

MEMORANDO No. 470-RPMPM-2026

PARA: Mgtr. Rothman Romero Proaño
REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD (E)

DE: Mgtr. Mónica Hidalgo Narváez
RESPONSABLE DE LA UNIDAD DE APOYO INSTITUCIONAL

FECHA: 06 de abril del 2026

ASUNTO: INFORME EN RELACIÓN A LA FASE I Y FASE II DEL PROCESO DE RENDICIÓN DE CUENTAS PERÍODO FISCAL 2025

ANTECEDENTES. - Mediante oficio Circular Nro. GADMPPM-UPC-2026-015-Q de fecha 27 de febrero del 2026, la Mgtr. Jheny Cabascango en calidad de Especialista de la Unidad de Participación Ciudadana del GADM PM, remite a la máxima autoridad del Registro la Resolución No. CPCCS-PLE-SG-004-O-2026-0030, donde se adjunta el Reglamento de Rendición de Cuentas para su respectivo análisis y en el que detalla el cronograma para que puedan ejecutar el proceso de rendición de cuentas del período fiscal 2025; así como también, solicita la asistencia a una reunión de trabajo para la Organización y conocimiento de la metodología que se aplicará para el Proceso de Rendición de Cuentas ejercicio Fiscal 2025 del GAD Municipal y sus entidades adscritas.

Con fecha 04 de marzo del 2026 mediante memorando No. 374-RPMPM-2026, la máxima autoridad del Registro delega a la Responsable de la Unidad de Apoyo Institucional y Analista de Comunicación Social, que realicen el informe anual de rendición de cuentas del período 2025 y la absolución de preguntas y comentarios por parte de los actores sociales; así como, la subida de la información a la página web del Concejo de Participación Ciudadana y Control Social, a fin de ejecutar las fases 1, 2 y 4.

BASE LEGAL. - Se cita las siguientes normativas:

La Resolución del Consejo de Participación Ciudadana y Control Social No. CPCCS-PLE-SG-004-O-2026-0030, suscrita el 28 de enero del 2026 señala en su artículo 13, lo siguiente: **“Para los Gobiernos Autónomos Descentralizados (GAD).**- Los Gobiernos Autónomos Descentralizados de los niveles provincial, cantonal y parroquial y las personas jurídicas creadas por acto normativo de los mismos para el cumplimiento de sus funciones, deberán implementar el proceso de rendición de cuentas de acuerdo a las siguientes fases y cronograma correspondiente:

(...) CRONOGRAMA PARA EL PROCESO DE RENDICIÓN DE CUENTAS”

Fase	Tiempo de Ejecución
1. Planificación y facilitación del proceso desde la Asamblea Local	Febrero y marzo del año siguiente al período fiscal del cual se rinde cuentas.
2. Evaluación de la gestión y elaboración del Informe Institucional	Abril del año siguiente al período fiscal del cual se rinde cuentas.
3. Deliberación pública y evaluación ciudadana del Informe Institucional	Mayo del año siguiente al período fiscal del cual se rinde cuentas.
4. Incorporación de la Opinión Ciudadana, retroalimentación y seguimiento.	Junio del año siguiente al período fiscal del cual se rinde cuentas.

ANÁLISIS Y JUSTIFICACIÓN. - De conformidad con los antecedentes y bases legal emitidos anteriormente, me permito indicar Sr. Registrador (E), que el **REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO**, es una institución adscrita a la municipalidad del cantón Pedro Moncayo, la cual conforme al cronograma establecido en la resolución No. CPCCS-PLE-SG-004-O-2026-0030 del Consejo de Participación Ciudadana y Control Social, ha cumplido con la primera y segunda fase del proceso de rendición de cuentas; esto es, con la publicación del informe en la página web institucional y con la recepción de los comentarios, preguntas y sugerencias de la ciudadanía, obtenidas a través de la participación ciudadana del cantón Pedro Moncayo en la Asamblea Cantonal, evento realizado el 18 de marzo del 2026 conjuntamente con el GAD. Municipal del cantón Pedro Moncayo y otras entidades adscritas, cuyas inquietudes de los ciudadanos fueron remitidos en formularios manuales y digitales con código QR, cuyas preguntas, dudas e inquietudes son absueltas a continuación:

PREGUNTA No. 1

El Sr. Jabes Mauricio Valle Torres, ciudadano de la Parroquia de Tabacundo con C.I. 1727531863, pregunta lo siguiente:

1. ¿Cuál es el procedimiento para realizar la compraventa de un lote de terreno? ¿Qué documentos se necesitan si se desea adquirir entre cuatro personas?

RESPUESTA:

Para la compraventa de un bien inmueble, se debe seguir el siguiente procedimiento:

1. Elaboración de la minuta de compraventa a través de un abogado.
2. Otorgamiento de la escritura pública ante una notaría.



3. Pago de impuestos municipales, tales como alcabalas y plusvalía, de ser el caso.
4. Declaración de impuestos SRI (herencia y/o donación cuando fuere el caso)
5. Inscripción de la escritura en el Registro de la Propiedad del cantón correspondiente.

En el caso de que la compra se realice entre varias personas (copropiedad), se debe:

- Incluir a todos los compradores en la escritura pública, detallando los porcentajes de participación de cada uno.
- Presentar las cédulas de identidad y papeletas de votación de cada comprador (si son casados presentar las cédulas y papeletas de los cónyuges)
- Contar con el certificado de gravámenes actualizado del inmueble.
- Adjuntar los comprobantes de pago de impuestos municipales.

Una vez cumplidos estos requisitos, se procede con la inscripción del bien inmueble a nombre de todos los copropietarios.

PREGUNTA No. 2

La Sra. María Emilia Pujota Imba, ciudadana de la Parroquia de Tabacundo con C.I. 1712957693, indica lo siguiente:

2. ¿Qué pasos se deben seguir para fraccionar un lote de terreno y a su vez legalizarlo a nombre del titular?

RESPUESTA:

El proceso de fraccionamiento de un lote de terreno es competencia del GAD Municipal, entidad encargada de aprobar la subdivisión de predios conforme a la normativa de uso y ocupación del suelo.

Una vez que el fraccionamiento ha sido debidamente aprobado por el GAD Municipal y formalizado mediante la correspondiente escritura pública, el Registro de la Propiedad procede con la inscripción del acto, con lo cual se legaliza la subdivisión del inmueble y se individualizan los nuevos predios a nombre de sus titulares.

PREGUNTA No. 3

La Sra. María Belén Granada Chorlango, ciudadana de la Comunidad de Cubinche con C.I. 1728210566, señala lo siguiente:

3. ¿En qué tiempo se entregan los certificados de gravámenes e inscripciones?

RESPUESTA:

El tiempo de entrega de certificados de gravámenes e inscripciones en el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Pedro Moncayo depende del tipo de trámite y del cumplimiento de los requisitos establecidos:

- **Certificados de gravámenes:** Se emiten en un plazo aproximado de entre 24 a 48 horas, una vez validada la información y en caso de ser en línea, verificado el pago correspondiente.
- **Inscripciones (escrituras u otros actos registrales):** El tiempo puede variar conforme a la complejidad del trámite; sin embargo, se atienden dentro de los plazos establecidos en la normativa vigente (6 días laborables para la revisión y/o inscripción o nota devolutiva; y, 3 días laborables para reingresos).

Es importante que el usuario presente la documentación completa y correcta, ya que cualquier observación puede extender el tiempo de entrega. El Registro de la Propiedad trabaja continuamente en la optimización de sus procesos, a fin de brindar un servicio ágil, eficiente y transparente a la ciudadanía.

PREGUNTA No. 4

El Sr. Luis Mauricio Cuzco Cuascota, ciudadano de la Parroquia de Tabacundo con C.I. 1715644082, manifiesta lo siguiente:

4. ¿Se puede realizar un impedimento para las lotizaciones dentro del barrio, considerando que estas se están expandiendo y no se desea que continúen?

RESPUESTA:

El control, regulación y autorización de lotizaciones, fraccionamientos o urbanizaciones corresponde al GAD Municipal, a través de la normativa de uso y ocupación del suelo. En este sentido, el Registro de la Propiedad no tiene competencia para impedir o autorizar procesos de lotización, ya que su función es registrar los actos y contratos que cumplen con los requisitos legales.

PREGUNTA No. 5

La Sra. Marleni Graciela Guepud Díaz, ciudadana de la Parroquia de Tabacundo con C.I. 1725762171, pregunta lo siguiente:

5. ¿Desea conocer sobre el proceso de legalización en el barrio 1 de Octubre, así como los costos de los certificados y su tiempo de vigencia?

RESPUESTA:

El proceso de legalización de predios, es competencia del GAD Municipal, entidad encargada de la regularización, por tanto, el Registro de la Propiedad no tiene competencia en procesos de legalización.

Una vez que el predio cuenta con la documentación legal emitida por la autoridad competente y se ha formalizado mediante escritura pública, el Registro de la Propiedad procede con la inscripción del acto, con lo cual se perfecciona la titularidad del bien inmueble.

Respecto a los certificados:

- **Certificados de gravámenes:** Tienen un costo establecido en la tabla de aranceles vigente del Registro de la Propiedad:

CERTIFICADOS	VALOR
Gravámenes	\$7,00
Ventas	\$4,00
Bienes	\$7,00
Búsqueda	\$4,00
Inscripción	\$7,00
Folio personal	\$7,00
Asientos registrales	\$7,00

Vigencia: El certificado de gravámenes tiene tiempo de validez de 45 días desde su fecha de expedición, considerando que la información registral puede variar.

PREGUNTA No. 6

La Sra. Irma Marisol Cuascota Inlago, ciudadana de la Parroquia de Tupigachi con C.I. 1724534886, indica lo siguiente:

6. ¿Solicita la realización de una visita técnica de asesoramiento para la legalización de terrenos y consulta si es factible implementar programas como el “Registro cerca de ti” en su parroquia. Además, expresa su agradecimiento por la gestión realizada en otras parroquias?

RESPUESTA:

La legalización de terrenos, dependen de la normativa y procedimientos establecidos por el GAD Municipal. En cuanto al programa el “Registro cerca de ti”, se implementó esta iniciativa para acercar los servicios registrales a territorio. La ejecución de nuevas jornadas en territorio será considerada dentro de la planificación institucional, conforme a la disponibilidad operativa y coordinación interinstitucional, ratificando el compromiso de continuar fortaleciendo los espacios de atención ciudadana.

PREGUNTA No. 7

La Sra. María Eugenia Catucuago Inlago, ciudadana de la Parroquia de Tupigachi con C.I. 1717858177, indica lo siguiente:

7. ¿ En qué tiempo se estipula la ampliación de las instalaciones del Registro y cómo se obtendrán los recursos para su construcción?

RESPUESTA:

El Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Pedro Moncayo ha contemplado dentro de su planificación institucional el fortalecimiento de su infraestructura, con el objetivo de mejorar la atención y calidad de los servicios brindados a la ciudadanía.

En este sentido, el proyecto de adecuación de la primera planta y construcción de la segunda planta se encuentra sujeto a la planificación institucional, disponibilidad presupuestaria y cumplimiento de los procesos administrativos correspondientes, por lo que su ejecución se realizará conforme al cronograma que se defina oficialmente.

Respecto al financiamiento, se prevé que los recursos para la ejecución de este tipo de proyecto provengan del crédito otorgado por el Banco de Desarrollo del Ecuador (BDE); así como, de la gestión institucional y asignaciones presupuestarias, conforme a la normativa vigente.

PREGUNTA No. 8

La Sra. Katherine Liliana Pilca Cumbal, ciudadana de la Parroquia de Tabacundo con C.I. 1752149870, indica lo siguiente:

8. ¿Cuáles son los requisitos para realizar una escritura de compraventa?

RESPUESTA:

Se debe seguir el siguiente procedimiento:

1. Elaboración de la minuta de compraventa a través de un abogado.
2. Otorgamiento de la escritura pública ante una notaría.
3. Pago de impuestos municipales, tales como alcabalas y plusvalía, de ser el caso.
4. Declaración de impuestos SRI (herencia y/o donación cuando fuere el caso)
5. Inscripción de la escritura en el Registro de la Propiedad y Mercantil.

Una vez inscrito el acto tiene validez legal frente a terceros. El cumplimiento adecuado de estos requisitos garantiza la legalidad y seguridad jurídica de la transacción.

PREGUNTA No. 9

El Sr. José Iván Reinoso Unaucho, ciudadano de la Parroquia de Tupigachi con C.I. 1723746101, señala lo siguiente:

9. ¿Desea conocer sobre las actualizaciones de escrituras de toda la comunidad?

RESPUESTA:

El Registro de la Propiedad no realiza actualizaciones de escrituras, ya que su función es inscribir los actos y contratos que modifican la situación jurídica de un bien inmueble.

Las escrituras se actualizan únicamente cuando existe un nuevo acto jurídico, tales como: compraventa, herencias, donaciones, rectificaciones, fraccionamientos. Dichos actos deben ser previamente formalizados mediante escritura pública ante el notario. Una vez otorgada la escritura pública, el Registro de la Propiedad procede con su inscripción, con lo cual se actualiza la información registral del inmueble.

CONCLUSIÓN. – En mi calidad de Responsable de la Unidad de Apoyo Institucional, indico que, conforme a las preguntas e inquietudes recibidas mediante correo electrónico institucional y formatos físicos, se absuelto las interrogantes, siendo necesario socializar estos

temas con los demás actores del cantón Pedro Moncayo, en la fase de la deliberación pública y evaluación del informe institucional, a realizarse en el próximo mes; así como, es necesario remitir las contestaciones a las personas que realizaron sus preguntas, comentarios y sugerencias.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,

Mgtr. Mónica Hidalgo
RESPONSABLE DE LA UNIDAD DE APOYO INSTITUCIONAL



AUTORIZACIÓN DE LA MÁXIMA AUTORIDAD INSTITUCIONAL

Com. Social

Cindy Fernández
ANALISTA DE COMUNICACIÓN SOCIAL

AUTORIZO realizar la difusión de las preguntas y respuestas de los actores sociales contenido en el presente memorando, a través de la página web institucional.

Atentamente,

Mgtr. Rothman Romero Proaño
REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO (E)

