



FUNCIÓN JUDICIAL

AUDITORÍA INTERNA

UAIFJ-CJ-0013-2008

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN VENTANAS

Examen Especial a los Ingresos económicos del Registro de la Propiedad del Cantón Ventanas, por el período comprendido entre el 2004-07-01 y el 2008-06-30

ÍNDICE

Carta de presentación	1
CAPÍTULO I	2
INFORMACIÓN INTRODUCTORIA	2
Objetivos del examen	2
Alcance de examen	3
Limitación al alcance	3
Base Legal	3
Estructura Orgánica	4
Objetivos de la entidad	5
Monto de recursos examinados	5
Funcionarios relacionados	6
CAPÍTULO II	7
RESULTADOS DEL EXAMEN	7
El Registrador de la Propiedad del Cantón Ventanas encargado no se encuentra caucionado	7
El Registrador saliente no efectuó la entrega de los archivos del Registro de la Propiedad del Cantón Ventanas	9
El Registrador saliente no llevó los libros de conformidad con la Ley	10
Falta de control interno en el archivo y emisión de las facturas por el Registrador de la Propiedad del Cantón Ventanas saliente	13
El Registrador de la Propiedad del Cantón Ventanas encargado no emitió facturas por los servicios que presta el registro	16
Valores cobrados en más por el Registrador de la Propiedad del Cantón Ventanas saliente	17
ANEXO 1	
Funcionarios Principales	

RELACIÓN DE SIGLAS Y ABREVIATURAS UTILIZADAS

AI	=	Auditoría Interna
Art.	=	Artículo
USD	=	Dólares de los Estados Unidos de Norte América
RO	=	Registro Oficial
RUC	=	Registro Único de Contribuyentes
(e)	=	Encargado

Quito 31 de mayo de 2009

**SEÑOR
PRESIDENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA
Y DEL CONSEJO NACIONAL DE LA JUDICATURA**

Presente

Hemos efectuado el examen especial a los Ingresos económicos del Registro de la Propiedad del Cantón Ventanas, por el período comprendido entre el 2004-07-01 y el 2008-06-30.

Nuestro examen se efectuó de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Auditoría Gubernamental emitidas por la Contraloría General del Estado. Estas normas requieren que el examen sea planificado y ejecutado para obtener certeza razonable de que la información y la documentación examinada no contiene exposiciones erróneas de carácter significativo, igualmente que las operaciones a las cuales corresponden, se hayan ejecutado de conformidad con las disposiciones legales y reglamentarias vigentes, políticas y demás normas aplicables.

Debido a la naturaleza especial de nuestro examen, los resultados se encuentran expresados en los comentarios, conclusiones y recomendaciones que constan en el presente informe.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 92 de la Ley Orgánica de la Contraloría General del Estado, las recomendaciones deben ser aplicadas de manera inmediata y con el carácter de obligatorio.

Atentamente,
Dios, Patria y Libertad,
Por el Contralor General del Estado,

Dra. Susana Santillán Bonilla
Auditora General de la Función Judicial (e)

CAPÍTULO I

INFORMACIÓN INTRODUCTORIA

Motivo del examen

El examen especial a los Ingresos económicos del Registro de la Propiedad del Cantón Ventanas, se realizó en cumplimiento a la orden de trabajo AI-13 de 2008-06-27, suscrita por la Auditora General de la Función Judicial (e), con cargo a imprevistos del Plan Anual de Control de 2008, autorizado a través de oficio 015169-DCAI de 2008-06-13 por el Subcontralor General del Estado, Encargado y de conformidad con el inciso quinto del Art. 14 de la Ley Orgánica de la Contraloría General del Estado.

Objetivos del examen

Generales

- a) Verificar que los derechos del registrador se encuentren de acuerdo a la tabla de aranceles existente;
- b) Verificar que las operaciones administrativas del registro se enmarquen dentro de las disposiciones legales existentes;
- c) Identificar posibilidades de mejorar los procesos a través de las recomendaciones de auditoría.

Específicos

- a) Comprobar que se cobren los aranceles según la tabla aprobada por el Consejo Nacional de la Judicatura.
- b) Verificar la existencia de un archivo adecuado de las facturas.
- c) Verificar que se lleven todos los libros y registros determinados en la Ley de Registro de Inscripciones.
- d) Verificar que los registros se hayan realizado correctamente en los libros especializados y dispongan de la documentación de soporte.
- e) Verificar que se formen y archiven en forma adecuada los protocolos.

Alcance de examen

El examen especial a los Ingresos económicos del Registro de la Propiedad del Cantón Ventanas, comprendió la verificación que los derechos cobrados por el ex registrador se hayan efectuado de acuerdo a la tabla de aranceles vigente y que las operaciones administrativas del registro se enmarquen dentro de las disposiciones legales existentes, por el período comprendido entre el 1 de julio de 2004 y el 30 de junio de 2008.

Limitación al alcance

Nuestro estudio no incluyó el análisis y determinación de los derechos cobrados por el ex registrador por el período 1 de julio de 2004 al 31 de diciembre de 2005 y de 1 de marzo de 2008 al 26 de abril de 2008, por no disponer de la información requerida.

Base Legal

Según decreto el Congreso de la República del Ecuador, el 4 de noviembre de 1952, crea en la Provincia de Los Ríos el Cantón Ventanas y se publica en RO 68 de 20 de noviembre de 1952. La creación del Registro de la Propiedad del Cantón Ventanas no ha sido publicada en el Registro Oficial, pero existe documentación sobre su funcionamiento desde enero de 1953.

Las operaciones del Registro de la Propiedad del Cantón Ventanas, se rigen por las siguientes disposiciones legales:

- a) Ley Orgánica de la Función Judicial
- b) Ley Orgánica del Consejo Nacional de la Judicatura
- c) Ley Orgánica de la Contraloría General del Estado
- d) Ley Orgánica de Administración Financiera y Control
- e) Ley de Régimen Municipal
- f) Ley de Registro de Inscripciones

- g) Ley de Arancel de Derechos Judiciales
- h) Ley de Derechos Notariales
- i) Ley de Régimen Tributario Interno
- j) Ley de Compañías
- k) Ley de creación del Servicio de Rentas Internas
- l) Código de Procedimiento Civil
- m) Código de Comercio
- n) Reglamento sobre Arreglo de Procesos y Actuaciones Judiciales
- o) Reglamento de Facturación
- p) Reglamento Orgánico Funcional del Consejo Nacional de la judicatura.
- q) Normas de Control Interno para el Sector Público.
- r) Tabla de Aranceles de Registro de la Propiedad, publicada en el RO 44 de 2003-03-20
- s) Tabla de Aranceles del Registro Mercantil, publicada en el RO 244 de 2004-01-05
- t) Más Leyes y reglamentos aplicables al Registro de la Propiedad.

Estructura Orgánica

El Registro de la Propiedad del Cantón Ventanas, depende administrativamente de la Corte Suprema de Justicia, del Consejo Nacional de la Judicatura y de la Corte Superior de Justicia de Babahoyo, la primera de las cuales tiene la atribución de aumentar o disminuir el número de registradurías, la segunda se encarga de organizar y administrar los concursos de merecimientos y de oposición para la calificación de los candidatos idóneos a ser nombrados y la Corte Superior de Justicia nombra a los registradores.

La estructura es la siguiente:

Nivel Directivo

Pleno de la Corte Suprema de Justicia

Pleno del Consejo Nacional de la Judicatura
Pleno de la Corte Superior de Justicia de Babahoyo

Nivel Ejecutivo

Presidente de la Corte Superior de Babahoyo
Delegado Distrital
Registrador de la Propiedad de Ventanas

Nivel Operativo

Personal que labora en el Registro de la Propiedad.

Objetivos de la entidad

De conformidad con el Art. 1 de la Ley de Registro de Inscripciones, al Registrador de la Propiedad le corresponde:

“... La inscripción de los instrumentos públicos, títulos y demás documentos que la Ley exige o permite que se inscriban en los registros correspondientes, tiene principalmente los siguientes objetos:

- a) Servir de medio de tradición del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos;*
- b) Dar publicidad a los contratos y actos que trasladan el dominio de los mismos bienes raíces o imponen gravámenes o limitaciones a dicho dominio; y,*
- c) Garantizar la autenticidad y seguridad de los títulos, instrumentos públicos y documentos que deben registrarse ...”.*

Monto de recursos examinados

El Registro de la Propiedad del Cantón Ventanas durante el período examinado 2004-07-01 a 2008-06-30, por concepto de pago de aranceles de registro ha cobrado el valor de 215 115,11 USD de acuerdo al siguiente detalle:

Ingresos	Valor USD
2006	* 74 227,27 USD
2007	* 101 398,37 USD
2008-06-30	** 39 489,47 USD
Total:	215 115,11 USD

Fuente: * Información proporcionada por la Delegación Distrital de Los Ríos

** Información obtenida de los recibos emitidos por el Registrador de la Propiedad (e).

Funcionarios relacionados

Consta en anexo 1

CAPÍTULO II

RESULTADOS DEL EXAMEN

Seguimiento de recomendaciones

Es el primer examen que Auditoría Interna realiza al Registro de la Propiedad del Cantón Ventanas, razón por la cual no se efectúa dicho seguimiento.

El Registrador de la Propiedad del Cantón Ventanas encargado no se encuentra caucionado

El Registrador de la Propiedad del Cantón Ventanas (e) desempeña sus funciones sin haber rendido caución y el Delegado Distrital de Los Ríos no requirió su presentación para que tome posesión del cargo.

Se incumple con el inciso segundo del Art. 6 del Reglamento para registro y control de cauciones, que señala:

“... En caso de que un servidor deba cumplir una o más funciones o actividades, la cuantía corresponderá al valor de la función de más alta jerarquía constante en la tabla referencial, más un 30% ...”.

Se incumple con el Art. 24 del Reglamento para registro y control de cauciones, que señala: Vacancia del cargo caucionado.

“... Cuando por cualquier causa quedare vacante de un cargo caucionado, la autoridad nominadora deberá encargar a un servidor encargado de la misma institución (...). El servidor encargado rendirá la respectiva caución en forma previa asumir el encargo y durará en el desempeño de sus funciones hasta que sea posesionado el titular ...”.

Auditoría Interna con oficio AI-439-2008 de 11 de julio de 2008, solicitó información al Delegado Distrital de Los Ríos, el mismo que en oficio 683-CNJDDL de 15 de julio de 2008 señala:

“... Cumpro en informarle a usted, que el Abogado (...) tiene rendida caución para la función que el desempeña, esto es el Registro de la Propiedad del Cantón Valencia donde es titular. Se procedió a encargar el Registro de la Propiedad del Cantón

Ventanas (...) Por tal motivo no es sujeto de rendir la caución señalada en el Artículo 6 de la Ley de Registro ...”.

Auditoría Interna no acoge lo manifestado por el funcionario, por cuanto la caución rendida es una póliza de fidelidad, en la que el artículo 2 de las condiciones particulares señala que el cargo asegurado es “Registrador de la Propiedad del Cantón Valencia.”

Auditoría Interna con oficios: AI-460-2008, AI-461-2008, AI-462-2008 y AI-463-2008 de 22 de julio de 2008, comunicó al Delegado Distrital de Los Ríos, ex Delegado, Registrador de la Propiedad del Cantón Ventanas (e) y ex Registrador, las novedades encontradas en el examen para que den sus puntos de vista; sin obtener contestación alguna.

La falta de la caución del Registrador de la Propiedad del Cantón Ventanas (e), no permite que la entidad esté debidamente protegida, en el caso de un mal manejo en la administración del Registro.

Conclusión

El Registrador de la Propiedad del Cantón Ventanas (e) desempeña sus funciones sin haber presentado la caución por la función que le fuere encargado, pues tiene una caución para el Registro de la Propiedad del Cantón Valencia y, el Delegado Distrital no requirió la presentación de la misma para la posesión en el cargo, situación que no garantiza a la entidad de las actuaciones del registrador en funciones.

Recomendación

Al Delegado Distrital de Los Ríos

1. Requerirá al Registrador de la Propiedad del Cantón Ventanas (e) la presentación de la caución que corresponda al cargo que desempeña.

El Registrador saliente no efectuó la entrega de los archivos del Registro de la Propiedad del Cantón Ventanas

El Registrador de la Propiedad del Cantón Ventanas saliente no entregó el archivo de la oficina al Registrador encargado.

La Comisión de Recursos Humanos del Consejo Nacional de la Judicatura, con fecha 2008-04-10, resolvió destituir del cargo al Registrador de la Propiedad del Cantón Ventanas.

El Delegado Distrital de Los Ríos, mediante oficio 352-CNJDDL-2008 de 2008-04-21 encarga al Registrador de la Propiedad del Cantón Valencia el Registro de la Propiedad del Cantón Ventanas. En esta fecha, en cumplimiento a la Ley de Registro de Inscripciones, se constituyen en las oficinas del Registro de la Propiedad del Cantón Ventanas, para realizar la entrega recepción de los archivos, el Registrador de la Propiedad (e), la Secretaria del Registrador de la Propiedad destituido, el Juez, el Secretario del Juzgado Noveno de lo Civil de Los Ríos y el Delegado Distrital, sin contar con la presencia del Registrador de la Propiedad saliente, por esta razón, no se efectuó la entrega recepción ni el acta correspondiente.

Cabe señalar que los bienes muebles y equipo de oficina son de propiedad del registrador.

El Registrador de la Propiedad (e) el 20 de mayo de 2008 pone en conocimiento del Delegado Distrital de Los Ríos un Informe sobre las escrituras inscritas y por inscribir que se encontraron en el Registro de la Propiedad del Cantón Ventanas.

Se incumple con el Art. 9 de la Ley de Registro de Inscripciones, que señala:

“... Al cesar en su cargo el Registrador saliente entregará el archivo de la Oficina a su sucesor por inventario. En caso de negativa para hacerlo, el Presidente de la Corte Superior lo obligará mediante apremio personal ...”.

Se incumple con lo dispuesto en la Sección Tercera, del Capítulo VII del Reglamento general sustitutivo para el manejo y administración de bienes del sector público, Arts. 76, 77 y 78.- Entrega – recepción de registros y archivos.

Auditoría Interna con oficios: AI-460-2008, AI-461-2008, AI-462-2008 y AI-463-2008 de 22 de julio de 2008, comunicó al Delegado Distrital de Los Ríos, ex Delegado, Registrador de la Propiedad del Cantón Ventanas (e) y ex Registrador, las novedades encontradas en el examen para que den sus puntos de vista; sin obtener contestación alguna.

La falta de entrega recepción del archivo de la oficina del Registro, no permite establecer en forma precisa las responsabilidades que asumen tanto el funcionario saliente como el entrante.

Conclusión

La ausencia del Registrador saliente, no permitió efectuar la entrega recepción del archivo de la registraduría, situación que no permite conocer la condición en que se encontró el archivo ni la determinación de las responsabilidades a que hubiere lugar.

Recomendación

Al Delegado Distrital de Los Ríos

2. En coordinación con el Presidente de la Corte Superior de Justicia, requerirá al Registrador saliente la entrega recepción del archivo de la oficina del Registro.

El Registrador saliente no llevó los libros de conformidad con la Ley

El Registrador de la Propiedad del Cantón Ventanas saliente, no llevó los libros especializados denominados: Registro de Propiedad, Registro de Gravámenes, Registro Mercantil, Registro de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar y los demás que determina la Ley, registrándose todos los actos en el Libro Repertorio.

El libro repertorio es empastado, foliado, se cierra diariamente y contiene las actas de apertura y cierre anuales firmadas por el juez y el registrador; a excepción, de las actas de cierre del 2007 y apertura del 2008 que no están firmadas; sin embargo, no tiene el formato de cinco columnas establecido en la Ley de Registro de Inscripciones.

Se mantiene un libro índice general, pero no por cada uno de los registros.

No se ha formado los protocolos del registro por cada 500 hojas, los documentos se encuentran en carpetas de cartulina.

Se incumple con el Art. 11, numeral 6, literal c de la Ley de Registro de Inscripciones, que señala:

“... Llevar, con sujeción a las disposiciones de la Ley, los libros denominados Registro de Propiedad, Registro de Gravámenes, Registro Mercantil, Registro de Interdicciones de Enajenar y los demás que determina la Ley ...”.

No se cumple con el inciso tercero del Art. 18 de la Ley de Registro de Inscripciones, que señala:

“... Cada una de las páginas del Repertorio se dividirá en cinco columnas para expresar, en la primera, el nombre y apellido de la persona que presente el documento; en la segunda, la naturaleza del acto en que se trate de inscribir; en la tercera, la clase de inscripción que se pide; en la cuarta, la hora y mes de la inscripción y en la quinta, el registro parcial en que se debe hacer la inscripción, y el número que en éste le corresponda ...”.

Se incumple con el Art. 23 de la Ley de Registro de Inscripciones, que señala:

“... Cada uno de los registros contendrá un índice por orden alfabético, destinado a expresar separadamente el nombre y apellidos de los otorgantes y el nombre del inmueble a que se refiere la inscripción ...”.

Se incumple con la Ley Notarial en el Art. 23 del Título II De los Documentos Notariales.- Capítulo I en concordancia con el Art. 20 de la Ley de Registro de Inscripciones, que señala:

“... Los protocolos se formarán anualmente y se dividirán en libros o tomos mensuales o de 500 fojas cada uno ...”.

Auditoría Interna con oficios: AI-460-2008, AI-461-2008, AI-462-2008 y AI-463-2008 de 22 de julio de 2008, comunicó al Delegado Distrital de Los Ríos, ex Delegado, Registrador de la Propiedad del Cantón Ventanas (e) y ex Registrador, las novedades encontradas en el examen para que den sus puntos de vista; sin obtener contestación alguna.

La falta de registros, libros, índices y de la formación de los protocolos, no permite contar con la información completa y precisa que identifique y respalde los registros efectuados, a fin de determinar si cumplió con todos los requisitos legales para proceder a la inscripción, situación que dificulta la ágil localización de las inscripciones para extender certificaciones veraces y oportunas.

Conclusión

El ex Registrador no llevó los libros especializados, índices y no ha formado los protocolos por cada 500 fojas, el formato del libro repertorio no es el determinado en la Ley del Registro de Inscripciones, hechos que no garantizan un adecuado proceso para efectuar las inscripciones y el otorgamiento de los certificados correspondientes.

Recomendación

Al Delegado Distrital de Los Ríos

3. Periódicamente efectuará la supervisión de las registradurías de su distrito, con la finalidad de controlar que el archivo, los registros, libros y los protocolos se lleven conforme determina la Ley de Registro de Inscripciones.

Al Registrador de la Propiedad del Cantón Ventanas (e)

4. Procederá a llevar el libro repertorio de acuerdo al formato determinado en la ley, a la apertura de los libros especializados, de los índices y a la formación de los protocolos del registro.
5. Procederá a organizar y formar el archivo y los protocolos de la documentación dejada por el anterior registrador, para brindar una mayor seguridad jurídica al cantón y una mejor atención a los usuarios del registro.

Falta de control interno en el archivo y emisión de las facturas por el Registrador de la Propiedad del Cantón Ventanas saliente

El formato impreso de las facturas emitidas por el Registrador de la Propiedad del Cantón Ventanas saliente, no contiene un campo para registrar la cuantía de la inscripción solicitada.

El registrador saliente en los años 2006 y 2007 mantuvo en su archivo, el original y las copias de las facturas, sin haber entregado a los usuarios los originales, faltando las firmas del interesado y del registrador.

Las facturas fueron proporcionadas por el Delegado Distrital, en saquillos, que contenían sobres por meses, revisado su contenido se establece que el archivo de estos documentos, no sigue un orden numérico y no está completo. De la muestra tomada de los meses de enero a agosto de 2006, de enero a junio de 2007 y de enero y febrero de 2008 se determinaron las siguientes facturas faltantes.

Año 2006:

<u>Meses</u>	<u>Número de las facturas</u>
Enero:	1463, 1085, 1089
Febrero:	1086, 1087, 1088, 1090, 1091,1092
Abril:	1152, 1157
Mayo:	1168,1174, 1184; del 1192 al 1350.
Junio:	1451 a 1466
Julio:	1464, 1578, 1587
Agosto:	1706, 1707, 1708, 1709

Año 2007:

<u>Meses</u>	<u>Número de las facturas</u>
Enero:	1867, 2302, 1709, 1804, 1868,1869, 1870, 1871
Marzo:	2413, 2414, 2476, 2487
Abril:	2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2598, 2599, 2600
Mayo:	2706, 2709, 2710, 2711, 2712, 2713, 2714, 2716, 2717, 2718
Junio:	2901, 2902, 2918, 2934, 2942, 2946, 2947, 2975, 2986, 2992.

Año 2008:

<u>Meses</u>	<u>Número de las facturas</u>
Enero y	3834, 3842, 3851, 3852, 3853, 3854, 3855, 3856, 3857, 3858, 3859,
Febrero	3860, 3861, 3862, 3863, 3864, 3865, 3866, 3867, 3868, 3869, 3870, 3873, 3874, 3875, 3876, 3877, 3883, 3884, 3885, 3886, 3887, 3888, 3889, 3890 , 3891, 3892, 3893, 3894, 3895, 3896, 3897, 3898, 3900, 3901, 3902, 3903, 3904, 3905, 3906, 3907, 3908, 3909, 3910, 3911,3913, 3914, 3915, 3916, 3917, 3918, 3919, 3920, 3921, 3922, 3923, 3924, 3925, 3926, 3928, 3929, 3930, 3931, 3932, 3933, 3934, 3935, 3936, 3937, 3938, 3940, 3941, 3942, 3943, 3945, 3946, 3947, 3948, 3949, 3951, 3952, 3953, 3954, 3955, 3956, 3957, 3958, 3960, 3961, 3964, del 3966 al 4000; del 4002 al 4037; 4040; del 4042 al 4062; del 4064 al 4070; del 4072 al 4083; 4094, 4095, 4100, 4139, 4215, 4216, 4270, 4271, 4272, 4273, 4274.

No se observa el Art. 10 de la Ley de Derechos Notariales, que señala:

“... Los Notarios y Registradores de la Propiedad deberán entregar a los interesados recibos o planillas detalladas y dejar en el archivo a su cargo copia de ellas ...”

Se incumple el Art. 64 de la Codificación de la Ley de Régimen Tributario Interno que señala:

*“... **Facturación del impuesto.**- Los sujetos pasivos del IVA tienen la obligación de emitir y entregar al adquiriente del bien o al beneficiario del servicio facturas ...”*

Se incumple la NCI 130-08.- Documentación de Respaldo y su Archivo, que señala:

“... Todas las operaciones serán respaldadas y justificadas con suficiente documentación fuente (...) Todos los documentos serán archivados de manera que sea fácil su localización y se adoptarán medidas de salvaguardia contra robos, incendios u otros riesgos ...”

Auditoría Interna con oficios: AI-460-2008, AI-461-2008, AI-462-2008 y AI-463-2008 de 22 de julio de 2008, comunicó al Delegado Distrital de Los Ríos, ex Delegado, Registrador de la Propiedad del Cantón Ventanas (e) y ex Registrador, las novedades

encontradas en el examen para que den sus puntos de vista; sin obtener contestación alguna.

La falta de la cuantía en las facturas del registro no permite verificar la corrección de los valores registrados, la ausencia de firmas no permite contar con documentos debidamente legalizados.

El no disponer del valor de la cuantía de la inscripción, no entregar el original de las facturas y no mantener un archivo completo, dificulta las labores de control y no permite verificar en forma ágil la conformidad de los valores cobrados.

Conclusión

No se conoce el valor de la cuantía de la inscripción, no existe un archivo completo y adecuado de las facturas emitidas por el Registrador de la Propiedad saliente, no sigue un estricto orden numérico y no entregó las facturas originales a los usuarios y no contienen las firmas del interesado y del Registrador de la Propiedad, dificultando las labores de control y la revisión de la propiedad y legalidad de los valores cobrados.

Recomendación

Al Delegado Distrital de Los Ríos

6. Dispondrá que el Contador del Distrito controle en forma periódica el archivo de las facturas de las registradurías, comprobando que se lleve en estricto orden numérico, secuencial. De lo actuado informará por escrito al Delegado Distrital.

Al Registrador de la Propiedad del Cantón Ventanas (e)

7. Incluirá en las posteriores impresiones de las facturas un campo para registrar el valor de la cuantía.
8. Entregará las facturas originales al usuario y conservará las copias para su archivo, controlando que contengan las firmas del usuario y del registrador.

9. Mantendrá un archivo en estricto orden cronológico y secuencial de las copias de las facturas emitidas con la finalidad de que quienes realizan labores de control puedan verificar en forma ágil la corrección de los valores cobrados.
10. Las facturas anuladas se conservarán junto con sus copias en el libretín respectivo.

El Registrador de la Propiedad del Cantón Ventanas encargado no emitió facturas por los servicios que presta el registro

El Registrador de la Propiedad del Cantón Ventanas (e) emitió recibos simples y no facturas detalladas que cumplan con los requisitos exigidos por el Servicio de Rentas Internas y con el Reglamento de Comprobantes de Venta y Retención, por la prestación de los servicios del registro.

En el período del 2008-04-29 al 2008-06-30, correspondiente al registrador encargado, se cobraron valores por 28 484,43 USD con recibos simples, sin entregar las facturas; cabe señalar, que corresponde al Servicio de Rentas Internas, como acreedor del tributo, verificar y pronunciarse sobre la corrección en el pago de los impuestos que causaren los valores cobrados y de la utilización de los recibos.

Se incumple el Art. 10 de la Ley de Derechos Notariales, que señala:

“... Los Notarios y Registradores de la Propiedad deberán entregar a los interesados recibos o planillas detalladas y dejar en el archivo a su cargo copia de ellas ...”

Los Art. 17, 18 y 41 del Reglamento de Comprobantes de venta y retención publicado en el RO 484 de 31 de diciembre de 2001, establecen los requisitos impresos, de llenado y forma de impresión de las facturas.

Auditoría Interna con oficios: AI-460-2008, AI-461-2008, AI-462-2008 y AI-463-2008 de 22 de julio de 2008, comunicó al Delegado Distrital de Los Ríos, ex Delegado, Registrador de la Propiedad del Cantón Ventanas (e) y ex Registrador, las novedades encontradas en el examen para que den sus puntos de vista; sin obtener contestación alguna.

La entrega de recibos simples y no de facturas detalladas, no permitió la revisión de los valores cobrados por el registrador.

Conclusión

El Registrador de la Propiedad del Cantón Ventanas (e), entregó recibos simples y no emitió facturas o notas de venta que cumplan con los requisitos legales y reglamentarios, por la prestación de los servicios del registro.

Recomendación

Al Delegado Distrital de Los Ríos

11. Controlará que el Registrador de la Propiedad del Cantón Ventanas (e), cumpla con las leyes y reglamentos tributarios y emita facturas autorizadas por el SRI, debidamente impresas y llenas.

Valores cobrados en más por el Registrador de la Propiedad del Cantón Ventanas saliente

El Registrador del Cantón Ventanas saliente, efectuó cobros excesivos por los derechos de inscripción, sin observar lo dispuesto en la Tabla de Aranceles de Registro de Propiedad, publicada en el RO 44 de 2003-03-20.

Se analizó una muestra de las facturas correspondientes a los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo y junio de 2006 y noviembre de 2007, determinándose cobros en exceso, en las siguientes:

FECHA	NUMERO FACTURA	ACTO	CUANTIA USD	VALOR COBRADO USD	VALOR AUDITORIA USD	DIFERENCIA EN MAS USD
2006-01-03	1058	Embargo	66 000,00	560,00	8,96	551,04
2006-02-13	1089	Hipoteca Abierta	11 250,00	392,00	238,00	154,00
2006-01-06	1112	3 Certificados		42,00	23,52	18,48
2006-03-30	1135	5 Certificados		70,00	39,20	30,80
2006-03-30	1136	6 Certificados		84,00	47,04	36,96

2006-04-01	1144	2 Certificados		27,60	15,68	11,92
2006-04-29	1159	1 Certificado		14,00	7,84	6,16
2006-05-10	1170	Adjudicación y 2 certificados	9 941,49	304,64	239,68	64,96
2006-05-16	1171	8 Certificados		125,44	62,72	62,72
2006-06-05	1378	Declaración Juramentada		44,80	16,80	28,00
2006-06-22	1354	Embargo	108 846,87	560,00	8,96	551,04
2006-06-30	1356	1 Certificado		14,00	7,84	6,16
2006-07-03	1452	13 Certificados		203,84	101,92	101,92
2006-07-04	1460	Inscripción de Nombramiento		22,40	5,60	16,80
2006-07-05	1463	6 Certificados		84,00	42,56	41,44
2007-02-21	1884	Constitución de Compañía	1 600,00	151,24	13,44	137,76
2007-11-06	3685	Posesión Efectiva	Indeter.	44,80	4,48	40,32
2007-11-06	3687	Posesión Efectiva	Indeter.	44,80	4,48	40,32
			SUMAN	2 789,56	888,72	1 900,80

Cabe señalar que este hecho se produce por:

1. En las inscripciones de los embargos, el Registrador calculó el arancel en base al avalúo comercial municipal;
2. En los certificados cobró el 100% más por los gastos generales;
3. Trámites sin el avalúo comercial; y
4. Diferentes cuantías: en la escritura, en el avalúo comercial municipal y la registrada en la factura.

Se incumple con el Art. 1 de la Tabla de Aranceles de Registro de Propiedad vigente, señala los valores que el Registrador debe cobrar de acuerdo a la categoría de la inscripción solicitada, en los siguientes términos:

“... Para el pago de los derechos de registro por la calificación e inscripción de actos que contengan la constitución, modificación, transferencia de dominio, adjudicaciones y extinción de derechos reales o personales sobre muebles e inmuebles, así como la imposición de gravámenes o limitaciones de dominio, y

cualquier otro acto similar, se considerará las siguientes categorías sobre las cuales percibirán los derechos ...”.

No se cumple con el Art. 2 de la Tabla de Aranceles de Registro de Propiedad, que señala:

“... Para el pago de derechos de registro, calificación e inscripción de los siguientes actos, incluyendo los rubros de gastos generales, se establece los siguientes valores: (...) b) Por la inscripción de embargos, demandas, sentencias, interdicciones, prohibiciones judiciales de enajenar y sus cancelaciones, la cantidad de 8 dólares por cada uno (...) d) Por las certificaciones de propiedad, gravámenes y limitaciones de dominio, la cantidad de 7 dólares ...”.

Se incumple con el Art. 4 de la Tabla de Aranceles de Registro de Propiedad, que señala:

“... En los actos y contratos de cuantía indeterminada, tales como: hipotecas abiertas, fideicomisos, fusiones, rectificaciones, entre otras, se considerará para el cálculo de los derechos del registrador el avalúo comercial municipal de cada inmueble ...”.

Auditoría Interna con oficios: AI-460-2008, AI-461-2008, AI-462-2008 y AI-463-2008 de 22 de julio de 2008, comunicó al Delegado Distrital de Los Ríos, ex Delegado, Registrador de la Propiedad del Cantón Ventanas (e) y ex Registrador, las novedades encontradas en el examen para que den sus puntos de vista; sin obtener contestación alguna.

La incorrecta aplicación de la Tabla de Aranceles de Registro de Propiedad, ocasionó el cobro excesivo de los derechos, causando un perjuicio económico al público usuario de esta dependencia.

Hecho subsecuente

El Registrador de la Propiedad saliente en comunicación presentada ante el Secretario del Juzgado Décimo Tercero de lo Penal de Pichincha el 20 de agosto de 2008, recibido en Auditoría Interna el 21 de agosto de 2008 a las 12h05 expone sus puntos de vista sobre los hechos comentados en el informe.

Lo manifestado por el funcionario no modifica lo comentado.

Acciones tomadas por la entidad

La Comisión de Recursos Humanos del Consejo Nacional de la Judicatura, inició el expediente 10-2007-SG, en contra del Registrador de la Propiedad del Cantón Ventanas, por el cobro excesivo de varias facturas, con fecha 2008-04-10 resolvió destituir del cargo a este funcionario.

Conclusión

De la muestra tomada en los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo y junio de 2006 y noviembre de 2007, el Registrador del Cantón Ventanas saliente, por la incorrecta aplicación de la Tabla de Aranceles de Registro de Inscripciones, permitió que cobren valores en exceso por 1 900,80 USD.

Recomendación

Al Delegado Distrital de Los Ríos

- 12.** Se efectuará constataciones periódicas a los Registros de la Propiedad del Distrito, en aplicación estricta de la Tabla de Aranceles de Registro de Propiedad autorizada por el Consejo Nacional de la Judicatura.

Dra. Susana Santillán Bonilla
Auditora General de la Función Judicial (e)

ANEXO 1

Funcionarios Principales

Nombres y apellidos	Período de gestión	
	Desde	Hasta
Dr. Roberto Gómez Mera PRESIDENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA Y CONSEJO NACIONAL DE LA JUDICATURA	2008-02-01	Continúa*
Dr. Herman Jaramillo Ordóñez PRESIDENTE COMISIÓN ADMINISTRATIVA FINANCIERA CONSEJO NACIONAL DE LA JUDICATURA	2006-03-06	Continúa*
Dr. Hernán Marín Proaño PRESIDENTE COMISIÓN DE RECURSOS HUMANOS CONSEJO NACIONAL DE LA JUDICATURA	2008-04-03	Continúa*
Dr. Gustavo Donoso Mena DIRECTOR EJECUTIVO (e) CONSEJO NACIONAL DE LA JUDICATURA	2007-05-30	Continúa*
Ing. Com. Francisco Silva García DIRECTOR NACIONAL FINANCIERO CONSEJO NACIONAL DE LA JUDICATURA	2008-06-24	Continúa*
Lcdo. Roberto Reinaldo Santander Simbaña EX DIRECTOR NACIONAL FINANCIERO (e) CONSEJO NACIONAL DE LA JUDICATURA	2007-07-26	2008-06-23
Dr. Alfonso Moisés Rendón Enríquez DELGADO DISTRITAL DE LOS RIOS	2008-03-28	Continúa*
Dr. Fausto Gerardo Gallardo Muñoz EX DELEGADO DISTRITAL DE LOS RIOS (e)	2004-07-01	2008-03-27
Dr. Washington Lorenzo Vanegas Armendáriz EX REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DE VENTANAS	2004-07-01	2008-04-18
Dr. Truman Ángel Montalvo Veliz REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DE VENTANAS (e)	2008-04-21	Continúa*
Sr. Wagner Segundo Pacheco Rodríguez CONTADOR DEL DISTRITO	2004-07-01	Continúa*

Lcda. Azucena Mariana Zambrano Zambrano
PAGADORA DEL DISTRITO

2004-07-01 Continúa*

* Después de la fecha de corte del examen 2008-06-30

Lcda. Magdalena Montalvo Vallejo
JEFE DE EQUIPO