

DIRECCIÓN FINANCIERA

REQUISITOS PARA LA EXONERACIÓN DEL 50% DEL IMPUESTO PREDIAL A PERSONAS CON DISCAPACIDAD

- ❖ Solicitud al Director Financiero, en papel valorado.
- ❖ Copia autenticada de la Cédula de Identidad o Carne Gerontológico.
- ❖ Partida de Matrimonio original o copia autenticada en caso de ser casado.
- ❖ Matrícula del Vehículo en caso de que lo posea.
- ❖ Copia de la declaración del Impuesto a la Renta en caso de ser sujeto activo (pasado los \$ 3200,00 anuales).
- ❖ Certificado de NO ADEUDAR al Municipio.
- ❖ Certificado de los Bienes Raíces que posea, otorgado por el Registrador de la Propiedad.
- ❖ Declaración juramentada ante el Juez.

Nota: La documentación se entregará en el DEPARTAMENTO FINANCIERO, hasta el 30 de Noviembre de cada año. (En la oficina de Avalúos y Catastros se presentará copia de la cédula cada año).

REQUISITOS PARA LA EXONERACIÓN DEL 50% DEL IMPUESTO PREDIAL A PERSONAS DE LA TERCERA EDAD

- ❖ Solicitud al Director Financiero
- ❖ Copia de Cédula de Ciudadanía
- ❖ Copia del carnet de discapacidad
- ❖ Certificado de NO ADEUDAR al Municipio.

Nota: Estos documentos deberán ser presentados máximo hasta el 30 de noviembre de cada año.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL DEL CANTÓN PALTAS

DOCUMENTOS HABILITANTES DE TODOS LOS TRÁMITES.

INSCRIPCIÓN DE COMPRAVENTA GENERALES, DERECHOS DE COOPROPIEDAD, RENUNCIA DE GANANCIALES.

Para personas naturales.

- ❖ Escritura original y copia notariada.
- ❖ Si se compra con hipoteca, prohibición de enajenar, usufructo, o alguna limitación de dominio el usuario una vez que le entregue el notario sacará una fotocopia adicional por cada uno de estos ítems.
- ❖ En la escritura actual debe constar el antecedente registral de la anterior escritura (art. 708 del Código Civil).
- ❖ Cédula de identidad y certificado de votación de todas las personas que comparecen al contrato, estén o no presentes, si actúa con poder, copia y certificado del apoderado a más del mandatario. En cuanto al certificado de votación si está en el extranjero debe justificar este hecho en la Junta Provincial Electoral para que le exoneren de la multa, caso contrario presentaré el certificado de votación.
- ❖ Certificado del departamento de Avalúos y Catastro del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Paltas, en el mismo debe concordar con las dimensiones cabidas, áreas o superficies del terreno de la escritura a realizar la compraventa.
- ❖ Copia notariada del pago de Alcabalas de la Propiedad otorgado por el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Paltas, (art. 527 COOTAD).
- ❖ Copia notariada del pago de las utilidades (SOLO PROPIEDADES URBANAS). Art- 556 COOTAD)
- ❖ Para extranjeros deben presentar la copia notaría del RUC. (Registro Oficial Nro., 735 del 29 de junio del 2012)

Para personas jurídicas a más de los anteriores.

- Nombramiento inscrito y actualizado;
- Copia del RUC;
- Si es sociedad de hecho acta de la junta o asamblea de accionistas;

PARA OTRAS INSCRIPCIONES.-

Las demás inscripciones de compraventa con Hipoteca, particiones judiciales, extrajudiciales, régimen de propiedad horizontal, derechos y acciones, aportes de bienes inmuebles a compañías, particiones de compañías extinguidas, liquidación de sociedad conyugal, renuncia de la sociedad conyugal, capitulaciones matrimoniales, permuta, aclaraciones, fidecomisos, etc., **serán los mismos requisitos anteriores y se agregará los siguientes, para cada trámite específico:**

INSCRIPCIÓN DE COMPRAVENTA CON HIPOTECA Y PROHIBICIÓN DE ENAJENAR.

- ❖ Certificado historiado con Linderos actualizado del Registro de la Propiedad del Cantón.

INSCRIPCIÓN DE PARTICIÓN EXTRAJUDICIAL

- ❖ Partida de defunción del propietario.
- ❖ Sentencia con razón de ejecutoriada
- ❖ Declaración del impuesto a la herencia de todos los herederos o el Certificado Liberatorio o Prescripción dado por el SRI.
- ❖ Autorización de partición extrajudicial dado por el Gobierno autónomo Descentralizado del Cantón Paltas, por el ejecutivo o su delgado.
- ❖ Copia de la cédula de identidad, tarjeta índice o partida íntegra de nacimiento en donde conste el número de cédula del o los causantes

INSCRIPCIÓN DE PARTICIÓN JUDICIAL

- ❖ Partida de defunción del propietario.
- ❖ Declaración del impuesto a la herencia de todos los herederos o el Certificado Liberatorio o Prescripción dado por el SRI.
- ❖ Autorización de partición extrajudicial dado por el Gobierno autónomo Descentralizado del Cantón Paltas, por el Legislativo.
- ❖ Cédula de identidad, tarjeta índice o partida íntegra de nacimiento en donde conste el número de cédula del o los causantes
- ❖ Sentencia del Juez, que aprueba la partición con la razón que se encuentra ejecutoriada por el Ministerio de la Ley.
- ❖ Protocolización de la sentencia (Art. 1358 Código Civil).

INSCRIPCIÓN DE REMATE

- ❖ Certificado actualizado del Registro de la Propiedad del Cantón Paltas.
- ❖ Auto de adjudicación, certificada por el señor Secretario del Juzgado con la razón que se encuentra ejecutoriada por el ministerio de la Ley.
- ❖ Protocolización del Auto de Remate en la Notada.

INSCRIPCIÓN DE DONACIÓN

- ❖ Insinuación para la Donación.
- ❖ Cláusula de aceptación de Donación.
- ❖ Mencionar con una cláusula en la escritura si la donación es revocable o irrevocable.
- ❖ Declaración del Impuesto de donación SRI.

INSCRIPCIÓN DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO.

- ❖ Sentencia del Juez con la razón que se encuentra ejecutoriada.
- ❖ Informe pericial del juicio.
- ❖ Protocolización en una notaría de la sentencia.
- ❖ Planimetría realizada por el perito del juicio.

RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

- ❖ Hacer constar en la cláusula de la escritura pública, los linderos generales y luego los específicos de la propiedad o departamento que se adquiere en propiedad horizontal. (Art. 10 de la Ley de Propiedad Horizontal)
- ❖ Copia del RUC de la propiedad Horizontal.
- ❖ Certificado del Administrador del Edificio declarado en propiedad Horizontal que la propiedad a transferirse no adeuda de alcúotas ordinarias o extraordinarias. El nombre del representante legal debe coincidir con el del RUC.
- ❖ Si el Proyecto se constituye en dos o más lote necesita la resolución dado por el legislativo, de la integración o unificación de lotes, en el que exprese los linderos anteriores y los actuales de los lotes. (Art. 483 del COOTAD).
- ❖ En caso de no aperturar el RUC, todavía el Edificio, declaración juramentada del propietario del Edificio que no sé saca RUC, y que no se adeuda ningún concepto económico por alcúotas ordinarias y extraordinarias de la propiedad a transferir.
- ❖ Deben manifestar en cláusula en la escritura que aceptan la propiedad horizontal, la alcúota de la propiedad y que se someten a su régimen de propiedad horizontal en la propiedad que adquiere.
- ❖ Oficio de aprobación de la Propiedad Horizontal dado por el GAD.
- ❖ Certificación de Avalúos y Catastros, que la propiedad Horizontal se encuentra totalmente terminada y de acuerdo a los planos aprobados por el GAD. (Art. 10 de la Ley de Propiedad Horizontal).
- ❖ Además cumplirá los requisitos para inscripción de planos.

DERECHOS Y ACCIONES.

- ❖ Debe CONSTAR EL ANTECEDENTE de la escritura matriz, Art. (708 del Código Civil) y los linderos generales de esa escritura.

- ❖ No deben mencionarse linderos específicos ni con indicios de fraccionamiento de propiedades.
- ❖ Si es por porcentajes debe constar así en el permiso de traspaso de dominio del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Paltas y en la escritura.
- ❖ No puede constar que se realiza la venta en cuerpo cierto.
- ❖ Declaración del impuesto a la herencia de todos los herederos o el certificado de encontrarse prescrito el derecho en el SRI formulario 108 y su anexo
- ❖ Partida de defunción del o los causantes.
- ❖ Copia de la cédula del causante, tarjeta índice o partida íntegra de nacimiento en donde conste el número de cédula del o los causantes.

APORTES DE BIENES INMUEBLES EN CONSTITUCIÓN DE COMPAÑÍAS.

- ❖ Resolución de la Superintendencia de compañías que la propiedad.

PARTICIONES DE BIENES DE COMPAÑÍAS QUE YA ESTAN CANCELADAS DE HECHO Y DERECHO.

- ❖ Los requisitos de la partición judicial o extrajudicial dependiendo del caso.
- ❖ Certificación de la Superintendencia de Compañías de las personas que constan como socios a la fecha de cancelación de la compañía.
- ❖ Certificación de la Superintendencia de Compañías y del Registro Mercantil de que la compañía se encuentra cancelada.

LIQUIDACIÓN DE LA SOCIEDAD CONYUGAL.

- ❖ Sentencia protocolizada en la notaría y ejecutoriada por el ministerio de la ley
- ❖ Disolución de la sociedad conyugal si es notarial.
- ❖ Partida de matrimonio con la correspondiente marginación.
- ❖ Publicación por la prensa (cuando es notarial o judicial).
- ❖ Autorización del municipio para la partición judicial o extrajudicial de la liquidación de la sociedad conyugal.

PARA LA CONSTITUCIÓN DE HIPOTECAS. HIPOTECA ABIERTA.

- ❖ En la escritura debe constar el antecedente registral de la anterior escritura (art. 708 del Código Civil).
- ❖ Cédula de identidad y certificado de votación de todas las personas que comparecen al contrato, estén o no presentes, si actúa con poder, copia y certificado del apoderado a más del mandatario. En cuanto al certificado de votación si está en el extranjero debe justificar este hecho en la Junta Provincial para que le exoneren de la multa.
- ❖ Certificado del Registro de la Propiedad.
- ❖ La hipoteca contendrá los mismos linderos y dimensiones de la propiedad matriz.

- ❖ Si son cuotas o derechos y acciones debe hacerse por cuotas conforme lo determina el (Art. 2319 Código Civil.)
- ❖ Certificado de no adeudar impuestos al municipio o certificado liberatorio del mismo.
- ❖ Si se hipoteca bienes que pertenecen a un menor de edad a una persona que tiene la libre administración de sus bienes tiene que presentarse la autorización judicial correspondiente.
- ❖ Los linderos y dimensiones deben ser los mismos de la escritura matriz que se está hipotecando, no se aceptan otros linderos.

Nota.- No se tendrá en cuenta los linderos y dimensiones realizadas por los peritos de los bancos o entidades financieras.

CANCELACIÓN HIPOTECA ABIERTA.

- ❖ Copia de la Escritura de cancelación con los datos exactos de cuando se constituyó la hipoteca, fecha y número de inscripción.
- ❖ Indicar si es total o parcial.
- ❖ Cédula de identidad y certificado de votación de todas las personas que comparecen al contrato, estén o no presentes, si actúa con poder, copia y certificado del apoderado a más del mandatario. En cuanto al certificado de votación si está en el extranjero debe justificar este hecho en la Junta Provincial para que le exoneren de la multa.
- ❖ Certificado de no adeudar impuestos Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Paltas o certificado liberatorio del mismo.

CANCELACIÓN DE USUFRUCTO.

- ❖ Escritura Pública, si es notarial.
- ❖ Solicitud dirigida al Registrador de la Propiedad, solicitando la rectificación del dato público y cancelación del usufructo de acuerdo a la SINARDAP (Ley del Sistema Nacional de Datos Públicos).
 - ❖ Partida de defunción del usufructuario.
 - ❖ Cédula y certificado de votación del compareciente.
 - ❖ Cédula del usufructuario difunto.

ARRENDAMIENTOS.

- ❖ Copia de la Escritura de arrendamiento.
- ❖ En la escritura debe constar el antecedente registral de la anterior escritura (art. 708 del Código Civil).
- ❖ Cédula de identidad y certificado de votación de todas las personas que comparecen al contrato, estén o no presentes, si actúa con poder, copia y certificado del apoderado a más del mandatario. En cuanto al certificado de

votación si esta en el extranjero debe justificar este hecho en la Junta Provincial para que le exoneren de la multa.

- ❖ Certificado de gravámenes.
- ❖ Certificado de no adeudar impuestos al municipio o certificado liberatorio del mismo.
- ❖ Si es persona jurídica nombramiento inscrito y actualizado, copia del RUC.

ARRENDAMIENTO DE PROPIEDADES CON USUFRUCTO.

- ❖ Si arrienda el usufructuario inventario solemne Art. 789 del Código Civil.
- ❖ Si arrienda el nudo propietario, debe constar en cláusula que los valores los recibirá el usufructuario (Art. 790 Código Civil).
- ❖ Certificado de gravámenes.
- ❖ Certificado de no adeudar impuestos al Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Paltas o certificado liberatorio del mismo.

INSCRIPCIÓN DE RESCILIACION

- ❖ En la escritura debe constar el antecedente registral de la anterior escritura (art. 708 del Código Civil).
- ❖ Cédula de identidad y certificado de votación de todas las personas que comparecen al contrato, estén o no presentes, si actúa con poder, copia y certificado del apoderado a más del mandatario. En cuanto al certificado de votación si está en el extranjero debe justificar este hecho en la Junta Provincial para que le exoneren de la multa.
- ❖ Informe de Traspaso de Dominio otorgado por el Municipio del Cantón.
- ❖ Certificado actualizado del REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTON.

INSCRIPCIÓN DE PLANOS EN LOS FRACCIONAMIENTOS AGRÍCOLAS, RURALES Y URBANOS.

- ❖ El original de los Planos a inscribir.
- ❖ Cédula de identidad y certificado de votación de todas las personas que comparecen al contrato, estén o no presentes, si actúa con poder, copia y certificado del apoderado a más del mandatario. En cuanto al certificado de votación si está en el extranjero el usuario debe justificar este hecho en la Junta Provincial para que le exoneren de la multa.
- ❖ Oficio que el proyecto o subdivisión ha sido aprobado, dado por el Departamento de Planificación o del pertinente departamento que aprobó.
- ❖ Planos reducidos en formato A4.
- ❖ Certificado de no adeudar impuestos al municipio o certificado liberatorio del mismo.
- ❖ Los Planos protocolizados en una Notaría, planos originales y reducción en A4.

- ❖ En el sector rural aprobación del GAD sea para fraccionamiento agrícola o urbanístico.
- ❖ Copia de la escritura
- ❖ El plano de Subdivisión, como fraccionamiento agrícola o urbanístico deberán contener los siguientes detalles:
 - Ubicación y lindero del inmueble.
 - Los linderos de cada lote y área total de cada lote luego de la subdivisión o fraccionamiento.
 - Las dimensiones de la entrega de área verde, área de protección de márgenes, de existir.
 - La referencia de inscripción de la propiedad original a la cual se la fracciona.
- ❖ Los planos de Propiedad Horizontal (Art. 10 de la Ley de Propiedad Horizontal)
 - Ubicación y linderos del inmueble.
 - Ubicación y número que corresponda a cada piso, departamento o local; y,
 - Ubicación de las instalaciones de luz y fuerza, agua potable, teléfono, calefacción y ventilación si las hubiera, desagües y de los demás bienes comunes.

CANCELACIÓN DE USUFRUCTO.

- Copias de las escrituras de la cancelación de usufructo
- Partidas de defunción originales
- ❖ Solicitud dirigida al Registrador de la Propiedad por parte de propietario del inmueble pidiendo la cancelación de usufructo y actualización del dato público.
- Certificado liberatorio de no adeudar impuestos al GAD municipal.

RENUNCIA DE USUFRUCTO.

- Copias de las escrituras de la renuncia de usufructo
- Certificado liberatorio de no adeudar impuestos municipales

ADJUDICACIONES DE LA SUBSECRETARIA DE TIERRAS Y REFORMA AGRARIA.

- ❖ Tres copias de las escrituras emitidas por la subsecretaría de tierras protocolizadas por el notario.

CAPITULACIONES MATRIMONIALES.

- Dos copias de las escrituras de las capitulaciones matrimoniales.
- ❖ Informe de Traspaso de Dominio otorgado por el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Paltas en caso de que las propiedades queden con uno de los cónyuges.

- ❖ Certificado Liberatorio de no adeudar al Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Paltas.

ENTREGA DE ÁREAS VERDES.

- ❖ Planos aprobados por el Municipio.
- ❖ Los planos originales y reducción en A4.
- ❖ Copia de la escritura.
- ❖ Certificado de no adeudar impuestos al municipio o certificado liberatorio del mismo
- ❖ Copias de cédulas con certificados de votación de los intervinientes
- ❖ El acta que entrega al municipio para la entrega de áreas verdes debe constar el Antecedente de la Propiedad, (art. 708 Código Civil).

EXTINCIÓN DE PATRIMONIO FAMILIAR.

- ❖ Copias de la escritura de la Extinción de Patrimonio.
- ❖ Certificado de no adeudar impuestos al Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Paltas o certificado liberatorio del mismo
- ❖ Certificado del Registro de La Propiedad.
- ❖ Autorización por parte de la institución correspondiente o del MIES de que no hay oposición a la extinción de patrimonio familiar.

FIDEICOMISO.

- Copias de la escritura de Fideicomiso
- Certificado de no adeudar impuestos al Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Paltas o certificado liberatorio del mismo.
- Informe de Traspaso de Dominio otorgado por el Municipio del Cantón
- Certificado del Registro de La Propiedad.
- Copias de cédulas con certificados de votación de los intervinientes

ACTA DE AMOJONAMIENTO.

- ❖ Copias de la escritura de la propiedad.
- ❖ Copia de la sentencia o acta de amojonamiento con la razón que se encuentra ejecutoriada por el Ministerio de la Ley.
- ❖ Informe de Traspaso de Dominio otorgado por el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Paltas.
- ❖ Copias de cédulas con certificados de votación de los intervinientes.

LIMITACIONES DE HIPOTECA.

- ❖ Copias de la escritura de limitación de hipoteca
- ❖ Certificado de no adeudar impuestos al municipio o certificado liberatorio del mismo
- ❖ Certificado del Registro de La Propiedad.
- ❖ Copias de cédulas con certificados de votación de los intervinientes.

PERMUTA.

- ❖ Cuatro copias de la escritura de permuta.
- ❖ Informe de Traspaso de Dominio otorgado por el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Paltas.
- ❖ Copias de cédulas con certificados de votación de los intervinientes

POSESIÓN EFECTIVA.

- ❖ Copias de la escritura de Posesión Efectiva notariadas
- ❖ Certificado de no adeudar impuestos al municipio o certificado liberatorio del mismo
- ❖ Copias de cédulas con certificados de votación de los intervinientes « Partidas de defunción de él o los causantes

DACIÓN EN PAGO.

- ❖ Copias de la escritura de Dación en pago

ACLARATORIA.

- ❖ Copias de la escritura de Aclaratoria
- ❖ Copias de cédulas con certificados de votación de los intervinientes
- ❖ Informe de Traspaso de Dominio otorgado por el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Paltas.

SERVIDUMBRES.

- ❖ Copias de la escritura de servidumbre
- ❖ Copias de cédulas con certificados de votación de los intervinientes
- ❖ Certificado de no adeudar impuestos al municipio o certificado liberatorio del mismo

TESTAMENTOS.

- ❖ Copias del Testamento.
- ❖ Copias de cédulas con certificados de votación de los intervinientes.
- ❖ Partida de defunción del propietario.
 - « En el testamento debe constar la fecha de su otorgamiento, el nombre, apellidos y domicilio del testador; lo nombres, apellidos y domicilios de los herederos o legatarios que la solicitaren expresando sus cuotas o los respectivos legados (art. 707 del Código Civil).

COMODATO.

- ❖ Copias de la escritura de comodato
- ❖ Debe constar en los contratos de comodato, los antecedentes de la propiedad.
- ❖ Copias de cédulas con certificados de votación de los intervinientes
- ❖ Certificado de no adeudar impuestos al municipio o certificado liberatorio del mismo

INSCRIPCIONES DE ORGANIZACIONES RELIGIOSAS.

- Oficio del Ministerio de Cultos para proceder a la inscripción.
- ❖ Estatuto aprobado por el Ministerio de Cultos. "El Ministerio de Cultos dispondrá que el Estatuto a que se refiere en el artículo uno se publique en el Registro Oficial y que se inscriba en la oficina del Registrador de la Propiedad del Cantón o Cantones en que estuvieran situado los bienes de cuya administración se trate. Esta inscripción se hará en un libro especial que se denominará Registro de las Organizaciones Religiosas, dentro de los ocho días de recibida la orden ministerial" (art 3 de la Ley de Cultos)

CONSULTAS

Las consultas que en el REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN se realiza de la siguiente forma.

- La consulta mediante el apoyo del SISTEMA INFORMÁTICO, ya que por intermedio del mismo se puede consultar el estado actual de la Propiedad.
- La utilización de los LIBROS FÍSICOS, si se tiene alguna novedad que consultar en forma más detenida y concisa, teniendo como referencia el año y el número de inscripción.

ADICIONALES.

- Cuando usted, compra un inmueble consistente en lote y actualmente está construida una casa de habitación para poder realizar, la venta, hipoteca o certificar en ese sentido, deberá adjuntar una certificación de Avalúos y Catastros, de actualización de su información, procederemos a inscribir y luego a certificar, inscribir o hipotecar con la construcción o casa.
 - Si la venta es de los bienes del pupilo debe ser pública subasta (419 CC, concordancia Art. 779 y 780 CPC).
 - Si son Cooperativas de Vivienda y afines se requiere el Acuerdo Ministerial que aprueba la minuta de adjudicación y el Acta de sorteo de los inmuebles (este requisito se seguirá solicitando hasta que se conforme la Superintendencia y con ella las nuevas políticas a aplicarse de acuerdo a la Ley Orgánica de Economía Popular y Solidaria y del Sector Financiero Popular y Solidario) y los nombramientos de los representantes otorgados por el MIES.
- ❖ Estado civil al momento de la adquisición (si comparece con capitulaciones matrimoniales debe adjuntar las mismas, no basta que esté marginada en la partida).
- ❖ Si los comparecientes tienen disolución de la Sociedad Conyugal tienen que adjuntar la partida de matrimonio con la marginación correspondiente.
- ❖ Si los comparecientes son de estado civil divorciados deberá adjuntar la partida de matrimonio con la respectiva marginación.

- ❖ En caso de que una persona adquirió la propiedad de estado civil casado sin especificar el nombre del cónyuge se deberá adjuntar la partida de matrimonio.

CERTIFICACIONES.

1. La petición deberá solicitarse únicamente a nombre del último propietario, y en base al título de adquisición. (Artículo 10 Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos).
2. Se debe detallar todas las alcuotas (declaratoria de propiedad horizontal) o inmuebles (lotes o fajas de terreno) del cual se desea la certificación.- Se aclara que no es conveniente redactar en un mismo certificado propiedades que no se encuentren relacionadas, ya sea por ubicación, o por propietarios, esto podría ocasionar confusión en cuanto a gravámenes, formas de adquisición o propietarios.
3. Si necesita con posesión efectiva la certificación, se recomienda adjuntar una copia de la razón de inscripción de dicha posesión efectiva, o en su defecto anotar los apellidos de los herederos, teniendo siempre en cuenta que el causante debe constar como propietario.
4. Si se solicita un estatuto personal llenar con letra clara, adjuntar copia de la cédula de identidad; y, hacer referencia al inmueble, la parroquia donde se encuentra ubicado y sus debidas especificaciones.

OBSERVACIONES FRECUENTES EN CUANTO A LOS CERTIFICADOS EMITIDOS

El certificado se confiere en base a la información constante en los libros y archivos que se custodian en esta dependencia, en tal razón puede generarse diferencias entre la información que consta en el certificado y lo que consta en títulos por las siguientes causas:

- a. **ERROR EN LIBROS:** Para establecer si el error en el certificado es producto de la existencia de un error en los archivos que reposan en esta dependencia, **DEBEMOS TOMAR EN CUENTA LOS SIGUIENTES PARAMETROS:**
 - i. La información del certificado corresponde únicamente a lo que consta en libros, por lo que el usuario antes de solicitar el cambio deberá constatar que el dato conste en el último título inscrito.
 - i. No se procede a rectificar los libros sino únicamente basado en escrituras originales o copias certificadas. Artículo 10 Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos.
 - ii. Los homónimos penales en todos los casos deberán ser aclarados en los Juzgados respectivos.

b. **ERROR DE FORMA:** En este tipo de errores se incluyen aquellos referentes a la redacción del certificado y que no perjudica la naturaleza del inmueble y/o a su realidad jurídica

c. **ERRORES DE FONDO:** Son errores en los cuales se cambia o altera la situación jurídica del inmueble, sus propietarios, los derechos reales que recaen sobre él o sus gravámenes, y sobre los cuales el usuario tiene que informar al Registro inmediatamente para ser corregido inmediatamente. (Art 8.- de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos.-)

OBSERVACIONES FRECUENTES EN CUANTO A LOS CERTIFICADOS EMITIDOS.

Es facultad del Registro de la Propiedad, el solicitar documentación, basado en el principio de rectificabilidad de la información (Art. 8 Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos), en cuyo caso se emite una negativa solicitando documentación, como, por ejemplo:

i. Declaración juramentada del propietario: En predios urbanos y rurales que no se encuentran vigentes, es decir que no se ha solicitado con anterioridad un acto o contratos, en donde señale en dicha declaración, que los bienes no han sido hipotecados, y que tampoco han tenido una prohibición de enajenar, ni transferencias de dominio.

ii. Documentos catastrales; Se lo pide conjuntamente con la declaración juramentada en los mismos casos establecidos para ellos.

iii. Autorizaciones de subdivisión y plano aprobado: Tomando en consideración que no todas las entregas de áreas verdes fueron inscritas con planos, pero no son subdivisiones. Esto se requiere para ampliar la información del certificado y establecer cuantos lotes tuvo el fraccionamiento y su respectiva denominación.

iv. En caso diferente se podrá pedir la información necesaria a fin de certificar correctamente.

v. El sistema informático, existe desde 2007,

1.- Revisar los libros de hipotecas y de gravámenes;

Las posibles soluciones que busca la institución pública, es,

a.- Solicitar los requisitos antes señalados de declaración jurada, sobre la propiedad; y,

b.- Empezar desde fines de año a proceder a insertar en el sistema información hacia atrás información;

c- Solicitar al usuario la carta predial urbana, que debe constar a nombre del mismo propietario del título de dominio, esto para estar seguro que la propiedad no ha sufrido fraccionamientos, ni ha transferido su dominio a persona alguna;

c- Declaración juramentada del solicitante que exprese, que no se han realizado, ventas, hipotecas o gravámenes sobre la propiedad desde el año de inscripción de la propiedad.

INSCRIPCIÓN DE JUICIOS.

- ❖ Dos Copias certificadas por el Secretario de la providencia del juez
- ❖ Certificado de Registro de la Propiedad de la propiedad en litigio.
- ❖ Notificación para el señor Registrador
- ❖ En caso de embargo acta de embargo debidamente certificada por el Secretario del Juzgado.

CANCELACIÓN DE JUICIOS.

- ❖ Dos copias certificadas por el Secretario de la providencia del juzgado, de la cancelación
- ❖ Notificación para el señor Registrador.

PLANIFICACIÓN

REQUISITOS PARA OBRA MENOR

Solicitud valorada dirigida a Planificación
Copia simple de escritura
Certificado de Avalúos y Catastros
Certificado de Registro de la Propiedad
Certificado de no adeudar al Municipio
Copia de cédula del propietario
Copia del pago del Impuesto Predial
Fotografía de la vivienda
1 carpeta amarilla

REQUISITOS PARA PERMISO DE CONSTRUCCIÓN

Solicitud valorada dirigida a Planificación
Copia simple de escritura
Certificado de Avalúos y Catastros
Certificado de Registro de la Propiedad
Certificado de no adeudar al Municipio
Copia de cédula del propietario
Copia del pago del Impuesto Predial
Planos Arquitectónicos
Fotografía de la vivienda
Carta Compromiso
Registro Senescyt del Profesional
Copia de cédula del Profesional
Formulario del INEC
1 carpeta AZUL

REQUISITOS PARA USO DE SUELO

Solicitud valorada dirigida a Planificación
Certificado de no adeudar al Municipio
Copia de cédula del propietario
Copia del pago del Impuesto Predial
Gráfico de ubicación exacta del predio/Fotografía
Copia del Ruc
Copia de la Patente
1 carpeta AMARILLO

REQUISITOS PARA ACTUALIZACIÓN DE PERMISO DE CONSTRUCCIÓN

Solicitud valorada dirigida a Planificación
Certificado de no adeudar al Municipio
Copia del Pago del predio urbano
Planos Arquitectónicos aprobados
Permiso de Construcción anterior
Copia de pago de predio urbano
1 carpeta color naranja

LÍNEA DE FÁBRICA

Formulario dirigido a Planificación
Copia simple de escritura
Certificado de Avalúos y Catastros
Certificado de Registro de la Propiedad
Certificado de no adeudar al Municipio
Copia de cédula del propietario
Copia del pago del Impuesto Predial
Fotografía de la vivienda
1 carpeta roja

REQUISITOS PARA PERMISO DE SUBDIVISION

Solicitud valorada dirigida a Planificación
Copia simple de escritura
Certificado de Avalúos y Catastros
Certificado de Registro de la Propiedad
Certificado de no adeudar al Municipio
Copia de cédula del propietario
Copia del pago del Impuesto Predial
Planos Arquitectónicos
Fotografía de la vivienda
Carta Compromiso
Registro Senescyt del Profesional
Copia de cédula del Profesional
Formulario del INEC
1 carpeta AZUL