

La **Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad del cantón Santo Domingo**, informa los requisitos necesarios para la inscripción de los actos y contratos que la ley permite, respecto de COMPRAVENTA:

- Copia certificada de la escritura a ser inscrita.
- Certificado de gravámenes actualizado. (vigencia 30 días)
- Carta de pago del impuesto predial del año en curso.
- Copia del RUC, inserta como habilitante en caso de personas jurídicas.
- Pagos de alcabalas y utilidad (zona urbana); pago de alcabalas (zona rural).
- En caso de comparecer con poder, que éste sea suficiente; es decir, Poder Especial para comprar o vender; en el caso de venta, deberá constar el detalle del inmueble específico materia de la venta. (Art. 2036 del Código Civil). En el caso de personas cuya actividad o giro del negocio sea venta de bienes inmuebles, no se requiere el detalle del inmueble.
- Verificar que los linderos y superficie coincidan con la escritura anterior.
- En el caso de existir excedentes o diferencias antes de realizar la nueva escritura de traspaso de dominio, deberá sujetarse al trámite de la Ordenanza Municipal N° M-028-WEA y Art. 481 del COOTAD. (zona urbana)
- Si es una persona jurídica, presentar la autorización de la junta general de socios, para la compra y/o venta del inmueble.
- Acta de sorteo, tratándose de instituciones del sector público.
- En la venta a legitimarios, adjuntar el pago del impuesto a la renta sobre legados, donaciones y herencias. (Donación Presuntiva) (Art. 36 Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno - LORTI)
- Para el caso de personas naturales extranjeras residentes o no en el Ecuador y sociedades extranjeras no domiciliadas en el país, adjuntar como documento habilitante el Certificado de Inscripción en el Registro Único de Contribuyentes o el Certificado de No Inscripción en el Registro Único de Contribuyentes.
- En la escritura debe constar la autorización de inscripción en el Registro de la propiedad. (Art. 41 de la Ley de Registro)

a) EN CASO DE BIENES DECLARADOS EN PROPIEDAD HORIZONTAL

- Certificado de Expensas que indique estar al día en los pagos correspondientes al mes que solicita la inscripción. (Obtener en el edificio y/o conjunto habitacional donde se encuentra el inmueble)
- Nombramiento y copia de cédula del administrador del edificio y/o conjunto habitacional; o, Declaración Juramentada de que no se ha nombrado Administrador y exime de responsabilidad al Registrador de la Propiedad.
- En la escritura debe constar la cláusula de sometimiento a la Ley de Propiedad Horizontal, a su reglamento y al Reglamento Interno de Copropiedad.

b) SI HAY DISOLUCIÓN DE SOCIEDAD CONYUGAL O CELEBRADO CAPITULACIONES MATRIMONIALES

- Partida de matrimonio con la marginación respectiva.

- Adjuntar capitulaciones matrimoniales como documento habilitante.

c) SI HAY POSESIÓN EFECTIVA

- Exoneración o pago del Impuesto a la Renta sobre ingresos provenientes de herencias, legados y donaciones; formulario 108 y anexo emitido y sellado por el SRI, en original o en copia certificada.
- Certificado de gravámenes con la posesión efectiva.

d) SI SON DERECHOS Y ACCIONES

- Certificación del avalúo (del porcentaje a transferirse) emitido por el GADMSD.

