

REQUISITOS COMUNES PARA ACTOS O CONTRATOS QUE TRANSFIEREN DOMINIO DE BIENES INMUEBLES EN PROPIEDAD ORDINARIA:

1. Digitalización a color de la Copia Certificada de escritura pública la misma que deberá contener:
 - a. En cada foja de la escritura deberá constar la rúbrica del notario anverso y reverso, art. 23 numeral 5 Ley notarial.
 - b. En la escritura deberá constar un extracto o resumen de ésta, de manera opcional conforme lo establece la Ley Notarial.
 - c. Biométrico del Registro Civil, o copias de las cédulas de los comparecientes.
 - d. Nombramiento del representante legal, debidamente inscrito y vigente (sólo para personas jurídicas).
 - e. Copia del RUC (para personas jurídicas en general).
 - f. Oficio de Transferencia de dominio del municipio o certificado de pago de impuestos generados en transferencia de dominio.
 - g. Comprobantes de pago de tributos de transferencia:
 - i. para escrituras del año 2004 hasta la actualidad, se debe adjuntar los siguientes comprobantes de impuestos:
 1. Utilidad del Municipio
 2. Alcabalas del Municipio
 3. Alcabalas del Consejo Provincial
 4. Registro del Consejo Provincial
 5. Contribución especial de Mejoras del Municipio (en caso de existir)
 - ii. Para escrituras anteriores al 2004 se debe adjuntar los siguientes comprobantes de impuestos:
 1. Registro Municipio
 2. Alcabalas Junta de Defensa (Ministerio de Defensa)
 3. Registro Junta de Defensa (Ministerio de Defensa)
 4. Impuesto alcabalas (Consejo Provincial)
 5. Impuesto registro (Consejo Provincial)
 - h. Certificado de gravámenes actualizado y vigente a la fecha de ingreso (los certificados tienen una validez de 60 días desde la fecha de su emisión si se encuentran como documento habilitante). Solicitar validación en caso de superar los 60 días de la fecha de emisión (máximo “se puede validar certificados de hasta 6 meses hacia atrás si la realidad jurídica no ha cambiado caso contrario se debe solicitar un nuevo certificado”) Según lo establecido por la Dirección de Certificaciones.
 - i. Sello y comprobante de pago de la contribución a la Autopista Manuel Córdova Galarza (únicamente para propiedades ubicadas en Pomasqui, Pusuquí y San Antonio de Pichincha). Sello que se emite en las ventanillas del Consejo Provincial.
 - j. Concuerdo o cierre de escritura, (nota: el cierre debe ser a la misma fecha de otorgamiento o posterior, pero nunca anterior a la fecha de otorgamiento)
2. Documentos electrónico o digitalización a color de actos administrativos o judiciales.

3. Acuerdo de responsabilidad conforme el formato emitido por el Registro de la Propiedad con firma electrónica validada, el cual puede ser suscrito por:
 - a. Alguno de los comparecientes en el acto o contrato
 - b. El abogado que suscribió la minuta o petición, la persona autorizada expresamente dentro del texto de la escritura a inscribir o inclusive el Notario donde se celebró el acto o contrato.
 - c. Por el propietario del inmueble objeto del acto o contrato en casos de cancelaciones de gravámenes, actos administrativos o judiciales.
 - d. Por el actor o abogado patrocinador para actos judiciales.
 - e. Los comparecientes de los contratos, propietarios del inmueble, actor en procesos judiciales o administrativos podrán delegar la suscripción del acuerdo de responsabilidad a cualquier otra persona mediante mandato privado conforme modelo emitido por el Registro de la Propiedad.
4. Cédula catastral o IRM de todos los predios involucrados en el acto o contrato a inscribir.

ACTOS O CONTRATOS QUE TRANSFIEREN DOMINIO que involucren bienes INMUEBLES EN PROPIEDAD HORIZONTAL:

1. Considerar requisitos comunes numerales 1,3 y 4
2. Nombramiento del Administrador del Condominio o acta de junta de copropietarios donde se designa al administrador o representante legal. (vigente a la fecha de petición)
3. Copia de cédula del Administrador o representante legal del Condominio que suscribe el certificado de expensas.
4. Certificado de expensas vigente a la fecha de petición (tiempo de validez de 2 meses desde fecha de emisión)

DONACIÓN

1. Considerar requisitos comunes numerales 1,3 y 4
2. Declaración de impuesto a la donación SRI
3. Acta notarial de Insinuación de donación y suficiencia de bienes
4. En caso de que se trate de bienes en propiedad horizontal tomar en cuenta los requisitos para actos o contratos que transfieren dominio que involucren bienes inmuebles en propiedad horizontal.

ADJUDICACIÓN DE COOPERATIVAS, COMITES, INDA, PARTICIONES VOLUNTARIAS

1. Considerar requisitos comunes numerales 1,3 y 4
2. En caso de IERAC, o INDA, acta de adjudicación, protocolizada solo si se menciona en la providencia (en estos casos no requiere certificado de gravámenes)
3. Nombramientos del representante Legal de la cooperativa emitido por el organismo competente

4. En caso de que se trate de bienes en propiedad horizontal tomar en cuenta los requisitos para actos o contratos que transfieren dominio que involucren bienes inmuebles en propiedad horizontal.
5. Certificado de gravámenes vigente a la fecha de ingreso.

ADJUDICACION POR REMATE O SENTENCIA DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

1. Requisitos comunes, considerar numerales 3 y 4
2. Oficio de Transferencia de dominio del municipio o certificado de pago de impuestos generados en transferencia de dominio.
3. Comprobantes de pago de tributos de transferencia
4. Auto o sentencia de adjudicación protocolizado, con razón de ejecutoría.
5. Certificado de gravámenes vigente a la fecha de ingreso.

EXPROPIACIÓN

1. Requisitos comunes, considerar numerales 3 y 4
2. Escritura pública (requisito común 1) o Sentencia de adjudicación protocolizada, con razón de ejecutoría.
3. Certificado de gravámenes como inmueble vigente a la fecha de ingreso.
4. En caso de que se trate de bienes en propiedad horizontal tomar en cuenta los requisitos para actos o contratos que transfieren dominio que involucren bienes inmuebles en propiedad horizontal.
5. Oficio de Transferencia de dominio del municipio o certificado de pago de impuestos generados en transferencia de dominio.
6. Comprobantes de pago de tributos de transferencia.

LIQUIDACIÓN DE SOCIEDAD CONYUGAL

1. Requisitos comunes, considerar numerales 1, 3 y 4
2. Disposición notarial para inscripción de liquidación de sociedad conyugal, donde debe constar:
 - a. Publicación en la prensa
3. Partida de matrimonio con la debida marginación del divorcio o disolución de sociedad conyugal.
4. En caso de que se trate de bienes en propiedad horizontal tomar en cuenta los requisitos para actos o contratos que transfieren dominio que involucren bienes inmuebles en propiedad horizontal.

RENUNCIA DE GANANCIALES

1. Requisitos comunes, considerar numerales 1, 3 y 4.
2. Declaración de impuesto a la donación SRI.
3. Certificado de gravámenes como inmueble vigente a la fecha de ingreso.
4. En caso de que se trate de bienes en propiedad horizontal tomar en cuenta los requisitos para actos o contratos que transfieren dominio que involucren bienes inmuebles en propiedad horizontal.
5. Oficio de Transferencia de dominio del municipio o certificado de pago de impuestos generados en transferencia de dominio.



6. Comprobantes de pago de tributos de transferencia
7. Partida de Matrimonio con la debida marginación de divorcio o disolución de sociedad conyugal.

ACLARATORIAS Y MODIFICATORIAS

1. Requisitos comunes, considerar numeral 3 y 4
2. Copia certificada de aclaratoria/modificatoria
3. Razón notarial de que se marginó en la matriz de la escritura que se aclara.
4. Si se trata de una aclaratoria con transferencia se debe verificar que adjunte:
 - a. Oficio de Transferencia de dominio del municipio o certificado de pago de impuestos generados en transferencia de dominio y pagos correspondientes.
5. Certificado de gravámenes como inmueble vigente a la fecha de ingreso.
6. Si se trata de una aclaratoria de una escritura no inscrita y que está en proceso de inscripción:
 - a. No requiere certificado de gravámenes siempre que conste en el trámite principal.
 - b. Se debe hacer constar en observaciones con qué número de trámite se encuentra vinculada.

EXCEDENTE O DIFERENCIA DE ÁREAS

1. Requisitos comunes, considerar numerales 3 y 4
2. Acto administrativo por el cual regulariza el área:
 - a. Cédula Catastral con firma electrónica, en caso de no exceder el ETAM.
 - b. Resolución de regularización. En caso de exceder el ETAM
3. Certificado de gravámenes como inmueble vigente a la fecha de ingreso.
4. Adjuntar copias de cédulas de los propietarios

AUTORIZACIÓN DE SUBDIVISIÓN / FRACCIONAMIENTO

1. Requisitos comunes, considerar numerales 3 y 4.
2. Resolución de Fraccionamiento protocolizada.
3. Certificado de gravamen actualizado como inmueble (validez de 60 días para trámite en Registro de la Propiedad) o validado.
4. Informe técnico
5. Certificado de conformidad emitido por la entidad colaboradora
6. Informe Legal
7. Cuadro de Linderos
8. Planos
9. Listado de predios

UNIFICACION

1. Requisitos comunes, considerar numerales 3 y 4.
2. Copia certificada de la escritura pública unificación.
3. Certificado de gravamen actualizado como inmueble (validez de 60 días para trámite en Registro de la Propiedad) o validado.
4. Informe de Regulación Metropolitana o Cédula Catastral con la superficie Unificada y un solo predio.

5. Levantamiento Planimétrico por los nuevos linderos unificados.

DECLARATORIAS DE PROPIEDAD HORIZONTAL

1. Requisitos comunes, considerar numeral 3.
2. Copia certificada de la escritura pública.
3. Certificado de gravamen actualizado como inmueble (validez de 60 días para trámite en registro de la propiedad) o validado.
4. Autorización por parte de la Administración Zonal correspondiente
5. Informe técnico.
6. Certificado emitido por la Entidad Colaboradora.
7. Informe Legal.
8. Cuadro de Alícuotas.
9. Cuadro de Linderos.
10. Listados de predios e Informe de Regulación Metropolitana o Cédula Catastral.
11. Planos, Instalaciones eléctricas - sanitarias, fachadas y corte.

REGLAMENTO INTERNO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

1. Requisitos comunes, considerar numeral 3.
2. Reglamento interno protocolizado.
3. Acta de la Junta de copropietarios aprobando el Reglamento.
4. Certificados de gravámenes o propiedad de los todos los inmuebles; o declaración juramentada del Administrador del condominio o del Presidente, en la que se haga mención “que todos comparecientes y firmantes en el acta de asamblea donde aprobaron el reglamento interno son los propietarios de las alícuotas respectivas”
5. Documentos que acrediten la calidad de administrador o representante legal del condominio.

DECLARATORIAS DE BIEN MONSTRENCO

1. Requisitos comunes, considerar numeral 3 y 4.
2. Acto administrativo de declaratoria de bien mostrenco protocolizado o escritura pública.

TESTAMENTO

1. Requisitos comunes considerar numerales 3 y 4.
2. Copia certificada del testamento.
3. Certificado de gravamen actualizado (validez de 60 días para trámite en registro de la propiedad) o validado.
4. Certificado de Defunción del Testador.
5. Declaración de impuesto a la herencia SRI.

CAPITULACIONES MATRIMONIALES

1. Requisitos comunes, considerar numeral 3.
2. Copia certificada de la escritura pública.
3. Partida de matrimonio con marginación correspondiente.

4. En caso de que sea capitulaciones con transferencia de dominio debe cumplir los requisitos comunes 1 y 4.

DISOLUCION DE SOCIEDAD CONYUGAL

1. Requisitos comunes, considerar numeral 3.
2. Acta notarial o sentencia protocolizada con razón de ejecutoria.
3. Partida de matrimonio con marginación de la Disolución.

POSESIONES EFECTIVAS

1. Requisitos comunes, considerar numeral 3.
2. Copia certificada de acta notarial de posesión efectiva.
3. Partida de defunción del causante.
4. Partidas de nacimiento de los beneficiarios.
5. Certificado de matrimonio cónyuge sobreviviente si es necesario.

CONSTITUCIÓN DE HIPOTECAS

1. Requisitos comunes, considerar numeral 3 y 4
2. Copia certificada de escritura pública.
3. Debe constar si la hipoteca es abierta o cerrada, en caso de ser cerrada se debe especificar el monto, interés y plazo.
4. En el caso de que sea una hipoteca abierta verificar que exista cláusula de cuantía y que esta sea indeterminada.
5. Certificado de gravámenes actualizado.

SERVIDUMBRE / FIDEICOMISO CIVIL

1. Requisitos comunes, considerar numeral 3.
2. Copia certificada de la escritura o acto administrativo protocolizado.
3. Certificado (s) de gravamen actualizado (validez de 60 días para trámite en registro de la propiedad) o validado de los predios sirviente y dominante.

ARRIENDO /ARRENDAMIENTO

1. Requisitos comunes, considerar numerales 3 y 4.
2. Copia certificada del contrato (plazo y canon determinado).
3. Certificado de gravamen actualizado (validez de 60 días para trámite en registro de la propiedad) o validado.

ADOSAMIENTO

1. Requisitos comunes, considerar numerales 3 y 4.
2. Copia certificada de la escritura pública (que indique antecedentes de cada predio, linderos y superficie de cada predio, lindero a adosarse).
3. Certificado (s) de gravamen actualizado (validez de 60 días para trámite en registro de la propiedad) o validado como inmueble de los predios adosados.

CANCELACION DE HIPOTECA

1. Requisitos comunes, considerar numeral 3 y 4.
2. Oficio de cancelación (opcional)
3. Escritura pública de cancelación o resolución a color en caso de Municipio de Quito firmada electrónicamente.
4. Certificado de gravamen como inmueble. (sin tiempo de vigencia)

EMBARGO

1. Requisitos comunes, considerar numeral 3.
2. Oficio dirigido al Registrador de la Propiedad.
3. Copia certificada del Auto o providencia donde dispone el embargo (firma electrónica o manuscrita)
4. Acta de embargo.
5. Certificado de gravamen (sin tiempo de vigencia)

CANCELACION DE EMBARGO

1. Requisitos comunes, considerar numeral 3.
2. Oficio dirigido al Registrador de la Propiedad.
3. copia certificada del Auto o providencia donde dispone cancelación del embargo (firma electrónica o manuscrita)
4. Certificado de gravámenes (sin tiempo de vigencia)

PROHIBICION PERSONAL

1. Requisitos comunes, considerar numeral 3.
2. Oficio dirigido al Registrador de la Propiedad donde dispone la prohibición de enajenar bienes (de manera general).

INTERDICCION / INSOLVENCIA

1. Requisitos comunes, considerar numeral 3.
2. Oficio dirigido al Registrador de la Propiedad donde dispone la inscripción de la insolvencia /interdicción.
3. Copia certificada del Auto o providencia donde dispone la insolvencia /interdicción. (firma electrónica o manuscrita)

PROHIBICION REAL /DECLARATORIAS DE UTILIDAD PUBLICA

1. Requisitos comunes, considerar numeral 3.
2. Oficio dirigido al Registrador donde dispone la prohibición de enajenar bienes uno o varios bienes determinados.
3. Copia certificada del Auto o providencia donde dispone la prohibición (firma electrónica o manuscrita)
4. Certificado de gravámenes actualizado
5. En caso de declaratorias de Utilidad Pública se debe adjuntar la resolución correspondiente. (firma electrónica o manuscrita) - (no hace falta cumplir numeral 3)

CANCELACION DE PROHIBICION PERSONAL

1. Requisitos comunes, considerar numerales 2 y 3.
2. Oficio de cancelación por la Entidad u Organismo correspondiente
3. Certificado de gravamen actualizado (validez de 60 días para trámite en registro de la propiedad) o validado
4. Certificado de gravámenes (solo para caso de cancelación de un homónimo), opcional

CANCELACION DE PROHIBICION REAL / CANCELACIÓN DE HIPOTECA JUDICIAL

1. Requisitos comunes, considerar numeral 3.
2. Oficio dirigido al Registrador de la Propiedad donde dispone la cancelación de la prohibición de enajenar uno o varios bienes determinados / cancelación de hipoteca.
3. Copia certificada del Auto o providencia donde dispone la cancelación de la prohibición de enajenar uno o varios bienes determinados / cancelación de hipoteca (firma electrónica o manuscrita)
4. Certificado de gravámenes actualizado
5. En caso de declaratorias de Utilidad Pública se debe adjuntar la resolución correspondiente. (firma electrónica o manuscrita) - (no hace falta cumplir numeral 3)

CANCELACIÓN DE INTERDICCIÓN / INSOLVENCIA

1. Requisitos comunes, considerar numeral 3.
2. Oficio dirigido al Registrador de la Propiedad donde dispone la cancelación de la inscripción de la insolvencia /interdicción.
3. Copia certificada del Auto o providencia donde dispone el embargo (firma electrónica o manuscrita)

DEMANDAS

1. Requisitos comunes, considerar numeral 3.
2. Copia certificada de la demanda.
3. Oficio dirigido al Registrador de la Propiedad donde dispone la inscripción de la demanda
4. Copia certificada del Auto o providencia donde dispone la inscripción de la demanda (firma electrónica o manuscrita)
5. Certificado de gravámenes (opcional)

CANCELACIÓN DE DEMANDAS

1. Requisitos comunes, considerar numeral 3.
2. Oficio dirigido al Registrador de la Propiedad donde dispone la cancelación de la inscripción de la demanda.
3. Copia certificada del Auto o providencia donde dispone la cancelación de la inscripción de la demanda (firma electrónica o manuscrita)
 - a. En caso de reformas de demandas se debe disponer textualmente la cancelación de la misma
4. Certificado de gravámenes o acta de inscripción de la demanda (opcional)

CESIÓN DE DERECHOS LITIGIOSOS

1. Requisitos comunes, considerar numeral 3.

2. Oficio dirigido al Registrador de la Propiedad donde dispone la cesión.
3. Copia certificada del Auto o providencia donde autoriza la cesión de los derechos litigiosos en un proceso judicial (firma electrónica o manuscrita)
4. Certificado de gravámenes

ANOTACIÓN MARGINAL EXTRANJERA / JUDICIAL

1. Requisitos Comunes, considerar numeral 3
2. Oficio dirigido al Registrador de la Propiedad
3. Certificado de gravámenes (sin tiempo de vigencia).

APEO Y DESLINDE

1. Requisitos Comunes, considerar numeral 3 y 4
2. Escritura Pública de apeo y deslinde o
3. Certificado de gravámenes vigente.

SENTENCIAS VARIAS / SENTENCIA DE NULIDAD DE POSESIÓN EFECTIVA

1. Requisitos Comunes, considerar numeral 3.
2. Copia certificada de la sentencia con razón de ejecutoria.
3. Oficio dirigido al Registrador de la Propiedad.
4. Certificado de gravámenes

CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO FAMILIAR

1. Requisitos Comunes, considerar numeral 3 y 4
2. Copia certificada de la escritura pública
3. Certificado de gravámenes

CONSTITUCIÓN DE USUFRUCTO, USO Y HABITACIÓN

1. Requisitos Comunes, considerar numeral 3 y 4
2. Copia certificada de la escritura.
3. Certificado de gravámenes
4. Oficio de Transferencia de dominio del municipio o certificado de pago de impuestos generados en transferencia de dominio.
5. Comprobantes de pago de tributos de transferencia

CESIÓN DE DERECHOS FIDUCIARIOS

1. Requisitos Comunes, considerar numeral 3.
2. Copia certificada de la escritura.
3. Certificado de gravámenes, cuando se trate de un bien determinado en la cesión
4. Estatuto personal del cedente.

CESIÓN DE GRAVÁMENES

1. Requisitos Comunes, considerar numeral 3 y 4

2. Protocolización de la Nota de cesión con el respectivo reconocimiento de firmas o escritura pública.
3. Certificado de gravámenes vigente o razón de inscripción de gravamen

ORDENANZA / PARTICIÓN ADMINISTRATIVA

1. Requisitos Comunes, considerar numeral 3 y 4
2. Protocolización de la Resolución que aprueba la Ordenanza/o Partición Administrativa.
3. Certificado de gravámenes.

REPUDIO DE HERENCIA

1. Requisitos Comunes, considerar numeral 3
2. Copia certificada de la escritura

REESTRUCTURACIÓN PARCELARIA

1. Requisitos Comunes, considerar numeral 3.
2. Copia certificada de la escritura (que indique antecedentes de cada inmueble, linderos y superficie de cada predio.
3. Levantamiento planimétrico en el que consten los nuevos linderos y dimensiones.
4. Certificados de gravámenes de los inmuebles objeto del contrato.
5. En caso de que sea reestructuración parcelaria con transferencia de dominio debe adjuntar:
 - i. Oficio de Transferencia de dominio del municipio o certificado de pago de impuestos generados en transferencia de dominio
 - ii. Comprobantes de pago de tributos de transferencia.

FUSIÓN POR ABSORCIÓN

1. Requisitos Comunes, considerar numeral 3 y 4
2. Copia certificada de la escritura (requisito común 1)
3. Certificados de gravámenes de los inmuebles objeto del contrato
4. Resolución aprobatoria de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.
5. En caso de que se trate de bienes en propiedad horizontal tomar en cuenta los requisitos para actos o contratos que transfieren dominio que involucren bienes inmuebles en propiedad horizontal.

CAMBIO DE DENOMINACIÓN

1. Requisitos comunes, considerar numeral 3.
2. Resolución emitida por la entidad competente o escritura pública
3. Certificado (s) de gravamen (s) de todos los inmuebles donde se debe tomar nota.
4. Razón de inscripción en Registro Mercantil (para compañías)

EXTINCIÓN DE PATRIMONIO FAMILIAR

1. Requisitos comunes, considerar numerales 3.
2. Copia certificada del acta de extinción de patrimonio familiar

3. Certificación de no oposición, por parte de la entidad por la cual fue Constituido el Patrimonio Familiar (en caso que corresponda)
4. Si la institución está liquidada, inactiva o cancelada, presentar certificado del órgano competente que se encuentra en alguna de las circunstancias detalladas.
5. Certificado de gravamen actualizado (validez de 60 días para trámite en registro de la propiedad) o validado
6. Declaración juramentada.

EXTINCION DE USUFRUCTO, USO Y HABITACIÓN

1. Requisitos comunes, considerar numerales 3.
2. Copia certificada del acta de extinción de usufructo, uso y/o habitación
3. Certificado de gravamen actualizado (validez de 60 días para trámite en registro de la propiedad) o validado
4. Declaración juramentada.

ORGANIZACIONES RELIGIOSAS

1. Requisitos comunes, considerar numeral 2 y 3.
2. Oficio donde disponga la inscripción de la directiva
3. Estatutos o inscripción de anterior directiva de la organización inscrita previamente (opcional)

REQUISITOS ADICIONALES EN CASOS ESPECIALES

1. Impuestos a la Herencia para inscribir transferencias en caso de que los vendedores sean herederos.
2. En caso de transferencia con estipulación, se adjuntará la copia de la cédula de la persona por quién se estipula.
3. En caso de que la constitución de usufructo, uso o habitación sea a título gratuito, se adjuntará la declaración del impuesto a la donación.

ACTOS QUE TRANSFIEREN DOMINIO SEGÚN EL CATALOGO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL DMQ SON:

- Adjudicación
- Adjudicación MAGAP/ Secretaria de Tierras y Reforma Agraria (ex INDA, IERAC)
- Cesión de derecho de usufructo
- Cesión que transfieren dominio
- Compraventa
- Dación en pago
- Permuta
- Reestructuración parcelaria que transfiere dominio
- Resciliación de transferencia
- Restitución Fiduciaria
- Transferencia de dominio
-