

REGISTRO DE LA PROPIEDAD



MEDIO TÉCNICO A TRAVÉS DEL CUAL SE PROYECTA LA PUBLICIDAD EN SU FUNCIÓN DE PROTEGER EL TRÁFICO. LA PUBLICIDAD ES EL FIN EL REGISTRO ES EL MEDIO

PRINCIPIOS REGISTRALES

- **ESTRUCTURAN LA BASE DEL SISTEMA INMOBILIARIO Y LA ACTIVIDAD DE LOS REGISTROS**
- **ORIENTAN LA APLICACIÓN DEL ORDENAMIENTO JURÍDICO**
- **FACILITAN LA INTERPRETACIÓN DE NORMAS.**
- **CONTRIBUYEN EN LA RESOLUCIÓN DE PROBLEMAS CONCRETOS**

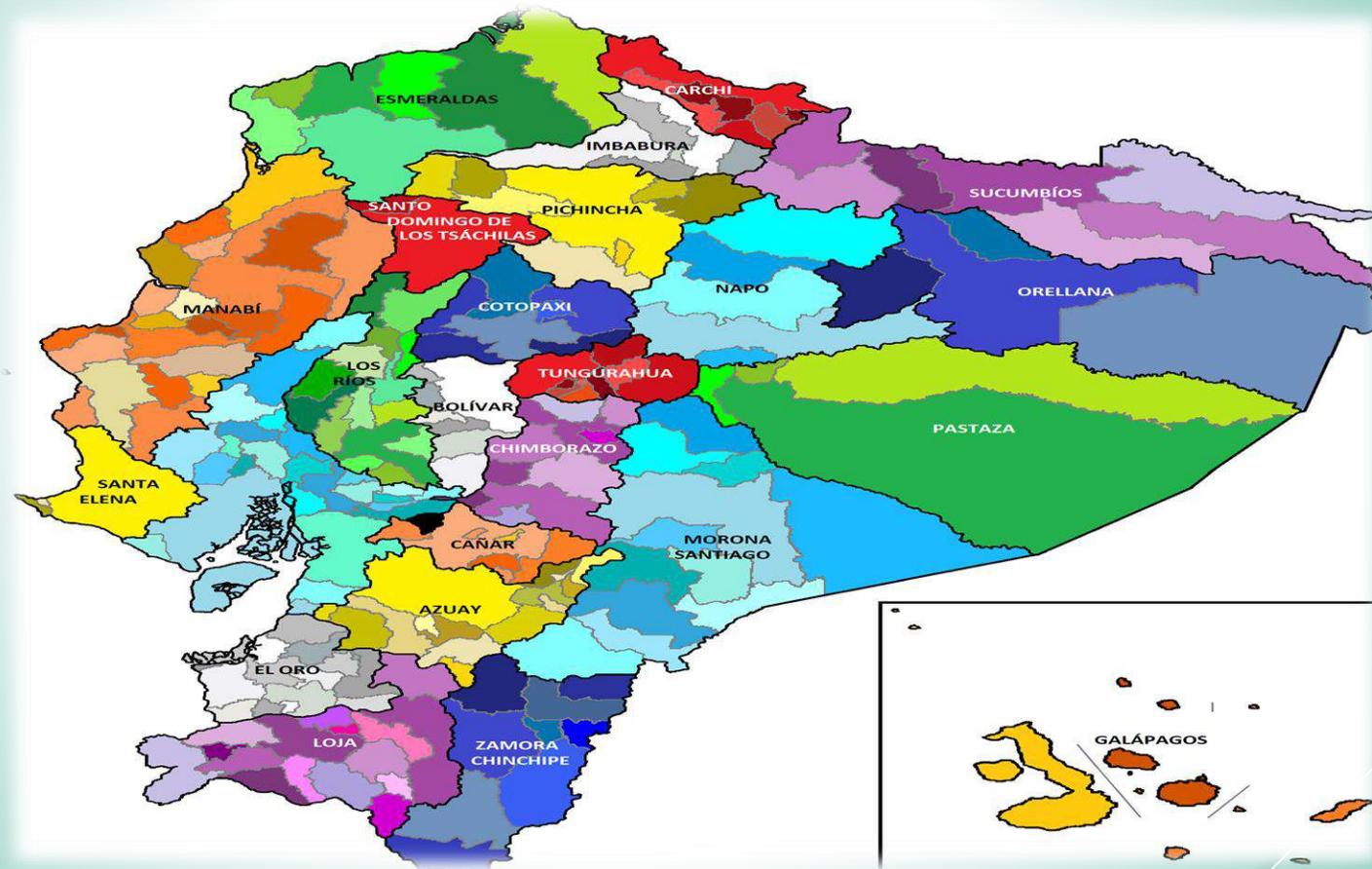
ROL DE LOS REGISTROS

**VELAR CUMPLIMIENTO
DEL DERECHO
INMOBILIARIO**

- **GARANTES DE LA TUTELA JUDICIAL EFECTIVA**
- **DEBIDO PROCESO**
- **SEGURIDAD JURÍDICA**



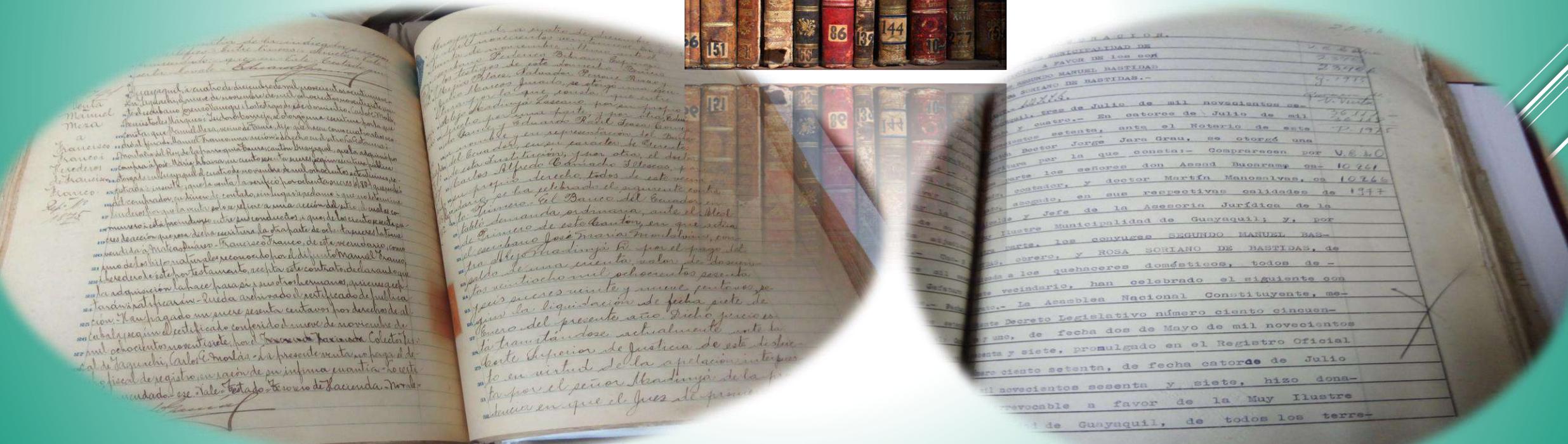
OFICINAS DE REGISTROS



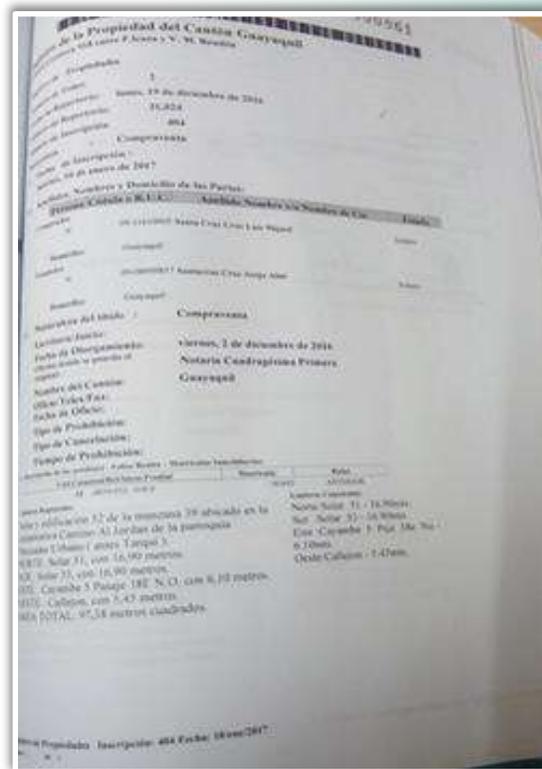
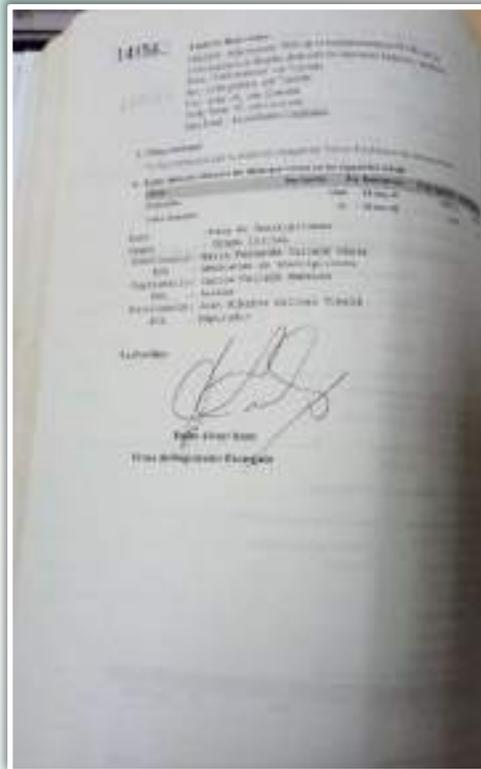
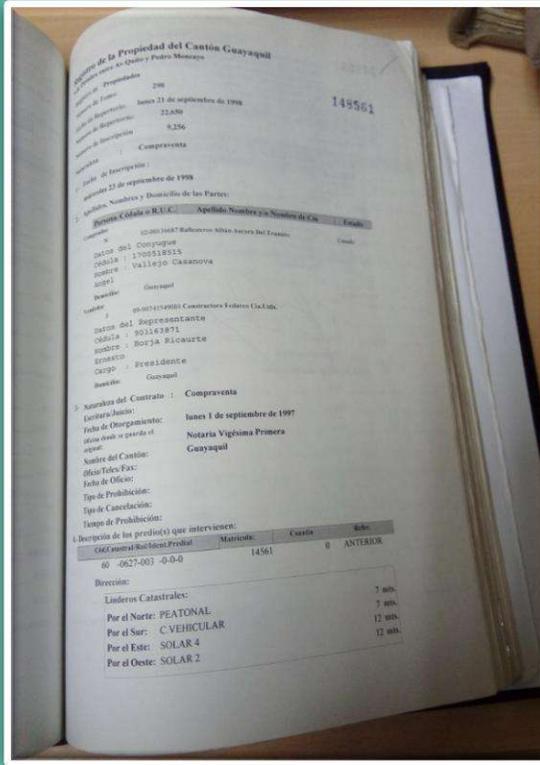
Ab. Vilma Barba Sanchón, Mgs.

UNA OFICINA EN CADA CANTÓN 221

TÉCNICA DE REGISTRACIÓN



Ab. Vilma Barba Sanchón, Mgs.



Ab. Vilma Barba Sanchón, Mgs.

FOLIO REAL INFORMÁTICO

Alcaldía Guayaquil **Registro de la Propiedad Municipal de Guayaquil**

Municipalidad de Guayaquil
Cof. Catastral/Reg/Ident.Predial
 48-0305-099-0-0-0
 Aperturado el miércoles 25 de febrero de 2004

208835

Conforme a la solicitud Número: 144408 y de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 11 literal e) de la Ley de Registro, el Registrador de la Propiedad confiere el Certificado identificado como Matrícula Inmobiliaria Número 208835, CERTIFICACIÓN que contiene:

a) INFORMACIÓN FÍSICA DEL CATASTRO MUNICIPAL

La información física del predio nos es suministrada por el Catastro Municipal gracias a la Conexión Informática que existe entre la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil (Representado por el Ab. Jaime Nebot Saadi) y el Registro de la Propiedad.

LINDEROS Y MEDIDAS CATASTRALES:
 Norte: Calle 14, con 8,50 mts
 Sur: Calle 18, con 9,50 mts
 Este: Calle 10, con 24,80 mts
 Oeste: Calle 8, con 24,90 mts

FORMA DEL SOLAR:
 Área Rectángulo: 231,16 mts²
 Frente Rectángulo: 24,85 mts
 Área Triángulo: 231,16 mts²
 Frente Triángulo: 24,85 mts
 Área Trapecio: 34,85 mts²
 Frente Trapecio: 24,85 mts

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA:
 Estado del Solar: CENSURADO
 Tipo de Edificación: RESIDENCIAL
 Alcantarillado: Si Particularización: No
 Alcantarillado: No Particularización: No
 Agua Potable: No Acero: No
 Red telefónica: Si
 Equipamiento o Instalación: Municipal

b) INFORMACIÓN JURÍDICA DEL BIEN INMUEBLE

LINDEROS Y MEDIDAS REGISTRALES:
 Solar 9, manzana F.L., ubicado en calle pública entre pública y pública, Procooperativa Anad Incaram, sector Papipeña, parroquia Píscos.
 NORTE: Calle Pública con 8,50 metros
 SUR: Calle 18 con 9,50 metros
 ESTE: Calle 10 con 24,80 metros
 OESTE: Calle 8 con 24,90 metros
 ÁREA: 209,00 metros cuadrados

RESUMEN DE MOVIMIENTOS:

| Línea | Año | Número y fecha de inscripción | Valor total |
|----------------------------|--------------------------------|-------------------------------|-------------|
| 41 Registros | | | |
| Especial de Adjudicaciones | Adjudicación Municipal | 2.225 18/09/1999 | 26.725 |
| Hipotecas y Gravámenes | Emisión de Patrimonio Familiar | 8.360 09/06/2015 | 26.432 |

DETALLE DE LOS MOVIMIENTOS:

REGISTRO DE ESPECIAL DE ADJUDICACIONES

1 / 1 Adjudicación Municipal
 Inscrito el: martes, 18 de septiembre de 1999 Tomo: 32 Folios: 26,725 - 26,738
 Número de Inscripción: 2.225 Número de Repertorio: 16.435
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Vigésima
 Nombre del Cantón: Guayaquil
 Escritura/Providencia/Resolución: 18-jun-90
 Oficina/Telex/Fax: 11-oct-89 Resolución No. 80101
 Observaciones:
 Predio que se encuentra constituido en PATRIMONIO FAMILIAR INEMBARGABLE

b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:
 Papel: Cédula o R.U.C. Nombre y/o Razón Social
 Adjudicador: 09-60009120601 Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil
 Adjudicatario: 09-07536403 Almendra Alvarado Clara Amabil

REGISTRO DE HIPOTECAS Y GRAVÁMENES

Certificación impresa por: DGuayaquil Matrícula: 208835 Página: 1 de 3

1 / 1 Emisión de Patrimonio Familiar

Inscrito el: martes, 9 de agosto de 2014 Tomo: 41 Folios: 26,432 - 2,432
 Número de Inscripción: 8.360 Número de Repertorio: 18.803
 Oficina donde se guarda el original: Junta de la Unidad Judicial Civil Multicompetente de Yaguachi
 Nombre del Cantón: Yaguachi
 Escritura/Providencia/Resolución: 22-jun-16 09318-2016-00005
 Oficina/Telex/Fax: 15-jul-16 12-2016-LUCCG-RS

a.- Observaciones:
 Se guarda junto con esta inscripción:
 1.- Copia de la sentencia expedida el 22 de junio de 2016, a las 14h17 por el Juez de la Unidad Judicial Multicompetente Civil con sede en el cantón San Jacinto de Yaguachi.
 2.- Auto expedido el 15 de junio de 2016, a las 10h10 por la Jueza de la Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Guayaquil, por medio del cual se notifica la sentencia.
 3.- Oficio No. 12-2016-LUCCG-RS suscrito por la secretaria de la Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Guayaquil.

b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:
 Papel: Cédula o R.U.C. Nombre y/o Razón Social Estado Civil Domicilio
 Autoridad Competente: 90-0000002061109 Jueza de la Unidad Judicial Multicompetente Civil de Yaguachi Yaguachi
 Autoridad Dependiente: 90-0000002353406 Jueza de la Unidad Judicial Civil con Sede En El Cantón Guayaquil Guayaquil
 Presentante: 09-07536403 Almendra Alvarado Clara Amabil Soltero Guayaquil

c.- Esta inscripción se refiere a (a) (s) que constan(s) en:
 Libro: No Inscripción: Folio Inscripción: Folio Cantón:
 Número de adjudicaciones: 1,225 No Inscripción: 18-sep-1999 Folio Inscripción: 26,725 Folio Cantón: 26,738

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

| Adjudicaciones | Número de Inscripciones | Valor | Número de Negativas |
|----------------------------|-------------------------|-------|---------------------|
| Especial de Adjudicaciones | 1 | | |
| Hipotecas y Gravámenes | 1 | | |

Los movimientos Registrales que constan en esta matrícula son los únicos que se refieren al predio que se certifica.
 Cualquier enmendadura, alteración o modificación al texto de este certificado lo invalida.
 Emitido a las: 12:14:20 del viernes, 28 de septiembre de 2015
 Anunciar de Certificados: KAGUACHIP2015-27901-2015-1889

Calificador de Título: JSQTO
 Calificador Legal: ACENTURION
 Asesor: JVILLALBA

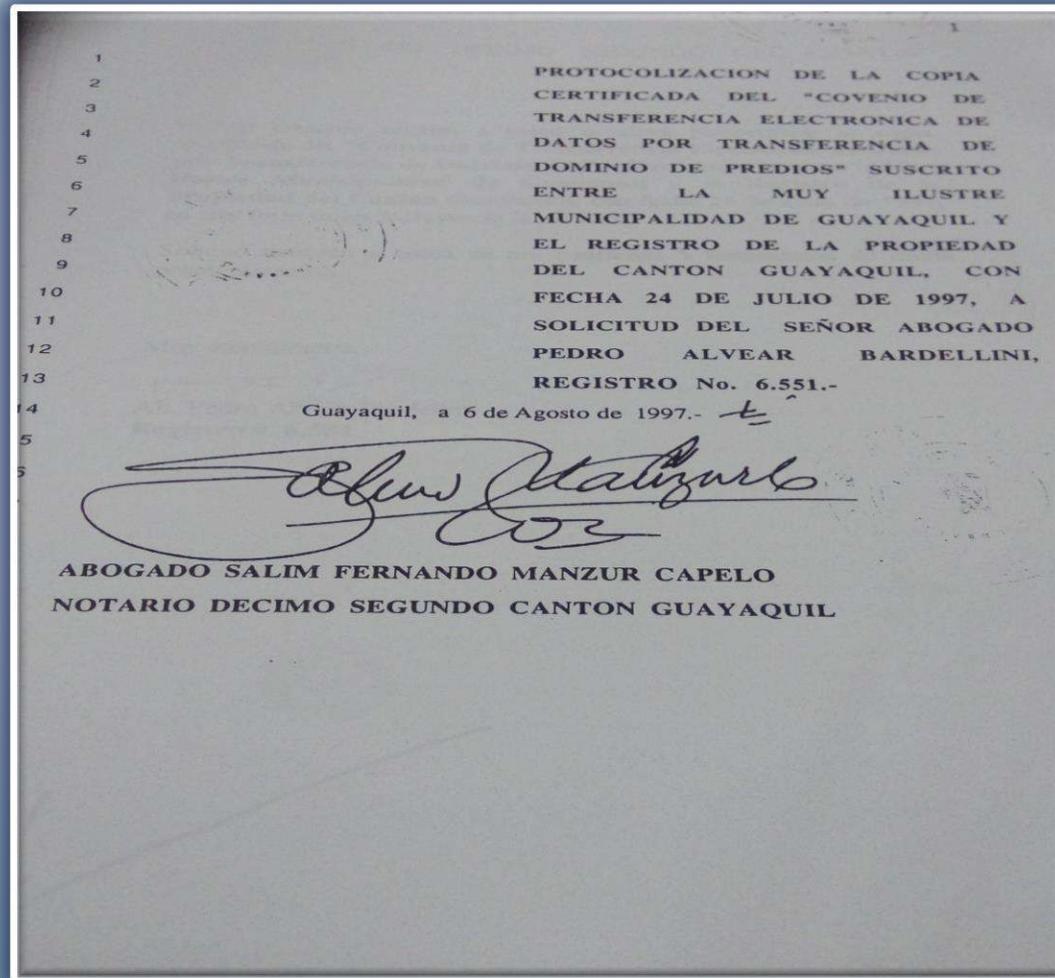
VALOR TOTAL PAGADO POR EL CERTIFICADO(S) (15,90)

El interesado debe comunicar cualquier falla o error en este Documento al Registrador de la Propiedad o a sus Asesores.

Ab-Victoria Manuela Barba Álvarez
 Registrador de la Propiedad Delegado

Certificación impresa por: DGuayaquil Matrícula: 208835 Página: 2 de 3

CONEXIÓN REGISTRO CATASTRO





**LEY ORGÁNICA DEL SISTEMA NACIONAL
DE REGISTRO DE DATOS PÚBLICOS Y
CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN
TERRITORIAL AUTONOMÍA Y
DESCENTRALIZACIÓN**

**SISTEMA PÚBLICO REGISTRO
DE LA PROPIEDAD**

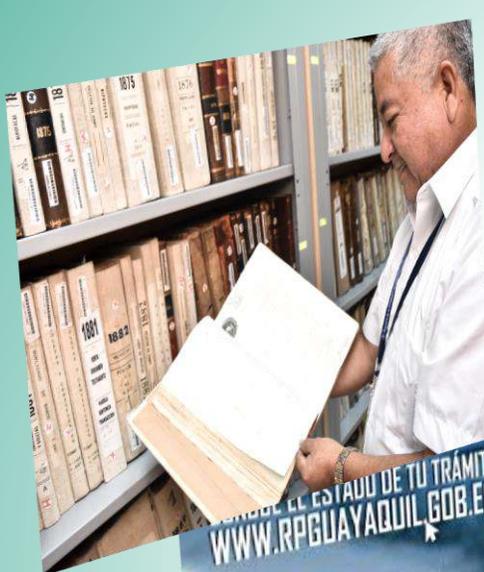
**SISTEMA NACIONAL DE
REGISTRO DE DATOS PÚBLICOS**

**ADMINISTRACIÓN DEL
REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y
COORDINACIÓN CON EL
CATASTRO CORRESPONDE A
LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS
DESCENTRALIZADOS DE CADA
CANTÓN**

LLEVANZA DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

- ▶ **DIGITALIZADO**
- ▶ **SOPORTE FÍSICO**
- ▶ **SISTEMAS DE INFORMACIÓN**
- ▶ **PERSONAL**
- ▶ **REAL**
- ▶ **CRONOLÓGICA**





O con los siguientes Datos de Inscripción:

| | | | |
|--------|----|-------------------------------------|---|
| Libro: | 12 | Número Inscripción: | F |
| Tomo: | 3 | Otro tipo de información registral: | |

Regresar

CONSULTA ONLINE

Seleccione el Servicio:

Inscripción

Seleccione el Año:

2015

Número Trámite:

2828028

Número Comprobante:

13760037

CONSULTAR

CERTIFICADO: CÉDULA INMOBILIARIA REGISTRAL MUNICIPAL 481167031000-404380-194

Conforme a la solicitud Número: 0 y de acuerdo a los asientos registrales vigentes, el Registrador de la Propiedad confiere el Certificado Inmobiliario Número 0003194, que se refiere a la siguiente:

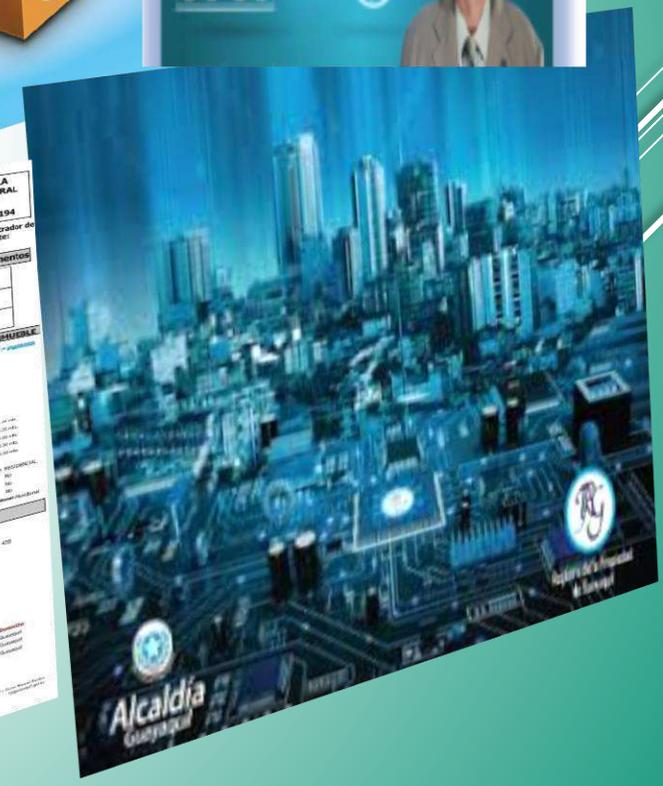
| | | | |
|----------------|------------------------|--------------------------------|---|
| 1) Titularidad | | 2) Gravámenes y/o Impedimentos | |
| Cédula - RUC | Número o Razón social | Estado Civil | Gravámenes |
| 10-79797777 | SOFIA VIVIANA VILLALBA | Soltera | Calificación del Patrimonio Familiar: 1 |
| 10-2202811 | Mulú Cordero Cordero | Impedimentos | Impedimentos |
| | | Ninguno | Ninguno |
| | | Adquisición | Adquisición |
| | | Adquisición | Adquisición |

3) INFORMACIÓN REGISTRAL DEL INMUEBLE

Linderos y Medidas: Calles: 10m x 10m

4) DETALLE DE MOVIMIENTOS REGISTRALES: REGISTRO DE ESPECIAL DE ADSCRIPCIONES

REGISTRO DE HIPOTECAS Y GRAVÁMENES



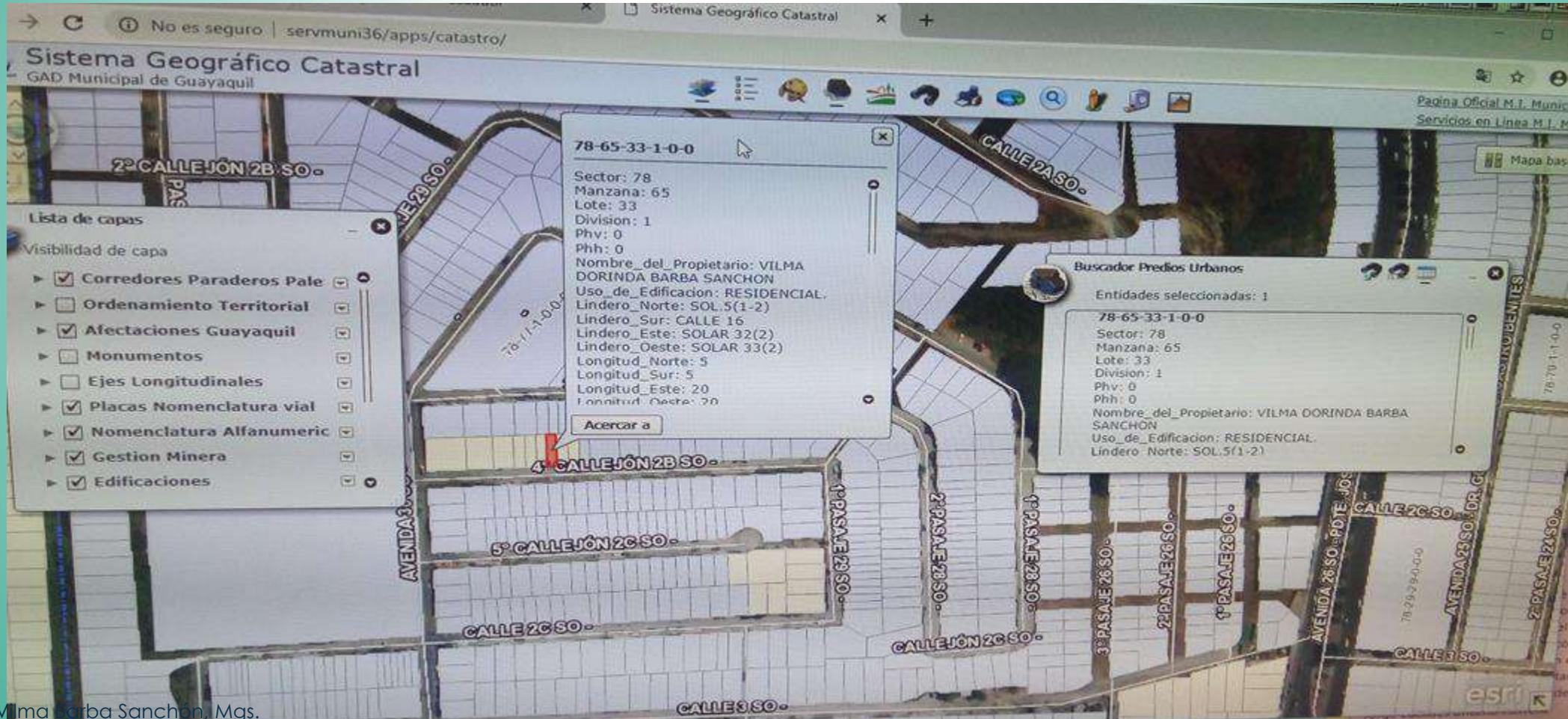
Ab. Vilma Barba Sanchón, Mgs.

ELEMENTOS DEL PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD

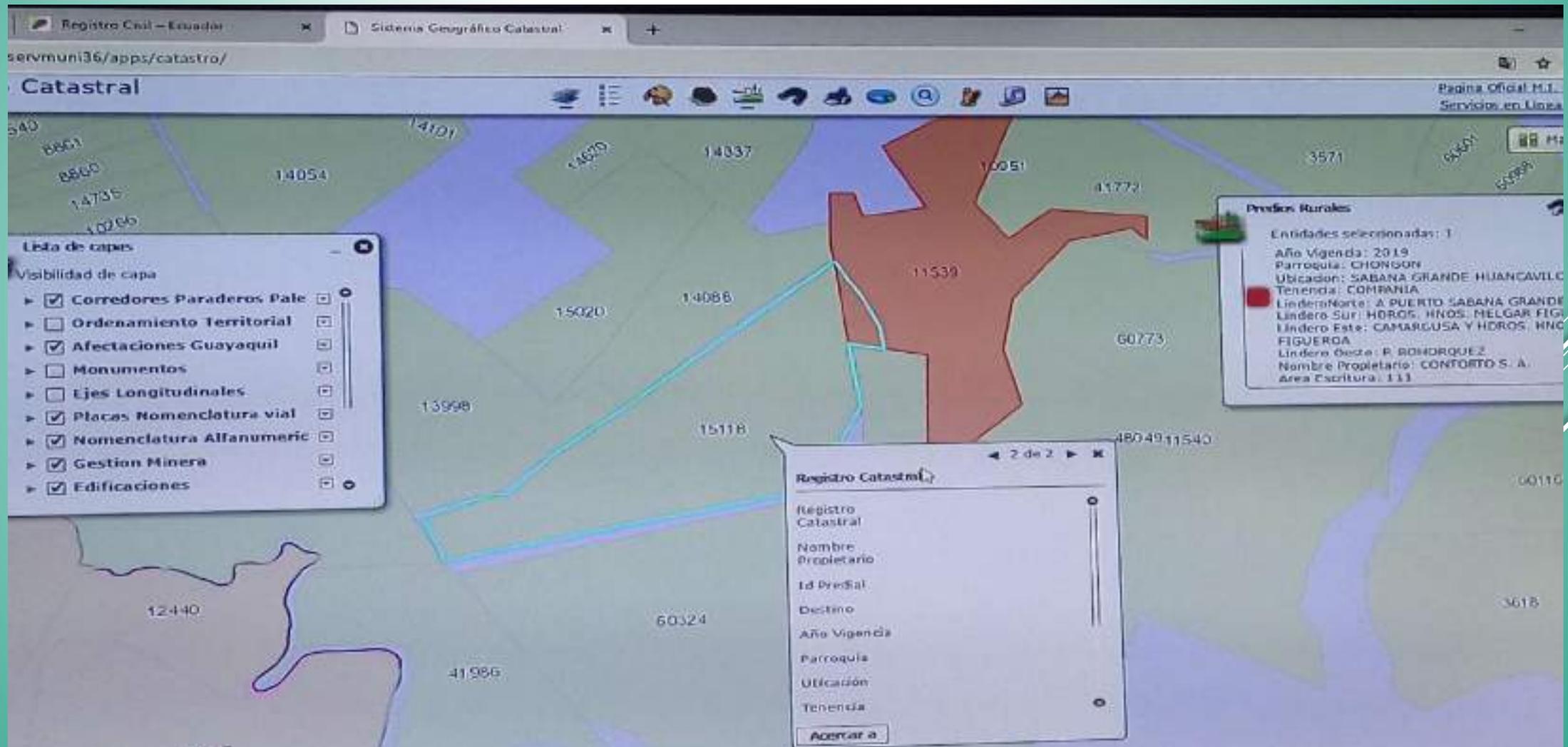
- 1.- TITULAR REGISTRAL
- 2.- INMUEBLE
- 3.- DERECHO INSCRIBIBLE
- 4.- TITULO CAUSAL (ACTO O CONTRATO)
- 5.- ASIEN TO REGISTRAL



► SISTEMA GEOGRÁFICO CATASTRAL



POLÍGONO DE PREDIO RURAL



CÉDULA INMOBILIARIA

CERTIFICADO: CÉDULA INMOBILIARIA REGISTRAL MUNICIPAL
4003007000008-404300-184

Exposición a la actividad número 2, y/o segundo piso edificios existentes adosados al subsuelo de la Propiedad inmueble del Certificado Inmobiliario Número 000184, para referir a la Expediente:

1) Titularidad:

| | | |
|--------------|--------------|--------------|
| Orden y Tipo | Orden y Tipo | Orden y Tipo |
| Orden y Tipo | Orden y Tipo | Orden y Tipo |
| Orden y Tipo | Orden y Tipo | Orden y Tipo |

2) Gravámenes y/o Impedimentos:

| | |
|------------|--------------|
| Gravámenes | Impedimentos |
| Gravámenes | Impedimentos |
| Gravámenes | Impedimentos |

3) DESCRIPCIÓN REGISTRAL DEL BIEN INMUEBLE

4) DESCRIPCIÓN GENERAL DEL BIEN INMUEBLE

5) DETALLE DE MOVIMIENTOS REGISTRALES

6) DETALLE DE MOVIMIENTOS EN TERRENO

7) INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

1) Características de Expediente:

2) Datos Personales y de Expediente:

3) Datos Personales y de Expediente:

4) Datos Personales y de Expediente:

5) Datos Personales y de Expediente:

6) Datos Personales y de Expediente:

7) Datos Personales y de Expediente:

8) Datos Personales y de Expediente:

9) Datos Personales y de Expediente:

10) Datos Personales y de Expediente:

11) Datos Personales y de Expediente:

12) Datos Personales y de Expediente:

13) Datos Personales y de Expediente:

14) Datos Personales y de Expediente:

15) Datos Personales y de Expediente:

16) Datos Personales y de Expediente:

17) Datos Personales y de Expediente:

18) Datos Personales y de Expediente:

19) Datos Personales y de Expediente:

20) Datos Personales y de Expediente:

21) Datos Personales y de Expediente:

22) Datos Personales y de Expediente:

23) Datos Personales y de Expediente:

24) Datos Personales y de Expediente:

25) Datos Personales y de Expediente:

26) Datos Personales y de Expediente:

27) Datos Personales y de Expediente:

28) Datos Personales y de Expediente:

29) Datos Personales y de Expediente:

30) Datos Personales y de Expediente:

31) Datos Personales y de Expediente:

32) Datos Personales y de Expediente:

33) Datos Personales y de Expediente:

34) Datos Personales y de Expediente:

35) Datos Personales y de Expediente:

36) Datos Personales y de Expediente:

37) Datos Personales y de Expediente:

38) Datos Personales y de Expediente:

39) Datos Personales y de Expediente:

40) Datos Personales y de Expediente:

41) Datos Personales y de Expediente:

42) Datos Personales y de Expediente:

43) Datos Personales y de Expediente:

44) Datos Personales y de Expediente:

45) Datos Personales y de Expediente:

46) Datos Personales y de Expediente:

47) Datos Personales y de Expediente:

48) Datos Personales y de Expediente:

49) Datos Personales y de Expediente:

50) Datos Personales y de Expediente:

51) Datos Personales y de Expediente:

52) Datos Personales y de Expediente:

53) Datos Personales y de Expediente:

54) Datos Personales y de Expediente:

55) Datos Personales y de Expediente:

56) Datos Personales y de Expediente:

57) Datos Personales y de Expediente:

58) Datos Personales y de Expediente:

59) Datos Personales y de Expediente:

60) Datos Personales y de Expediente:

61) Datos Personales y de Expediente:

62) Datos Personales y de Expediente:

63) Datos Personales y de Expediente:

64) Datos Personales y de Expediente:

65) Datos Personales y de Expediente:

66) Datos Personales y de Expediente:

67) Datos Personales y de Expediente:

68) Datos Personales y de Expediente:

69) Datos Personales y de Expediente:

70) Datos Personales y de Expediente:

71) Datos Personales y de Expediente:

72) Datos Personales y de Expediente:

73) Datos Personales y de Expediente:

74) Datos Personales y de Expediente:

75) Datos Personales y de Expediente:

76) Datos Personales y de Expediente:

77) Datos Personales y de Expediente:

78) Datos Personales y de Expediente:

79) Datos Personales y de Expediente:

80) Datos Personales y de Expediente:

81) Datos Personales y de Expediente:

82) Datos Personales y de Expediente:

83) Datos Personales y de Expediente:

84) Datos Personales y de Expediente:

85) Datos Personales y de Expediente:

86) Datos Personales y de Expediente:

87) Datos Personales y de Expediente:

88) Datos Personales y de Expediente:

89) Datos Personales y de Expediente:

90) Datos Personales y de Expediente:

91) Datos Personales y de Expediente:

92) Datos Personales y de Expediente:

93) Datos Personales y de Expediente:

94) Datos Personales y de Expediente:

95) Datos Personales y de Expediente:

96) Datos Personales y de Expediente:

97) Datos Personales y de Expediente:

98) Datos Personales y de Expediente:

99) Datos Personales y de Expediente:

100) Datos Personales y de Expediente:

CONCLUSIONES

- ▶ **EL CÓDIGO CIVIL Y LA LEY DE REGISTRO CONTEMPLARON UN SISTEMA REGISTRAL DESPROVISTO DEL FOLIO REAL Y DE LOS ELEMENTOS DEL PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD.**
- ▶ **LA INSTAURACIÓN DEL FOLIO REAL INFORMÁTICO FUE PRODUCTO DE LAS EXPERIENCIAS VERTIDAS EN ENCUENTROS REGISTRALES NO OBSTANTE QUE DEBIÓ ADAPTARSE A LAS REGULACIONES VIGENTES.**
- ▶ **ASÍ MISMO LA INTERCONEXIÓN REGISTRO-CATASTRO MUNICIPAL COADYUVÓ A LA IDENTIFICACIÓN DE LA FINCA O INMUEBLE A TRAVÉS DE LA CONFRONTACIÓN DE LOS DATOS JURÍDICOS CON LOS DATOS FÍSICOS DEL INMUEBLE; ASÍ COMO PARA ASEGURAR UN CONTROL TRIBUTARIO EFICAZ.**
- ▶ **DESTACAN EN LA LEY ORGÁNICA DEL SISTEMA NACIONAL DE REGISTRO DE DATOS PÚBLICOS EL RECONOCIMIENTO DEL FOLIO REAL CON LOS ELEMENTOS PROPIOS DEL PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD.**
- ▶ **ACTUALMENTE LA IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE SE VE FORTALECIDA A TRAVÉS DE LA CONSTATAción DEL POLÍGONO DEL INMUEBLE DIRECTAMENTE EN EL SISTEMA CATASTRAL MUNICIPAL (GEOPORTAL).**
- ▶ **POR ÚLTIMO, EL FOLIO REAL AFIANZA LA SEGURIDAD JURÍDICA TANTO AL TITULAR REGISTRAL COMO AL ADQUIRENTE QUE SURGE DEL TRÁFICO JURÍDICO INMOBILIARIO.**

RECOMENDACIONES

- 1. QUE LA IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE (DATOS JURÍDICOS Y FÍSICOS) QUE ES LA ESENCIA DEL PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD SE VE REFORZADA POR LA BASE GRÁFICA QUE OFRECE EL SISTEMA CATASTRAL MUNICIPAL (POLÍGONOS).**
- 2. QUE EL POLÍGONO PROVENIENTE DE LA BASE GRÁFICA DEBERÍA SER AÑADIDO AL FOLIO REAL INFORMÁTICO, PUDIENDO EN LO POSTERIOR EMITIRSE EN LAS CERTIFICACIONES RESPECTIVAS.**
- 3. QUE LA CONSULTA A LA BASE GRÁFICA SEA OBLIGATORIA EN LOS PROCESOS REGISTRALES.**

«En tiempos de cambio,
quienes estén abiertos al
aprendizaje se
adueñarán del futuro,
mientras que aquellos
que creen saberlo todo
estarán bien equipados
para un mundo que ya
no existe»

Eric Hoffer

