

Actualización se logra por conexión Registro-Catastro

Información de predios, al día

La veracidad de los datos físicos y jurídicos de un inmueble constan en la matrícula inmobiliaria.

De los 450.000 predios que existen en el cantón Guayaquil, 200.000 cuentan con una información veraz y actualizada sobre su realidad física, técnica y jurídica, gracias a un proyecto predial que desde 1998 ha logrado unificar en un solo documento los datos de cada uno de los inmuebles.

Ocho años después, la similitud en la información predial tiene un responsable: Fernando Tamayo, registrador de la Propiedad de Guayaquil, quien planteó y promovió la conexión informática entre la institución que él preside y el departamento de Catastro del Municipio del cantón.

El enlace, que forma parte de un sistema desarrollado por personal del Municipio, el Registro de la Propiedad y la Escuela Politécnica del Litoral, tiene como finalidad darle seguridad jurídica y transparencia a la propiedad inmobiliaria de Guayaquil.

Ello -a decir de Tamayo- permite dar una respuesta casi inmediata (30 minutos) a la información solicitada sobre los predios inscritos.

El compendio de datos consta en un folio real denominado Matrícula Inmobiliaria, que contiene la información física que proporciona el Catastro y la historia jurídica, a cargo del Registro.

En el documento se refleja la concordancia en los datos relacionados con un bien inmueble, en cuanto a sus linderos, forma, estado, uso, su historia de dominio (nombre de propietarios), inscripciones, prohibiciones judiciales e hipotecas y gravámenes.

La matrícula se constituye en una garantía de la tenencia de la tierra en las áreas urbano marginales del cantón, que se concreta a través de la entrega de títulos de propiedad otorgados a sus poseedores por la Municipalidad de Guayaquil.

También contribuye al mejoramiento de las condiciones de las viviendas, pues sus propietarios, al obtener este documento en forma ágil y transparente, pueden acceder a toda clase de préstamos y subsidios estatales.

Logra además la recaudación justa de los impuestos de la propiedad territorial urbana, mediante la actualización permanente del Catastro, área que cada año sirve de sustento para este cobro.



Óscar Naura muestra el proceso que se aplica para la conexión informática entre el Registro de la Propiedad y el departamento de Catastro del Municipio de Guayaquil, con el que se logra una información veraz y actualizada de los predios del cantón.

Proyecto registral apunta a otros cantones

La aspiración de Fernando Tamayo, registrador de la Propiedad de Guayaquil, es que su proyecto de conexión informática se aplique en otros cantones del país.

El funcionario sostiene que para lograr este objetivo es necesario que exista la decisión política de las autoridades correspondientes de aceptar la modernización.

El cambio, dijo Tamayo, debe empezar por los registros de cada cantón, que tienen que estar preparados para cuando los municipios deseen incorporarse al proyecto.

"El éxito de la conexión informática Catastro-Registro dependió exclusivamente del trabajo realizado por el Catastro guayaquileño y su modernización", explicó Tamayo, tras aclarar que este sistema es único en Ecuador y Latinoamérica.

Señaló que en la actualidad se encuentra a disposición de los registros de la Propiedad de las capitales de provincia del

país los programas informáticos elaborados en Guayaquil.

No obstante -expresó- la preocupación se centra en los registros de las ciudades de menor población, para los cuales se trabaja en la elaboración de programas tendientes a ayudarlos en el proceso de su modernización.

Para ello, como primer paso, se han efectuado reuniones con los registradores de Playas, Salinas, Samborondón, Bucay y Juán en el Guayas; así como de algunos cantones de las provincias de Manabí, El Oro, Loja y Tungurahua.

"Los programas que se están elaborando permitirán a los registros de las ciudades pequeñas traspasar el contenido de los libros registrales a una base de datos o archivos informáticos, permitiéndoles además crear folios reales o fichas registrales", señaló Tamayo.

Aclaró que estos sistemas serán de muy fácil manejo técnico y que para su implementación no se requiere de mucha inversión económica.

Las etapas de conexión informática entre el Municipio y el Registro de la Propiedad se inician con la emisión del certificado denominado de Avalúos y Registros, otorgado por el departamento de Avalúos y Registros del cabildo porteño.

Antes de la elaboración de ese documento se realiza una última depuración de la información catastral, por lo que esta certificación es clave para la correcta implementación del enlace informático, mediante el cual el Registro de la

Propiedad procede a elaborar la Matrícula Inmobiliaria.

Este certificado se convirtió en un requisito habilitante e indispensable para los notarios del cantón Guayaquil, pues están obligados a incorporarlos en toda escritura pública que contenga un contrato referente a un inmueble determinado.

El enlace informático da la seguridad de que no se inscribirán en el Registro de la Propiedad de Guayaquil predios inexistentes o que se realicen sobre un mismo

inmueble.

"El primer paso para la inscripción de un acto o contrato es ingresar a la red informática municipal, al archivo catastral guayaquileño, donde se verifica la existencia física del inmueble y el cumplimiento de las normas urbanísticas", explicó Fernando Tamayo.

Según el Registrador de la Propiedad, después de conocer los aspectos físicos del predio, también se ingresa a la red informática del departamento de Recaudaciones del Cabildo, con el fin de verificar

VENTAJAS

ESPECULACIÓN

La matrícula inmobiliaria ha impedido el acaparamiento y la especulación de las tierras en las áreas urbano marginales.

INSCRIPCIÓN

El documento impide la inscripción de títulos o sentencias sobre áreas de uso público.

META

La meta es crear 450.000 matrículas inmobiliarias, con las que se aspira a lograr la seguridad jurídica de todos los inmuebles del cantón.

COLABORACIÓN

Se necesita que los interesados que requieran un certificado en el Registro de la Propiedad adjunten una copia fotostática del pago del impuesto predial del bien inmueble cuya certificación se solicita.

ELABORACIÓN

Con el recibo de pago, el número del código catastral y por la vía de la conexión informática, se obtendrá la información física del catastro, que se unirá a la registral.

que el pago ingresado coincida con el que consta en las arcas municipales.

"Con el enlace informático las dos entidades se auditan mutuamente en beneficio de la similitud de la información", sostuvo Tamayo.

En ello también coincide Juan Palacios Sánchez, director del Departamento de Avalúos y Registro de la Municipalidad de Guayaquil, quien añadió que este mecanismo ha servido para controlar el cumplimiento del Plan Regulador y de la norma urbanística.