

EVITA LOTEOS BRUJOS

RURAL ¡HAZ TU CHECKLIST! PARA UNA COMPRA SEGURA

1

Antes de comprar un terreno es clave chequear que todos los documentos y permisos estén en regla.

Este checklist te guía en los trámites y certificados que debes revisar en instituciones públicas al momento de adquirir una propiedad para así evitar ser parte de un loteo irregular y la posibilidad que la solicitud de regularización de Título de Dominio en el Ministerio de Bienes Nacionales sea rechazada.

ÁREA RURAL

Evitar la irregularidad en el dominio

En el Conservador de Bienes Raíces (CBR):

- ☐ Solicitar una copia de la inscripción y el certificado de dominio vigente de la propiedad, con el fin de verificar si quien la vende es el único propietario/a o si solo posee derechos, acciones o un porcentaje sobre el inmueble.
- ☐ Solicitar certificado de hipotecas, gravámenes y prohibiciones de la propiedad.
- ☐ Si corresponde, solicitar plano archivado. En el caso de ser una subdivisión, verificar que la certificación de subdivisión se encuentre registrada en el CBR respectivo.

En la Dirección de Obras Municipales (DOM) correspondiente, averiguar si la propiedad:

- ☐ Tiene recepción provisoria o definitiva de las obras de urbanización.
- ☐ Cuenta con los permisos correspondientes de loteo.
- ☐ Se encuentra emplazada dentro de un asentamiento irregular.
- ☐ Cuenta con delimitaciones claras de calles y de accesos a espacios públicos o servicios básicos tales como alcantarillado, agua potable, luz, entre otros.
- ☐ Tiene una superficie permitida por los Instrumentos de Planificación Territorial local.

En el Servicio de Impuestos Internos (SII)

- ☐ Averiguar si la propiedad tiene rol propio en el SII.
- ☐ Verificar el uso de suelo en el correspondiente Certificado de Avalúo Fiscal.



EVITA LOTEOS BRUJOS

RURAL

¡HAZ TU CHECKLIST! PARA UNA COMPRA SEGURA

2

ÁREA RURAL

Evitar la irregularidad en el dominio

En la Tesorería General de la República (TGR):

- ☐ Solicitar certificado de deudas de la propiedad (Contribuciones).

En el Servicio Agrícola Ganadero (SAG):

- ☐ Solicitar certificado de subdivisión de predios rústicos y el plano aprobado y timbrado por el SAG. Es el único organismo que puede autorizar una subdivisión rural.

En la Dirección de Obras Municipales (DOM):

Solo en el caso de que el inmueble sea inferior a la cabida predial mínima de 5.000 mts², se debe averiguar en la DOM correspondiente, si la propiedad:

- ☐ Tiene recepción provisoria o definitiva de las obras de urbanización.
- ☐ Cuenta con los permisos correspondientes de loteo.
- ☐ Si la propiedad se encuentra emplazada dentro de un asentamiento irregular.
- ☐ Cuenta con delimitaciones claras de calles y de accesos a espacios públicos o servicios básicos tales como alcantarillado, agua potable, luz, entre otros.
- ☐ Averiguar si la propiedad cuenta con la superficie permitida por los Instrumentos de Planificación Territorial local.

Con **este checklist del Ministerio de Bienes Nacionales evitas caer en engaños** al comprar un terreno. Si todo está en regla, después podrás optar al título de dominio de tu propiedad.

