



ARTÍCULO CIENTÍFICO

UNIVERSIDAD TÉCNICA DEL NORTE

**FACULTAD DE INGENIERÍA EN CIENCIAS AGROPECUARIAS Y
AMBIENTALES**

CARRERA DE INGENIERÍA EN AGRONEGOCIOS AVALÚOS Y CATASTROS

**“MANUAL DE PROCESOS Y PROCEDIMIENTOS PARA LA ACTUALIZACIÓN
CATASTRAL DE PROPIEDADES URBANAS.”**

Autores: Johanna Valeria Criollo Delgado
Juan Carlos Casanova Rueda

Director del Trabajo de Grado Ing. Oscar Rosales

Comité Lector:

Año: 2014

Lugar de la Investigación: IBARRA

Beneficiarios: Autor del proyecto, gobiernos autónomos descentralizados.

HOJA DE VIDA DE LOS INVESTIGADORES

APELLIDOS: Criollo Delgado
NOMBRES: Johanna Valeria
C. CIUDADANIA: 100299404-2
TELÉFONO CONVENCIONAL: 2 607 432
TELEFONO CELULAR: 0986786104
CORREO ELECTRÓNICO: johismussent@hotmail.com
DIRECCIÓN:

Imbabura – Ibarra – Ibarra Barrio Las Palmas Otto Torres 2-28 y Tucán

AÑO: 7 de febrero de 2014

APELLIDOS: Casanova Rueda
NOMBRES: Juan Carlos
C. CIUDADANIA: 100308332-4
TELÉFONO CONVENCIONAL: 2 600 840
TELEFONO CELULAR: 0981940084
CORREO ELECTRÓNICO: jcasanovarueda@livel.com
DIRECCIÓN:

Imbabura – Ibarra – Calle Rio Chinchipe y Alpargate

AÑO: 7 de febrero de 2014

REGISTRO BIBLIOGRÁFICO

CRIOLLO DELGADO JOHANNA VALERIA; CASANOVA RUEDA JUAN CARLOS.

Manual de procesos y procedimientos para la actualización catastral de propiedades urbanas. / trabajo de grado. Ingenieros en Agronegocios Avalúos y Catastros. Universidad Técnica del Norte. Carrera de Ingeniería Agronegocios Avalúos y Catastros. Ibarra. EC. Febrero 2014. 141 p.

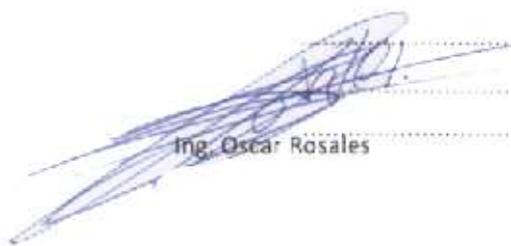
DIRECTOR: *Rosales, Oscar.*

El registro de predios urbanos y su actualización tuvo una radical presencia en el Ecuador como parte vital de la valoración de bienes y el pago de impuestos debido a la reglamentación que establece el proceso de actualización cada dos años, circunstancia que implicó normar dichos procesos en cada gobierno seccional, determinándose así la necesidades de incorporar una estructura base sobre esta temática para el uso de gobiernos autónomos descentralizados, determinando así una base legal, los recursos necesarios (humanos, materiales, tecnológicos) y el respectivo flujograma de operación general.

Fecha: 7 de febrero de 2014

f) Director de Tesis

f) Autores



Ing. Oscar Rosales



Johanna Criollo



Juan Carlos Casanova

RESUMEN

El catastro como mecanismo de valoración de bienes inmuebles en la actualidad tiene como guía principal y potestad principal la base legal del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), autorizando a los Gobiernos Autónomos Descentralizados (GAD) la realización, actualización y manejo del mismo como órgano competente para cada distrito político.

El proceso de actualización de predios urbanos es el enfoque que el presente estudio pretende incorporar con principios, normas, reglamentos y procedimientos fundamentales dentro de cualquier sector o gobierno local identificando actores, profesionales, equipos, y actividades necesarias para la actualización del catastro, beneficiando así a estos organismos con una estructura de este manual para su correspondiente uso.

La investigación tiene como fundamento el conocimiento científico mediante una investigación exploratoria donde se determinó la problemática central: la falta de procedimientos sobre actualización de predios urbanos con su correspondiente solución el diseño de un manual utilizando información primaria (GAD) y secundaria.

ABSTRAC

he cadaster as mechanism of evaluation of real estate at present takes as a principal guide and principal power the legal base of the Organic Code of Territorial Organization, autonomy and decentralization (COOTAD), authorizing to the Local Decentralized Governments (GAD) the achievement, update and handling of the same one as competent organ for every political district.

The process of update of urban properties is the approach that the present study tries to incorporate with beginning norms, regulations and fundamental procedures inside any sector or local government identifying actors, professionals, teams, and activities necessary for the update of the cadaster, being of benefit this way to these organisms with structure of this manual for his corresponding use.

The investigation takes the scientific knowledge as a foundation by means of an exploratory investigation where the central problems decided: the absence of procedures on update of urban properties with his corresponding solution the design of a manual using primary information (GAD) and it would help.

PROBLEMÁTICA

La situación de los Gobiernos Autónomos Descentralizados es la necesidad de organizar el proceso de actualización de los registros en los predios urbanos para su correcto procedimiento.

OBJETIVOS

General:

Realizar un manual de procesos y procedimientos para la actualización catastral de propiedades urbanas.

Específicos:

- Diagnosticar el sistema y registro catastral municipal para determinar problemas, oportunidades y necesidades existentes.
- Definir los procedimientos, técnicas e instrumentos adecuados para la recolección de datos prediales urbanos.
- Puntualizar la sistemática operativa para la actualización del registro de predios urbanos, representando las principales características del Desarrollo Sustentable.
- Describir el sistema de información necesario para operar datos exactos que permitan valorar predios urbanos de manera técnica y económica.
- Estructurar la metodología pertinente de clasificación sectorial para categorizar según criterios de servicio, morfología equipamiento y características urbanas.

METODOLOGÍA

La metodología base tiene como fundamento el conocimiento científico, con una investigación de campo aplicada a las principales municipalidades del sector norte del país con la aplicación de una encuesta a 12 municipalidades de esta sección y dos entrevistas a los directores de los diferentes departamentos de Avalúos de Catastros (Ibarra, Antonio Ante), basándose en la estructura general de una matriz de variables donde se resumen, objetivos, variables indicadores, técnicas y fuentes de información.

MATERIALES

Los principales materiales que se utilizaron fueron:

- Equipo de computación
- Materiales de oficina
- Cuestionarios

RESULTADOS

La actualización inicia con el levantamiento de la información alertando a la población sobre las actividades para conseguir la cooperación incondicional de los propietarios. El personal de campo recolecta la información por medio de visitas programadas en equipos mediante los registros e identificación resaltando los datos personales, sociales y económicos (propietarios), las características físicas del predio y mediciones topográficas por profesionales si es necesario.

Diseñando una ficha del registro inicial con los datos incorporados, codificando alfanuméricamente para la organización de esta información en el organismo competente (municipalidades), además de ubicación grupal en una base gráfica, determinando su posición según, uso, condiciones de servicios básicos y orientación, esta gráfica se compone de una serie de datos complementarios como la base del Ministerio de Vivienda que tiene ya gran tiempo de creación, gráficas satelitales realizado por organismos externos.

Para el manejo administrativo, la información se condensa en un sistema conformando una base de datos del catastro con organización y especificaciones necesarias para determinar el pago del impuesto predial en condiciones reales del propietario, quién obtiene una clave catastral por cada predio adquirido, clave que facilita la información necesaria para generar el proceso de cálculo del tributo y recaudación del mismo.

El proceso de actualización en la información en los predios urbanos tiene como objetivo analizar las mejoras en las construcciones edificadas, deficiencias en el abastecimiento de servicios básicos, ajustar los valores en los bienes inmuebles a tiempo presente y el ritmo de crecimiento de la población en las zonas urbanas.

CONCLUSIONES

- La principal falencia actual en los gobiernos autónomos locales es la ausencia de normas, reglamentos y procedimientos de actualización.
- La actualización catastral comprende el registro de predios urbanos bajo normas técnicas de la COOTAD.
- La información primaria revela que es necesario el diseño de un manual de actualización para proceder al registro de propiedades.
- Para actualizar predios urbanos se debe contar con un equipo profesional orientada a un departamento de avalúos y catastros, con software basados en diseño gráfico y equipos de ubicación geográfica.
- La estructura de actualización tiene base primero en la revisión y crecimiento de la población en la extensión geográfica, además del levantamiento de fichas catastrales, una campaña de información al público, mediciones con equipo técnico, toma de fotografías y el diseño de la información final para los registros.

RECOMENDACIONES

- Para una mejor comprensión de los Gobiernos locales sobre el manual de actualización es necesario reunirse con los principales Gobiernos interesados.
- Se debe renovar la información y procedimientos de actualización según las normas o estamentos jurídicos con el fin de cumplir expectativas.
- Ello es necesario establecer un curso de capacitación al personal sobre google maps para una mejor práctica de actualización.
- La selección del personal para conformar este grupo de trabajo debe tener conocimientos actualizados sobre estos temas, para tal propósito es necesario un plan de capacitación de inducción al trabajo de actualización.
- Para obtener menor resistencia de parte del público a la actualización de sus predios urbanos es indispensable realizar eventos de interacción y charlas fundamentales

sobre este proceso, minimizando la resistencia y acciones negativas para recolectar información.

BIBLIOGRAFÍA

AME. (2011). COOTAD. Ecuador: Primera Edición, Editorial Gráficas.

BUITRAGO, O. (2007). Castro. España: Primera Edición, Editorial ECSE.

CAIRE, J. (2012). Cartografía Básica. México: Primera Edición, Editorial UNAM.

CALAZA, P. (2004). Cartografía. México: Primera Edición, Editorial ESEC.