



UNIVERSIDAD TÉCNICA DEL NORTE

FACULTAD DE INGENIERÍA DE CIENCIAS
AGROPECUARIAS Y AMBIENTALES (FICAYA)

CARRERA DE AGRONEGOCIOS AVALÚOS Y CATASTROS

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

AUTORES: Johanna Criollo

Juan Carlos Casanova

DIRECTOR: Ing. Oscar Rosales

IBARRA 2014

DECLARACIÓN DE AUTOR

Manifiesto que la presente obra es original y se la desarrolló, sin violar derechos de autor de terceros, por lo tanto es original y que somos los titulares de los derechos patrimoniales; por lo que asumimos la responsabilidad sobre el contenido de la misma y saldremos en defensa de la Universidad Técnica del Norte en caso de reclamación por parte de terceros.

Ibarra, a los 07 días del mes de febrero del 2014.



Firma

Johanna Criollo

100299404-2



Firma

Juan Carlos Casanova

100308332-4

CERTIFICACIÓN DE AUTORÍA

Certifico que el presente trabajo fue desarrollado por Johanna Criollo y Juan Carlos Casanova, bajo mi supervisión.

Ibarra, 07 de febrero del 2014.



Ing. Oscar Rosaes
Director de Tesis



**UNIVERSIDAD TÉCNICA DEL NORTE
BIBLIOTECA UNIVERSITARIA**

**AUTORIZACIÓN DE USO Y PUBLICACIÓN
A FAVOR DE LA UNIVERSIDAD TÉCNICA DEL NORTE**

1. IDENTIFICACIÓN DE LA OBRA

La Universidad Técnica del Norte dentro del proyecto Repositorio Digital Institucional, determinó la necesidad de disponer de textos completos en formato digital con la finalidad de apoyar los procesos de investigación, docencia y extensión de la Universidad.

Por medio del presente documento dejo sentada mi voluntad de participar en este proyecto, para lo cual pongo a disposición la siguiente información:

DATOS DE CONTACTO			
CÉDULA DE IDENTIDAD:	1003083324 - 100299404-2		
APELLIDOS Y NOMBRES:	Casanova Rueda Juan Carlos - Criollo Delgado Johanna Valeria		
DIRECCIÓN:	Calle Río Chinchipe y Alpargate - Barrio Las Palmas Otto Torres 2-28 y Tucán		
EMAIL:	jcasanovarueda@live.com - johismussent@hotmail.com		
TELÉFONO FIJO:	062 600840 062 607432	TELÉFONO MÓVIL:	0986786104 0981940084

DATOS DE LA OBRA	
TÍTULO:	MANUAL DE PROCESOS Y PROCEDIMIENTOS PARA LA ACTUALIZACIÓN CATASTRAL DE PROPIEDADES URBANAS.
AUTOR (ES):	Casanova Rueda Juan Carlos - Criollo Delgado Johanna Valeria
FECHA: AAAAMMDD	07 de Febrero de 2014
SOLO PARA TRABAJOS DE GRADO	
PROGRAMA:	<input checked="" type="checkbox"/> PREGRADO <input type="checkbox"/> POSGRADO
TITULO POR EL QUE OPTA:	Ingeniero(a) en Agronegocios Avalúos y Catastros
ASESOR /DIRECTOR:	Ing. Oscar Rosales

2. AUTORIZACIÓN DE USO A FAVOR DE LA UNIVERSIDAD

Nosotros, Casanova Rueda Juan Carlos - Criollo Delgado Johanna Valeria, con cédula de identidad Nro1003083324 - 100299404-2, en calidad de autor (es) y titular (es) de los derechos patrimoniales de la obra o trabajo de grado descrito anteriormente, hago entrega del ejemplar respectivo en formato digital y autorizo a la Universidad Técnica del Norte, la publicación de la obra en el Repositorio Digital Institucional y uso del archivo digital en la Biblioteca de la Universidad con fines académicos, para ampliar la disponibilidad del material y como apoyo a la educación, investigación y extensión; en concordancia con la Ley de Educación Superior Artículo 144.

3. CONSTANCIAS

El autor (es) manifiesta (n) que la obra objeto de la presente autorización es original y se la desarrolló, sin violar derechos de autor de terceros, por lo tanto la obra es original y que es (son) el (los) titular (es) de los derechos patrimoniales, por lo que asume (n) la responsabilidad sobre el contenido de la misma y saldrá (n) en defensa de la Universidad en caso de reclamación por parte de terceros.

Ibarra, a los 07 días del mes de Febrero de 2014

Los Autores:



.....
Casanova Rueda Juan Carlos
1003083324



.....
Criollo Delgado Johanna Valeria
100299404-2

ACEPTACIÓN:



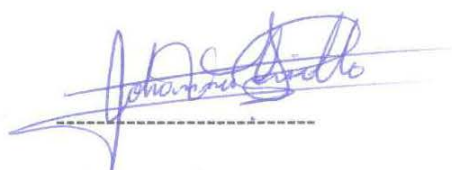
ING. BETHY CHÁVEZ
JEFE DE BIBLIOTECA

Facultado por resolución de Consejo Universitario

CESIÓN DE DERECHOS DE AUTOR DEL TRABAJO DE GRADO A FAVOR DE LA UNIVERSIDAD TÉCNICA DEL NORTE

Johanna Criollo, con cédula de identidad Nro.100299404-2 y Juan Carlos Casanova, con cédula de identidad Nro.100308332-4 manifestamos la voluntad de ceder a la Universidad Técnica del Norte los derechos patrimoniales consagrados en la Ley de Propiedad Intelectual del Ecuador, artículos 4, 5 y 6, en calidad de autor (es) de la obra o trabajo de grado denominado: MANUAL DE PROCESOS Y PROCEDIMIENTOS PARA LA ACTUALIZACIÓN CATASTRAL DE PROPIEDADES URBANAS, que ha sido desarrollado para optar por el título de: INGENIERÍA EN AGRONEGOCIOS AVALÚOS Y CATASTROS en la Universidad Técnica del Norte, quedando la Universidad facultada para ejercer plenamente los derechos cedidos anteriormente. En nuestra condición de autores nos reservamos los derechos morales de la obra antes citada. En concordancia suscribimos este documento en el momento que hacemos entrega del trabajo final en formato impreso y digital a la Biblioteca de la Universidad Técnica del Norte.

Ibarra, a los 07 días del mes de febrero del 2014.



Johanna Criollo

100299404-2



Juan Carlos Casanova

100308332-4

AGRADECIMIENTO

A la Universidad Técnica del Norte por habernos brindado la oportunidad de superación y aprendizaje que garantizan un éxito personal y profesional. A la Escuela de Agronegocios Avalúos y Catastros, con toda su planta docente, quienes contribuyeron en nuestra formación profesional.

Un agradecimiento especial al Ing. Oscar Rosales, quien nos ha guiado y contribuido permanentemente y pacientemente en este trabajo de grado con pautas para su elaboración de manera científica.

Los autores

DEDICATORÍA

El presente trabajo de grado lo dedicamos en primera instancia a Dios quien nos ha dado la fortaleza en los momentos más difíciles de nuestra vida. A nuestros padres quienes con sus consejos y apoyo incondicional nos han permitido culminar con nuestra carrera.

Finalmente con todo nuestro cariño a todos los que nos han apoyado.

Los autores

TABLA DE CONTENIDO

DECLARACIÓN DE AUTOR	ii
CERTIFICACIÓN DE AUTORÍA	iii
AUTORIZACIÓN DE USO Y PUBLICACIÓN A FAVOR DE LA UNIVERSIDAD TÉCNICA DEL NORTE.....	¡Error! Marcador no definido.
CESIÓN DE DERECHOS DE AUTOR DEL TRABAJO DE GRADO A FAVOR DE LA UNIVERSIDAD TÉCNICA DEL NORTE	vi
AGRADECIMIENTO	vii
DEDICATORÍA.....	viii
TABLA DE CONTENIDO	ix
LISTA DE FIGURAS	xii
LISTA DE TABLAS	xiv
LISTA DE ANEXOS	xv
RESUMEN.....	xvi
ABSTRACT	xvii
INTRODUCCIÓN.....	xviii
CAPÍTULO I.....	1
1 DIAGNÓSTICO SITUACIONAL.....	1
1.1 ANTECEDENTES.....	1
1.2 PRINCIPALES INDICADORES DEMOGRÁFICOS.....	2
1.3 LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL EN EL ECUADOR.....	4
1.4 PROCESOS DE AVALÚO Y CATASTRO URBANO.....	8
1.5 DEFINICIÓN DEL PROBLEMA	13
1.6 TEMA.....	14
1.7 JUSTIFICACIÓN.....	14
1.8 OBJETIVOS.....	15

1.8.1	OBJETIVO GENERAL	15
1.8.2	OBJETIVOS ESPECÍFICOS.....	15
CAPÍTULO II.....		17
2	MARCO TEÓRICO	17
2.1	EL CATASTRO	17
2.1.1	Levantamiento de la Información	18
2.1.2	Codificación de Ubicación y Posicionamiento de Predios.....	19
2.1.3	Almacenamiento y Valorización de la Información.	22
2.2	MANUAL	23
2.2.1	PAUTAS PARA ELABORACIÓN DE UN MANUAL DE ACTUALIZACIÓN CATASTRAL.....	23
2.3	CARTOGRAFÍA	29
2.4	DISPOSICIONES LEGALES.....	30
2.4.1	DEL CÓDIGO ORGANICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL AUTONOMIA Y DESCENTRALIZACIÓN (COOTAD).....	30
CAPÍTULO III		33
3	METODOLOGÍA	33
3.1	UBICACIÓN.....	33
3.2	POBLACIÓN DE ESTUDIO	35
3.3	MÉTODOS DE INVESTIGACIÓN	35
3.4	HERRAMIENTAS.....	36
3.5	MATERIALES Y EQUIPOS.....	37
3.5.1	Equipos.....	37
3.5.2	Materiales	37
3.6	PROCESO DE LA INVESTIGACIÓN	39
3.7	ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE RESULTADOS	40
3.7.1	Encuestas a Departamentos de Avalúos y Catastros de los Municipios zona norte	40
3.7.2	Entrevistas	55

3.8	ANÁLISIS FODA.....	61
3.9	CONCLUSIONES	63
	CAPÍTULO IV	65
4	MANUAL DE PROCESOS Y PROCEDIMIENTOS PARA LA ACTUALIZACIÓN CATASTRAL DE PROPIEDADES URBANAS	65
4.1	PRESENTACIÓN.....	65
4.2	INTRODUCCIÓN	66
4.3	OBJETIVOS.....	67
4.3.1	General	67
4.3.2	Específicos	67
4.4	MARCO JURÍDICO	68
4.5	NOCIONES BÁSICAS.....	70
4.5.1	Proceso General de Registro de Propiedades	70
4.5.2	Flujo del Proceso Actual del Registro de Predios Urbanos	71
4.6	ACTUALIZACIÓN DE PREDIOS URBANOS	73
4.6.1	Factor Humano.....	73
4.6.2	Equipo y Tecnología	85
4.6.3	Materiales	90
4.6.4	Flujo del Proceso de Actualización de Predios Urbanos.....	95
4.6.5	Actividades Post Campo	96
4.6.6	Método matemático de valorización de predios urbanos	105
5	CONCLUSIONES	110
6	RECOMENDACIONES	111
7	BIBLIOGRAFÍA.....	112
	ANEXOS	114

LISTA DE FIGURAS

Figura 1	Árbol de problemas	12
Figura 2	Atributos del levantamiento de la información catastral.....	19
Figura 3	Deslinde y levantamiento topográfico.....	20
Figura 4	Croquis a escala.....	21
Figura 5	Esquema de un sistema informático catastral	22
Figura 6	Ubicación y posicionamiento geográfico.....	34
Figura 7	Flujo de la investigación	39
Figura 8	Conocimiento de un catastro	40
Figura 9	Empleados que saben de actualización	42
Figura 10	Importancia de recursos para la actualización.....	44
Figura 11	Frecuencia de capacitación.....	46
Figura 12	Empleo de protocolos de trabajos.....	48
Figura 13	Sistemas de actualización	50
Figura 14	Importancia de bases legales	52
Figura 15	Organismos participantes	54
Figura 16	Registro de predios	70
Figura 17	Registro de predios urbanos	71
Figura 18	Instituciones y organismos involucrados.....	74
Figura 19	Organigrama funcional.....	75
Figura 20	Software útiles en la actualización de predios urbanos	87
Figura 21	Metro láser.....	88
Figura 22	Cámara Sony	89
Figura 23	GPS Trimble.....	89
Figura 24	Notificación de actualización de registros.....	90
Figura 25	Ficha de recolección de datos vacía y llena.....	94

Figura 26	Actualización de Predios	95
Figura 27	Predio sectorización marginal	100
Figura 28	Tipo de sectorización residencial	102
Figura 29	Predio sectorización comercial.....	104
Figura 30	Documento de pago impuesto por uso del predio urbano	106

LISTA DE TABLAS

Tabla 1	Distribución por edad y sexo Ecuador	2
Tabla 2	Principales actividades en el Ecuador	3
Tabla 3	Número de empleados de los departamentos de los Municipios zona norte.....	35
Tabla 4	Matriz de operación de variables	38
Tabla 5	Tabulación conocimiento catastral.....	40
Tabla 6	Tabulación proceso de actualización.....	42
Tabla 7	Tabulación recursos para la actualización.....	44
Tabla 8	Tabulación capacitación	46
Tabla 9	Tabulación protocolos de trabajo	48
Tabla 10	Tabulación sistemas de actualización.....	50
Tabla 11	Tabulación conocimientos legales.....	52
Tabla 12	Tabulación organismos que participan	54
Tabla 13	FODA (fortaleza, oportunidades, debilidades y amenazas)	61

LISTA DE ANEXOS

ANEXO 1	115
ANEXO 2	117
ANEXO 3	119
ANEXO 4	120

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 Locales Descentralizados (GAD) la realización, actualización y manejo del mismo como órgano competente para cada distrito político.

Desde los últimos años este proceso en algunas dependencias locales tuvo inconvenientes por los procedimientos y periodos de actualización en la información, debido a que no se tenía formalizado la estructura competente para cada uno de las secciones gubernamentales locales.

El presente estudio pretende incorporar, 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 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.

ABSTRACT

The 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.

From the last years this process in some local dependencies took disadvantages as the procedures and periods of update in the information, because the competent structure was not had formalized for each one of the governmental local sections.

The study present tries to incorporate, 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 secondary.

INTRODUCCIÓN

La investigación tiene como fundamento el método científico en la realización del informe de tesis además de la utilización de información primaria y secundaria, que aborda la temática de actualización del registro de predios urbanos para cualquier Gobierno Autónomo Descentralizado (GAD), trabajo que consta de los siguientes capítulos:

Capítulo I, El Problema, donde se determina información previa sobre la actualización y el catastro en el Ecuador, además de las principales problemáticas, oportunidades y necesidades existentes que se orientan a la problemática central, además de determinar la justificación y objetivos del estudio.

Capítulo II, Marco teórico, que involucra el conocimiento y exposición de preceptos ligados al catastro y el proceso de actualización mediante el uso de fuentes bibliográficas principalmente previo al diseño del manual.

Capítulo III, Metodología, donde se diseñó el procedimiento de la recolección de datos, los procedimientos de campo, las técnicas e instrumentos utilizados para el análisis de la información sobre la actualización de predios urbanos.

Capítulo IV, Propuesta, en la cual se diseña el manual de procedimientos de actualización, determinando procedimientos, principios normas, recursos y equipos necesarios para la actualización de bienes inmueble, urbanos.

Los resultados que se obtuvieron sobre la investigación tienen su incidencia en la materialización de una manual de procedimientos y procesos que construyan pautas para la actualización del registro de predios urbanos, finalizando con las conclusiones y recomendaciones que demuestran la confirmación del manual para ser difundido de manera óptima entre las instituciones que representan gobiernos seccionales.

CAPÍTULO I

1 DIAGNÓSTICO SITUACIONAL

1.1 ANTECEDENTES

Ecuador tiene alrededor de “14.483.499” (INEC, 2013) habitantes en la actualidad, con índice de inflación de “2,70%; una tasa de empleo de 4,86%”(BCE, 2013), país dedicado principalmente a exportaciones e importaciones de petróleo y la comercialización de productos agrícolas, ganaderos y manufacturados.

Actualmente la administración estatal está dirigida por la presidencia del economista Rafael Correa, quien ejecuta las políticas nacionales del país, mientras que por medio de administraciones municipales se organiza las condiciones de vida de la población de cada ciudad en lo referente a organización vehicular, catastro y avalúo de predios, medio ambiente, ejecución de disposiciones zonales, recaudación de impuesto y la administración de bienes públicos, aspectos que conforman el desarrollo sustentable de cada ciudad. Dentro de la temática de los predios tanto urbanos y rurales, la administración del registro catastral se lo hacía a través de la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros (DINAC) antes del año 2001, periodo a partir del cual se descentraliza pasando a la administración municipal, además del cumplimiento a la ley de régimen municipal, art. 316 (ahora COOTAD), que promueve la actualización del pertinente registro a la finalización de cada bienio; existiendo así registros catastrales desde el año 1996

y 2001, contando con un número de predios entre urbanos y rurales a nivel nacional de 4.654.309 registros.

El sistema catastral a nivel nacional, cuenta con las siguientes características o flujo de proceso: inicia con la información de cada predio con información pertinente, a través de fichas catastrales, empadronadas por medio de un sistema de codificación zonal, información que es registrado en un sistema informático, basado en software fox.2.6 m dos y hojas electrónicas office 2000, el cual sirve como medio para emitir títulos de crédito para la recaudación de impuestos, en cuanto a la administración, dirección, planificación y organización del procedimiento catastral su actualización como también mantenimiento se tiene solo disposiciones legales sin ningún documento en específico que perfile el óptimo procedimiento con todos los recursos que se dispone en la actualidad en cuanto a disposiciones, materiales, conocimientos, recursos humano, tecnología e inversión.

1.2 PRINCIPALES INDICADORES DEMOGRÁFICOS

Con un índice de masculinidad de 98% y feminidad del 102%, manteniendo una tasa de analfabetismo del 7% al año 2010, como se puede apreciar en la tabla uno:

Tabla 1 Distribución por edad y sexo Ecuador

EDAD	HOMBRE	MUJER	TOTAL
Menor de 1 año	132183	127774	259957
De 1 a 4 años	612122	590198	1202320
De 5 a 9 años	773890	752916	1526806
De 10 a 14 años	782977	756365	1539342
De 15 a 19 años	713548	705989	1419537
De 20 a 24 años	639140	652986	1292126
De 25 a 29 años	586950	613614	1200564
De 30 a 34 años	520891	546398	1067289
De 35 a 39 años	456202	482524	938726
De 40 a 44 años	399230	419772	819002
De 45 a 49 años	366448	383693	750141
De 50 a 54 años	298728	311404	610132
De 55 a 59 años	253106	262787	515893
De 60 a 64 años	196414	204345	400759
De 65 a 69 años	156804	167013	323817
De 70 a 74 años	116203	123888	240091
De 75 a 79 años	78602	86616	165218
De 80 a 84 años	53157	62395	115552
De 85 a 89 años	26734	34001	60735

EDAD	HOMBRE	MUJER	TOTAL
De 90 a 94 años	10523	14977	25500
De 95 a 99 años	3133	4906	8039
De 100 años y más	698	1255	1953
Total	7177683	7305816	14483499

Fuente: INEC, redatam.inec.gob.ec/cgibin/RpWebEngine.exe/PortalAction?&MODE=MAIN&BASE=CENEC&MAIN=

WebServerMain.inl., 2013.

Elaboración: Los autores

Sus principales actividades se concentran al comercio, empresas de servicio manufactureras y agricultura, además de contar con los servicios básicos, agua, energía eléctrica, alcantarillado y telefonía cubiertos en casi la totalidad de la población, demostrando en la tabla dos el comportamiento analizado:

Tabla 2 Principales actividades en el Ecuador

CLASIFICACIÓN CIU 4.0 ACTIVIDAD PRINCIPAL	%
Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca.	0,20%
Explotación de minas y canteras.	0,03%
Industrias manufactureras.	9,57%
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado.	0,05%
Distribución de agua; alcantarillado, gestión de desechos y actividades de saneamiento.	0,07%
Construcción.	0,31%
Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas.	53,93%
Transporte y almacenamiento.	1,05%
Actividades de alojamiento y de servicio de comidas.	10,36%
Información y comunicación.	3,95%
Actividades financieras y de seguros.	0,67%
Actividades inmobiliarias.	0,34%
Actividades profesionales, científicas y técnicas.	2,66%
Actividades de servicios administrativos y de apoyo.	1,16%
Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria.	0,80%
Enseñanza.	2,62%
Actividades de atención de la salud humana y de asistencia social.	3,18%
Artes, entretenimiento y recreación.	1,12%
Otras actividades de servicios.	7,92%
Actividades de organizaciones y órganos extraterritoriales.	0,01%
Total	100,00%

Fuente: INEC, <http://redatam.inec.gob.ec/cgibin/RpWebEngine.exe/PortalAction?&MODE=MAIN&BASE=>

CENEC&MAIN=WebServerMain.inl., 2013

Elaboración: Los autores

1.3 LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL EN EL ECUADOR

Todo Gobierno Autónomo Descentralizado (GAD) cuenta con una población, un territorio y una autoridad común a todos sus habitantes. De estos tres elementos, el que mejor define al municipio, es el de su población, que se caracteriza por su mayor densidad y por las necesarias relaciones de vecindad que crea entre sus habitantes. Sin la existencia de lo vecinal, no se comprende al Municipio.

De esa aglomeración de gentes surge un sistema de preocupaciones generadoras de servicios comunes, que constituye la materia de un régimen local o municipal. Existe absoluta coincidencia, entre todas las definiciones, en considerar al Municipio como entidad territorial. Sin territorio no puede haber Municipio.

Ese territorio se caracteriza habitualmente por su escaso tamaño, aunque no deba esto tomarse en términos absolutos, pues la creciente proceso de urbanización del mundo contemporáneo está produciendo conglomerados humanos que hace sólo un siglo hubieran sido considerados monstruosos, ocupando superficies cada vez más extendidas.

El municipio debe, además, contar con una autoridad común a todos sus habitantes, cuyo fin sea la satisfacción de las necesidades de la población que pueden ser satisfechas.

Para realizar esta obra que le es propia, el municipio requiere un cierto grado de autonomía, que suele caracterizarse en los siguientes principios:

1. La libre elección de sus autoridades por la población del municipio;
2. La administración de sus propios intereses sin dependencia del gobierno central;
3. La autosuficiencia financiera.

El ámbito de acción Municipal, sus objetivos, sus funciones, están claramente establecidos y definidos en la estructura jurídica e institucional del Estado Ecuatoriano por esta razón, se hace necesario señalar las bases legales que regulan la acción municipal.

La Constitución Política de la República del Ecuador, aprobada el 5 de junio de 1998, en su Art. 234, al tratar el tema De los Gobiernos Seccionales Autónomos, en el Título XI De la Organización Territorial y Descentralización, Capítulo III, establece lo siguiente:

Cada cantón constituirá un municipio. Su gobierno estará a cargo del concejo municipal, cuyos miembros serán elegidos por votación popular.

Los deberes y atribuciones del concejo municipal y el número de sus integrantes estarán determinados en la ley.

El alcalde será el máximo personero del concejo municipal, que lo presidirá con voto dirimente. Será elegido por votación popular y desempeñará sus funciones durante cuatro años. Sus atribuciones y deberes constarán en la ley.

El concejo municipal, además de las competencias que le asigne la ley, podrá planificar, organizar y regular el tránsito y transporte terrestre, en forma directa, por concesión, autorización u otras formas de contratación administrativa, de acuerdo con las necesidades de la comunidad.

Como lo indica la citada Constitución, los alcaldes serán elegidos por votación popular sí como los concejales, estos no constituyen organismos políticos sino que representan los intereses y aspiraciones de los habitantes de cada cantón que los eligieron. Adicionalmente, dirigen instituciones que cuentan con recursos humanos, materiales y financieros que deben administrar de acuerdo con la ley y durante su período de gestión.

Adicionalmente, la Ley de Régimen Municipal (LRM) en su Art. 12 define con claridad los fines esenciales de los municipios, éstos son:

Al municipio le corresponde, cumpliendo con los fines que le son esenciales, satisfacer las necesidades colectivas del vecindario, especialmente las derivadas de la convivencia urbana cuya atención no compete a otros organismos gubernativos.

Los fines esenciales del Municipio, de conformidad con esta Ley, son los siguientes:

1. Procurar el bienestar material de la colectividad y contribuir al fomento y protección de los intereses locales.
2. Planificar e impulsar el desarrollo físico del cantón y sus áreas urbanas y rurales.
3. Acrecentar el espíritu de nacionalidad, el civismo y la confraternidad de los asociados, para lograr el creciente progreso y la indisoluble unidad de la nación.

Las funciones fundamentales de los municipios se encontraban determinadas en el artículo 15 de la Ley de Régimen Municipal, la que fuera expedida el 27 de enero de 1966, y que se mantiene vigente hasta la actualidad con ciertas reformas:

Son funciones primordiales del Municipio, sin perjuicio de las demás que le atribuye esta Ley, las siguientes:

1. Construcción, mantenimiento, aseo, embellecimiento y reglamentación del uso de caminos, calles, parques, plazas.
2. Recolección, procesamiento o utilización de residuos.
3. Dotación y mantenimiento de alumbrado público.
4. Control de alimentos: forma de elaboración, manipuleo y expendio de víveres.

5. Ejercicio de la policía de moralidad y costumbres.
6. Autorización para el funcionamiento de locales industriales, comerciales y profesionales.
7. Fomento del turismo; y
8. Servicio de mataderos y plazas de mercado.

Finalmente en cuanto a su administración, así mismo, el Art. 169 de la LRM establece lo siguiente:

El Reglamento Orgánico y Funcional determinará la estructura administrativa de cada Municipalidad, la cual se conformará teniendo en cuenta que las distintas dependencias constituyen un organismo racionalmente integrado desde el punto de vista de la división del trabajo.

En el Art. 170, la LRM señala los niveles administrativos de cada Municipalidad:

La estructura orgánica y funcional contemplará los siguientes niveles de actividad:

- a) Directivo
- b) Asesor; y,
- c) Operativo

Al nivel directivo le compete tomar las decisiones, impartir las instrucciones para que ellas se cumplan, coordinar en forma general las actividades y supervigilar el eficiente cumplimiento de las mismas.

Al nivel asesor le corresponde prestar asistencia técnica a los niveles directivo y operativo en cuestiones de planeación, programación y proyección de las actividades municipales, en materias legales y en asuntos de organización administrativa.

Al nivel operativo le compete la ejecución de las distintas funciones en cada uno de los ramos propios de la actividad municipal.

La estructura administrativa básica dentro de la organización de cada municipalidad deberá ajustarse, en función principalmente a los niveles de actividad que realice y de acuerdo con las categorías determinadas por el volumen de rentas anuales.

1.4 PROCESOS DE AVALÚO Y CATASTRO URBANO

El catastro constituye un elemento básico para conocer de manera eficiente la riqueza de los pueblos, y es a la vez un sistema de información de gran utilidad para lograr la ordenación del territorio. Es el componente central de todo sistema de administración de tierras, un sistema dinámico dada la relación entre el hombre y la tierra. Desde hace algunos años, se cuenta con herramientas tecnológicas que pueden potenciar la gestión catastral, a la vez permite que los actores involucrados en este proceso puedan interactuar entre sí, por lo que las nuevas tendencias se inclinan a establecer Sistemas de Información Catastrales, con una visión de conformar Infraestructuras de Datos Espaciales (IDE).

En Ecuador, históricamente se ha vinculado el catastro con el cobro de tributos. Además, las decisiones tomadas en tiempos pasados, no han contribuido en el avance del proceso catastral especialmente rural, y ha dejado secuelas negativas en este campo en varios sectores del país.

Actualmente no existen normativas que estandaricen el manejo y actualización catastral. En términos generales, la acción de depuración de los catastros es buena y loable. Si el Municipio en referencia o cualquier otro requiere hacer obras y prestar servicios destinados

finalmente a atender de manera adecuada a quienes residen y laboran en las áreas urbanas objeto de sus atenciones, es obvio que debe conocer cuántas personas e inmuebles residen y existen en esas jurisdicciones.

Y para ello, como también es obvio, es fundamental mantener actualizados los catastros porque de otro modo no es posible planificar apropiadamente y en consecuencia hacer lo que corresponde.

El sistema de avalúos y catastros está organizado por los siguientes principios de administración municipales:

La autonomía jurídica guiará las acciones de cada municipalidad, en procura de orientar el desarrollo físico y ambiental del municipio, de forma que permita elevar la calidad de vida de sus habitantes y el derecho al disfrute de un ambiente sano, son los siguientes:

- 1.- Política para la adecuada ocupación del suelo.
2. Política para la prestación de los servicios públicos
3. Política para la consolidación y ampliación de la infraestructura vial

Mediante estas principales guías el proceso de catastro se realiza por medio de los siguientes pasos:

- Información por medio de fichas catastrales.
- Empadronamiento a través del sistema de codificación zonal.
- Ingreso de la información a base de datos informático a través de un software.

Mientras que para el avalúo de las propiedades se requieren de factores que infieren en la valorización del predio:

- La extensión física del terreno y su valor comercial
- Área de construcción.
- Tipos de acabados.
- Vida útil actual.
- Localización estratégica (residencial o comercial).
- Servicios básicos (agua, energía eléctrica, teléfono, alcantarillado, vías de comunicación).
- Seguridad.
- Servicios de apoyo (planteles educativos, servicios de salud, servicios de alimentación, mercados, comisariatos, entre otros).
- Cercanía a lugares de recreación.

A partir de estos criterios o factores se realiza un análisis socio económico para implementar un estándar de valor de acuerdo a la actividad realizada en la población hecho que implica el concepto de plusvalía, distinguiendo en la ciudad diferentes estratos referentes al estándar:

- Residencial,
- Comercial y
- Marginal.

Cada una de estas zonificaciones tiene una jerarquización que son determinadas a partir de las siguientes características:

- Frecuencia (considerando la densidad de edificación)
- Generación de flujo (potencialidad de la inversión de capital)

- Influencia de localización (establecimiento de interés)

Además de disponer factores cuantitativos de valorización para el costo individual del predio en la ciudad.

Infraestructura básica	50%	(0,5)
Infraestructura complementaria	30%	(0,3)
Servicios urbano municipal	10%	(0,1)
Condiciones de funcionamiento urbano	10%	(0,1)

En la actualidad la metodología del proceso de avalúos y catastros es en base a la COOTAD, proceso que se lo realizó en años anteriores por la DINAC (antes del 2001), establecido por el régimen municipal bajo reglamento la disposición de realizar la actualización cada 5 años, a nivel nacional avalúos y catastros tiene como primordial objetivo realizar esta disposición, para lo cual es primordial la elaboración de un manual de procedimientos, circunstancia que hoy en día no lo posee.

En una prospección futura el crecimiento poblacional, el aumento de las edificaciones, la cobertura de los principales servicios, además el uso del suelo y los proyectos de desarrollo urbanísticos que las municipalidades requieren para el cumplimiento del buen vivir en la ciudadanía, obliga a establecer procedimientos y guías metodológicas en cuanto al registro de los predios urbanos como característica cuantitativa para la ejecución de dichos planes, indicadores que son la bases para las políticas de desarrollo en la ciudad, información con la cual se puede elaborar la figura uno:

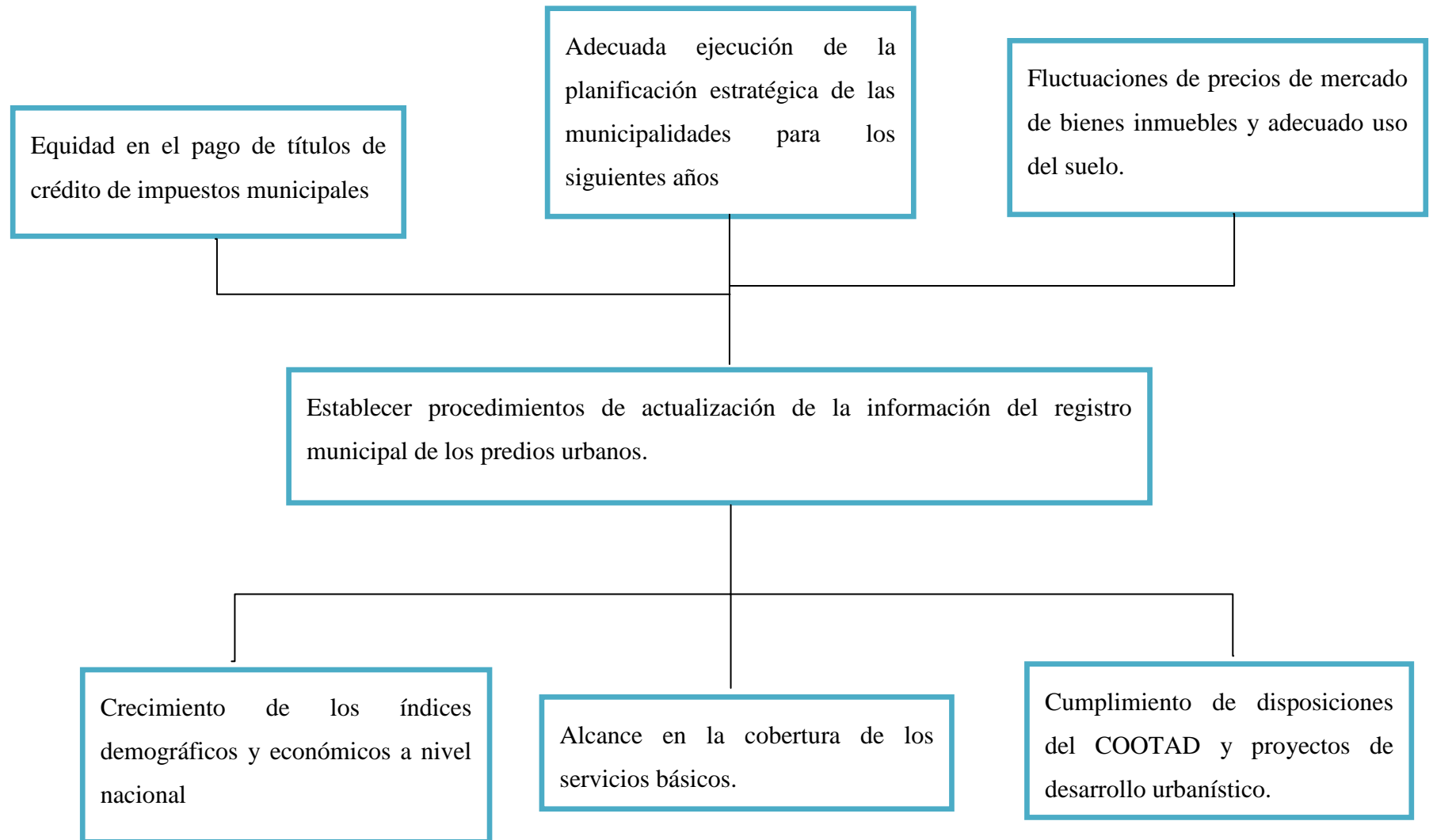


Figura 1 Árbol de problemas

Elaboración: Los autores

1.5 DEFINICIÓN DEL PROBLEMA

Para estimular el desarrollo sustentable a nivel nacional las municipalidades se encuentran obligadas a realizar la actualización de información catastral, debido al crecimiento de los principales indicadores de población, que incide en la cobertura de los servicios para el desarrollo local, además de proyectos adjuntos vinculados con la población y la necesidades de la ciudad, regidas a las nuevas disposiciones nacionales, hecho que infiere en diseñar procedimientos que permitan realizar tal propósito de actualización con mejores niveles de eficiencia y eficacia, permitiendo lograr específicamente beneficios en la distribución de impuestos con mayor carácter equitativo, además de inducir a elaborar mayores parámetros para una adecuada ejecución en la planificación estratégica en las administraciones seccionales, también permite ajustar valores de mercado en bienes raíces y la debida utilización de los espacios urbanos cumpliendo con disposiciones municipales, especialmente con aspectos sociales, ambientales, educativos, económicos y de servicios públicos. Determinando así la necesidad de “ausencia de procedimientos para actualizar de catastros que permitan definir el correcto uso de los espacios y predios urbanos”.

1.6 TEMA

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

1.7 JUSTIFICACIÓN

Institucionalmente es justificable, puesto que beneficia directamente a los Departamentos de Avalúos y Catastro de las diferentes municipalidades, permitiendo organizar y direccionar de manera clara el proceso de actualización y mantenimiento del catastro municipal, hecho que permitirá obtener un resultado óptimo y eficaz en cuanto a la información que sirve de base para la evaluación de un predios urbanos, ya que la información que se deriva de este procedimiento permite originar medidas de desarrollo social en servicios como, agua, energía eléctrica, alcantarillado utilización del suelo, circunstancia que permite una mejor calidad en las condiciones de vida de los habitantes del cantón a través de la elaboración del plan de reordenamiento territorial definido por el gobierno seccional de cada ciudad.

Jurídicamente se complementa la justificación del proyecto ya que se aplica una norma legal (COOTAD) de acuerdo a paradigmas estatales, cumpliendo con el marco legal vigente, esto provee a los municipios una organización administrativo de la cual deriva el cuidado de los bienes inmobiliarios nacionales sin perder información por la cronología del tiempo, beneficiando al ciudadano de información fidedigna en cuanto equidad y valorización de un bien inmobiliario, debido a la cuantificación de un activo para su uso comercial ejerciendo el uso de dominio y propiedad.

Socialmente se provee de información que permite ejercer acciones correctivas en cuanto a servicios disponibles, áreas de desarrollo por medio de planes integrales, ya que cada lotización describe su estado actual en aspectos de infraestructura, disposición de servicios, vías, geografía y uso del suelo, datos que regularizan los recursos existentes para el

desarrollo de cada sección identificada, con la implementación de nuevos proyectos, sociales, productivos, lo que afecta a escalas económicas, ofreciendo soluciones, tanto en plazas de empleo, fuentes de ingresos, mejoramiento de infraestructura y formación educativa.

Finalmente una actualización de datos permite identificar los inconvenientes en cuanto a la información, mejora los recursos económicos ya que pueden ser distribuidos de manera efectiva y real, permite la utilización de nuevas tecnologías, al igual de nuevas tendencias técnicas permitiendo mayor precisión y menor confusión en los procedimientos.

1.8 OBJETIVOS

1.8.1 OBJETIVO GENERAL

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

1.8.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

1.8.2.1 Diagnosticar el sistema y registro catastral municipal para determinar problemas, oportunidades y necesidades existentes.

1.8.2.2 Definir los procedimientos, técnicas e instrumentos adecuados para la recolección de datos prediales urbanos.

1.8.2.3 Puntualizar la sistemática operativa para la actualización del registro de predios urbanos, representando las principales características del Desarrollo Sustentable.

1.8.2.4 Describir el sistema de información necesario para operar datos exactos que permitan valorar predios urbanos de manera técnica y económica.

1.8.2.5 Estructurar la metodología pertinente de clasificación sectorial para categorizar según criterios de servicio, morfología equipamiento y características urbanas.

CAPÍTULO II

2 MARCO TEÓRICO

2.1 EL CATASTRO

“Es inventario o censo debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, económica y fiscal” (JORELO, 2010, pág. 35).

“El catastro, es una actividad de valoración de los inmuebles, debe determinar la potencialidad económica de los mismos, según los derechos que las regulaciones urbanísticas conceden a cada finca o parcela” (GUIMET, 2013, pág. 23).

“Es un registro administrativo dependiente de Ministerio de hacienda en el que se inscriben los bienes inmuebles rústicos, urbanos y de características especiales tal y como se definen en esta ley” (MORENO, 2007, pág. 12)

En el Ecuador la acepción común y corriente que se da al catastro, tanto de predios urbanos como rurales, es de un registro que generalmente comprende: los nombres de los propietarios, los nombres y ubicación de los predios, el monto del avalúo imponible y el impuesto correspondiente. Claro está que para el establecimiento del avalúo de las propiedades, las municipalidades cuentan con un

personal de evaluadores, que son los encargados de fijar el valor de los predios, previa una inspección ocular de éstos.

Pocos Municipios elaboran sus catastros en base de trabajos topográficos, agro-económicos, geopolíticos o jurídicos, completos que son los elementos indispensables para establecer avalúos e impuestos ceñidos a la realidad.

Existen tres principales pautas para la realización de un catastro:

- Levantamiento de información catastral.
- Codificación de ubicación y georeferenciación de predios.
- Almacenamiento y valorización de la información.

2.1.1 Levantamiento de la Información

Realizado por medio de entrevistas personales con personal capacitado para recolectar información referente al predio, características, construcción, servicios, dimensiones, uso del suelo y datos informativos sobre el propietario.

Finalmente esta información se incluye en el desarrollo de una ficha catastral, que resume y sintetiza la información recolectada para su posterior análisis predial, el proceso es similar en áreas urbanas como rurales, de donde se identifican también las necesidades existentes en una ubicación zonal, la siguiente figura muestra la información más relevante del catastro:

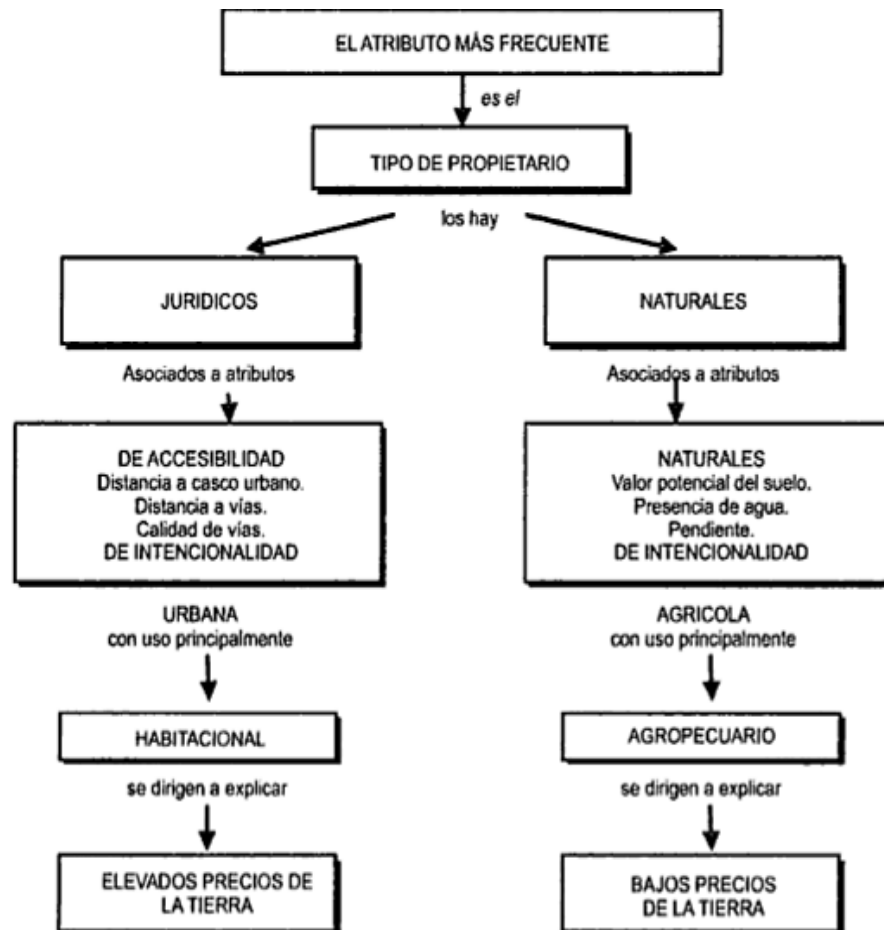


Figura 2 Atributos del levantamiento de la información catastral

Fuente:(BUITRAGO, 2007, pág. 32).

Elaboración: Los autores

2.1.2 Codificación de Ubicación y Posicionamiento de Predios.

Los mapas catastrales y la información contenida en los registros son indispensables para el éxito de cualquier reforma que implique una nueva distribución de los recursos territoriales o la colonización, para ello un análisis demográfico, social económico permitirá codificar las zonas del territorio con mayor organización según la composición de las áreas urbanas y rurales. Hay que tomar en cuenta el siguiente principio al utilizar los mapas:

“Los tres parámetros que van a dar más información sobre la calidad de un mapa de suelos son:

Los objetivos del mapa

La escala de representación

La densidad de observaciones” (USÓN, 2010, pág. 53).

Para ello es necesario realizar actividades previas como deslinde y levantamiento topográfico de sectores o áreas de estudio.



Figura 3 Deslinde y levantamiento topográfico

Fuente: <http://proyectosespecificos.blogspot.com/>

Elaboración: Los autores.

Toda esta información se sintetiza en el procedimiento de cartografía elaborando un plano o mapa de ubicación territorial además de un sistema alfanumérico para la codificación.



Figura 4 Croquis a escala

Fuente: http://4.bp.blogspot.com/_sq8n32hHcjw/Sm7-9yUCwI/AAAAAAAAAfA/C9uwissplw4/s1600/Panel%2BDN%2B04a.JPG.

Elaboración: Los autores.

2.1.3 Almacenamiento y Valorización de la Información.

Para los cual es necesario sistemas informáticos que permitan la presentación de datos de los predios de manera cualitativa, cuantitativa y gráficas, tanto de la información de fichas, características ubicación y finalmente la gráfica de zonificación catastral, la figura cinco, muestra tal procedimiento:



Figura 5 Esquema de un sistema informático catastral

Fuente Captura de pantalla

Elaboración: Los autores.

2.2 MANUAL

“El manual debe indicar que las clasificaciones y experiencia necesarias para que los especialistas puedan participar en el diseño de ítems, así como el proceso de capacitación. El diseño de ítems debe estar normalizado a través de un conjunto de especificaciones y un formato contenidos en un manual de diseño de los ítems que proporcione claramente toda la descripción para que los grupos de especialistas puedan realizar sus diseños”, (LOPÉZ, 2006, pág. 23).

El diseño de un manual debe servir no solo como documento de apoyo, sino como un material de respaldo para atender dudas en el proceso de un hecho.

Además de mantener un formato con especificaciones, tablas, gráficos, de las personas involucradas así como los aspectos que deben ser evaluados disposiciones que permitan la consecución de un objetivo en específico.

Visualizando de manera práctica los ejemplos en los procedimientos a realizarse, cada uno de estos aspectos debe ser estandarizado de tal manera que describa de forma cuantitativa y cualitativa el entorno de las actividades que se pretenden realizar.

2.2.1 PAUTAS PARA LA ELABORACIÓN DE UN MANUAL DE ACTUALIZACIÓN CATASTRAL

El catastro es el componente central de todo sistema de administración de tierras, un sistema dinámico dada la relación entre el hombre y la tierra.

Desde hace algunos años, se cuenta con herramientas tecnológicas que pueden potenciar la gestión catastral, a la vez que permitir que los actores involucrados en este proceso puedan interactuar entre sí, por lo que las nuevas tendencias se inclinan a establecer Sistemas de

Información Catastral, con una visión de conformar Infraestructuras de Datos Espaciales (IDE).

En Ecuador, históricamente se ha vinculado el catastro con el cobro de tributos. Además, las decisiones tomadas en tiempos pasados, no han contribuido en el avance del proceso catastral especialmente rural, y ha dejado secuelas negativas en este campo en varios sectores del país. Actualmente no existen normativas que estandaricen el manejo y actualización catastral, pero se puede sustentar los siguientes datos:

- Capacitación a técnicos locales en la creación e implementación de Sistemas de Información Catastral
- Aplicación de los conocimientos adquiridos mediante la puesta en marcha de un proyecto piloto a nivel local
- Establecimiento de un sistema de información catastral para la parroquia seleccionada para el estudio.

2.2.1.1 Formación del Catastro

Es el proceso por medio del cual se obtiene la información correspondiente a los predios de una unidad orgánica catastral o parte de ella, teniendo como base sus aspectos físico, jurídico, fiscal y económico, con el fin de lograr los objetivos generales del Catastro.

La información catastral se debe consignar en documentos cartográficos, fichas prediales con sus respectivos planos que permitan la mensura del área, la elaboración del plano urbano del municipio y de las cartas catastrales con su respectiva clasificación de tierras y su uso.

La formación del catastro implica lo siguiente:

- Elaboración y firma del convenio respectivo donde se define responsabilidades, costos, plazos entre el o los ejecutantes y beneficiarios.
- Deslinde municipal, perímetro urbano del cantón y parroquias. Identificación de cada uno de los predios.
- Ubicación y numeración del predio dentro de la carta catastral municipal.
- Diligenciamiento de la ficha predial, la cual constituye el acta de identificación predial, debidamente fechada y firmada por el funcionario catastral
- Determinación de las zonas homogéneas físicas y estudio del mercado inmobiliario para determinar el valor de los terrenos, edificaciones, cultivos, maquinaria, y equipos forestales.
- Liquidación del avalúo catastral en cada predio.
- Plano del predio con indicación de sus colindantes.
- Elaboración de documentos gráficos, estadísticas, lista de propietarios o poseedores.
- Resolución que ordena la inscripción de los predios que han sido formados, con indicación de su vigencia

2.2.1.2 Levantamiento Catastral

Es la verificación de los elementos físicos y jurídicos del predio, mediante la práctica de la inspección catastral para identificar su ubicación, linderos, extensión, mejoras en general y precisar el Derecho de Propiedad o Posesión.

El Catastro como un Proceso Técnico que se encarga de ubicar en forma exacta a todos y cada uno de los predios de una determinada región, necesita realizar la captura de datos del predio y de sus respectivos propietarios o poseedores, directamente en campo, o sea en el mismo lugar de ubicación de los predios, con lo cual se obtiene la información real con respecto a linderos, uso, área, forma, entre otras.

Al trabajo de campo que se encarga de la captura de datos de los predios y sus propietarios se le asignan diversas denominaciones en nuestro modelo catastral se lo determina como CATASTRO FÍSICO, levantamiento catastral.

Es una de las fases más importantes de la Formación Catastral. Este estudio de investigación permite entrar en contacto directo con los elementos primarios del predio (perímetro, vértices y superficie), permitiendo en función del método de investigación utilizado, conocer información sobre las demás características del lote de terreno y de su entorno físico. El levantamiento catastral se encarga también de obtener datos sobre la inscripción del predio, su superficie aproximada, su origen, colindancias, simultáneamente con los datos del propietario o poseedor (JORELO, 2010, pág. 19)

El Levantamiento Catastral se desarrolla en una porción geográfica que haya sido declarada como zona de intervención catastral.

A través del Levantamiento Catastral se conoce la real tenencia de la tierra, con todo y sus diferencias, incongruencias, pretensiones y problemas. El levantamiento catastral se apoya en otras disciplinas y técnicas, tales como la Fotogrametría, la Geodésica, la Topografía y la Geomática, entre otras; de lo que se deduce que el objetivo es alcanzar una alta precisión en la ubicación de los predios.

2.2.1.3 Actualización Catastral

“Una vez que la estructura del Catastro esté claramente definida comienza la estructuración de sus fases a partir del levantamiento y organización de los datos alfanuméricos y cartográficos. Pero, como fue apuntado, en el momento de la "apertura de las puertas" de la institución, las bases comienzan a deteriorarse por algún tipo de desactualización y por ese motivo es fundamental que estén previstos los procedimientos de actualización.

Considerando el modelo típico latinoamericano físico-económico-jurídico las desactualizaciones SOR producidas por diferentes motivos, entre los cuales se pueden destacar:

Cambio en la forma geométrica de las parcelas por subdivisiones y anexiones.

Cambio en la forma geométrica de las parcelas por los llamados "fenómenos naturales" (terremotos, deslizamientos, aluviones, etc.)

Cambios en la titularidad de los derechos sobre las parcelas,

Cambios en las características de las mejoras existentes en la parcela (construcciones, cultivos, etc.)

Cambio de valor.

Paralelamente a la desactualización se produce un deterioro de la imagen institucional debido a que esta normalmente no puede acompañar a los avances tecnológicos, las nuevas estrategias de administración, el entrenamiento del personal. Revertir este proceso exige decisiones profundas que normalmente llevan a la reestructuración del sistema catastral.

Para que un Catastro sea útil dentro de la administración territorial y fiscal de una jurisdicción, todos sus procesos deben ser considerados. No tiene la menor utilidad crear un catastro de gran modernidad o que busque incorporar todos los datos considerados útiles en la etapa de diseño del mismo, si no existe previsión realista de mantener las bases actualizadas. Surge aquí una premisa básica: la información catastral útil es aquella que proviene de datos confiables, es decir de aquellos que se pueden mantener actualizados.

Normalmente la decisión de actualizar el catastro deriva de la necesidad de incrementar la recaudación proveniente del impuesto predial y como se sabe que éste persigue fines mucho más ambiciosos, lo importante no es el detonante del proceso de actualización, sino que éste realmente ocurra. Lo que sí es fundamental para la jurisdicción, para los técnicos del Catastro, para la administración y, en definitiva, para la sociedad, es tener claro que variables se van a actualizar y cuándo y cómo se va a proceder.

En los países latinoamericanos las decisiones de actualización catastral son tomadas normalmente al inicio del período de cada nueva administración. Es probable, inclusive, que el período estipulado en la mayoría de las leyes catastrales de la región en 5 años, haya sido inspirado en la idea de efectuar "actualizaciones cíclicas que no impacten políticamente al nuevo administrador puesto que la sociedad las ve como sinónimo de incremento de impuestos" (ERBA, 2007, pág. 18).

La Entrevista a Propietarios o Poseedores puede realizarse simultáneamente con las otras dos subfases, y todo está en función del tiempo de la persona que informa.

No se recomienda un orden de ejecución de estas subfases, ya que también está en función de la persona que atiende al Investigador Catastral, por lo tanto el técnico queda en libertad de proceder como más cómodo se sienta el informante.

En la Entrevista, el Técnico Catastral obtendrá la mayor cantidad de información referente al predio y al propietario. Esta entrevista debe realizarse predio por predio, para lo cual deberá programarse y difundirse el trabajo de campo.

Posterior o simultáneamente a la entrevista, el técnico solicitará al titular catastral el permiso respectivo para realizar la inspección ocular del predio rural y observar el uso actual del suelo, semoviente, construcciones, maquinaria y equipos, plantaciones y/o cultivos, linderos y sus vértices. Esta labor requiere mucha experiencia en la foto-interpretación, puesto que en la realidad no son puntos definidos de la manera más deseable: intersección de cercas, postes, ríos, árboles u otros.

Los linderos y vértices observados deben ser ploteados o delineados sobre foto aérea u otro material cartográfico proporcionado. La inspección ocular consiste en recorrer el predio y sus límites con su propietario y se recomienda hacerlo con los colindantes para evitar conflictos. Inmediatamente se procederá al posicionamiento de los vértices del predio, con ayuda de material cartográfico o equipo especializado y preciso.

Para la elaboración del inventario se ha iniciado de cartografía y ortofotos digitales facilitadas por un la oficina especializada, esta información se encuentra ordenada en cuadrículas de 1 km x 1km y georeferenciadas en coordenadas UTM. Las CUTM (Coordenadas Universal Transversa de Mercator) se han subdividido en 4 subcuadrados de 0.25 km² denominadas A, B, C, D, codificadas de oeste a este y de norte a sur. Al existir la cartografía digital en formato dgn a escala 1/500, óptima para este tipo de inventarios por ser lo suficientemente grande para mostrar la inmediaciones o vecindario y lo suficientemente pequeña para la localización individual de los ejemplares, se plotearon planos de todas las zonas objeto de estudio a escalas variables en función de la superficie de la zona y la densidad (CALAZA, 2004, pág. 34)

2.3 CARTOGRAFÍA

La cartografía existente explica que el mapa es la expresión de los conocimientos geográficos de una época y es el elemento la descripción científica de la Tierra, es la base de la geografía.

El mapa o la carta es de excepcional importancia científica desde su iniciación, por ello es un tema de investigación. El objeto de la cartografía consiste en reunir, analizar y procesar la información en las diversas regiones de la Tierra y representar éstas gráficamente a una escala reducida, cuidando que todos los elementos y detalles sean claramente visibles, facilitando la lectura e interpretación de los aspectos graficados (CAIRE, 2012, pág. 28).

Las tareas en cartografía son amplias y numerosas, para su estudio y aplicación se considera que, dentro de la cartografía básica se encuentran las tareas primarias que se inscriben a continuación:

Elección de la escala y proyección cartográfica mediante el análisis y objetivos de cada mapa.

- Transformaciones y obtención de escalas.
- Representación gráfica de los hechos y fenómenos geográficos, con el empleo de signos y símbolos.
- Construcción de la gradícula del mapa.
- Representación de la información marginal de la carta
- Obtención del control terrestre con la precisión en función de la escala adoptada en la proyección cartográfica elegida.

2.4 DISPOSICIONES LEGALES

2.4.1 DEL CÓDIGO ORGANICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL AUTONOMIA Y DESCENTRALIZACIÓN (COOTAD)

De los órganos regulares y sus potestades:

COOTAD N° 303; “Artículo 7.- Facultad normativa.- Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los

consejos regionales y provinciales, concejos metropolitanos y principales. La capacidad para dictar normas de carácter general, a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial. El ejercicio de esta facultad se circunscribirá al ámbito territorial y a las competencias de cada nivel de gobierno, y observará lo previsto en la Constitución y la Ley” (AME, 2011, pág. 120)

COOTAD N° 303 Artículo 57:

Concejo municipal le corresponde:

- El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;
- Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor;
- Crear, modificar, exonerar o extinguir tasas, contribuciones especiales por los servicios que presta y obras que ejecute (AME, 2011, pág. 67).

De la introducción a ordenamiento municipal:

COOTAD N° 303 Artículo 466 plan de ordenamiento territorial deberá contemplar estudios parciales para la conservación y ordenamiento de ciudades o zonas de ciudad de gran valor artístico e histórico, protección del paisaje urbano, de protección ambiental y agrícola, económica, ejes viales y estudio y evaluación de riesgos de desastres. Con el fin de garantizar la soberanía alimentaria, no se podrá urbanizar el suelo que tenga una clara vocación agropecuaria, salvo que se exista una autorización expresa del organismo nacional de tierras (AME, 2011, pág. 119)

Sobre la lotización:

COOTAD N° 303 Artículo 481 por excedentes o diferencias se entenderán todas aquéllas superficies de terreno que excedan del área original que conste en el respectivo título y que se determinen al efectuar una medición municipal por cualquier causa o que resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, bien sea por errores de cálculo o de medidas. Estos excedentes o diferencias se adjudicarán al propietario del lote que ha sido mal medido cobrándole el precio de mercado **(AME, 2011, pág. 134)**.

Sobre la actualización del catastro:

COOTAD N° 303, Artículo 494 Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código.

N° 303, Artículo 496 Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la dirección financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.

N° 303, Artículo. 504.- Banda Impositiva: Al valor de la propiedad urbana se aplicará un porcentaje entre 0.25 o/oo y 5 o/oo.

Registro oficial N° 303, Artículo. 507.- Impuesto a los inmuebles no edificados: Se establece un recargo anual del 2 o/oo que se cobrará sobre el valor, que gravará a los inmuebles no edificados.

Registro oficial N° 303, Artículo 517.- Banda impositiva: Al valor de la propiedad rural se aplicará un valor entre el 0.25 o/oo y 3 o/oo. **(AME, 2011, pág. 234)**

CAPÍTULO III

3 METODOLOGÍA

La metodología utilizada para la elaboración de la investigación se fundamentó en el conocimiento científico, para lo cual se identificó primero aspectos relacionados con el área de estudio, la población y los métodos, técnicas, instrumentos utilizados para trabajo de campo.

3.1 UBICACIÓN

El área de alcance geográfico identificado para la elaboración pertinente y práctica de los proceso de actualización fueron la zona norte del territorio ecuatoriano, basándose en los alcances de los autores con respecto del tema para realizar la presente investigación.

Ubicación: Zona Norte del territorio ecuatoriano.

Clima: tiene dos zonas de tipo subtropical; la primera cálida y seca, conocida como el Valle del Chota y las cálidas, humadas y frías.

Población: Municipios de la zona norte

Cantones: Ibarra, San Miguel de Urcuqui, Pimampiro, Otavalo, Cotacachi, Antonio Ante, Tulcán, Espejo, Mira, Bolívar, Huaca y San Gabriel.

A continuación se presenta la ubicación geográfica de la zona norte en la figura seis:

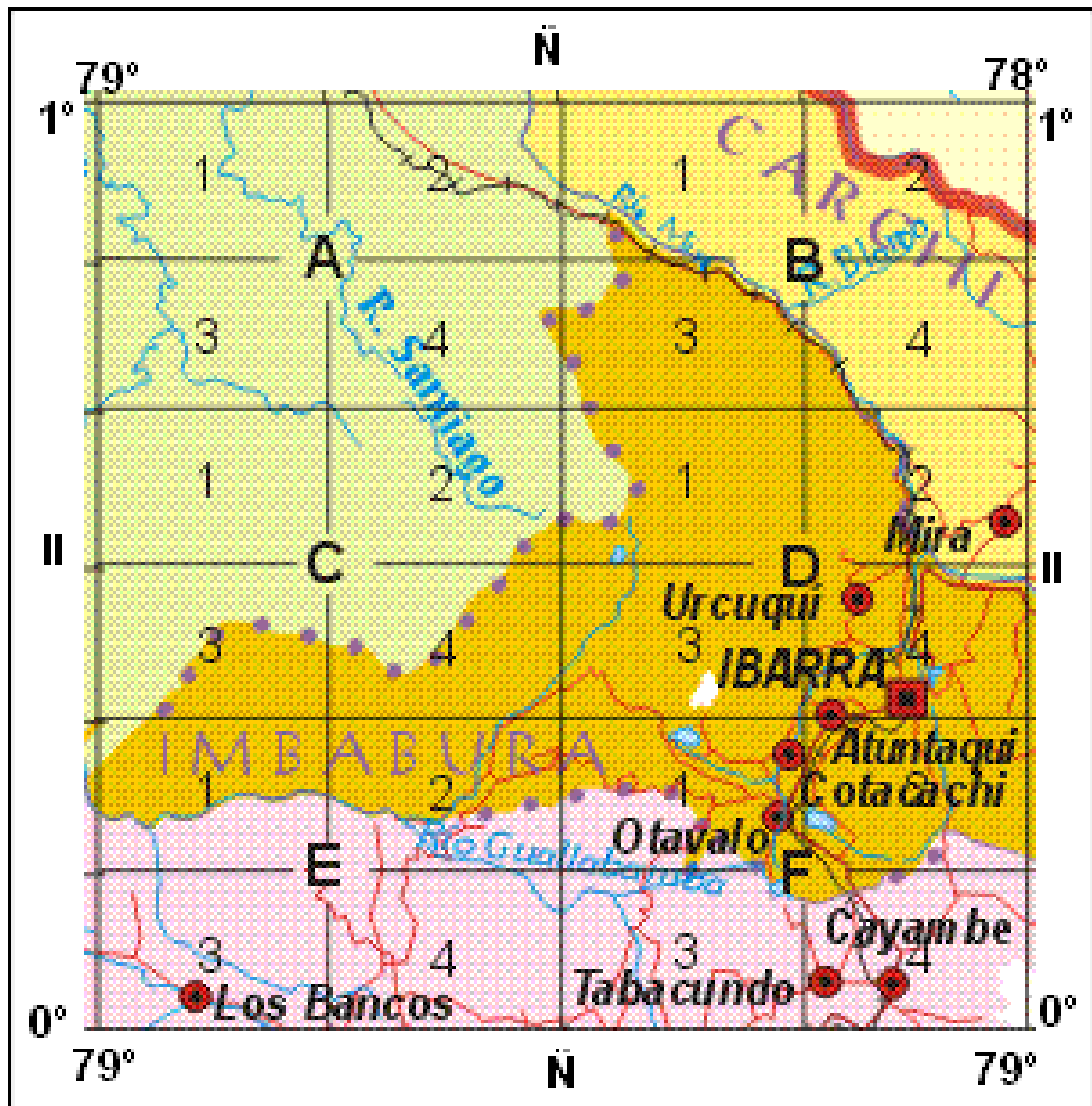


Figura 6 Ubicación y posicionamiento geográfico

Fuente: Instituto Geográfico Militar <http://www.igm.gob.ec/cms/files/cartabase/enic/>

ENIEI.htm, 2012

3.2 POBLACIÓN DE ESTUDIO

La población de estudio identificada para la investigación se relaciona con los municipios de la zona norte del país, debido a que la incidencia del estudio implica a los Departamentos de Avalúos y Catastros de cada uno de ellos en sus funciones de promover la actualización de predios urbanos, en la tabla tres se muestra la población de estudio:

Tabla 3 Número de empleados de los departamentos de los Municipios zona norte

MUNICIPIOS	DEPARTAMENTO DE AVALÚO Y CATASTROS	EMPLEADOS DEL DEPARTAMENTO
Cotacachi	Sí existe	4
Ibarra	Sí existe	32
Otavalo	Sí existe	13
Urcuqui	Sí existe	5
Pimampiro	Sí existe	2
Antonio Ante	Sí existe	4
Espejo	Sí existe	4
San Gabriel	Sí existe	4
Huaca	Sí existe	3
Tulcán	Sí existe	9
Mira	Sí existe	2
Bolívar	Sí existe	3
TOTAL		85

Fuente: Solicitud de información a los diferentes Municipios, 2012

Elaboración: Los autores

3.3 MÉTODOS DE INVESTIGACIÓN

La metodología central es el conocimiento científico que se utilizará en el proceso de todo de la investigación ya que identificará un problema, recolectará información tanto subjetiva como medible, para analizar e interpretarla, sustentando una posible solución y verificar su efectividad con la realidad en el que fenómeno se desenvuelve. Proceso en el cual se aplicó el método deductivo e inductivo:

1. El método deductivo, que permitió elaborar el marco teórico pertinente, ya que la información general existente la presentaremos de manera específica para alcanzar el objetivo del trabajo de investigación, además se utilizó para el análisis de información recolectada en conclusiones e información específica para la investigación.

2. El método Inductivo, mediante el cual permitió el diseño del manual, a través de información específica recolectada sobre el proceso de catastro urbano para implementar un procedimiento general y adecuado para los Municipios de la Provincia.

3.4 HERRAMIENTAS

Las herramientas que se utilizó para la presente investigación fueron las siguientes:

1. Observación directa; técnica que permitió establecer características específicas, mediante el registro de información.

2. Entrevista, está técnica fue presentada de manera formal, estructurada con un formato de preguntas abiertas para que la información sea lo más homogénea posible, aplicada a los Jefes Departamentales de Avalúos y Catastros de los Gobiernos Autónomos Descentralizados de Ibarra y Antonio Ante.

3. Encuestas, aplicadas a los Departamentos de Avalúos y Catastros de los Municipios de las provincias de la Zona Norte del país, que mediante un cuestionario formal con preguntas cerradas.

5. Bibliografía, que se empleó bajo el fundamento de información oficial, como libros, documentos oficiales, e internet.

3.5 MATERIALES Y EQUIPOS

3.5.1 Equipos

- Cámara fotográfica, para identificar el cumplimiento de la aplicación de las encuestas en los diferentes Municipios de las provincias de la Zona Norte del país.
- Computador, con software de cálculo Excel y gráficos de pastel de Smart Draw para una alta definición.
- Grabadora digital, como respaldo auditivo en la aplicación de las entrevistas a las autoridades competentes sobre la actualización del registro de propiedades urbanas.
- Impresora, para la presentación del informe de grado y documentos pertinentes al desarrollo de la investigación.
- Vehículo, para el traslado y acceso a los municipios que proporcionaron la información pertinente.

3.5.2 Materiales

- Cuestionarios
- Copias
- Impresiones
- Empastados

Tabla 4 Matriz de operación de variables

OBJETIVO	VARIABLE	INDICADOR	FUENTE	TÉCNICA
DEFINIR LA ESTRUCTURA DE CONOCIMIENTOS EN RELACIÓN A LA ACTUALIZACIÓN DEL REGISTRO DE PREDIOS URBANOS.	CONOCIMIENTOS	NIVEL DE CONOCIMIENTO	FUENTE PRIMARIA: MUNICIPIOS DEPARTAMENTO DE AVALÚOS Y CATASTROS COTACACHI IBARRA OTAVALO URCUQUÍ PIMAMPIRO ANTONIO ANTE ESPEJO SAN GABRIEL HUACA TULCÁN MIRA BOLÍVAR	ENCUESTA Y ENTREVISTA
		PROCEDIMIENTOS		
		DOCUMENTACIÓN		
IDENTIFICAR LOS RECURSOS NECESARIOS PARA EL DISEÑO DE LOS PROCESOS DE ACTUALIZACIÓN DE LOS PREDIOS URBANOS.	RECURSOS	ECONÓMICOS	FUENTE PRIMARIA: MUNICIPIOS DEPARTAMENTO DE AVALÚOS Y CATASTROS COTACACHI IBARRA OTAVALO URCUQUÍ PIMAMPIRO ANTONIO ANTE ESPEJO SAN GABRIEL HUACA TULCÁN MIRA BOLÍVAR	ENCUESTA Y ENTREVISTA
		HUMANOS		
		TECNOLÓGICO		
		PROCESOS		
ANALIZAR EL COMPORTAMIENTO Y RESPONSABILIDAD QUE INVOLUCRA EL SISTEMA DE ACTUALIZACIÓN DE PREDIOS URBANOS.	INSTITUCIONES	PROTOCOLOS	FUENTE PRIMARIA: MUNICIPIOS DEPARTAMENTO DE AVALÚOS Y CATASTROS COTACACHI IBARRA OTAVALO URCUQUÍ PIMAMPIRO ANTONIO ANTE ESPEJO SAN GABRIEL HUACA TULCÁN MIRA BOLÍVAR	ENCUESTA Y ENTREVISTA
		ASOCIATIVIDAD		
		SISTEMAS		
		DISPOSICIONES LEGALES		

Fuente: Variables criterio del investigador y revisión bibliográfica, 2013

Elaboración por: los autores

3.6 PROCESO DE LA INVESTIGACIÓN

En la siguiente figura se muestra el procedimiento de la investigación:

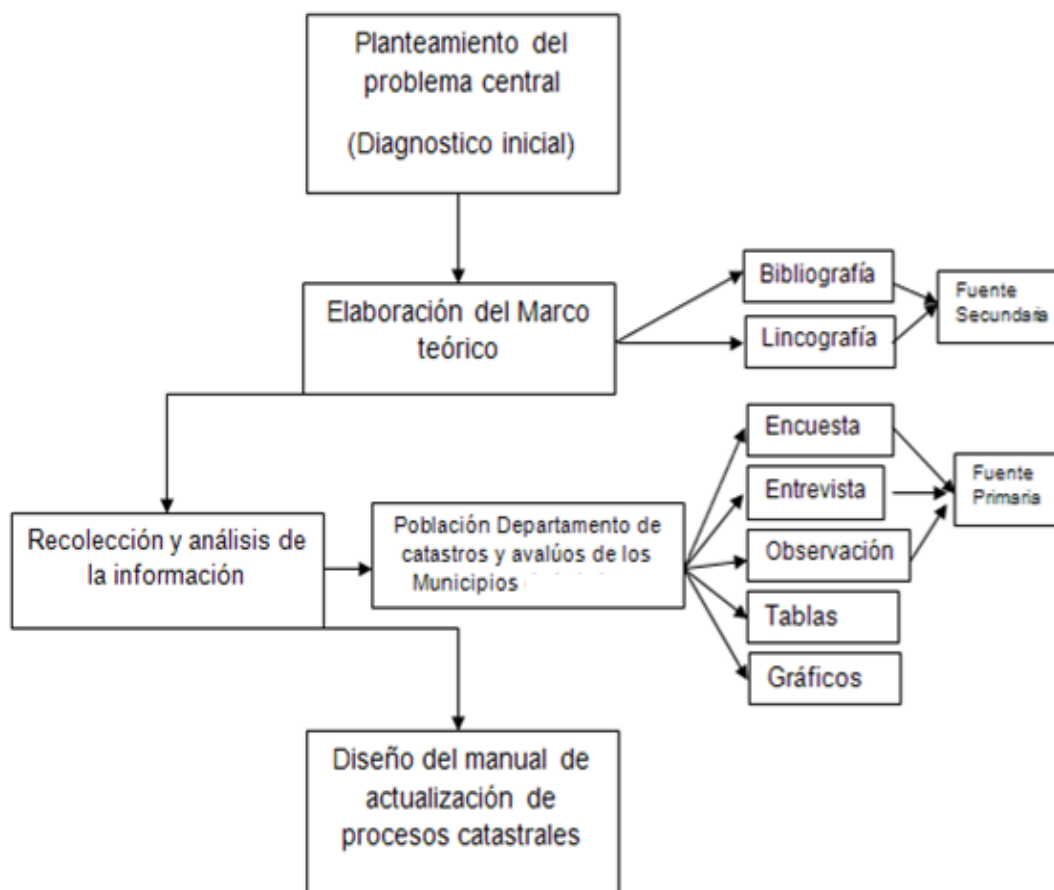


Figura 7 Flujo de la investigación

Elaboración por: los autores

3.7 ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE RESULTADOS

3.7.1 Encuestas a Departamentos de Avalúos y Catastros de los Municipios zona norte

Aplicadas en el mes de agosto del 2012 a los empleados que conforman la dirección de avalúos y catastros de los municipios de la zona norte del país.

1. Conoce usted qué es catastro municipal y qué propósito tiene su realización

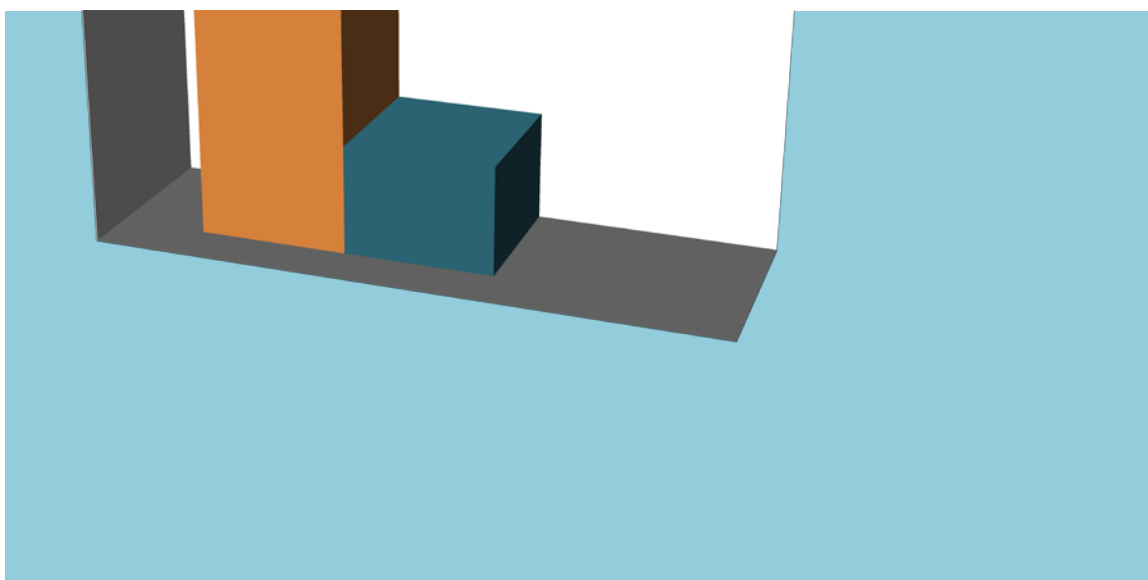


Figura 8 Conocimiento de un catastro

Fuente: encuesta 2012

Tabla 5 Tabulación conocimiento catastral

RESPUESTA	FRECUENCIA	VALOR RELATIVO
Mucho	63	0,74
Poco	22	0,26
Nada	-	-
TOTAL	85	1,00

Fuente: encuesta 2012

Análisis:

La mayoría de los Municipios tienen conocimiento sobre el catastro y que propósito tiene, ubicando un 77% de los empleados que trabajan en los diferentes Departamentos; mantiene su conocimiento en mayor intensidad y un 23% que conocen algo sobre su existencia, lo que indica que hace falta reforzar los conocimientos en medida que se tenga presente la actividad que realizan en sus funciones.

La realidad del manejo de predios urbanos en los Municipios, tiene tendencias a conocimientos caducos, esto puede evidenciarse en las últimas modificaciones del Estado con respecto de la utilización del suelo a través de nuevas disposiciones del COOTAD y el Plan Territorial Urbano.

Instrumentos necesarios en la actualidad, después de una década de información de predios devaluada por el tiempo y que conceptualmente no representa la ideología de un catastro en términos adecuados de equidad. Al interior de las Instituciones Municipales el manejo del término es difundido en condiciones generales como cultura general pero es importante incentivar los elementos que conforman el registro de propiedades urbanas y sus entornos para obtener mayor compromiso en el recurso humano.

2. ¿Existe en la Institución un respaldo documental que describa el procedimiento de actualización en los registros municipales para los predios urbanos?

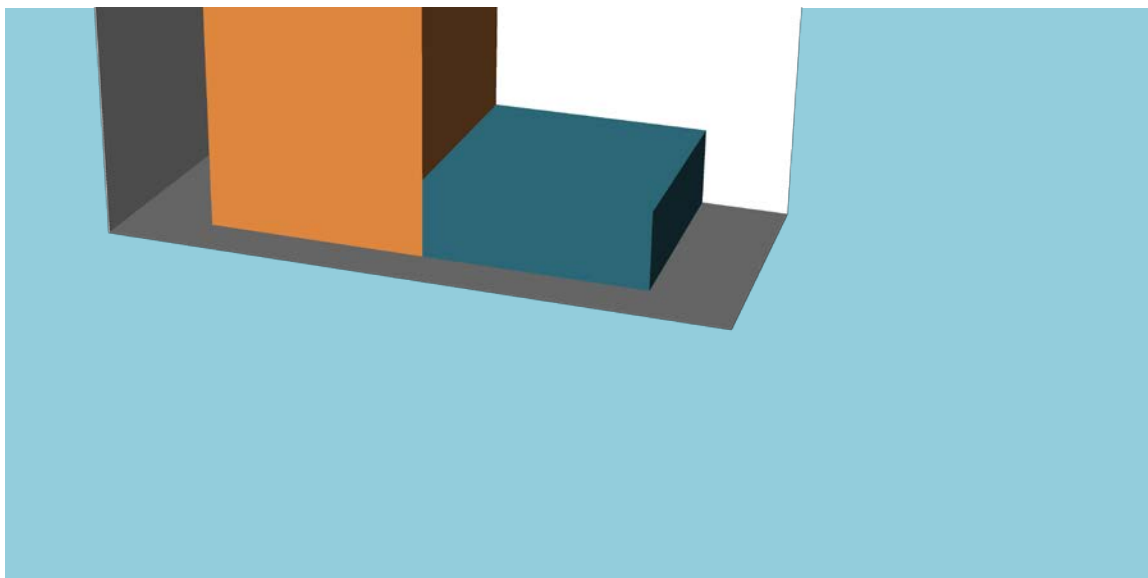


Figura 9 Empleados que saben de actualización

Fuente: encuesta 2012

Tabla 6 Tabulación proceso de actualización

RESPUESTA	FRECUENCIA	VALOR RELATIVO
Sí	67	0,78
No	18	0,22
TOTAL	85	1,00

Fuente: encuesta 2012

Análisis:

El 83 % de los empleados municipales saben del proceso y existencia de actualización de predios pero en la mayoría son conocimientos con respaldos disgregados y no especificados, simplemente con las disposiciones generales, mientras que 17% de los

restantes empleados no cuenta con tal aspecto, utilizando bases de catastros sin años de actualización.

Para aprovechar la trayectoria y experiencia adquirida en cada uno de los Departamentos de los diferentes Municipios es necesario integrar confianza y comunicación como primer canal de difusión de los procesos y procedimientos que se utilicen expandiendo el conocimiento para convertirlo en acciones prácticas.

Además de sostener un documento de respaldo es necesario inducir al personal sobre nuevas concepciones y aplicaciones para obtener resultados en poco tiempo, como también información apegada al marco real de los predios en una ubicación geográfica.

Las actividades de actualización no solo en términos de información sino también de procesos y recursos necesarios para cumplir la disposición de actualización en un periodo de dos años, resultado que requiere de un adecuado sistema de actualización concreto y práctico.

3. ¿Con qué recursos dispone el Municipio para la realización del proceso de actualización de los predios urbanos?

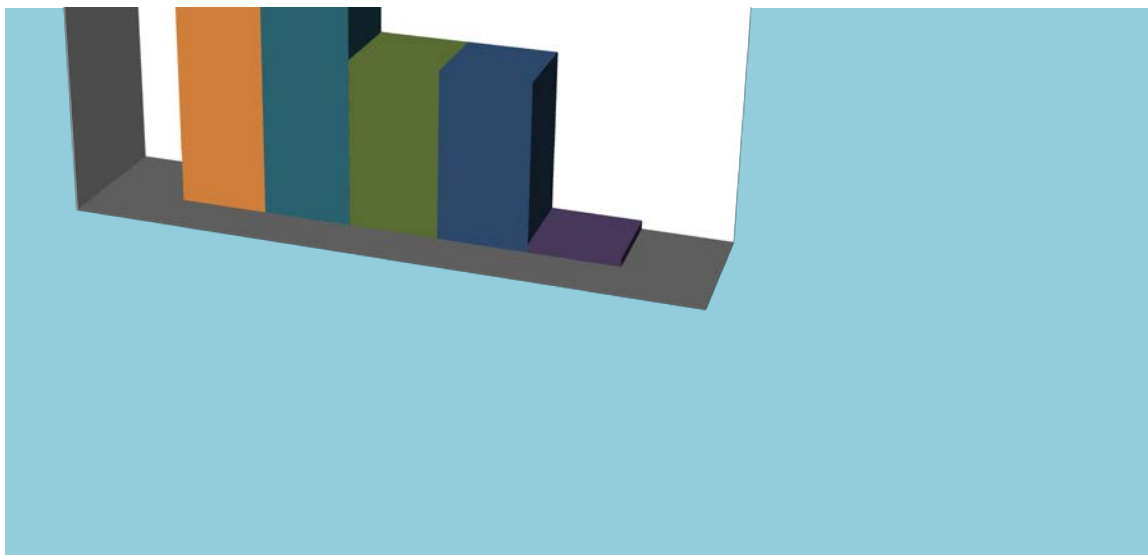


Figura 10 Importancia de recursos para la actualización

Fuente: encuesta 2012

Tabla 7 Tabulación recursos para la actualización

RESPUESTA	FRECUENCIA	VALOR RELATIVO
Tecnológicos	26	0,31
Humanos	24	0,28
Materiales	17	0,20
Económicos	17	0,20
Otros	1	0,01
TOTAL	85	1,00

Fuente: encuesta 2012

Análisis:

Todos los recursos son necesarios para implementar una actualización de predios urbanos, pero en principal instancia la tecnología es necesaria, para mejor desempeño y precisión en compañía del talento humano calificado en la mayoría de los Municipios; finalmente los recursos económicos y materiales son de fácil accesibilidad por el desempeño del presupuesto con que cuenta las municipalidades descentralizadas.

Adicionalmente el factor tecnológico, dentro de la actualización de los registro de propiedades urbanas es una característica principal en el manejo de resultados de la información, específicamente en la ubicación de un predio, para ello las Tecnologías de Información y Comunicación (TIC) son fundamentales principalmente en el mapeo satelital difundido en varias plataformas de acceso.

El factor humano también tiene un nivel de incidencia en el proceso por lo tanto hay que cuidar e invertir en el constante desarrollo en la institución, hecho que proveerá en el futuro mayores beneficios profesionales con menos contratiempos en las funciones designadas en el departamento de cada uno de los Municipios.

4. ¿Cada qué tiempo recibe capacitación para la actualización de conocimientos?

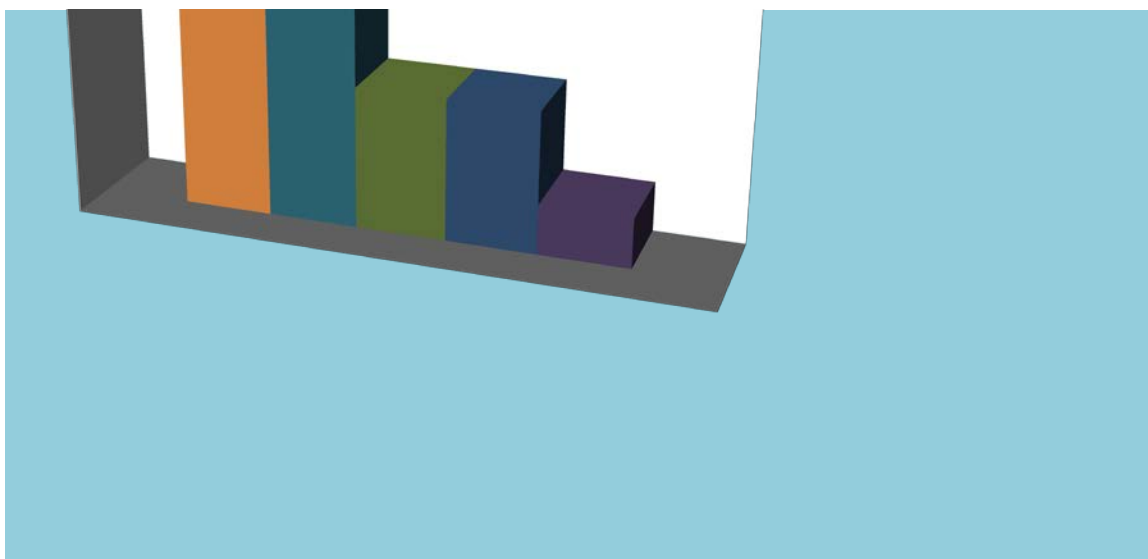


Figura 11 Frecuencia de capacitación

Fuente: encuesta 2012

Tabla 8 Tabulación capacitación

RESPUESTA	FRECUENCIA	VALOR RELATIVO
Más de 1 año	28	0,32
Al año	24	0,28
Otros	14	0,17
Seis Meses	14	0,17
Tres Meses	5	0,06
TOTAL	85	1,00

Fuente: encuesta 2012

Análisis:

La capacitación entre los empleados de los Municipios en cuanto a temas relacionados con el catastro urbano y su actualización es frecuente, implicando una ventaja para el mejor desempeño de actividades en los distintos Departamentos.

Las oportunidades de actualización en conocimientos tienen hoy vigencia gracias a las políticas gubernamentales, además es necesario aprovechar estas ventajas para también preparar personas para el futuro de los procesos de actualización de acuerdo a las necesidades en cada ubicación geográfica para ello especializarse es la opción más idónea, programando acceso a maestrías, postgrados y estudios superiores actos para esta clase de necesidades.

La planificación educativa que es aceptada por las autoridades pertinentes para mejora de los servicios públicos en las instituciones del Estado y que debe ser considerada en el Plan Operativo Anual de cada uno de los diferentes Municipios.

5. ¿Tiene usted un protocolo de trabajo para realizar sus actividades laborales?

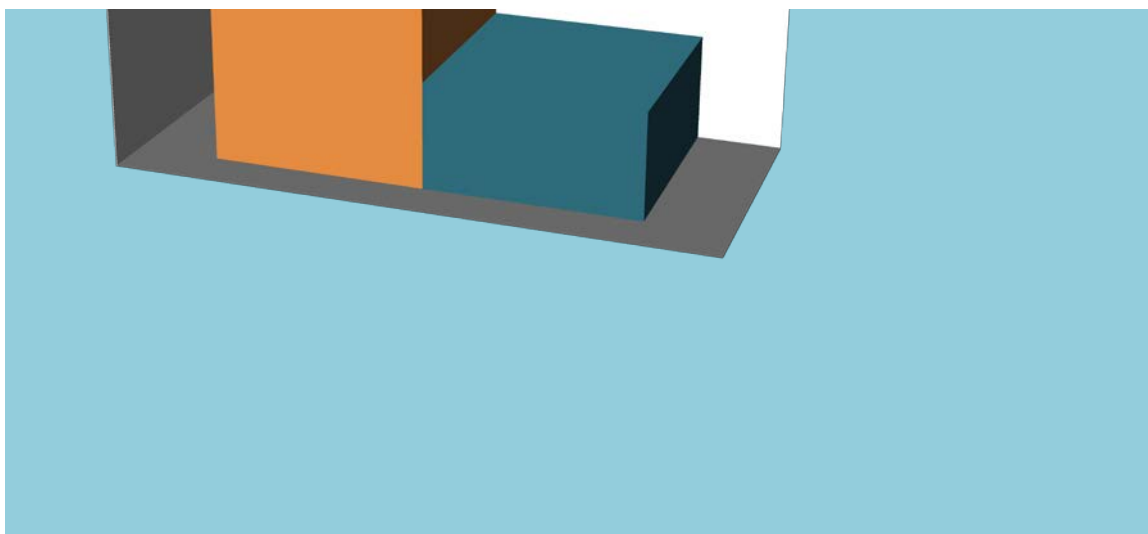


Figura 12 Empleo de protocolos de trabajos

Fuente: encuesta 2012

Tabla 9 Tabulación protocolos de trabajo

RESPUESTA	FRECUENCIA	VALOR RELATIVO
Sí	59	0,69
No	26	0,31
TOTAL	85	1,00

Fuente: encuesta 2012

Análisis:

Para la realización de las actividades en los respectivos Departamentos municipales con respecto del tema de actualización, se utiliza en su mayoría protocolos de campo que específicamente son guías de trabajo de campo bajo estándares y utilización de todos los recursos en el proceso.

La mejor característica de un protocolo es el detalle de cada acción principalmente técnica u operativa, pero poder establecer un completo orden y coherencia a cada una de las guías de trabajo es primordial, diseñar protocolos también para los procesos administrativos y adjuntos al proceso de registro en los predios .

El lenguaje que se utiliza en cada uno de estas guías debe contener reglas sencillas y sobre todo de contenido claro para mejor comprensión de las operaciones que se pretendan realizar en las instituciones autorizadas al registro de propiedades.

6. ¿Qué sistemas se utiliza para procedimiento de actualización?

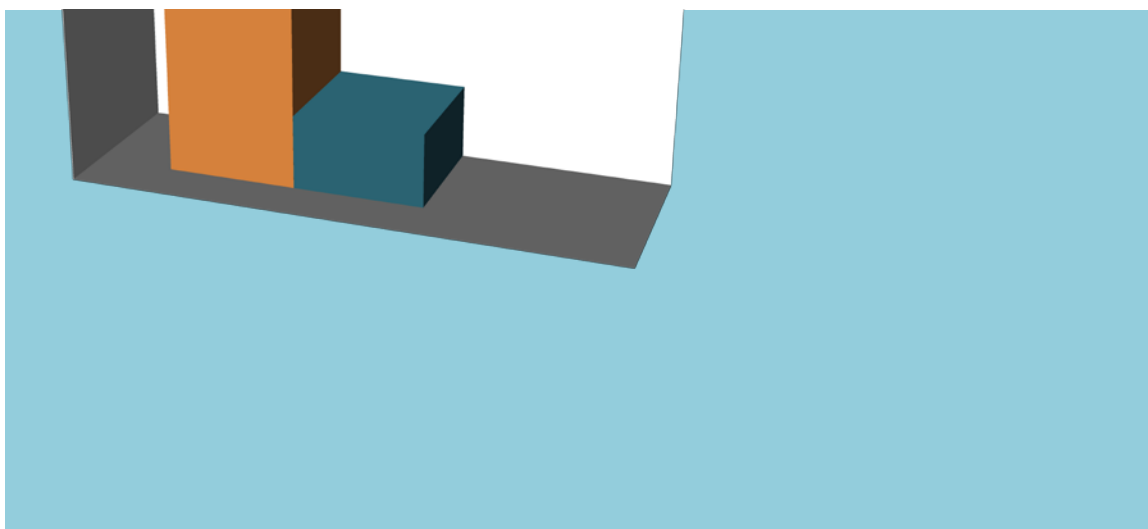


Figura 13 Sistemas de actualización

Fuente: encuesta 2012

Tabla 10 Tabulación sistemas de actualización

RESPUESTA	FRECUENCIA	VALOR RELATIVO
Sistema Informático	67	0,78
Sistema Manual	18	0,22
No existe	-	-
TOTAL	85	1,00

Análisis:

La base del proceso de actualización catastral es un sistema informático que se complementa con un sistema manual; entre los principales software se encuentra el de Información geográfica (SIG), base de datos alfanumérica SIM (Sistema Integrado Municipal), sistema de avalúos y catastros (CABILDO), actualización e ingreso de registro catastrales SIGMD y paquetes con AUTOCAD para información gráfica.

Todo este conjunto de software debe contener una restricción muy consistente en las instituciones, debido al rápido paso del tiempo y los sistemas informáticos se vuelven obsoletos en periodos muy cortos causando una reingeniería con mayores costos.

Situación que puede ser superada evaluando las características de los sistemas que se adquieren mediante una unidad especializada en equipos tecnológicos y que se utiliza en varias instituciones públicas para una correcta decisión de adquisición de equipos de esta línea.

Además de identificar parámetros que permitan una adecuada sistematización de datos informáticos a través de tecnologías recurrentes a cambios mínimos en periodos cortos, con adaptaciones a cambios futuros principalmente versiones en software.

7. ¿Cuál es el marco jurídico que debe regirse para los procesos de actualización de los predios urbanos?

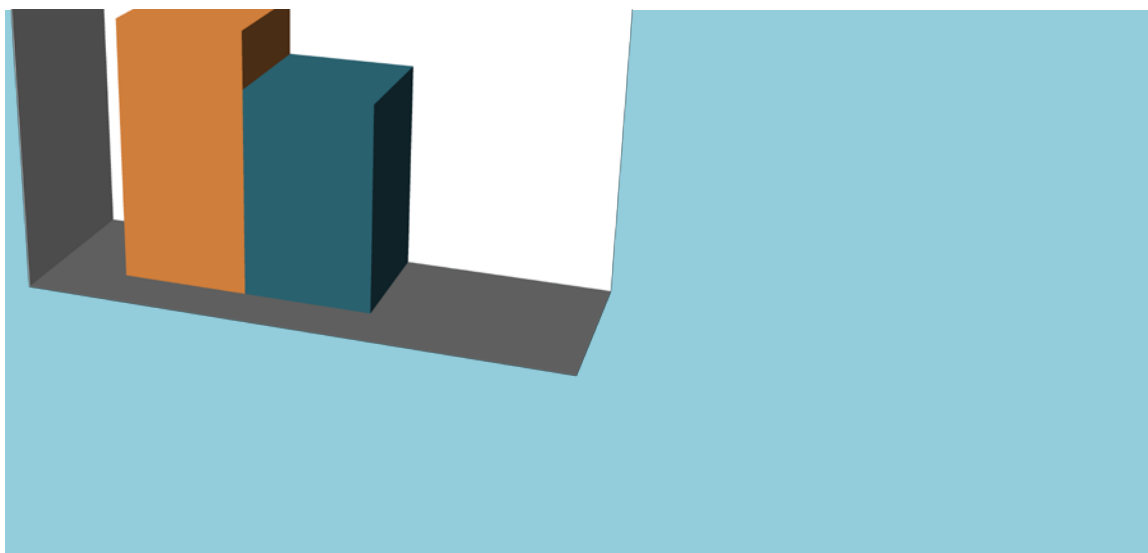


Figura 14 Importancia de bases legales

Fuente: encuesta 2012

Tabla 11 Tabulación conocimientos legales

RESPUESTA	FRECUENCIA	VALOR RELATIVO
Disposiciones Municipales	48	0,56
Disposiciones Estatales	37	0,44
Ninguna	-	-
TOTAL	85	1,00

Fuente: encuesta 2012

Análisis:

La principal base son los reglamentos internos y disposiciones municipales las que rigen los direccionamiento específicos del proceso en cuestión, bajo la supervisión y disposiciones legales superiores de Estado que se rigen a políticas u objetivos de

planificación nacional, la base legal del Estado para tal propósito es la COOTAD, mientras que de orden seccional se tiene las ordenanzas emitidas por los Municipios, peticiones de los Consejos Municipales y la Asociación de Municipales del Ecuador (AME).

La base jurídica actualmente reconfigurada es susceptible a cambios posteriores según las visiones y necesidades sociales que se presenten, motivo por el cual toda Institución Municipal, debe aportar con modificaciones que prevean la realidad local de cada geografía en términos que la COOTAD faculta mediante ordenanzas municipales, con respecto del proceso de actualización, anticipándose a futuros cambios en los marcos legales generales.

8. ¿Qué organismos elaboran el procedimiento de actualización de predios urbanos, en el Municipio?

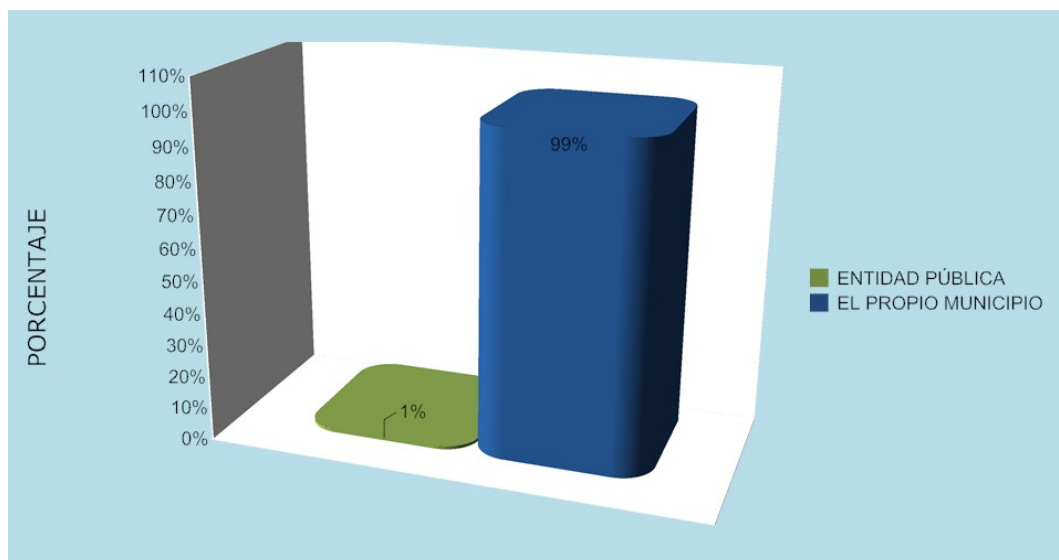


Figura 15 Organismos participantes

Fuente: encuesta 2012

Tabla 12 Tabulación organismos que participan

RESPUESTA	FRECUENCIA	VALOR RELATIVO
Entidad Pública	2	0,02
Municipio	83	0,98
Ninguna	-	-
TOTAL	85	1,00

Fuente: encuesta 2012

Análisis:

Los Municipios por medio de su descentralización son los que toman la dirección en el proceso de actualización de predios urbanos, a través de su Departamentos y Jefaturas relacionadas, también en casos especiales el asesoramiento de La Dirección General de Avalúos y Catastros como entidad pública.

3.7.2 Entrevistas

Realizadas en el mes de agosto al director de avalúos y catastros del IMI, como también al Director de avalúos y catastros del Municipio de Antonio Ante.

MUNICIPIO DE IBARRA

Ingeniero Omar López (Director del Departamento de Avalúos y Catastros)

1. ¿Qué es un catastro municipal y qué propósito tiene su realización?

La ley faculta a las municipalidades el ejercicio de la administración y registro de catastros urbanos y rurales bajo el artículo 139 de la COOTAD

Básicamente el registro sirve para el pago de los impuestos prediales urbano rural además del catastro de construcciones y mejoras.

El catastro mobiliario es un registro administrativo.

2. ¿Cuál es el procedimiento para la actualización de los registros municipales de los predios urbanos?

Se aplica las fichas de diferentes aspectos en urbano y rural, mientras que en la rural se especifica clase de suelos las dimensiones y áreas que determina la valoración, en la rural la metodología es distinta se basa en el uso de en proporciones homogéneas, bajo el lineamiento de uso de propiedad para actividades comerciales, turísticas y de actividades productivas.

Utilizando los barridos constantes de información del catastro, a través de una base de actualización, se determina los sectores de actualización donde los compañeros de investigación realizan identificación de construcciones y si la propiedad está o no modificada.

3. ¿Con qué recursos se debe contar para la realización del proceso de actualización de los predios urbanos por parte de un Municipio?

Se necesita recurso humano capacitado, el proceso de actualización catastral, equipos como las cámaras fotográficas

4. ¿Qué tipo de profesional humano se incluye en este proceso?

Se necesita recurso humano capacitado

5. ¿Describa el mecanismo de trabajo para el personal que realiza esta actividad?

En propiedades de porciones grandes para expropiación se dispone de un GPS de precisión, se utiliza otro tipo de tratamiento que incluye el tipo de utilización catastral. Además de un GPS navegador para la actualización de los predios, con una trabajo cíclico constante entre febrero y marzo.

6. ¿Cuál es el tipo de tecnología que se debe incluir en el procedimiento de actualización?

Todos los funcionarios deben estar preparados en el conocimiento del sistema CAD en gráficas y dibujos a través de una base de visualización del municipio sistema COBID, además de conocimiento en instrumentos de medición flexómetros, cintas métricas y los navegadores visuales, a través de una imagen del 2010, identificando los sectores que se pretenden intervenir, se organiza grupos, identificando la parte gráfica personal

7. ¿Bajo qué marco jurídico debe regirse los procesos de actualización de los predios?

Tiene base en La ley de catastro Municipal Art 139, (hoy COOTAD)

8. ¿Qué organismos o entidades intervienen en la actualización de predios urbanos?

Por ser un Gobierno seccional descentralizado se realiza mediante el Ilustre Municipio de Ibarra a través de la dirección de avalúos y catastros de la Institución

MUNICIPIO DE ANTONIO ANTE

Arquitecto Patricio Jácome (Director del Departamento de Planificación)

1. ¿Qué es un catastro municipal y qué propósito tiene su realización?

Es una base de datos donde se encuentra el historial del predio en que ha intervenido el ciudadano con las mejoras que ha hecho, entonces es una ficha donde se identifica el predio.

El propósito del catastro es la actualización del registro del impuesto predial, la ley establece que los Gobiernos municipales tienen esa potestad de acuerdo al código orgánico de la construcción.

2. ¿Cuál es el procedimiento para la actualización de los registros municipales de los predios urbanos?

Primero se hace un barrido de información debido a que el catastro tiene varios filtros y fuentes de información por parte de la asociación de municipalidades que son proporcionados en colaboración del ministerio de finanzas utilizando esos recursos para destinar obras en la ejecución del presupuesto.

3. ¿Con qué recursos se debe contar para la realización del proceso de actualización de los predios urbanos por parte de un Municipio?

El primer ítem se debe contar con una partida presupuestaria en base a la cantidad de predios, obligado por ley la actualización de datos cada dos años.

4. ¿Qué tipo de profesional humano que se incluye en este proceso?

La utilización de consultorías como apoyo de recurso humano, mediante concurso de mérito y oposición cumpliendo las disposiciones como experiencia en el campo, mediante investigadores de campo que por lo general son chicos que recolecta la información por la limitación de personal en este campo.

5. ¿Describa el mecanismo de trabajo para el personal que realiza esta actividad?

El mecanismo es:

- Tomar fotografía del predio
- Llenar la ficha con datos generales, nombre del propietario, donde está ubicado.
- Establecer volumétricamente las dimensiones o mejoras del predio, área que tipo de construcción (un piso dos piso), que materiales tiene.
- Ingresando al sistema informático donde se calcula el valor de esa propiedad.
- Luego se ingresa todos los cálculos respectivos la información al sistema de catastro.
- Diseñando un plano gráfico de cada predio en manzanas y planos manzaneros como se encuentren ubicados.

6. ¿Cuál es el tipo de tecnología que se debe incluir en el procedimiento de actualización?

Especialmente en dimensiones, áreas y diferentes cálculos se utiliza para realizar en la ortofoto, basándose en el principio que en escala menor, menor error.

En los actuales momentos estamos trabajando con una base de (1:2.000), pero para futuras investigaciones, se estableció un convenio con el MAGAP, que brinda esta tecnología de la ortografía con escala de (1:5.000).

Pudiendo definir esta no es la tecnología adecuada pero sirve como base para realizar el trabajo (adecuada 1:100).

7. ¿Bajo qué marco jurídico debe regirse los procesos de actualización de los predios?

Con relación al código orgánico de organización territorial autónomo y descentralización (COOTAD), que dispone la actualización de datos competencia municipal

8. ¿Cuáles son los organismos o entidades que intervienen en la actualización de predios urbanos?

Solo el Municipio con el equipo técnico, con consultorías y con funcionario municipales, comunicando socialmente que se realizará el trabajo de actualización, para mayor colaboración, identificando a las personas debidamente que van a realizar tal actividad bajo la identidad de un carnet, organizando grupos de trabajo, a parte de una convocatoria para que las propietarios se acerquen a dicha actualización.

Una vez analizada la información respectiva sobre el las encuestas y las entrevistas se procede a establecer un análisis FODA en la siguiente tabla:

3.8 ANÁLISIS FODA

Tabla 13 FODA (fortaleza, oportunidades, debilidades y amenazas)

FACTORES EXTERNOS	FACTORES INTERNOS	FORTALEZAS	DEBILIDADES
		F1. Nivel alto de conocimientos sobre la actualización.	D1. La socialización de sobre los principios básicos de un catastro en el personal no tienen un 100% difusión.
		F2. Se cuenta con todos los recursos necesarios en las Municipalidades	D2. Disposiciones en cartografía y cartas ortográficas no son adecuadas.
		F3. Existe experiencia y organización en el proceso de actualización	D3 Falta personal de campo en algunas municipalidades.
		F4 Las Municipalidades, rigen sus disposiciones para cumplimientos de actualización y registro predial.	D4. Desorden específico de jerarquías y comunicación de disposiciones, leyes, reglamentos y ordenanzas.
OPORTUNIDADES		ESTRATEGIAS FO	ESTRATEGIAS DO
O1 Adaptar un proceso de actualización con eventualidades o problemas en solución con resultados óptimos.		F3O1 Implementar principios y valores básicos con respecto de la actualización de previos urbanos para las Municipalidades.	D1O4 Difundir internamente los procesos de actualización con mayor eficiencia y eficacia.
AMENAZAS		ESTRATEGIAS FA	ESTRATEGIAS DA
O2 Incorporar la guía externa de consultores, con un régimen de legalidad y necesidad.		F1O2. Diseñar procedimientos del manejo de recurso interno y externo para la actualización de registros.	D2O2 Determinar el proceso tecnológico más adecuado para las Municipalidades.
O3. Disponer de mejoras en perfiles de funcionarios y oportunidades de desarrollo educativo.		F2O3. Diseñar el proceso de las operaciones, perfiles y mejoras del recurso humano.	D3O3. Justificar la ampliación del recurso humano, su capacitación y acreditación constante.
O4. Facultades de modernización y autonomía a través de la COOTAD.		F4O4. Sintetizar el marco jurídico necesario en relación a los aspectos básicos y necesidades en	D4O. Fundamentar las leyes y disposiciones prioritarias y básicas para el manejo de

	general de las Municipalidades	actualización en los Municipios.
A1 Rendiciones de cuentas nacionales sin lineamientos claros por parte de la ciudadanía.	A1F1. Diseñar políticas de difusión en la difusión del proceso de actualización.	D1A1. Elaborar una base de datos sobre el comportamiento y procedimiento al contacto con la ciudadanía.
A2 Presupuesto para desarrollo de las Jefaturas disminuidos.	A2F2. Implementar valores de dinamismo y desarrollo institucional sobre los recursos de las municipalidades	D2A2. Implementar políticas de desarrollo tecnológico para mayor precisión de la actualización.
AMENAZAS	ESTRATEGIAS FA	ESTRATEGIAS DA
A3 Minimización en cobertura de planes y objetivos seccionales relación con la realidad actual del registro de previos	A3F4. Instituir mayor prontitud en el proceso de actualización con la realidad de los gobiernos seccionales.	D3A3. Establecer un ciclo temporal de la actualización de predios con óptimos resultados.
A4. Disposiciones gubernamentales discordes con los lineamientos u objetivos sociales sin una estandarización.	A4F3. Organizar las necesidades prioritarias para disponer reglamentaciones municipales acordes.	D4A4. Establecer políticas sociales como base para la organización de disposiciones macro y micro con competencia legal pertinente.

Elaboración Los autores

3.9 CONCLUSIONES

Después de haber realizado la investigación de campo, analizado e interpretado la información suministrada de las diferentes municipalidades de las Provincias la Zona Norte del país, se puede concluir lo siguiente:

- Las direcciones seccionales incluyen sus procedimientos a norma específica en cada uno de sus territorios, con problemas en la adquisición de tecnología en algunos cantones y recursos principalmente humano.
- La principal orientación generales el Código de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), necesario para la actualización de los predios urbano que involucre todas la dificultades como base de solución de problemas a corto y largo plazo como esquema general sin inducir u intervenir en la autonomía de sus direcciones sino más bien, orientar las posibles variables que deben analizarse en la actualización con mejores resultados.
- Es necesario determinar las condiciones tecnológicas básicas para establecer un buen procedimiento y proceso de actualización, cada institución trabaja según sus disposiciones pero tiene algo en común en cuanto a los principales equipos.
- Las funciones y habilidades del recurso humano están regulados, pero no formalizados en las instituciones para un mejor conocimiento de inducción, capacitación y desarrollo del talento humano en la actualización de predios urbanos.
- Desarrollar un manual de procesos y procedimiento de actualización del registro de predios urbanos, que implemente principios, valores, procedimientos, estrategias, recursos básicos, para la adecuación de cada uno de las necesidades de los Municipios de la Provincia de Imbabura.

CAPÍTULO IV

4 MANUAL DE PROCESOS Y PROCEDIMIENTOS PARA LA ACTUALIZACIÓN CATASTRAL DE PROPIEDADES URBANAS

4.1 PRESENTACIÓN

En el Ecuador el sector de la construcción y la vivienda es el motor de desarrollo en la economía local con expectativas de gran alcance, aspecto que también incluye responsabilidades complementarias para las condiciones de vida en la población, fruto de planificaciones zonales realizadas por los gobiernos locales en cumplimiento del Buen Vivir del Estado Ecuatoriano. El tema del registro de propiedades urbanas en tiempos actuales tiene modificaciones principalmente jurídicas constitucionales, parte de estos cambios se justifica en el modelo social del Gobierno Central, con principios de la equidad y redistribución de los recursos naturales; creándose así el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

Contexto legislativo que en síntesis permite a regiones, gobiernos y entidades locales, desarrollar actividades en relación de las necesidades de cada una de las ubicaciones geográficas con supervisión general dentro de las principales áreas, culturales, territoriales, étnicos y en todos aquellos factores que se relacionen con la participación local en la sociedad con figura de liderazgo, agregando a este conjunto de disposiciones el Plan de Ordenamiento Territorial de Municipalidades

que establece el uso del suelo; preceptos que forman una estructura orientada también al manejo de predios urbanos con mayor información actualizada y con mejor detalle para la toma de decisiones en la formación de políticas internas con respecto de un colectivo y su bienestar.

Realidad que obliga a organismos seccionales a diseñar o dinamizar los procesos y procedimientos de actualización en sus distintos departamentos municipales, pero que en ocasiones, sus bases eran dependientes del proceso que diseñaba en años anteriores la Dirección Nacional de Avalúos y Catastro (DINAC), causando que todo detalle específico para distintas municipalidades fuera asumido por quienes realizaban de manera empírica, aplicando el propósito de la actualización sin sustentos documentales técnicos que permitan organizar y proveer las situaciones diferentes de cada ubicación geográfica.

Motivo que induce a la elaboración de un manual que permita fortalecer el procedimiento de actualización en los predios urbanos de las distintas municipalidades y sus comunes necesidades. Los interesados en esta materia encontrarán una guía concreta para realizar el reconocimiento predial, en términos de trabajo de campo y oficina para los procesos y procedimientos de actualización del catastro. Material didáctico que es resultado de una investigación y recopilación de datos de primera mano en las municipalidades de la provincia de Imbabura, además del apoyo bibliográfico existente sobre el tema.

4.2 INTRODUCCIÓN

La realización del manual tiene características en el proceso de actualización de predios urbanos necesarios; para cualquier organismo que desea sostener organización y buenos resultados en el cumplimiento de sus funciones.

El documento inicia con las respectivas potestades jurídicas que facultan la actualización como herramienta necesaria en cada organismo público seccional y su desarrollo territorial.

Las nociones básicas son expuestas para una mejor comprensión del proceso de actualización de los predios urbanos, relacionando lenguajes técnicos y características específicas de un catastro.

Para adentrarse profundamente en la actualización en términos de los recursos humanos, materiales tecnológicos y acciones necesarias para su ejecución.

Además de observaciones complementarias, que determinan un contexto que implica instrucciones en casos y condiciones específicas que necesitan un procedimiento adicional para el propósito de actualización.

4.3 OBJETIVOS

4.3.1 General

Fortalecer el procedimiento práctico en la actualización de los registros de predios urbanos para los organismos competentes de esta área.

4.3.2 Específicos

4.3.2.1 Determinar las facultades jurídicas y alcances pertinentes del proceso de actualización de la información de predios urbanos.

4.3.2.2 Conocer las principales concepciones relacionadas al tema de actualización y difusión en el organismo encargado de la ejecución.

4.3.2.3 Diseñar el proceso de actualización para la realización práctica de cualquier gobierno seccional público competente.

4.3.2.4 Prever situaciones adversas en el proceso de actualización para confrontarlas con instrucciones eficientes.

4.4 MARCO JURÍDICO

Dentro de la estructura constitucional, el desarrollo, que es parte fundamental de una colectividad se encuentra estipulado en las siguientes condiciones:

Art. 278.- Para la consecución del Buen Vivir, a las personas a las colectividades, y sus diversas formas organizativas les corresponde: Participar en todas las fases y espacios de gestión pública y de planificación del desarrollo nacional y local, y en la ejecución y el control del cumplimiento de los planes de desarrollo en todos sus niveles; **(CONSTITUCIÓN, 2008, pág. 31)**.

Donde la propiedad es clave para el registro de predios urbanos y reconociendo su valor en los siguientes condiciones dentro de la constitución:

Art. 321.- El estado garantiza el derecho a la propiedad en sus formas, pública, privada comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta y que deberá cumplir su función social y ambiental, **(CONSTITUCIÓN, 2008, pág. 146)**.

Facultando a los gobiernos locales los municipios a regular sus procesos según sus propias competencias, gestión concedida por el Código Orgánico de Organización, Autonomía y Descentralización a través de los siguientes artículos:

Art. 7.- Facultad normativa.- Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales, concejos metropolitanos y principales. La capacidad para dictar normas de

carácter general, a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial, **(COOTAD, 2010, pág. 7)**.

La potestad de autonomía y regulación también incluye la gestión de utilización y manejo de suelos:

Art. 466.- Corresponde exclusivamente a los gobiernos municipales y metropolitanos el control sobre el uso del suelo y ocupación del suelo en el territorio del cantón, por lo cual los planes y políticas de ordenamiento territorial de este nivel se racionalizarán las intervenciones en el territorio de todos los gobiernos autónomos descentralizados, **(COOTAD, 2010, pág. 7)**.

Obligando a todo gobierno local al nivel del país a mantener la información de predios en constante actualización:

Art. 494.- Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales, **(COOTAD, 2010, pág. 90)**.

Art. 496.- Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la dirección financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo, **(COOTAD, 2010, pág. 90)**.

El proceso de actualización permitirá recaudar tributos de manera equitativa, propósito que se encuentra enmarcado en el siguiente artículo:

Art. 497.- Una vez realizada la actualización de los avalúos, serán revisado el monto de los impuestos prediales urbano y rural que registrarán para el bienio, la revisión la hará el

consejo, observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustentarán el sistema tributario nacional, (COOTAD, 2010, pág. 90).

Particularidades que implican un proceso por la conformación de un Departamento de Avalúos y Catastros quien definirá de manera concreta cualquier mecanismo profesional para realizar el proceso de actualización, convirtiéndose este documento en un respaldo para agilizar este sumario.

4.5 NOCIONES BÁSICAS

4.5.1 Proceso General de Registro de Propiedades

El reconocimiento de predios de conformidad con los avances de tipo legal, político-administrativo y tecnológico tiene utilidad como proceso administrativo, ya que es necesario definir el proceso histórico de un bien inmueble, en cuanto a ubicación, mejoras de construcción y expansión, datos que se registran mediante un proceso denominado catastro, realizado generalmente por un organismo autorizado (municipalidades) con facultad legal sobre los bienes privados y públicos de una región, con el propósito de establecer parámetros de cuantificación en la valoración del bien para diferentes fines sociales entre los más importantes la recaudación de impuesto por uso de suelo de manera real y ecuánime entre la población, en la siguiente figura se muestra el proceso mencionado:



Figura 16 Registro de predios

Existiendo dos clases de predios que definen también dos clases de catastros, el de predios urbanos y rurales, diferenciados en el proceso por el uso de suelo, en la siguiente figura se muestra el proceso de actualización:

4.5.2 Flujo del Proceso Actual del Registro de Predios Urbanos

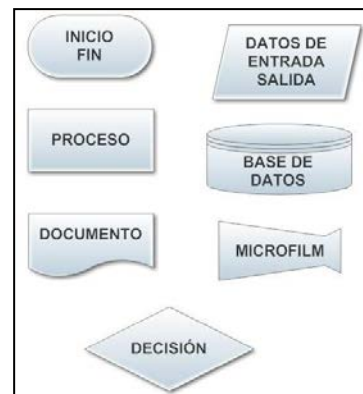


Figura 17 Registro de predios urbanos

Elaboración: Los autores

La conformación de un catastro 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 conformado por un software principalmente relacionado con el manejo de datos ORACLE e híbridos con paquetes Microsoft Excel, adjunto a este sistema el manejo de información gráfica con el software AutoCad o similares, 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.

La experiencia es importante y fundamental en las instituciones que realizan el proceso de registro para la practicidad de los resultados que por lo general está conformado por Departamento de Avalúos y Catastros o de denominación similar; anexo a estos procedimientos en el día de hoy la información debe estar íntegramente ligado al escenario urbano en un periodo de dos años por facultad jurídica, proceso conocido por el nombre actualización y tiene en parte similitud con el proceso de registro de predios urbanos.

4.6 ACTUALIZACIÓN DE PREDIOS URBANOS

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. Para el diseño del proceso de actualización es necesario establecer componentes o elementos que permitan obtener el resultado de información real sobre predios urbanos; estos elementos son los siguientes:

- El factor humano
- Tecnología
- Materiales
- Flujogramas de operación
- Documentos

Cada elemento trasciende a un subproceso normativo que detalla las herramientas necesarias para el fiel cumplimiento en el los resultados del proceso de actualización.

4.6.1 Factor Humano

4.6.1.1 Instituciones y Organismos

La identificación del factor humano se relaciona con las personas involucradas en el proceso de actualización de predios, para lograr tal objetivo es necesario jerarquizar el factor humano mediante la potestad y facultad; actividad que señala a instituciones y organismo a los cuales les compete la realización de la actividad o su apoyo como órgano regulador.

Las principales instituciones a las cuales se da la facultad de realizar dicho propósito son los gobiernos locales, representados por las distintas municipalidades de cada región, mediante un organismo encargado dentro de sus funciones este proceso, representados por un Jefe de Departamento de avalúos y catastros, equipo técnico, equipo logístico y un equipo de resultados, la siguiente figura muestra quienes están involucrados en este proceso:



Figura 18 Instituciones y organismos involucrados

Elaboración: Los autores

Además dentro de este grupo de involucrados pueden existir organizaciones de apoyo, relacionadas con el campo de asesoría, entre ellos las siguientes organizaciones convenientes al proceso:

- Universidades
- Consultoras certificadas de calidad
- Instituto Geográfico Militar

Organismos capacitados para ejercer apoyo al proceso de actualización del registro de propiedades urbanas, además de brindar conocimientos relacionados con levantamiento de información; usos de tecnología y uso de imágenes gráficas.

4.6.1.2 Equipos de trabajo

La conformación de equipos de trabajo tiene como objetivo organizar el proceso de actualización, con profesionales ubicados en la relación del equipo y conocimiento adecuado. Esta estructura del equipo de trabajo tiene las siguientes características:

- Jerarquías
- Funciones definidas
- Perfiles adecuados
- Número adecuado según la localización geográfica

La siguiente es una guía gráfica de una estructura del personal basado en la teoría de diseño organizacional y la información de campo del presente estudio:



Figura 19 Organigrama funcional

Elaboración: Los autores.

4.6.1.3 Relación y principios del área de avalúos de catastros con el área de planificación en un Gobierno autónomo descentralizado.

La relación entre estas dos áreas se concentra en formalizar las siguientes acciones para el desarrollo de la urbanización en una ciudad:

- Realizar estudios de valoración del suelo de cada sector de la ciudad
- Realizar los estudios de valoración de construcciones existentes de la ciudad.
- Actualizar el plano de la ciudad para incorporar los cambios generados
- Codificar o recodificar cada área de la ciudad
- Levantamientos topográficos

4.6.1.4 Perfil Profesional

Para obtener resultados con repercusiones reales es necesario contar con recurso humano, quienes deben tener un aval que certifique la practicidad y facultad de realizar el proceso de actualización, para alcanzar este propósito es necesario elaborar perfiles profesionales del recurso humano que realiza esta actividad.

PERFIL PROFESIONAL

NIVEL JERARQUICO: JEFATURAS DE DIRECCIÓN DE AVALUOS Y CATASTROS
NOMBRE DEL CARGO: JEFE

Objetivo: La dirección de catastro y avalúos de bienes inmuebles es la dependencia del responsable de administrar los impuestos al patrimonio, integrados por el impuesto único sobre herencias, legados y donaciones, le corresponde, asimismo, establecer y mantener el sistema de valuación uniforme y el registro fiscal de todos los bienes inmuebles del país.

FUNCIONES:

Entre sus funciones están las de planificar, organizar, dirigir, coordinar, supervisar y controlar al nivel superior, todas las actividades que se llevan a cabo en la Dependencia, revisar, aprobar e integrar los planes operativos de trabajo presentados por las unidades y departamentos a su cargo, formular y proponer el proyecto de presupuesto anual de la Dirección, Además de manejar la información sobre los Inmuebles, registrar y actualización.

INSTRUCCIÓN:

Educación superior Carrera Avalúos y Catastros
Título de Pregrado, Ingeniería
Experiencia mínima tres años

HABILIDADES:

Trabajo en grupo.
Motivar a la gente.
Capacidad de análisis diagnóstico.
Dominio básico de informática.

CONOCIMIENTOS:

Dirección administrativa
Planificación estratégica
Conocimiento avanzados en Autocad
Amplio conocimiento en GPS y Software básicos, gráficos y cobit

PERFIL PROFESIONAL

NIVEL JERARQUICO: EQUIPO TÉCNICO
NOMBRE DEL CARGO: JEFE TÉCNICO

Objetivo: Colaborar como en la tarea de tasación y avalúo de propiedades o bienes inmuebles

FUNCIONES:

Participar en los planes de desarrollo económico y social ya que con sus conocimientos y conceptos se pueden cuantificar los bienes de una manera sustentada y eficaz que permiten proyecciones y especialmente toma de decisiones.

Determinar el precio de bienes inmuebles urbanos y rurales, de bienes muebles, de maquinaria y equipo, de intangibles y especiales para fines crediticios, fiscales, administrativos, contables, enajenación, expropiación, ambientales y para planes de ordenamiento territorial.

Asesorar, controlar y ejecutar todo tipo de avalúos para entidades del Estado, Financieras y particulares.

Realizar intervenciones sobre negociaciones y emitir conceptos técnicos sobre peritajes en avalúos.

Asesorar y ejecutar estudios de tipo Catastral sobre zonas homogéneas físicas y geoeconómicas.

INSTRUCCIÓN:

Educación superior Carrera Avalúos y Catastros
Título de pregrado, Ingeniería
Experiencia mínima tres años

HABILIDADES:

Trabajo en grupo.
Motivar a la gente.
Capacidad de análisis y diagnóstico.
Dominio de básico de informática.

CONOCIMIENTOS:

Dirección administrativa
Planificación estratégica
Conocimiento avanzados en Autocad
Amplio conocimiento en GPS y Software básicos, gráficos y cobit

PERFIL PROFESIONAL

NIVEL JERARQUICO: EQUIPO TÉCNICO
NOMBRE DEL CARGO: TÉCNICO INFORMÁTICO

Objetivo: Establecer el sistema de información instrumentándolo con tecnología de la información e integración de las bases de datos de los acervos documentales digitalizados.

FUNCIONES:

Establecer la infraestructura informática para la actualización de las bases e imágenes digitalizadas.

Implementar la infraestructura informática para el intercambio de información con las dependencias, entidades y los registros locales de la propiedad de gobiernos estatales y municipales para que la información sea confiable y veraz.

Diseñar normas y procedimientos para la integración, actualización de las bases de datos y de imágenes digitalizadas, el intercambio de información con las dependencias, entidades y los registros locales de la propiedad de gobiernos estatales y municipales

INSTRUCCIÓN:

Educación superior Carrera Sistemas Informáticos
Título de pregrado, Ingeniería
Experiencia mínima tres años

HABILIDADES:

Trabajo en grupo.
Solución de problemas
Eficiencia y eficacia

CONOCIMIENTOS:

Metodología de desarrollo de sistemas.
Modelado y diseño de bases de datos.
Diseño de sistemas de información.
Digitalización de documentales y base de datos de imágenes digitalizadas.
Redes, oracle
Conocimiento avanzados en Autocad

PERFIL PROFESIONAL

NIVEL JERARQUICO: EQUIPO LOGÍSTICO
NOMBRE DEL CARGO: JEFE LOGÍSTICO

Objetivo: Dirigir y coordinar el equipo humano para responder a la investigación de campo obteniendo información con la mayor precisión.

FUNCIONES:

Coordinar las aplicaciones teóricas del medio, la experiencia, la formación de los profesionales y los equipos de trabajo en para la recolección de información.

INSTRUCCIÓN:

Educación superior Carrera Administración de empresas
Título de pregrado, Ingeniería
Experiencia mínima tres años

HABILIDADES:

Trabajo en grupo.
Motivar a la gente.
Capacidad de investigación.
Dominio de básico de informática.

CONOCIMIENTOS:

Metodología de investigación de campo
Diseño de herramientas de investigación
Diseño de recolección de información
Manejo de Recursos Humanos

PERFIL PROFESIONAL

NIVEL JERARQUICO: EQUIPO LOGÍSTICO
NOMBRE DEL CARGO: TÉCNICOS TOPOGRÁFICOS

Objetivo: Elaborar los estudios para cuantificar y normar criterios para el uso y explotación predios.

FUNCIONES:

Determinar las coordenadas geográficas de latitud, longitud y altitud para dar posición geográfica a puntos importantes sobre la superficie de los predios.

Representar e interpretar todo tipo de planos necesarios dentro del campo de su ingeniería en dos o tres dimensiones.

Realizar estudios comportamiento cualitativo y cuantitativo de los principales requerimientos de predios urbanos.

Interaccionar con otros grupos de trabajo en el ámbito de su competencia.

INSTRUCCIÓN:

Educación superior Carrera topografía
Título de pregrado, tecnología
Experiencia mínima tres años

HABILIDADES:

Trabajo en grupo.
Motivar a la gente.
Dominio de básico de informática.
Cartografía
Cálculo de volúmenes
Replanteo de obras civiles
Demarcaciones de catastro
Diseño de planos topográficos
Cálculos de libreta de campo

PERFIL PROFESIONAL

NIVEL JERARQUICO: EQUIPO LOGÍSTICO
NOMBRE DEL CARGO: OPERADORES DE CAMPO

Objetivo: Asistir en el desarrollo de actividades, levantamiento de información de campos requeridos por los mismos, a fin de la Institución.

FUNCIONES:

Elabora la programación de las salidas de campo, según solicitudes del equipo logístico.

Determina la logística necesaria para las salidas de campo.

Determina conjuntamente con los investigadores qué materiales, equipos y medios de transporte se requieren para realizar la investigación.

Guía en las zonas donde se va a realizar la investigación.

INSTRUCCIÓN:

Educación superior Carrera Avalúos y catastros
Nivel de pregrado, Egresamiento
Experiencia mínima un año

HABILIDADES:

Trabajo en grupo.
Motivar a la gente.
Dominio de básico de informática.
Cartografía
Cálculo de volúmenes
Replanteo de obras civiles
Demarcaciones de catastro
Diseños de planos topográficos
Cálculos de libreta de campo

PERFIL PROFESIONAL

NIVEL JERARQUICO: EQUIPO DE RESULTADOS
NOMBRE DEL CARGO: JEFE DE RESULTADOS

Objetivo: Desarrollar de la presentación de resultados y documentación pertinente.

FUNCIONES:

Elabora la programación de la presentación de resultados.

Redacción de informes operativos sobre registros de predios.

Ilustraciones gráficas sobre los predios.

Evaluación y análisis de resultados de investigación y actualización de resultados

INSTRUCCIÓN:

Educación superior Administración empresas.

Título de posgrado: Ingeniería

Experiencia mínima tres años

HABILIDADES:

Trabajo en grupo.

Motivar a la gente.

Organización

Redacción

Normas APA

PERFIL PROFESIONAL

NIVEL JERARQUICO: EQUIPO DE RESULTADOS
NOMBRE DEL CARGO: ASISTENTE DE RESULTADOS

Objetivo: Asistir en la presentación de resultados y documentación pertinente.

FUNCIONES:

Asistir con la organización datos en informes operativos sobre registros de predios.

Establecer pre análisis de resultados de investigación y actualización de predios.

INSTRUCCIÓN:

Educación superior Administración empresas.
Título de posgrado: Ingeniería
Experiencia mínima tres años

HABILIDADES:

Trabajo en grupo.
Motivar a la gente.
Organización
Redacción
Normas APA

4.6.2 Equipo y Tecnología

La tecnología adecuada para la realización del proceso de actualización de predios está relacionada con la utilización de sistemas de comunicación, principalmente software y hardware para el tratamiento de información numérica e ilustraciones gráficas.

En lo que respecta a software es necesario utilizar los siguientes:

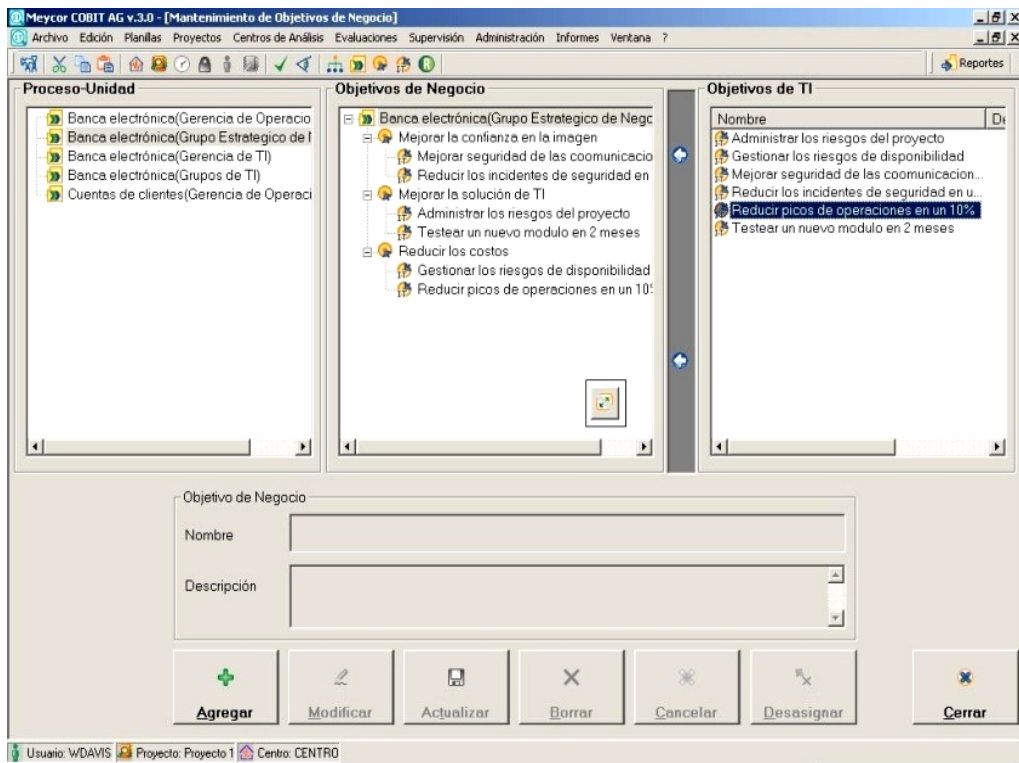
- Autocad
- COBIT
- GPS google

Este software se basa en el manejo de información gráfica, diseño, manipulación y modificación de imágenes, principalmente AutoCad, sistema que manejan los técnicos topográficos para elaboración de cartas.

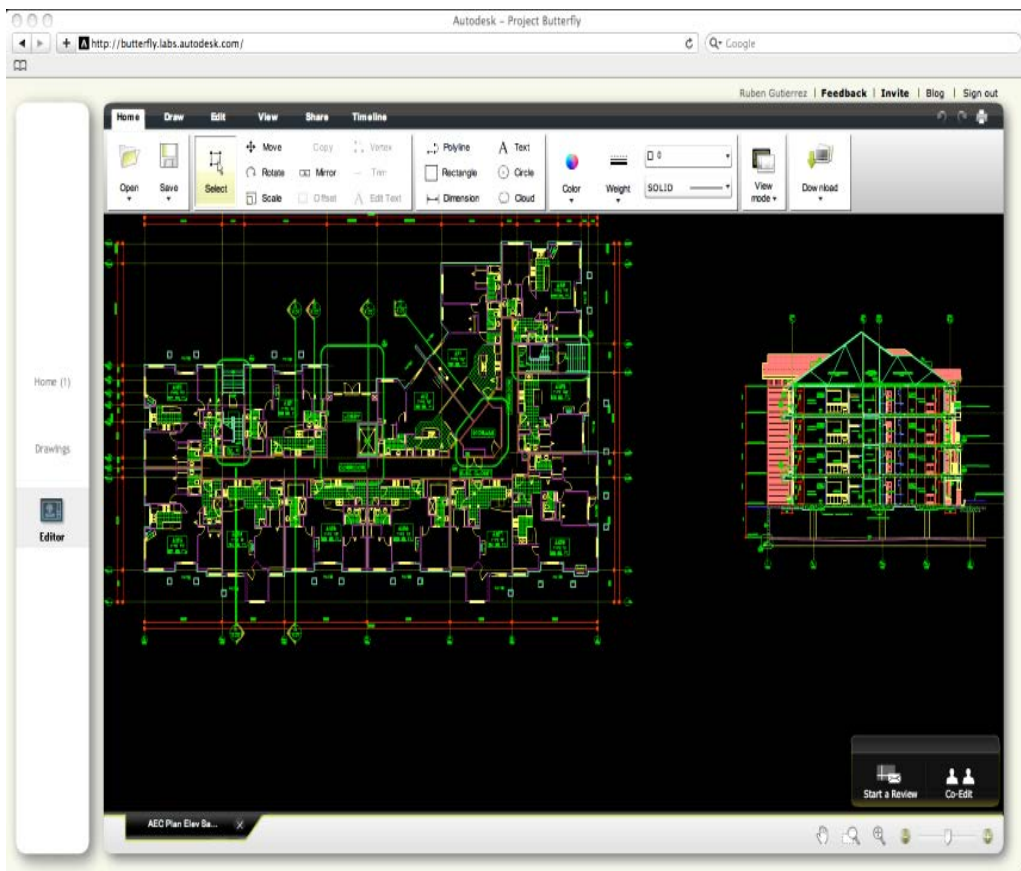
Mientras que el sistema COBIT (versión COBIT 5: A Business Framework for the Governance and Management of Enterprise ITes, licencia comercial) un conjunto de archivos digitales tanto texto como imágenes para la organización y desempeño del sistema de actualización de catastro, la persona asignada para el manejo de este programa es el técnico informático.

Además la base de información que necesita fundamentalmente en el proceso de actualización es la ubicación y descripción geográfica, tanto el equipo técnico como el de logística utilizan este software denominado GPS googlemaps; entre sus funciones básicas esta la ubicación geográfica de una localización o predio, trasformación y detalle de la propiedad o sectores desconocidos. Cada uno de estos sistemas es compatible para actualizaciones sin pasar de la obsolescencia informática y de uso, en la siguiente figura se muestra los distintos paquetes utilizados:

COBIT



AUTOCAD



GPS GOOGLE MAPS

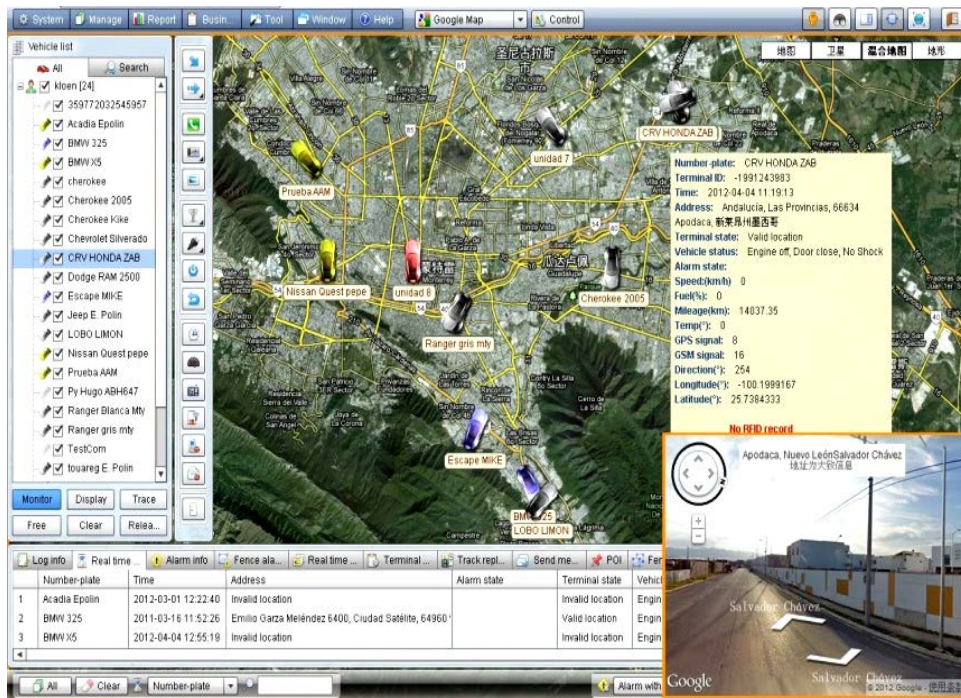


Figura 20 Software útil en la actualización de predios urbanos

Fuentes: captura de pantallas de los distintos programas

Elaboración: Los autores

La utilización de equipos en el proceso de trabajo de campo esta principalmente relacionado con el equipo logístico para el levantamiento de información, entre los principales para el uso se tiene los siguientes:

METRO LÁSER CARACTERÍSTICAS:

1. Pantalla de cristal líquido
2. Parada automática
3. Permite medir y almacenar 3 medidas diferentes
4. Cálculo de la superficie y el volumen.
5. Suma y resta de la función: añade o resta dos medidas.

6. Corrección de errores:



Figura 21 Metro láser

CÁMARAS DIGITALES CARACTERÍSTICAS:

1. Tipo de resolución: Digital.
2. Tipo de pantalla: LCD.
3. Tamaño de pantalla: 2.7".
4. Resolución: 16.1 Mega pixeles
5. Tipo de lente: Carl Zeiss.
6. Zoom óptico: 8x.
7. Zoom digital: 32x.
8. Funciones: Captura inteligente. Detección parpadeo Detector de rostro. Detector de sonrisa. Escena inteligente. Reducción de ojos rojos.
9. Tipo de grabación: Digital.



Figura 22 Cámara SONY

GPS CARACTERÍSTICAS:

1. Pantalla táctil
2. PDA multiuso
3. Receptor gps
4. Memoria ampliable, entrada USB

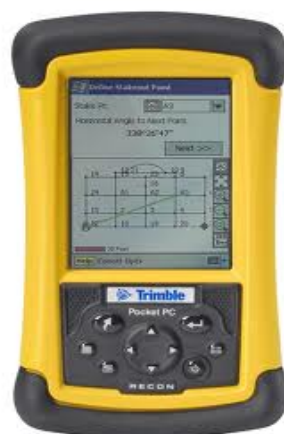


Figura 23 GPS Trimble

Elaboración: Los autores

Útiles para mediciones e información gráfica del predio (figura 23), para ello el equipo logístico, los topógrafos y las personas de operación en campo; puesto que la evaluación de las propiedades en la actualización es complementario al sistema integrado de registro de predios es necesario la utilización de estos quipos básicos.

4.6.3 Materiales

Para la realización de los materiales que permitirán desarrollar el trabajo de actualización se encuentran los siguientes y los utiliza principalmente el equipo logístico:

- Boletín de información
- Ficha de registro

VOLANTE DE NOTIFICACIÓN

Se comunica a los titulares o poseedores que partir del día _____ se dará inicio a la actualización del distrito por tal circunstancia se le pide cordialmente el ingreso de los encuestadores al predio y facilitar de manera más acertada los datos pertinentes a la actualización de datos sobre el predio urbano ocupado.

Para este efecto, deberá presentarse los siguientes documentos durante la entrevista:

Cedula de ciudadanía

Documentación sobre el predio

La actualización catastral tiene la finalidad de regularizar el derecho de la propiedad, por lo que se le solicita su participación y colaboración.

Todo trámite que se realice en la actualización es gratuito.

Gracias por su participación

Figura 24 Notificación de actualización de registros



CATASTRO PREDIAL URBANO

FICHA DE RELEVAMIENTO DEL PREDIO URBANO

1. CLAVE CATASTRAL

CÓDIGO NACIONAL: 10 01 0

PROVINCIA: IBABURUA CANTÓN: PARROQUIA

ZONA: SECTOR MANZANA PREDIO: P. HORIZONTAL

CÓDIGO ANTERIOR: _____

2. UBICACIÓN

CALLE: _____ NÚMERO: _____

BARRIO / URBANIZACIÓN / LOTIZACIÓN: _____ LOTE: _____ MANZANA: _____

HOLLA CATASTRAL: _____

3. PROPIETARIO

APELLIDOS: _____ NOMBRES: _____

CEDULA IDENTIDAD: _____

DOMICILIO: _____ CIUDAD: _____

4. PROPIETARIO ANTERIOR

APELLIDOS Y NOMBRES: _____

5. DELIMITACIÓN Y DIMENSIONAMIENTO DEL PREDIO

N

E

O

S

6. SUPERFICIES DEL PREDIO						
BLOQUE 1	BLOQUE 2	BLOQUE 3	BLOQUE 4	BLOQUE 5	BLOQUE 6	B
PLANTA BAJA						
PRIMER PISO ALTO						
SEGUNDO PISO ALTO						
TERCER PISO ALTO						
CUARTO PISO ALTO						
QUINTO PISO ALTO						
SEXTO PISO ALTO						
SÉPTIMO PISO ALTO						
OCTAVO PISO ALTO						
NOVENO PISO ALTO						
DECIMO PISO ALTO						
TOTAL						

PISCINA	1ER ORDEN	ÁREA	2DO ORDEN	ÁREA	3ER ORDEN	ÁREA	ÁREA TOTAL DEL TERRENO

1. DOMINIO PÚBLICO <input type="checkbox"/> PRIVADO <input type="checkbox"/> COMPRA-VENTA <input type="checkbox"/> HERENCIA <input type="checkbox"/> DONACIÓN <input type="checkbox"/> POSICIÓN PERMUTA <input type="checkbox"/> OTROS <input type="checkbox"/>	2. TRASLACIÓN DE DOMINIO POSICIÓN <input type="checkbox"/> PERMUTA <input type="checkbox"/> OTROS <input type="checkbox"/>	3. SITUACIÓN ACTUAL NOTARÍA N° _____ LUGAR _____ N° ACTUALIZACIÓN _____ FECHA _____ ESCRITURA SI NO <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> FECHA _____ MES _____ DÍA _____
--	--	--

1. FUENTE RECURSOS PROPIOS <input type="checkbox"/> PRESTAMOS <input type="checkbox"/>	2. DATOS DEL PRESTAMO MONTO _____ PLAZO _____ AÑOS _____ FECHA DE CONCESIÓN _____ MES _____ DÍA _____
--	--

1. OCUPACIÓN NO EDIFICADO <input type="checkbox"/> EN CONSTRUCCIÓN <input type="checkbox"/> EDIFICADO <input type="checkbox"/>	3. TOPOGRAFIA ANIVEL <input type="checkbox"/> BAJO NIVEL <input type="checkbox"/> SOBRE NIVEL <input type="checkbox"/>	4. LOC. EN LA MANZANA ESQUINERO <input type="checkbox"/> INTERMEDIO <input type="checkbox"/> INTERIOR <input type="checkbox"/> EN CABECERA <input type="checkbox"/> EN PASAJE <input type="checkbox"/> MANZANERO <input type="checkbox"/>	5. FORMA REGULAR <input type="checkbox"/> IRREGULAR <input type="checkbox"/> MUY IRREGULAR <input type="checkbox"/>	6. DIMENSIC SUPERFIC ÁREA TO <input type="checkbox"/> ÁREA TO <input type="checkbox"/> FRENTE PRI <input type="checkbox"/> FONDO REL <input type="checkbox"/>
--	--	---	---	---

1. VÍAS USO PEATONAL <input type="checkbox"/> VEHICULAR <input type="checkbox"/> MATERIAL <input type="checkbox"/> TIERRA <input type="checkbox"/> PIEDRA <input type="checkbox"/> ADOQUIN <input type="checkbox"/> HORMIGON <input type="checkbox"/> ASFALTO <input type="checkbox"/>	2. ENERGÍA ELÉCTRICA NO TIENE <input type="checkbox"/> TIENE RED PÚBLICA <input type="checkbox"/> ALUMBRADO <input type="checkbox"/> RED PROVISIONAL <input type="checkbox"/> RED DEFINITIVA <input type="checkbox"/> CONEXIÓN DOMICILIARIA <input type="checkbox"/> MEDIDOR <input type="checkbox"/>	3. ABASTECIMIENTO DE AGUA NO TIENE <input type="checkbox"/> RED PÚBLICA <input type="checkbox"/> LLAVE PÚBLICA <input type="checkbox"/> CARRO CISTERNA <input type="checkbox"/> POZO O VERTIENTE <input type="checkbox"/> RÍO O CANAL <input type="checkbox"/> CONEXIÓN DOMICILIARIA <input type="checkbox"/>	4. MEDIDOR DE AGUA SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>
--	---	---	--

0.5 INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS ACERAS <input type="checkbox"/> BORDILLOS <input type="checkbox"/> RED TELEFÓNICA <input type="checkbox"/> RECOL. DE BASURA <input type="checkbox"/> ASEJO DE CALLE <input type="checkbox"/>	5. ALCANTARILLADO NO TIENE <input type="checkbox"/> RED COMBINADA <input type="checkbox"/> RED SEPARADA <input type="checkbox"/> POZO CIEGO <input type="checkbox"/>	6. OTI ACERAS <input type="checkbox"/> BORDILLOS <input type="checkbox"/> RED TELEFÓNICA <input type="checkbox"/> RECOL. DE BASURA <input type="checkbox"/> ASEJO DE CALLE <input type="checkbox"/>
---	--	---

0.1 IDENTIFICACIÓN PREDIAL



CATASTRO PREDIAL URBANO

FICHA DE RELEVAMIENTO DEL PREDIO URBANO

1. CLAVE CATASTRAL

CÓDIGO NACIONAL: 10

CANTÓN: 01

PARROQUIA: 0

PROVINCIA: 10

IMBABURA: 01

CÓDIGO LOCAL: 04

SECTOR: 04

MANZANA: 24

PREDIO: 003

P. HORIZONTAL: 00

HOJA CATASTRAL: 00

2. UBICACIÓN

BARRIO / URBANIZACIÓN / LOTIZACIÓN: Teodoro Gomez de la Torre

CALLE: Antonio Jose de Socie

NÚMERO: 5/N

LOTE:

MANZANA:

3. PROPIETARIO

APELLIDOS: Amador Yepez

NOMBRES: Galo Ruben

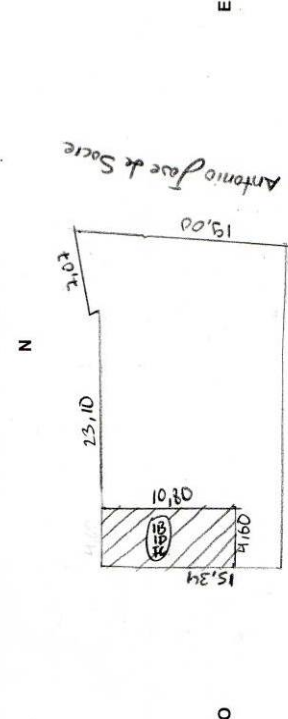
DIRECCIÓN: 1100017193933

DIRECCIÓN:

4. PROPIETARIO ANTERIOR

APELLIDOS Y NOMBRES:

5. DELIMITACIÓN Y DIMENSIONAMIENTO DEL PREDIO



6. SUPERFICIES DEL PREDIO

	BLOQUE 1	BLOQUE 2	BLOQUE 3	BLOQUE 4	BLOQUE 5	BLOQUE 6	BLOQUE 7
PLANTA BAJA		44,50					
PRIMER PISO ALTO							
SEGUNDO PISO ALTO							
TERCER PISO ALTO							
CUARTO PISO ALTO							
QUINTO PISO ALTO							
SEXTO PISO ALTO							
SEPTIMO PISO ALTO							
OCTAVO PISO ALTO							
NOVENO PISO ALTO							
DÉCIMO PISO ALTO							
TOTAL							

PISCINA

1ER ORDEN:

2DO ORDEN:

3ER ORDEN:

ÁREA:

ÁREA:

ÁREA:

ÁREA TOTAL DEL TERRENO: 19270 m²

1. DOMINIO

PÚBLICO:

PRIVADO:

2. TRASLACIÓN DE DOMINIO

COMPRA-VENTA:

HERENCIA:

DONACIÓN:

POSERÓN:

PERMUTA:

OTROS:

3. SITUACIÓN ACTUAL

ESCRITURA:

NOTARÍA Nº:

LUGAR:

Nº ACTUALIZACIÓN:

FECHA:

2. DATOS DEL PRESTAMO

1. FUENTE:

RECURSOS PROPIOS:

PRESTAMOS:

MONTO:

PLAZO:

AÑOS:

FECHA DE CONCESIÓN:

1. OCUPACIÓN

NO EDIFICADO:

EN CONSTRUCCIÓN:

EDIFICADO:

2. CARAC. DEL SUELO

SECO:

INUNDABLE:

CENAGOSO:

HUMEDO:

3. TOPOGRAFIA

ANIVEL:

BAJO NIVEL:

SOBRE NIVEL:

ESCARPADO:

HACIA ARRIBA:

HACIA ABAJO:

4. LOC. EN LA MANZANA

ESQUINERO:

INTERMEDIO:

INTERIOR:

EN CABECERA:

EN PASAJE:

MANZANERO:

5. FORMA

REGULAR:

IRREGULAR:

MUY IRREGULAR:

6. DIMENSIONES Y SUPERFICIES

ÁREA TOTAL: 19270 m²

FRENTE PRINCIPAL:

FONDO RELATIVO:

3. ABASTECIMIENTO DE AGUA

NO TIENE:

RED PÚBLICA:

LLAVE PÚBLICA:

CARRO CISTERNA:

POZO O VERTIENTE:

RÍO O CANAL:

CONEXIÓN DOMILIARIA:

4. MEDIDOR DE AGUA

SI:

NO:

2. ENERGÍA ELÉCTRICA

NO TIENE:

TIENE RED PÚBLICA:

ALUMBRADO:

RED PROVISIONAL:

RED DEFINITIVA:

CONEXIÓN DOMILIARIA:

MEDIDOR:

1. VÍAS

PEATONAL:

VEHICULAR:

MATERIAL

TIERRA:

LASTRE:

PIEDRA:

ADOQUIN:

HORMIGÓN:

ASFALTO:

6. OTROS

ACERAS:

BORDILLOS:

RED TELEFÓNICA:

RECOL. DE BASURA:

ASEO DE CALLES:

0.5. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

NO TIENE:

TIENE RED PÚBLICA:

ALUMBRADO:

RED PROVISIONAL:

RED DEFINITIVA:

CONEXIÓN DOMILIARIA:

MEDIDOR:

07 USO DEL SUELO																			
DIMENSIONES DEL TERRENO																			
TOMADAS DE PLANOS																			
ESTADO DEL TERRENO																			
1. INDUSTRIAL		EMPAQUES Y ENVASADOS		HILADOS Y TEJIDOS		TIPODETAJERAS Y TIPOLOGIAS		NOVA		CALZADO		ELECTRO.		MATERIES		AUMENTOS Y CONSERVACIONES		INDUSTRIAS Y CONSTRUCCIONES	
1. INDUSTRIAL		METAL MECANICA ART METAL		ENAMBLAGUE ACCESORIOS		CERAMICA		QUIMICO		PLASTICOS		CURTIEMBRE		IMPRESIA Y LITOGRAFIA		ARTICULOS DE MADERA		FARMACEUTICA	
2. ARTESANAL		NOVA		CALZADO		JOYERIA		CARPINTERIA		ALFARRERA CERAMICA		HERRAMIENTA ELECTRODOM		IMPRESIA Y LITOGRAFIA		SOMBRERERIA			
3. AGROPECUARIO		ORFEBERIA		TALABARRERIA		EMANERIA		MECANICAS		PINACERIA		PLAZADA		MOLINOS					
1. RESIDENCIAL		AGRICOLA		GANADERA		AVICOLA		PECUCOLA											
2. ALMACENES Y BARRIOS		VIVIENDA		RESID. PENSION		HOTEL		INTERNO		ALBERGUE								N° PERSONAS POR BLOQUE	
3. RECREACION		RESTAURANTE		COMIDAS		CONTINOS		BARES		BARES		DISCOTECA		JARDINES					
4. EDUCACION		BALNEARIOS		CLUB SOCIAL SEÑES		ESTADIOS		PISCINAS		COMPLEJOS DEPORTIVOS		CINES Y TEATROS		LIBRERIA					
5. SALUD		GUARDERIA INFANTIL		PRE-FARMACIA		PRIMARIA		SECUNDARIA		EXTENSION UNIVERSITARIA		CENTRO DE CARACCION		LABORATORIOS CLINICOS					
1. SERVICIOS PRIMARIOS		HOSPITAL		CENTRO DE SALUD		SUB-CENTRO		PUERTO DE SALUD		CLINICAS		CONSULTORIOS MEDICOS		LABORATORIOS CLINICOS					
2. COMERCIO		OFICINAS DE PROFESIONALES		OTICARIA DE MANDATO		AGENCIA DE TURISMO		GALERIAS Y TIEMPOS		COMERCIOS		SEGURIDAD		FUNERARIA					
3. COMUNICACION		VENTAJE PAN		AMBITOTES		CANGINERIA Y PSEUDERIA		LIBRERIA Y PAPELERIA		MERCADO PUBLICO		CENTROS COMERCIALES		ALMACENES Y BAZARES		GASORERIA		CREDITO Y BANCA	
1. INSTITUCION PUBLICA		ALMACEN DE SOMBREROS		ALMACEN DE MUEBLES Y ALUMINIO		ALMACEN DE ELECTRO.		LICORERIA		ALMACEN MUSICAL		VEHICULOS Y ACCESORIOS		FARMACIAS Y BOTICAS		MAQUINARIA Y EQUIPO		MATERIALES DE CONSTRUCCION	
2. INSTITUCION PRIVADA		TRANSPORTE		RADIO		Prensa		TELEVISION		AZULETERIA		CORREO ESTATAL		INTERNET					
1. INSTITUCION PUBLICA		MUEBRO		NOTARIA		REGISTRO DE LA PROPIEDAD		ESS		ENSA		ONSE		INDIA		FUERZAS ARMADAS		POLICIA	
2. INSTITUCION PRIVADA		MAG		AJUDICO		JEFATURA PROVINCIAL		REGISTRO CIVIL		CUERPO DE BOMBEROS		INCEL							
1. INSTITUCION PUBLICA		ASOCIACIONES PROFESIONALES Y SINDICATOS		CENTRO AGROPECUARIO		CENTRO AGROPECUARIO		FUNDACIONES		CURSA		CLUBES DEPORTIVOS		CLUB SOCIAL Y CULTURAL		COMITE BARRIAL		GRUPOA	
2. INSTITUCION PRIVADA		COLEGIOS DE PROFESIONALES Y SINDICATOS		ASOCIACIONES PROFESIONALES Y SINDICATOS		CENTRO AGROPECUARIO		FUNDACIONES		CURSA		CLUBES DEPORTIVOS		CLUB SOCIAL Y CULTURAL		COMITE BARRIAL		GRUPOA	

Inspección de Campo

Figura 25

Ficha de recolección de datos vacía y llena

Fuente: Municipios.

4.6.4 Flujo del Proceso de Actualización de Predios Urbanos



Figura 26 Actualización de Predios

Elaboración: Los autores

4.6.5 Actividades Post Campo

Concluida la recopilación de información tanto gráfica como alfanumérica resultante de la investigación de campo, se proseguirá con las siguientes actividades.

4.6.5.1 Digitación de la ficha predial urbano y control de calidad

El propósito de esta actividad es transformar la información analógica de las fichas prediales urbanas de cada uno de los predios intervenidos en el campo a un formato digital, para conformar la base de datos alfanumérica. Además, realizará el respectivo control de calidad para comprobar que el 100% de la información ingresada al sistema, efectivamente corresponde a la recopilada en las fichas prediales urbano.

Si el Ejecutor utiliza colectores de datos, para recopilar la información correspondiente a la ficha predial urbano, migrará esta información a la base de datos alfanumérica y realizará el respectivo control de calidad.

4.6.5.2 Digitalización de los predios delimitados en las ortofotos y control de calidad

A partir de las ortofotos u ortoimágenes utilizadas en el campo, se procederá, a través de la pantalla del computador, a identificar y conformar los límites prediales en los correspondientes archivos digitales. Este proceso se realizará de tal forma que permita estructurar la base de datos gráfica.

Además, el Ejecutor realizará el respectivo control de calidad para comprobar que el 100% de la digitalización realizada, efectivamente corresponde a la recopilada en las ortofotos u ortoimágenes.

El ejecutor, mediante red estará conectado al GAD, al cual alimentará, con la información que digitalice, una vez que se haya culminado la digitalización y edición tanto gráfica como alfanumérica de cada área manzanera, comunicará a fin de que éste realice el respectivo control de calidad tanto de la información como de campo, de conformidad a los instructivos.

4.6.5.3 Conformación preliminar de las bases de datos

El GAD, a partir de la información (gráfica y alfanumérica) entregada por el Ejecutor, conformará y correlacionará las respectivas bases de datos, se analizará, procesará y explotará a las bases de datos existentes. De esta actividad se desprenderá la siguiente información:

1. Predios con título de propiedad y sin problemas de cabida y de linderos;
2. Predios privados que requieren rectificación de escrituras;
3. Predios que presenten conflictos de tenencia;
4. Predios para solución mediante vía judicial ordinaria;
5. Predios con procesos legales inconclusos de transferencia de dominio o adjudicación; Tierras baldías sin ocupación.
6. Predios dentro de áreas de competencia del GAD no sujetos a adjudicación; con esta información, el GAD en forma inmediata tomará las acciones necesarias para continuar con los respectivos procesos y procedimientos, en coordinación con las entidades competentes.

Cuando se trabaje en formación o en una manzana nueva, al terminar la medición de todos los lotes en terreno, se debe calcular la sumatoria de los frentes de los predios para hallar las medidas de los lados de la manzana, con el fin de detectar errores de medida. Si la manzana es regular la diferencia en la longitud de sus lados paralelos es mínima. En lotes de forma irregular, es necesario tomar las medidas adicionales que permitan elaborar su correcta representación gráfica, entre ellas las distancias para definir dirección de los linderos.

En la edificación está comprendida dentro de la estructura. Las partes de que constarán en las medidas son: Armazón, cubierta y muros principales, elementos definidos a continuación:

- Armazón: Se refiere al conjunto compuesto por los cimientos, columnas, vigas, entrepisos y demás componentes del esqueleto o armadura que soportan y transfieren las cargas al terreno.
- Cubierta: Techo exterior o tejado de la edificación.
- Muros principales: Son las paredes externas que cierran la edificación.

Se considera dentro del área construida los corredores, patios, azoteas, entre otros, cuando son espacios cubiertos que se encuentren dentro de la estructura, siempre y cuando sus características sean iguales o similares a la construcción general, de lo contrario pasaran a ser áreas no construidas.

Las edificaciones se dividen en unidades por diferencias en las características de la construcción, el uso o el puntaje de calificación. Unidad de construcción, es la diferencia dentro de un predio que tiene unas características específicas en cuanto a uso y elementos constitutivos físicos de la misma. Para un predio se pueden presentar unidades Residenciales, Comerciales o Industriales que se diferencian por sus características físicas

y uso, que conducen a un determinado puntaje de calificación, dentro de la ficha predial se encuentran dispuestos campos específicos para calificar cada una de estas unidades.

Consulta Por Clave Catastral Y Propietario

Apellidos y Nombres
 Cedula Propietario
 Clave Catastral
 Clave Anterior
 Calles

Clave Catastral
1001 02020326009000

APELLIDOS	NOMBRES	OTROS	CEDULA O RUC	CLAVE CATASTRAL	CLAVE ANTERIOR	BARRIO
HUERA MONTENEGRO	MARIA LIGIA		1001556339	100102020326009000	1111036001000	AZAYA

Exportar Excel

SISTEMA DE AVALUOS Y CATASTROS - [<< Consulta Ficha Catastral]

INGRESOS MODIFICACIONES CONSULTAS CAMBIOS CERTIFICACIONES MODULOS AYUDA SALIR

1. LLAVE CATASTRAL
Clave Catastral: 1001 02020326009000 Clave Anterior: 1111036001000 Alícuota: GUAYAQUIL DE ALPACHA


2. UBICACION
Calle: RIOBAMBA Y PUYO Barrio: AZAYA Manzana: 2 Número: 5-100 Lote:

3. PROPIETARIO
Apellidos y Nombres: HUERA MONTENEGRO MARIA LIGIA Cédula: 1001556339 Otros:
DOMICILIO: Ciudad: JBARRA Dirección: PUYO S/N NOMBRE PREDIO:
PROPIETARIO ANTERIOR: CASTILLO MONTENEGRO LAURA

1. DOMINIO: Publico Privado
2. TRASLADO DE DOMINIO: 6 0 OTROS
3. SITUACION ACTUAL: Número-Notaria: 1 Cantón: JBARRA
F de Celebración: 2002/04/23 N. de Actualización: 0370
F de Actualización: 2002/11/07 Valores Anteriores

DATOS DEL PRESTAMO: Monto del Prestamo: Fecha de Concesión: Plazo del prestamo:

Descripcion Terreno	Infraestructura y Servicios	6. DIMENSIONES
1. OCUPACION NO EDIFICADO	4. LOC. EN LA MANZANA ESQUINERO	Área Total: 190,55
2. CAR. DEL SUELO SECO	5. FORMA IRREGULAR	Frente: 9,25
3. TOPOGRAFIA A NIVEL		Área Cons: 71,77

FOTO PREDIO:  Para Cargar o Actualizar <<Clic Aquí>>

Valor Terreno: 8.317,51
Valor Construc.: 0,00
Valor Obras Int.: 0,00
Valor Propiedad: 8.317,51
Tercera Edad: Prop
SNE: EX
16,64

USUARIO: VIZCAINOL BASE DE DATOS: 172.16.8.91 - bddimi 23/01/2014 - Versión

SISTEMA DE AVALUOS Y CATASTROS - [Consulta De Bloques Por Predio]

INGRESOS MODIFICACIONES CONSULTAS CAMBIOS CERTIFICACIONES MODULOS AYUDA SALIR

Clave Catastral: 1001 02020326009000 Numero << Bloques Anteriores Bloques Siguientes >>

NUMERO BLOQUE	1
SUPERFICIE BLOQUE	71,77
NUMERO DE PISOS	1
FAMILIAS	1
PERSONAS	4
VALOR DEL BLOQUE	0
TIPO CONSTRUCCION	20CU01
ESTRUCTURA	SOPORTANTE
ESTADO DE CONSERVACION	TOTAL DETERIORO
NUMERO DE PISOS	1 PISO
COLUMNA Y PILASTRA	NO TIENE
VIGAS Y CADENAS	NO TIENE
ENTRE PISOS	NO TIENE
PAREDES	TAPIAL
CUBIERTA	MADERA COMÚN
REVESTIMIENTO DE PISO	CEMENTO ALISADO
REVESTIMIENTO INTERIOR	ARENA-CEMENTO
REVESTIMIENTO EXTERIOR	ARENA-CEMENTO
REVESTIMIENTO ESCALERA	NO TIENE
TUMBADOS	MADERA COMÚN
CUBIERTA	TEJA COMÚN
PUERTAS	MADERA COMÚN
VENTANAS	HIERRO
CUBRE VENTANAS	HIERRO
CLOSETS	NO TIENE
SANITARIOS	CANALIZACIÓN COMÚN
BAÑOS	1 BAÑO
ELÉCTRICAS	EMPOTRADAS
ESPECIALES	NO TIENE

USUARIO : VIZCAINOL BASE DE DATOS : 172.16.8.91 - bddimi 23/01/2014 - Versión

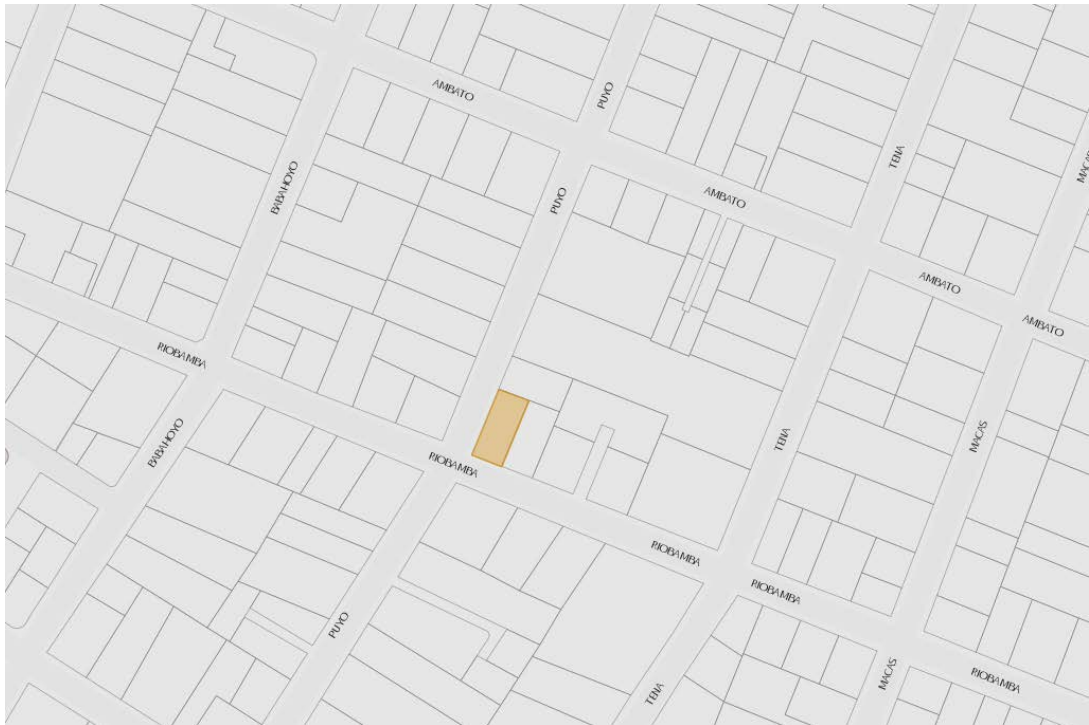


Figura 27 Predio sectorización marginal

Consulta Por Clave Catastral Y Propietario

Apellidos y Nombres
 Cedula Propietario
 Clave Catastral
 Clave Anterior
 Calles

Clave Catastral: 1001 04040519007000

APELLIDOS	NOMBRES	OTROS	CEDULA O RUC	CLAVE CATASTRAL	CLAVE ANTERIOR	BARRIO
PAREDES ALARCON	JUANA HERLINDA		1703495224	100104040519007000	1400098015000	URB. YACUCALL

Exportar Excel

SISTEMA DE AVALUOS Y CATASTROS - [<< Consulta Ficha Catastral]

INGRESOS MODIFICACIONES CONSULTAS CAMBIOS CERTIFICACIONES MODULOS AYUDA SALIR

1. CLAVE CATASTRAL
 Clave Catastral: 1001 04040519007000 Clave Anterior: 1400098015000 Aliquota: SAN FRANCISCO


2. UBICACION
 Calle: GRAL. JULIO ANDRADE Barrio: URB. YACUCALLE Manzana: Número: 4-59 Lote:

3. PROPIETARIO
 Apellidos y Nombres: PAREDES ALARCON JUANA HERLINDA Cédula: 1703495224 Otros:
 DOMICILIO: Ciudad: Dirección: GRAL. JULIO ANDRADE 4-59 NOMBRE PREDIO:
 PROPIETARIO ANTERIOR: ANDRADE PAREDES ENRIQUE

1. DOMINIO: Publico Privado
 2. TRASLADO DE DOMINIO: 4 4 POSESION EFECTIV
 3. SITUACION ACTUAL: Número-Notaria: 3 Cantón: BARRA
 F de Celebración: 2002/11/03 N. de Actualización: 3738
 F de Actualización: 2002/03/14 Valores Anteriores

DATOS DEL PRESTAMO
 Monto del Prestamo: Fecha de Concesión: Plazo del prestamo:

Descripcion Terreno	Infraestructura y Servicios	6. DIMENSIONES
1. OCUPACION EDIFICADO	4. LOC. EN LA MANZANA INTERMEDIO	Area Total: 318,36
2. CAR. DEL SUELO SECO		Frente: 12
3. TOPOGRAFIA A NIVEL	5. FORMA REGULAR	Area Cons: 235,35

FOTO PREDIO: 

Valor Terreno: 31.517,64
 Valor Construc: 57.523,85
 Valor Obras Int.: 0,00
 Valor Propiedad: 89.041,49
 Tercera Edad: Prop
 SNE: EX

USUARIO : VIZCAINOL BASE DE DATOS : 172.16.8.91 - bddimi 23/01/2014 - Versión

SISTEMA DE AVALUOS Y CATASTROS - [Consulta De Bloques Por Predio]

INGRESOS MODIFICACIONES CONSULTAS CAMBIOS CERTIFICACIONES MODULOS AYUDA SALIR

Clave Catastral: 1001 04040519007000 Numero << Bloques Anteriores Bloques Siguientes >>

NUMERO BLOQUE	1
SUPERFICIE BLOQUE	235,35
NUMERO DE PISOS	3
FAMILIAS	1
PERSONAS	2
VALOR DEL BLOQUE	57523,8469
TIPO_CONSTRUCCION	20CU01
ESTRUCTURA	APORTICADO
ESTADO DE CONSERVA	ESTABLE
NÚMERO DE PISOS	+ DE 1 PISO
COLUMNA Y PILASTRA	HORMIGÓN ARMADO
VIGAS Y CADENAS	HORMIGÓN ARMADO
ENTRE PISOS	HORMIGÓN ARMADO
PAREDES	LADRILLO
ESCALERA	HORMIGÓN ARMADO
CUBIERTA	HORMIGÓN ARMADO
REVESTIMIENTO DE PISO	BALDOSA DE CERÁMICA
REVESTIMIENTO DE PARED	TABLÓN DE PARQUET
REVESTIMIENTO INTERIOR	ARENA-CEMENTO
REVESTIMIENTO EXTERIOR	ARENA-CEMENTO
REVESTIMIENTO ESCALERA	MÁRMOL MARMOLINADO
TUMBADOS	ARENA-CEMENTO
CUBIERTA	ARENA-CEMENTO
PUERTAS	MADERA COMÚN
VENTANAS	ALUMINIO
CUBRE VENTANAS	HIERRO
CLOSETS	MADERA COMÚN
SANITARIOS	CANALIZACIÓN COMÚN

USUARIO : VIZCAINOL BASE DE DATOS : 172.16.8.91 - bddimi 23/01/2014 - Versión

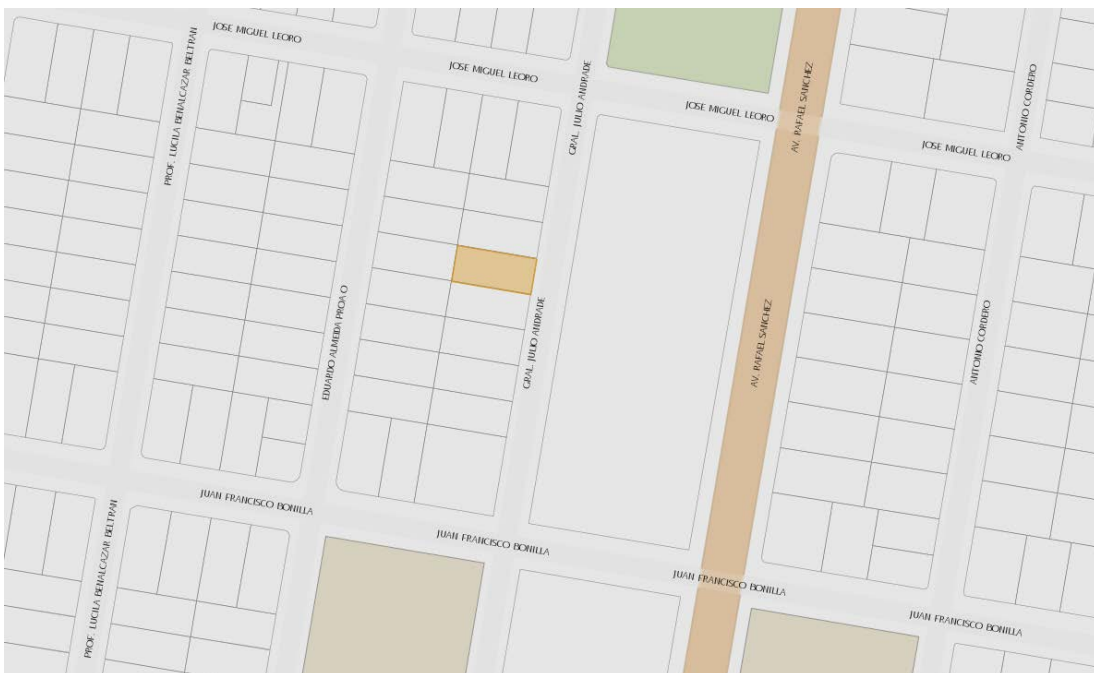


Figura 28 Tipo de sectorización residencial

Consulta Por Clave Catastral Y Propietario

Apellidos y Nombres
 Cedula Propietario
 Clave Catastral
 Clave Anterior
 Calles

Clave Catastral
1001 04040142024000

APELLIDOS	NOMBRES	OTROS	CEDULA O RUC	CLAVE CATASTRAL	CLAVE ANTERIOR	BARRIO
MADERA CABEZAS	JORGE ALBERTO	Y HNOS	1001773074	100104040142024000	1400012017000	AMAZONAS

Exportar Excel

SISTEMA DE AVALUOS Y CATASTROS - [<< Consulta Ficha Catastral]

INGRESOS MODIFICACIONES CONSULTAS CAMBIOS CERTIFICACIONES MODULOS AYUDA SALIR

1. CLAVE CATASTRAL
Clave Catastral: 1001 04040142024000 Clave Anterior: 1400012017000 Alícuota: SAN FRANCISCO

2. UBICACION
Calle: SANCHEZ Y CIFUENTES Barrio: AMAZONAS Manzana: Número: 12-46 Lote:

3. PROPIETARIO
Apellidos y Nombres: MADERA CABEZAS JORGE ALBERTO Cédula: 1001773074 Otros: Y HNOS
DOMICILIO: Ciudad: IBARRA Dirección: NOMBRE PREDIO
PROPIETARIO ANTERIOR: GUERRA PULLES CARMEN

1. DOMINIO: Publico Privado
2. TRASLADO DE DOMINIO: 1 1 COMPRA-VENTA
3. SITUACION ACTUAL: Número-Notaria: 5 Cantón: IBARRA
F de Celebración: 2007/07/10 N. de Actualización: 7354
F de Actualización: 2007/07/11 Valores Anteriores

DATOS DEL PRESTAMO: Monto del Prestamo: Fecha de Concesión: Plazo del prestamo:

Descripcion Terreno	Infraestructura y Servicios	6. DIMENSIONES
1. OCUPACION EDIFICADO	4. LOC. EN LA MANZANA INTERMEDIO	Area Total: 425,88
2. CAR. DEL SUELO SECO		Frente: 16,9
3. TOPOGRAFIA A NIVEL	5. FORMA REGULAR	Area Cons: 909,06

Detalle Área

FOTO PREDIO
Para Cargar o Actualizar << Clic Aquí >>
Ver Historial Foto

Valor Terreno: 158.107,95
Valor Construc.: 218.725,65
Valor Obras Int.: 0,00
Valor Propiedad: 376.833,60
Tercera Edad: Prop EX
SNE: EX
Eje Com: L44

USUARIO: VIZCAINOL BASE DE DATOS: 172.16.8.91 - bddimi 23/01/2014 - Versión

SISTEMA DE AVALUOS Y CATASTROS - [Consulta De Bloques Por Predio]

INGRESOS MODIFICACIONES CONSULTAS CAMBIOS CERTIFICACIONES MODULOS AYUDA SALIR

Clave Catastral: 1001 04040142024000 Aceptar Salir Numero << Bloques Anteriores Bloques Siguientes >>

NUMERO BLOQUE	1	NUMERO BLOQUE	2
SUPERFICIE BLOQUE	778.4	SUPERFICIE BLOQUE	130.66
NUMERO DE PISOS	5	NUMERO DE PISOS	1
FAMILIAS	1	FAMILIAS	2
PERSONAS	1	PERSONAS	8
VALOR DEL BLOQUE	180761.6826	VALOR DEL BLOQUE	37963.9686
TIPO_CONSTRUCCION	20CU01	TIPO_CONSTRUCCION	20CU01
ESTRUCTURA	APORTICADO	ESTRUCTURA	APORTICADO
EDAD DE LA CONSTRU	11 A 12	EDAD DE LA CONSTRU	11 A 12
ESTADO DE CONSERVA	ESTABLE	ESTADO DE CONSERVA	ESTABLE
NÚMERO DE PISOS	+ DE 1 PISO	NÚMERO DE PISOS	1 PISO
COLUMNA Y PILASTRA	HORMIGÓN ARMADI	COLUMNA Y PILASTRA	HORMIGÓN ARMADI
VIGAS Y CADENAS	HORMIGÓN ARMADI	VIGAS Y CADENAS	HORMIGÓN ARMADI
ENTRE PISOS	NO TIENE	ENTRE PISOS	HORMIGÓN ARMADI
PAREDES	LADRILLO	PAREDES	LADRILLO
CUBIERTA	MADERA COMÚN	ESCALERA	HORMIGÓN ARMADI
REVESTIMIENTO DE PI	CEMENTO ALISADO	CUBIERTA	HORMIGÓN ARMADI
REVESTIMIENTO INTEF	ARENA-CEMENTO	REVESTIMIENTO DE PI	BALDOSA DE CERÁM
REVESTIMIENTO EXTEI	ARENA-CEMENTO	REVESTIMIENTO INTEF	ARENA-CEMENTO
REVESTIMIENTO ESCAL	BALDOSA CEMENTC	REVESTIMIENTO EXTEI	ARENA-CEMENTO
TUMBADOS	ARENA-CEMENTO	REVESTIMIENTO ESCAL	BALDOSA CEMENTC
CUBIERTA	FIBRO-CEMENTO	TUMBADOS	ARENA-CEMENTO
PUERTAS	MADERA FINA	CUBIERTA	ARENA-CEMENTO
VENTANAS	ALUMINIO	PUERTAS	MADERA FINA
CUBRE VENTANAS	NO TIENE	VENTANAS	ALUMINIO
CLOSETS	NO TIENE	CUBRE VENTANAS	NO TIENE
SANITARIOS	CANALIZACIÓN COM	CLOSETS	NO TIENE
BAÑOS	1 BAÑO	SANITARIOS	CANALIZACIÓN COM
ELÉCTRICAS	EMPOTRADAS	BAÑOS	+ DE 4 BAÑOS

USUARIO: VIZCAINOL BASE DE DATOS: 172.16.8.91 - bddimi 23/01/2014 - Versión

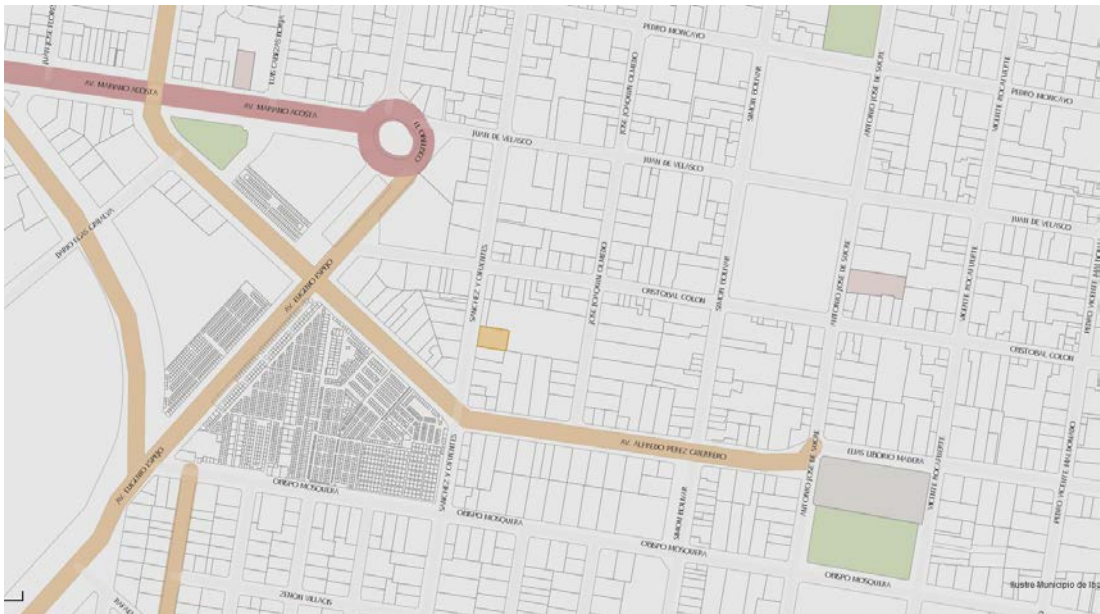


Figura 29 Predio sectorización comercial

4.6.6 Método matemático de valorización de predios urbanos

El respectivo cálculo para la valorización de los predios urbanos puede ser calculado mediante las operaciones del modelo de coste, con los siguientes pasos para su procedimiento:

Primer paso: para el respectivo cálculo del valor del terreno más el valor de la construcción

$$VP = VT + VC$$

Valor de la propiedad = Valor del terreno + Valor de construcción (1)

Para valorar el terreno es necesario establecer la ubicación en la manzana, tipo de sector (residencial, comercial y marginal), tipo de suelo (seco, húmedo), servicios básicos (agua potable, energía eléctrica, alcantarillado), vías, tipo de topografía y forma del terreno (irregular y regular).

$$VT = Vm^2 \times At$$

Valor de terreno = valor metro cuadrado x área de terreno (2)

En valor de construcción se calcula la sumatoria de los materiales utilizados en la edificación del predio por el cálculo de depreciación (AME), además de la suma del área de construcción.

$$VC = (\sum Mat. Conts. \times D) \times A. Const.$$

Valor de construcción = (material de construcción x depreciación) x área de construcción

Una vez realizada la valorización del predio, esta información se convierte en base para el cálculo del impuesto predial que se resume en el documento de pago para cada uno de los contribuyentes propietarios del predio ubicado en la zona urbana como tributo al uso del mismo.

ORIGINAL - CONTRIBUYENTE

IBARRA
GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL SAN MIGUEL DE IBARRA

R.U.C. 106000260001

COMPROBANTE DE PAGO

IBARRA GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL

RECAUDADOR 11

RECAUDADOR 11

RECAUDADOR 11

CASA PRIORITY

2138033

21/01/14

FECHA DE PAGO:

2539664

FECHA DE VENCIMIENTO: 31/12/14

ROEDA BONILLA MARIA DE LOURDES

100089518

UBICACIÓN: 05050340015000

CLAVE CATASTRAL: CALLE 5/N

DIRECCIÓN:

INFORMACIÓN: VALOR PROPIEDAD 20.036.94

IMPUESTO PREDIO URBANO AÑO 2014

DESCRIPCIÓN: IMPUESTO PREDIO URBANO

CONCEPTO: IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS

BOMBEROS

TASA POR SEGURIDAD CIUDADANA

PROCESAMIENTO DE DATOS

ESPECIE VALORADA

VALOR: 16.03

3.01

2.00

0.25

0.25

21.54

1.44

0.00

0.00

20.10

SUBTOTAL: 21.54

DESCUENTOS: 1.44

INTERESES: 0.00

RECARGOS: 0.00

TOTAL: 20.10

MONTER

RECAUDADOR

DIRECTOR FINANCIERO

21 ENE. 2014

RECAUDADOR 11

Figura 30

Documento de pago impuesto por uso del predio urbano

4.6.6.1 Supervisión y verificación de resultados

Durante la ejecución del trabajo, el Ejecutor tendrá interacción continua y directa con los miembros de los GAD (Gobiernos Autónomos Descentralizados) o los entes fiscalizadores, quienes supervisarán en forma estrecha el trabajo del Ejecutor, identificando fallas que serán comunicadas al Ejecutor para su corrección. Asimismo, el GAD podrá disponer que el Ejecutor verifique cualquier trabajo que a su criterio pueda tener fallas.

Obtenidos los correspondientes listados e información pertinentes de los casos indicados en el ítem anterior, el Ejecutor procederá a:

4.6.6.2 Proporcionar los resultados al GAD

El ejecutor entregará al GTC la información por sector de conformidad a lo establecido, a fin de que la revise y presente al Ejecutor las correspondientes observaciones. Los plazos para la entrega y revisión se ajustarán a la programación y plan de entrega que se apruebe.

4.6.6.3 Exposición pública de resultados

Una vez que la información sea aprobada por el GAD, el Ejecutor tiene la responsabilidad de realizar exposiciones públicas sistemáticas de los resultados de la campaña, por sectores o parroquias, por un período no menor a 15 días ni mayor de 30 días calendario.

El propósito de estas exposiciones es dar la oportunidad a los propietarios, posesionarios y terceras personas de revisar la información predial recopilada, expresar sus opiniones, pedir aclaraciones y realizar reclamos al ejecutor para su rectificación. En esta actividad realizará, entre otras, las siguientes tareas:

1. Ejecución de campaña de difusión. El Ejecutor realizará reuniones preparatorias con las autoridades del sector, parroquia y/o cabildos, con fines de informar sobre la documentación y modo en que se expondrán los resultados, así mismo se notificará por diferentes medios (radio, perifoneo, pancartas, esquelas distribuidas en escuelas, etc.) a los beneficiarios del sector o parroquia, las fechas y el lugar de la exposición de los resultados. Como parte de la campaña de difusión se concienciará a los beneficiarios sobre la importancia de verificar los resultados.
2. Instalación de un centro de exposición y consulta de resultados en un sitio de fácil acceso y debidamente identificado, de preferencia dentro de la misma comunidad.
3. Presentación pública de información gráfica de todos los predios del sector o parroquia, acompañada de un listado de consulta, que incluya: nombre del titular del predio, código predial provisional, superficie y colindantes.
4. Entrega de planos prediales en formato A4 (generados por el Ejecutor) en aquellos predios donde no existan reclamos u observaciones.
5. Mantenimiento de un registro de verificación, que permita llevar un control de la información examinada con datos generales y firma de los propietarios/poseionarios que realizaron observaciones, reclamos, aclaraciones, incluyendo su acuerdo o desacuerdo con la información presentada, etc.
6. Para esta actividad el Ejecutor tendrá acceso a la base de datos, ya aprobada por el GAD, a fin de generarlos diferentes productos requeridos para la exposición de resultados.

7. El Ejecutor tomará las provisiones necesarias para que durante las exposiciones públicas de resultados también se puedan llevar a cabo los trámites de firma de solicitudes y otros documentos requisito para los procesos y procedimientos de adjudicación respectivos.

5 CONCLUSIONES

Al finalizar el presente trabajo de investigación se concluye lo siguiente:

- La principal falencia actual en los gobiernos autónomos locales es la ausencia de normas, reglamentos y procedimientos de actualización en los registros de predios urbanos formalizados de manera didáctica para el uso en esta actividad, contexto que propicia incorporar nueva información necesaria para los planes estratégicos.
- La actualización catastral comprende el registro de predios urbanos bajo normas técnicas vinculados al catastro y que en la actualidad comprenden su realización cada dos años dentro de la COOTAD, facultando a los gobiernos locales sus procedimientos de acuerdo a sus necesidades.
- La información primaria revela que es necesario el diseño de un manual de actualización para proceder al registro de propiedades en los siguientes años y que debe utilizar herramientas digitales online para visualización de información cartográfica.
- Para incorporar los procedimientos adecuados para la actualización 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.

6 RECOMENDACIONES

Las principales recomendaciones son:

- Para una mejor comprensión de los Gobiernos locales sobre el manual de actualización es necesario elaborar un proceso de socialización y divulgación mediante reuniones con los principales Gobiernos interesados.
- Por la variabilidad de las políticas gubernamentales es necesario establecer una actualización en la información y procedimientos de actualización según las normas o estamentos jurídicos con el fin de cumplir expectativas.
- Google maps es uno de las herramientas más generales para la visualización de cartografía por su disposición on line, por ello es necesario establecer un curso de capacitación al personal sobre estos softwares 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.

7 BIBLIOGRAFÍA

LIBROS

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.

ERBA, D. (2007). Manejo de Hacienda. México: Primera Edición, Editorial ECOP.

GUIMET, J. (2013). Descripción y Teoría General de Catastro. España: Primera Edición, Editorial Universidad Politécnica de Cataluña.

JORELO, M. (2010). Guía de Actualización Catastro. Ecuador: Primera Edición, Editorial Municipio de Ibarra.

LOPÉZ, A. (2006). Estándares de Calidad para Pruebas Objetivas. México: Primera Edición, Editorial Coop. Editorial Magisterio.

MORENO, J. (2007). Procedimiento y proceso administrativo práctico, Volumen 2. México: Primera Edición Editorial La Ley.

USÓN, A. (2010). Tecnología de suelos: estudio de casos. España: Primera Edición, Editorial Universidad de Zaragoza.

LINKOGRAFÍA

BCE. (22 de feb de 2013). Banco Central del Ecuador. Recuperado el 22 de Feb de 2013, de Banco Central del Ecuador: www.bce.gob.ec.

INEC. (05 de Enero de 2013). Censo IV de Vivienda y Población. Recuperado el 05 de Enero de 2013, de INEC: <http://redatam.inec.gob.ec/cgi-bin/RpWebEngine.exe/PortalAction?>

ANEXOS

ANEXO 1



FORMATO DE ENCUESTA

UNIVERSIDAD TÉCNICA DEL NORTE

ENCUESTA

Objetivo: el diseño del presente documento tiene como propósito definir los principales procedimientos teóricos y prácticos, fundamentales para la actualización en el registro municipal de predios urbanos.

Nombre del Profesional:

Cargo que ocupa:

¿Conoce usted qué es catastro municipal y qué propósito tiene su realización?

Nada Poco Mucho

¿Existe en la Institución un respaldo documental que describa el procedimiento de actualización en los registros municipales para los predios urbanos?

Sí No

¿Con qué recursos dispone el Municipio para la realización del proceso de actualización de los predios urbanos?; Elija los necesarios:

Económicos Humanos Tecnológicos
Materiales Otros: _____

¿Cada qué tiempo recibe capacitación para la actualización de conocimientos?

Tres meses seis meses al año más de año _____

¿Tiene usted un protocolo de trabajo para realizar sus actividades laborables?

Sí No

¿Qué sistema se utiliza para procedimiento de actualización?; Por favor elija una opción:

Sistema manual Describa brevemente: _____

Sistema informático ¿Cómo se llama? _____

No existe sistema

¿Cuál es la base jurídica debe regirse para los procesos de actualización de los predios urbanos?

Disposiciones Estatales ¿Cuál?: _____

Disposiciones Municipales ¿Cuál?: _____

Ninguna

¿Qué organismos elabora el procedimiento de actualización de predios urbanos, en El Municipio?

Entidad Pública ¿Cuál?: _____

El propio Municipio

Ninguno

Muchas gracias por su colaboración

EL ENCUESTADOR (A)

ANEXO 2



UNIVERSIDAD TÉCNICA DEL NORTE

ENTREVISTA

Objetivo: el diseño del presente documento tiene como propósito definir los principales procedimientos teóricos y prácticos, fundamentales para la actualización en el registro municipal de predios urbanos.

Nombre del Profesional:

Cargo que ocupa:

¿Conoce usted qué es catastro municipal y qué propósito tiene su realización?

¿Existe en la Institución un respaldo documental que describa el procedimiento de actualización en los registros municipales para los predios urbanos?

¿Con qué recursos dispone el Municipio para la realización del proceso de actualización de los predios urbanos?; Elija los necesarios:

¿Cada qué tiempo recibe capacitación para la actualización de conocimientos?

¿Tiene usted un protocolo de trabajo para realizar sus actividades laborales?

¿Qué sistema se utiliza para procedimiento de actualización?; Por favor elija una opción:

¿Cuál es la base jurídica debe regirse para los procesos de actualización de los predios urbanos?

¿Qué organismos elabora el procedimiento de actualización de predios urbanos, en El Municipio?

Muchas gracias por su colaboración

ENTREVISTADOR (A)

ANEXO 3



FORMATO SOLICITUD

UNIVERSIDAD TÉCNICA DE NORTE

IBARRA 07 de febrero del 2014

Título; Johanna Criollo – Juan Carlos Casanova

JEFE DEPARTAMENTAL

Presente.-

Johanna Criollo, portadora de la cédula de ciudadanía número 100299404-2 y Juan Carlos Casanova portador de la cédula de ciudadanía número 100308332-4 estudiantes de la Universidad Técnica del Norte, Facultad de Ingeniería en Ciencias Ambientales y Agropecuarias, Escuela de Agronegocios Avalúos y Catastros solicitamos de la manera más comedida la respectiva autorización para obtener información acerca del Manual de Procesos y Procedimientos para la Actualización Catastral de Propiedades Urbanas, estudio que servirá para el desarrollo del trabajo de tesis, previo a la obtención del título de Ingeniera en Agronegocios Avalúos y Catastros

Por la atención que se digne a la presente le anticipamos nuestros más sinceros agradecimientos.

Atentamente,

Johanna Criollo

CC.100299404-2

Juan Carlos Casanova

CC.100308332-4

ANEXO 4

FIGURA 1 ENTREVISTA MUNICIPIO DE OTAVALO



FIGURA 2 ENCUESTA MUNICIPIO DE OTAVALO



FIGURA 3 INVESTIGACIÓN DE CAMPO MUNICIPIO URQUQUI

FI
GU
RA
4
IN
VE
ST
IG
AC



IÓN DE CAMPO MUNICIPIO ANTONIO ANTE



FIGURA 5 INVESTIGACIÓN DE CAMPO MUNICIPIO PIMAMPIRO



FIGURA 6 INVESTIGACIÓN DE CAMPO MUNICIPIO DE COTACACHI

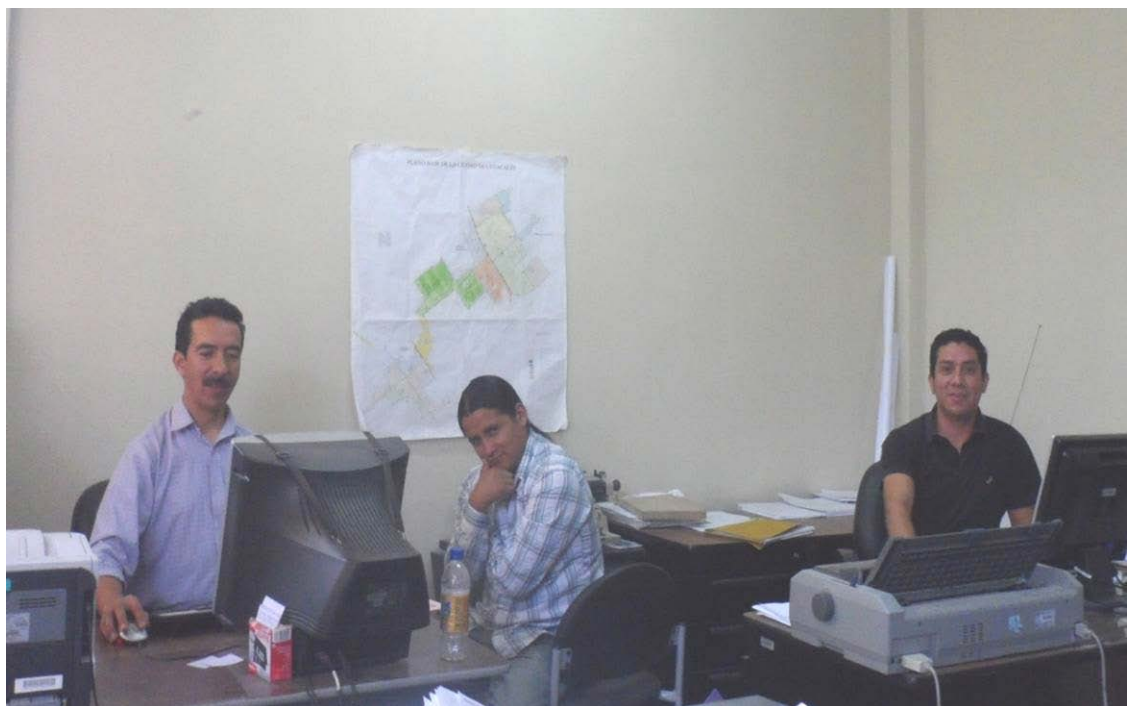


FIGURA 7 ENTREVISTA MUNICIPIO DE IBARRA

