

UNIVERSIDAD TÉCNICA DEL NORTE



INGENIERÍA EN AGRONEGOCIOS AVALÚOS Y CATASTROS

Autores: Johanna Criollo
Juan Carlos Casanova

Director: Ing. Oscar Rosales

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



CONTENIDO



1

DIAGNÓSTICO SITUACIONAL

2

MARCO TEÓRICO

3

METODOLOGÍA

4

MANUAL DE PROCESOS Y PROCEDIMIENTOS



1. DIAGNÓSTICO SITUACIONAL

1.1 ANTECEDENTES

- Administraciones municipales organizan las condiciones de vida de la población 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
- Dirección nacional de avalúos y catastros (DINAC) antes del año 2001.
- La ley de régimen municipal, art. 316 (ahora COOTAD),

1.2 ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL

Todo Gobierno autónomo descentralizado (GAD) autoridad

Elección libre, autonomía en su administración, autosuficiencia financiera

Organizar y regular

Al municipio le corresponde, cumpliendo con los fines que le son esenciales, satisfacer las necesidades colectivas

1.3 Avalúos y Catastros

Ocupación
de
suelos

Prestación
de
servicios
públicos

Manejo
tributario

Sistema de información de
organización territorial



1.4 ORGANIZACIÓN CATASTRAL

INSTRUMENTOS

Fichas catastrales.
Sistema de codificación zonal.
Datos informático

INFORMACIÓN PREDIO

Extensión física del terreno
Área de construcción.
Tipos de acabados.
Vida útil actual.
Localización estratégica

ANÁLISIS SOCIO ECONÓMICO

Residencial,
Comercial y
Marginal

MARCO JURÍDICO

ANTES: LEY DE REGIMEN
MUNICIPAL
HOY: COOTAD

1.5 PROBLEMÁTICA

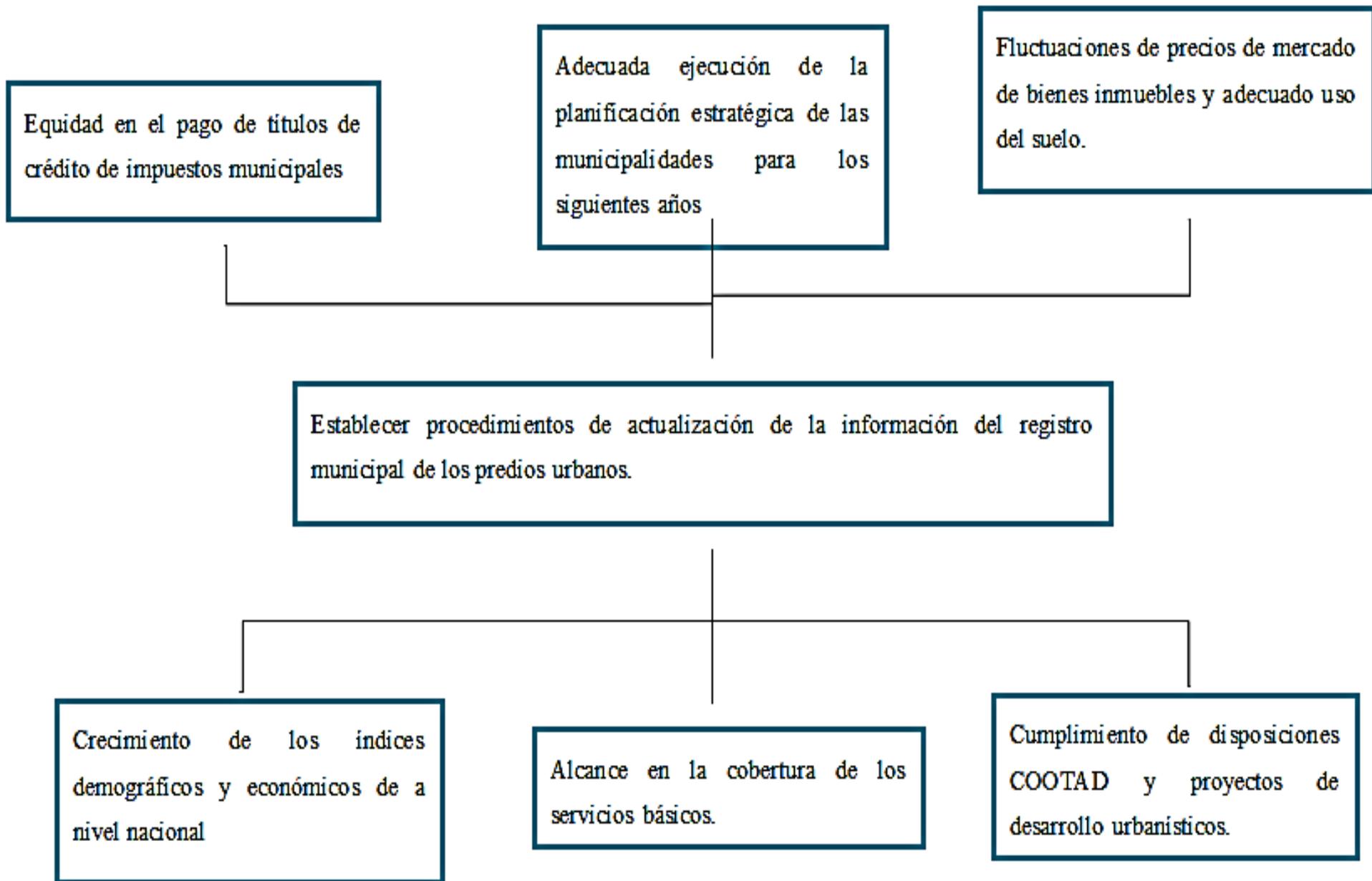


Figura 1 Árbol de problemas

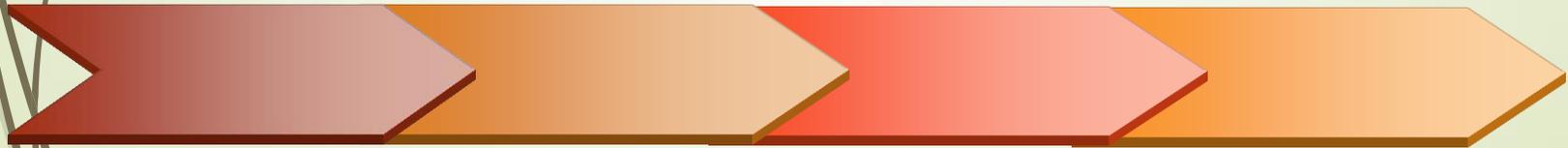
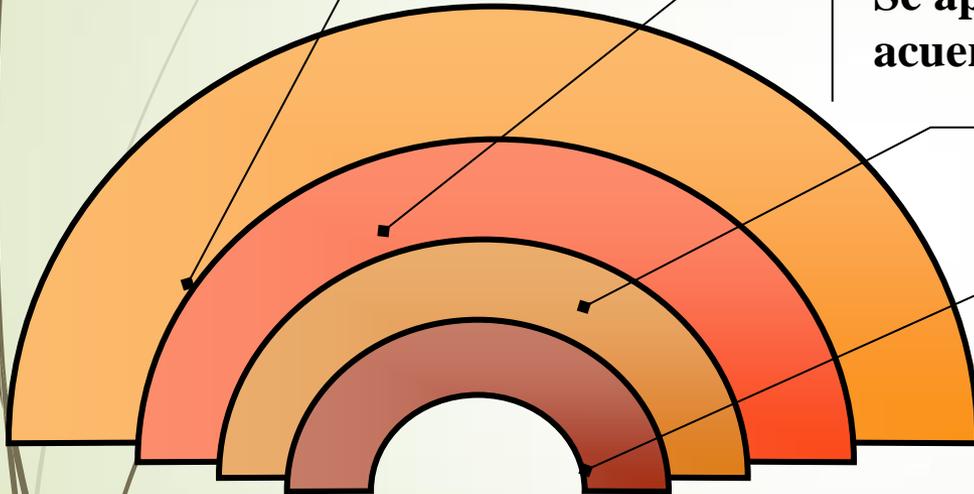
1.6 JUSTIFICACIÓN

Directamente a los Departamentos de Avalúos y Catastros de las diferentes municipalidades, permitiendo organizar y direccionar de manera clara el proceso de actualización y mantenimiento del catastro municipal

Se aplica una norma legal (COOTAD) de acuerdo a paradigmas estatales

Prever de información para promover el desarrollo.

Identificar recursos necesarios para el proceso de actualización catastral.



OBJETIVOS

General

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

Específicos

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

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).

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).

2.3 CARTOGRAFIA

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).

2.4 DISPOSICIONES LEGALES

Sobre la actualización del catastro:

COOTAD 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.



3. METODOLOGÍA

3.1 METODOLOGIA

La metodología utilizada para la elaboración de la investigación se fundamentó de la siguiente manera:



UBICACIÓN

Norte del territorio ecuatoriano

POBLACIÓN

Se relaciona con los municipios de las provincias de la zona norte del país

MÉTODOS

Deductivo
Inductivo

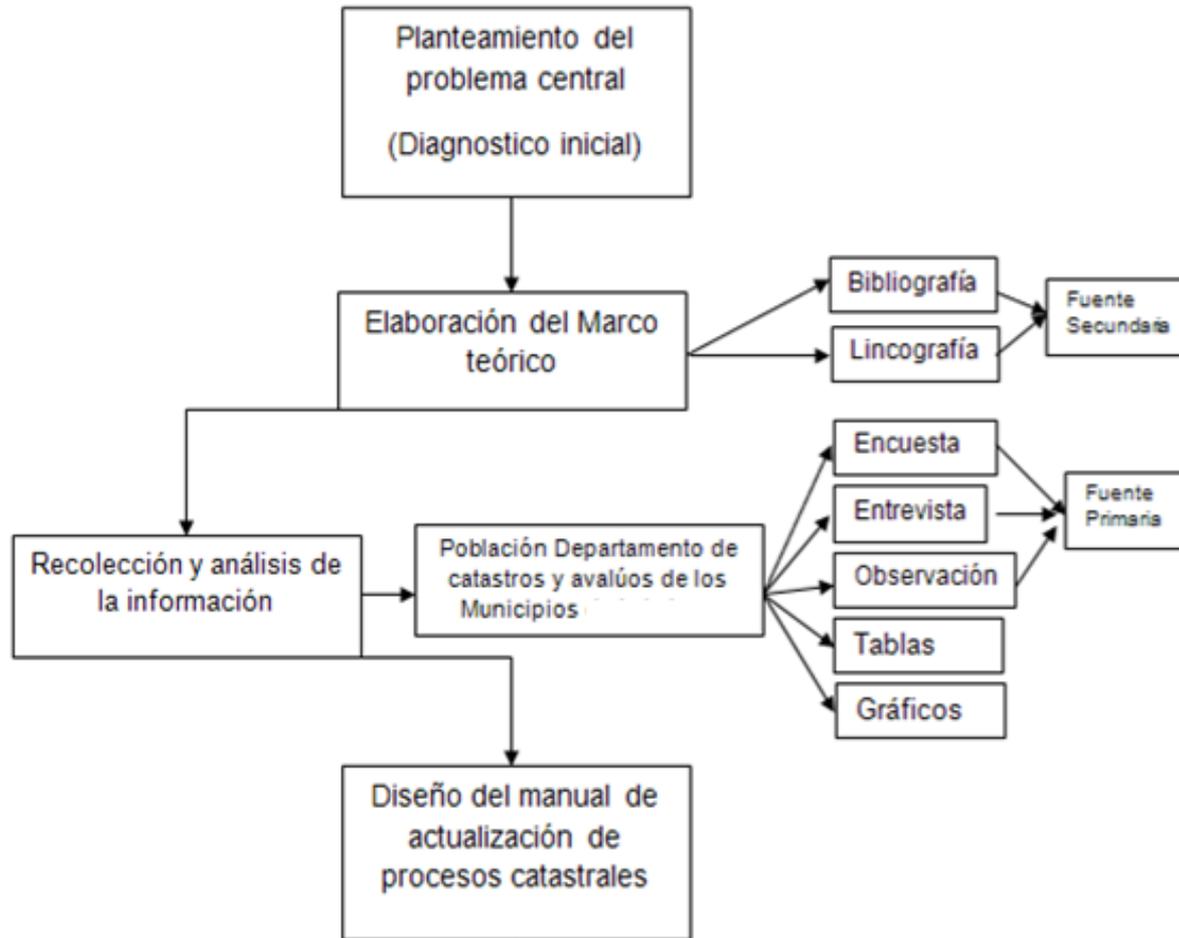
HERRAMIENTAS

- Observación
- Entrevista
- Encuestas
- Bibliografía

3.2 Matriz de operación de variables

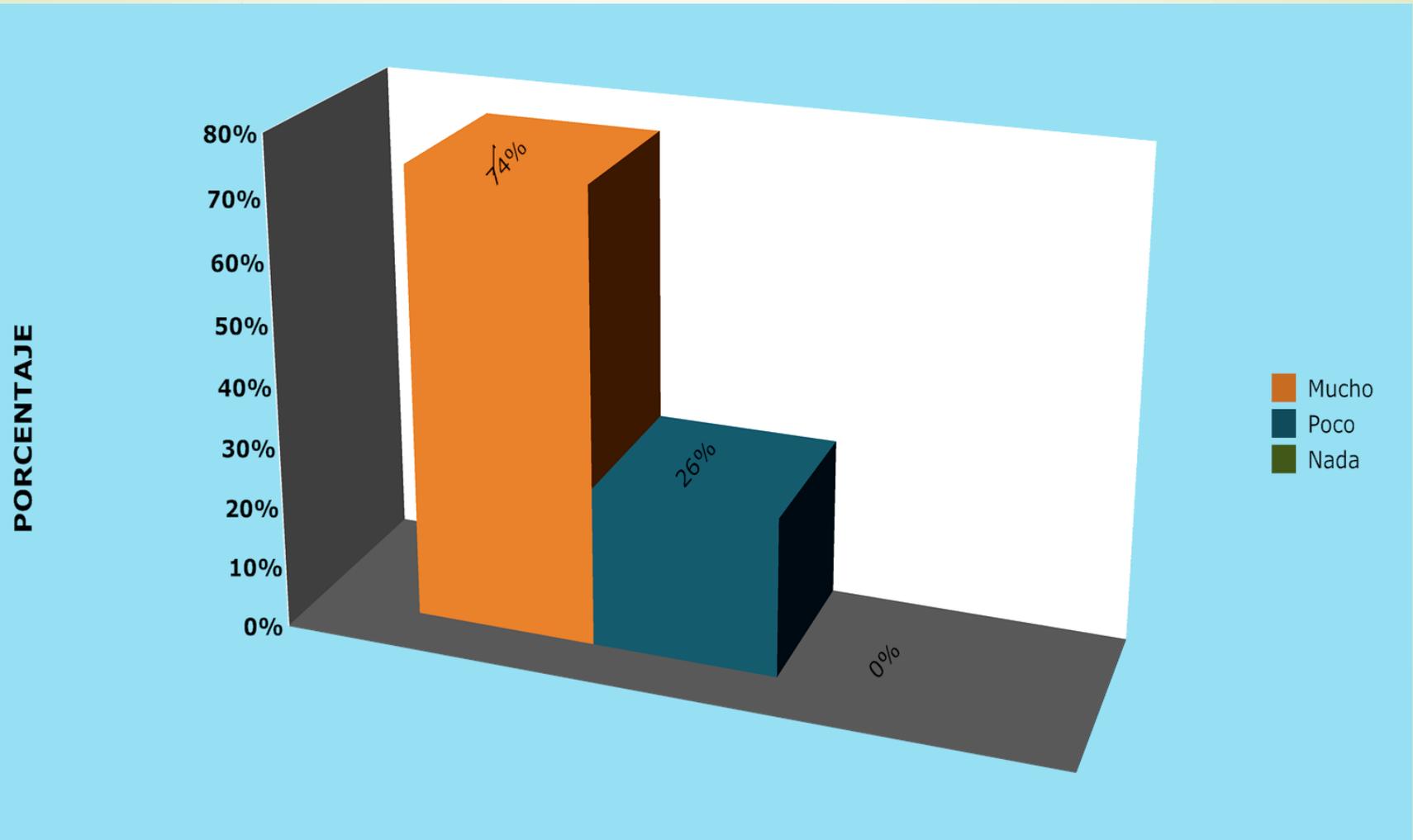
OBJETIVOS	VARIABLE	INDICADOR	FUENTE	TÉCNICA
Definir la estructura de conocimientos en relación a la actualización del registro de predios urbanos.	CONOCIMIENTOS	Nivel de conocimiento	Fuente Primaria: Municipios departamentos de avalúos y catastros de las provincias de la zona norte del país	Encuesta y entrevista
		Procedimientos		
		Documentación		
		Capacitación		
Identificar los recursos necesarios para el diseño de los procesos de actualización de los predios urbanos.	RECURSOS	Económicos	Fuente Primaria: Municipios departamentos de avalúos y catastros de las provincias de la zona norte del país	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 departamentos de avalúos y catastros de las provincias de la zona norte del país	Encuesta y entrevista
		Asociatividad		
		Sistemas		
		Disposiciones legales		

3.3 PROCESO DE LA INVESTIGACION

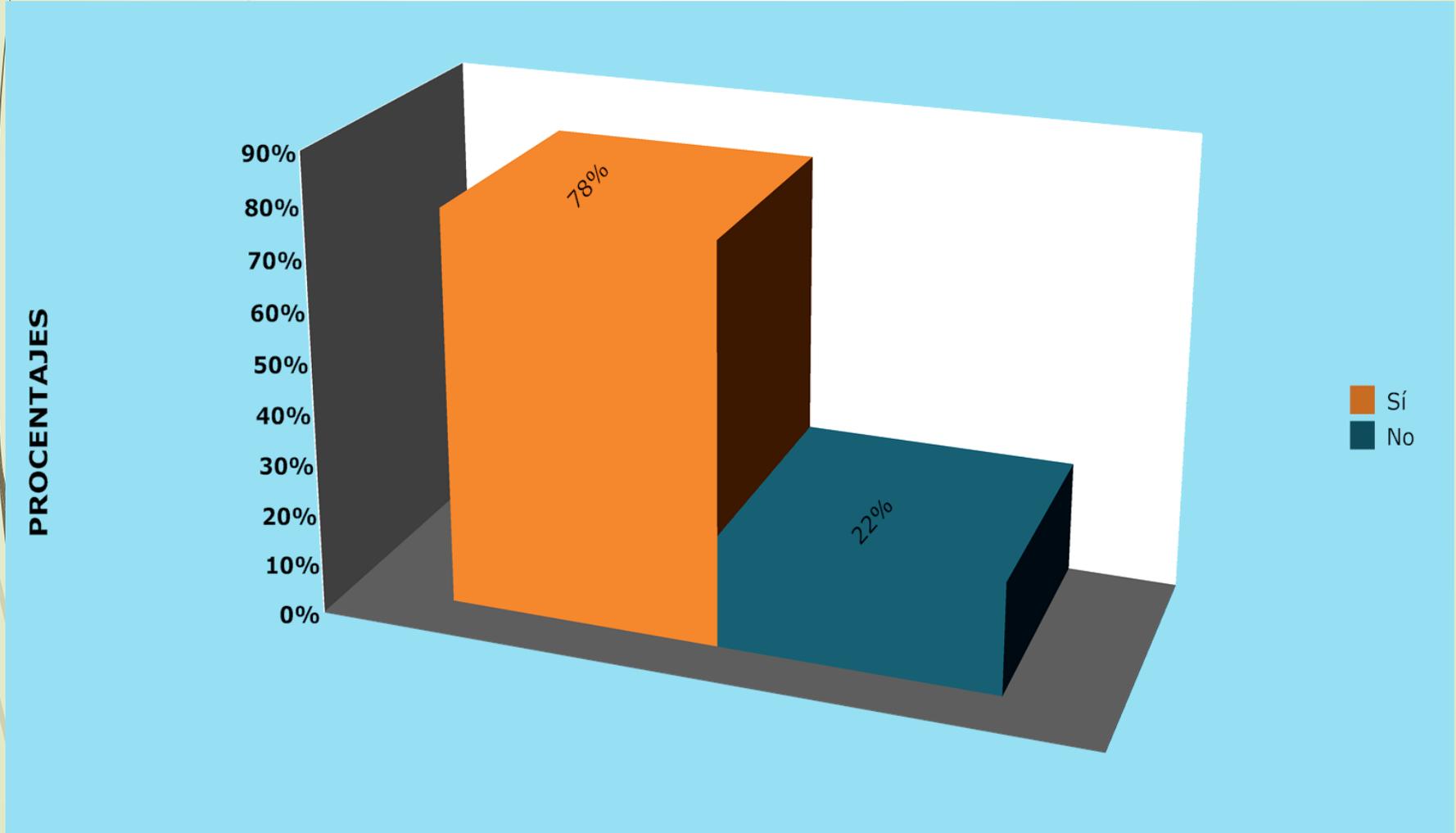


3.4 RESULTADOS DE ENCUESTAS

CATASTRO Y PROPOSITO

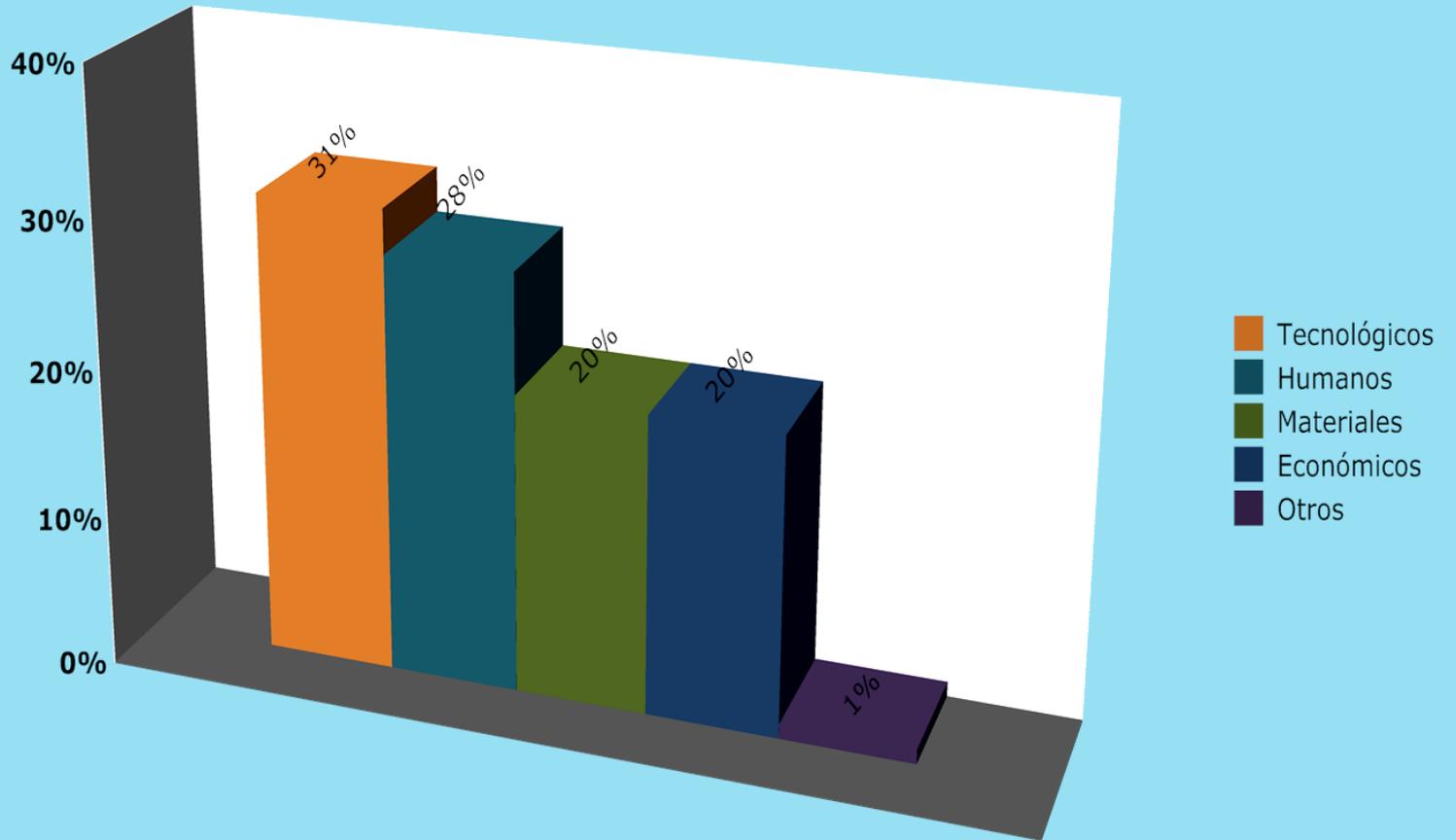


RESPALDO DOCUMENTAL

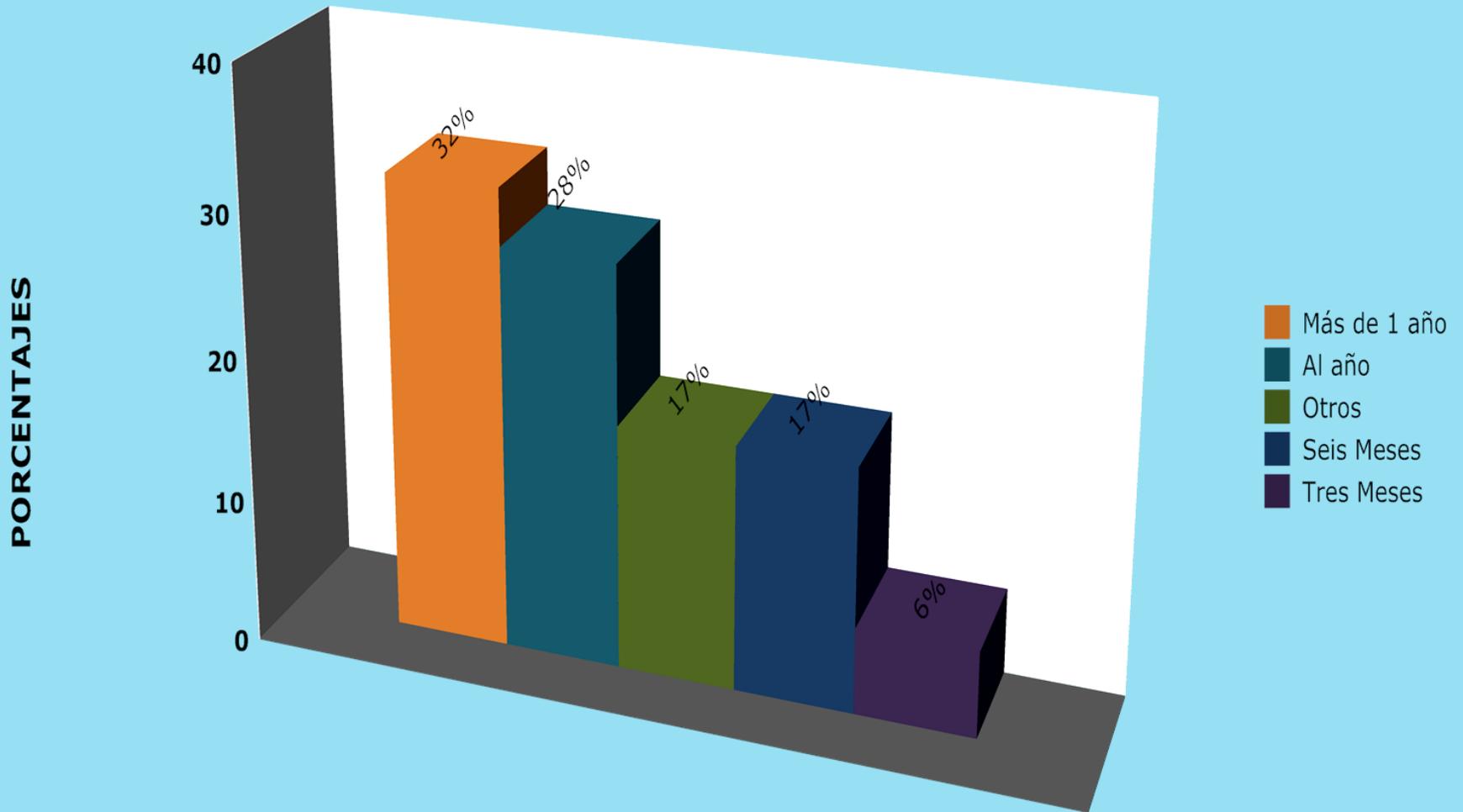


RECURSOS

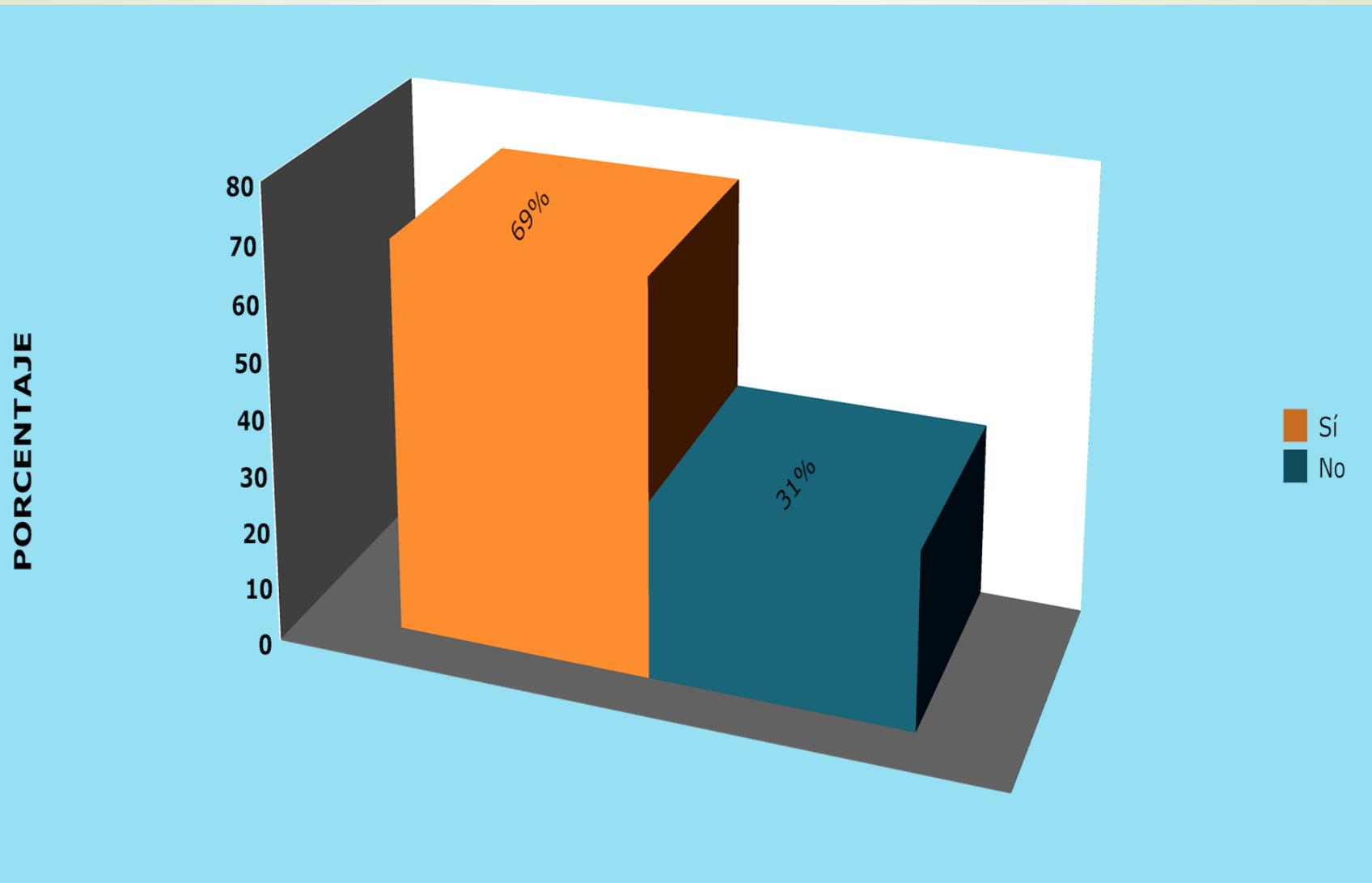
PORCENTAJES



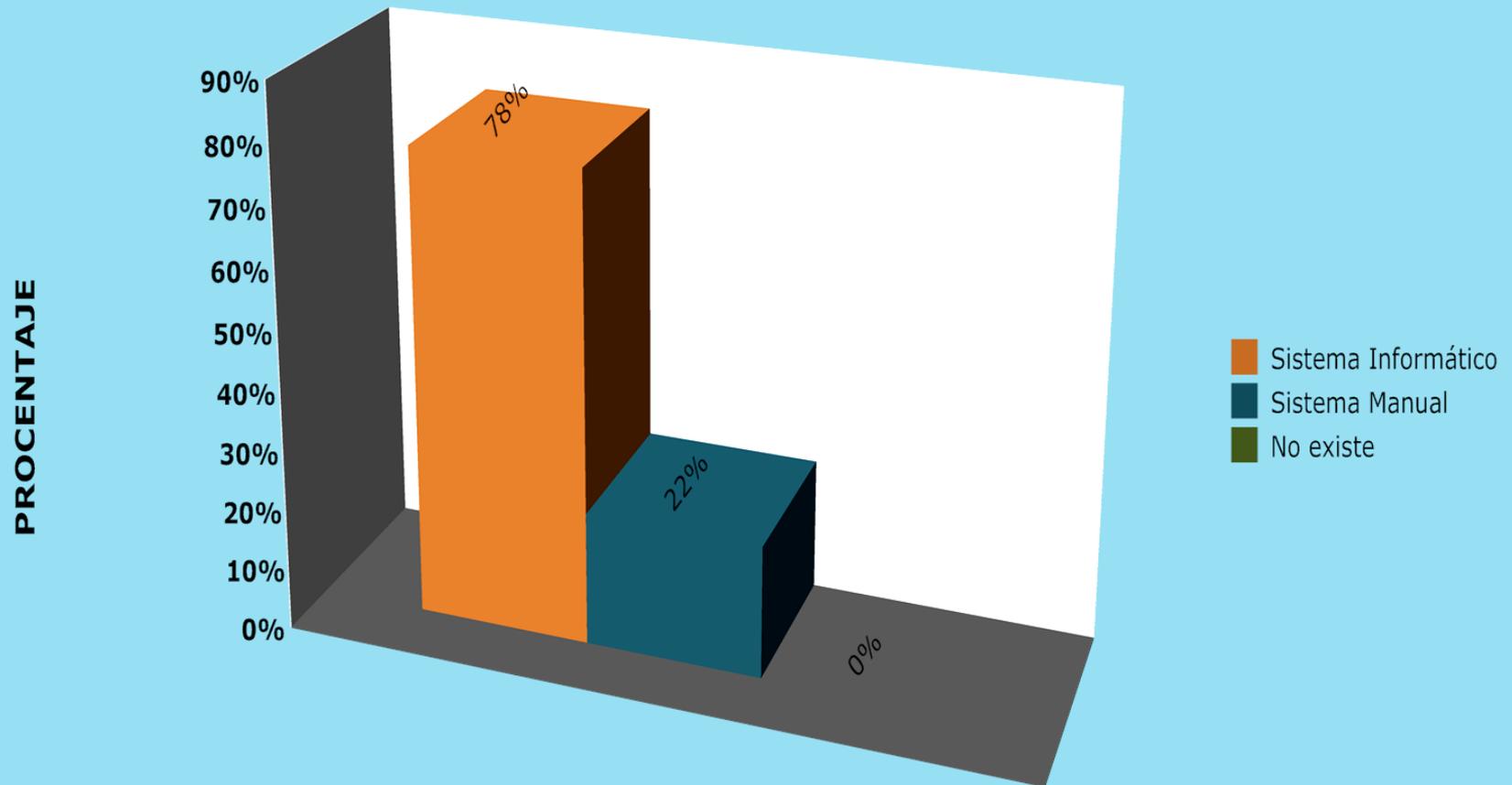
CAPACITACIÓN



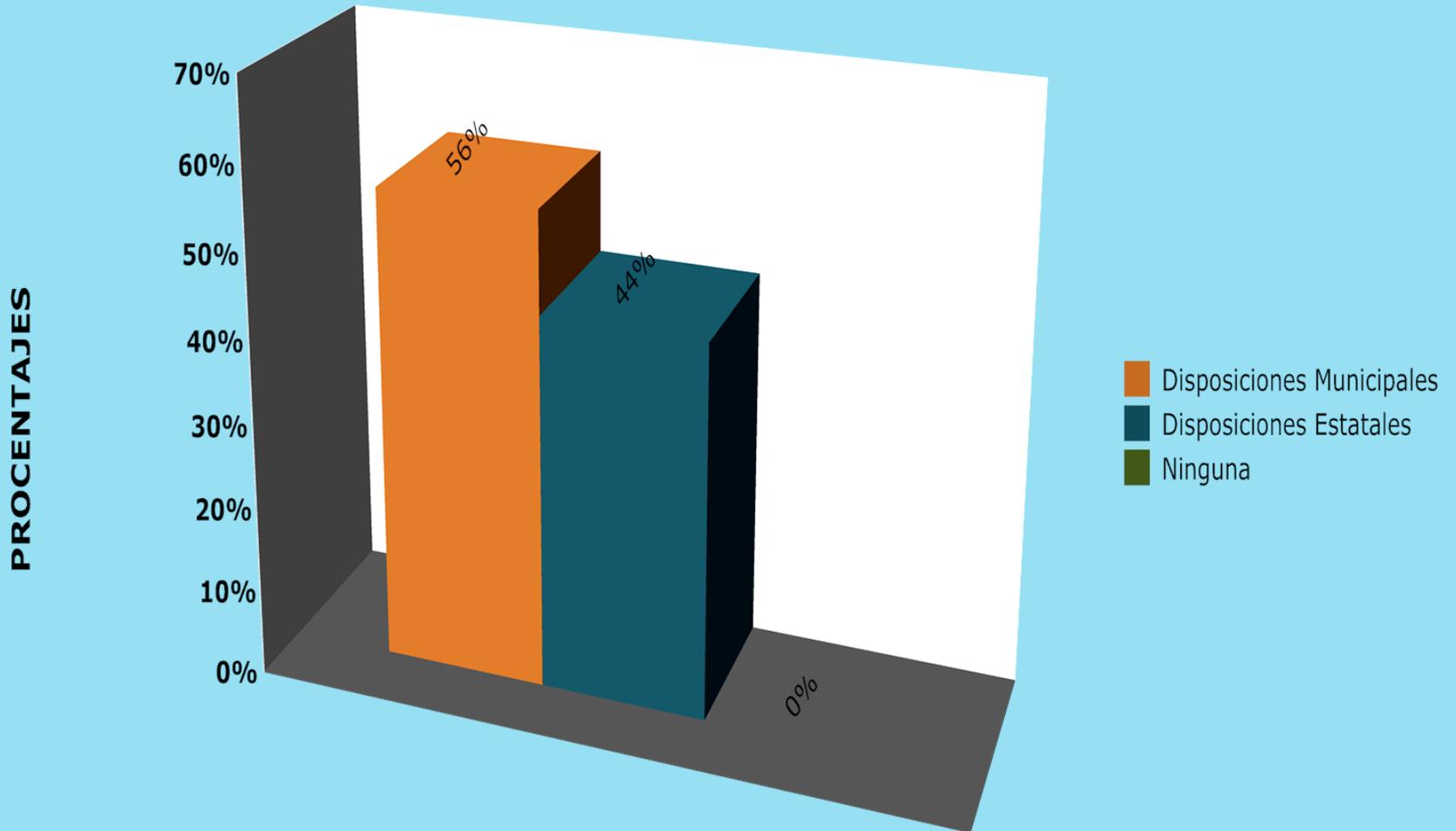
PROCOLOS DE TRABAJO



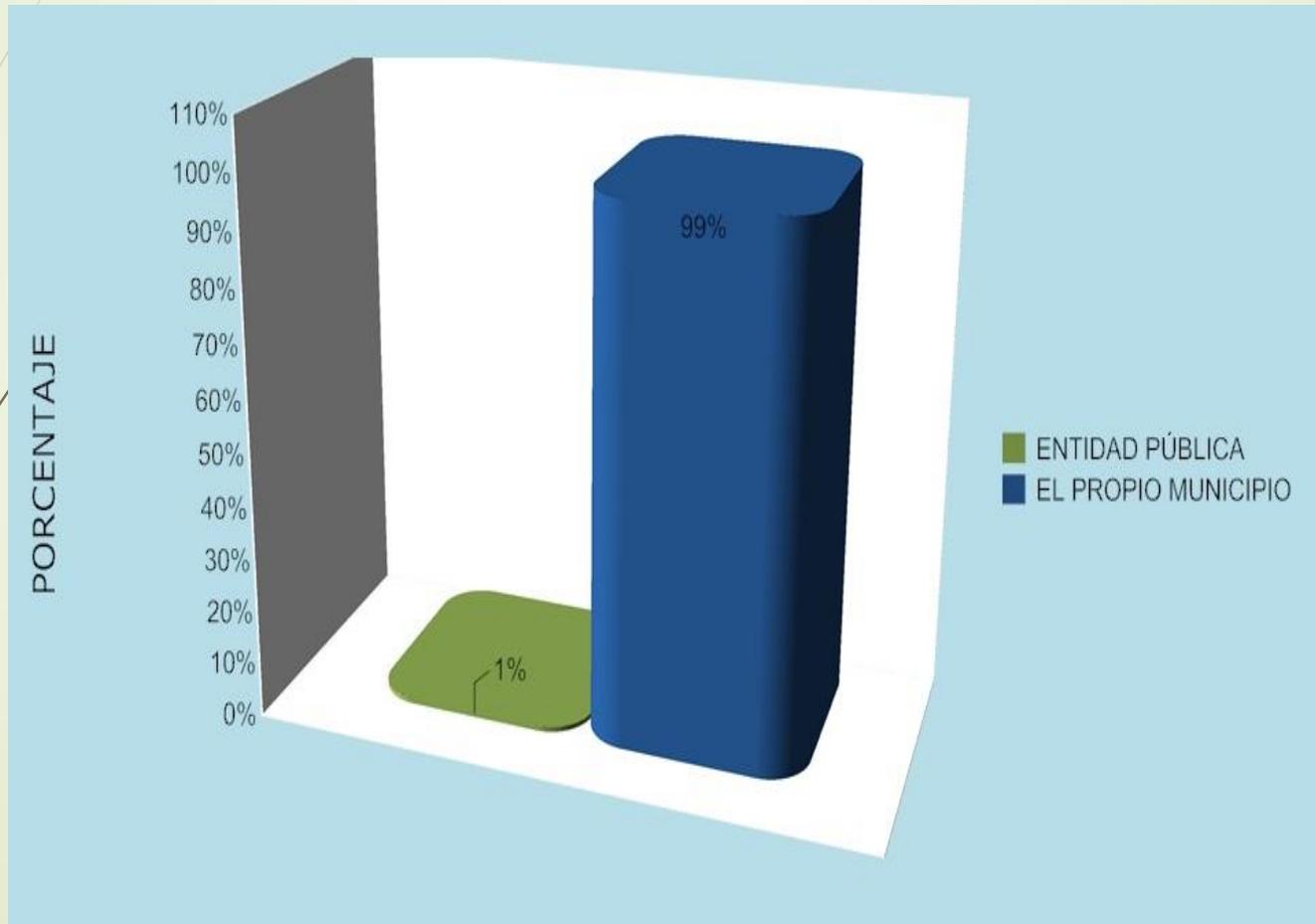
SISTEMAS DE ACTUALIZACIÓN



IMPORTANCIA DE BASES LEGALES



ORGANISMOS PARTICIPANTES



3.4 SINTESIS DE LOS RESULTADOS DE LAS ENCUESTAS

1

Las direcciones seccionales incluyen sus procedimientos a normas específicas en cada una de sus territorios.

2

La principal orientación general es el Código de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD)

3

Es necesario determinar las condiciones tecnológicas básicas

4

Las funciones y habilidades del recurso humano está regulado pero no formalizado en las instituciones



4. MANUAL DE PROCESOS Y PROCEDIMIENTOS

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

OBJETIVOS

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



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



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



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



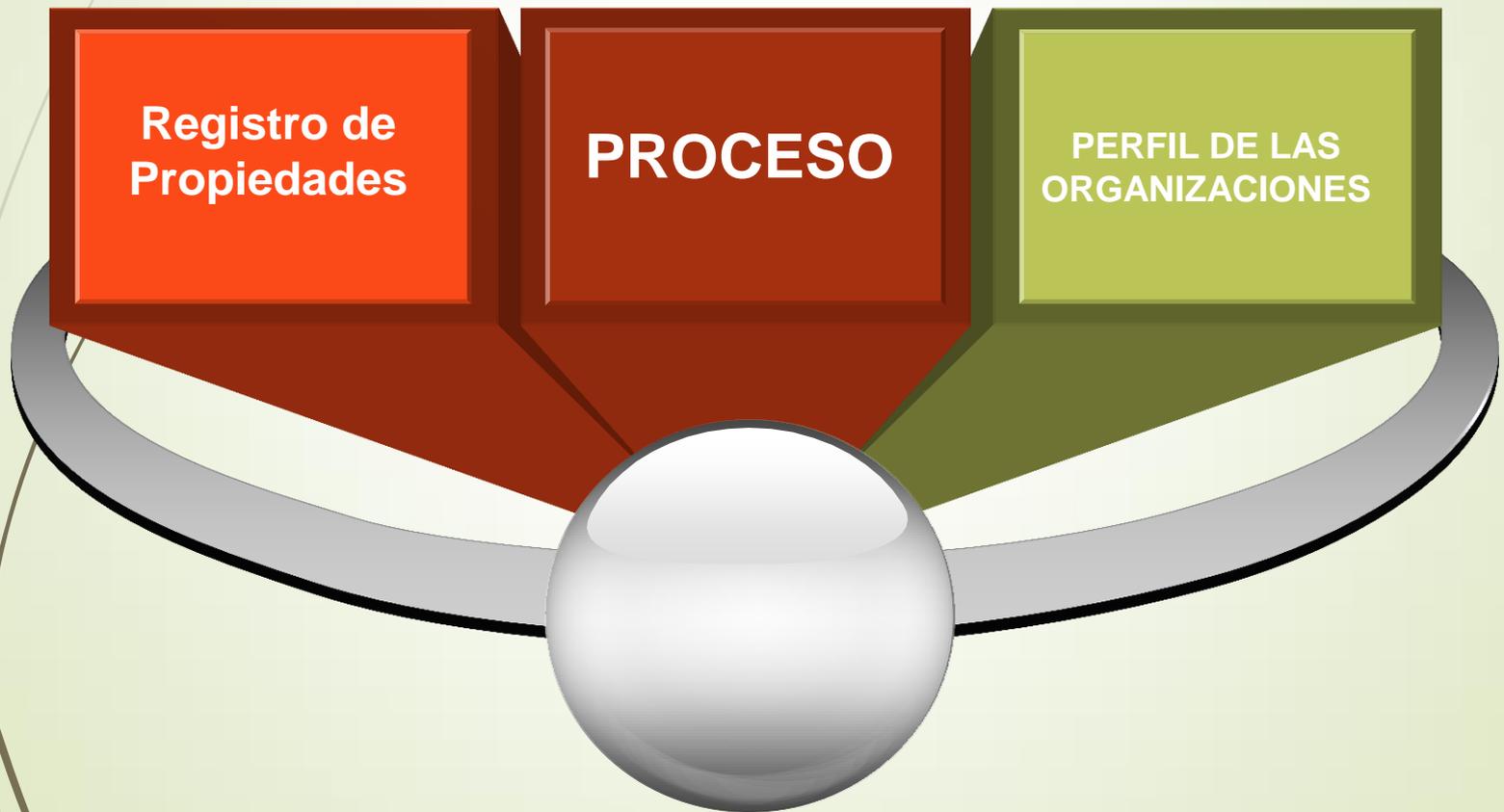
Prever situaciones adversas en el proceso de actualización para confrontarlas con instrucciones eficientes.

4.2 NOCIONES BÁSICAS

Registro de
Propiedades

PROCESO

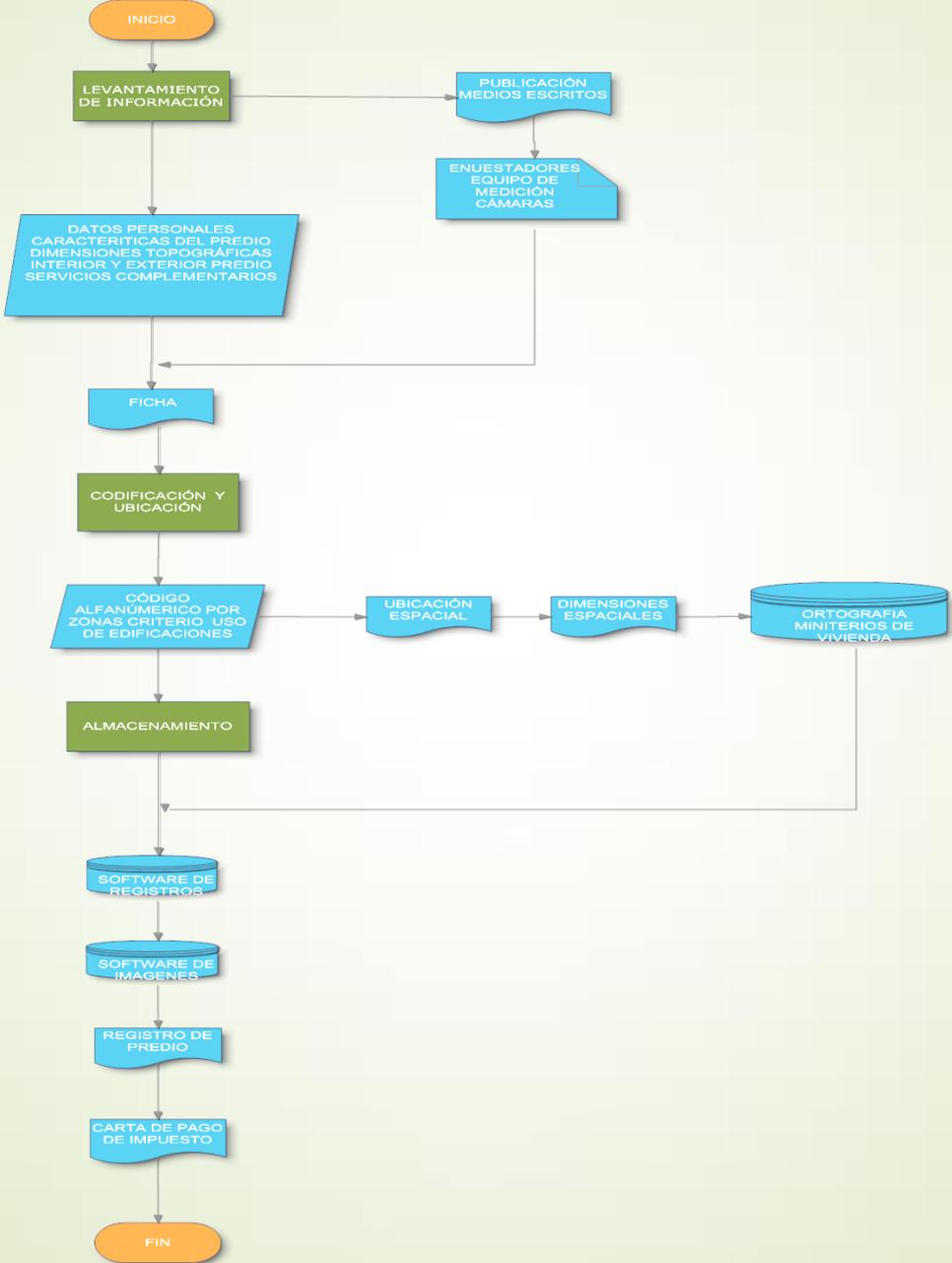
PERFIL DE LAS
ORGANIZACIONES



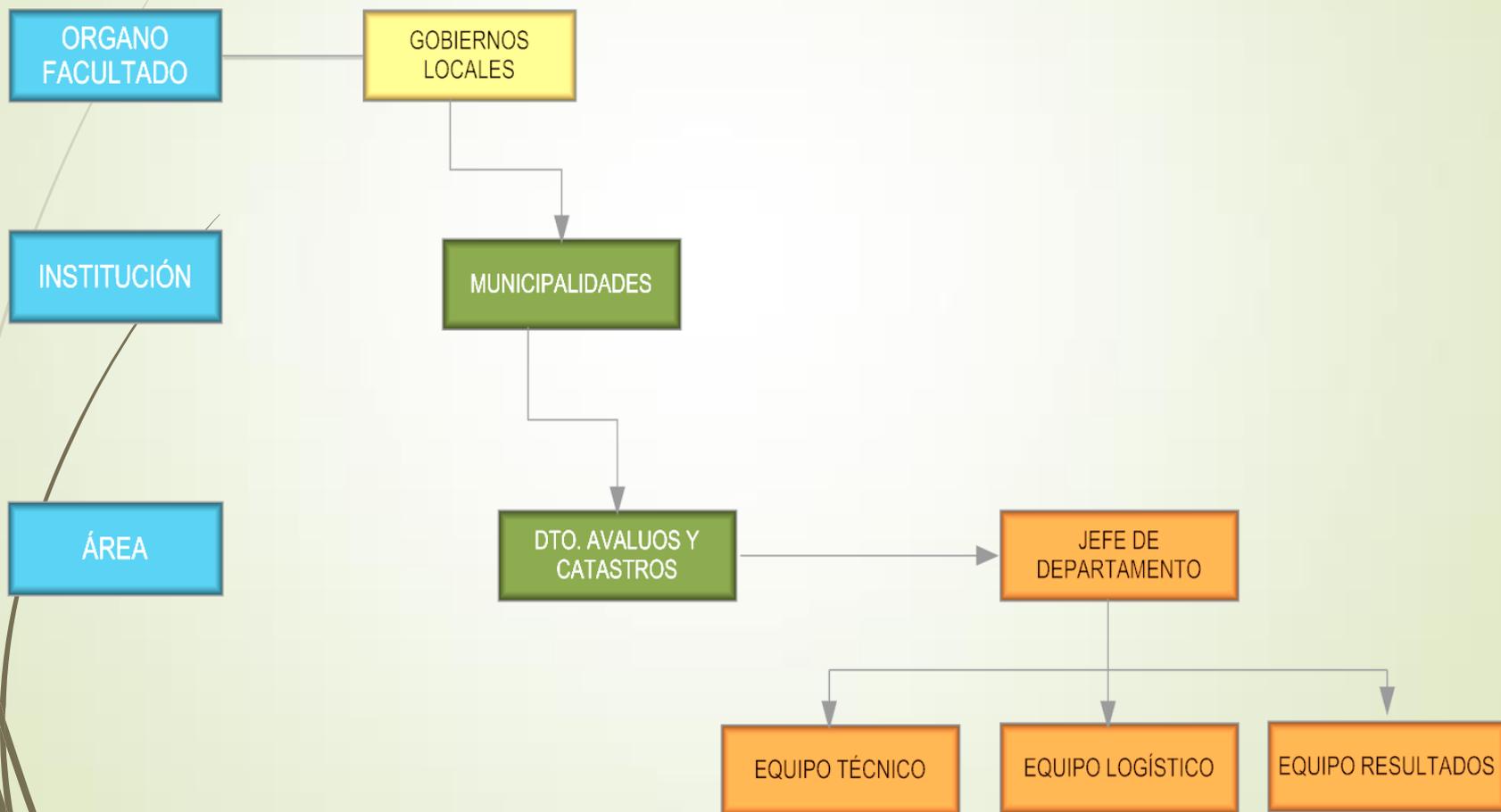
Registro de Propiedades



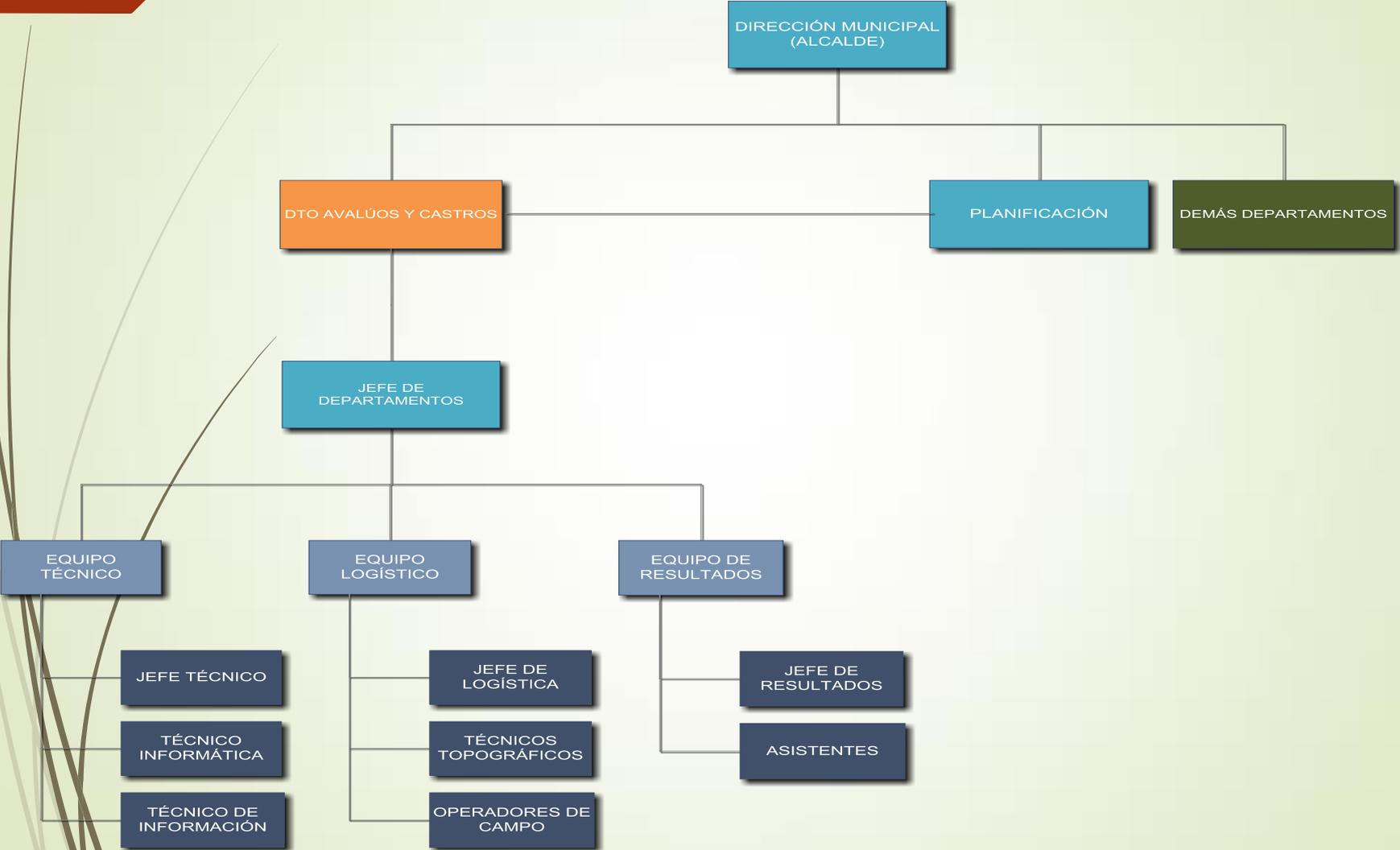
Flujo del Proceso Actual del Registro de Predios Urbanos



Instituciones y Organismos Involucrados



Organigrama funcional



System Manage Report Busin Tool Window Help Google Map Control

Vehicle list

All Search

Kloen [24]

- 35977202545957
- Acadia Epolin
- BMW 325
- BMW X5
- cherokee
- Cherokee 2005
- Cherokee Kike
- Chevrolet Silverado
- CRV HONDA ZAB**
- Dodge RAM 2500
- Escape MKE
- Jeep E Polin
- LOBO LIMON
- Nissan Quest pepe
- Prueba AAM
- Py Hugo ABH647
- Ranger Blanca Mty
- Ranger gris mty
- TestCom
- touareg E Polin

Monitor Display Trace

Free Clear Relea...

Map: 地形 卫星 混合地图 地形

CRV HONDA ZAB

Prueba AAM

unidad 7

Nissan Quest pepe

unidad 8

Ranger gris mty

Cherokee 2005

Escape MKE

BMW 325

LOBO LIMON

Number-plate: CRV HONDA ZAB
 Terminal ID: -1991243983
 Time: 2012-04-04 11 19 13
 Address: Andaluca, Las Provincias, 66634
 Apodaca, 新莱昂州墨西哥
 Terminal state: Valid location
 Vehicle status: Engine off, Door close, No Shock
 Alarm state:
 Speed(kmh): 0
 Fuel(%): 0
 Mileage(kmj): 14037.35
 Temp("): 0
 GPS signal: 8
 GSM signal: 16
 Direction("): 254
 Longitude("): -100.1999167
 Latitude("): 25.7384323

No RFID record

Apodaca, Nuevo León/Salvador Chávez
 地址为大致信息

Log info	Real time	Alarm info	Fence ala	Real time	Terminal	Track repl	Send me	POI	Fer
Number-plate	Time	Address	Alarm state	Terminal state	Vehicle				
1	Acadia Epolin	2012-03-01 12:22:40	Invalid location		Invalid location	Engin			
2	BMW 325	2011-03-16 11:52:26	Emilio Garza Meléndez 8400, Ciudad Satélite, 64960		Valid location	Engin			
3	BMW X5	2012-04-04 12:55:19	Invalid location		Invalid location	Engin			

Salvador Chávez

Google Salvador Chávez © 2012 Google

EQUIPO

METRO LASER



CAMARA DIGITAL



GPS





CATASTRO PREDIAL URBANO

FICHA DE RELEVAMIENTO DEL PREDIO URBANO

1. CLAVE CATASTRAL

CÓDIGO NACIONAL

10

PROVINCIA
IMBABURA

01

CANTÓN
IBARRA

0

PARROQUIA

CÓDIGO LOCAL

04

ZONA

04

SECTOR

24

MANZANA

063

PREDIO

P.HORIZONTAL

HOJA CATASTRAL

--	--	--	--	--

CÓDIGO ANTERIOR

13091106009000

2. UBICACIÓN

CALLE Antonio Jose de Sacre

NÚMERO 6/N

BARRIO / URBANIZACIÓN / LOTIZACIÓN Teodoro Gomez de Z. Torie

LOTE MANZANA

3. PROPIETARIO

APELLIDOS Amador Yopez

NOMBRES Gabo Ruben

CEDULA IDENTIDAD

11000793433

DOMICILIO

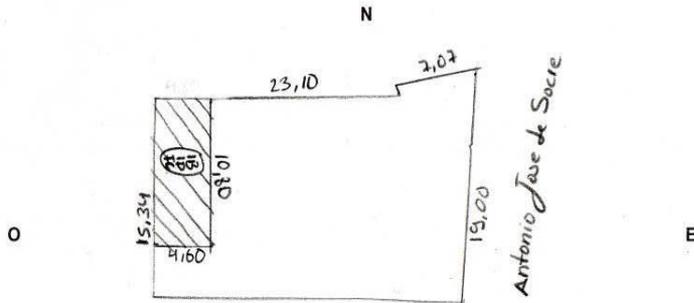
CIUDAD

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	48,50						
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							
DÉCIMO PISO ALTO							
TOTAL							

PISCINA

1ER ORDEN

2DO ORDEN

3ER ORDEN

ÁREA

ÁREA

ÁREA

ÁREA TOTAL DEL TERRENO

448,70 m²

0.2 TENENCIA

1. DOMINIO

PÚBLICO

PRIVADO

2. TRASLACIÓN DE DOMINIO

COMPRA-VENTA

HERENCIA

DONACIÓN

POSESIÓN

PERMUTA

OTROS

3. SITUACIÓN ACTUAL

ESCRITURA

SI NO

FECHA

MES

DÍA

AÑO

NOTARÍA N°

LUGAR

N° ACTUALIZACIÓN

FECHA

0.3 FINANCIAMIENTO

1. FUENTE

RECURSOS PROPIOS

PRESTAMOS

2. DATOS DEL PRESTAMO

MONTO

FECHA DE CONCESIÓN

PLAZO AÑOS

0.4 DESCRIPCIÓN DEL TERRENO

1. OCUPACIÓN

NO EDIFICADO

EN CONSTRUCCIÓN

EDIFICADO

3. TOPOGRAFÍA

ANIVEL

BAJO NIVEL

SOBRE NIVEL

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

FRENTE PRINCIPAL

FONDO RELATIVO

0.5 INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

1. VÍAS

USO

PEATONAL

VEHICULAR

MATERIAL

TIERRA

LASTRE

PIEDRA

ADOQUIN

HORMIGON

ASFALTO

2. ENERGÍA ELÉCTRICA

NO TIENE

TIENE RED PÚBLICA

ALUMBRADO

RED PROVISIONAL

RED DEFINITIVA

CONEXIÓN DOMICILIARIA

MEDIDOR

3. ABASTECIMIENTO DE AGUA

NO TIENE

RED PÚBLICA

LLAVE PÚBLICA

CARRO CISTERNA

POZO O VERTIENTE

RIO O CANAL

CONEXIÓN DOMICILIARIA

4. MEDIDOR DE AGUA

SI

NO

5. ALCANTARILLADO

NO TIENE

RED COMBINADA

RED SEPARADA

POZO CIEGO

6. OTROS

ACERAS

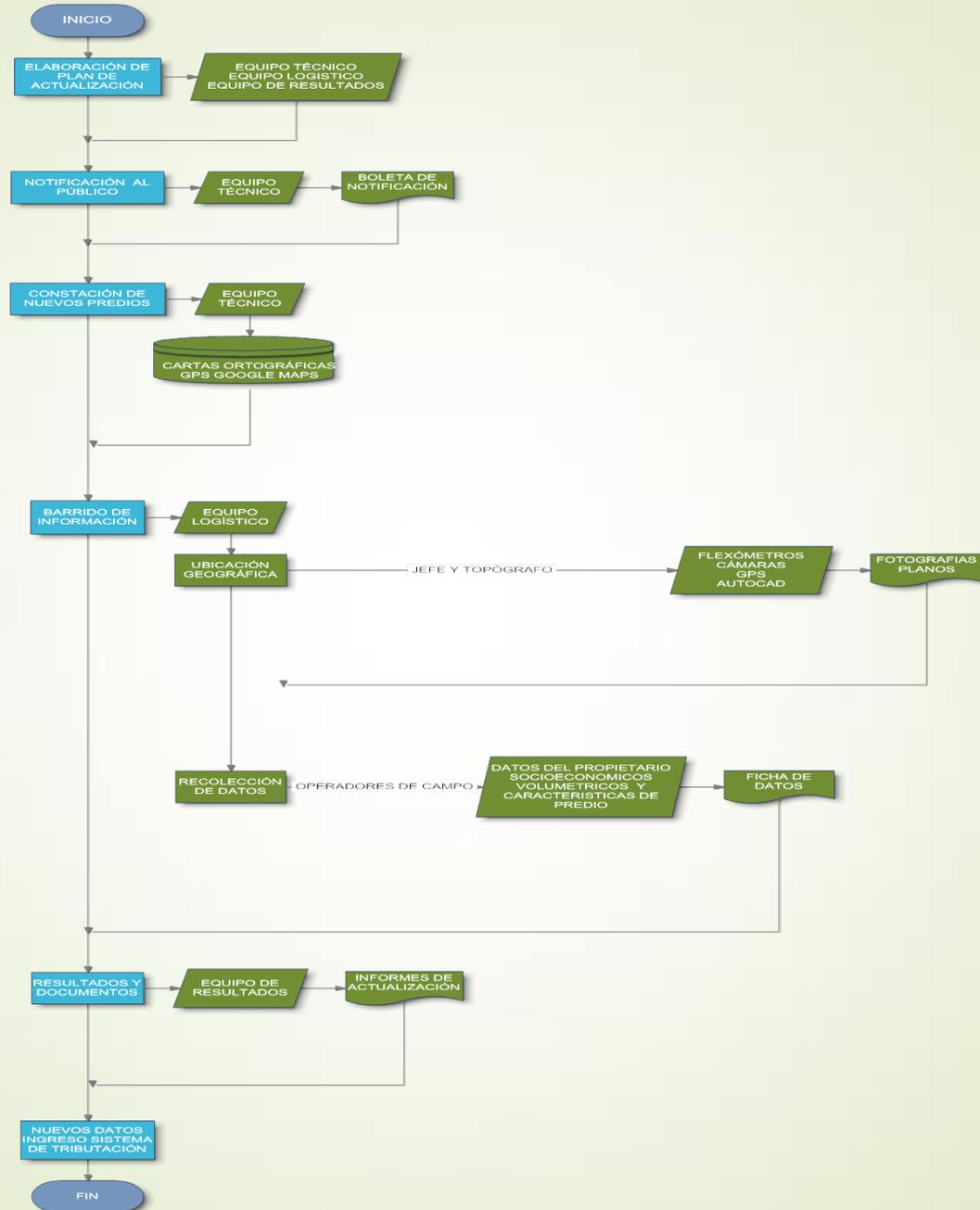
BORDILLOS

RED TELEFÓNICA

RECOL. DE BASURA

ASEO DE CALLES

4.3 FLUJOGRAMA DE ACTUALIZACIÓN



4.4 Actividades Post Campo

Digitación de la ficha predial urbana y control de calidad:

Transformar la información analógica de las fichas prediales urbanas de cada uno de los predios intervenidos en el campo a un formato digital

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

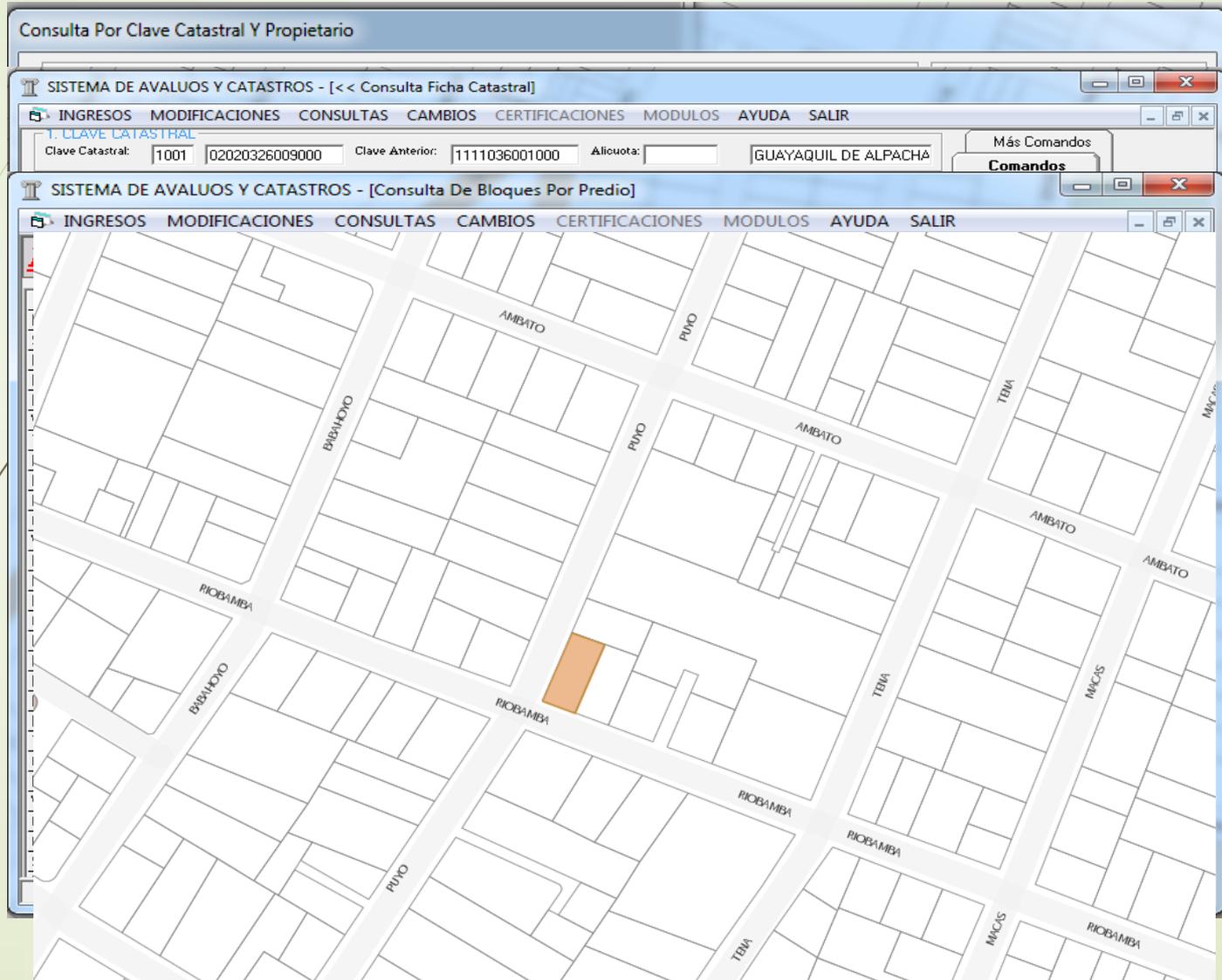
Se procederá, a través de la pantalla del computador, a identificar y conformar los límites prediales en los correspondientes archivos digitales

Conformación preliminar de las bases de datos:

La información (gráfica y alfanumérica) entregada por el Ejecutor, conformará y correlacionará las respectivas bases de datos, se analizará, procesará y explorará las bases de datos existentes.

Supervisión y verificación, transferencia y publicación

4.5 EJEMPLO RESGISTRO



4.5 FÓRMULAS VALOR DE PREDIO

$$VP = VT + VC$$

Valor de la propiedad = Valor del terreno + Valor de construcción

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

Valor de terreno = valor metro cuadrado x área de terreno

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

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



RECAUDADOR 11
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL SAN MIGUEL DE IBARRA
 R.U.C. 1060000280001

CASA PRIORATO



COMPROBANTE DE PAGO

2138033

FECHA DE EMISIÓN: 01/01/2014 FECHA DE VENCIMIENTO: 31/12/14 FECHA DE PAGO: 21/01/14

INFORMACIÓN PERSONAL: RUEDA BONILLA MARIA DE LOURDES

CONTRIBUYENTE: 1000898518

UBICACIÓN: 03050340015000
 CLAVE CATASTRAL: CALLE S/N
 DIRECCIÓN:

2539664

INFORMACIÓN: VALOR PROPIEDAD 20.036.94
 IMPUESTO PREDIO URBANO AÑO 2014

DESCRIPCIÓN: IMPUESTO PREDIO URBANO

CONCEPTO:	VALOR:
IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS	16.03
BOMBEROS	3.01
TASA POR SEGURIDAD CIUDADANA	2.00
PROCESAMIENTO DE DATOS	0.25
ESPECIE VALORADA	0.25



SUBTOTAL:	21.54
DESCUENTOS:	1.44
INTERESES:	0.00
RECARGOS:	0.00
TOTAL:	20.10

DIRECTOR FINANCIERO

MONTER
 RECAUDADOR

ORIGINAL: CONTRIBUYENTE

5. CONCLUSIONES

Ausencia de normas,
reglamentos y
procedimientos de
actualización

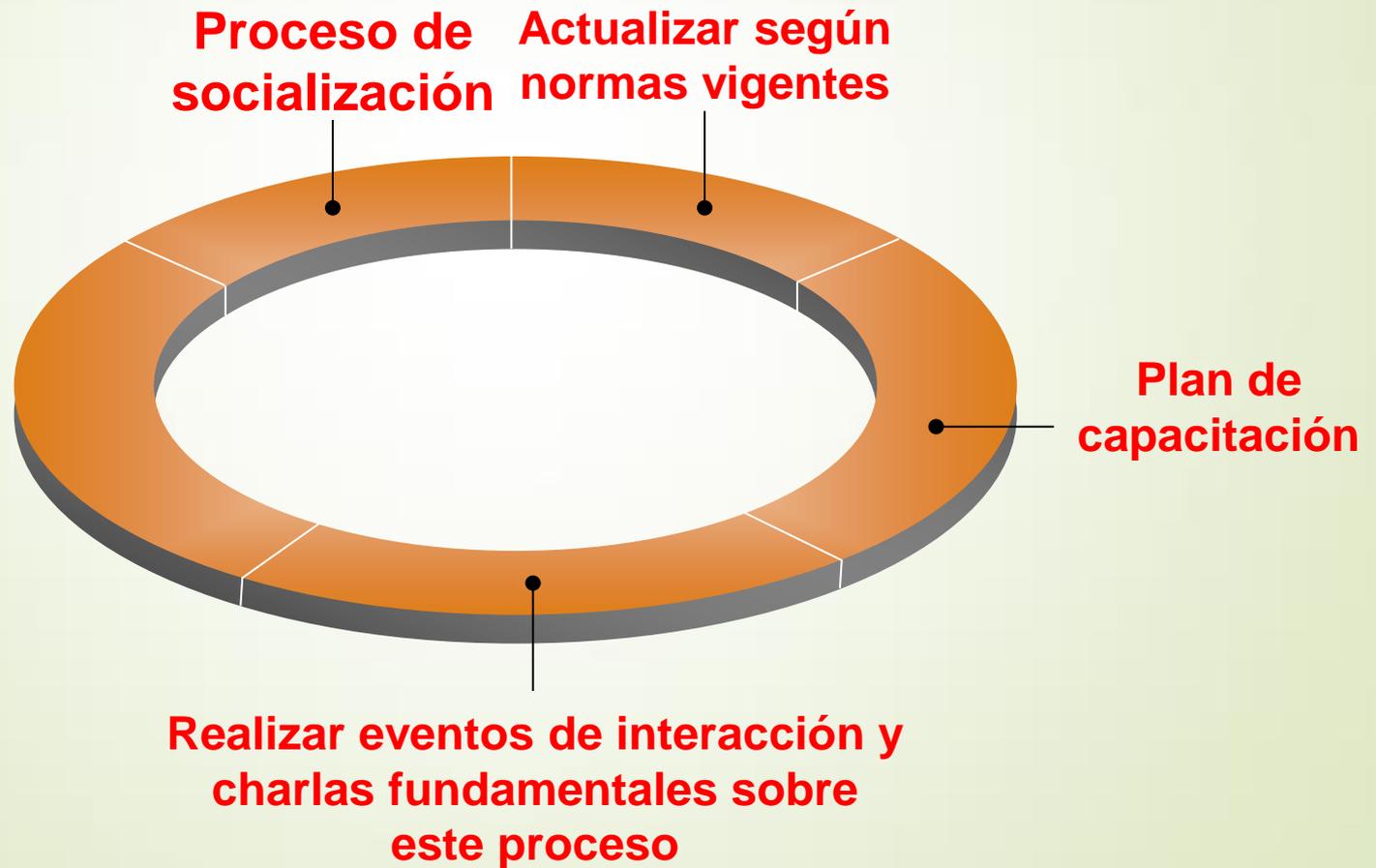
Contar con un
equipo
profesional

Actualización
bajo COOTAD

Población en la
extensión
geográfica

Es necesario el
diseño de un
manual

6. RECOMENDACIONES





Gracias