

Num. 3-2014-Art. 1 | Actualización Catastral de Propiedades Urbanas

Actualización Catastral de Propiedades Urbanas

Johanna Valeria Criollo

Juan Carlos Casanova

Estudiantes FICAYA / Avalúos y Catastros

johismussent@hotmail.com

Los Gobiernos Autónomos Descentralizados (GAD) no cuentan con un mecanismo de actualización de predios urbanos. El catastro como mecanismo de valoración de bienes inmuebles en la actualidad tiene como guía principal y potestad, la base legal del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD). El proceso de actualización de predios urbanos es el enfoque que el presente estudio pretende incorporar mediante un manual que contenga principios, normas, reglamentos y procedimientos fundamentales en cualquier sector o gobierno local identificando actores, profesionales, equipos, y actividades necesarias para la actualización del catastro, beneficiando así a estos organismos.



La información detallada a continuación es parte de la tesis presentada por Johanna y Juan Carlos previo a la obtención del título profesional. Ellos establecieron un manual de procesos y procedimientos para la actualización catastral de

propiedades urbanas, debido a que en la actualidad la administración municipal que promueve la actualización del registro catastral, cuenta con el sistema a nivel nacional que inicia con el registro de la información pertinente de cada predio a través de fichas empadronadas por medio de un sistema de codificación zonal y de un sistema informático, basado en el software FoxPro 2.6 MS-DOS y hojas electrónicas en Microsoft Office 2000, el cual sirve como medio para emitir títulos de crédito para la recaudación de impuestos. En cuanto a la administración, dirección, planificación, organización y actualización del procedimiento catastral solo existen disposiciones legales, no consta un manual de procesos y procedimientos.

El catastro “Es un inventario o censo debidamente actualizado y clasificado de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares”.



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 metodologías 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.

Puesto en evidencia el problema, se plantearon soluciones inmediatas que permitieron integrar el Código de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD) de acuerdo

con paradigmas estatales, cumpliendo con el marco legal vigente, además 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. El beneficio es inminente para la implementación de nuevos proyectos sociales, productivos, ofreciendo soluciones, 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, reconoce la utilización de nuevas tecnologías, logrando mayor precisión y menor confusión en los procedimientos.

¿Cómo lo hicimos?

La población de estudio identificada para la investigación se relaciona con los Gobiernos Autónomos Descentralizados (GADS) de la zona norte del país, la incidencia del estudio implica a los Departamentos de Avalúos y Catastros de Ibarra, San Miguel de Urcuquí, Pimampiro, Otavalo, Cotacachi, Antonio Ante, Tulcán, Espejo, Mira, Bolívar, Huaca y San Gabriel. La recolección de la información tanto subjetiva como medible fue obtenida a través de observaciones directas, entrevistas aplicadas a los Jefes Departamentales de Avalúos y Catastros de los GADS de Ibarra y Antonio Ante, y encuestas aplicadas a los Departamentos de los GADS de la Zona Norte del país.

El procedimiento propuesto permite la evaluación de predios urbanos, y a su vez originar medidas de desarrollo social en servicios como, agua, energía eléctrica, alcantarillado, utilización del suelo, circunstancia que garantizan una mejor calidad en las condiciones de vida de los habitantes.

Resultados

En la mayoría de los Municipios se tienen conocimiento sobre el catastro y qué propósito tiene, pero el 23% desconoce algo sobre su existencia, lo que determina carencia de conocimientos en sus funciones administrativas e incluso desinformación en cuanto a normativas que conforman el registro de propiedades urbanas y sus entornos.

El 83 % de los empleados municipales saben del proceso y existencia de actualización de predios pero son conocimientos con respaldos disgregados, y generales. El 17% utiliza bases de catastros sin años de actualización, es decir que no se cuenta con suficiente información actualizada. Como un punto a favor es importante resaltar que la capacitación entre los empleados de los Municipios en cuanto a temas relacionados con el catastro urbano y su actualización es frecuente, lo que implica una ventaja para el mejor desempeño de actividades en los distintos Departamentos de los GADS.

Para actualizar la información catastral en los Departamentos de los GADS, se utilizan en su mayoría protocolos de campo que no son más que guías de trabajo estandarizadas. La base del proceso de actualización catastral se basa en el capital humano dependiente de un sistema informático y uno 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.

La principal base catastral son los reglamentos internos y disposiciones municipales, mismas que están en concordancia con disposiciones legales superiores del Estado a través del COOTAD. En el orden seccional están las ordenanzas de la Asociación de Municipales del Ecuador (AME).

Datos importantes

En vista de las debilidades identificadas dentro de cada Departamento de Avalúos y Catastros de los GADS de la Zona Norte, se desarrolló un manual versátil de procesos y procedimiento de actualización del registro de predios urbanos, que implemente principios, valores, procedimientos, estrategias, recursos básicos para la adecuación en base a las necesidades de los Municipios y de buenos resultados en el cumplimiento de sus funciones, mediante:

1. Lineamientos legales y potestades jurídicas que facultan la actualización como herramienta necesaria en cada organismo público seccional y su desarrollo territorial.
2. Nociones básicas para una mejor comprensión del proceso de actualización de los predios urbanos, relacionando lenguajes técnicos y características específicas de un catastro.
3. Actualización en términos de los recursos humanos, materiales tecnológicos y acciones necesarias para su ejecución.
4. Una guía concreta para realizar el reconocimiento predial, en términos de trabajo de campo y oficina.
5. Instrucciones en casos y condiciones específicas que necesitan un procedimiento adicional para el propósito de actualización.
6. 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.

Recomendaciones

- 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 se requiere establecer una actualización en la información y procedimientos según las normas o estamentos jurídicos

con el fin de cumplir expectativas.

- Para lograr mejor aceptación por parte del público a la actualización de sus predios urbanos es indispensable realizar eventos de interacción y charlas sobre este proceso, minimizando la resistencia y acciones negativas para recolectar información.