

## EXPOSICION DE MOTIVOS

El presente documento tiene la finalidad de poner en su consideración el proyecto de: *Ordenanza para la Actualización Del Catastro Urbano De La Ciudad De Guamote, Cabeceras Parroquiales de Cebadas y Palmira y Centro Poblado Palmira Dávalos*, la misma que ha sido elaborada por la Subdirección de Avalúos y Catastros, considerando que es un instrumento del GADMCG que constituye la principal norma legal para el desarrollo y ejercicio de la misión institucional.

El desarrollo local está supeditado a las resoluciones dictadas por las autoridades elegidas democráticamente por los pueblos, las mismas que basadas en disposiciones constitucionales y legales deben encaminarse al cumplimiento de sus competencias y asumir sus responsabilidades institucionales.

Es competencia exclusiva de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, para lo cual realizarán en forma obligatoria actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio.

Por tal motivo es importante como entidad municipal dar cumplimiento con las disposiciones constitucionales y legales asumiendo las competencias y responsabilidades que le corresponden en el accionar de la gestión administrativa, por lo que la presente Ordenanza tiene como función primordial, regular los aspectos técnicos, jurídicos, administrativos y de participación de los actores sociales para la formación y mantenimiento catastral en el cantón GUAMOTE, así la optimización de procesos dentro de la unidad, de conformidad con la Constitución de la República del Ecuador, Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), y demás leyes y normativa conexas vigentes.



**ORDENANZA N° 008**

**EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN "GUAMOTE"**

**CONSIDERANDO:**

**Que**, el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador vigente, dictamina que los Gobiernos Autónomos Descentralizados tendrán facultades legislativas dentro del ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.

**Que**, la Constitución de la República del Ecuador vigente, en el Art. 264 numeral 9 de confiere competencia exclusiva a los Gobiernos Municipales para la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.;

**Que**, la Constitución de la República del Ecuador vigente adquiere fuerza normativa, es decir, puede ser aplicada directamente y todos y todas debemos sujetarnos a ella, pues en el artículo 426 establece: "Todas las personas, autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución. Las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, aplicarán directamente las normas constitucionales y las previstas en los instrumentos internacionales de derechos humanos siempre que sean más favorables a las establecidas en la Constitución, aunque las partes no las invoquen expresamente."

**Que**, el Código Civil, en el artículo 599 prevé que el dominio, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad;

**Que**, el Código Civil, en el artículo 715 prescribe que la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo;

**Que**, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, en el artículo 55 establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán entre otras las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: i) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

**Que**, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, establece en el artículo 100.- Catastro Nacional Integrado Georreferenciado. Es un sistema de información territorial generada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y las instituciones que generan información relacionada con catastros y ordenamiento territorial, multifinilaritario y consolidado a través de una base de datos nacional, que registrará en forma programática, ordenada y periódica, la información sobre los bienes inmuebles urbanos y rurales existentes en su circunscripción territorial.

**Que**, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, establece en el artículo 101.- Obligación de remisión de información de catastros y de ordenamiento territorial. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados y las instituciones que generen información relacionada



con catastros y ordenamiento territorial compartirán los datos a través del sistema del Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, bajo los insumos, metodología y lineamientos que establezca la entidad encargada de su administración.

**Que**, para cumplir con los objetivos antes indicados es necesario regular mediante ordenanza los aspectos técnicos, jurídicos, administrativos y de participación de los actores sociales para la formación y mantenimiento catastral en el cantón GUAMOTE;

**Que**, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, en el artículo 57 establece que son atribuciones del Concejo en el literal: a) 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;

En uso de sus facultades constitucionales y legales.

**EXPIDE:**

***ORDENANZA DE LA ACTUALIZACIÓN DEL CATASTRO URBANO DE LA CIUDAD DE GUAMOTE, CABECERAS PARROQUIALES DE CEBADAS Y PALMIRA Y CENTRO POBLADO PALMIRA DÁVALOS***

**CAPÍTULO I**

**DISPOSICIONES GENERALES.**

**SECCIÓN I**

**ÁMBITO DE APLICACIÓN, COMPETENCIAS, DEFINICIÓN, FINALIDAD, OBJETIVOS Y CLASIFICACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES.**

**Art. 1.- Ámbito de Aplicación.** - Las disposiciones de esta ordenanza tienen por objeto regular la actividad catastral inmobiliaria en el territorio delimitado mediante ordenanza que corresponde al perímetro urbano de la ciudad de Guamote, cabeceras parroquiales y centros poblados.

**Art. 2.- Competencias.** - La formación de la geodatabase catastral, el mantenimiento y la conservación del Catastro Inmobiliario, así como la difusión de la información catastral, es de competencia exclusiva del GAD Municipal del cantón Guamote, por medio de la Unidad de Avalúos y Catastros.

**Art. 3.- Definición.** - El Catastro Inmobiliario es el registro e inventario técnico, actualizado y clasificado de la propiedad inmobiliaria, en el que se establece la correcta identificación de los aspectos físicos-geométricos, jurídicos, económicos (valorativos) que lo definen y constituyen.

**Art. 4.** - La información física, jurídica y económica de los bienes inmuebles del cantón Guamote, obtenida por documento legal o relevamiento en campo, deberá registrarse en una Ficha Predial creada en un archivo magnético empleando un software adquirido por el GAD Municipal de Guamote, según instructivos y procedimientos definidos por la Unidad de Avalúos y Catastros.

**Art. 5.** - La Ficha Predial urbana contendrá las variables principales siguientes:

**1. INFORMACION LEGAL**

- a. Identificación y localización del predio.
- b. Identificación del propietario o posesionario.
- c. Tenencia del predio.
- d. Croquis y dimensiones

**2. CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO**

- e. Ocupación y uso del predio.
- f. Características físicas del lote
- g. Infraestructura y servicios (al interior y/o adyacentes al lote)

**3. LLENADO DE CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES**

- h. No. Bloque, No. pisos, área de cada piso, por cada piso lo siguiente:
  - 1. Estructura.
  - 2. Acabados.
  - 3. Mejoras.

**4. VIVIENDA**

- i. Características de la vivienda
- j. Datos demográficos.

**5. INFORMANTE**

- k. Datos de informante, además de quien levanta, supervisa y fiscaliza.

**Art. 5. – Aspectos físicos-geométricos.** - Las características físicas de los bienes inmuebles estarán sujetos a la información de los linderos y dimensiones que consten en las escrituras inscritas en el Registro de la Propiedad, y a los planos de levantamiento aprobados. Las características físicas abarcarán los aspectos internos y externos de los predios.

- 1.- Los aspectos internos comprenderán:** el terreno, la construcción y otros elementos valorizables.

Para el terreno se considerará la ubicación, linderos, dimensiones, área, forma y topografía.

La identificación de los linderos del terreno y construcciones, se hará sobre documentos cartográficos u ortofotoqramas.

Para la construcción se considerará los elementos estructurales, vigas columnas, entrepiso, cubierta, que definirán las tipologías constructivas, de acuerdo a los materiales predominantes y se adicionarán mamposterías, acabados, instalaciones y mejoras.

- 2.- Los aspectos externos comprenderán:** los servicios públicos, infraestructura y equipamiento urbano.

**Art. 6. –** Los planos de fraccionamiento de las propiedades deberán ser presentados en formato papel y en digital que utilicen formato DWG y/o similar, que estén georreferenciados de acuerdo a la Micro Red Geodésica del GAD Municipal de GUAMOTE.

Los mapas catastrales se elaborarán conforme al modelo de datos cartográfico.

Las dimensiones de los terrenos y de las edificaciones estarán expresadas en unidades del sistema métrico decimal.

**Art. 7. – Aspectos jurídicos.** - Comprenderán lo relativo a la titularidad de dominio, derecho de propiedad o posesión del inmueble. Esta información podrá obtenerse de acuerdo a la documentación protocolizada y registrada, presentada por el interesado, así como del Registro de la Propiedad, notarías, juzgados o Subsecretaría de Tierras.

**Art. 8. – Aspectos económicos.** - Son los que sirven para determinar el avalúo catastral a precio de mercado, aplicable a todos y cada uno de los bienes inmuebles ubicados dentro del área urbana del cantón GUAMOTE, establecidos en función de la ordenanza de valoración urbana vigente, de acuerdo al Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

Los avalúos de los inmuebles servirán como base imponible para la determinación y cálculo de los tributos que las leyes y ordenanzas determinen.

## SECCIÓN II

### FINALIDAD.

**Art. 9. –** La presente ordenanza tiene como finalidades:

- 1.- Legalizar y remplazar la base de datos catastral urbana y cartografía catastral urbana actualmente empleadas por el GAD Municipal de Guamote, por la nueva geodatabase y cartografía elaborada a través de la Consultoría “REVISIÓN Y ACTUALIZACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL DE LAS CABECERAS PARROQUIALES (MATRIZ, PALMIRA Y CEBADAS) DEL CANTÓN GUAMOTE”.
- 2.- Regular y normar la formación, organización, funcionamiento, desarrollo, mantenimiento y conservación del catastro urbano de los bienes inmuebles ubicados en el cantón Guamote, así como establecer procedimientos que regirán las relaciones entre los propietarios o poseedores de bienes inmuebles y el GAD Municipal de Guamote.
- 3.- Definir normas y procedimientos a los que se sujetarán los trabajos del catastro y valoración inmobiliaria.
- 4.- Determinar las obligaciones que en materia de esta ordenanza tienen los funcionarios, servidores municipales, estatales, particulares, así como los propietarios y los poseedores de bienes inmuebles ubicados en el área urbana de Guamote.
- 5.- Establecer la promoción e integración del catastro inmobiliario y sus registros, para que se proporcione el servicio de información y consulta a quienes lo requieran, de conformidad a las normas legales pertinentes citadas en los considerandos.



### SECCIÓN III

#### OBJETIVOS DEL CATASTRO.

**Art. 10.** - La descripción de los aspectos físicos-geométricos, jurídicos y económicos tienen como objetivos fundamentales:

- 1.- Formar, conservar y actualizar el catastro urbano de los bienes inmuebles del cantón Guamote.
- 2.- Brindar información actualizada y completa sobre los bienes inmuebles catastrados.
- 3.- Elaborar mapas catastrales y planos temáticos del área urbana de la ciudad de Guamote, cabeceras parroquiales y centros urbanos.
- 4.- Establecer un sistema catastral urbano para la ciudad de Guamote, cabeceras parroquiales y centros urbanos.
- 5.- Determinar los avalúas prediales, con el fin de conocer la riqueza inmueble del cantón Guamote.
- 6.- Facilitar información para la gestión tributaria, así como para la adquisición o transferencia del dominio de la propiedad inmueble.
- 7.- Otros que requiera el GAD Municipal de Guamote, para cumplir con los fines y funciones que le establecen las Leyes.

**Art. 11.** - Todos los bienes inmuebles ubicados dentro del territorio del área urbana del cantón Guamote, deberán estar registrados en el Catastro Inmobiliario y ser objeto de avalúo.

### SECCIÓN IV

#### CLASIFICACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES UBICADOS EN EL AREA URBANA DEL CANTÓN GUAMOTE.

**Art. 12.** - Para efectos del catastro, los bienes inmuebles ubicados en el cantón Guamote, se clasifican en urbanos y rurales. El carácter urbano o rural del inmueble dependerá de la naturaleza del suelo:

- 1.- Suelo urbano. - Es el delimitado y definido mediante ordenanza aprobado por el Concejo Municipal del cantón Guamote.
- 2.- Suelo rural. - Es aquel que está fuera del límite del área urbana determinado en la ordenanza.

**Art. 13.** - El catastro de la propiedad inmobiliaria del área urbana del cantón Guamote se integrará con los siguientes archivos:

A. Registros gráficos, constituidos por:

- 1.- Mapa general del Área urbana de la ciudad de Guamote, cabeceras parroquiales y centros poblados;
- 2.- Mapa general con la zonificación territorial urbana de Guamote, cabeceras parroquiales y centros poblados;
- 3.- Planos de valor del suelo urbano;

- 4.- Planos de los sectores catastrales;
- 5.- Planos manzaneros y/o polígonos con los bienes inmuebles urbanos que los conforman;
- 6.- Planos con la delimitación de los bienes inmuebles urbanos; y,
- 7.- Registro alfanumérico, que contendrá:
  - 7.1.- Clave Catastral del bien inmueble;
  - 7.2.- Nombre del propietario o poseedor;
  - 7.3.- Ubicación y nomenclatura oficial;
  - 7.4.- Uso actual;
  - 7.5.- Valor catastral;
  - 7.6.- Domicilio del propietario o poseedor;
  - 7.7.- Superficie del terreno y de las construcciones;
  - 7.8.- Características físicas y geométricas del terreno y las construcciones;
  - 7.9.- Tipo de tenencia y características de la misma;
  - 7.10.- Datos de escritura o documento comprobatorio de propiedad y su inscripción en el Registro de la Propiedad;
  - 7.11.- Colindancias actualizadas;
  - 7.12.- Servicios públicos e infraestructura;
  - 7.13.- Nombres y codificación de las vías de comunicación y acceso.

**B. Archivo documental y digital de la propiedad inmobiliaria, integrado por:**

- 1.- Certificaciones de bajas y cambios de información física, legal o económica que modifiquen los registros catastrales;
- 2.- Registros gráficos cartográficos en formato análogo y digital; y,
- 6.- Los demás documentos necesarios conforme a otras disposiciones y ordenamientos.

**C. Sistema de Información Catastral, integrado por:**

- 1.- Base de datos gráfica: cartografía catastral digital; y,
- 2.- Base de datos catastral alfanumérico: de titulares de dominio, con los respectivos atributos.

**Art. 14.** - Para estandarizar los trabajos catastrales de identificación, localización y registro inmobiliario, que se realicen por intermedio de los funcionarios responsables del catastro, la Unidad de Avalúos y Catastros se regirá a las normas técnicas vigentes, que permitan la captura, ordenación y generación de la información y datos, de tal manera que se integren al Sistema de Información Catastral.

## **CAPÍTULO II**

### **RESPONSABLES CATASTRALES Y SUS ATRIBUCIONES.**

**Art. 15.** - Son responsables en materia de gestión del Catastro Inmobiliario:

- 1.- La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.
- 2.- La Unidad de Avalúos y Catastros.

**Art. 16.** - Corresponde a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, entre otras funciones:

- 1.- Coordinar la acción catastral y tributaria del GAD Municipal de Guamote.
- 2.- Formular, ejecutar, monitorear y supervisar conjuntamente con la Dirección Financiera y la Unidad de Avalúos y Catastros, los planes anuales operativos y proyectos respectivos.
- 3.- Asesorar a las diferentes instancias municipales, en los ámbitos de administración del catastro.
- 4.- Proponer al Concejo Municipal las políticas de valoración de los inmuebles urbanos situados en el territorio urbano de la ciudad de Guamote, cabeceras parroquiales y centros poblados.
- 5.- Formular proyectos de ordenanzas, resoluciones y procedimientos para conocimiento y aprobación de las instancias correspondientes del GAD Municipal de Guamote.
- 6.- Impulsar la conformación del catastro multifinalitario digital del GAD Municipal de Guamote.
- 7.- Verificar las seguridades de acceso a las aplicaciones informáticas de catastros y rentas.
- 8.- Establecer procedimientos de gestión e instructivos, para garantizar una atención eficiente y eficaz de los ciudadanos, en la Unidad de Avalúos y Catastros y Dirección Financiera.

**Art. 17. -** Corresponde a la Unidad de Avalúos y Catastros entre otras funciones:

- 1.- Construir y administrar el catastro urbano de los bienes inmuebles del cantón Guamote, con sujeción a las disposiciones legales vigentes.
- 2.- Establecer las políticas, normas y procedimientos generales del catastro inmobiliario urbano, su control y evaluación.
- 3.- Poner en consideración del GAD Municipal de Guamote, el Plan Operativo Anual con su respectivo presupuesto, para su conocimiento, aprobación y ejecución.
- 4.- Promover la investigación técnica y tecnológica de métodos, sistemas, procedimientos de valuación, registro y demás aspectos relacionados con la propiedad inmobiliaria y con la modernización del catastro y su operación.
- 5.- Emitir las normas técnicas, especificaciones y principios homogéneos referentes a la localización, identificación, registro, cartografía y demás actividades catastrales de bienes inmuebles, y remitirlos para su aplicación a las demás direcciones metropolitanas relacionadas con el catastro inmobiliario.
- 6.- Cumplir y hacer cumplir las disposiciones de la presente ordenanza y demás normas e instructivos elaborados para controlar y regular la actividad catastral.
- 7.- Elaborar y actualizar los planos de valores del suelo urbano, en base a los estudios de valoración correspondientes y a lo que dispone el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.
- 8.- Elaborar las tablas de valores unitarios para las diferentes tipologías de construcción, de acuerdo con normas y principios técnicos, y mantenerlos actualizados.
- 9.- Elaborar los mapas catastrales en formato digital del cantón Guamote.
- 10.- Enviar al Concejo Municipal de Guamote, para su estudio y aprobación, el plano de valores del suelo urbano, tablas de valoración de las tipologías constructivas y demás elementos valorizables, según lo que dispone el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.
- 11.- Realizar la valuación catastral de los bienes inmuebles, en base a los valores unitarios y normas técnicas que se emitan, de conformidad con lo expuesto en el Código Orgánico de

- Organización Territorial Autonomía y Descentralización, la ordenanza de valoración y la presente ordenanza.
- 12.- Emitir los avalúas catastrales de los bienes inmuebles ubicados en el territorio del cantón Guamote para los casos contemplados en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.
  - 13.- Participar en coordinación con otras dependencias municipales en la delimitación de áreas urbanas, rurales, reservas territoriales y de protección ecológica, de acuerdo con las ordenanzas y leyes relacionadas con estos temas.
  - 14.- Promover acuerdos y convenios en materia del catastro inmobiliario con dependencias y entidades del Estado, y con otros GAD del país, para realizar acciones conjuntas en la materia.
  - 15.- Establecer mecanismos de coordinación con el Registro de la Propiedad y Notarias, para la identificación de los propietarios y de los bienes inmuebles.
  - 16.- La Unidad de Avalúos y Catastros promoverá celebrar acuerdos y convenios con el Estado, instituciones del sector público, privado, nacionales e internacionales en temas relacionados en la preparación y capacitación del recurso humano, en áreas referentes al catastro inmobiliario.
  - 17.- Llevar a cabo las actividades catastrales de identificación, localización, descripción, delimitación, registro catastral (gráficos y alfanuméricos), en su jurisdicción, sea que los bienes inmuebles se definan como urbanos o rurales, en los términos del presente ordenamiento y de las normas y especificaciones técnicas que rigen la materia, con el propósito de actualizar y conservar el sistema catastral en forma permanente.
  - 18.- Cumplir y hacer cumplir las disposiciones de la presente ordenanza y demás normas e instructivos elaborados para controlar y regular la actividad catastral.
  - 19.- Registrar oportunamente las mutaciones que se operen en la propiedad y que por cualquier concepto modifiquen los datos contenidos en los archivos gráficos, alfanuméricos y documentales catastrales, con el propósito de mantener actualizada la información catastral inmobiliaria, siempre que estas mutaciones se encuentren técnica y legalmente sustentadas.
  - 20.- Apoyar a los organismos estatales, municipales y otras entidades que requieran de los datos contenidos en el catastro inmobiliario.
  - 21.- Determinar la localización de cada bien inmueble, mediante su delimitación y dimensionamiento, y recabar los elementos físicos geométricos, jurídicos, económicos y de uso que lo constituyen.
  - 22.- Aplicar por medio del sistema informático los valores unitarios, tanto del suelo urbano, de la tierra rural, como de las edificaciones y demás elementos valorizables, que apruebe el Concejo Municipal de Guamote.
  - 23.- Establecer el control de los bienes inmuebles asignándoles la clave catastral que los identifique espacialmente.
  - 24.- Obtener de las instituciones estatales, municipales y de las personas naturales y jurídicas, los datos y documentos necesarios para la formación y actualización de los registros catastrales.
  - 26.- Colaborar con las autoridades competentes en la entrega de información para la formulación de planes, programas y proyectos de ordenamiento territorial urbano y rural del cantón Guamote.

### **CAPÍTULO III**

#### **DETERMINACIÓN DE ÁREAS DE INTERVENCIÓN VALORATIVA Y VALORES UNITARIOS**

**Art. 18.** - Para las valoraciones masivas de los inmuebles urbanos, se determinaron previamente zonas o áreas de intervención valorativa mediante ordenanza donde se fija los valores consensuados los cuales darán a cada propiedad ubicada dentro del área un valor unitario por metro cuadrado de suelo vía sistema informático en combinación con GIS preparado a partir del deslinde predial.

**Art. 19.** - La elaboración, revisión, modificación de las zonas de valor, se hará en los tiempos establecidos en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, en la actualidad cada bienio.

**Art. 20.** - Cuando se incorporen o modifiquen zonas de intervención valorativa, los valores unitarios de suelo y construcción que aplica la Unidad de Avalúos y Catastros, podrán ser revisados de oficio para realizar avalúos parciales o sectoriales, en cualquier tiempo. Para el efecto, se elaborarán los estudios de valoración urbana y/o valoración rural, que se sustentan en la ordenanza respectiva.

### **CAPÍTULO IV**

#### **DE LAS OPERACIONES O ACTIVIDADES ENCAMINADAS A LA FORMACIÓN, MANTENIMIENTO Y ACTUALIZACIÓN DEL CATASTRO**

**Art. 21.** - La Unidad de Avalúos y Catastros llevará a cabo las actividades que sean necesarias y que tiendan a la formación, mantenimiento, actualización, conservación y desarrollo del catastro inmobiliario del cantón Guamote, con sus registros alfanuméricos, gráficos y documentales correspondientes, para lo cual se empleará las normas, manuales e instructivos técnicos que se establezcan.

**Art. 22.** - Las actividades encaminadas a la formación del catastro serán de carácter permanente, y la información que genere estará a disposición del público, con las limitaciones establecidas en disposiciones jurídicas aplicables.

**Art. 23.** - La formación del catastro urbano se hará en base al levantamiento de información de los inmuebles ubicados en el territorio urbano del cantón Guamote, de los aspectos físicos-geométricos, jurídicos y económicos más importantes.

**Art. 24.** - El mantenimiento o conservación del catastro en el cantón Guamote comprenderá el proceso de actualización del catastro, registrándose las modificaciones que en el tiempo tengan los bienes inmuebles.

**Art. 25.** - La localización y levantamiento de información de bienes inmuebles comprende las operaciones y trabajos topográficos necesarios para determinar las características de los mismos, tales como: dimensiones, ubicación, uso, graficación que requiera el catastro inmobiliario, utilizando las normas y especificaciones técnicas, manuales e instructivos pertinentes.

**Art. 26.** - Las operaciones o actividades de deslinde catastral deberán practicarse masiva o puntualmente, previa notificación a los propietarios o poseedores del bien inmueble de que se trate, y a los propietarios o poseedores de los inmuebles colindantes, pudiendo formular las observaciones que estimen convenientes. En los casos en que las operaciones anteriores afecten bienes inmuebles estatales o municipales, deberá notificarse a la autoridad competente. La ausencia de los interesados, citados legalmente, no será motivo para suspender la ejecución de dichas operaciones.

**Art. 27.** - Los trabajos topográficos catastrales y de deslinde predial deberán practicarse de acuerdo a los manuales, instructivos o normas de procedimiento que para el efecto se aprueben, incluyendo lo referente a vías, bordes superiores de quebrada y espacios públicos, así como la identificación de coordenadas con los parámetros establecidos en los cuerpos legales correspondientes.

**Art. 28.** - Los trabajos de levantamientos topográficos y su representación en planos catastrales, deberán dibujarse a las escalas establecidas en la ordenanza de referencia espacial para el cantón Guamate, y serán elaborados mediante las técnicas geodésicas, topográficas o aerofotogramétricas que garanticen su precisión y su representación gráfica, ligada al sistema local de coordenadas.

**Art. 29.** - Para fijar el valor catastral de cada bien inmueble, se aplicarán las tablas de valores unitarios, con los factores de incremento o demérito que correspondan y que sean aprobados en la ordenanza respectiva.

**Art. 30.** - El valor catastral será modificado cuando se presente alguna de las siguientes causas u otras que den motivo a su actualización:

- 1.- Cuando el avalúo de las edificaciones del bien inmueble tenga una antigüedad de más de dos años sin reparación o restauración.
- 2.- Cuando en el bien inmueble se hagan construcciones, reconstrucciones o ampliaciones, que afecten notoriamente su valor.
- 3.- Cuando el bien inmueble, sufra un cambio físico que afecte notoriamente su valor.
- 4.- Cuando los bienes inmuebles se fusionen, se subdividan, se reestructuren o sean motivo de declaratoria en propiedad horizontal.
- 5.- Cuando parte o la totalidad del bien inmueble sea objeto de traslación de dominio o por cualquier causa que modifique el régimen jurídico de propiedad del bien inmueble.
- 6.- Cuando por la ejecución de obras públicas o privadas se altere el valor de la propiedad, tanto en los directamente beneficiados como en su zona de influencia, en base a estudios de valoración que elabore la Unidad de Avalúos y Catastros.
- 7.- Cuando cambien las características físicas, jurídicas y económicas, de tal modo que se altere el valor del bien inmueble.

**Art. 31.** - Cuando por causas imputables al propietario o poseedor de un inmueble, como son las de oponerse o interferir, no se puedan realizar en el campo los trabajos catastrales que resulten necesarios para determinar o verificar las características del inmueble respectivo o determinar el valor catastral correspondiente, el responsable catastral valorará o actualizará presuntivamente el valor del bien inmueble, en base a los elementos de que disponga.

**Art. 32.** - En los casos de edificaciones construidas bajo el régimen de propiedad horizontal, deberá fijarse el valor a cada una de las unidades declaradas que mantengan alicuota independiente, como locales abiertos o cubiertos, comprometiéndose en el valor la parte proporcional indivisa de los bienes comunes; cada unidad se registrará con clave catastral por separado y en concordancia con la declaratoria de propiedad horizontal aprobada.

**Art. 33.** - El responsable catastral deberá notificar a los propietarios o poseedores de bienes inmuebles, en caso de que:

- 1.- El bien inmueble sea dado de alta por primera vez en el registro catastral.
- 2.- Se modifique la clave catastral asignada inicialmente porque se encuentra omitida, duplicada o no geoespacializada.
- 3.- El valor del inmueble sea sujeto de actualización en los términos establecidos en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

## CAPÍTULO V

### DE LOS TITULARES, LOS DERECHOS Y LAS OBLIGACIONES

**Art. 34. - Titulares catastrales y representación.** - Son titulares catastrales las personas naturales y jurídicas que consten en el catastro inmobiliario, por ostentar, sobre la totalidad o parte de un bien inmueble, la titularidad de alguno de los siguientes derechos:

- a) Derecho de propiedad.
- b) Derecho de usufructo.

Cuando la plena propiedad de un bien inmueble o uno de los derechos limitados a que se refiere el apartado anterior pertenezca pro indiviso a una pluralidad de personas, la titularidad catastral se atribuirá a la comunidad constituida por todas ellas, que se hará constar bajo la denominación que resulte de su identificación fiscal o, en su defecto, en forma suficientemente descriptiva.

También tendrán la consideración de titulares catastrales cada uno de los comuneros, miembros o partícipes de las mencionadas entidades, por su respectiva cuota.

Cuando alguno de los derechos a que se refiere el primer párrafo de este artículo sea común a los dos cónyuges, conforme a las disposiciones o pactos reguladores del correspondiente régimen económico matrimonial, la titularidad catastral corresponderá a ambos, y se atribuirá por mitad a cada uno de ellos, salvo que se justifique en documento público debidamente registrado otra cuota de participación.

En caso de discrepancia entre el titular catastral y el del correspondiente derecho de titularidad de dominio según el Registro de la Propiedad, sobre lotes, parcelas o fincas respecto de las cuales conste la referencia catastral en dicho registro, se tomará en cuenta, a los efectos del catastro, la titularidad que resulte de aquél.

A efectos de sus relaciones con el catastro, los titulares catastrales se registrarán por las siguientes reglas:

- 1.- Cuando concurren varios titulares catastrales en un mismo inmueble, estos deberán designar un representante. En su defecto, se considerará como tal al que deba ostentar la condición de contribuyente en el Impuesto Predial. Si éste fuera una entidad sin personalidad, la representación recaerá en cualquiera de los comuneros, miembros o partícipes.
- 2.- Cuando la titularidad catastral de los bienes inmuebles corresponda a los dos cónyuges, se presumirá otorgada la representación indistintamente a cualquiera de ellos, salvo que se produzca manifestación expresa en contrario.

Lo dispuesto en este apartado se entenderá sin perjuicio del derecho de los representados a ser informados en todo momento de las actuaciones realizadas en relación al inmueble, así como de las resoluciones que pudieran adoptarse.

En sus relaciones con el catastro inmobiliario, los titulares catastrales ostentan los derechos que les concedan las leyes pertinentes.

El propietario o poseedor podrá presentar reclamo sobre el avalúo en la oficina de la Unidad de Avalúos y Catastro. Dicho reclamo se sustanciará en el marco del proceso de actualización y conservación catastral.

Contra la decisión que atiende el reclamo, de creerlo conveniente el interesado, procede la vía de apelación establecida en el Art. 409 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

Los titulares catastrales tienen el deber de colaborar con el catastro inmobiliario, suministrando cuantos datos, informes o antecedentes resulten precisos para su gestión, bien sea con carácter general, bien a requerimiento de los órganos o autoridades competentes.

Si existiera información errónea registrada en el inventario predial, la Unidad de Avalúos y Catastros, de oficio o a petición de la parte interesada, deben corregir los errores detectados, sin necesidad de que el titular catastral realice el reclamo correspondiente, dejando constancia documental de tales correcciones.

**Art. 35.- Obligatoriedad de la incorporación y tipos de procedimientos.** - La incorporación de los bienes inmuebles en el catastro inmobiliario, así como de las alteraciones de sus características, que conllevará, en su caso, la asignación de valor catastral, es obligatoria, y podrá extenderse a la modificación de cuantos datos sean necesarios para que la descripción catastral de los inmuebles afectados concuerde con la realidad.

Los propietarios o poseedores de predios no incorporadas al catastro, sin excepción, tendrán obligación de comunicar a la oficina de Avalúos y, en el plazo de sesenta días contados a partir de la publicación de esta Ordenanza en el Registro Oficial, tanto el valor como la fecha de adquisición o posesión de estos inmuebles, así como también la fecha de terminación y el valor de las mejoras, con el fin de que dichas entidades incorporen esos valores con los ajustes correspondientes como

avalúes del inmueble. Dicha incorporación se realizará mediante cualquiera de los siguientes procedimientos u otros:

- 1.- Intervenciones masivas o particulares.
- 2.- Declaraciones, comunicaciones y solicitudes.
- 3.- Subsanación de discrepancias y de errores.
- 4.- Inspección catastral.
- 5.- Valoración masiva, valoración particular o individual.

Los propietarios, poseedores o arrendatarios de bienes inmuebles, están obligados a proporcionar al responsable catastral previamente identificado, los datos o informes que les soliciten, así como permitir el acceso a los inmuebles, y a dar toda clase de facilidades para la localización y levantamiento de los mismos, deslindes, dibujo de planos, prácticas de avalúos y demás actividades catastrales.

Así mismo, están obligados a declarar al responsable catastral, cualquier modificación que se haga a los elementos que caractericen al bien inmueble, tales como construcciones, ampliaciones, remodelaciones, fusión, subdivisión, declaratorias en propiedad horizontal o cualquiera otra prevista por esta ordenanza, dentro del plazo de sesenta días contados a partir de la fecha de la modificación.

Para protocolizar actos de transferencias, constitución o limitación de dominio de inmuebles, la Notaría o quien haga sus veces, exigirá e insertará en la escritura, el certificado catastral expedido por las oficinas de Catastro Municipal.

Cuando se trate de inmuebles procedentes de un fraccionamiento de uno de mayor extensión, el certificado catastral exigido mantendrá el respectivo código catastral de los lotes que conformen el fraccionamiento.

Cuando se trate de protocolizar escrituras que contengan contratos de compraventa de inmuebles que se vayan a construir o se estén construyendo, el Notario exigirá copia debidamente sellada del acto administrativo que apruebe las nuevas unidades territoriales con el respectivo Código Catastral que identifique espacialmente estas unidades territoriales (planos arquitectónicos, planos de urbanizaciones, declaratoria de propiedad horizontal, etc).

El Registrador de la Propiedad está obligado a enviar a la Unidad de Avalúas y Catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, la información completa sobre modificaciones de la propiedad inmueble ocurridas durante el mes anterior, para verificar y actualizar el catastro con todas las mutaciones o cambios legalmente perfeccionados.

Para predios que se registren bajo la figura de fiducia mercantil, se observarán las reglas establecidas en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización y en la Ley de Mercado de Valores; los ingresos originados en las escrituras de fiducia mercantil se causan en el momento en que se produce un incremento en el patrimonio del fideicomiso, o un incremento en el patrimonio del cedente, cuando se trate de cesiones de derechos sobre dichas escrituras.

El inventario predial urbano y rural levantará y registrará todo lo que se halle sobre la superficie del predio y si está construido en subsuelo también lo registrará. El proceso de inventario catastral de edificaciones en el sistema catastral no legaliza construcciones informales ni ilegales.

**Art. 36.-** Los funcionarios que intervengan en la aprobación, autorización y licencias de edificaciones, fraccionamientos, fusiones, reestructuraciones y declaratorias en propiedad horizontal, están obligados a informar todo lo relativo a dichas autorizaciones a los responsables catastrales, dentro de un plazo de quince días hábiles contados a partir de la autorización correspondiente.

**Art. 37.-** Para efectos de la actualización y conservación catastral, el propietario deberá protocolizar dichas autorizaciones, y luego solicitar se registre dicho acto en el catastro, para luego llevarlo a inscribir en el Registro de la Propiedad (sobre todo subdivisiones, integración, declaratorias de propiedad horizontal).

**Art. 38.-** Si en las declaraciones no se expresan los datos completos o no se acompañan los documentos o planos respectivos, los responsables catastrales comunicarán al interesado para que complemente o corrija la declaración dentro del término máximo de ocho días hábiles.

**Art. 39.-** Cuando en las declaraciones a que hacen referencia los artículos precedentes, las dimensiones de un bien inmueble sean diferentes a las que aparezcan en el documento de propiedad o posesión, el responsable catastral ordenará el deslinde catastral del bien inmueble a costa del interesado, pues el catastro no legaliza medidas, linderos ni cabidas (áreas) de predios.

Si las dimensiones manifestadas o las que aparecen en el documento de propiedad o posesión de un bien inmueble, son diferentes a las dimensiones que resulten de un levantamiento técnico catastral efectuado por métodos topográficos, convencionales o aerofotogramétricos, se ordenará comprobación del deslinde catastral, cuyo costo será cubierto por el propietario o posesionario del bien inmueble de que se trate.

**Art. 40.-** Los responsables catastrales proporcionarán a las personas que lo soliciten, la información catastral que se encuentre en sus registros y archivos catastrales, y expedirán copias certificadas sobre inscripciones y documentos relativos a los bienes inmuebles que se señalen por los solicitantes, previo pago de las tasas correspondientes, pero las certificaciones no legalizan titularidad de dominio, medidas, linderos o cabidas de cada unidad predial.

**Art. 41.-** El profesional dará aviso a los responsables catastrales del inicio de las obras de urbanización o fraccionamiento de que se trate, remitiendo los planos aprobados a fin de registrar en el sistema y asignar la clave catastral a cada uno de los lotes de terreno que resulten, así como a las áreas y demás componentes de la urbanización o fraccionamiento, que servirá de base para la identificación de las actividades que posteriormente se realicen.

## CAPÍTULO VI

### DE LOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS

**Art. 42.-** Es pertinente el reclamo a los responsables catastrales y procede la apelación en los demás casos en que haya error o diferencia entre los datos asentados en el registro catastral y las características físicas, geométricas, jurídicas y de usos del bien inmueble.

**Art. 43.-** El Alcalde dictará resolución dentro del término de cuarenta días, contados desde la recepción de la apelación en su despacho.

La resolución de que trata el inciso anterior termina la fase administrativa en el procedimiento de los reclamos de los contribuyentes, y gozará de las presunciones de legitimidad y ejecutoriedad. En el evento de que el administrado no sea favorecido con el fallo, tendrá expedita la vía contenciosa tributaria.

**Art. 44.-** La apelación deberá ser interpuesta ante el Alcalde, por el propietario, poseedor o quien tenga interés jurídico; el escrito contendrá los siguientes datos:

- a) Nombre, domicilio y documentación que acredite la personalidad del interesado;
- b) Clave Catastral del inmueble de que se trate;
- c) Ubicación, colindancia, superficie y linderos del bien inmueble;
- d) Descripción de los errores o diferencias que existan en el registro catastral o de éstas en relación con la información que pretende corregir; y,
- e) Los preceptos legales en que se funde su inconformidad respecto de la resolución impugnada.

A la solicitud deberán acompañarse los documentos que la respalden para acreditar los hechos que demanda sean revisados y corregidos.

**Art. 45.-** Para los efectos de notificación, todos los propietarios o poseedores de bienes inmuebles tienen la obligación de señalar domicilio, número de teléfono propio y de algún referido y correo electrónico.

### DISPOSICIONES TRANSITORIAS

**PRIMERA.** – La nueva geodatabase de datos alfanuméricos y gráficos, reemplaza a la actual base de datos y cartografía existente, debiéndose a partir de la fecha de aprobación de la presente ordenanza emplear el nuevo sistema y los ajustes necesarios hasta que a fin de año se pueda realizar la emisión del impuesto predial para el nuevo bienio 2020-2021 desde el nuevo sistema.

**SEGUNDA.** - Los propietarios o poseedores de bienes inmuebles ubicados en el territorio del cantón Guamote, contarán con un término de ciento ochenta días hábiles a partir de la vigencia de esta ordenanza para inscribirlos en el registro catastral, cuando no lo hayan hecho.

**TERCERA.** - Las demás dependencias municipales proveerán dentro de la esfera de su competencia, de la información necesaria para el desarrollo y consolidación del Sistema de Información Municipal.

**CUARTA.** – El Área Municipal de Comunicación, se encargará de difundir esta Ordenanza, a través de la Radio Pública Municipal, página web del GAD Municipal de Guamote, en los diarios y otros medios de comunicación de mayor circulación en el sector.

**QUINTA.**– Esta ordenanza entrará en vigencia a partir de la sanción del Señor Alcalde y su Promulgación, en la página Web Institucional; sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Guamote a los 18 días del mes de diciembre del 2019.



Abg. Marlene Cain  
**SECRETARIA DEL GADMCG**

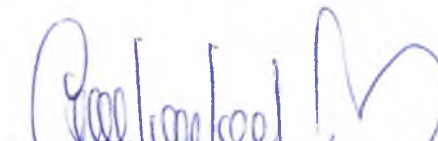
**CERTIFICO:** Que la **ORDENANZA PARA LA ACTUALIZACIÓN DEL CATASTRO URBANO DE LA CIUDAD DE GUAMOTE, CABECERAS PARROQUIALES DE CEBADAS Y PALMIRA Y CENTRO POBLADO PALMIRA DÁVALOS.** Fue discutida y aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Guamote en las fechas señaladas; en primer Debate en sesión Ordinaria del 10 de diciembre del 2019; y, en segundo Debate en sesión Extraordinaria del 13 de diciembre del 2019.



Abg. Marlene Cain  
**SECRETARIA DEL GADMCG**

**LA ORDENANZA PARA LA ACTUALIZACIÓN DEL CATASTRO URBANO DE LA CIUDAD DE GUAMOTE, CABECERAS PARROQUIALES DE CEBADAS Y PALMIRA Y CENTRO POBLADO PALMIRA DÁVALOS,** ha sido conocida y aprobada por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Guamote, en las fechas señaladas; y de conformidad a lo dispuesto en el inciso cuarto del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remitase al señor Alcalde del Cantón, en tres ejemplares, a efecto de su sanción legal. - **CUMPLASE.**-

Guamote, 18 de diciembre del 2019



Abg. Marlene Cain  
**SECRETARIA DEL GADMCG**

**ALCALDIA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON GUAMOTE.-** Guamote 18 de Diciembre del 2019.- Vistos: por cuanto **LA ORDENANZA PARA LA ACTUALIZACIÓN DEL CATASTRO URBANO DE LA CIUDAD DE GUAMOTE, CABECERAS PARROQUIALES DE CEBADAS Y PALMIRA Y CENTRO POBLADO PALMIRA DÁVALOS**, reúne todos los requisitos legales, de conformidad con lo establecido en el art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONO** la presente Ordenanza y dispongo su promulgación y publicación, de conformidad con lo establecido en el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, a efecto de su vigencia y aplicación legal.- **EJECÚTESE.- NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.-**



**Sr. Delfin Quishpe Apugllon**  
**ALCALDE DEL GADMCG – GUAMOTE**



**SECRETARIA DEL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUAMOTE.-** proveyó y firmó la Ordenanza que antecede el Sr. Delfin Quishpe Apugllon, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Guamote, en la fecha señalada. **LO CERTIFICO.-**



**Abg. Mariene Cain**  
**SECRETARIA DEL GADMCG**