

37 **CONCEJAL DR. TEODORO JERVES.-** Moción la aprobación del Orden del Día de la Sesión
38 Ordinaria, de fecha 16 de marzo del año 2016.

39 **VICEALCALDE SR. PAULO CANTOS.-** Apoyo la moción

40 **ALCALDE ING. RAÚL DELGADO.-** Someta a votación por favor, la moción planteada por el Concejal
41 Dr. Teodoro Jerves.

42 **SECRETARIA DE CONCEJO (E).-** Someto a votación ordinaria la moción propuesta por el Concejal
43 Dr. Teodoro Jerves.

NOMBRES	A FAVOR	EN CONTRA	AUSENTE
1 DR. EDGAR BARBA	✓		
2 SR. PAULO CANTOS	✓		
3 DR. TEODORO JERVES	✓		
4 LIC. MARINA LÓPEZ	✓		
5 ING. DEISI OLSON	✓		
6 ING. RAÚL DELGADO	✓		
VOTACIÓN TOTAL	6 VOTOS A FAVOR		

44 Señor Alcalde, por unanimidad de las señoras y señores concejales presentes, queda aprobada la
45 moción; y, por lo tanto aprobado el Orden del Día.

46 **RESOLUCIÓN**

47 **EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUACHAPALA,**
48 **POR MAYORÍA (6 VOTOS) RESUELVE:**

49 **APROBAR EL ORDEN DEL DÍA DE LA SESIÓN ORDINARIA, DE FECHA 16 DE MARZO DEL AÑO**
50 **2016.**

51 **DESARROLLO DEL ORDEN DÍA**

52 **II. CONOCIMIENTO DE LOS ESTUDIOS SOBRE LA “ACTUALIZACIÓN DEL**
53 **CATASTRO PREDIAL URBANO Y RURAL DEL GAD MUNICIPAL DE**
54 **GUACHAPALA”, REALIZADO POR EL CONSULTOR ARQUITECTO JORGE RÍOS; Y**
55 **EL FISCALIZADOR DEL GAD GUACHAPALA ARQUITECTO ENRIQUE DELGADO.**

56 **ALCALDE- ING. RAÚL DELGADO.-** Bien Señores Concejales, nos acompaña el Arq. Jorge Eduardo
57 Ríos con su equipo de trabajo, en lo referente a la actualización del catastro urbano y rural del GAD
58 Municipal de Guachapala en el año dos mil ocho fueron elaborados los estudios para la actualización
59 del catastro.

60 A nivel nacional una de las debilidades de los municipios es la falta de la actualización de los catastros,
61 eso permite muchas veces un crecimiento desordenado de los territorios, confunden que la
62 actualización del catastro es para cobrar más impuestos; la actualización del catastro es una
63 herramienta fundamental para el desarrollo de nuestro cantón.

64 A lo mejor existan ciertos problemas en el levantamiento de la información, pero ya hemos tenido
65 esos problemas, mucha gente llega a realizar reclamos, les voy a poner un ejemplo existen predios que

66 a lo mejor tienen un valor de doscientos mil dólares y están catastrados con un valor de diez mil
67 dólares o viceversa.

68 Había el caso de una señora que el predio le han catastrado en cuarenta mil dólares y ella vende en
69 diez mil dólares, porque quizá los suelos no son iguales, yo puedo tener un terreno que es continuo,
70 pero a lo mejor en ese terreno no puedo sembrar, cultivar o construir, y junto a ese usted puede tener
71 un terreno muy productible, construible, que tiene otro tipo de característica, entonces esas cosas si
72 hemos encontrado ahora.

73 El Banco de Desarrollo del Ecuador, nos dice que no seremos sujetos de crédito ningún municipio si no
74 actualizamos los estudios catastrales, no se arquitecto a lo mejor con esta información usted nos puede
75 ayudar, nosotros somos uno de los primeros municipios que vamos a tener actualizado el catastro de
76 todo el cantón, no nos confundamos la actualización del catastro no significa darle valor a las
77 propiedades, esa función no es de la consultoría, eso lo estamos haciendo mediante un convenio con
78 AME para poder indicar el valor del suelo.

79 La actualización del Catastro nos sirven para tener identidad propia del cantón, con esto nosotros
80 podemos saber que sectores son o no construibles por ejemplo, si son zonas de fallas geológicas, zonas
81 de riesgo, o que sectores son agrícolas, o de expansión de vivienda, que áreas podrían ser insertadas al
82 crecimiento propio del cantón, si en determinado suelo se pueda hacer un parque, construir una
83 multicancha, o construir alguna obra que vaya en beneficio de nuestro cantón, todas estas
84 características esperamos que pueda dar identidad.

85 Estamos retrasados, nos debían haber entregado con anterioridad, hoy nos explicaran las razones por
86 las cuales no han sido entregadas, están ya un poco fuera de tiempo, me imagino que esto ya va a
87 tener más tecnología de lo que tenía, la idea es que cualquier ciudadano pueda tener la facilidad de
88 identificar donde está su predio en el mapa catastral; y, también las claves catastrales tengan
89 coincidencia con la información que tenga el arquitecto y la realidad; a través de esta tecnología
90 cualquier persona que esté al frente de Avalúos y Catastros pueda manejar con mayor celeridad, y
91 generalmente se transmite en un buen servicio a los ciudadanos, el objetivo es que los ciudadanos
92 lleguen aquí y encuentren un servicio con eficiencia, rapidez y calidez de parte de los trabajadores,
93 tener un programa en el cual no hay como identificar bien, repercute en cierta forma en rechazo de la
94 ciudadanía al sentir que el servicio no es el mejor.

95 Señores Concejales, si ustedes tiene alguna inquietud nos pueden dar a conocer, caso contrario
96 nosotros vamos a proceder ya a una explicación del Arq. Delgado quien ha estado al frente del
97 levantamiento de la información, para proceder a contratar estos estudios y que nos puedan dar una
98 reseña en síntesis de lo que se ha hecho y que es lo que se va a conseguir ahora con esto estudios.

99 **JEFE DE AVALÚOS Y CATASTROS ARQ. ENRIQUE DELGADO.-** Señor Alcalde, Señores Concejales,
100 compañeros buenas tardes, como establece el art. 494 del COOTAD, la actualización del catastro las
101 municipalidades y distritos metropolitano mantendrán actualizados de forma permanente los catastros
102 de los predios urbanos y rurales, los bienes inmuebles constaran en el catastro con el valor de
103 propiedad actualizado en los términos establecidos en este código.

104 Con estos antecedentes se ha visto la necesidad de actualizar el catastro, de hecho siempre se ha
105 estado actualizando como labores cotidianas en la oficina de avalúos y catastros, se hace la
106 actualización permanente, a la vez como bien lo menciono el Señor Alcalde en su momento habido
107 un desfase entre la actualización general de los catastros tanto urbanos como rurales, se vio la
108 necesidad de generar un proyecto y poder viabilizar esta actualización, entonces se planteó el
109 proyecto en su momento y se vio el escenario justo para que se proceda con la ejecución de este
110 proyecto.

111 Entre los principales objetivos es tener el catastro actualizado con la información verificada tanto en el
112 área urbana como en el área rural, sin embargo hay cierta información en la cual depende mucho de
113 lo que nos brinde la ciudadanía, entonces sí es que ha habido cierto rango de error que ha sido
114 considerado desde un principio está contemplado en los estudios.

115 Otro de los objetivos es que el catastro en sí, es un registro de todas la propiedades y sus propietarios,
116 entonces parte de objetivo es que nosotros teníamos una base bastante buena en sentido técnico, pero
117 en sentido legal sus tenencias eran mayores donde más fallaba el catastro, sobre todo en el área
118 urbana donde más que el impuesto predial en sí se refería a otro tema como es la contribución
119 especial de mejoras, catastro de patentes, incluso no habido una buena vinculación con catastros de
120 usuarios de agua potable y de otros servicios.

121 Con la ejecución de este proyecto se pretende generar un sistema en el cual nosotros podamos contar
122 con la información que nos ayude a poder enlazar todos estos temas, con todos estos antecedentes se
123 procedió a generar ya los términos de referencia, que si bien fueron generados desde la municipalidad,
124 también tuvimos apoyo de la Asociación de Municipalidades del Ecuador con sus técnicos el Arq. Juan
125 Salgado y el Ing. Jaramillo, que gustosamente nos colaboraron tanto en el marco legal como técnico,
126 en el cual nosotros podíamos bajar los estudios y que productos deberíamos tener.

127 En base a eso y sabiendo que contamos con el sistema de AME, en la Municipalidad aprovechamos esa
128 ventaja y la utilizamos como plataforma, a partir de eso nosotros avanzar y actualizar la información
129 con lo que se disponía, se procedió hacer ya todos los procesos que exigía el Banco de Desarrollo del
130 Ecuador porque también fue realizado mediante un crédito del 50% no reembolsable, y como bien lo
131 mencionó el Señor Alcalde fuimos uno de los primeros en poder alcanzar este objetivo de acceder a
132 este crédito por parte del Banco de Desarrollo y nos acogimos a todas las exigencias que ellos tenían y
133 cumplimos con los requisitos y con los requerimientos.

134 En base a eso se elaboró los términos de referencia y se procedió hacer el resto del proceso que es la
135 etapa precontractual, posteriormente como exige la ley, se realizó todos los procedimientos y se llegó
136 a la contratación de la consultoría con el Arq. Jorge Ríos que se apega más a las necesidades de la
137 municipalidad, se ha realizado la ejecución del proyecto con todos los parámetros que nos exigen las
138 instituciones que están amparados en la ley.

139 Como generalidades se puede mencionar la metodología utilizada por el arquitecto Ríos, que es en
140 base a la encuesta de campo, a la verificación utilizando métodos como: cintas para poder medir en el
141 territorio mismo, la fotografía aérea en base a los drones, y también basándose en la información
142 cartográfica que ya disponían, con todos estos antecedentes técnicos se pudo mejorar la cartografía,
143 el aspecto visual también del plano, porque debido a que se hace una actualización permanente del
144 catastro, siempre ha estado sobre cargado de líneas, polígonos, de datos en el plano, en el cual las
145 lecturas se hacían bastante difíciles y complicaba así mismo la atención al público.

146 Otra parte que se ha logrado cumplir con esta actualización es tener un plano mucho más claro tanto
147 en lo urbano como en lo rural; y así acceder mucho más rápido a la información, incluso se puede
148 identificar de mejor manera en donde existen errores, porque con el plano anterior que se contaba
149 tenía muchas falencias por la dificultad de lectura del plano mismo, no se podía acceder a la
150 información directamente, ahora es una información mucho más clara, así hemos cumplido esta parte
151 del objetivo.

152 La otra parte es la base de datos que contamos; ya con un archivo de fichas físicas en el podemos
153 tener varios datos de información en la cual podríamos corroborar la información, en otro tema esta
154 información está más coherente con la realidad, como herramienta el catastro también sirve para la
155 planificación, para la proyección de equipamientos para cumplir otras necesidades de servicios a la

156 ciudadanía, porque esto puede ya identificar más plenamente la zonas que están consolidadas, las
157 edificaciones, lo que futuramente se podría proyectar en un crecimiento ordenado y organizado del
158 cantón.

159 El arquitecto consultor les podrá informar que otras situaciones se ha presentado en la zona mismo de
160 la información de campo, porque nosotros aquí ya tenemos los productos elaborados, pero siempre
161 ha generado alguna especie de dificultad en la toma de datos, entonces hemos tratado de depurar al
162 máximo la información y creo que se ha logrado un buen producto por parte del equipo consultor sin
163 más por informarles. Tienen alguna consulta?

164 **ALCALDE ING. RAÚL DELGADO.-** De acuerdo a la simbología, cuantas edificaciones existen en el área
165 urbana?

166 **JEFE DE AVALÚOS Y CATASTROS ARQ. ENRIQUE DELGADO.-** Doscientas setenta viviendas en el
167 área urbana y mil ochocientas en el área rural.

168 **CONCEJAL DR. EDGAR BARBA.-** Cuales son los términos de referencia, se clasificó en urbano y rural,
169 si es que se trabajó o se estableció algún margen de error?

170 **ALCALDE ING. RAÚL DELGADO.-** Es importante que hagamos todas la preguntas necesarias, porque
171 esto va hacer una herramienta para todos nosotros, como legisladores, administradores y a lo mejor
172 pueden nacer ordenanzas, es importante lo que vamos a recibir este bien claro, no sé si también en la
173 pregunta que dice el Doctor incluimos que se contrató y que se logró con estos estudios,

174 **JEFE DE AVALÚOS Y CATASTROS ARQ. ENRIQUE DELGADO.-** Nosotros como GAD Municipal y
175 como Jefatura de Avalúos y Catastros, teníamos ingresado en el área urbana setecientas noventa fichas
176 o predios urbanos y tres mil cuatrocientos treinta aproximada en lo rural, lo que se contrató y la
177 proyección era lograr tres mil quinientas en el área rural y ochocientas cincuenta en el área urbana.

178 **ALCALDE ING. RAÚL DELGADO.-** En base a qué?

179 **JEFE DE AVALÚOS Y CATASTROS ARQ. ENRIQUE DELGADO.-** A la proyección del crecimiento
180 poblacional y la diferencia de años desde el dos mil doce al dos mil dieciséis.

181 **ALCALDE ING. RAÚL DELGADO.-** Pero se puede entender también como fraccionamiento de suelo,
182 más que nada usted puede tener un crecimiento poblacional, pero no significa que está creciendo el
183 predio, el territorio de Guachapala son cuatro mil hectáreas, lo que quiero decir es que hay
184 crecimiento predial por la razón de fraccionamiento de suelo, puede ser que no estuvo catastrado, y
185 que ustedes como consultores hayan encontrado, no sé si tiene usted el número de predios que se
186 aprobó ahora con el MAGAP.

187 **JEFE DE AVALÚOS Y CATASTROS ARQ. ENRIQUE DELGADO.-** Con la Subsecretaría de tierras se
188 aprobó ciento ochenta y nueve predios, en el año dos mil quince.

189 **ALCALDE ING. RAÚL DELGADO.-** Significa que esos ciento ochenta y nueve predios muchos de ellos
190 no estaba catastrados.

191 **JEFE DE AVALÚOS Y CATASTROS ARQ. ENRIQUE DELGADO.-** Eso era hasta el dos mil quince, ahora
192 hay ochenta más.

193 **ALCALDE ING. RAÚL DELGADO.-** Pero eso significa que a lo mejor esos predios no estaban
194 catastrados o estaba mal catastrado.

- 195 **ARQ. JORGE RÍOS CONSULTOR.-** Estaban mal catastrados, mal ubicados.
- 196 **ALCALDE ING. RAÚL DELGADO.-** El objetivo fundamental de la consultoría es tener un catastro
197 cercano a la realidad, que nos permita a nosotros tener una mejor identidad del cantón que por ahí
198 estamos.
- 199 **JEFE DE AVALÚOS Y CATASTROS ARQ. ENRIQUE DELGADO.-** Con referencia a la parte física y
200 técnica, no se puede ingresar un predio, si nos más bien en cuanto a las medidas y dimensiones y los
201 polígonos se puedan cerrar, como es planimétricos el tema catastral si se estableció un margen de error
202 que iba desde el seis al diez por ciento de acuerdo a lo proporcionado, entonces ese es el margen de
203 error, no tanto en la recepción de información que también es bastante relativa.
- 204 **CONCEJAL DR. TEODORO JERVES.-** Ustedes nos podrían informar cuántas casas hay realmente
205 consolidadas, viejas, algunos problemas adicionales que podrían como una cuestión complementaria
206 informar.
- 207 **ARQ. JORGE RÍOS CONSULTOR.-** En realidad al hacer el levantamiento de información de todo el
208 cantón, nos encontramos con varias situaciones, hay edificaciones que son nuevas, son patrimoniales,
209 hay unas que están en abandono, en realidad la base de datos que nos dio SIGAME hace un especie de
210 radiografía de la situación actual de la edificación desde su cimentación hasta la terminación, en temas
211 de materialidad, como en daños en la edificación, para tener ya el levantamiento en sí nosotros
212 tenemos veinte carpetas con todas las fichas de todo el Cantón Guachapala.
- 213 **VICEALCALDE SR. PAULO CANTOS.-** Arquitecto en el área rural, que dinámica hicieron para levantar
214 información, deben haber predios que no tienen ninguna información, me refiero a los que no
215 pudieron acceder al tema de la Subsecretaría de Tierras, como levantaron esa información, en base a
216 qué, si sabemos que no está registrado en la Registraduría, como saben cuáles son las medidas y como
217 catastraron.
- 218 **JEFE DE AVALÚOS Y CATASTROS ARQ. ENRIQUE DELGADO.-** La Ley nos permite establecer las
219 presuntivas de que si no se determina propietarios de los predios, de hecho el veinte por ciento de la
220 población en el área rural tiene legalmente inscrita las escrituras en el Registro de la Propiedad, pero
221 con el tema de derechos y acciones.
- 222 **ARQ. JORGE RÍOS CONSULTOR.-** Señor Alcalde, Señores Concejales, el tema de catastros ayuda a la
223 correcta administración del territorio, entonces podemos acceder al sistema que nos dio la Asociación
224 de Municipalidades Ecuatorianas para tener más claro toda la información que sacamos de cada uno
225 de los predios, nosotros hemos preparado una reseña de cómo se llevó la metodología y como
226 hicimos el trabajo indicado.
- 227 **ALCALDE ING. RAÚL DELGADO.-** Arquitecto nosotros no tenemos límite de tiempo, mientras mas
228 despejemos nuestras dudas mejor, Señores Concejales les quiero decir, la consultora no es que
229 empezó de cero a levantar toda la información, eso significa unos cuatrocientos mil dólares y peor
230 querer hacer un levantamiento de punto a punto, se toma la base de datos que nos facilita AME y es
231 como se ha ido certificando lo que existe y actualizando lo que no ha estado constando en el catastro
232 anterior.
- 233 **CONCEJAL DR. TEODORO JERVES.-** Se va a disponer de una información de los usuarios, en donde
234 diga aquí está el predio, no necesita usted ir donde los ingenieros que van a llevar el GPS y le van a
235 cobrar cierta cantidad de dinero, entonces con esto queda todo claro.

236 **ARQ. JORGE RÍOS CONSULTOR.-** La información que tenemos nosotros ahora en la base de datos en
237 las fichas ha sido proporcionada justamente por el mismo propietario, a menos que ellos nos hayan
238 dado información errónea o por falta de conocimiento, puede ser que necesite otro tipo de
239 levantamiento, en todo caso nosotros en el área urbana hemos hecho el cien por ciento del
240 levantamiento.

241 **ALCALDE ING. RAÚL DELGADO.-** Hay factores también ahí arquitecto que puede ser que el
242 ciudadano dio mal la información o que la persona que levanto la información no sabía lo que estaba
243 haciendo.

244 **ARQ. JORGE RÍOS CONSULTOR.-** En el área urbana nosotros nos hemos encontrado con temas
245 como por ejemplo que los propietarios de los predios han contratado profesionales para que midan
246 sus terrenos y no sé si a lo mejor no tenían el equipo necesario, o el conocimiento de cómo era el
247 terreno, porque presentan el plano y supuestamente dicen hay setecientos metros cuadrados, cuando
248 en realidad nosotros salimos a realizar la medición y encontramos que no hay los setecientos metros
249 cuadrados si no ochocientos o hay quinientos, esa información que dio el propietario no era correcta.

250 Lo que nosotros hemos hecho es ir a medir, a verificar los datos de quien es el propietario del predio,
251 qué características tiene el predio, claro está que eso no va a variar, pero el área en lo que tiene que
252 ver el catastro más que nada para el cobro de impuestos, de mejoras, de alcantarillado, para poder
253 otorgar cierto tipo de permisos, se necesita el área del terreno.

254 **CONCEJAL DR. TEODORO JERVES.-** Con la visita que han hecho ustedes de casa en casa, se puede
255 saber la población aproximada del cantón Guachapala.

256 **ARQ. JORGE EDUARDO RÍOS.-** Eso ya es otro tema Doctor, el catastro es la modificación del
257 territorio, en la ficha no hay ningún tema de cuantas personas viven, lo que puedo asegurar es que
258 Guachapala es uno de los cantones que tiene un índice altísimo de migración, porque en algunos de
259 los casos nos hemos ido hasta tres veces al mismo predio para poder ubicarlos.

260 **ALCALDE ING. RAÚL DELGADO.-** Hay una gran cantidad de apreciación del suelo de Guachapala,
261 hay mucha gente de Paute, Cuenca, y de otras partes del país, que están comprando propiedades en
262 Guachapala, especialmente en Sacre, en la zona de Chicty y Guallabuzho, estas zonas se han vuelto
263 apreciables.

264 **VICEALCALDE SR. PAULO CANTOS.-** Si solo nos ponemos a pensar las casa que hay al alrededor del
265 Parque Central, hay varias casas pero no viven nadie ahí, hay dueños que a lo mejor han emigrado
266 temporalmente, puede ser que están en Cuenca y vienen solo los fines de semana, si se dan esos casos
267 aquí en el centro de Guachapala.

268 **ALCALDE ING. RAÚL DELGADO.-** El Cantón Guachapala tiene crecimiento poblacional, tiene el uno
269 punto cinco por ciento de crecimiento, en cambio el cantón el Pan tiene el cero punto setenta y cinco
270 de decrecimiento, por ejemplo antes nosotros teníamos menos de tres mil habitantes y el cantón el
271 Pan sobre los cuatro mil habitantes; en el último censo Guachapala tiene tres mil setecientos veinte y
272 cinco habitantes, y el Pan tiene tres mil ciento veinte y cinco habitantes, ahora estamos con tres mil
273 novecientos doce, este factor es el que me hace decir a usted con seguridad que la migración de
274 Guachapala no es tan fuerte considerada como la de otros cantones como El Pan, Nabón; señores
275 Concejales empecemos con la exposición del Arq. Jorge Ríos.

276 **ARQ. JORGE RÍOS CONSULTOR.-** Señor Alcalde, Señores miembros del Concejo Cantonal, y demás
277 presentes, hemos preparado nosotros una exposición, en primera instancia es una reseña de cómo
278 hemos realizado los trabajos de la actualización catastral del Cantón Guachapala.

279 En la actualización catastral tenemos que considerar dos áreas como es el catastro urbano y el rural,
280 dentro del catastro urbano teníamos ciento ochenta días de plazo calendario que es lo que se
281 contrato, ya luego les vamos explicando que paso con estos ciento ochenta días, ustedes pueden
282 observar cómo fue la metodología que nosotros empleamos.

283 La metodología fue visitar predio por predio, para obtener información y sacar las medidas, las
284 características de cada uno de los predios, tuvimos doce encuestadores que estuvieron trabajando con
285 nosotros durante el proceso de la actualización del catastro; el catastro tenía dos etapas, la una que
286 era el análisis de todo el territorio de cantón y la segunda etapa que era la depuración de toda esa
287 información que se fue recopilada en el caso.

288 Como primer paso dentro del diagnóstico hicimos un recorrido total del cantón con el Arq. Enrique
289 Delgado y con uno de los trabajadores del municipio el Sr. Deifilio Monrroy, que conocía todos los
290 límites del cantón, luego procedimos hacer una socialización, como pueden ver hay algunas personas
291 que son líderes comunitarios con quien nosotros hicimos un acercamiento porque ellos iban hacer los
292 voceros de que se iba a realizar esta encuesta o este levantamiento de información dentro del cantón.

293 Hubo algunos casos como es el del Sr. Pedro Matute en la parte rural que conocía bastante los
294 territorios de las Juntas, Don Julo, también el Sr. Víctor Hermida de la Comunidad de Parig, quienes
295 acompañaban al equipo de consultoría, ellos nos indicaban donde están los dueños de los predios o
296 como están las situaciones de los terrenos, cuales son los límites.

297 Dentro de la socialización también nos hemos acercado a los centros de abasto, donde la gente más se
298 reúne a comprar, les dejábamos hojas volates y les comunicábamos el tema sobre la actualización del
299 catastro, nuestros encuestadores han estado de casa en casa preguntando; por ejemplo había gente
300 que vivía en Guasag y tenía terrenos en la Comunidad de Guallabuzho, tenían terrenos en Sacre o
301 vivían en el Centro Cantonal, entonces recopilábamos la información para poder sacar provecho a la
302 misma.

303 Teníamos también un parlante inalámbrico con eso nos fuimos a las Comunidades para informar a la
304 gente que se va a realizar el levantamiento de información, al momento las personas se acercaban, les
305 explicábamos cómo es esto del levantamiento de información para que nos colabore, porque había
306 gente que al escuchar eso de la actualización catastral tenían un cierto rechazo y pensaban que era
307 para que les cobren más, otros pensaban que les queríamos sustraer el terreno, entonces les
308 explicábamos que la actualización catastral es para el correcto desarrollo del cantón, y al oír esto
309 decían que les conviene la actualización.

310 Había gente que no sabía cuánto terreno tenía, ya que realmente en la escritura no estaba cuantificado
311 el terreno, entonces nosotros nos íbamos con el GPS, con las cintas y mediamos el terreno para saber
312 exactamente cuánto metraje tenía, cabe decir que nosotros como equipo consultor estamos tan
313 agradecidos con la gente de Guachapala,

314 Una vez realizada la socialización, nosotros teníamos que realizar un diseño de las fichas, en el diseño
315 de estas era donde se iba a recopilar toda la información, donde había la clave catastral, la clave
316 anterior, los datos del propietario, de donde era el propietario, en donde vivía, el número de
317 teléfono, número de cedula, luego de eso venía toda la información que tiene que ver con la
318 ubicación del terreno.

319 Esto permite que nosotros tengamos la ubicación exacta incluso con puntos de GPS, para luego de
320 realizar todo el levantamiento de la información, ingresar en el sistema que nos daba la Asociación de
321 Municipalidades del Ecuador, luego necesitábamos mucha gente que nos ayude a cubrir la totalidad de
322 la extensión del territorio del cantón, entonces que mejor que gente que es de aquí mismo, que

323 conoce los sectores, los barrios del cantón, decidimos contratar gente que son nativos del cantón,
324 luego de la capacitación por parte del equipo consultor, les explicamos cual era el trabajo que ellos
325 iban a realizar.

326 También tuvimos una capacitación por parte del Municipio por el Arq. Enrique Delgado, una vez
327 realizada ya la capacitación, estuvieron veinte personas dispuestas a trabajar con nosotros, pero no
328 todos entendieron muy bien la metodología de cómo era el trabajo en campo, entonces les
329 enviábamos en grupo, les repartíamos en el sector urbano y ellos venían ya con el levantamiento de
330 información en las fichas prediales.

331 Hicimos unas tomas aéreas que fueron realizadas con un dron, fíjense ustedes que en la cartografía que
332 nos entregaban a nosotros, no estaba definido como van las vías, tampoco estaba lo que es el
333 redondel, no estaban muy conformadas las vías, entonces eso nos ayudó bastante, aparte donde
334 íbamos a medir nosotros a nivel superficial, con estas tomas aéreas nosotros verificábamos como eran
335 las composiciones de los lotes, como estaba la morfología de las edificaciones.

336 Luego de que nosotros hicimos el recorrido en todo el cantón, había gente que no tenía la
337 información en ese momento o nos decían que el dueño de terreno del lado vive en la Ciudad de
338 Guayaquil, o en el Oriente, en Paute, en Cuenca, etc. entonces lo que hacíamos es dejarle nuestro
339 números de contacto para que se acerquen a la oficina y proceder a realizar el levantamiento de la
340 información.

341 Después de realizar todo el levantamiento de la información tanto en el área urbano como el limite
342 rural, venía ya la parte de procesamiento de la información, la cual constaba en ingresar toda la
343 información de la fichas al sistema, en este caso como el nombre del contrato lo dice es una
344 actualización del catastro, nosotros íbamos comparando los datos que ustedes tenía y corrigiendo,
345 dejando ya de una manera totalmente ordenada y adecuada.

346 Existieron muchos casos en los cuales la información estaba repetida, se duplicaban las claves, en la
347 parte rural hay personas que dicen mi terreno va hasta cierto punto y el resto del predio de quien es,
348 entonces nuestra pregunta para ellos era si es que ha venido alguna persona a poner algún alambrado
349 que separa los terrenos y nos decían no, sabe que a los dueños no los hemos visto, entonces esos lotes
350 estaban delimitados por los colindantes.

351 Pasaron casos que nosotros recorrimos el área rural y preguntábamos por el propietario del terreno
352 del lado y nos decían que no saben nada, y resulta que después de unos días el dueño aparecía y
353 llegaban hacia nosotros y nos decían que nosotros hemos llegado a la casa de ellos, entonces les
354 explicaban sobre la actualización y nos presentaban las escrituras, nosotros procedíamos a levantar la
355 información.

356 Por razones de trabajo en varias ocasiones las personas no se encontraban en sus predios, pero luego
357 se acercaban a la oficina y nos ayudaban con los datos para nosotros poder levantar dicha
358 información, como mencione hace un momento con nosotros trabajaron personas muy capaces doce
359 jóvenes como pueden ver en las fotografías quienes son nativos del cantón Guachapala.

360 Esto es en síntesis la metodología para el levantamiento de información para poder otorgarles a
361 ustedes los productos que ven ahí, ustedes tienen ahí la totalidad del cantón, totalmente identificada
362 con los sectores, incluso ahí también está emplazada el área urbana, si quieren pueden acercarse a ver
363 como esta, exactamente cuál es la delimitación del lote, con sus nombre, con sus claves, totalmente
364 identificado donde van las edificaciones, donde van las vías y las situaciones que es parte de la
365 actualización de catastro.


366




367



368



MUNICIPIO DE GUACHAPALA
 CATASTRO PREDIAL URBANO
 FICHA DE RELEVAMIENTO PREDIAL URBANO



1.- CLAVE CATASTRAL:

CODIGO VECINAL: CODIGO SOCIAL: CODIGO VECINOR:
 PREC. INCL. CANTON PARROQUIA ZONA SECTOR MANIFI. PREDIO F. ACERQUIA

2.- UBICACION:

CALLE: BARRIO / SITIO:

3.- PROPIETARIO:

APELLIDOS:
 NOMBRES:
 CEDULA / RUC: TELEFONO: CORREO ELECTRONICO:
 DOMICILIO: CIUDAD: DIRECCION:

3.1.- REPRESENTANTE LEGAL:

APELLIDOS Y NOMBRES: DIRECCION:

4.- PROPIETARIO ANTERIOR:

APELLIDOS Y NOMBRES:

5.- REFERENCIAS CARTOGRAFICAS

C. TOPOGRAFICA: E.:
 FOTO AEREA: N.:
 OTROS: INFORMACION CEBLOGES:

6.- SUPERFICIES DEL PREDIO

INFORMACION CEBLOGES	
SI	NO
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

AREA TOTAL DEL TERRENO:
 FRENTE PRINCIPAL:
 AREA CONSTRUCCION:

7.- EMPLAZAMIENTO DEL PREDIO

COORDENADAS PLANAS DE REFERENCIA O BM 84:

8.- DELIMITACION Y DIMENSIONAMIENTO DEL PREDIO

ESCALA:

9.- COLINDANTES

NORTE: A. ESTE: C.
 SUR: B. OESTE: D.

369



370



371



372



373



374

375 **CONCEJAL DR. TEODORO JERVES.-** Quisiera agradecer por haber tomado en cuenta a nuestro
376 jóvenes del cantón, y que no quede solamente en el trabajo que se finaliza y se olvida, quiero también
377 que ustedes sean Guachapaleños, han estado aquí disfrutando de nuestra cordialidad y sobre todo que
378 nos den el listado de los chicos, porque hay que hacerles un seguimiento porque algunos de ellos
379 podrán ir incluso a la universidad, o encontrar un trabajo y encontrarles en alguna oficina, todo eso es
380 nuestra preocupación, gracias.

381 **ARQ. JORGE RÍOS CONSULTOR.-** Entonces esta es la síntesis de la metodología, esto es lo que más se
382 puede rescatar en el tema urbano y rural, tenemos también en el sistema lo que va ingresado en la

- 383 parte digital para el municipio, ustedes pueden ver las veinte carpetas de fichas en la cual están todos
384 los predios que se hizo el levantamiento de la información.
- 385 **CONCEJALES.-** Proceden a revisar las carpetas.
- 386 **ARQ. JORGE RÍOS CONSULTOR.-** Nosotros estamos poniendo a consideración del Concejo toda la
387 información; y, más que nada como son los resultados de los estudios.
- 388 **JEFE DE AVALÚOS Y CATASTROS ARQ. ENRIQUE DELGADO.-** De hecho lo que obliga la Ley es que
389 cada Bienio se debe hacer una socialización de la actualización de los avalúos, más que del catastro en
390 sí.
- 391 **CONCEJAL DR. TEODORO JERVES.-** Bueno todo lo que diga la Ley está con la ley, pero esto es ya
392 toda una cosa práctica.
- 393 **VICEALCALDE SR. PAULO CANTOS CAÑIZARES.-** Hay un tema compañeros y por toda la mala
394 información, cuando salían hacer las encuestas todo mundo pensaba que era por valorar el suelo y
395 cobrar más impuestos, es un tema medio complicado y que a lo mejor tenían que manejar en su
396 momento, el tema de la valoración se está haciendo directamente con AME.
- 397 **ARQ. JORGE RÍOS CONSULTOR.-** Sí, directamente con AME.
- 398 **CONCEJALA LIC. MARINA LÓPEZ.-** Arquitecto, pero sí tuvieron algún problema con los ciudadanos,
399 hay un tiempo en donde ellos puedan venir a conocer.
- 400 **JEFE DE AVALÚOS Y CATASTROS ARQ. ENRIQUE DELGADO.-** Sí, cuando alguien ha tenido alguna
401 duda, se han acercado a la oficina de Avalúos y Catastros y les hemos explicado por qué se realiza la
402 actualización.
- 403 **CONCEJALA LIC. MARINA LÓPEZ.-** Pero está bien ordenada la ficha, usted les dio el modelo
404 arquitecto?
- 405 **JEFE DE AVALÚOS Y CATASTROS ARQ. ENRIQUE DELGADO.-** No, el modelo de la fichas nos
406 enviaron desde AME.
- 407 **VICEALCALDE SR. PAULO CANTOS.-** Cuantas viviendas hay en el Cetro Urbano?
- 408 **JEFE DE AVALÚOS Y CATASTROS ARQ. ENRIQUE DELGADO.-** Quinientos setenta, hicimos la
409 consulta en el sistema, en donde podemos obtener el dato más acertado.
- 410 **ALCALDE ING. RAÚL DELGADO.-** En el área urbana quinientos setenta, lo que significa que muchas
411 están sin agua potable.
- 412 **CONCEJALA LIC. MARINA LÓPEZ.-** Muchos están sin agua potable?
- 413 **ALCALDE ING. RAÚL DELGADO.-** Claro, porque en el área urbano, existen trecientos setenta y cinco.
- 414 **CONCEJALA LIC. MARINA LÓPEZ.-** No, pero son quinientos setenta predios.
- 415 **ALCALDE ING. RAÚL DELGADO.-** Me refiero a edificaciones.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DE GUACHAPALA
SESIONES DEL CONCEJO CANTONAL
ACTAS

Dirección: Sixto Durán Ballén y Av. 3 de Noviembre

www.guachapala.gob.ec

Telefax: 2284196 - 2284205

- 416 **JEFE DE AVALÚOS Y CATASTROS ARQ. ENRIQUE DELGADO.-** Es difícil establecer, solo que hagamos
417 la consulta a la base de datos en el sistema.
- 418 **CONCEJALA LIC. MARINA LÓPEZ.-** Nosotros tenemos más medidores, porque usuarios somos más,
419 pero según los números de medidores que fueron colocados tenemos menos, es el sistema de agua el
420 que debemos actualizar, y ahora con este catastro de viviendas deberíamos estar con quinientas y más.
- 421 **ALCALDE ING. RAÚL DELGADO.-** No, es que son predios
- 422 **VICEALCALDE SR. PAULO CANTOS.-** No, son viviendas
- 423 **JEFE DE AVALÚOS Y CATASTROS ARQ. ENRIQUE DELGADO.-** Son edificaciones
- 424 **ALCALDE ING. RAÚL DELGADO.-** Por ejemplo, existen casi diez edificaciones en el Colegio, pero esta
425 solo un medidor.
- 426 **VICEALCALDE SR. PAULO CANTOS.-** Por ejemplo si digo deme viendo cuantas edificaciones tiene el
427 señor Loja, en el sistema me va a salir completamente todo.
- 428 **JEFE DE AVALÚOS Y CATASTROS ARQ. ENRIQUE DELGADO.-** Claro, le va a salir todo el
429 expediente, el tema es que a veces en el Registro de la Propiedad, se revisa todo el tema y resulta que
430 se encuentra errores en el antecedente de la escritura y se niega la inscripción, difícil es que nos
431 adelantemos ya a registrar y catastrar.
- 432 **VICEALCALDE SR. PAULO CANTOS.-** En que porcentaje la gente se ha acercado a catastrar los
433 predios?
- 434 **JEFE DE AVALÚOS Y CATASTROS ARQ. ENRIQUE DELGADO.-** Si ha mejorado bastante la disciplina
435 de la gente, si se acercan a preguntar, consultar en la oficina de Avalúos y Catastros, se le ha dicho que
436 como último paso para que la escritura quede registrada vaya a Catastros a actualizar, entonces se
437 acercan, les digo que compren el derecho respectivo para ingresar en el catastro.
- 438 **ALCALDE ING. RAÚL DELGADO.-** Existieron problemas con algunas personas, que me decían que si
439 tienen registrado o notariado, digo emitir la ley no les libera de la responsabilidad, un predio para que
440 sea ciento por ciento de propiedad de alguien, tiene que estar catastrado, tiene que constar en el
441 catastro del municipio.
- 442 **CONCEJALA- LIC. MARINA LÓPEZ.-** Podemos emitir algún reglamento, que catastrar sea uno de los
443 requisitos, a lo mejor reformando la Ordenanza.
- 444 **ALCALDE ING. RAÚL DELGADO.-** Claro, sería importante que el último paso después de la
445 Registraduría sea catastrar los predios en la oficina de Avalúos y Catastros.
- 446 **JEFE DE AVALÚOS Y CATASTROS ARQ. ENRIQUE DELGADO.-** Ahora que tocamos el tema, la
447 ordenanza si debe ser revisada y actualizada.
- 448 **CONCEJALA LIC. MARINA LÓPEZ.-** Entonces que sea un requisito que los ciudadanos vengan y
449 catastren sus predios en Avalúos y Catastros, así vamos a mantener todo el tiempo actualizado el
450 catastro.
- 451 **CONCEJAL DR. TEODORO JERVES.-** Que se hagan una jornada de verificación, llamando a la gente
452 para que vengan a recibir información, abrimos una mesas en donde cada uno pueda preguntar y así

453 solucionamos uno que otro problema que quede pendiente, porque ahora es mas fácil, tal vez podría
454 ser dos o tres días de este trabajo no se, yo pongo en consideración de ustedes.

455 **ALCALDE ING. RAÚL DELGADO.-** Esto hay que socializar cuando esté resuelto todo, convocar a todos
456 los presidentes de la comunidades y hacer una socialización como se esta haciendo ahora, volver a
457 revisar uno por uno es como volver hacer el estudio, igual se le puede entregar la información al
458 ciudadano, el se puede acercar todo el tiempo, si es que hay algún error es corregible, explicándoles el
459 objetivo de esta consultoría, cual fue las razones por la que se impulsó, se puede hacer que la
460 consultora este aquí y difunda la información a la ciudadanía y si alguien tiene dudas que se acerquen
461 y revisen con la consultoría o en el mismo departamento de catastros.

462 Esta actualización del catastro es una herramienta fundamental tanto para nosotros, pero mucho mas
463 aún para los ciudadanos que son los verdaderos beneficiados, en fin para todo nosotros, porque algún
464 rato nos podemos acercar y recibir este tipo de servicio con toda la información necesaria, nosotros
465 seguiremos revisando, corrigiendo, y actualizando el catastro.

466 **CONCEJAL DR. TEODORO JERVES.-** Y cuando se va hacer la socialización?

467 **ALCALDE ING. RAÚL DELGADO.-** Habría que planificar para realizar la próxima semana, porque
468 habría que convocar a través de los medios de comunicación, de hojas volantes, a través de los
469 presidentes de la comunidades y así resolveremos cualquier inconveniente de los ciudadanos en lo que
470 tenga que ver con lindero, medidas, clave catastral, para lo cual estará el equipo consultor, si ustedes
471 consideran Señores Concejales, trabajaríamos en la próxima sesión el próximo miércoles.

472 **CONCEJAL DR. TEODORO JERVES.-** Claro, sería un día entero.

473 **CONCEJALA LIC. MARINA LÓPEZ.-** Señor Alcalde, creo que el equipo que ha estado trabajando este
474 tiempo en la actualización del catastro, en el caso que exista errores están dispuestos a corregir;
475 mediante la página Web, las redes sociales también comunicamos de que si algunos ciudadanos
476 necesitan saber información se acerquen, tenemos hasta el mes de noviembre para hacer la
477 actualización y se procedan a emitir los títulos.

478 Creo que una de las mejores herramientas ahora son las redes sociales, podemos poner ahí
479 información para que los ciudadanos se enteren; y, para verificar la información que se acerquen a la
480 oficina de catastros, no sé cuántos días vaya a estar todavía la consultora aquí dentro de las oficinas.

481 Agradecerles también por considerar a un grupo de chicos del cantón, esto les ha motivado, son chicos
482 que algunos estaban recién graduados, a lo mejor para algunos su primer sueldo y lo tomaron con
483 ilusión para seguir preparándose, de mi parte muchas gracias y también ser porta voces para que los
484 ciudadanos puedan verificar la información de manera correcta.

485 **ALCALDE ING. RAÚL DELGADO.-** Que bueno que el arquitecto haya considerado a la mayoría de los
486 jóvenes del Cantón Guachapala para que trabajen en la actualización del catastro, y que hayan
487 podido adquirir una experiencia, la mayoría son recién graduados, que bueno para nosotros también
488 porque ustedes en su gran mayoría conocen a los ciudadanos, saben cómo ubicarles y podrían haber
489 encontrado la información.

490 Agradezco a usted también por todo el trabajo durante este tiempo, igual al Arq. Delgado por todo el
491 tiempo que se ha dedicado, desde que se han creado los pliegos y poder subir el proceso de
492 contratación, ha estado pendiente de todo eso, capacitándose siempre en algunos momentos para
493 poder sacar adelante el proyecto, esto va hacer una herramienta que se va a poder utilizar la oficina
494 de avalúos, prácticamente va entrar en pleno funcionamiento en el dos mil diecisiete.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DE GUACHAPALA
SESIONES DEL CONCEJO CANTONAL
ACTAS

Dirección: Sixto Durán Ballén y Av. 3 de Noviembre

www.guachapala.gob.ec

Telefax: 2284196 - 2284205

495 Todavía tenemos unos meses más para poder seguir corrigiendo y verificar, para de ahí poder emitir
496 todos los títulos sobre la actualización del predio catastral, igual los ciudadanos en el dos mil diecisiete
497 seguirán encontrando algunas cosas que corregir, a lo mejor algunos chicos que levantaban la
498 información ponían algún nombre pero resulta que era otro.

499 Transmitirles a través de ustedes a todos los chicos que trabajaron, nos enorgullece que ustedes hayan
500 hecho este trabajo, que lo hayan podido sacar adelante y que este proyecto sea también construido
501 por manos de Guachapala de chicos y chicas, señores Concejales alguien de ustedes desea intervenir
502 hacer alguna pregunta.

503 **III. CLAUSURA DE LA SESIÓN.**

504 **ALCALDE ING. RAÚL DELGADO.-** Agradezco su presencia compañeros Concejales, y una vez
505 agotados los puntos del orden del día, declaro clausurada la sesión.

506 **SECRETARIA DE CONCEJO (E).-** Se termina la Sesión siendo las diecisiete horas con veinte y cinco
507 minutos.

508 Para constancia firma el Señor Alcalde y la Secretaria Encargada que certifica.

509

510

511 Ing. Raúl Delgado O
512 **ALCALDE DEL CANTÓN GUACHAPALA**

Ab. Adriana Avila Pérez
SECRETARIA ENCARGADA DE CONCEJO