



**REGLAMENTO QUE REGULA LOS TRÁMITES EN EL
CATASTRO, CAMBIO DE PROPIETARIO O POSESIONARIO Y TRASPASOS DE
DOMINIO EN EL CANTÓN PABLO SEXTO.**

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PABLO SEXTO:

Considerando:

Que, el literal I numeral 7 del artículo 76 de la Constitución de la República del Ecuador "CRE" determina: "Las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivadas. No habrá motivación si en la resolución no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se funda y no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho. Los actos administrativos, resoluciones o fallos que no se encuentren debidamente motivados se considerarán nulos".

Que, el literal i del artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización "COOTAD", señala que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley "Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales (...)";

Que, el artículo 101 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo "LOOTUGS", señala que: "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, el artículo 19 literal "d" que consta en la Reforma MIDUVI, Norma Técnica para formación del Catastro Urbano y Rural, Acuerdo Ministerial Nro. 32, del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, establece lo siguiente: Consideraciones Particulares.- La gestión del catastro inmobiliario multifinanciado, observará por parte de los respectivos GADS municipales y metropolitanos lo siguiente:
d.) Posesiones.- En los predios urbanos que carezcan de dueño, no se registrarán como ocupantes los posesionarios identificados durante los procesos de actualización y mantenimiento catastral; en el caso de los predios rurales, si se registrarán como ocupantes los

T. Isidoro Formaggio



poseionarios identificados durante los procesos de actualización y mantenimiento catastral.

En el caso de efectuarse procesos de actualización de un poseionario sobre un determinado predio, se deberá seguir el procedimiento de actualización de datos establecido por el respectivo gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano. Sin embargo, para perfeccionar la propiedad de dichos predios, se deberán observar los procedimientos establecidos por la autoridad municipal, la autoridad agraria competente, o el ente rector de hábitat y vivienda, en el marco de la normativa de uso y gestión del suelo vigente establecida por cada gobierno autónomo descentralizado municipal y metropolitano.

Que, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, es el ente rector de hábitat y vivienda y administrador del catastro nacional georreferenciado y en uso de las atribuciones establecidas en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, y su Reglamento General de Aplicación, es el encargado de establecer las normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y valoración de los bienes inmuebles; y, En ejercicio de la atribución que le confiere el artículo 495 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, artículo 100 y 101 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo:

EXPIDE:

REGLAMENTO QUE REGULA LOS TRÁMITES EN EL CATASTRO, CAMBIO DE PROPIETARIO O POSEIONARIO Y TRASPASOS DE DOMINIO EN EL CANTÓN PABLO SEXTO.

Capítulo 1

Art. 1.- GLOSARIO DE TERMINOS:

- a) **BIENES MOSTRENCOS.**- Se entiende por bienes mostrencos aquellos inmuebles que carecen de dueño conocido, según el inciso quinto del artículo 481 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización "COOTAD".

Tina Leonel Andino



- b) **POSESIÓN.**- 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, según el Art. 715 del Código Civil.

El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo.

- c) **ZONA URBANA.**- Es zona urbana o predio urbano, aquel que se encuentra dentro del perímetro urbano fijado mediante el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y gestión del Suelo Urbano y Rural del cantón Pablo Sexto.

Art. 2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.- El presente reglamento tiene como ámbito de aplicación en las zonas urbanas y rurales de la jurisdicción cantonal de Pablo Sexto.

Art. 3.- OBJETO: El presente reglamento tiene como objeto regular los procedimientos dentro de la Jefatura de Avalúos y Catastros con el mantenimiento y actualización del catastro de los bienes inmuebles urbanos y rurales en su componente jurídico.

Capítulo 2

Art. 4.- El cambio de nombre de un propietario u posesionario es un proceso que debe ser justificado legalmente mediante documentos.

- a) El cambio en el catastro de bienes inmuebles se lo hará por medio de las escrituras de traspaso de dominio sean Compraventas, Donaciones, Renuncia de Gananciales, compraventa de derechos y acciones debidamente registradas en el Registro de la Propiedad.
- b) En el caso de bienes mostrencos o predios que aún no han sido adjudicados, el cambio en el registro catastral se realizará por medio de una **declaración juramentada** de la persona que se encuentre catastrada o por el peticionario, en el cuál se indique claramente el legítimo ocupante del predio que incluirá a dos testigos (colindantes) y en la declaración constará:



- ✓ Declaración juramentada de que sobre el bien inmueble, no existe escritura pública de dominio anterior y que determine el motivo de la actualización catastral, además de que la posesión sobre él, haya sido de manera pública, pacífica, tranquila, ininterrumpida por el tiempo que el peticionario mencione.

- c) Cuando concurren varios **propietarios** catastrales en un mismo inmueble se presumirá otorgada la representación indistintamente a cualquiera de ellos, salvo que estos designen mediante oficio un representante quien se considerará como tal al que deba ostentar la condición de contribuyente en el Impuesto Predial.

- d) Cuando la titularidad catastral corresponda a los conyugues, se presumirá otorgada la representación indistintamente a cualquiera de ellos, salvo que se produzca manifestación escrita expresa en contrario.

Art.5.- Prescripciones adquisitivas extraordinarias de dominio "PEAD": Las Prescripciones Adquisitivas extraordinarias de dominio se receptorán mediante petición del usuario.

a).- De los requisitos:

- Copia de la Sentencia de Prescripciones Adquisitivas extraordinarias de dominio.
- Archivo georreferenciado en formato tipo shape o dwg del inmueble que se pretende inscribir.

b).- Del proceso: Una vez receptada la documentación en el área de Avalúos y Catastros del GADMPs, se procederá con el debido ingreso en el sistema Catastral, para la emisión del valor de la propiedad del inmueble producto de la sentencia.

Art. 6.- Traspaso de dominio de predios provenientes de adjudicaciones judiciales y/o adjudicaciones del Ministerio de Agricultura y ganadería "MAG" o quien haga sus veces.

Para el trámite de traspasos de dominio de bienes adjudicados mediante prescripciones adquisitivas extraordinarias de dominio o adjudicaciones de tierras rurales, se deberá obligatoriamente presentar el levantamiento planimétrico

T. J. L. L. L.



actualizado, utilizando el sistema de referencia WGS84 y la proyección UTM del bien adjudicado, dependiendo del caso se analizará la necesidad o no de emisión de línea de fábrica. El levantamiento será revisado y aprobado por el Director de Planificación Territorial e Institucional, con ese documento se procederá a receptor los requisitos para el traspaso de dominio.

Art. 7.- Traspaso de dominio de predios urbanos y rurales.

Para el trámite de traspasos de dominio de bienes será necesario presentar lo siguiente:

- Minuta
- Cédula y certificado de votación (comprador y vendedor)
- Certificado de no adeudar al municipio (comprador y vendedor)
- Pago actualizado del impuesto predial
- Copia de la escritura
- El levantamiento actualizado del inmueble sujeto a cambios de propietario debidamente georreferenciado en formato tipo shape o dwg del inmueble que se pretende inscribir, dependerá del caso y criterio del Jefe de Avalúos y Catastros.
- Actualización de colindantes del bien, se presentará por oficio al Jefe de Avalúos y Catastros y será directamente la responsabilidad de información del comprador o vendedor. (Anexo 1)
- Certificado de Avalúos y Catastros
- Pago de Alcabalas y Plusvalía

Reclamos y recursos. - Los contribuyentes responsables o terceros que acrediten interés legítimo tienen derecho a presentar reclamos de conformidad con el artículo 392 del COOTAD

DISPOSICION TRANSITORIA

ESCRITURAS EXISTENTES.- Las escrituras legalmente ya inscritas de cualquiera de los lotes que se encuentren dentro del cantón Pablo Sexto, tiene el valor legal y es justo título para cada propietario; consecuentemente no requiere de adjudicación por parte del Municipio.



DISPOSICION GENERAL

NORMA SUPLETORIA.- En todo cuanto no se encuentre contemplado en este reglamento se estará a lo dispuesto en el Código Orgánico Organización Territorial Autonomía Descentralización, Código Civil y demás leyes que sean aplicables.

DISPOSICIÓN FINAL

VIGENCIA: El presente Reglamento entrará en vigencia a partir de su publicación en el dominio web institucional.

Dado y firmado en la Alcaldía del GAD Municipal de Pablo Sexto a los 18 días del mes de octubre de 2021.

SECRETARÍA GENERAL Y DEL CONCEJO DEL GOBIERNO MUNICIPAL DE PABLO SEXTO. - Que EL **REGLAMENTO QUE REGULA LOS TRÁMITES EN EL CATASTRO, CAMBIO DE PROPIETARIO O POSESIONARIO Y TRASPASOS DE DOMINIO EN EL CANTÓN PABLO SEXTO**, fue conocida, discutida y aprobada en la sesión del Concejo Municipal, realizada el 18 de octubre de 2021, se remite por esta Secretaría una vez aprobada para que la sancione o la observe el Alcalde. Lo certifico.-

Abg. Esthela Alejandría Peláez
SECRETARIA GENERAL Y DE CONCEJO



ALCALDÍA DEL GOBIERNO MUNICIPAL DE PABLO SEXTO.- Pablo Sexto, a los 18 días del mes de octubre de 2021, a las 13H00, recibido el **REGLAMENTO QUE REGULA LOS TRÁMITES EN EL CATASTRO, CAMBIO DE PROPIETARIO O POSESIONARIO Y TRASPASOS DE DOMINIO EN EL CANTÓN PABLO SEXTO**, desde la Secretaría General, una vez revisado el mismo expresamente sanciono el **REGLAMENTO QUE REGULA LOS TRÁMITES EN EL CATASTRO, CAMBIO DE PROPIETARIO O POSESIONARIO Y TRASPASOS DE DOMINIO EN EL CANTÓN PABLO SEXTO**, en el cantón Pablo Sexto, en la fecha y hora señalada.

Ing. Lenin Verdugo González.
ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL DE PABLO SEXTO





SECRETARÍA GENERAL Y DE CONCEJO DEL GOBIERNO MUNICIPAL DE PABLO SEXTO.- Sancionó y firmó el **REGLAMENTO QUE REGULA LOS TRÁMITES EN EL CATASTRO, CAMBIO DE PROPIETARIO O POSESIONARIO Y TRASPASOS DE DOMINIO EN EL CANTÓN PABLO SEXTO**, el señor Alcalde del Gobierno Municipal de Pablo Sexto, a los 18 días el mes de octubre de 2021. Lo certifico.-


Abg. Esthela Alejandrina Peláez
SECRETARIA GENERAL Y DE CONCEJO



Tnd. Lenin / Fernando



AVALUOS Y CATASTROS

ANEXO 1: INFORMACIÓN DE COLINDANTES ACTUALIZADOS DEL BIEN INMUEBLE

Pablo Sexto, _____

Señor Ingeniero _____
Jefe de Avalúos y Catastros del Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal de Pablo Sexto.
Su despacho.-

De mi consideración:

Quien al pie suscribe _____ de
nacionalidad _____, domiciliado en la provincia de
_____, cantón _____, titular de la cédula
de ciudadanía _____; informo los colindantes del predio sujeto a
traspaso de dominio:

Al Norte: _____
en _____ metros

Al Sur: _____
en _____ metros

Al Este: _____
en _____ metros

Al Oeste: _____
en _____ metros

En espera de contar con vuestra respectiva colaboración, agradezco y
suscribo.

Atentamente:

SOLICITANTE