

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL CHORDELEG

RESOLUCIÓN NO. 106-A-GADMCH-2022

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE CHORDELEG.-

Chordeleg a los veinte y ocho días del mes de octubre de 2022, a las 10H30.- **VISTOS:** Incorpórese al expediente el escrito y la documentación presentada por parte de la señora Cruz Alexandra Vázquez Illescas, téngase en cuenta la autorización conferida a las profesionales del derecho así como los correos electrónicos linalucero@hotmail.com y diegoingaparedes@hotmail.com señalados para posteriores notificaciones.- En lo principal el suscrito en calidad de Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Chordeleg, es competente para conocer y resolver la presente solicitud administrativa conforme lo determina el literal x) del artículo 60 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), que en cuanto a mis atribuciones como alcalde señala la de resolver las solicitudes administrativas que le corresponden, en tal virtud al corresponder al estado del trámite, emitir la resolución respectiva, para hacerlo se considera lo siguiente: **PRIMERO.-** De la revisión realizada al escrito presentado por parte de la señora Cruz Alexandra Vázquez Illescas se desprende que la ciudadana antes referida solicita se emita una decisión con conocimiento de causa. **SEGUNDO.-** Revisada la documentación presentada por parte de la misma peticionaria consta el oficio No. GADMCH-2022-204-OF de fecha 05 de abril de 2022, mediante el cual señala lo siguiente: “(...)“.....se otorguen certificados prediales por cada uno de los predios existentes (...)”, y adjunta la siguiente documentación: 1.) 48 constancias de pago impuesto predial; 2.) 1 escritura pública de compraventa; 3.) 1 escritura pública de compraventa; 4.) escritura pública de compraventa, no presenta evidencia documental de una resolución, autorización municipal, o acto administrativo de similar naturaleza, que evidencie una lotización legalmente autorizada, por lo cual expongo lo siguiente (...) normativa jurídica referente al tema (...) Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el Art. 139 establece: “Ejercicio de la competencia de formar y administrar catastros inmobiliarios.- La formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley. Es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural. Sin perjuicio de realizar la actualización cuando solicite el propietario, a su costa. El gobierno central, a través de la entidad respectiva financiará y en colaboración con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, elaborará la cartografía geodésica del territorio nacional para el diseño de los catastros urbanos y rurales de la propiedad inmueble y de los proyectos de planificación territorial.” el Art. 470.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano, en cualquier división o fraccionamiento de suelo rural de expansión urbana o suelo urbano, exigirá que el propietario dote a los predios resultantes de infraestructura básica y vías de acceso, los que serán entregados al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o

metropolitano... Para quienes realicen el fraccionamiento de inmuebles, con fines comerciales, sin contar con la autorización de la respectiva autoridad, las municipalidades afectadas aplicarán las sanciones económicas y administrativas previstas en las respectivas ordenanzas; sin perjuicio de las sanciones penales si los hechos constituyen un delito, en este último caso las municipalidades también podrá considerarse como parte perjudicada (...).” El Art. 471.- Fraccionamiento agrícola.- Esta clase de fraccionamientos se sujetarán a este Código, a las leyes agrarias y al plan de ordenamiento territorial cantonal aprobado por el respectivo concejo (...).” El Art. 473.- Partición judicial y extrajudicial de inmuebles.- En el caso de partición judicial de inmuebles, los jueces ordenarán que se cite con la demanda a la municipalidad del cantón o distrito metropolitano y no se podrá realizar la partición sino con informe favorable del respectivo concejo. Si de hecho se realiza la partición, será nula. En el caso de partición extrajudicial, los interesados pedirán al gobierno municipal o metropolitano la autorización respectiva, sin la cual no podrá realizarse la partición.” El Art. 476.- Fraccionamientos no autorizados sin fines comerciales.- Si de hecho se realizaren fraccionamientos sin aprobación de la municipalidad, quienes directa o indirectamente las hubieran llevado a cabo o se hubieran beneficiado en alguna forma de ellas, no adquirirán derecho alguno frente a terceros y la municipalidad podrá sancionar con una multa equivalente al avalúo del terreno a los responsables.” El Art. 494 Actualización del catastro.- Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código.” **ANÁLISIS.-** De conformidad con lo establecido en la normativa antes transcrita, el sistema de catastro es un inventario de bienes inmuebles urbanos o rurales que pertenecen a una determinada jurisdicción en el que los gobierno autónomo descentralizado municipal deben registrar la información correspondiente a cada predio, tanto los datos básicos y cartográficos catastrales, cuanto los aspectos económicos, jurídicos y físicos tradicionales, siendo obligación de los GADs Municipales mantener actualizados en forma permanente dichos catastros, este proceso conlleva un conjunto de actividades destinadas a identificar, incorporar o rectificar los cambios o inconsistencias en la información catastral. En el caso que hoy nos ocupa, se ha detectado por parte del equipo técnico del Sub proceso de Avalúos y Catastros, que el predio del cual se solicita el certificado forma parte integrante de un cuerpo de terreno de mayor extensión el mismo que ha sido fraccionado de manera irregular, y cuyo dominio pertenece a una sola persona en este caso usted, así como se constata que ha sido vendido Derechos y Acciones a favor de una tercera persona una porción del inmueble. Ahora bien, de acuerdo con la norma técnica antes referida, la clave catastral es un código único y exclusivo que debe ser asignado a cada uno de los predios urbanos y rurales; en el presente caso, al tratarse de un solo cuerpo de terreno que está plenamente individualizado y consta con sus respectivos linderos, no resulta técnica ni legalmente procedente que respecto del mismo se reflejen cuatro claves catastrales, pues no se han realizado los procedimientos legales que faculden un fraccionamiento del predio, evidenciando en consecuencia que existen inconsistencias en la información catastral que deberán ser rectificadas a través de la actualización catastral. A demás es de aclarar que el certificado del predio que otorgue la Dirección de Hábitat y

Ordenamiento Territorial, cumple únicamente una función de certificación de ubicación he información; ya que el catastro municipal no garantiza ni otorga el derecho de propiedad sobre bienes inmuebles, siendo esta una herramienta creada por los municipios para llevar a cabo una actividad de control y de inventario de los bienes inmuebles comprendidos dentro de sus respectivas jurisdicciones, con un fin primordialmente tributario y como una herramienta para la planificación urbana. De la documentación adjunta se desprende que el predio en su totalidad perteneciente a la peticionaria, únicamente se ha vendido un porcentaje en derechos y acciones a otra persona por lo tanto, se debe considerar como observación todas las claves catastrales que conforman el predio, en el certificado a emitirse ya que se trata del mismo predio con varias claves catastrales pero fraccionadas sin considerar el trámite previsto por la norma. **CONCLUSIONES** La situación jurídico-administrativa del inmueble no ha sufrido variaciones en cuanto a la inexistencia de una Resolución o autorización del Gad Municipal de Chordeleg para una lotización y de acuerdo al ordenamiento aplicable, por lo cual es necesario ratificar el análisis previo, negando la emisión de más de un certificado, por lo expuesto, cabe únicamente la emisión de un sólo certificado del predio perteneciente a la peticionaria señora Cruz Alexandra Vázquez Illescas (...). **TERCERO.-** Mediante Oficio N° 336-22-DJ-GADMCH de 20 de octubre de 2022 el Procurador Síndico Municipal manifiesta: "(...) **Código Orgánico Administrativo** "Art. 32 señala: "Derecho de petición. Las personas tienen derecho a formular peticiones, individual o colectivamente, ante las administraciones públicas y a recibir respuestas motivadas, de forma oportuna." **NORMA TÉCNICA PARA FORMACIÓN, ACTUALIZACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL CATASTRO URBANO Y RURAL Y SU VALORACIÓN.-**"Art. 1.-Objeto.- El presente instrumento tiene por objeto establecer los criterios técnicos y normativos aplicables a la formación, mantenimiento y actualización del catastro de los inmuebles urbanos y rurales, en sus componentes económico, físico, jurídico y temático, así como la correspondiente valoración de los mismos; estos estarán regulados y estructurados en el Sistema Nacional de Catastro Integrado Georreferenciado administrado por el ente rector de hábitat y vivienda." Art. 2.- Ámbito.- De acuerdo con lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, así como lo dispuesto en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo; y, la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, la presente Norma Técnica es de aplicación obligatoria, para los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, en el marco del ejercicio de sus competencias." Art. 3.- Definiciones.- Para efectos de aplicación de esta norma, se entiende por: 8. Catastro Inmobiliario Multifinalitario -CIM.- Es el inventario de bienes inmuebles urbanos o rurales que pertenecen a una determinada jurisdicción. El gobierno autónomo descentralizado municipal (...) pertinente registrará la información correspondiente a cada predio, tanto los datos básicos, así como los datos cartográficos catastrales. Además de los aspectos económicos, jurídicos y físicos tradicionales, se podrá integrar con parámetros ambientales y sociales del inmueble que aportarán como insumo valioso no sólo para efectos tributarios, sino sobre todo para efectos de planificación y toma de decisiones en el territorio, es decir, diversas aplicaciones y propósitos dentro de la gestión municipal, gubernamental y de demás instituciones públicas o privadas dando como resultado su carácter de multifinalitario (...). 11. Componente Físico.- Son

los registros atribuidos a cada predio que corresponden a los datos descriptivos que caracterizan al suelo y a las construcciones de cada inmueble, así como la extensión y linderos geográficos de los mismos. 12. Componente Jurídico.- Son los registros atribuidos a la situación de dominio en cada predio en los cuales constan los datos personales de los ocupantes del inmueble, su relación de dominio sea esta en propiedad o posesión, así como el tipo de ocupante (personas naturales o jurídicas). 14. Clave Catastral.- Es el código que identifica al objeto catastral de forma única y exclusiva respecto a su localización geográfica e inventario predial, mismo que se conformará a partir del clasificador geográfico estadístico (DPA) del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) para provincia, cantón y parroquia, y la conformación subsecuente de la clave catastral, será determinada localmente y estará conformada por zona, sector, manzana y predio para el ámbito urbano; y, por zona, sector, polígono y predio para el ámbito rural 15. Datos Básicos Catastrales.- Es la información alfanumérica que caracteriza a un predio y que se categoriza de acuerdo a los componentes: Físico (usos, servicios, construcciones), Jurídico (propiedad, ocupantes, identificaciones civiles), y Económico (avalúos de suelo y construcciones). 17. Derechos y acciones.- Es la participación proporcional que tiene una persona en un inmueble que físicamente no está dividido. 27. Predio.- Área de terreno individual o múltiple, o más concretamente un volumen de espacio individual o múltiple, sujeto a derechos reales de propiedad o a relaciones de posesión de la tierra. Incluye suelo y construcciones. 39. Unipropiedad.- Es el régimen de propiedad por el cual una sola persona natural, jurídica, sociedad conyugal o propietarios en derechos y acciones tienen dominio sobre un bien inmueble. Es contrario a un régimen de propiedad horizontal (copropiedad). El Artículo 10 de la Norma Técnica *Ibidem* señala: “Administración de las claves catastrales.- Se deberá tomar las siguientes consideraciones: a. La clave catastral es un código único y exclusivo que deberá ser asignado a cada uno de los predios urbanos y rurales, registrados en los catastros municipales y metropolitanos; e. Si dos o más predios con clave catastral asignada se integran o unifican, se le asignará una nueva clave catastral al predio resultante que deberá respetar la secuencia en la codificación prevista en la manzana o en el polígono catastral. Las claves catastrales se cancelarán y almacenarán en el registro histórico catastral y no deberán ser utilizadas nuevamente; f. Previo al registro en el catastro de fraccionamientos o integraciones, éstos deberán cumplir con los requisitos y estándares urbanísticos vigentes, y además ser aprobados por la dependencia municipal o metropolitana pertinente; **ANÁLISIS.-** Conforme la normativa antes citada, el sistema de catastro es un inventario de bienes inmuebles urbanos o rurales que pertenecen a una determinada jurisdicción en el que los gobierno autónomo descentralizado municipal, en cual se debe registrar la información correspondiente a cada predio, tanto los datos básicos y cartográficos catastrales, cuanto los aspectos económicos, jurídicos y físicos tradicionales, siendo obligación de los GADs Municipales mantener actualizados en forma permanente dichos catastros, este proceso conlleva un conjunto de actividades destinadas a identificar, incorporar o rectificar los cambios o inconsistencias en la información catastral. Al respecto me permito indicar que de la revisión del expediente, se inobservo la normativa citada en el presente del Código Orgánico de Organización Territorial,

Autonomía y Descentralización COOTAD; y la ordenanza que “reglamenta la construcción, ornato, parcelaciones, lotizaciones, urbanizaciones y contribución comunitaria en parcelaciones y lotizaciones de la ciudad, área de influencia, cabeceras parroquiales, centros poblados y corredores de crecimiento”, publicada en el registro oficial N° 314 de fecha 15 de abril de 2004, que en el Art. 74 establece: **“En todos los casos de lotización, parcelación urbana, urbanización restructuración parcelaria, y parcelación agrícola, los notarios para autorizar y el registrador de la Propiedad para inscribir, exigirán la autorización de la Ilustre Municipalidad concedida para tal fin. En todos los juicios de partición de inmuebles situados en el área urbana o rural los jueces ordenarán que se citen al municipio y no se podrá realizar la partición sino con el informe favorable del mismo. Si se trataré de partición extrajudiciales de inmuebles situados en tales áreas los interesados pedirán al Municipio la autorización respectiva y sin la cual no podrá realizarse la partición. La falta de esta autorización vicia de nulidad los títulos así conseguidos”**; por cuanto el fraccionamiento no fue aprobado por el I. Municipio del cantón Chorgeleg, por ende no se han realizado los procedimientos legales que faculden un fraccionamiento del predio, evidenciando en consecuencia que existen inconsistencias en la información catastral que deberán ser rectificadas a través de la actualización catastral. **CONCLUSIÓN Y RECOMENDACIÓN.-** En vista de que la situación jurídica-administrativa del inmueble no ha variado, se concluye que al **NO** existir una resolución y/o autorización del Gad Municipal de Chordeleg, para la lotización y/o fraccionamiento, no se puede entender favorablemente la petición realizada la señora Cruz Alexandra Vázquez Illescas (...); **CUARTO.-** El Art. 120 del Código Orgánico Administrativo dispone: **“Acto de simple administración.** Acto de simple administración es toda **declaración unilateral de voluntad, interna o entre órganos de la administración**, efectuada en ejercicio de la función administrativa que produce efectos jurídicos individuales y de forma indirecta” (énfasis añadido). **QUINTO.-** El Art. 100 del Código Orgánico Administrativo determina: **“Motivación del acto administrativo.** En la motivación del acto administrativo se observará: 1. El señalamiento de la norma jurídica o principios jurídicos aplicables y la determinación de su alcance. 2. La calificación de los hechos relevantes para la adopción de la decisión, sobre la base de la evidencia que conste en el expediente administrativo. 3. La explicación de la pertinencia del régimen jurídico invocado en relación con los hechos determinados. **Se puede hacer remisión a otros documentos, siempre que la referencia se incorpore al texto del acto administrativo y conste en el expediente al que haya tenido acceso la persona interesada.** Si la decisión que contiene el acto administrativo no se deriva del procedimiento o no se desprende lógicamente de los fundamentos expuestos, se entenderá que no ha sido motivado”.(énfasis añadido) **SEXTO.- RESOLUCIÓN.-** Por todas las consideraciones expuestas, conforme a lo establecido en el artículo 60 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD) y en concordancia con el Art. 100 y 202 del Código Orgánico Administrativo, ésta Autoridad resuelve **RECHAZAR** la pretensión presentada por parte de la señora Cruz Alexandra Vázquez Illescas, por cuanto se ha inobservado lo establecido en los Art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), el Art. 74 de la **Ordenanza que “reglamenta la construcción, ornato, parcelaciones, lotizaciones, urbanizaciones y contribución**



comunitaria en parcelaciones y lotizaciones de la ciudad, área de influencia, cabeceras parroquiales, centros poblados y corredores de crecimiento” y el literal f) del Art. 10 de la **NORMA TÉCNICA PARA FORMACIÓN, ACTUALIZACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL CATASTRO URBANO Y RURAL Y SU VALORACIÓN**. Actúe en calidad de Secretario Ad-Hoc el Abg. Juan Carlos Ruiz- **NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.-**

Sr. Deifilio Reinaldo Arévalo Vásquez
ALCALDE GADM CHORDELEG

LO CERTIFICO: Chordeleg, 28 de octubre de 2022

Abg. Juan Carlos Ruiz
SECRETARIO AD-HOC