

**UNIVERSIDAD TÉCNICA ESTATAL DE QUEVEDO**  
**UNIDAD DE ESTUDIOS A DISTANCIA**  
**MODALIDAD SEMIPRESENCIAL**  
**CARRERA ADMINISTRACIÓN Y**  
**GESTIÓN PÚBLICA Y MUNICIPAL**

**TESIS DE GRADO**

ACTUALIZACIÓN DEL CATASTRO MUNICIPAL Y SU  
INCIDENCIA EN LOS INGRESOS DEL ILUSTRE MUNICIPIO DE  
QUININDÉ PERÍODO 2010

**AUTORA**

QUIROGA ANDRADE CARMEN MARCELA

**DIRECTOR**

DR. MSC. ELICEO RAMÍREZ CHÁVEZ

Quevedo- Los Ríos- Ecuador

2011

**UNIVERSIDAD TÉCNICA ESTATAL DE QUEVEDO**  
**UNIDAD DE ESTUDIOS A DISTANCIA**  
**MODALIDAD SEMIPRESENCIAL**  
**CARRERA ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN PÚBLICA Y MUNICIPAL**

**ACTUALIZACIÓN DEL CATASTRO MUNICIPAL Y SU INCIDENCIA EN  
LOS INGRESOS DEL ILUSTRE MUNICIPIO DE QUININDÉ PERÍODO 2010**

Presentada al Honorable Comité Técnico Académico Administrativo de la  
Unidad de Estudios a Distancia como requisito para la Obtención del Título  
de:

**INGENIERO EN ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN PÚBLICA Y MUNICIPAL**

**MIEMBROS DEL TRIBUNAL**

Ing. Mariana Reyes Bermeo Msc.  
**PRESIDENTE DEL TRIBUNAL**

\_\_\_\_\_

C.P.A. Irma Ortega Tapia, MBA  
**MIEMBRO DEL TRIBUNAL**

\_\_\_\_\_

Ing. Guido Álvarez Perdomo Msc.  
**MIEMBRO DEL TRIBUNAL**

\_\_\_\_\_

Dr. Eliceo Ramírez Chávez Msc.  
**DIRECTOR DE TESIS**

\_\_\_\_\_

**Quevedo – Los Ríos - Ecuador**

**2011**

## CERTIFICACIÓN

Ab.Msc. Eliceo Ramírez Chávez Director de Tesis Certifico: Que la señora egresada Carmen Marcela Quiroga Andrade, realizó la Investigación titulada:“**ACTUALIZACIÓN DEL CATASTRO MUNICIPAL Y SU INCIDENCIA EN LOS INGRESOS DEL ILUSTRE MUNICIPIO DE QUININDÉ PERÍODO 2010**”, bajo mi dirección, habiendo cumplido con la disposición reglamentaria establecida para el efecto.

---

DR. ELICEO RAMÍREZ CHÁVEZ Msc

**DIRECTOR DE TESIS**

## DECLARACIÓN

Yo **Carmen Marcela Quiroga Andrade**, declaro bajo juramento que el trabajo aquí descrito es de mi autoría, que no ha sido previamente presentado para ningún grado o calificación profesional; y, que he consultado las referencias bibliográficas que se incluyen en el presente trabajo.

A través de la presente declaración cedo los derechos de propiedad intelectual correspondiente a este trabajo, a la Universidad Técnica Estatal de Quevedo, Unidad de Estudios a Distancia, según lo establecido por la Ley de Propiedad Intelectual, por su reglamento y por la normativa institucional vigente.

---

Carmen Marcela Quiroga Andrade

## **AGRADECIMIENTO**

La autora de la presente investigación deja constancia de su agradecimiento a las siguientes personas:

Ala Ing. M.Sc Guadalupe Murillo de Luna, Vicerrectora Académica de la Universidad Técnica Estatal de Quevedo, por convertir a la Unidad de Estudios a Distancia en una fuente inagotable de conocimientos y darme la oportunidad de educarme en este Centro de Estudio Superior.

Al Econ. M.Sc Roger Yela Burgos, Director de la Unidad de Estudios a Distancia, por la responsabilidad, esmero e inteligencia en la Dirección de la Unidad.

Al, Director de TesisDr.Msc. Eliceo Ramírez Chávez,por su constante guía, durante el desarrollo de elaboración del presente trabajo, que me ha permitido empoderarme de conocimientos teóricos y prácticos en mi vida profesional.

A todas y cada una de las personas que de una u otra manera contribuyeron para la elaboración de la presente investigación.

---

**CARMEN MARCELA QUIROGA ANDRADE**

## **DEDICATORIA**

Este trabajo se lo dedico a Dios, mi Señor, mi guía, mi proveedor, mi fin último por fortalecer mi corazón e iluminar mi mente para poder alcanzar mi meta y esta alegría y por haber puesto en mi camino aquellas personas que han sido mi soporte y compañía durante todo el periodo de estudio.

También a mi madre Rosita, quien me apoyó con su infinito amor, a mis hijas Anita, Mayerli y Maoly porque son los tesoros más grandes que tengo y siempre estuvieron apoyándome, a mi esposo Julio, quien con su comprensión y paciencia estuvo a mi lado para ayudarme a concluir mi carrera profesional, en especial a mi hermana Susana, por enseñarme a encontrar a Dios en una simple canción y poder disfrutar cada minuto en su presencia, no sabes cómo me has ayudado, ese triunfo también es tuyo.

---

**QUIROGA ANDRADE CARMEN MARCELA**

## ÍNDICE DE CONTENIDO

<b>Carátula.....</b>	<b>i</b>
<b>Portada.....</b>	<b>ii</b>
<b>Certificado.....</b>	<b>iii</b>
<b>Declaración.....</b>	<b>iv</b>
<b>Agradecimiento.....</b>	<b>v</b>
<b>Dedicatoria.....</b>	<b>vi</b>

<b>Capítulo</b>	<b>Pág.</b>
<b>I. INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>1</b>
1.1 <i>Planteamiento del problema</i> .....	2
1.2 <i>Formulación del Problema</i> .....	2
1.3 <i>Delimitación del Problema</i> .....	2
1.4 <i>Justificación y Factibilidad</i> .....	3
1.5 <i>Objetivos</i> .....	4
1.5.1 <i>General</i> .....	4
1.5.2 <i>Específicos</i> .....	4
1.6 <i>Hipótesis</i> .....	4
<b>II. REVISIÓN DE LITERATURA.....</b>	<b>5</b>
2.1. <i>Concepto de Catastro</i> .....	5
2.2. <i>Conceptos Generales</i> .....	5
2.3. <i>Base de datos catastral</i> .....	6
2.4. <i>Memoria de diseño de la ficha catastral</i> .....	7
2.5. <i>Actividades puntuales en los sistemas catastrales</i> .....	8
2.5.1. <i>Base Legal</i> .....	8
2.5.2. <i>Situación Actual del Catastro</i> .....	8

2.5.3. Zonificación, Sectorización, Amanzanamiento Catastral y Numeración Predial .....	8
2.5.4. Registros Catastrales.....	8
2.5.5. Cálculo, Liquidación y Notificación.....	9
2.5.6. Implementación Orgánico-funcional de la Oficina Catastral.....	9
2.5.7. Conservación y Actualización .....	9
2.5.8. Garantía Catastral.....	9
2.6. Catastro técnico de múltiples fines .....	9
2.7. Concepto de Actualización.....	10
2.8. Actualización de Avalúos y de los catastros .....	10
2.9. Localización de actualización catastral .....	11
2.10. Dimensiones de actualización catastral .....	11
2.11. Características de actualización catastral.....	12
2.12. Sistema de valoración predial.....	13
2.13. Responsabilidad del personal .....	13
2.14. Ingresos Municipales .....	13
2.14.1. Ingresos Corrientes.....	14
2.15. Legislación o Base Legal .....	15
2.16. Proceso.....	15
2.16.1. División de Proceso .....	15
2.16.2. Gestión de Procesos.....	16
2.17. Atribuciones .....	17
2.18. Estructura Orgánica .....	17
2.18.1. Análisis de Estructuras.....	17
2.18.2. Organigrama .....	17

2.18.3. Funciones .....	18
2.19. <i>Identificación</i> .....	18
2.20. <i>Preparación del proyecto de manual</i> .....	19
2.21. <i>Plan de Acción</i> .....	19
2.22. <i>Diagrama de Flujo</i> .....	19
<b>III.MATERIALES Y MÉTODOS .....</b>	<b>20</b>
3.1 <i>Localización y duración de la investigación</i> .....	20
3.2 <i>Materiales y Equipos</i> .....	20
3.3 <i>Tipo de Investigación</i> .....	21
3.3.1 De campo.....	21
3.3.2 Aplicada .....	21
3.3.3 Descriptiva .....	21
3.4 <i>Métodos</i> .....	21
3.4.1 Analítico .....	22
3.4.2. Científico .....	22
3.4.3.Cualitativo .....	22
3.5 <i>Fuentes</i> .....	23
3.5.1 Primarias.....	23
3.5.2 Secundarias .....	23
3.6 <i>Técnicas e instrumentos de evaluación</i> .....	23
3.7 <i>Población y muestra</i> .....	23
3.8 <i>Procedimientos metodológicos</i> .....	24
<b>IV. RESULTADOS.....</b>	<b>26</b>
4.1. <i>Información Municipal por sector</i> .....	26
4.1.1 Total de solares .....	26

4.1.2 Solares.....	28
4.1.2.1Comparativos de total de solares por sectores .....	28
Elaboración: La Autora .....	29
4.1.3 Viviendas anteriores .....	29
4.1.4Viviendas anteriores por sectores.....	32
4.1.4.1 Comparativos del total de viviendas por sectores.....	32
4.1.5.Predios sin construcción .....	33
4.1.6Predios sin construcción por sectores .....	35
4.1.6.1 Comparativos de total de Predios sin construcciones por sectores	35
<i>4.2. Actualización del Catastro Municipal y su incidencia en los ingresos del Ilustre Municipio de Quinindé.....</i>	<i>36</i>
4.2.1. Viviendas actuales.....	36
4.2.2 Viviendas Actualizadas por sectores.....	39
4.2.2.1 Comparativo del total de viviendas actualizadas por sectores.....	39
4.2.3 Predios actualizados.....	39
4.2.4Predios Actualizados por sectores.....	42
4.2.4.1 Comparativo del total de Predios actualizados por sectores.....	42
<i>4.3. Resumen comparativo por sectores .....</i>	<i>43</i>
<i>4.4. Resultado de la encuesta aplicada a los contribuyentes .....</i>	<i>45</i>
1. Catastro anterior .....	45
2. Legalización del predio urbano .....	45
3. Servicios básicos en su vivienda .....	46
4. Ampliación de viviendas .....	46
5. Pago de los predios .....	47
6. Ampliación de la vivienda.....	48

7. Tamaño de ampliación de viviendas.....	48
8. Dinero gastado en la ampliación de la vivienda .....	49
<b>V. DISCUSIÓN.....</b>	<b>50</b>
<b>VI. PROPUESTA .....</b>	<b>52</b>
6.1 ANTECEDENTES.....	52
6.2 <i>Sistema de valoración actual de los predios urbanos en el cantón</i> <i>Quinindé .....</i>	52
6.2.1 Requisitos legales del sistema de valoración predial.....	53
6.2.2. Subsistema de valoración de terrenos .....	54
6.3 <i>Elementos que se consideran para la valoración de terrenos.....</i>	56
6.3.1. Valoración zonal .....	56
6.3.2. Infraestructura Básica .....	56
6.3.3. Infraestructura complementaria .....	57
6.3.4. Calidad urbana.....	57
6.3.4.1. Uso del suelo .....	57
6.3.4.2. Equipamiento urbano .....	58
6.4 <i>Pasos a seguir para la valoración de terrenos .....</i>	59
6.4.1 Determinación de zonas homogéneas.....	59
6.4.2 Valoración general de terrenos .....	60
6.4.2.1 Investigación y análisis de precios de mercado de la tierra .....	60
6.4.2.2 Valoración Individual de los terrenos .....	61
6.5 <i>Identificación de zonas para el catastro.....</i>	62
6.5.1 Catastro predial urbano.....	62
6.6 <i>Análisis y registro de la ficha censal urbana .....</i>	63
6.6.1 Ficha censal urbana.....	63

6.6.2 Elementos de la ficha catastral urbana .....	64
6.6.3 Instructivo de uso de la ficha catastral para el relevamiento predial .....	65
6.6.3.1 Variable 01: Número de la ficha catastral .....	65
6.6.3.2 Variable 02: Certificación del predio .....	66
6.6.3.3 Variable 03: Código catastral anterior y actual.....	66
6.6.3.3.1 Código catastral anterior .....	67
6.6.3.3.2 Código catastral actual.....	67
6.6.3.4 Variable 04: Derecho sobre el predio.....	67
6.6.3.4.1.Derecho sobre el predio.....	68
6.6.3.4.1.1. Indicador Propietario .....	68
6.6.3.4.1.2 Indicador Cédula de identidad .....	68
6.6.3.4.1.3 Indicador notaría .....	69
6.6.3.4.1.4 Indicador cantón .....	69
6.6.3.4.1.5 Indicador fecha de escritura.....	69
6.6.3.4.1.6 Indicador folio.....	69
6.6.3.4.1.7 Indicador registro propiedad .....	69
6.6.3.4.1.8 Indicador repertorio .....	69
6.6.3.4.1.9 Indicador posesionario – nombre.....	69
6.6.3.4.1.10 Indicador terreno de propiedad .....	70
6.6.3.4.1.11 Indicador solar en arrendamiento .....	70
6.6.3.4.1.12 Indicador contrato vigente.....	70
6.6.3.4.1.13 Indicador contrato de arriendo y fecha.....	70
6.6.3.4.1.14 Indicador fecha de caducidad de contrato .....	70
6.6.3.4.1.15 Indicador observaciones .....	71

6.6.3.5 Variable 05: Características del solar.....	71
6.6.3.5.1 Indicador Estado del solar.....	71
6.6.3.5.2 Indicador uso del suelo asignado.....	72
6.6.3.5.3 Indicador topografía del terreno .....	73
6.6.3.5.4 Indicador de terreno regular.....	74
6.6.3.5.5 Indicador terreno irregular.....	75
6.6.3.6 Variable 06: Características de la edificación .....	76
6.6.3.6.1 Propietario.....	76
6.6.3.6.2 Número de pisos .....	76
6.6.3.6.3 Área calculada de construcción .....	76
6.6.3.6.4 Alícuota de propiedad horizontal (%) .....	77
6.6.3.6.5 Uso de la edificación .....	77
6.6.3.7. Variable 07: Especificaciones técnicas .....	77
6.6.3.8. Variable 08: Normas urbanísticas .....	79
6.6.3.8.1 Existencia.....	79
6.6.3.8.2 Zona de portal.....	79
6.6.3.8.3 Retiros.....	79
6.6.3.9 Variable 09: Infraestructuras y servicios .....	79
6.6.3.9.1 Conexión a los servicios .....	80
6.6.3.9.2 Vía de acceso al lote.....	80
6.6.3.9.3 Aceras y bordillos.....	80
6.6.3.9.4 Recolección de basura y aseo de calles .....	80
6.6.3.10 Variable 10: Levantamiento .....	80
6.6.3.11. Variable 11: Ubicación .....	81
6.6.3.12. Variable 12: Linderos y medidas.....	81

6.6.3.13. Variable 13:Observaciones .....	82
6.6.3.14. Variable 14:Responsables .....	82
<i>6.7 Proceso para el relevamiento predial.....</i>	<i>82</i>
6.7.1 Relevamiento predial .....	82
6.7.1.1 Supervisión .....	83
6.7.1.2 Control de Calidad .....	84
6.7.1.2.1 Control de oficina .....	84
6.7.1.2.2 Control de campo.....	86
<i>6.8. Reconocimiento predial o procesos de controles.....</i>	<i>89</i>
6.8.1 Planos base .....	89
6.8.2 Capacitación de encuestadores.....	90
6.8.3Credenciales .....	90
6.8.4.Notificación .....	90
6.8.5.Control de la información .....	91
6.8.6.Organización de la información.....	92
<i>6.9. Establecimiento de zonas homogéneas físicas .....</i>	<i>94</i>
6.9.1. Utilización del expediente manzanero .....	94
6.9.1.1. Número de la zona, sector y manzana .....	94
6.9.1.2. Plano manzanero .....	94
6.9.1.3. Registro de propietarios .....	95
6.9.1.4. Fichas catastrales existentes en la manzana precenso .....	95
6.9.2. Áreas de la zona urbana .....	95
6.9.3. Áreas de la zona urbana .....	96
6.9.4 Artículo 2.- Valoración individual del lote en el Área Urbana .....	98
6.9.5.Artículo 5.- Valoración en propiedad horizontal .....	99

6.9.6. Artículo 6.- Avalúo total del predio urbano .....	99
6.9.7. Artículo 7.- Casos especiales.....	99
6.9.8. Artículo 8.- Tarifa del impuesto predial urbano. ....	100
6.9.9. Artículo 9.- Notificación de avalúos.....	100
6.9.10. Artículo 10.- Procedimiento de impugnación, observación, reclamo, y apelación.....	100
6.9.10.1. De los reclamos .....	101
6.9.10.2. De la apelación .....	102
6.9.11. Artículo 11 .....	102
6.9.12. Artículo 12.- Vigencia.....	102
6.10 <i>Pagos de impuestos prediales</i> .....	102
6.10.1. Fórmula para la Proyección del número de solares.....	103
<b>6.11 Proyección de la cantidad de solares. ....</b>	<b>104</b>
6.12. <i>Ingresos de las actualizaciones por m<sup>2</sup>año 2010.</i> .....	106
6.13. <i>Ingresos de las actualizaciones por m<sup>2</sup>año 2011</i> .....	107
6.14. <i>Porcentaje comparativo de ingresos de las actualizaciones</i> .....	107
<b>VII. CONCLUSIONES.....</b>	<b>109</b>
<b>VIII. RECOMENDACIONES .....</b>	<b>110</b>
<b>IX. RESUMEN.....</b>	<b>111</b>
<b>X. SUMMARY .....</b>	<b>112</b>
<b>XI. BIBLIOGRAFÍA.....</b>	<b>113</b>
<b>XII. ANEXOS .....</b>	<b>116</b>

## ÍNDICE FIGURAS

<b>Figura</b>	<b>Pág.</b>
1.Total Solares del Ilustre Municipio de Quinindé año 2010 .....	29
2. Total viviendas anteriores del Ilustre Municipio de Quinindé año 2010.....	32
3. Total de predios sin construcción del Ilustre Municipio de Quinindé año 2010.....	35
4.Total de viviendas actuales del Ilustre Municipio de Quinindé año 2010.....	39
5. Total de predios actualizados del Ilustre Municipio de Quinindé año 2010.....	42
6. Resumen Comparativo por sectores, Cantidades.....	44
7. Resumen Comparativo por sectores, Porcentajes.....	44
8. Viviendas Catastrada anteriormente .....	45
9. Ha legalizado su predio .....	46
10. Servicios básicos en su vivienda .....	46
11. Vivienda en el año actual.....	47
12. Pagó en el predio antes de hacer la ampliación a su vivienda.....	47
13. Lugar de su vivienda ha ampliado .....	48
14. Metros de la ampliación de su vivienda .....	48
15. Dinero que gastó en la ampliación de su vivienda .....	49
16. Mapa zona urbana .....	96
17. Croquis zona urbana.....	97

## ÍNDICE DE CUADROS

<b>Cuadro</b>	<b>Pág.</b>
1. Materiales y equipo.....	20
2. Distribución de Encuestas a realizar.....	24
3. Sector medio solares catastrados en la actualización del catastro municipal y su incidencia en los ingresos del Ilustre Municipio de Quinindé Período 2010.....	26
4. Sector alto solares catastrados, en la actualización del catastro municipal y su incidencia en los ingresos del Ilustre Municipio de Quinindé, periodo 2010.....	27
5. Sector bajo total de solares catastrados, en la actualización del catastro municipal y su incidencia en los ingresos del Ilustre Municipio de Quinindé, período 2010. ....	28
6. Sector medio viviendas anteriores, en la actualización del catastro municipal y su incidencia en los ingresos del Ilustre Municipio de Quinindé, periodo 2010. ....	30
7. Sector Alto viviendas anteriores en la actualización del catastro municipal y su incidencia en los ingresos del Ilustre Municipio de Quinindé, periodo 2010.....	31
8. Sector Bajo viviendas anteriores, en la actualización del catastro municipal y su incidencia en los ingresos del Ilustre Municipio de Quinindé, periodo 2010. ....	32
9. Sector Medio predios sin construcción, en la actualización del catastro municipal y su incidencia en los ingresos del Ilustre Municipio de Quinindé, periodo 2010. ....	33

10. Sector Alto predios sin construcción, en la actualización del catastro municipal y su incidencia en los ingresos del Ilustre Municipio de Quinindé, periodo 2010. ....	34
11. Sector Bajo predios sin construcción, en la actualización del catastro municipal y su incidencia en los ingresos del Ilustre Municipio de Quinindé, periodo 2010. ....	35
12. Sector Medio viviendas actuales, en la actualización del catastro municipal y su incidencia en los ingresos del Ilustre Municipio de Quinindé, periodo 2010. ....	36
13. Sector Alto viviendas actuales en la actualización del catastro municipal y su incidencia en los ingresos del Ilustre Municipio de Quinindé, periodo 2010.....	37
14. Sector bajo viviendas actuales en la actualización del catastro municipal y su incidencia en los ingresos del Ilustre Municipio de Quinindé, periodo 2010.....	38
15. Sector medio predios actualizados, en la actualización del catastro municipal y su incidencia en los ingresos del Ilustre Municipio de Quinindé, periodo 2010. ....	40
16. Sector Alto predios actualizados en la actualización del catastro municipal y su incidencia en los ingresos del Ilustre Municipio de Quinindé, periodo 2010. ....	41
17. Sector Bajo predios actualizados en la actualización del catastro municipal y su incidencia en los ingresos del Ilustre Municipio de Quinindé, periodo 2010. ....	42
18. Predios urbanos.....	102
19. Cantidad de solares .....	104

20. Distribución de solares por estratos.....	105
21. Distribución de solares por estratos año 2011 .....	105
22. Total recaudado año 2010 .....	106
23. Total recaudado año 2011 .....	107
24. Totales recaudación año 2010-2011.....	108

## ÍNDICE DE ANEXO

Anexo	Pág.
1. ENCUESTA PARA ACTUALIZAR EL CATASTRO MUNICIPAL DEL ILUSTRE MUNICIPIO DE QUININDÉ .....	116
2. Registro de los valores del levantamiento predial urbano del sector medio del Ilustre Municipio del Cantón Quinindé, del año 2010.....	118
3. Registro de los valores del levantamiento predial urbano del sector alto del Ilustre Municipio del Cantón Quinindé del año 2010.....	120
4. Registro de los valores del levantamiento predial urbano del sector bajo del Ilustre Municipio del Cantón Quinindé del año 2010.....	124
5 .Catastro predial urbano ficha censal.....	126
6 .Catastro predial urbano ficha censal.....	127
7. Ilustre MunicipalidaddeQuinindé 2009- 2014.....	128
8.ROSA ZARATE Área Urbana .....	129
9. Ingreso de ficha de relevamiento predial urbano formulario 1 .....	130
10. Ingreso de ficha de relevamiento predial urbano formulario 2 .....	131
11. Ingreso de ficha de relevamiento predial urbano formulario 3 .....	132
12. Ingreso de ficha de relevamiento predial urbano formulario 4 .....	133
13. Ingreso de ficha de relevamiento predial urbano formulario 5 .....	134
14. Ingreso de ficha de relevamiento predial urbano formulario 6 .....	135
15. Ingreso de ficha de relevamiento predial urbano formulario 7 .....	136
16. Ingreso de ficha de relevamiento predial urbano formulario 8 .....	137
17. Recomendación para las Jornadas CatastralesIlustre Municipio del cantón Quinindé.....	138
18. Cronograma de Actividades para las Jornadas Catastrales .....	144
Anexo 19.Gasto de la jornada catastral .....	145

20. Identificar las zonas que existen en la ciudad.....	145
21. Fase de Actualización catastral Municipal .....	149
22. CONTROL DE CAMPO .....	150
23. CONTROL DE OFICINA.....	151
24. PROCESAMIENTO DE DATOS .....	152

## I. INTRODUCCIÓN

En los Municipios del Ecuador los datos prediales han sufrido varias modificaciones por los cambios realizados en los bienes inmuebles de los negocios o casas de familias, ya por ampliaciones o terminación de los mismos, ello afecta al aplicarse en muchos casos el incremento arancelario porque no se está evaluando las construcciones terminadas o nuevas construcciones, lo que perjudica el fisco municipal como también a los predios ubicados frente a las mejoras de las infraestructuras y servicios que han realizado las administraciones municipales.

El Municipio del Cantón Quinindé, a través del departamento de Catastros y predios urbanos, realiza la labor de modificar los catastros prediales, para obtener los porcentajes de impuestos respectivos, mismos que se cobrarán a los propietarios de las casas, edificios, locales comerciales, y construcciones, recursos monetarios que son utilizados para solventar las necesidades del Municipio e invertir en obras públicas.

El propósito de este contenido es proporcionar calidad técnica al proceso de actualización del catastro de predios urbanos de la Ilustre Municipalidad del Cantón Quinindé, a fin de que pueda obtener los correspondientes ingresos de impuestos prediales e invertirlos de forma eficiente en el desarrollo del cantón.

Para la presente investigación se procedió a realizar encuestas a los diferentes sectores, zonas y manzanas del Cantón Quinindé, con la finalidad de conocer las viviendas que existen y las ampliaciones que se han realizado, de los resultados obtenidos se efectuó el respectivo análisis. Finalmente se estableció las técnicas adecuadas que permitan al Municipio obtener información actualizada de los catastros municipales.

## **1.1 Planteamiento del problema**

La problemática del tema se deriva de una incorrecta asignación del valor catastral a los bienes inmuebles, ya que en los últimos años se han realizado construcciones nuevas y renovaciones de viviendas y negocios sin la comunicación de los propietarios al Municipio de Quinindé, el efecto de esta situación no repercute directamente en sus pagos de impuesto sino en los valores de inmuebles desactualizados en el Cabildo, lo que trae como consecuencia la inestabilidad del Departamento de Catastros y Avalúos, el decremento de la recaudación de valores y la disminución de las obras comunitarias en beneficio de la sociedad. Por lo cual es importante que se actualice el Catastro para obtener el valor real de las tierras para recaudar los impuestos prediales justos.

## **1.2 Formulación del Problema**

¿La Actualización del Catastro Municipal mejorará los ingresos del Ilustre Municipio de Quinindé?

## **1.3 Delimitación del Problema**

La investigación de este problema comprende aspectos relacionados con la Actualización del Catastro Municipal y determinar su incidencia en los ingresos en el período 2010.

**Objeto de Estudio.** Ilustre Municipio de Quinindé

**Campo de Acción.** Actualización Catastral

La investigación se la realizó en el cantón Quinindé ubicado en la Provincia de Esmeraldas, en el área urbana a través de la recopilación de la información, originada en el levantamiento catastral.

La presente investigación tuvo una duración de 180 días

## 1.4 Justificación y Factibilidad

Para el cumplimiento del rol que tiene el Departamento de Avalúos y Catastros del Cantón Quinindé, es indispensable contar con bases sólidas en la recaudación de impuestos que generen normas y estándares, técnicos y tecnológicos, que consoliden y estructuren nuevos procesos que contemplan la capacitación al capital humano en nuevas funciones y actividades derivadas de la implementación de los procesos de actualización.

Ante la necesidad de codificar, generalizar y actualizar los procesos catastrales de las áreas urbanas y rurales del Municipio de Quinindé, se hace preciso estructurar una propuesta metodológica de los componentes catastrales: esto es “La Actualización del Catastro Municipal”; de tal manera que permita resolver con oportunidad las debilidades y consolidar las fortalezas de las metodologías aplicadas.

Es importante señalar en la Actualización Catastral un sistema de información especializado, que proporcione información real, eficiente y oportuna, la misma que se utiliza como soporte para una valoración justa de la tierra y de la construcción, que propicie un recaudo justo y efectivo del impuesto con cargo a la propiedad inmueble, sostén económico del territorio cantonal, y que responda a los requerimientos de la reforma del Estado.

Esta investigación es factible de efectuar porque se cuenta con el apoyo de los Directivos del Departamento de Avalúos y Catastro del área urbana y los recursos materiales, técnicos, tecnológicos y económicos para la investigación.

## **1.5 Objetivos**

### **1.5.1 General**

Actualizar el Catastro Municipal y su incidencia en los Ingresos del Ilustre Municipio de Quinindé, período 2010.

### **1.5.2 Específicos**

- Analizar el sistema de información catastral actual del Ilustre Municipio de Quinindé.
- Elaborar la actualización catastral de los predios urbanos actuales del Ilustre Municipio de Quinindé.
- Determinar el incremento de pagos de impuestos prediales de los contribuyentes del Ilustre Municipio de Quinindé.
- Proyectar los Ingresos Catastrales del Ilustre Municipio de Quinindé, período 2010.

## **1.6 Hipótesis**

La Actualización del Catastro Municipal, aumentará en un 20% el pago de los impuestos prediales de los usuarios de la Ilustre Municipalidad de Quinindé.

## II. REVISIÓN DE LITERATURA

### 2.1. Concepto de Catastro

El Catastro Inmobiliario está constituido por una base de datos y descripciones de los bienes inmuebles, mediante el cual se precisan la ubicación, datos de identificación y localización, situación legal de la propiedad, información socioeconómica de las familias que habitan en los predios, el registro de los usos de suelo, forma de ocupación del lote, características del lote, dimensiones y superficies, topografía, acceso, afectación y forma, y las características principales de las edificaciones. **Bernéy Aznar (2004).**

Se entiende por catastro al censo descriptivo o estadístico gráfico de las viviendas rústicas y urbanas, es un registro en el que figuran inscritos todos los bienes inmuebles (terrenos, edificios, solares, etc.) de un país. Tiene por objeto la determinación de la propiedad territorial, es decir, el inventario más o menos detallado de los bienes inmuebles de los ciudadanos, y cuyo fin primordial es que sirva para el equitativo reparto de impuestos territorial. **Bernéy Aznar (2004).**

### 2.2. Conceptos Generales

A fin de aplicar de manera uniforme los procedimientos de avalúo, se toman como normas obligatorias para el registro de datos y para el cálculo del valor del predio, los siguientes conceptos:

a) **Número de calles a las cuales tiene frente un predio:** Es el número de calles a las cuales tiene acceso un predio. Considérese como lote interior, aquel que no tenga acceso directo a una vía pública.

- b) **Frente:** Se entiende por frente, el límite de un lote con relación a una vía pública. Si el frente fuere de dos metros o menos, se considerará a este predio como lote interior.
  - c) **Calle:** Se entiende por esquina, pasaje, callejón y otro, cualquier vía pública que tenga por lo menos dos metros de ancho.
  - d) **Número de esquinas:** Se entiende el número de ángulos que tiene un lote y están formados por sus respectivas vías.
  - e) **Longitud del frente:** Se entiende por longitud del frente el equivalente a la suma de los frentes de un lote.
  - f) **Perímetro:** Se entiende por perímetro la suma de las longitudes de todos los lados de un lote.
  - g) **Superficie total del lote:** Se entiende por superficie total del lote, el área real del lote, medida en metros cuadrados.
  - h) **Área de construcción:** Se entiende por área de construcción, la superficie medida en metros cuadrados en cada piso, planta o bloque de construcción.
  - i) **Bloque:** Se entiende por bloque, el cuerpo de construcción que se encuentra físicamente separado de otro, dentro de un mismo lote.
- Ordenanza para la Formación del Catastro Multifinanciado y de Avalúos y Catastros. Art. 7. (2003).**

### 2.3.Base de datos catastral

Una base de datos, es un conjunto de datos organizados de tal modo que

resulte fácil tener acceso y administrar el contenido. Es la manera más factible de almacenar y administrar grandes cantidades de datos. La estructura más simple consiste en la organización de datos en tablas divididas en filas y columnas. Cada fila de una tabla representa un registro de datos que puede contener varios campos.

Es posible tener acceso en forma remota a todos los datos almacenados en un servidor a través de una red local o de Internet. Estas bases de datos únicas permiten incluir, alterar, excluir y consultar la información de distintas formas, tanto local (en el propio servidor), como remota a través de cualquier otra computadora conectada mediante Internet o de una red local.

La base de datos catastral es una base de datos relacional en donde se ingresa la información obtenida a través del levantamiento catastral y se almacenan los datos alfanuméricos referidos a los inmuebles y a los ocupantes. El modelo relacional representa la asociación entre los elementos del conjunto de una entidad con otra entidad. Este es el sistema de base de datos más utilizado en el ámbito comercial. En las bases de datos relacionales la información se almacena en tablas (que son conjuntos de objetos) relacionadas con otras tablas. **Amorim (2003).**

#### **2.4. Memoria de diseño de la ficha catastral**

Con la finalidad de contar con un instrumento que permitirá contener la información urbana para el análisis cuantitativo y cualitativo del producto objeto del estudio.

Se procede a realizar una evaluación de los elementos de información que se requieren en el catastro para el proceso de relevamiento jerarquizándose variables y los indicadores de estos, lo que nos permitirá conocer las características generales e individuales de los predios intervenidos. **Ley Orgánica de Régimen Municipal. Art. 314 y 316 (2005).**

## **2.5. Actividades puntuales en los sistemas catastrales**

La terminología técnica, básica y actualizada que se usa como léxico catastral para utilizarlo a nivel nacional, es la siguiente:

### **2.5.1. Base Legal**

Preparar un compendio que haga factible el conocimiento real y actualizado de las disposiciones legales para la administración catastral. **Normativa Nacional de Catastro (2008). GLOSARIO**

### **2.5.2. Situación Actual del Catastro**

Disponer de suficientes elementos de juicio técnico-administrativos que permitan revisar la Propuesta Técnica para el estudio y profundizar más en su análisis para orientar y desarrollar el Sistema Catastral Nacional. Conocer la realidad actual de los Sistema Catastrales vigentes en sus características físicas, jurídicas, económicas y fiscales.

### **2.5.3. Zonificación, Sectorización, Amanzamiento Catastral y Numeración Predial**

Obtener la metodología para determinar los precios de los terrenos. Plantear y desarrollar metodología que permita la determinación diferenciada de los avalúos de las edificaciones, esto como el resultado de uso de materiales, costos de los materiales en el mercado local, edad en años y depreciación. Disponer del Sistema de Código catastral en base al planteamiento nacional.

### **2.5.4. Registros Catastrales**

Definir documentos técnicos y legales que contengan los datos físicos, jurídicos y económicos de los bienes inmuebles de las ciudades.

### **2.5.5. Cálculo, Liquidación y Notificación**

Notificar, atender reclamos, efectuar verificaciones, producir registros y estadísticas catastrales.

### **2.5.6. Implementación Orgánico-funcional de la Oficina Catastral**

Determinar funciones de la Oficina catastral y establecer su inserción en el estructural-orgánico y funcional de los tipos de Municipios.

### **2.5.7. Conservación y Actualización**

Plantear los tipos de mutaciones más comunes.

### **2.5.8. Garantía Catastral**

Poner en vigencia el Sistema catastral, entregar la transferencia tecnológica, brindar asesoramiento, y efectuar el seguimiento. **Normativa Nacional de Catastro (2008).**

## **2.6. Catastro técnico de múltiples fines**

El catastro técnico de múltiples fines (CTM) no se relaciona únicamente con la información necesaria a los fines tributarios, es un conjunto de datos gráficos y descriptivos de una porción de la superficie terrestre, que contiene las propiedades inmuebles correctamente georeferenciadas para posibilitar el conocimiento detallado de todos los aspectos relevados, considerando la gestión ambiental de forma racional, legal y económica. Se define como un sistema de información destinado a orientar y sustentar las decisiones de la administración municipal **Lima (2005).**

El catastro técnico de múltiples fines se trata de un sistema de base de datos distribuidos (suplementos de múltiples fines o funciones), con un núcleo que consiste en el catastro básico de bienes inmuebles o base catastral, que está compuesta por:

Carta de catastro inmueble: base gráfica que representa la situación geométrica de una propiedad con relación a otras propiedades en escala apropiada. Base métrica: registro del levantamiento técnico en forma de mediciones, cálculos, listas de coordenadas, archivos de croquis, demarcación de parcelas, vinculado a la red de referencia catastral municipal. Registro de parcelas: registro público de las parcelas y de los lotes con las características más importantes. Propietarios y derechos: registro legal de propietarios y obligaciones del Registro General de la Propiedad Inmueble.

La política actual de catastro y registro inmobiliario en las áreas urbanas presenta ciertas deficiencias respecto de la localización precisa de los inmuebles, ya que se basa en informaciones que pueden sufrir alteraciones en el transcurso del tiempo.**Philips (2006).**

## **2.7. Concepto de Actualización**

Es un proceso que consiste en poner al día o corregir información que ha estado atrasada, renovar una información o mejorar un programa, el mismo que implica un cambio que servirá para que sea más efectivo y mejorar un servicio. **Ley Orgánica de Régimen Municipal.Art. 306 2009.**

## **2.8.Actualización de Avalúos y de los catastros**

Las Municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valorización de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la Dirección financiera o

quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.

Concluido este proceso, notificará por la prensa a la ciudadanía, para que los interesados puedan acercarse a la entidad o acceder por medios digitales al conocimiento de la nueva valorización; procedimiento que deberán implementar y reglamentar las municipalidades.

Encontrándose en desacuerdo el contribuyente podrá presentar el correspondiente reclamo administrativo de conformidad con el artículo 496 del **Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización (COOTAD) Art. 496 (2010)**.

### **2.9. Localización de actualización catastral**

Se realiza mediante la confección y el mantenimiento de la cartografía catastral, que permite la identificación y localización de todas las propiedades catastradas. **Gurmet (2003)**.

### **2.10. Dimensiones de actualización catastral**

El catastro dispone de información de superficies de cada bien inmueble, desagregadas a nivel de local, en el caso de áreas urbanas y a nivel de sub terrenos en caso de áreas rústicas. **Gurmet (2003)**.

Todo propietario de bienes raíces debe en lo sucesivo designar en el catastro los lotes que resulten de una nueva parcelación.

Ningún derecho de propiedad puede hacerse público en el registro de la propiedad inmobiliaria si el inmueble en cuestión no está identificado con un número específico de lote. **Gurmet (2003)**.

Además, cuando un lote es dividido, se deben matricular simultáneamente todas las partes de lote que resultaren de tal división. De esta manera, el propietario que desea dividir su propiedad debe encargar a un agrimensor privado la preparación de un plano catastral parcelario que ilustre el resultado del fraccionamiento. Dicho plano debe ser preparado conforme a las normas establecidas por la Dirección General de Catastro. El plano confeccionado por el agrimensor es transmitido a la Dirección General, en sus versiones informática y escrita. Si se lo considera conforme a las normas, oficializado y luego integrado a la base de datos catastrales en la noche siguiente. A la mañana siguiente, la hoja del plano catastral global que abarca el sector donde tuvo lugar la operación catastral es transmitida a la Oficina de Publicidad de los Derechos y a la municipalidad correspondiente. **Femenia, J. Aznar(2004).**

### **2.11. Características de actualización catastral**

Se describen los bienes inmuebles mediante un conjunto de atributos o características físicas, jurídicas y económicas. La base de datos catastrales es responsabilidad de las Gerencias Territoriales y están alojadas en servidores departamentales de las mismas. Estas son la fuente de información de la base de datos Nacional del Catastro, que contiene información agregada a nivel nacional.

Las bases de datos catastrales contienen las características físicas, jurídicas y económicas de todos los bienes muebles que son esencialmente las siguientes: **Felicísimo(2008)**

**Físicas:** Calidad constructiva, año de construcción, estado de conservación, intensidad de aprovechamiento, edificios, referencia catastral, superficie, situación y linderos representación grafica, año de construcción, calidad de la edificación; uso o cultivo.

**Jurídicas:** Titular de las propiedades, datos personales del titular.

**Económicas:** Valores catastrales, de mercado, usos, otros indicadores. Cartografía digitalizada, croquis de planta de edificios, ortofotografía. **Gurmet (2003).**

### **2.12. Sistema de valoración predial**

El sistema de valoración predial propone una estructura metodológica para la valoración de la propiedad del Cantón Quinindé, con el objetivo que la Municipalidad cuente con un instrumento técnico y legal en su administración catastral y financiera. **Ley Orgánica de Régimen Municipal. Art 316 (2005).**

### **2.13. Responsabilidad del personal**

Los funcionarios que deban hacer efectivo el cobro de los tributos o de las obligaciones de cualquier clase a favor de la municipalidad o distrito metropolitano, serán personal y pecuniariamente responsables por acción u omisión en el cumplimiento de sus deberes. **Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización (COOTAD) Art. 493 (2010).**

### **2.14. Ingresos Municipales**

Art. 297.- Los ingresos municipales se dividen en ingresos tributarios, ingresos no tributarios y empréstitos.

Art. 298.- Son ingresos tributarios los que provienen de los impuestos, tasas y contribuciones especiales de mejoras. Los ingresos originados en impuestos que comprenden aquellos que expresamente son del dominio municipal, consagrados en esta Ley, y de los que se benefician como copartícipes de impuestos nacionales.

Son ingresos no tributarios:

- a) Las rentas provenientes del patrimonio municipal según correspondan al dominio predial, comercial o industrial, y por el uso o arrendamiento de los bienes municipales del dominio público;
- b) Las asignaciones y subsidios del Estado o entidades públicas;
- c) El producto de la enajenación de bienes municipales;
- d) Los ingresos provenientes de multas; y,
- e) Los ingresos varios que no pertenezcan a ninguno de los rubros anteriores.

Art. 299.- Son empréstitos, las consecuciones de capital monetario de origen nacional o extranjero y se destinarán al financiamiento de obras o proyectos señalados en esta Ley, y cuya amortización deberá hacerse con los ingresos tributarios y no tributarios.

Art. 300.- No obstante la clasificación anterior, los ingresos podrán subdividirse en corrientes y de capital.**Ley de Régimen Municipal (2005).**

#### **2.14.1. Ingresos Corrientes**

Glosario General de Términos. Los Ingresos Corrientes provienen del poder impositivo ejercido por el Estado, de la venta de sus bienes y servicios, de la Renta de su Patrimonio y de Ingresos sin contraprestación.

Están conformados por los impuestos, los fondos de seguridad social, las tasas y contribuciones, las ventas de bienes y servicios de consumo, las rentas de sus inversiones y las multas tributarias y no tributarias, las transferencias, las donaciones y otros ingresos.

En la ejecución, su devengamiento produce contablemente modificaciones indirectas que permiten establecer previamente el resultado de la gestión anual.**Ley de Régimen Municipal (2005).**

## **2.15.Legislación o Base Legal**

Este apartado contiene una lista de los principales ordenamientos jurídicos que norman las actividades de la organización, de los cuales se derivan sus atribuciones o facultades.

Se recomienda que las disposiciones legales sigan este orden jerárquico: Constitución, tratados, leyes, convenios, reglamentos, decretos, acuerdos y circulares. En cada caso deben respetarse la secuencia cronológica de su expedición.**Franklin (2004).**

## **2.16.Proceso**

Es la medida que las organizaciones dirigen sus acciones de manera distinta, se hace necesario considerar el enfoque de procesos como una forma de organizar el trabajo para generar valor.

Para lograr este propósito, se recomienda conocer los componentes de un proceso, su relación con los sistemas y su comportamiento, así como las características y ventajas que ofrece su empleo.

Los componentes básicos de un proceso son:

- Insumos que responden a estándares de calidad definidos.
- Medios de recepción y atención para procesarlos.
- Un producto o servicio resultante.
- Indicadores de control y desempeño.
- Fronteras o límites de cobertura.**Franklin (2004).**

### **2.16.1.División de Proceso**

Convencionalmente, los procesos pueden relacionarse con los sistemas conforme a la división siguiente:

- Sistemas operativos / procesos sustantivos.
- Sistemas de apoyo / procesos adjetivos.
- Sistemas de control / procesos de regulación.

Para entender cómo se comporta un proceso, es necesario considerar estos aspectos:

- Tener claramente identificado al cliente.
- Conocer sus necesidades
- Mostrar disposición para satisfacerlas.
- Retroalimentar al cliente.
- Contar con unidades de medida.
- Promover una actitud de mejora continua.
- Tener conciencia de las expectativas del cliente. **Franklin (2004).**

### **2.16.2. Gestión de Procesos**

Para lograr una adecuada gestión de los procesos, deben tomarse en cuenta las siguientes características:

- Revisar las restricciones de un enfoque funcional.
- Identificar los procesos claves.
- Organizar las acciones conforme a las mejores condiciones para desahogar el trabajo y la percepción del cliente.
- Designar responsables del proceso.
- Monitorear y ajustar el comportamiento de los procesos.
- Evaluar la calidad de los productos y servicios que se generan.
- Brindar un valor agregado.

El uso inteligente de los procesos facilita a una organización reducir sus costos y el tiempo de atención a clientes, aumentar la calidad de sus productos y servicios, flexibilizarse, fortalecer su capacidad de respuesta,

impulsa la creatividad e innovación y mejorar de manera sostenible su desempeño.**Franklin (2004).**

### **2.17. Atribuciones**

Transcripción textual y completa del artículo, cláusula, considerando o punto que explica las facultades conferidas a la organización, de acuerdo con las disposiciones jurídicas que fundamentan su quehacer. Para este efecto deben señalarse el título completo del ordenamiento, capítulo, artículo o inciso.**Franklin (2004).**

### **2.18. Estructura Orgánica**

Descripción ordenada de las unidades administrativas de una organización según sus relaciones de jerarquía. Esta descripción de la estructura orgánica debe corresponder con la representación gráfica en el organigrama, tanto en lo referente al título de las unidades administrativas como a su nivel jerárquico de adscripción.**Franklin (2004).**

#### **2.18.1. Análisis de Estructuras**

Examen detallado de la estructura de una organización para conocer sus componentes, características representativas y comportamiento, a fin de optimizar su funcionamiento.**Franklin (2004).**

#### **2.18.2. Organigrama**

Es la representación gráfica de la estructura orgánica de una institución o de una de sus áreas, muestra que unidades administrativas la integran y sus respectivas relaciones, niveles jerárquicos, canales formales de comunicación, líneas de autoridad, supervisión y asesoría.**Franklin (2004).**

### 2.18.3. Funciones

Es la especificación de las tareas inherentes a cada una de las unidades administrativas de la estructura orgánica, necesarias para cumplir las atribuciones de la organización.

En la presentación de las funciones deben tomarse en cuenta los aspectos siguientes:

- Que los títulos de las unidades correspondan a los utilizados en la estructura orgánica.
- Que sigan el orden establecido en la estructura.
- Que la redacción se inicie con un verbo infinitivo.**Franklin (2004).**

### 2.19. Identificación

Este manual debe incluir en el primer término los datos siguientes:

- Logotipo de la organización
- Nombre de la organización
- Denominación y extensión del manual (general o específico). De corresponder a una unidad en particular, debe anotarse el nombre de la misma.
- Lugar y fecha de elaboración.
- Número de páginas.
- Sustitución de páginas (actualización de la información).
- Unidades responsables de su elaboración, revisión y/o autorización.
- Claves de la forma, que debe consignar las siglas tanto de la organización como de la unidad administrativa responsable de elaborar la forma, el número de esta y el año. Para leerla con facilidad, debe colocarse entre las siglas y los números con un punto, un guión, una diagonal.**Franklin (2004).**

## **2.20. Preparación del proyecto de manual**

Como resultado del análisis, y una vez que se cuenta con toda la información del manual, es necesario que todos los elementos separados y desagregados combinen en una labor de síntesis para formar un documento integrado.

Para tal efecto, el responsable del proyecto debe convocar a todos los miembros del o de los equipos de trabajo para revisar el contenido y la presentación de cada apartado. **Franklin (2004).**

## **2.21. Plan de Acción**

Es la forma de estructurar las actividades en el mediano y corto plazo. Se trata de coordinar las acciones de los diferentes sectores de la organización para que se inserten en el proyecto global. En el caso del cambio organizacional, el plan de acción ha de diseñar los modos de implementación que sean coherentes con las estrategias y el largo plazo. **Rodríguez (2005).**

## **2.22. Diagrama de Flujo**

Es la representación gráfica de la sucesión en que se realizan las operaciones de un procedimiento y/o el recorrido de formas o materiales; se muestran las áreas o unidades administrativas (procedimientos general), o los puestos que intervienen (procedimiento detallado) en cada operación descrita.

Además, pueden mencionar el equipo a los recursos utilizados en cada caso. **Franklin (2004).**

### III.MATERIALES Y MÉTODOS

#### 3.1 Localización y duración de la investigación

El cantón Quinindé se encuentra ubicado al Norte de la Provincia de Esmeraldas y Rio Verde, al Sur entre los Cantones de Santo Domingo de los Tsáchilas y el Carmen , al Este entre los cantones Eloy Alfaro y Puerto Quito y al Oeste entre los Cantones Muisne, Pedernales. Las Parroquias que posee este Cantón son: La cabecera cantonal Rosa Zárate (Urbana), Malimpia (Rural), Cube (Rural), Chura (Rural), Viche (Rural) y La Unión (Rural). Tiene la siguiente situación geográfica: una Latitud de 00°13'33"N, Longitud de 73°26'00" W, Temperatura de 115 m.s.n.m., el clima es Húmedo Tropical.

La presente investigación tuvo una duración de 180 días.

#### 3.2 Materiales y Equipos

Los equipos y materiales que se utilizaron en la investigación se detallan a continuación:

**Cuadro 1. Materiales y equipo**

<b>Descripción</b>	<b>Cantidad</b>
<b>Equipos</b>	
Computador	1
Impresora	1
<b>Materiales</b>	
Libros	3
Discos compactos	2
Flash Memory	1
Resma de papel	2
Tinta negra y de color para la computadora	2
Lápices y bolígrafos	4
Reglas y borradores	2

### **3.3 Tipo de Investigación**

#### **3.3.1 De campo**

Se utilizó la investigación de campo cuando se aplicó el método científico, a través del proceso de actualización catastral con las fichas elaboradas para este efecto con los Técnicos del Departamento de Avalúos y Catastro de la Municipalidad de Quinindé, donde se incluyeron los elementos propios de la cartografía y de la catastral con el mapa escala 1.100.

#### **3.3.2 Aplicada**

El estudio del catastro permitió aplicar en la práctica el incremento de predios urbanos, a la base de datos del Municipio para bienes, para calcular con base a esos recursos, los ingresos potenciales proyectados en beneficio de la comunidad.

#### **3.3.3 Descriptiva**

Se aplicó la investigación descriptiva por cuanto se detalló la realidad encontrada en el levantamiento catastral, de este modo se utilizó la información de lo general a lo particular, para obtener las conclusiones que en este caso fue el incremento de los predios urbanos.

### **3.4 Métodos**

Entre los procedimientos más óptimos, se detallana los siguientes métodos:

### **3.4.1 Analítico**

Este método permitió desintegrar la información encontrada en el campo y registrarla por cada unidad catastrada, entendiéndose por unidad los manzanos de un área, para lo cual se procedió a calcular el total de los predios actualizados.

### **3.4.2. Científico**

A través del método científico se utilizó los procedimientos catastrales correctos, como es: la distribución de funciones por áreas catastradas con la constante supervisión de los Técnicos del Municipio de Quindé para ingresar todas las viviendas visitadas.

### **3.4.3.Cualitativo**

La investigación se define a través de la actualización catastral con las visitas diarias al área urbana sectorizada a su vez por manzanas para aplicar en cada una de ellas el formulario correspondiente.

Una vez recolectado los datos totales en el área urbana, se procedió a la agrupación de los mismos de acuerdo a las zonas, manzanas y sectores en estudio:

Se aplicó la conceptualización de esta agrupación de datos a través del análisis de cada zona y distribuyendo los resultados obtenidos para luego compararlos con la información que tenía anteriormente el Municipio.

## **3.5 Fuentes**

### **3.5.1 Primarias**

Las fuentes primarias son las que se recabaron directamente de los involucrados en el estudio, es decir de los propietarios de las viviendas, las cuales contestaron el formulario de actualización catastral.

Se utilizó además para la elaboración del marco teórico información proveniente del Municipio de Quinindé sobre sus antecedentes y estructura orgánica.

### **3.5.2 Secundarias**

Información de la Actualización del Catastro Municipal y su incidencia en los ingresos del Ilustre Municipalidad de Quinindé que se obtuvo de libros, revistas y de internet.

## **3.6 Técnicas e instrumentos de evaluación**

Las técnicas e instrumentos utilizados son la observación y la entrevista, ya que se necesitó visitar los predios y realizar el registro de actualización en el momento de la observación en el sitio catastrado. Para formar el registro de esta observación se requirió de un formulario, el mismo que se procedió a llenar por cada sector que consta en el manzanero municipal.

## **3.7 Población y muestra**

Para la presente investigación no se estableció muestras en el trabajo de campo ya que se efectuó al 100% de la población, es decir a 2.797 predios en el área urbana.

Las zonas que fueron intervenidas son: la zona 1 de estrato alto, con un avalúo por metro cuadrado de \$80,00, la cantidad de predios en esta zona es de 1.306, en la zona 2 de estrato medio con un avalúo por metro cuadrado de \$40,00, la cantidad de predios en esta zona es de 1.013, predios y de la zona 3 estrato bajo, con un avalúo por metro cuadrado de \$10,00, la cantidad de predios es de 478, así como lo indica el cuadro 2.

**Cuadro 2. Distribución de Encuestas a realizar**

Ubicación	Estrato	Avalúo por m2	Cantidad de predios
Zona 1	Alto	\$80,00	1.306
Zona 2	Medio	\$40,00	1.013
Zona 3	Bajo	\$10,00	478
<b>Total</b>			<b>2.797</b>

**Fuente:** Departamento de Avalúos y Catastros de la Ilustre Municipalidad de Quinindé. Año 2010

### 3.8 Procedimientos metodológicos

El procedimiento metodológico para la realización del presente tema fue:

1. Recopilación de la información en el Ilustre Municipio de Quinindé en el Departamento de Avalúos y Catastros.
2. Participación en la elaboración de la Actualización Catastral en el Ilustre Municipio de Quinindé, que incluye:
  - a) Identificación de las zonas que existen en la ciudad (Anexo 1)
  - b) Intervención en los procesos para el Levantamiento catastral (Anexo 1)
  - c) Análisis de la información cuantitativa sobre las viviendas catastradas en área urbana (Anexo 1)

Posteriormente a la fase de Actualización Catastral, se procedió a efectuar lo siguiente:

1. Tabulación de 2.797 viviendas realizando un cuadro resumen por cada sector existente, es decir: bajo, medio y alto.
2. Cálculo de las viviendas existentes actuales, con el registro de los resultados obtenidos en la Actualización catastral.
3. Registro de las viviendas anteriores, respecto al mismo sector, esta información fue proporcionada por el Departamento de Avalúos y Catastros.
4. Según los datos para la obtención de la información de la actualización de viviendas catastradas, se realiza el siguiente procedimiento:
5. Total de Viviendas anteriores +total de predios actualizados +total de predios sin construcciones = total de predios que constan en la manzana
6. Elaboración de la propuesta sobre Actualización del Catastro Municipal

## IV. RESULTADOS

### 4.1. Información Municipal por sector

#### 4.1.1 Total de solares

##### a. Sector Medio

De acuerdo a la información otorgada por la Municipalidad encontramos que el mayor número de solares catastrados es de 149, correspondiente al 14.70%, de un total de 1013, ubicados en el Barrio el Paraíso; y el barrio que menor cantidad de predios tiene es el sector del Colegio Simón Plata Torres, con un solar que representa el 0.10%, como consta en el cuadro 3.

**Cuadro 3. Sector medio solares catastrados en la actualización de catastro municipal y su incidencia en los ingresos del Ilustre Municipio de Quinindé Período 2010.**

<b>Localización</b>	<b>Número de solares</b>	<b>Porcentaje %</b>
Barrio Centro	65	6.42
Barrio Malecón Rio Quinindé	141	13.92
Barrio Nueva Brasilia	115	11.35
Barrio Unión Y Progreso	46	4.54
Barrio Bellavista	42	4.15
Barrio Los Jardines	36	3.55
Barrio 8 de Junio	119	11.75
Barrio La Puntilla	73	7.21
Barrio Luz De América	3	0.30
Colegio Simón Plata Torres	1	0.10
Barrio San Vicente	54	5.33
Ciudadela Los Pinos	40	3.95
Barrio La Aldea	30	2,96
Barrio Fin Del Mundo	8	0.79
Barrio 5 De Agosto	35	3.46
Lotización José Medranda	11	1.09
Lotización Cesar Proaño 2	13	1.28
Barrio El Paraíso	149	14.70
Patria Nueva	32	3.15
<b>Total</b>	<b>1013</b>	<b>100</b>

**Fuente:** Investigación de campo

**Elaboración:** La Autora

## b. Sector alto

En este sector de acuerdo a la información otorgada por la municipalidad existe un total de 1.306 solares urbanos catastrados, dentro de los cuales el sector de la Lotización Telembí, cuenta con 487, correspondiéndole el mayor porcentaje, lo que representa el 37.28%, mientras que el barrio María Auxiliadora, tiene la menor cantidad de predios, es decir, 11 solares que corresponde al 0.84%, como lo indica el cuadro 4.

**Cuadro 4. Sector alto solares catastrados, en la actualización del catastro municipal y su incidencia en los ingresos del Ilustre Municipio de Quinindé, periodo 2010.**

Localización	Número de solares	Porcentaje %
Lotización María Reasco	32	2.45
Lotz. Brisas Rio Quinindé	30	2.30
Lotización Cesar Proaño	18	1.38
Lotización Medranda	15	1.15
Lotización Venado	13	0.99
Lotización Luz de América	46	3.52
Barrio 5 de Agosto	56	4.28
Barrio 8 de Septiembre	48	3.68
Lotización Los Higueros	54	4.13
Lotización San José	145	11.10
Lotización Héroes del Cenepa	12	0.92
Lotización Los Ángeles	19	1.45
Lotización Héroes Cenepa	13	1.00
Lotiz Sindicato de Choferes	52	3.98
Lotización Telembi	487	37.28
Coop 24 De Junio	84	6.43
Lotización Nuevo Horizonte	68	5.21
María Auxiliadora	16	1.23
Barrio María Auxiliadora	11	0.84
Barrio María Auxiliadora	16	1.23
Nuevo Quinindé	71	5.44
<b>Total</b>	<b>1306</b>	<b>100</b>

**Fuente:** Investigación de campo

**Elaboración:** La Autora

### c. Sector bajo

En el presente cuadro 5, se observa que el Municipio tiene 478 solares catastrados, siendo el de mayor representación la Lotización Fundo El Limón con 106, que significa el 22.18%; el Barrio Nuevo Quinindé- calle principal tiene 15 solares que equivale al 3.14%, considerado el de menor porcentaje.

**Cuadro 5. Sector bajo total de solarescatastrados, en la actualización del catastro municipal y su incidencia en los ingresos del Ilustre Municipio de Quinindé, período 2010.**

<b>Localización</b>	<b>Número de solares</b>	<b>Porcentaje %</b>
Barrio 18 De Octubre	95	19.87
Barrio Las Minas	34	7.11
Barrio San. José	38	7.95
Barrio 3 de Marzo	74	15.48
Lotización Fundo el Limón	106	22.18
Nvo. Quinindé- Calle Princ.	15	3.14
Barrio Rogelio Sánchez	64	13.39
Barrio JhimmyAnchico	21	4.39
Barrio 24 de Mayo	31	6.49
<b>Total</b>	<b>478</b>	<b>100</b>

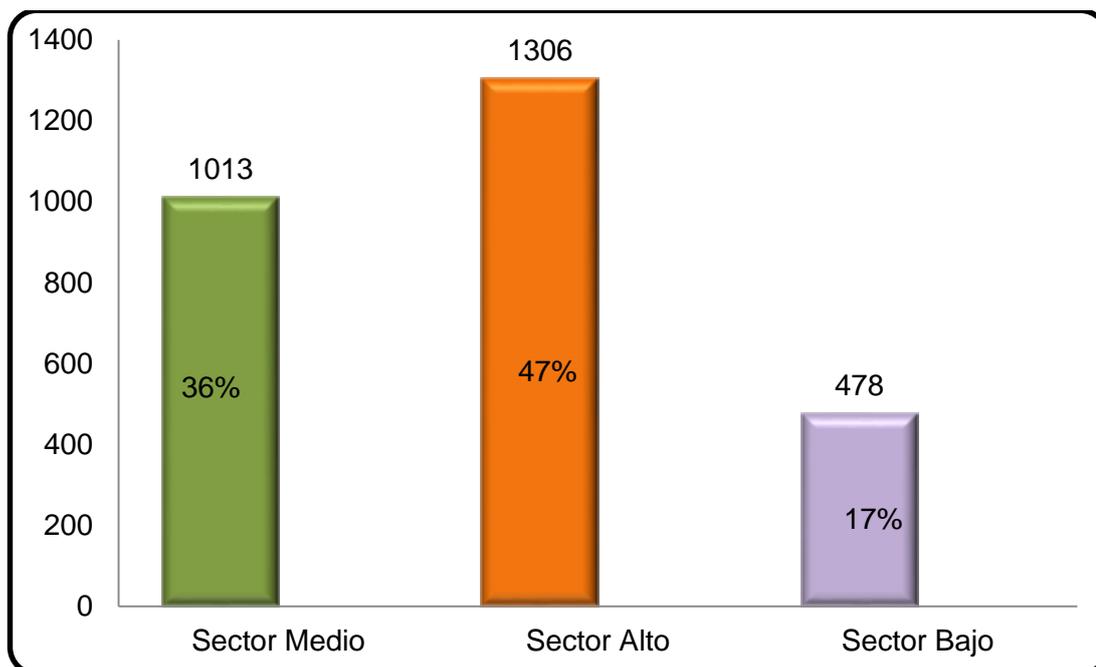
**Fuente:**Investigación de campo

**Elaboración:** La Autora

### 4.1.2 Solares

#### 4.1.2.1Comparativos de total de solares por sectores

Entre los solares catastrados por categoría en el sector alto tenemos un total de 1.306 solares lo que corresponde un 47% siendo este el sector con mayor cantidad de solares en el año 2010, en el sector medio hay 1.013 solares es decir el 36% y en el sector bajo hallamos 478 solares con un porcentaje de 17%, siendo este el sector con menor cantidad de solares, figura 1.



**Figura1.Total Solares del Ilustre Municipio de Quindí año 2010**

**Fuente:** Investigación de campo

**Elaboración:** La Autora

### 4.1.3 Viviendas anteriores

#### a. Sector Medio

En el sector medio se encuentra una mayor cantidad de viviendas construidas con anterioridad de 576, de acuerdo a la información proporcionada, encontramos que en el barrio Nueva Brasilia tiene el mayor porcentaje que representa el 15.28%, que corresponde a 88 viviendas, mientras que el menor es el Colegio Simón Plata Torres con una vivienda que representa el 0.17%, como se observa el cuadro 6.

**Cuadro 6.Sector medio viviendas anteriores, en la actualización del catastro municipal y su incidencia en los ingresos del Ilustre Municipio de Quinindé, periodo 2010.**

<b>Localización</b>	<b>No. Viviendas anteriores</b>	<b>Porcentaje %</b>
Barrio Centro	43	7.47
Barrio Malecón Rio Quinindé	80	13.89
Barrio Nueva Brasilia	88	15.28
Barrio Unión Y Progreso	30	5.21
Barrio Bellavista	22	3.82
Barrio Los Jardines	11	1.91
Barrio 8 de Junio	74	12.85
Barrio La Puntilla	62	10.76
Barrio Luz De América	3	0.52
Colegio Simón Plata Torres	1	0.17
Barrio San Vicente	45	7.81
Ciudadela Los Pinos	15	2.60
Barrio La Aldea	0	0
Barrio Fin Del Mundo	8	1.39
Barrio 5 De Agosto	29	5.03
Lotización José Medranda	0	0
Lotización Cesar Proaño 2	3	0.52
Barrio El Paraíso	58	10.07
Patria Nueva	4	0.70
<b>Total</b>	<b>576</b>	<b>100</b>

**Fuente:** Investigación de campo

**Elaboración:** La Autora

### **b. Sector Alto**

En el sector alto la totalidad de viviendas anteriores es de 62, y encontramos en su mayor porcentaje en la Lotización San José con 14 viviendas que corresponde al 22.58%, y en menor porcentaje, la lotización Medranda, Lotización Luz de América, Barrio 8 de septiembre y Lotización los Ángeles, con el 1.61%, cada una, como se observa en el cuadro 7

**Cuadro 7. Sector Alto viviendas anteriores en la actualización del catastro municipal y su incidencia en los ingresos del Ilustre Municipio de Quinindé, periodo 2010.**

<b>Localidad</b>	<b>Número de viviendas anteriores</b>	<b>Porcentaje %</b>
Lotización María Reasco	12	19.35
Lotz. Brisas Rio Quinindé	0	0
Lotización Cesar Proaño	0	0
Lotización Medranda	1	1.61
Lotización Venado	5	8.06
Lotización Luz de América	1	1.61
Barrio 5 de Agosto	3	4.84
Barrio 8 de Septiembre	1	1.61
Lotización Los Higueros	7	11.29
Lotización San José	14	22.58
Lotización H. del Cenepa	2	3.23
Lotización Los Ángeles	1	1.61
Lotización Héroes Cenepa	0	0
Lotiz Sindicato de Choferes	0	0
Lotización Telembi	3	4.84
Coop 24 De Junio	2	3.22
Lotización Nuevo Horizonte	5	8.07
María Auxiliadora	0	0
Barrio María Auxiliadora	0	0
Barrio María Auxiliadora	2	3.23
Nuevo Quinindé	3	4.84
<b>Total</b>	<b>62</b>	<b>100</b>

**Fuente:** Investigación de campo

**Elaboración:** La Autora

### **c. Sector bajo**

Como se observa en el cuadro 8, el sector bajo la municipalidad ha obtenido un total de 13 viviendas anteriores catastradas, el mayor número lo encontramos en el Barrio Rogelio Sánchez con el 30.77%, correspondiente a 4 viviendas, y el menor en la Lotización Fundo El Limón con una vivienda representando el 7.69%.

**Cuadro 8. Sector Bajo viviendas anteriores, en la actualización del catastro municipal y su incidencia en los ingresos del Ilustre Municipio de Quindé, periodo 2010.**

Localización	N° Viviendas Anteriores	Porcentaje %
Barrio 18 De Octubre	2	15.38
Barrio Las Minas	0	0
Barrio San. José	3	23.08
Barrio 3 de Marzo	3	23.08
Lotización Fundo Limón	1	7.69
NuevoQuininde	0	0
Barrio Rogelio Sánchez	4	30.77
Barrio JhimmyAnchico	0	0
Barrio 24 De Mayo	0	0
<b>Total</b>	<b>13</b>	<b>100</b>

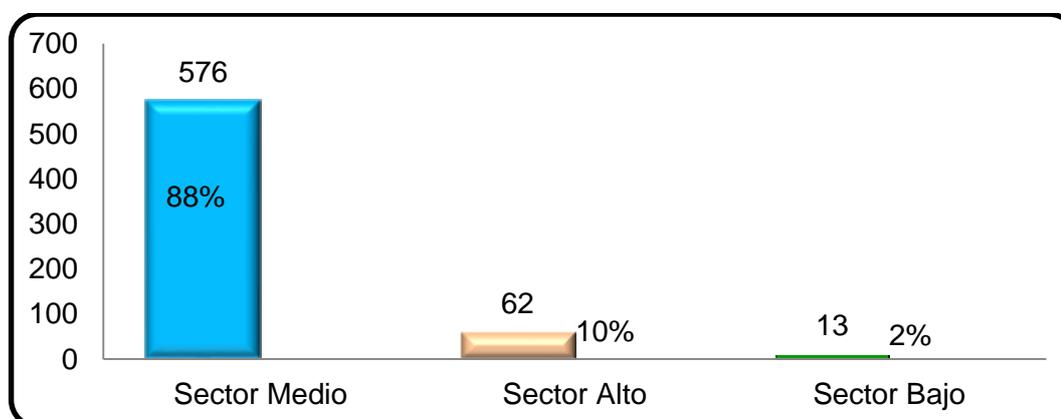
**Fuente:** Investigación de campo

**Elaboración:** La Autora

#### 4.1.4 Viviendas anteriores por sectores

##### 4.1.4.1 Comparativos del total de viviendas por sectores.

Se observa que el sector medio cuenta con 576 viviendas, es decir el 88% de viviendas construidas con anterioridad, seguida por el sector alto con 62 viviendas con el 10% y el sector bajo solo tiene 13 viviendas anteriores, un 2% de su totalidad. Lo que significa que en el sector medio es el que tiene más viviendas construidas anteriormente que los otros sectores, figura 2.



**Figura 2. Total viviendas anteriores del Ilustre Municipio de Quindé año 2010**

**Fuente:** Investigación de campo

**Elaboración:** La Autora

#### 4.1.5. Predios sin construcción

##### a. Sector Medio

Según la información recopilada en el Municipio de Quinindé se obtiene un total de 179 predios sin construcción, el sector que mayor predio tiene es el Barrio El Paraíso con 67, lo que corresponde al 37.43%, mientras que el menor porcentaje está ubicado en el Barrio Centro, Barrio Unión y Progreso y Barrio San Vicente con una cada una que representa el 0.56% de un predio cada sector, como lo indica el cuadro 9.

**Cuadro 9. Sector Medio predios sin construcción, en la actualización del catastro municipal y su incidencia en los ingresos del Ilustre Municipio de Quinindé, periodo 2010.**

Localización	N°. Predios sin construcciones	Porcentaje %
Barrio Centro	1	0.56
Barrio Malecón Río Quinindé	12	6.70
Barrio Nueva Brasilia	4	2.23
Barrio Unión Y Progreso	1	0.56
Barrio Bellavista	3	1.68
Barrio Los Jardines	0	0
Barrio 8 de Junio	6	3.35
Barrio La Puntilla	9	5.03
Barrio Luz De América	0	0
Colegio Simón Plata Torres	0	0
Barrio San Vicente	1	0.56
Ciudadela Los Pinos	0	0
Barrio La Aldea	30	16.76
Barrio Fin Del Mundo	0	0
Barrio 5 De Agosto	4	2.23
Lotización José Medranda	11	6.13
Lotización Cesar Proaño 2	10	5.59
Barrio El Paraíso	67	37.43
Patria Nueva	20	11.17
<b>Total</b>	<b>179</b>	<b>100</b>

**Fuente:** Investigación de campo

**Elaboración:** La Autora

## b.Sector Alto

En el sector alto se encuentra la mayoría de predios sin construcciones con un total de 718 predios, el de mayor existiendo en la lotización Telembí 406, con el equivalente al 56.55%, teniendo el de menor la Lotización Venado, barrio 5 de agosto y María Auxiliadora con 6 predios, que representa al 0.84%, como se observa en el cuadro 10.

**Cuadro 10. Sector Alto predios sin construcción, en la actualización del catastro municipal y su incidencia en los ingresos del Ilustre Municipio de Quinindé, periodo 2010.**

Localización	N°. Predios Sin construcciones	Porcentaje %
Lotización María Reasco	16	2.23
Lotz. Brisas Rio Quinindé	17	2.37
Lotización Cesar Proaño	0	0
Lotización Medranda	7	0.97
Lotización Venado	6	0.84
Lotización Luz de América	17	2.37
Barrio 5 de Agosto	6	0.84
Barrio 8 de Septiembre	14	1.95
Lotización Los Higueros	25	3.48
Lotización San José	69	9.61
Lotización Los Ángeles	11	1.53
Lotización Héroses Cenepa	11	1.53
Lotiz Sindicato de Choferes	49	6.82
Lotización Telembí	406	56.55
Coop 24 De Junio	21	2.92
Lotización Nuevo Horizonte	8	1.11
María Auxiliadora	6	0.84
Barrio María Auxiliadora	10	1.39
Nuevo Quinindé	19	2.65
<b>Total</b>	<b>718</b>	<b>100</b>

**Fuente:** Investigación de campo

**Elaboración:** La Autor

## b.Sector Bajo

Los predios sin construcciones en el sector bajo se observa que existe un total de 312, de los cuales el sector que mayor predio tiene es la lotización Fundo El Limón con un porcentaje del 32.69%, de 102, mientras que en su

referencia el 4,17% con menor porcentaje en el Nuevo Quinindé - calle principal con 13 predios sin edificación. Como se observa en el cuadro 11.

**Cuadro 11. Sector Bajo predios sin construcción, en la actualización del catastro municipal y su incidencia en los ingresos del Ilustre Municipio de Quinindé, periodo 2010.**

Localización	N°. Predios sin construcciones	Porcentaje %
Barrio 18 De Octubre	44	14.10
Barrio Las Minas	26	8.33
Barrio San. José	15	4.81
Barrio 3 de Marzo	31	9.94
Lotización Fundo Limón	102	32.69
Nvo. Quininde Calle Princ.	13	4.17
Barrio Rogelio Sánchez	44	14.10
Barrio Jhimmy Anchico	15	4.81
Barrio 24 De Mayo	22	7.05
<b>Total</b>	<b>312</b>	<b>100</b>

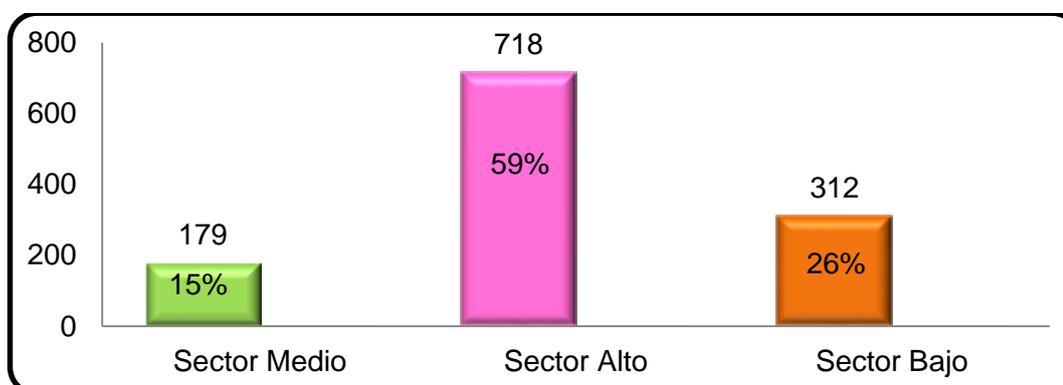
**Fuente:** Investigación de campo

**Elaboración:** La Autora

#### 4.1.6 Predios sin construcción por sectores

##### 4.1.6.1 Comparativos de total de Predios sin construcciones por sectores

El resultado demuestra que existen predios sin construcción en el sector alto con 718 es decir el 59% siendo este el sector con mayor cantidad de predios urbanos, seguido del sector bajo con 312, equivalente al 26% y el sector medio con 179 predios correspondiente al 15%, figura 3



**Figura 3. Total de predios sin construcción del Ilustre Municipio de Quinindé año 2010**

**Fuente:** Investigación de campo

**Elaboración:** La Autora

## 4.2. Actualización del Catastro Municipal y su incidencia en los ingresos del Ilustre Municipio de Quinindé

### 4.2.1. Viviendas actuales.

#### a. Sector medio

De acuerdo al cuadro 12, en lo que se refiere a la actualización de viviendas en el sector medio consta 834 predios, un mayor porcentaje encontramos en el Barrio Malecón del Río Quinindé con el 15.47%, de 129 viviendas, mientras que el Colegio Simón Plata Torres tiene 0.12% que equivale a 1 vivienda actualizada.

**Cuadro 12. Sector Medio viviendas actuales, en la actualización del catastro municipal y su incidencia en los ingresos del Ilustre Municipio de Quinindé, periodo 2010.**

<b>Localización</b>	<b>N°. de viviendas actuales</b>	<b>Porcentaje %</b>
Barrio Centro	64	7.67
Barrio Malecón Río Quinindé	129	15.47
Barrio Nueva Brasilia	111	13.31
Barrio Unión Y Progreso	45	5.40
Barrio Bellavista	39	4.68
Barrio Los Jardines	36	4.32
Barrio 8 de Junio	113	13.55
Barrio La Puntilla	64	7.67
Barrio Luz De América	3	0.36
Colegio Simón Plata Torres	1	0,12
Barrio San Vicente	53	6.36
Ciudadela Los Pinos	40	4.80
Barrio La Aldea	0	0
Barrio Fin Del Mundo	8	0.96
Barrio 5 De Agosto	31	3.72
Lotización José Medranda	0	0
Lotización Cesar Proaño 2	3	0.36
Barrio El Paraíso	82	9.83
Patria Nueva	12	1.44
<b>Total</b>	<b>834</b>	<b>100</b>

**Fuente:** Investigación de campo

**Elaboración:** La Autora

## b. Sector alto

En el sector alto tenemos la mayor cantidad de viviendas actuales con un número de 81, que representa el 13.78%, mientras que en la Lotización Medranda y Lotización los Ángeles con el 1.36%, de 8 viviendas cada uno, del total de 588 casas efectuadas, Ver cuadro 13.

**Cuadro 13. Sector Alto viviendas actuales en la actualización del catastro municipal y su incidencia en los ingresos del Ilustre Municipio de Quinindé, periodo 2010.**

Localización	N°. de viviendas actuales	Porcentaje %
Lotización María Reasco	16	2.72
Lotz. Brisas Rio Quinindé	13	2.21
Lotización Cesar Proaño	18	3.06
Lotización Medranda	8	1.36
Lotización Venado	7	1.19
Lotización Luz de América	29	4.93
Barrio 5 de Agosto	50	8.50
Barrio 8 de Septiembre	34	5.78
Lotización Los Higueros	29	4.93
Lotización San José	76	12.93
Lotización Los Ángeles	8	1.36
Lotización Héroes Cenepa	14	2.38
Lotiz Sindicato de Choferes	3	0.51
Lotización Telembi	81	13.78
Coop 24 De Junio	63	10.71
Lotización Nuevo Horizonte	60	10.20
Barrio María Auxiliadora	27	4.59
Nuevo Quinindé	52	8.84
<b>Total</b>	<b>588</b>	<b>100</b>

**Fuente:** Investigación de campo

**Elaboración:** La Autora

### c. Sector bajo

Como lo demuestra el cuadro 14, del total de 166 viviendas actuales, el número de viviendas de mayor porcentaje está ubicado en el Barrio 18 de octubre con el 30,72% de 51, y el menor de actualización está en el Nuevo Quinindé con 2 predios que representa el 1.20%

**Cuadro 14. Sector bajo viviendas actuales en la actualización del catastro municipal y su incidencia en los ingresos del Ilustre Municipio de Quinindé, periodo 2010.**

Opción	N°. de viviendas actuales	Porcentaje %
Barrio 18 De Octubre	51	30.72
Barrio Las Minas	8	4.82
Barrio San. José	23	13.86
Barrio 3 de Marzo	43	25.90
Lotización Fundo Limón	4	2.41
Nvo. Quininde Calle Princ.	2	1.20
Barrio Rogelio Sánchez	20	12.05
Barrio Jhimmy Anchico	6	3.61
Barrio 24 De Mayo	9	5.42
<b>Total</b>	<b>166</b>	<b>100</b>

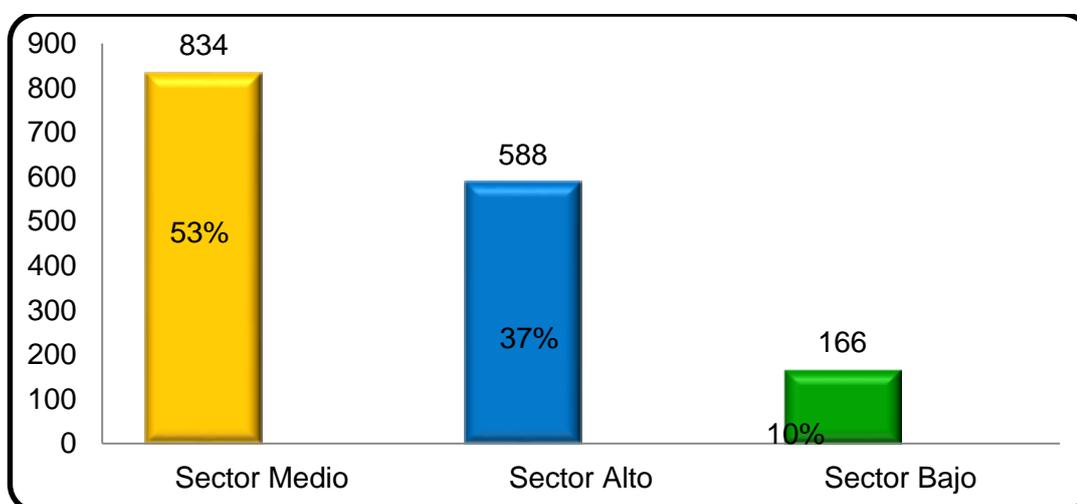
**Fuente:** Investigación de campo

**Elaboración:** La Autora

## 4.2.2 Viviendas Actualizadas por sectores.

### 4.2.2.1 Comparativo del total de viviendas actualizadas por sectores

Mediante la información realizada se observa que mayor cantidad de viviendas actualizadas se ubican en el sector alto con 834, lo que corresponde al 53%, seguida del sector medio con 588 es decir el 37%, mientras que el sector con menor cantidad de viviendas actuales es el bajo con 166, que representa el 10% lo que corresponde a la menoría, figura 4.



**Figura 4. Total de viviendas actuales del Ilustre Municipio de Quindí año 2010**

**Fuente:** Investigación de campo

**Elaboración:** La Autora

## 4.2.3 Predios actualizados

### a. Sector medio

Entre los predios actualizados en el sector medio se encuentra el 19% en el sector Barrio Malecón que son 49 propiedades actualizadas y Barrio la puntilla, Barrio 5 de Agosto cuenta con igual porcentaje del 19,78% de 2. Ver cuadro 15.

**Cuadro 15. Sector medio predios actualizados, en la actualización del catastro municipal y su incidencia en los ingresos del Ilustre Municipio de Quinindé, periodo 2010.**

Opción	N° de predios actualizados	Porcentaje %
Barrio Centro	21	8,14
Barrio Malecón Río Quinindé	49	19
Barrio Nueva Brasilia	23	8,91
Barrio Unión Y Progreso	15	5,81
Barrio Bellavista	17	6,59
Barrio Los Jardines	25	9,69
Barrio 8 de Junio	39	15,12
Barrio La Puntilla	2	0,78
Barrio Luz De América	0	0
Colegio Simón Plata Torres	0	0
Barrio San Vicente	8	3,10
Ciudadela Los Pinos	25	9,69
Barrio La Aldea	0	0
Barrio Fin Del Mundo	0	0
Barrio 5 De Agosto	2	0,78
Lotización José Medranda	0	0
Lotización Cesar Proaño 2	0	0
Barrio El Paraíso	24	9,30
Patria Nueva	8	3,10
<b>Total</b>	<b>258</b>	<b>100</b>

**Fuente:** Investigación de campo

**Elaboración:** La Autora

### **b. Sector alto**

El total de predios actualizados en el sector alto es de 526, la mayor cantidad se obtiene en la Lotización Telembi en 78 predios que representa al 14,83%, el de menor porcentaje es la Lotización el venado con el 0,38% de dos actualizaciones. Ver cuadro 16.

**Cuadro 16. Sector Alto predios actualizados en la actualización del catastro municipal y su incidencia en los ingresos del Ilustre Municipio de Quinindé, periodo 2010.**

<b>Localización</b>	<b>N° Predios actualizados</b>	<b>Porcentaje %</b>
Lotización María Reasco	4	0,76
Lotz. Brisas Rio Quinindé	13	2,47
Lotización Cesar Proaño	18	3,42
Lotización Medranda	7	1,33
Lotización Venado	2	0,38
Lotización Luz de América	28	5,32
Barrio 5 de Agosto	47	8,94
Barrio 8 de Septiembre	33	6,27
Lotización Los Higueros	22	4,18
Lotización San José	62	11,79
Lotización Héroes del Cenepa	5	0,95
Lotización Los Ángeles	7	1,33
Lotización Héroes Cenepa	7	1,33
Lotiz Sindicato de Choferes	3	0,57
Lotización Telembi	78	14,83
Coop 24 De Junio	61	11,60
Lotización Nuevo Horizonte	55	10,46
María Auxiliadora	10	1,90
Barrio María Auxiliadora	15	2,85
Nuevo Quinindé	49	9,32
<b>Total</b>	<b>526</b>	<b>100</b>

**Fuente:** Investigación de campo

**Elaboración:** La Autora

### **c. Sector bajo**

En el sector bajo se ha obtenido un total de 153 predios actualizados, se observa que 49 representa el 32.02% en el barrio 18 de Octubre siendo este el de mayor porcentaje, mientras que en el barrio nuevo Quinindé se ha obtenido 2 actualizaciones que estadísticamente simboliza con un porcentaje de 1.31% ver cuadro 17.

**Cuadro 17. Sector Bajo predios actualizados en la actualización del catastro municipal y su incidencia en los ingresos del Ilustre Municipio de Quinindé, periodo 2010.**

Localización	N°. de predios actualizados	Porcentaje %
Barrio 18 De Octubre	49	32.02
Barrio Las Minas	8	5.23
Barrio San. José	20	13.07
Barrio 3 de Marzo	40	26.14
Lotización Fundo Limón	3	1.96
Nvo. Quinde Calle Princ.	2	1.31
Barrio Rogelio Sánchez	16	10.46
Barrio Jhimmy Anchico	6	3.93
Barrio 24 De Mayo	9	5.88
<b>Total</b>	<b>153</b>	<b>100</b>

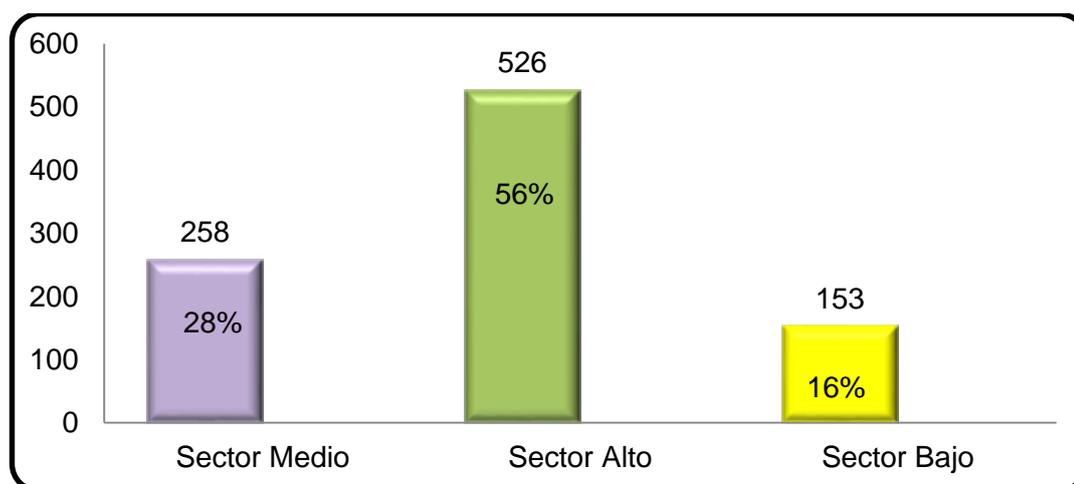
**Fuente:** Investigación de campo

**Elaboración:** La Autora

#### 4.2.4 Predios Actualizados por sectores

##### 4.2.4.1 Comparativo del total de Predios actualizados por sectores

Se ubica al sector alto entre los predios con mayor actualización de solares teniendo 526 predios el 56%, seguido del sector medio con 258 el 28%, y el de sector bajo siendo la minoría tiene 153 es decir el 16%, figura 5.



**Figura 5. Total de predios actualizados del Ilustre Municipio de Quinindé año 2010**

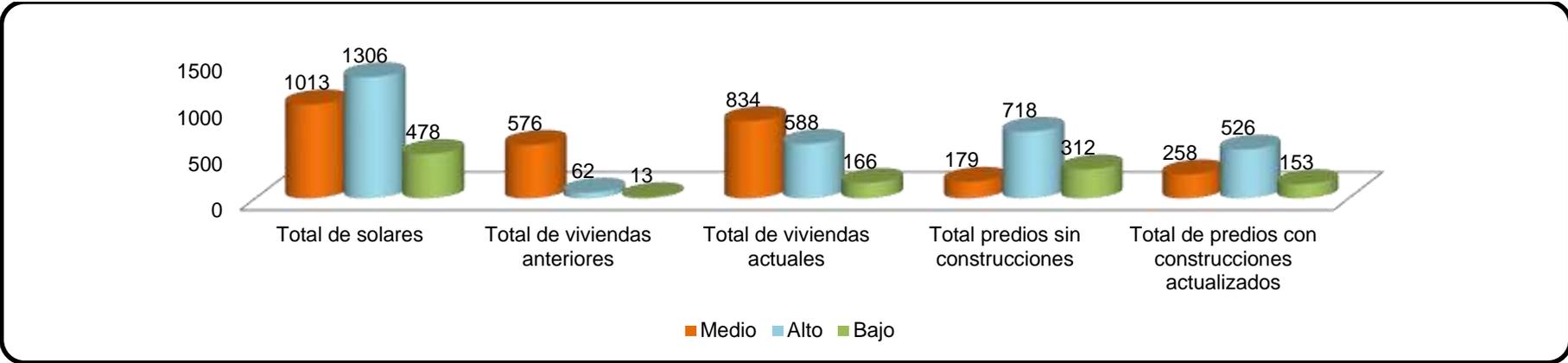
**Fuente:** Investigación de campo

**Elaboración:** La Autora

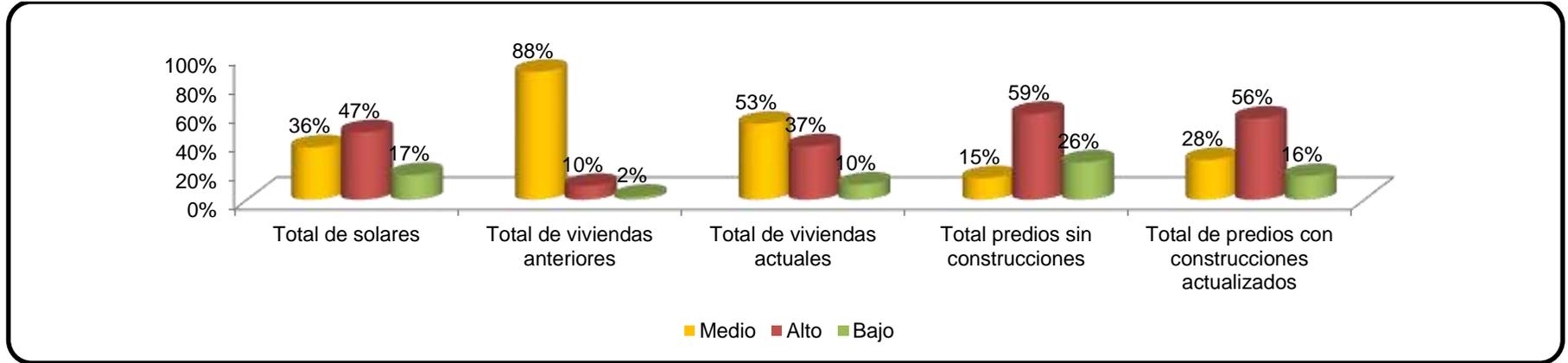
### **4.3. Resumen comparativo por sectores**

Como se observa en la figura 6 y 7, la mayoría de los solares se concentran en el sector alto, le sigue los del sector medio y por último el sector bajo. En lo referente al total de viviendas anteriores se puede observar que se concentraban más en el sector Medio, se aprecia que las viviendas actuales sigue prevaleciendo el sector medio con más cantidades que los demás sectores.

De los predios sin construcción se establece que existe mayor concentración en el sector Alto, debido a su gran valor económico por lo que la mayoría de las veces no son accesibles a las personas de bajos recursos. Se observa que la mayor actualización en lo que se refiere a predios con construcción pertenece al sector Alto.



**Figura6. Resumen Comparativo por sectores, Cantidades**  
 Fuente: Investigación de campo  
 Elaboración: La Autora

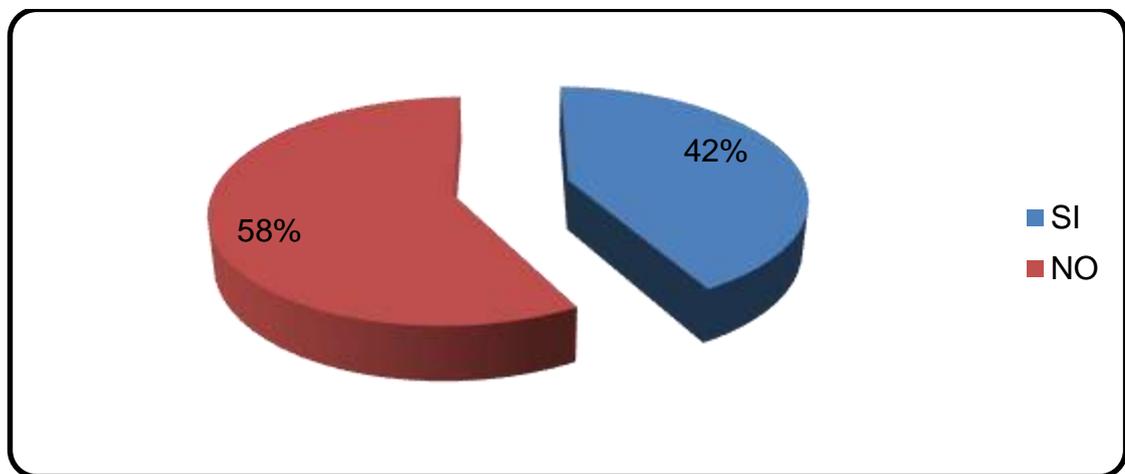


**Figura7. Resumen Comparativo por sectores, Porcentajes**  
 Fuente: Investigación de campo  
 Elaboración: La Autora

#### 4.4. Resultado de la encuesta aplicada a los contribuyentes

##### 1. Catastro anterior

A efecto demostrar el catastro anterior y determinar el grado de porcentaje de la información del usuario en el nivel se obtiene que los contribuyentes encuestados el 58% ha sido catastrado por el Ilustre Municipio de Quinindé y mientras que el 42%. Respondieron que no constan en los registros catastrales para el respectivo pago de impuestos prediales.



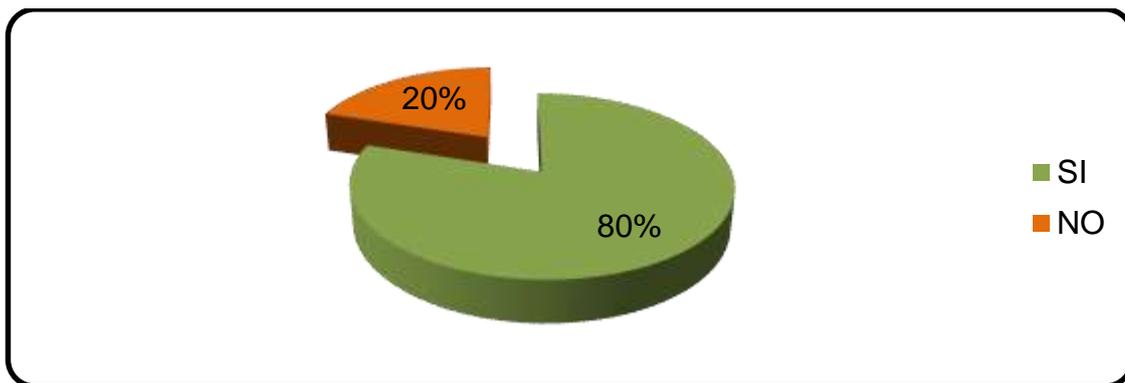
**Figura 8. Viviendas Catastrada anteriormente**

**Fuente:** Investigación de campo0

**Elaboración:** La Autora

##### 2. Legalización del predio urbano

Con la finalidad de fundamentar la legalización de la tenencia de la tierra encontramos que la mayoría de los predios se encuentran legalizados por la notarias, y registros de propiedad con un 80% y el 20% de predios aún no están legalizados con escritura, adjudicaciones, propiedad municipal o posesionarios.



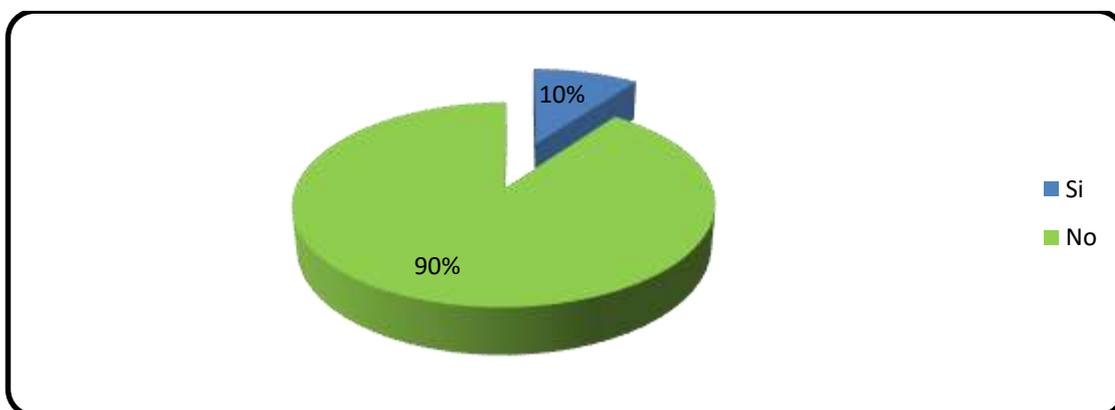
**Figura9. Ha legalizado su predio**

**Fuente:** Investigación de campo

**Elaboración:** La Autora

### 3. Servicios básicos en su vivienda

Con el propósito de encuestar si el contribuyente tiene o no servicios básicos, como agua potable, energía eléctrica, Red Telefónica etc. como resultado dentro las viviendas la mayoría de los encuestados cuentan con 90% de los servicios básicos y el 10% no obtienen estos servicios.



**Figura10. Servicios básicos en su vivienda**

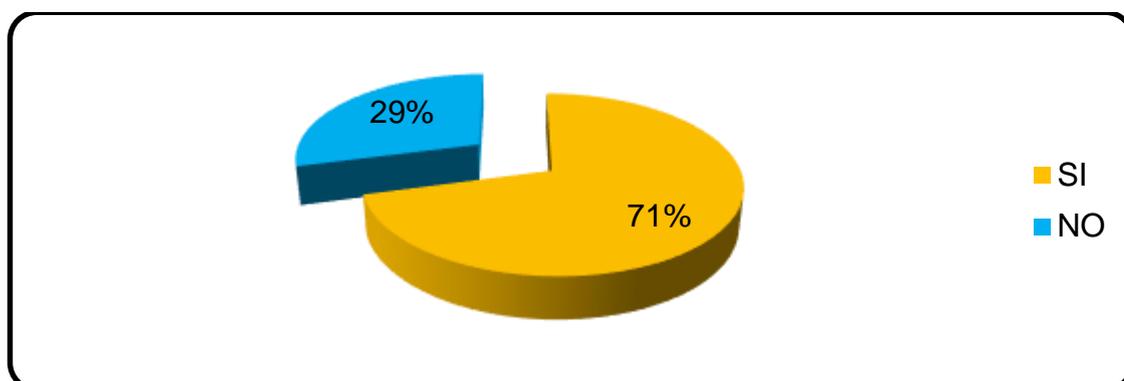
**Fuente:** Investigación de campo

**Elaboración:** La Autora

### 4. Ampliación de viviendas

Para la actualización de catastro es necesario verificar las ampliaciones y mejoras que realizan los usuarios, dentro de los datos observados

estadísticamente representa al 71% de los encuestados que han realizado ampliaciones en su vivienda, mientras que el 29% respondieron que no.



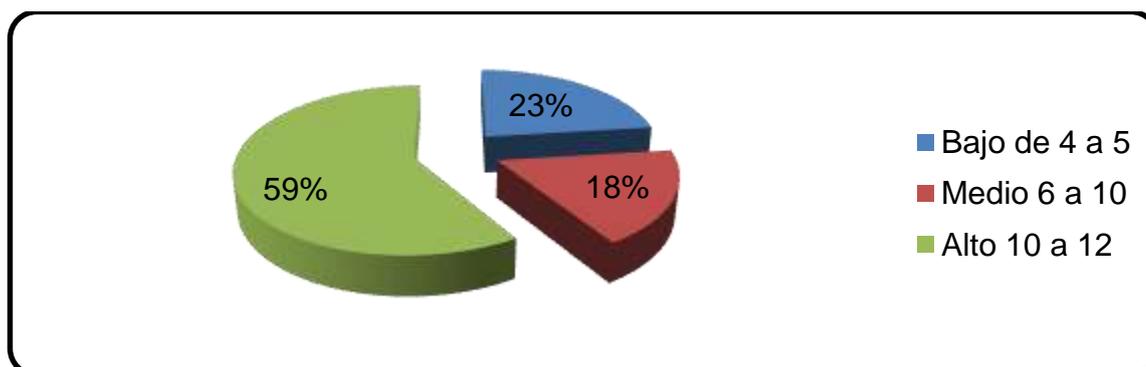
**Figura 11. Vivienda en el año actual**

**Fuente:** Investigación de campo

**Elaboración:** La Autora

## 5. Pago de los predios

El pago de impuesto predial se lo codifica según el sector, zona y manzanas como se observa que el sector bajo paga en un rango de \$ 4 a \$5, lo que representa el 23% de los encuestados, en el sector medio responde un 18%, el valor está entre un rango de \$ 6 a \$10, en el sector alto responden el 59%, siendo este sector el que más pagos efectúa en un rango de \$ 10 a \$12.



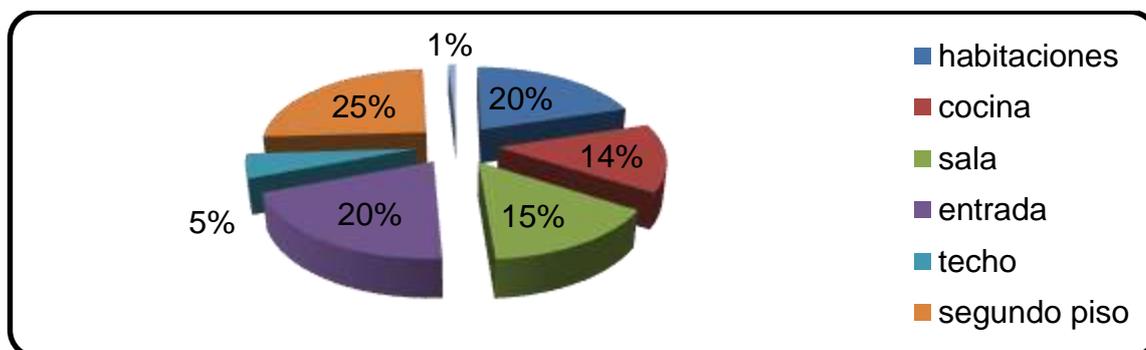
**Figura 12. Pagó en el predio antes de hacer la ampliación a su vivienda**

**Fuente:** Investigación de campo

**Elaboración:** La Autora

## 6. Ampliación de la vivienda

El resultado obtenido es del 25% en ampliación del segundo piso, el 20% para ampliación de habitación y de ampliaciones de entrada, mientras el 15% en ampliación de la sala.



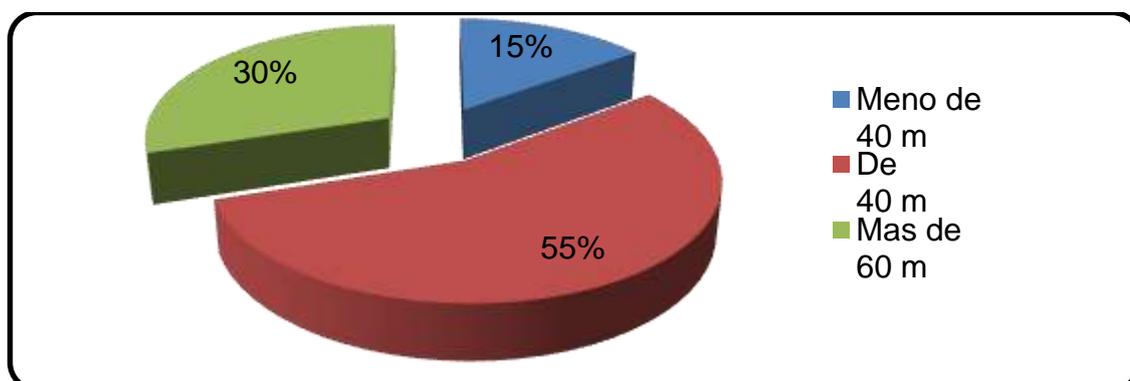
**Figura13.Lugar de su vivienda ha ampliado**

**Fuente:** Investigación de campo

**Elaboración:** La Autora

## 7. Tamaño de ampliación de viviendas

Es el rango de valorización de construcción por la que la municipalidad aplicará el cobro de impuesto predial urbano al contribuyente, por ampliación de vivienda, como se observa que el 55% respondió que fue de 40 m<sup>2</sup>, el 30% más de 60 m<sup>2</sup>, y el 15% menos de 40 m<sup>2</sup>.



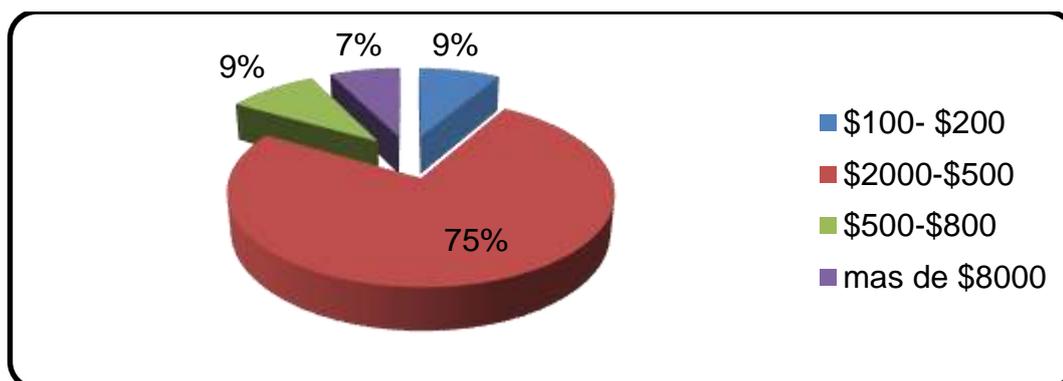
**Figura14.Metros de la ampliación de su vivienda**

**Fuente:** Investigación de campo

**Elaboración:** La Autora

## 8. Dinero gastado en la ampliación de la vivienda

Mediante los resultados se obtiene que el 75% de los encuestados gastan entre \$500- \$2000 en ampliaciones en su vivienda, el 9% de \$100- \$200 y el 7% gastan más de \$8000 en ampliaciones.



**Figura15. Dinero que gastó en la ampliación de su vivienda**

**Fuente:** Investigación de campo

**Elaboración:** La Autora

## V. DISCUSIÓN

El proceso de actualización catastral, conlleva a una serie de gastos adicionales que los municipios deben absorber ya que si no se cuenta con esta información, que necesariamente tiene que hacerse en el campo, no tuvieran una fuente de información para calcular sus presupuestos y sus ingresos proyectados.

Esta investigación coincide con lo manifestado por **Augusto Ortiz** (2009), que indica que la actualización Catastral consiste en el conjunto de procedimientos y operaciones destinadas a renovar los datos de información de los avalúos y registros catastrales, mediante la revisión física de cada uno de los predios ubicados en el municipio. El Ilustre Municipio de Quinindé tiene como procedimiento para su actualización catastral programa enmarcados en la información manifestada por **Augusto Ortiz (2009)**.

- Investigación registral en la base de datos catastral: Análisis registral de las cuentas prediales correspondientes a cada uno de los predios referenciados en las cartografías y manzanas.
- Visita de inspección en campo para la determinación del avalúo catastral: Esta consiste en hacer un recorrido por cada uno de los predios, recopilando la información que haya cambiado con respecto a los registros que a la fecha disponga Catastro. En este proceso se verifican:
  - Los linderos de los inmuebles
  - Las áreas tanto de terreno como de construcción, se toman las nuevas construcciones o se corrige el área si hay demoliciones o modificaciones
  - Se verifican las clasificaciones de construcción (edad, calidad y estado de conservación de las construcciones).

- Se verifican deses necesario los usos de los inmuebles y se mantiene o se establece un nuevo destino a los mismos.
- Digitalización Cartográfica de los Bloques y Tipos de Construcción. La información del estudio es llevada a un archivo gráfico que representa entre otros datos las áreas construidas, las áreas de terreno, de nomenclatura vial y domiciliaria; el predio georeferenciado.
- Captura en la Base de Datos Catastral de los Nuevos Avalúos resultado de la realidad física y económica de los inmuebles.
- Aplicación de los Registros Prediales con el padrón de contribuyentes.

Únicamente el IlustreMunicipalidad de Quinindé, no digitaliza la cartografía, debido a sus elevados costos y a la ubicación geográfica de la zona, esta información se encuentra limitada con los mapas de años anteriores, por lo que lallustreMunicipalidad deberá modernizarse con la participación de equipo de trabajo de otras municipalidades, para aprender de sus experiencia sobre la actualización catastral.

De los resultados obtenidos en la actualización catastral, se obtuvo que el sector alto y medio concentran los mayores porcentajes para el año 2010, lo que significa que estos sectores están en crecimiento, después de realizar la proyección se obtuvo un incremento considerable para los mismos sectores, la comparación de los ingresos originados por este incremento permitió comprobar la hipótesis planteada sobre“La Actualización del Catastro Municipal, aumentará en un 20% el pago de los impuestos prediales de los usuarios de la Ilustre Municipalidad de Quinindé” se acepta, ya que se demuestra que para el año 2011 existirá una recaudación de \$ 10.588,560 que comparada con el año 2010 que es de \$5.717.010 produce un incremento del 29,88%.

## **VI. PROPUESTA**

La presente propuesta determina la necesidad de reflejar los predios anteriores y compararlos con los predios actuales, de este modo se procede al cálculo de los posibles ingresos que tendrá la Ilustre Municipalidad de Quinindé, para lo cual se debe efectuar una revisión de los medios existentes y los procedimientos que se utilizaron para el levantamiento catastral.

### **6.1 ANTECEDENTES**

#### **6.2 Sistema de valoración actual de los predios urbanos en el cantón Quinindé**

En el sistema de valoración actual se determina la metodología de valoración predial, especificando las diferencias de la valoración de terrenos y la valoración de edificaciones como lo determina la ley orgánica de régimen municipal, en su artículo 316 reformado y publicado en el suplemento del registro oficial del 27 de septiembre del 2004, cuya vigencia obligatoria para todas las municipalidades del país es desde el 1 de enero del 2006.

Se evalúa los predios, considerando por separado la valoración de terrenos y edificaciones, indicados en los siguientes subsistemas:

- a) Subsistema valoración de terrenos, que comprende la implementación de un sistema para técnica y sistemáticamente establecer el precio del metro cuadrado del terreno.
- b) Subsistema de valoración de edificaciones, que comprende la obtención de técnicas y sistemáticas del predio del metro cuadrado de la edificación.

### **6.2.1 Requisitos legales del sistema de valoración predial**

El sistema de valoración predial propone una estructura metodológica para la valoración de la propiedad urbana del Cantón Quinindé, con el objetivo que la municipalidad cuente con un instrumento técnico y legal en su administración catastral y financiera, cumpliendo lo establecido en los cuerpos legales del código tributario en su artículo 87, el cual indica “ Cuando una determinación deba tener como base el valor de bienes inmuebles, se atenderá obligatoriamente al valor comercial con que figuren los bienes en los catastros oficiales, a la fecha de producido el hecho generador”. La ley Orgánica de Régimen Municipal en sus artículos 314 y 316 reformados, “Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en esta ley; con este propósito, el concejo aprobará mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como factores para la valoración de edificaciones”.

Con estos requisitos legales, este sistema se compone de dos subsistemas:

- Subsistema de valoración de terrenos
- Subsistema de valoración de edificaciones

El subsistema de valoración de edificaciones, utiliza el método de reposición, mediante el cual se realiza las tipologías constructivas más utilizadas en las áreas de intervención, con las mismas que se hacen los presupuestos de obra, con modelos de edificaciones y volúmenes de obra, apoyándonos con las experiencias de profesionales de construcción y de revistas especializadas. Con estos resultados, la Dirección de Obras Públicas municipales genera los precios unitarios a utilizarse en los presupuestos de

obras de las edificaciones. De estos análisis se determina los valores unitarios de los rubros determinado en la información predial (ficha censal) y sus factores de depreciación, que sirven para obtener el avalúo individual de las edificaciones.

### **6.2.2. Subsistema de valoración de terrenos**

La determinación del valor real del precio del suelo, es subjetiva, por cuanto el suelo como tal no posee valor de cambio, sino valor de uso, en la cual inciden factores, como la de inversión de capital en obras de infraestructuras, equipamientos y rentabilidad, tanto en el área urbana como rural, entonces el valor del suelo se los obtiene cuantificando la inversión de capital, determinándose el valor mínimo, a lo cual se incorporará los factores socioeconómicos, que inciden directamente en sus actividades y conglomerados urbanos, por lo que se produce un condicionamiento en el comportamiento de la oferta y la demanda de los inmuebles.

Para definir los valores referenciales de los terrenos de un sector, se debe analizar los factores que intervienen en el costo o precio de la tierra, porque este, está determinado por la inversión en las infraestructuras urbanas, de los servicios y equipamientos, lo que permite definir un valor mínimo de la tierra.

En el mercado inmobiliario de terrenos ubicados en las zonas urbanas, el movimiento de la oferta y la demanda, depende de su uso, topografía, localización y de su entorno o jerarquía social, estos factores inciden en el aspecto económico en los procesos de compra – venta.

Esta información fue evaluada cuantitativa y cualitativamente, teniendo como unidad de análisis la manzana, realizando la valoración de las infraestructuras, servicios, equipamientos y su calidad urbana que cuenta actualmente.

La existencia de sectores de la población de mayor demanda, está dada por que en estos sectores se dan actividades urbanas de frecuencias altas o medias, donde se establecen y se desarrolla el comercio, turismo, e industria.

Además de los sectores residenciales que están conformados por diferencias en la conglomeración poblacional de estatus sociales y en su equipamiento físico. Estos sitios de mayor demanda por su rentabilidad en su inversión, son donde se desarrolla actividades económicas, serán que tengan mayor precio de la tierra, a igual de urbanizaciones, ciudadelas o zonas centrales de uso residencial que estén usados por un conglomerado social de alta jerarquía.

Para proceder la determinación del valor base de la tierra, se realiza investigaciones de campo para determinar el comportamiento de compra – venta de bienes inmobiliarios en los distintos sectores intervenidos por el catastro.

#### **a) Zonas Homogéneas**

Para la determinación de los valores bases sectoriales de una ciudad, deben analizar el desarrollo urbano que ha alcanzado la ciudad con la dotación de infraestructuras básicas y complementarias; servicios que presta el municipio; y su calidad urbana en lo referente al desarrollo económico y social con la inversión de edificaciones e instalaciones de uso público y privado. Estas zonas graficadas en un plano temático de los sectores urbanos del Cantón.

#### **b) Jerarquía urbana**

El análisis para determinar las zonas homogéneas que existen en la ciudad, evalúa la unidad urbana, es decir de la evaluación de cada manzana,

la cual se determina la ponderación de cada inversión realizada en sus linderos.

Mediante el sistema de intercalación con los valores por metro cuadrado dados en el formulario de encuestas de precios, se determinan los valores para cada una de las zonas homogéneas que se encuentran en los respectivos planos temáticos de las poblaciones evaluadas. Ejemplo:

<b>Parroquia</b>	<b>Población</b>	<b>Zona</b>	<b>Sectores</b>
Rosa Zárate	Quinindé	01	01- 02 – 03

### **6.3 Elementos que se consideran para la valoración de terrenos**

#### **6.3.1. Valoración zonal**

Para la determinación de los valores bases zonales de la poblaciones, analiza el desarrollo urbano que ha alcanzado las poblaciones con la dotación de infraestructuras básicas y complementarias; servicios que presta el Municipio; equipamientos urbanos; y su calidad urbana en lo referente al desarrollo económico y social con la inversión de edificaciones e instalaciones de uso público y privado. Estas zonas se gráfica en planos temáticos de los sectores urbanos del Cantón.

#### **6.3.2. Infraestructura Básica**

La infraestructura básica, que corresponde a la dotación de agua potable, alcantarillado, vías y su distinto material de calzada y electrificación, cuya información graficada en planos temáticos en los ejes viales de cada unidad urbana.

### **6.3.3. Infraestructura complementaria**

Las infraestructuras complementarias corresponden a las inversiones realizadas en red de telefonía, dotación de aceras y bordillos.

### **6.3.4. Calidad urbana**

Se realiza un análisis de la calidad urbanística en los ámbitos sociales y económicos de cada sector, evaluando uso del suelo, con la información de las actividades predominantes; y equipamiento con sus radios de servicios e influencias.

#### **6.3.4.1. Uso del suelo**

Mediante el análisis de la información contenida en la ficha censal y en la base de datos del sistema catastral, se obtiene la información de las jerarquías y niveles de inversión por unidad de superficie, para lo cual se clasifica en categorías de análisis que agrupan a otras actividades parciales, en base de la similitud del genérico de la categoría principal, se tiene las siguientes categorías:

**a) Comercial:** Estas actividades se localizan en sectores aledaños a los ejes turísticos comerciales, o en zonas de transición de sectores residenciales a comerciales; encontrándose predios en los que existen actividades de vivienda, centros comerciales, centros educativos, centros médicos, librerías, mueblerías, oficinas de profesionales, talleres artesanales, correos y telefonías, oficinas de administración públicas, entre otros.

**b) Recreacionales:** Las actividades que se desarrollan en los predios localizados en los ejes de mayor concentración urbana y que generan gran movilidad y por ende se elevan los niveles de rentabilidad comercial. De manera referencial se relaciona con los locales en que se desarrollan estas actividades: complejos turísticos, estadios, piscinas, hoteles, hostales,

hosterías, residenciales, restaurantes, bares, heladerías, cafeterías, discotecas, salas de video, centros comerciales, sala de exposiciones, centros financieros, museos, galerías de arte, artesanías, santuarios, miradores, malecón, agencias de turismo, farmacias, etc.

**c) Residencial:** Se consideran a los sectores habitacionales consolidados o en consolidación, estos se encuentran localizados con actividades de vivienda, albergues, pensiones, casa comunal, oficinas públicas, centros religiosos, deportivos y recreación, espacios verdes, parqueaderos, puestos de ventas, restaurantes, bares, cantinas, licoreras, despensas, panaderías, sastrerías, conjuntamente con actividades complementarias permitidas por la regulación urbanas o que no altere la exclusividad del uso del suelo residencial.

**d) Industriales:** Sectores exclusivos para la implementación de predios dedicados a la producción agrícola e industrial.

**e) Comunal:** Son tierras entregadas por el estado a una agrupación para su uso y usufructo, la misma que no puede ser negociado y están supervisadas por el Ministerio de Agricultura.

**f) Zonas de conservación ecológicas:** Son las zonas tendientes a la preservación de la flora y fauna de las zonas de reservas, monumentos naturales, bosques de especial constitución, ubicación o interés nacional, y más parques nacionales que sirven a los propósitos de investigación, experimentación y conservación de su valor estético, científico, educativo y turístico.

#### **5.3.4.2. Equipamiento urbano**

Con el progreso de la ciudad, se van creando infraestructuras para servicios colectivos o públicos y privados al servicio público y la

incidencia de su cercanía genera demanda por la prestación de servicios y comercios.

## **6.4 Pasos a seguir para la valoración de terrenos**

### **6.4.1 Determinación de zonas homogéneas**

Evaluadas todas las unidades (manzanas) se detalla en ella los siguientes indicadores:

- Ubicación de la unidad: zonas, sector, manzana
- Infraestructuras básicas: Agua potable, Agua potables, alcantarillado, electrificación, vías
- Infraestructuras complementarias: Telefonía, aceras, bordillos.
- Calidad urbana: uso del suelo, equipamiento.
- Total: Es la sumatoria de la unidad.

Con los resultados totales de las unidades evaluadas, se ordena en cada sector, en los cuales realiza un análisis del comportamiento del valor ponderado determinado en cada manzana del sector; definirá los valores que se aplican a cada zona por un cálculo promedio de los valores, es decir, que se determinan los valores representativos de cada zona para la valoración general de los terrenos.

Con los valores obtenidos en este proceso, se efectúa un análisis valorativo con los costos de comercialización en los procesos de oferta y demanda en los sectores definidos, verificando en forma puntual si son coherentes con la finalidad de tener precios estabilizados por metro cuadrado de terreno en los sectores intervenidos, mediante una investigación directa e indirecta de los precios del mercado inmobiliario.

## **6.4.2 Valoración general de terrenos**

El procedimiento para determinar la valoración base de las tierras situadas en las zonas urbanas, comienza con la aplicación de encuestas de investigaciones directas e indirectas y de una simulación de este fenómeno a través de modelos de interpretación del valor de mercado.

Con estos valores obtenidos de las simulaciones, se efectúan ajustes, considerando los coeficientes endógenos y exógenos con lo que se evalúa las inversiones de mejoras realizadas en infraestructuras, el uso predominante y el entorno urbano los mismos que lo expresa en las zonas homogéneas.

### **6.4.2.1 Investigación y análisis de precios de mercado de la tierra**

El primer paso es el de realizar un reconocimiento del área urbana de la ciudad de Quinindé, con el objeto de recopilar y procesar la información económica, que permite la asignación de valores a la tierra urbana. Las actividades que se realizan son:

a) Reconocimiento del área urbana de la ciudad de Quinindé. Lo que permitió establecer las características físicas básicas como: uso del suelo, Infraestructuras: agua potable, alcantarillado, electrificación, vías, alumbrado y telefonía; ejes y zonas de concentraciones económicas predominantes; zonas de mayor y menor interés comercial; zonas consolidadas de uso residencial predominante; zonas de uso residencial agrícola; zonas de uso agrícola.

b) Investigación de precios del suelo urbanos.

Esta actividad determina los puntos de investigación para el establecimiento de los precios del suelo. Estos puntos se ubican en lotes sin infraestructuras

internas (edificaciones, construcciones o instalaciones), ya que estos causan una valoración subjetiva por parte del promotor o vendedor.

Los puntos de investigación se ubican en los ejes de concentración económica; sitios de transición de sectores comerciales, residenciales y agrícolas; donde se presentan el mayor movimiento compra-venta y cambios apreciables de sus precios.

#### c) Clasificación de los resultados.

Luego de obtenida la información económica de los valores de suelo en los distintos sitios de la ciudad, proceden a ordenar, clasificar y agrupar los resultados obtenidos en cada una de las encuestas, en función de los puntos de investigación. Con esta información se realiza los cálculos de precios por zonas homogéneas, cuyos resultados se comparan relacionándolos entre sí, con estos valores se los grafican o mapean en el plano de zonas homogéneas para su evaluación, obteniendo así un plano preliminar de los valores de la tierra. Los ejes viales que se ubican entre estas zonas determina el valor promedio de estas.

#### **6.4.2.2 Valoración Individual de los terrenos**

Determinados los valores de los terrenos por metro cuadrado de cada una de las zonas, estos valores fueron afectados por los coeficientes modificadorios valor del suelo.

Los solares tienen particularidades que los diferencian individualmente, aunque estén ubicados en la misma manzana, debido a factores exógenos, como son: alcantarillado sanitario, agua potable, energía eléctrica, telefonía fija, calidad del material de vía, acera y bordillo; y los factores endógenos como: topografía, relación frente fondo, forma y superficie.

Los coeficientes modificadorios van a estar determinados por los indicadores que afecten al predio según indique la información obtenida en la ficha predial.

Los indicadores son:

Vías de acceso: se determina el material de calzada que tiene, que pueden ser de: tierra, lastre, asfaltado, adoquín y hormigón rígido.

Se tomará de referencia si existen las infraestructuras básicas frente al lote y si está conectado al mismo con respecto a: alcantarillado sanitario, agua potable, energía eléctrica.

Con el mismo criterio se procede con las infraestructuras complementarias: telefonía fija, aceras, bordillos.

## **6.5 Identificación de zonas para el catastro**

Existen definidas dos zonas para catastrar, el área urbana y el área rural, cada una de las cuales tiene características particulares, en esta investigación se consideró la zona urbana.

### **6.5.1 Catastro predial urbano**

En el transcurso del bienio 2006 – 2007, la información predial urbana a sufrido modificaciones, debido a las mejoras implementadas por los propietarios de los bienes inmuebles, debido a realizaciones de nuevas construcciones, ampliaciones o la terminación de las mismas que se inventariaron en el 2005 y que el ficha predial urbana, todavía constan como solares vacíos o en proceso de construcción; a los primeros se les perjudica al aplicárseles en algunos casos un recargo impositivo y a los otros no se le está evaluando las construcciones terminadas y en uso, de lo que perjudica el erario municipal, como también a los predios ubicados frente a las mejoras

de la infraestructuras y servicios que ha realizado la Administración municipal, en el presente bienio, lo que modifica la calidad urbana de ciertos sectores de las poblaciones urbanas, lo que mejora los coeficientes de valoración establecidos en las ordenanzas emitidas y publicadas por la municipalidad.

Actualmente existen poblaciones que reciben servicios municipales y que están de manera parcial incorporadas al catastro predial urbano, pero no cuentan con las Ordenanzas de creación respectivas, como son los casos de: Cupa, La Unión, La Sexta, entre otras; lo que se deberá legalizar su incorporación como zonas urbanas y su respectiva actualización predial.

## **6.6 Análisis y registro de la ficha censal urbana**

### **6.6.1 Ficha censal urbana**

Con la finalidad de constar con un instrumento, que permita contener la información urbano-espacial requerida para el análisis cuantitativo y cualitativo del producto objeto del estudio, en este caso el predio urbano, se procedió a realizar una evaluación de los elementos de información que se requiere en catastro para el proceso de relevamiento, jerarquizándose variables y los indicadores de estos, lo que nos permitió conocer las características generales e individuales de los predios intervenidos.

El diseño de la ficha se fundamentó en el criterio de un catastro multifinalitario con el fin de recopilar información, con un fácil manejo, aprehensión e interpretación, y que genere productos cuantitativos y cualitativos, a ser utilizados en diferentes áreas técnico-administrativa-financiera de la Municipalidad:

- Área financiera: Base impositiva para la determinación de impuestos, tasas y contribuciones especiales de mejoras que gravan los predios

urbanos. Sus imputes corresponden a la localización y características constructivas de los predios, además de la infraestructura urbana de la que éste está dotado;

- Área de planificación urbana: Información estadística necesaria para la elaboración de planes, programas y proyectos municipales. Esta información corresponde a la caracterización de los predios según el tipo de edificación y uso del suelo, tenencia del suelo, dotación de servicios básicos, etc.; y,
- Área de control del desarrollo urbano: datos de verificación del cumplimiento de las normas y disposiciones determinadas en los planes de ordenamiento territorial y de desarrollo urbanístico. Como es el caso de altura de las edificaciones, usos, existencia de infraestructura básica, etc.

### **6.6.2 Elementos de la ficha catastral urbana**

La Ficha Catastral Urbana, consta de dos carillas en las cuales se debe colocar información correspondiente según sea el caso. En estas podemos distinguir las siguientes variables:

1. Número de la Ficha Catastral
2. Certificación del predio
3. Código Catastral Actual y Nuevo
4. Derecho sobre el Predio
5. Características del Solar
6. Características de las Edificaciones
7. Especificaciones Técnicas
8. Normas Urbanísticas
9. Infraestructuras y servicios
10. Levantamiento

- 11.Ubicación
- 12.Linderos y Mesuras
- 13.Observaciones
- 14.Responsables de relevamiento

Las variables descritas, tienen indicadores y sub-indicadores que permitieron analizar y evaluar objetivamente, el predio urbano y su entorno.**(Ver anexo del 5).**

### **6.6.3 Instructivo de uso de la ficha catastral para el relevamiento predial**

La Ficha Catastral, está compuesta de catorce variables, las cuales a su vez contienen indicadores y sub-indicadores que permiten recoger la información de oficina y campo necesaria para el relevamiento predial.

Es necesario indicar que el llenado de la ficha catastral se llena con letra de imprenta en forma clara y precisa.

#### **6.6.3.1 Variable 01: Número de la ficha catastral**

Indica el número de ficha catastral, este es un número secuencial impreso en la parte superior derecha de la hoja, el cual nos permite realizar un seguimiento y control del uso de la ficha catastral. Se lleva un control de las fichas perdidas, dañadas o eliminadas, registrando su número serial en un archivo físico como en el magnético, lo que permitirá que el sistema informático no la acepte por un posible mal uso de la misma.

El número serial impreso consta de 7 dígitos, ejemplo: ficha censal No 0055484

Las fichas catastrales entregadas a los encuestadores, deben ser registradas y comprobarse las utilizadas en las encuestas y exigirse la devolución de las no utilizadas o dañadas para su archivo o baja.

#### **6.6.3.2 Variable 02: Certificación del predio**

Esta variable consta de 5 indicadores:

Los indicadores parroquia, ciudadela / barrio, calle principal y las secundarias, constan de información alfanumérica y el indicador número, la información es numérica.

El llenado de estos indicadores, es precisa para la ubicación del predio, se anotará el nombre de la parroquia y de la ciudadela o barrio en que se encuentra el predio, el Cantón Quinindé en su jurisdicción consta de parroquias como Cube, Rosa Zarate, Malimpia.

Se anotará como calle principal, la que está el ingreso al predio, en caso de predios que se tiene más de dos frentes a calles, se anotará el nombre de la calle de donde tenga el ingreso principal. Como calle secundaria se anotará la calle lateral más próxima al ingreso del predio, en caso que la o las calles no tengan asignados nombre, se anotará la palabra PÚBLICA. Por número, corresponderá la numeración asignada por el municipio al ingreso principal al predio si lo tuviera.

Esta información se llena de acuerdo a los mapas correspondientes a cada sector que se esté censando y verificados en el momento de la inspección censal.

#### **6.6.3.3 Variable 03: Código catastral anterior y actual**

Esta variable consta de dos indicadores y 10 sub-indicadores:

#### **6.6.3.3.1 Código catastral anterior**

Recepta la información por el cual se conoce antes de la vigencia del presente estudio al predio relevado, constando de 4 sub-indicadores.

Los sub-indicadores: localidad, sector, manzana y lote, contienen información alfanumérica, que se la obtiene de las fichas prediales existentes en la oficina de avalúos y Catastros en los expedientes manzaneros, tanto como planos base, manzaneros y en la ficha predial. Esta información debe ser facilitada al encuestador para una mejor ubicación del predio y llenado de este casillero.

#### **6.6.3.3.2 Código catastral actual**

Se coloca la codificación que tendrá en predio posterior a su intervención, constando de 6 sub-indicadores.

Los sub-indicadores: sector, manzana, lote, división, propiedad horizontal-vertical y propiedad horizontal-horizontal, esta es información numérica, no deberá existir letra alguna en estos casilleros. La codificación se la obtendrá de los planos base sectoriales, planos manzaneros con deslinde predial, donde están indicados los códigos del sector, manzana y lote; los códigos de propiedades se encuentran bajo el régimen de propiedad horizontal o vertical, se tomarán en cuenta para su diseño de código, los números de edificaciones y los niveles o pisos de estas, estos códigos deben estar previamente aprobados por los técnicos de Planificación y Catastros.

#### **6.6.3.4 Variable 04: Derecho sobre el predio**

Esta variable contiene 20 indicadores y sub-indicadores

#### **6.6.3.4.1.Derecho sobre el predio**

##### **6.6.3.4.1.1. Indicador Propietario**

En el indicador de propietario, se anotará el nombre del mismo, es de información alfabética, en la cual constará los apellidos en orden paterno – materno y los nombres en forma ordenada de la misma forma que esté en la cédula de identidad en casos especiales de que el predio pertenezca a más de dos personas, se anotarán las palabras y otro(s), hermano(s), cónyuge, heredero(s) en el caso de personas naturales Ejemplos: Borbor Guale Carlos Luis, Quiñonez Andrade Carmen Mercedes de Cuero, Marín Hurtado David y hermanos, Castillo Reina Katty y otras; Peñaherrera Castro Herederos.

En caso de personas jurídicas se anotará primero la actividad que realiza y luego su nombre, ejemplo: Ministerio de Educación, Colegio Simón Plata Torres; Inmobiliaria “Multibienes”, Centro agrícola cantonal Quinindé, Compañía palmera Los Andes.En este indicador se anotará la dirección donde el propietario habita, para poder tener la información, a qué lugar se le podrá ubicar para notificaciones o comunicaciones que deba realizar el Municipio al propietario, ejemplo: Simón Bolívar s/n y Rocafuerte.

##### **6.6.3.4.1.2 Indicador Cédula de identidad**

En el indicador cedula de identidad para personas naturales, se anotará el número correspondiente al propietario verificando que contenga los 10 dígitos, encaso de extranjeros, se indicará el número de pasaporte. En el caso de serpersonería jurídica, se anotará el RUC (Registro Único deContribuyentes), que consta de 13 dígitos.

El respaldo legal que tiene el propietario sobre el predio, es la escritura y queesté inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón, para tener los datosimportantes de la misma, se diseñaron los indicadores:

#### **6.6.3.4.1.3 Indicador notaría**

En este indicador se anotará el número de la notaría donde fue realizada la escritura.

#### **6.6.3.4.1.4 Indicador cantón**

Se anotará el nombre del cantón donde se encuentra la notaría.

#### **6.6.3.4.1.5 Indicador fecha de escritura**

Se escribirá la fecha en que fue celebrada la transacción indicada en la escritura.

#### **6.6.3.4.1.6 Indicador folio**

Corresponde anotar el número del folio que está inscrita la escritura.

#### **6.6.3.4.1.7 Indicador registro propiedad**

Se anotará el número de la inscripción que tiene la escritura en el Registrador de la Propiedad del Cantón.

#### **6.6.3.4.1.8 Indicador repertorio**

Corresponde anotar el número del repertorio que está inscrita la escritura.

#### **6.6.3.4.1.9 Indicador posesionario – nombre**

Al igual que lo especificado para el nombre del propietario, se procede de igual manera para escribir los apellidos y nombres del posesionario.

#### **6.6.3.4.1.10 Indicador terreno de propiedad**

Contiene 4 sub-indicadores de elección directa los cuales son: particular, municipal, estatal y otro, el encuestador señalará con una cruz el sub-indicador correspondiente.

En el caso de que el posesionario esté asentado sobre predios municipales, se tomará la información contenida en los indicadores:

#### **6.6.3.4.1.11 Indicador solar en arrendamiento**

En este indicador tiene 2 sub-indicadores de elección directa, que corresponden a SI o NO, con lo cual se conoce si el posesionario arrienda el solar al Municipio.

#### **6.6.3.4.1.12 Indicador contrato vigente**

Determinaremos si el posesionario tiene o no el contrato de arrendamiento vigente, este indicador posee 2 sub-indicadores de elección directa, que corresponden a SI o NO.

#### **6.6.3.4.1.13 Indicador contrato de arriendo y fecha**

Se indicará el número y fecha de suscripción del contrato de arrendamiento del solar.

#### **6.6.3.4.1.14 Indicador fecha de caducidad de contrato**

Igualmente se indicará la fecha de culminación o terminación del contrato de arrendamiento.

#### **6.6.3.4.1.15 Indicador observaciones**

Se anotará algún comentario que no se pueda precisar en los anteriores indicadores.

#### **6.6.3.5 Variable 05: Características del solar**

En esta variable se describe las principales características internas del solar, la variable consta de 5 indicadores y 27 sub-indicadores.

##### **6.6.3.5.1 Indicador Estado del solar**

En este indicador seleccionamos la condición de ocupación del solar. Este indicador cuenta con 5 sub-indicadores:

**a) Vacío:** Señalaremos este casillero, cuando el solar no se encuentra con edificación o construcción alguna.

**b) Construido:** Señalamos este casillero, cuando el solar contenga una o varias edificaciones terminadas.

**c) construcción inicial:** Señalamos este casillero, cuando en el solar se encuentre una construcción en su fase inicial, es decir en cimentaciones o con estructuras de riostras, vigas de amarre terminadas.

**d) En construcción en 30%:** Señalamos este casillero, cuando en el solar se esté realizando una construcción y esta tenga un avance de obra estimado en un 30% aproximadamente, consistiendo en las cimentaciones y de estructuras hasta columnas, en el caso de edificaciones de planta baja, en caso de edificaciones de 2 o más plantas altas, se estimará en avance con respecto a los planos de diseños y rubros en construcción. Es de indicar que se escogerá este casillero, si no existe edificación concluida en el solar.

**e) En construcción en 60%:** Señalamos este casillero, cuando en el solar se encuentre una construcción y esta tenga un avance de obra estimado en un 60% aproximadamente, consistiendo en las cimentaciones, estructuras hasta columnas, vigas y paredes, en el caso de edificaciones de planta baja, en caso de edificaciones de 2 o más plantas altas, se estimará en avance con respecto a los planos de diseños y rubros en construcción. Se escogerá este casillero, si no existe edificación concluida en el solar.

#### **6.6.3.5.2 Indicador uso del suelo asignado**

El uso o los usos de que tiene el predio, tanto del solar como de las edificaciones o infraestructuras que se encuentren en el mismo, se escogerá el indicado en los 8 sub-indicadores contenidos:

**a) Residencial:** Cuando el uso del predio es de vivienda.

**b) Comercial:** Se establecerá cuando en el predio se desarrollan actividades comerciales o de intercambio, como mercados, centros comerciales, almacenes, bazares, gasolineras, licorerías, farmacias, abarrotes, etc.

**c) Industrial:** Se le asignará cuando se lo usa en procesos industriales, es decir fábricas, empacadoras, talleres entre otros.

**d) Recreacional:** Identificaremos al predio con esta categoría, cuando se dedica a la actividad de entretenimiento, que pueden ser de uso público o privado, como los centros de diversiones de juegos, discotecas, balnearios, clubes sociales, etc.

**e) Comunal:** Así indicaremos a los predios que pertenecen a las comunas existentes en el Cantón.

**f) Equipamiento:** Cuando el uso del predio es de equipamiento urbano y de uso comunitario, como es el caso de los parques, canchas deportivas públicas, parqueos, entre otros.

**g) Turístico:** Como el nombre lo indica, señalaremos a los predios que realizan

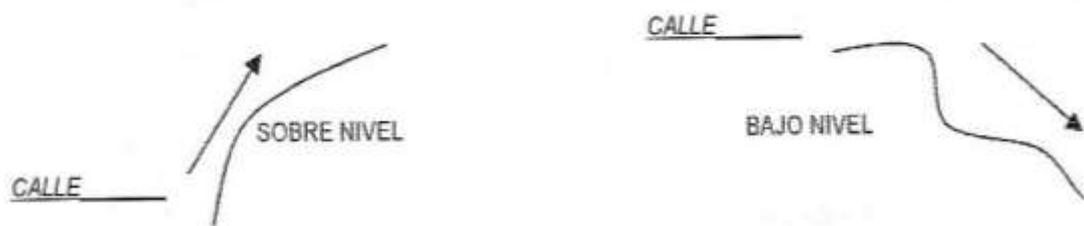
actividad de atención al turista local y foráneo.

**h) Ninguno:** Cuando el predio está vacío o y no se lo utiliza.

### 6.6.3.5.3 Indicador topografía del terreno

Indicador proporcionará la información del relieve del lote, contiene 4 sub-indicadores de selección directa. El encuestador para su elección deberá indicar 2 indicadores, uno con respecto a su nivel y otro con respecto a su planimetría, y para lo cual deberá considerar los siguientes factores:

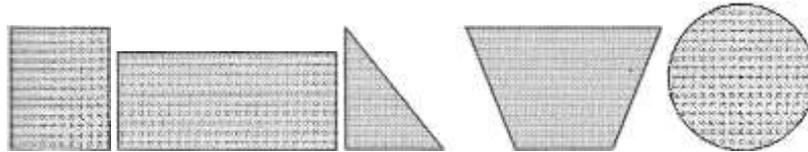
**a) Con pendiente:** Cuando el lote con respecto al nivel de la calle principal ofrente principal asignado, tenga una inclinación hacia abajo o hacia arriba como en los casos de depresiones, quebradas o laderas de lomas o cerros, entre otros, cuyas pendientes sean superiores al 10%.



**b) Plano:** Se considera plano cuando el lote, cuyo nivel con respecto a su frente principal, no sobrepase el 10% de inclinación.



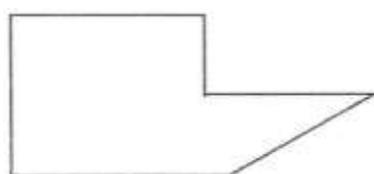
**c) Regular:** se indica como regular, al lote cuya forma de planimetría es semejante a las figuras geométricas básicas como lo son: triangular, cuadrado, rectangular, circular y trapecios.



CUADRADO RECTÁNGULO TRIANGULO TRAPECIO CIRCULO

**d) Irregular:** se utiliza este indicador para determinar al lote cuya planimetría está compuesta por formas de dos más figuras pegadas o ensambladas y por la configuración con líneas irregulares, como en los casos

cuyos linderos es un río, quebrada, playa costera, etc.



*FIGURA COMPUESTA*



*FIGURA ACCIDENTADA*

#### 6.6.3.5.4 Indicador de terreno regular

Indicador permite conocer las dimensiones del lote cuya planimetría tiene forma regular. Está compuesta de 4 sub-indicadores.

**a) Factor frente principal:** se registra la medida en metros, que posee el lote en el frente a la calle principal asignada.

**b) Factor fondo:** se refiere a la medida en metros de la distancia, que tiene el lote desde el frente hasta el lindero posterior.

**c) Factor área:** se anota el resultado del cálculo matemático por el cual se determina la superficie de la figura regular, usando las fórmulas respectivas.

Cuadrado:  $L^2$  Rectángulo:  $B \times L$  Triángulo:  $(B \times H)/2$

Trapezio:  $|(B + b)/2| \times H$  Círculo:  $3.14 \times R^2$

**d) Observaciones:** En este casillero se anota la forma de la figura regular analizada para el cálculo de área.

#### 6.6.3.5.5 Indicador terreno irregular

A igual que en el anterior indicador, nos permite conocer las dimensiones del lote cuya forma planimetría es irregular, este indicador tiene 6 sub-indicadores.

**a) Frente- principal:** Se coloca la medida en metros, que posee el lote en el frente a la calle principal asignada, en los casos donde el lote tenga varios tramos en su frente, se anotará el de mayor distancia y el tramo adicional, lo anotaremos como frente lateral.

**b) Fondo:** Se anota la medida en metros de la distancia relativa, que tiene el lote desde el frente hasta el lindero posterior.

**c) Frente lateral:** En el caso que el predio tenga otro lindero o sea de varios tramos el frente principal, se anotará esta dimensión.

**d) Frente posterior:** A igual que lo indicado para frente lateral, se procederá con el tramo posterior.

**e) Otro frente:** se anota las dimensiones de linderos que se requiera para el proceso de cálculo de superficie del lote.

**f) Área:** se registra el resultado del cálculo matemático y se determina la superficie de la figura irregular, usando las fórmulas de figuras regulares, en el caso de que sean compuestas, pero en el caso de figuras accidentadas, se procederán con métodos del semi-perímetro, de coordenadas, etc.

#### **6.6.3.6 Variable 06: Características de la edificación**

Esta variable, proporcionará la información de las edificaciones que posea el lote, como: nombre de propietario, números de pisos, áreas de construcción, el porcentaje de la alícuota de propiedad horizontal y el uso de la edificación, estos 5 indicadores se detalla a continuación:

##### **6.6.3.6.1 Propietario**

Se anotará el nombre del propietario, con las mismas normas de la variable 4.

##### **6.6.3.6.2 Número de pisos**

Se registra el número de pisos que posea cada edificación contenida en el predio, contándolo desde la planta baja, y en el casillero correspondiente, ya sea en la edificación principal o en las edificaciones anexas, en el caso de existir más anexos, se procederá anexar a esta ficha catastral otra más. Según sea la cantidad de edificaciones que tenga el predio. Como edificación principal, se considerará a la edificación la de mayor jerarquía en caso de uso residencial, pero en las de otro uso, se le asignará esta jerarquía donde se realice los procesos administrativos, como ejemplo, en el caso de un colegio o escuela, se le asignará al bloque o anexo donde funciona la Dirección o Rectorado.

##### **6.6.3.6.3 Área calculada de construcción**

Son las superficies de las edificaciones calculadas, con respaldo de los planos de las edificaciones o del levantamiento planimétrico realizado por los encuestadores.

#### **6.6.3.6.4 Alícuota de propiedad horizontal (%)**

Es el porcentaje que está asignado al copropietario con respecto toda el área de edificación de acuerdo a las tablas aprobadas previamente por la municipalidad y en que anexo le corresponde.

#### **6.6.3.6.5 Uso de la edificación**

En este indicador determina el uso que presta la edificación o edificaciones en forma consolidada, y se lo evalúa con respecto a la superficie utilizada en cada tipo de uso, en el caso de tener 2 o más usos. Los usos lícitos posibles que pueden prestar las edificaciones son: residencial, educación, oficina, comercial, industrial, salud, artesanal, religiosa, público administrativo, militar, parqueo, turísticos, de no existir la actividad en los que están descritos se señalará "otros".

#### **6.6.3.7. Variable 07: Especificaciones técnicas**

Está conformada por 9 indicadores y 43 sub-indicadores, los que permiten describir las características y los rubros más representativos de los elementos constitutivos de la(s) edificación(es), existentes en el predio, se indicará en porcentajes de usos de los rubros en los casilleros correspondientes a cada edificación, estos porcentajes se los evaluarán con respecto al levantamiento de la información de campo o de los planos existentes de la edificación donde se los detallen.

Los indicadores principales de la edificación que permitirá describirla, y evaluarla de una manera equitativa y con mayor apego a la realidad, en la realización del avalúo comercial de las mismas, estos indicadores son:

**a) Estructuras:** las edificaciones están elaboradas con estructuras constituidas por las columnas, vigas entre otros que son los que soportan las cargas y el peso de la edificación y otros elementos como: pisos, sobre-pisos,

paredes, cubiertas, tumbados e instalaciones, cuyos elementos varían según los métodos o sistemas constructivos.

**b) Elementos:** estos elementos pueden ser de madera, fibra vegetal, hormigón, metálico, piedra, ladrillo, bloque, etc., que se detallan en la ficha catastral.

**c) Mejoras o instalaciones especiales:** son complementos adicionales para una mejor ambientación, seguridad, recreaciones entre otras, que posee la edificación, por lo general son obras anexas a la edificación, pero se la considera parte de ella.

#### **d) Estado de conservación de la edificación**

El estado de conservación, este indicador sirve para detallar el tipo de mantenimiento o de cuidado que tiene la edificación, este puede ser:

**e) Conservación Bueno:** señalaremos a la edificación que presenta un buen mantenimiento de la estructura, paredes y cubiertas, es decir que no presenta daños visibles, en esta evaluación no se considera la pintura de las paredes.

**f) Conservación Regular:** Estas edificaciones son las que se pueden observar pequeñas fallas en la estructura y/o grietas en paredes o cubiertas que requieren cambios.

**g) Conservación Malo:** Son las edificaciones que presentan deterioro y con la posibilidad de colapso o desmoronamiento y que son peligro tanto como para el transeúnte como para el que la habita por lo cual se deberá recomendar su demolición.

**h) Los años de construcción:** indicaremos el tiempo en años desde que fue construida la edificación evaluada, hasta la fecha del relevamiento predial.

#### **6.6.3.8. Variable 08: Normas urbanísticas**

Esta variable que contiene 3 indicadores y 10 sub-indicadores, fue diseñada para su próxima utilización, después del desarrollo de un Plan Regulador Urbanístico, el mismo que permitirá establecer reglamentos de construcción de edificaciones y uso de los espacios de los terrenos. Estos indicadores son:

##### **6.6.3.8.1 Existencia**

Se indicará si el predio está dentro o no de un Plan Regulador, hasta la entrega del estudio se procedió a señalar la opción NO EXISTE.

##### **6.6.3.8.2 Zona de portal**

Se indica si el predio cuenta con portal y su altura en metros.

##### **6.6.3.8.3 Retiros**

Anota las distancias en metros, que tienen las edificaciones o infraestructuras con respecto a los linderos del predio. Con las áreas de edificación y del terreno determinaremos el porcentaje de ocupación del suelo (COS) y el porcentaje de uso del suelo (CUS).

#### **6.6.3.9 Variable 09: Infraestructuras y servicios**

Esta variable permite determinar qué servicios públicos y con qué infraestructuras básicas y complementarias cuenta el predio con respecto a su frente o calle principal, está compuesta de 3 indicadores y 12 sub-indicadores de selección directa.

#### **6.6.3.9.1 Conexión a los servicios**

Se señala los servicios de las infraestructuras que cuenta el predio para el suministro de alcantarillado sanitario, agua potable, alcantarillado pluvial, energía eléctrica y teléfono, en el casillero existe, indicaremos la existencia de infraestructura en el frente principal del predio; y en los casilleros de si conectado y no conectado, indicaremos si el predio está usando estos servicios mediante la acometida respectiva.

#### **6.6.3.9.2 Vía de acceso al lote**

En este indicador determinamos que material de calzada, posee la calle principal del predio y estos materiales pueden ser: tierra, lastre, asfalto, adoquín y hormigón.

#### **6.6.3.9.3 Aceras y bordillos**

Indica la existencia de la acera y del bordillo, en el frente principal del predio.

#### **6.6.3.9.4 Recolección de basura y aseo de calles**

Indica la existencia del servicio en el frente principal:

#### **6.6.3.10 Variable 10: Levantamiento**

Este indicador en de forma gráfica, por lo que contendrá la planimetría del predio orientada al norte en la parte superior. Luego del levantamiento del predio en campo, realizaremos el gráfico del mismo de la forma que represente la realidad a escala señalada, sus dimensiones de linderaciones y la forma del terreno y de la(s) edificación(es) y su ubicación dentro del predio.

Para sugraficación, deberemos escoger la escala conveniente para que el gráfico se pueda dibujar dentro del espacio establecido en la ficha catastral, luego se procede a dibujarlo con la máxima precisión posible, evitando redondear los decimales, las dimensiones deben estar acotadas en el gráfico.

Para lograr la máxima representación del predio gráficamente, se deberá tomar en campo y las comprobaciones respectivas de ángulos en sus vértices, apoyándose con el uso de diagonales auxiliares medidas en el predio. En la graficación de las edificaciones se pondrá la simbología de la *codificación* del edificio (Edificación principal o número de Anexo), número de pisos y del tipo de cubierta que esta cuenta.

Se deberá indicar en el casillero de escala 1: la relación usada en el gráfico.

#### **6.6.3.11. Variable 11: Ubicación**

En esta variable, se dibujará un croquis, donde se representará al predio con respecto a su emplazamiento en la manzana que pertenece, orientado con respecto al norte en la parte superior como lo indica la flecha en la parte superior derecha; a pesar de ser un croquis, se recomienda que se mantenga

relación de forma y dimensiones entre manzana y predio. Se indicarán los nombres de las calles que lo circundan.

#### **6.6.3.12. Variable 12: Linderos y medidas**

En esta variable se determina las dimensiones de los linderos expresados en metros, con respecto a una orientación geográfica (norte-sur-este-oeste), en los casos en que los predios tengan en un mismo lindero algunos tramos con sus respectivas medidas en un mismo lindero, como son los casos

de terrenos de forma irregular, se procederá a sumarias para anotar su resultado.

#### **6.6.3.13. Variable 13:Observaciones**

Esta variable se ha considerado para anotar información que el encuestador crea importante y que no existan variables o indicadores para describirla.

#### **6.6.3.14. Variable 14:Responsables**

Para un mejor manejo de este instrumento técnico (Ficha Catastral), se ha procedido a diseñar actividades, que posterior al levantamiento de la información predial por parte de los encuestadores de campo, se procederá a realizarse de manera permanente supervisiones de campo y de oficina y del control de calidad, sobre la información contenida en la ficha catastral, cálculo de áreas de terrenos y edificaciones, graficación del predio y las escalas escogidas; para evitar al máximo que se puedan cometer errores en su llenado.

Este proceso se ha dividido en 3 etapas: levantamiento – supervisión y control de calidad, y en cada ficha se registrará el nombre y apellido de los responsables en las respectivas etapas y las fechas de su realización en los casilleros respectivos.

### **6.7 Proceso para el levantamiento predial**

Los procesos y actividades que permiten realizar un mejor levantamiento predial, con las respectivas supervisiones y controles de calidad de la información obtenida por los encuestadores, se describe a continuación:

#### **6.7.1 Relevamiento predial**

La selección, del personal idóneo para esta actividad, previo a su capacitación en el manejo de la ficha catastral, mediante la realización de un Seminario - Taller, en el cual se indicó en forma explícita y comprensiva, todas las variables, indicadores y sub-indicadores que contiene la ficha predial, facilitándole además de un instructivo técnico, y realizar una aplicación práctica en el campo, procediendo a tomar una evaluación de su capacidad y habilidad operativa.

Con este primer proceso, se obtuvo un equipo operativo confiable, en el desarrollo del relevamiento predial, que dotados de los instrumentos técnicos (expedientes manzanos, planos sectoriales, credenciales, notificaciones, capacitación permanente, entre otros) y la comprensión en su uso, tuvieron un mejor criterio para el análisis y evaluación de la información a obtener en el campo y la transcripción de ésta, a los documentos respectivos.

Al iniciar esta actividad por los sectores o áreas de menor consolidación de la zona urbana, lo que permitió evaluar desde el inicio las fortalezas y debilidades de los conocimientos y habilidades los encuestadores de campo, debido a esta evaluación, se procedió a reforzar los conocimientos, mediante la realización de talleres de capacitación en oficina y campo, para un mejor adiestramiento de los encuestadores y supervisores.

En este proceso del relevamiento predial, se empleó el instructivo del relevamiento predial, para su instrumentación, control y organización de la investigación de campo.

#### **6.7.1.1 Supervisión**

El proceso de supervisión, con el inicio de la investigación de campo, se realizó mediante recorridos de observación e inspección en los sectores donde se ejecuta el relevamiento predial, para observar y verificar las actividades de levantamiento de la información de campo, sean las más

idóneas y que los procedimientos son seguidos, así evitar errores que pueden darse por la inobservancia de las indicaciones dadas. En las actividades que los encuestadores deben realizar en la oficina, como verificar la información obtenida en campo, representen la realidad del predio y del sector encuestado. Este proceso contó con la participación de Técnicos con amplia experiencia catastral y con asistentes escogidos entre los mejores calificados en el seminario.

#### **6.7.1.2 Control de Calidad**

El manejo de la información catastral en todos los procesos se cumplió desde la preparación de la instrumentación técnica, elaboración de los expedientes manzaneros, relevamiento predial hasta la validación de la misma, estuvieron sometidas a un permanente control de calidad. Los expedientes catastrales están sujetos a un control de calidad permanente, que comprende la verificación de la información proporcionada por el investigador de campo y del propietario o responsables del predio, en referencia a las variables, indicadores y sub-indicadores que contiene la ficha catastral. Esta labor se ejecutó a través de los Asistentes Técnicos asignados.

El control de calidad comprende dos etapas:

- Control de oficina
- Control de campo

##### **6.7.1.2.1 Control de oficina**

El control de oficina comprende la revisión de la información contenida en los cuadros de control del avance de la investigación y procesos de controles, en la Ficha predial en sus 14 variables, y que los datos estén correctamente determinados y sean congruentes.

En el cuadro de control de avance de la investigación y procesos de controles, se obtienen resumen de la producción que genera las actividades principales del estudio campo, esta producción se las puede determinar por periodos de tiempo, según el tipo de evaluación se requiera, puede ser por semana, quincena o mensual y por sector.

En las fichas catastrales, cuya información que contiene fue verificada, examinando consistencia en la información contenida en las variables e indicadores de mayor importancia para su registro e incorporación al catastro físico e informático, este procedimiento nos permitió detectar posibles errores en la lógica de la información relevada, la cual se corrigió inmediatamente. La información analizada, con la información gráfica que contienen los planos temáticos del sector y de la información de las fichas de los predios circundantes y fichas anteriores que existieron del mismo predio, que deberán estar relacionada. Este proceso se realizó inmediatamente que el grupo de encuestadores entrega el expediente manzanal terminado y corregido.

Las variables fueron analizadas individualmente, indica si la información está:

- Correcta: la información no contiene error
- Incorrecta: Dato mal escrito, no tomó en cuenta el instructivo
- Incompleto: Falta información complementaria
- Vacío: No hay información

Cuando la ficha predial tiene incorrecta o incompleta su información principal, ésta deberá ser relevada nuevamente por el investigador asignado, esto permitirá al encuestador autoevaluarse en sus criterios de relevamiento predial.

En los casos de vacío, o incompleto del llenado de las variables, indicadores o sub-indicadores, se deberá justificar coherentemente la razón del caso por parte del grupo de encuestadores que efectuó el relevamiento y la aceptación del supervisor asignado, ya que se pueden dar los caso de:

- ✓ Por ausencia del propietario, responsable o poseionario del predio en el momento de la encuesta;
- ✓ Por falta de colaboración o negación del titular del predio al relevamiento de la información; y
- ✓ Por imposibilidad del encuestador y de la municipalidad de obtener la información.

#### **6.7.1.2.2 Control de campo**

Aprobado el control de oficina, se realiza el control de campo, es para comprobar la realidad del relevamiento del predio, tanto de datos del terreno y de la( s) edificación( es), así como también la forma y superficie del predio, y del criterio del investigador de campo que lo evaluó. Mediante la toma de muestras aleatorias, que correspondan a un 10% del número de predios existentes en el cadasector, se verifican las variables más importantes:

- Identificación del predio
- Derecho sobre el Predio
- Características del Solar
- Características de las Edificaciones
- Especificaciones Técnicas
- Infraestructura
- Levantamiento
- Ubicación
- Linderos y Medidas

Las otras variables fueron analizadas más detenidamente en el control de oficina, pero se hace un control visual de la totalidad de las variables y realizando las correcciones que se crean necesarias. Cuando en este control se verifica que es inconsistente a la información contenida en la ficha catastral, se procede a devolver el expediente manzanero completo al grupo de encuestadores para su revisión total y corrección, posteriormente se evaluará otros predios del mismo expediente. Este control de campo lo realizaremos siempre de un mismo grupo de encuestadores y no mezclar

con las fichas realizadas por otro grupo, para evitar fallas en la evaluación, que debe ser individual por grupo.

Debido a que el Control de Oficina, el Supervisor debe realizarlo a todas las fichas catastrales entregadas por los grupos encuestadores, el Método Aleatorio, para escoger las muestras a ser evaluadas en el control de calidad de campo, como lo indicamos anteriormente, de un universo de fichas (100%) revisadas inicialmente en control de oficina, realizaremos un escogimiento del 10%, para ser verificadas en el predio mismo, cuando el número a escoger es termina en decimal, se redondeará al número inmediato superior, es decir, que si el universo de evaluación es 78 fichas, correspondería a 7,8 fichas, por lo que con el redondeo escogeremos 8 fichas.

Los % errores máximos permisibles, es del 5%, en el cuadro que a continuación se indica, podemos observar en qué puntos existen falencias de criterio en los grupos

## FORMULARIO DE CONTROL DE CALIDAD DEL RELEVAMIENTO PREDIAL

ZONA: \_\_\_\_\_ SECTOR: \_\_\_\_\_ MANZANA: \_\_\_\_\_ TOTAL DE FICHAS: \_\_\_\_\_

Nº FICHAS EVALUADAS: \_\_\_\_\_ % \_\_\_\_\_

TIPO DE CONTROL: OFICINA  CAMPO

EVALUADOR: \_\_\_\_\_

GRUPO RESPONSABLE: \_\_\_\_\_ FECHA: \_\_\_\_\_

VARIABLES:	INDICADORES:	CORRECTO	INCORRECTO	INCOMPLETO	VACIO	Nº ERRORES	% ERROR
IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO	PARROQUIA						
	CIUDADELA / BARRIO						
	CALLE PRINCIPAL						
	CALLE SECUNDARIA						
	NUMERO						
CODIGO CATASTRAL	ACTUAL						
	NUEVO						
DERECHO SOBRE EL PREDIO	PROPIETARIO						
	DIRECCIÓN						
	DATOS DE ESCRITURA						
	REG. DE PROPIEDAD						
	POSESIONARIO						
	TERRENO DE PROP.						
	DATOS DE CONTRATO						
CARACTERÍSTICAS DEL SOLAR	ESTADO DEL SOLAR						
	USO DEL SUELO						
	TOPOGRAFIA						
CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES	PROPIETARIO						
	NÚMERO DE PISOS						
	ÁREA CALCULADA						
	ALÍCUOTA DE PH						
	USO DE LA EDIFIC.						
ESPECIFICACIONES TÉCNICAS	ESTRUCTURAS						
	PISOS						
	SOBREPISOS						
	PAREDES						
	CUBIERTA						
	TUMBADO						
	INSTALACIONES ELECTRICAS						
	INSTALACIONES SANITARIAS						
	MEJORAS						
	ESTADO DE CONSERVACIÓN						
AÑOS DE CONSTRUCCIÓN							
NORMAS URBANÍSTICAS	ZONA DE PORTAL						
	RETIROS						
INFRAESTRUCTURA	CONEXIÓN A LOS SEV.						
	VÍAS DE ACCESO						
	ACERA Y BORDILLO						
LEVANTAMIENTO	GRAFICO						
	ESCALA						
UBICACIÓN	GRAFICO						
LINDEROS Y MEDIDA	LINDEROS						
	MESURAS						
TOTAL							

El cálculo de % errores, se tomarán los números de errores y el número de fichas evaluadas, cuya relación multiplicada por 100, determinaremos el porcentaje de error.

La calificación total, será del resultado del total de todos los indicadores de cada uno de los % de errores, contra el universo total de errores posibles, es decir, que de un total de 8 fichas evaluadas, el total de errores posibles, serán la multiplicación de 8 por todos los indicadores evaluados que son 43, el resultado sería 344 errores posibles.

El grado de aceptación del porcentaje obtenido se define con esta calificación:

Menor a 5	Excelente
entre 6 y 10	Muy bueno
entre 11 y 15	Bueno
entre 16 y 20	Regular
entre 21 y más	Pésimo

Los grupos de encuesta reinciden en una calificación de pésimo en su evaluación de calidad, es recomendable prescindir de su trabajo.

## **6.8. Reconocimiento predial o procesos de controles**

### **6.8.1 Planos base**

Para realizar la ingeniería de la intervención catastral en la ciudad de Quindé, para lo cual se debió contar como instrumento técnico, los planos base de los sectores del área urbana, previo a realizar el relevamiento predial, lo que nos permitió tener la delimitación física del área de estudio.

Estos planos base, sirvieron para la graficación zonal, sectorial y manzanera, elaborados con simbologías y a escalas convencionales en base a los existentes en la Municipalidad, la información cartográfica fue parcial y se realizó el levantamiento planimétrico de las áreas faltantes. Estos planos tienen identificadas las delimitaciones de los sectores con su código respectivo y conteniendo las manzanas que se encuentran numeradas ordenadamente de izquierda a derecha y de norte a sur; límites de las zonas urbanas intervenidas, accidentes geográficos e infraestructuras urbanas como: vías, puentes, barrancos, elevaciones naturales, ríos, esteras, etc.

### **6.8.2 Capacitación de encuestadores**

Se realizó una convocatoria a personas de la ciudad, que cumplieran el perfil mínimo para realizar labores de encuestadores de campo, con la finalidad de capacitarlos dándoles destrezas y habilidades necesarias para realizar los trabajos de relevamiento predial, para lo cual se realizó un Seminario - Taller de Capacitación Técnica, en la cual se expuso y describió todas las actividades comprendidas en el relevamiento predial y la explicación de todos los indicadores contenidos en la ficha catastral predial urbana, dotándoles de un instructivo y se realizó prácticas de campo, con la cual sirvió además para la evaluación del personal participante, con lo cual se seleccionó al personal que participó en estas labores.

### **6.8.3 Credenciales**

Al personal que participó, se le dotó de credenciales que identificaban al personal técnico, conteniendo la fotografía actualizada del técnico, nombre y apellido, función e institución responsable que la otorgaba, además de uniformes para su mejor identificación.

### **6.8.4. Notificación**

Se cumplió con lo establecido en los artículos 103 al 105 del Código Tributario, notificándose la población mediante cuñas radiales y de la prensa local, sobre la iniciación del inicio de los trabajos del censo catastral predial urbano, solicitando la colaboración ciudadana.

El texto referencial de la Notificación utilizada fue:

### **NOTIFICACIÓN**

La Ilustre Municipalidad del cantón Quinindé, informa a la ciudadanía e instituciones del sector público y privado, quede conformidad con las disposiciones de los artículos 316, 319 y 333 de la ley de régimen municipal, se encuentran realizando la actualización de la información del catastro predial urbano de la ciudad de Quinindé, por esta razón se solicita su colaboración, dando las facilidades necesarias a los encuestadores debidamente identificados con sus credenciales que visitarán sus domicilios y terrenos, brindándoles la información requerida y teniendo a disposición las escrituras o documentos debidamente legalizados que certifiquen su propiedad, en caso de poseerlos.

**Dirección Financiera Municipal Departamento de Avalúos y Catastros**

#### **6.8.5. Control de la información**

En el proceso de las actividades previas y posterior del relevamiento predial, se generaron una gran cantidad de egresos e ingresos de documentos catastrales por efectos del trabajo de los equipos técnicos que intervinieron en el estudio, por lo que se debió realizar un diseño de control y seguimiento del relevamiento predial, para lo cual se instrumentó el Cuadro de control del avance de la investigación y procesos de controles. En este cuadro se describen las actividades que se realizaron con cada uno de los expedientes manzaneros, desde su armado, hasta su archivo físico en los folders correspondientes, en el cual se indicaba la fecha y responsables a cargo de

la actividad, por lo que se podía realizar su seguimiento y en qué proceso se encontraba.

#### **6.8.6. Organización de la información**

Las fichas catastrales urbanas, que han cumplido los procesos de relevamiento, controles de calidad y los procesos de diagramación, digitación y validación, se las organizaron, en forma ordenada por sectores y sus expedientes manzanos respectivos en sendos folders, con las codificaciones respectivas. Estos archivos fueron entregados a los funcionarios municipales responsables de los mismos.



## 6.9. Establecimiento de zonas homogéneas físicas

### 6.9.1. Utilización del expediente manzanero

**Expediente manzanero.-** Como otro instrumento técnico se tiene el expediente manzanero, que contiene la información existente en las oficinas de Avalúos y Catastros y que se registra los siguientes datos:

#### 6.9.1.1. Número de la zona, sector y manzana

El expediente manzanero, como parte principal debe indicar en su carátula externa, el número de zona, sector y manzana que corresponde los documentos que en su interior;

#### 6.9.1.2. Plano manzanero

En el interior del expediente manzanero, se dotó a los investigadores de campo, el plano manzanero respectivo, que contiene la siguiente información gráfica:

- a) **Código predial precenso:** Que consiste en el código catastral de la manzana existente antes de la ejecución del estudio;
- b) **Nomenclatura de Calles:** Indica los nombres de las calles circundantes a la manzana;
- c) **Deslinde predial:** Está indicado las linderaciones de los predios existentes en la manzana y su numeración que consta en el catastro anterior; y,
- d) **Gráfico de las edificaciones:** Se indica las edificaciones existentes en cada predio codificado su edificación principal y anexos, así también el número de pisos en cada una de ellas.

### **6.9.1.3. Registro de propietarios**

Otro de los documentos contenida en los expedientes manzaneros es el registro de los propietarios de los predios existentes en la manzana, conteniendo la información:

- Código catastral precenso de la manzana; y
- Código de predios ordenados en forma ascendente, con los respectivos apellidos y nombres de sus propietarios

### **6.9.1.4. Fichas catastrales existentes en la manzana precenso**

Este expediente se lo organizaba en carpetas, con sus respectivos documentosen su interior, previamente revisados antes y después del relevamiento predial,verificando los cambios existentes en la manzana, así como en los controles decalidad, diagramación y digitación de los planos manzaneros y de las fichasprediales respectivamente hasta su archivo.

### **6.9.2. Áreas de la zona urbana**

Se procedió a sectorizar la ciudad utilizando un mapa, ubicando de esta manera las zonas para realizar el catastro, para lo cual se asignó un equipo de encuestadores los mismos que recorrieron las manzanas existentes en cada zona.

### 6.9.3. Áreas de la zona urbana

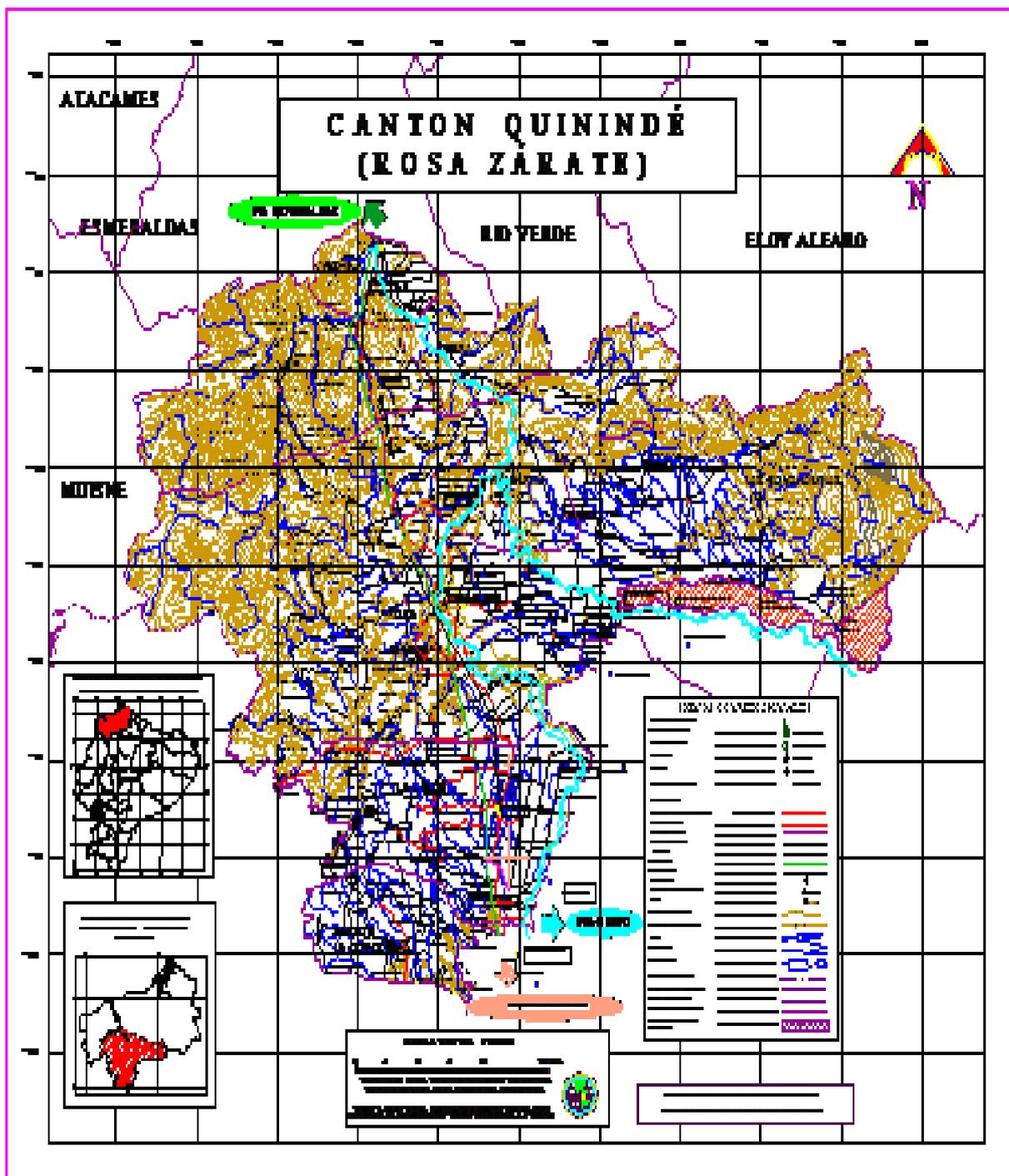
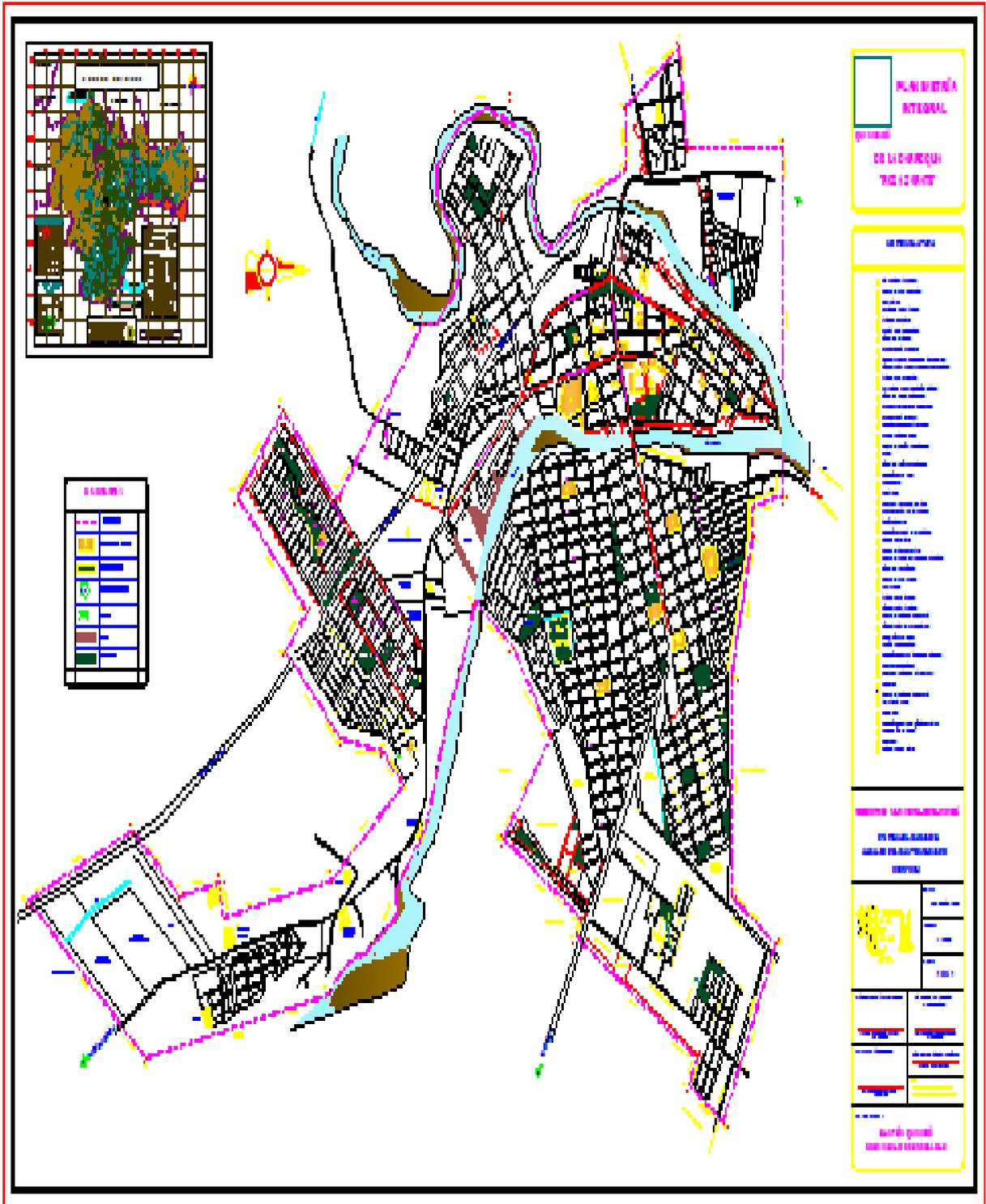


Figura 16. Mapa zona urbana

Fuente: Ilustre Municipio de Quinindé



**Figura 17. Croquis zona urbana**  
**Fuente:** Ilustre Municipio de Quinindé

#### **6.9.4 Artículo 2.- Valoración individual del lote en el Área Urbana**

Para la valoración individual de los predios urbanos dentro de cada zona de intervención del sector urbano, se tomará en cuenta el valor medio asignado, al que le aplicarán los siguientes factores de aumento o reducción, en relación con las características del lote definido como tipo o modal en cada zona de intervención:

##### **b) Factor por edad y estado de construcción.**

Logrado actualizar el avalúo comercial de la edificación, con los valores definidos en la matriz, la valoración se cumpliría, si todas las edificaciones censadas hubieran sido construidas en el año 2005, pero en la realidad no se cumple debido a que cada edificación tiene diferentes condiciones físicas, por lo que para determinar el valor real en forma individual de las edificaciones, se evaluarán las condiciones de conservación de sus elementos constitutivos y de la edad de construida.

Los coeficientes que se aplicarán por los factores indicados, se regirán por las tablas que se definirán según el material correspondiente a la estructura de la edificación, por ser soporte principal de la estabilidad y preservación de la edificación.

El coeficiente de corrección de la edificación será:

$$\mathbf{Co = Fu \times Fec}$$

Donde:

**Co:** Coeficiente de relación.

**Fu:** Factor de uso.

**Fec:** Factor de estado de conservación y edad.

### **6.9.5. Artículo 5.- Valoración en propiedad horizontal**

En las propiedades horizontales el valor de terreno no será modificado por los factores de aumento o disminución mencionados en el Art. 2 de esta ordenanza.

Las edificaciones serán valuadas en función del área de propiedad privada de cada condominio, al que se añadirán los valores de las áreas comunales construidas y del terreno, en función de las alícuotas respectivas.

### **6.9.6. Artículo 6.- Avalúo total del predio urbano**

Determinados los valores individuales de terrenos y edificaciones, de forma separada e individualmente de los predios intervenidos en el estudio catastral urbano, cumpliendo lo establecido en el artículo 316 de la ley Orgánica de Régimen Municipal, se determinará el avalúo comercial del predio mediante la suma aritmética de los valores comerciales del terreno más el de las edificaciones.

Avalúo Comercial = Avalúo Terrenos + Avalúo Edificaciones

El resultado de este cálculo, servirá para que la administración municipal otorgue los certificados de avalúos y la determinación de los tributos municipales y de terceros que le afecten por Ley.

### **6.9.7. Artículo 7.- Casos especiales**

En casos especiales, se aplicarán los siguientes factores de variación del precio de la propiedad inmueble:

**a) Áreas urbanas en zonas de riesgo.-** Si dentro del perímetro urbano existieren dos zonas de riesgo natural (Barrancos, cursos de aguas, de

esteros, ríos o mar, laderas de cerros y zonas inundables), se establecerá como precio por metro cuadrado, el 40% del precio establecido en el plano de valoración.

**b) Lotes interiores.-** En los lotes interiores con servidumbre de paso, para efectos de valoración del terreno, no se aplicarán los factores previstos en el Art. 2 de esta ordenanza sino directamente el factor 0.50. Las construcciones para estos casos se evaluarán conforme al Art. 3 de esta ordenanza.

#### **6.9.8. Artículo 8.- Tarifa del impuesto predial urbano.**

La tarifa del impuesto predial urbano para el bienio 2006 - 2007, correspondiente a cada unidad predial, toma el nuevo avalúo comercial 2006, el mismo que nos proporciona el porcentaje de incremento a aplicarse según el siguiente rango de avalúos:

Cuando un propietario posea varios predios, se sumarán los avalúos comerciales a efecto de establecer el porcentaje de incremento total a aplicarse conforme la tabla de rangos de avalúos.

#### **6.9.9. Artículo 9.- Notificación de avalúos**

Una vez concluido el proceso de avalúo general de los predios, el Director Financiero, Jefe de Rentas y el Tesorero, en documento suscrito mediante firma digital o facsimilar, notificará a cada propietario el valor del avalúo de los predios urbanos que registrará para el bienio.

#### **6.9.10. Artículo 10.- Procedimiento de impugnación, observación, reclamo, y apelación**

Conforme el tercer artículo innumerado agregado a continuación del artículo 314 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, y los artículos 475, 476, 477 y 478 de la misma Ley, se instaura el siguiente procedimiento:

IMPUGNACIÓN RESPECTO DEL AVALÚO; Dentro del término de quince días contados a partir de la fecha de la notificación con el avalúo, el contribuyente podrá presentar en el Departamento de Catastro y Avalúos de la Municipalidad su impugnación respecto de dicho avalúo, acompañando los justificativos pertinentes: como escrituras, documentos de aprobación de planos, contratos de construcción y otros elementos que justifiquen su impugnación. El Departamento de Catastro y Avalúos deberá pronunciarse en un término de treinta días.

De no haberse señalado casillero Judicial, el contribuyente deberá acercarse al Municipio donde presentó su reclamo para proceder conforme el artículo 107, numeral 8, del Código Tributario.

#### **6.9.10.1. De los reclamos**

Si se rechazare totalmente ó se aceptare parcialmente las impugnaciones, o éstas no se hubiesen resuelto dentro de los treinta días señalados en el artículo anterior, podrán los contribuyentes formular sus reclamos ante el Director Financiero, quien se pronunciará en el plazo señalado en el artículo 476 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

La notificación de la Resolución correspondiente se la hará en el casillero judicial señalado al efecto por el reclamante conforme el artículo 107, numeral 6, del Código Tributario. De no haberse señalado casillero judicial, el contribuyente deberá acercarse a la Municipalidad donde presentó su reclamo para proceder conforme el artículo 107, numeral 8, del Código Tributario.

Conforme el artículo 124 del Código Tributario, el Director Financiero podrá designar al Jefe de Avalúos y Catastros para que sustancie también el reclamo

y dicte las resoluciones pertinentes, mismas que tendrán la misma fuerza jurídica que las suscritas por el delegante.

### **6.9.10.2. De la apelación**

Si se rechazará totalmente ó se aceptare parcialmente el reclamo, ó éste no se hubiese resuelto dentro de los cuarenta días señalados en el artículo 476 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, podrá el interesado apelar ante el Alcalde, quien dictará su resolución en el término indicado en el artículo 479 de la misma Ley. Podrá resolver la apelación, como delegado del Alcalde, el Director Financiero, las cuales tendrán la misma fuerza jurídica que las suscritas por el delegante.

### **6.9.11. Artículo 11**

En lo que no se encuentre contemplado en esta Ordenanza se aplicarán las normas de la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

### **6.9.12. Artículo 12.- Vigencia**

La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

## **6.10 Pagos de impuestos prediales**

A continuación se detallan los valores que el Ilustre Municipio de Quinindé recaudó desde el año 2007 hasta el 2009. Estas cifras permitieron realizar la proyección para los siguientes cinco años.

**Cuadro 18. Predios urbanos**

<b>Años</b>	<b>Número de solares</b>	<b>Monto recaudado</b>
2007	18.200	113.492,30
2008	24.506	105.657,30
2009	26.584	98.149,16

**Fuente:** Ilustre Municipio del cantón Quinindé

### 6.10.1. Fórmula para la Proyección del número de solares

Con los datos obtenidos anteriormente, se procedió a calcular el número de solares para los años 2010 y 2011, para lo cual se aplicó la siguiente fórmula:

$$Q_f = Q_o (1+i)^n$$

$$i = \sqrt[n]{\frac{Q_f}{Q_o}} - 1$$

$Q_o$

Donde:  $Q_f$  = cantidad final

$Q_o$  = cantidad inicial

$i$  = tasa de crecimiento de predios urbanos

$n$  = número de período

Fórmula 1

$$Q_f = Q_o (1+i)^n$$

$$26.584 = 18200(1+i)^n$$

$$i = \sqrt[3]{\frac{26584}{18200}} - 1$$

$$i = \sqrt[3]{1.460659341} - 1$$

$$i = 1.134617942 - 1$$

$i = 0.13$  índice de crecimiento

Este valor se reemplaza en la fórmula 1:

$$Q_f = 26584(1+i)^n$$

$$Q_f = 26584(1+0.13)^1$$

$$Q_f = 26584(1.13)$$

$Q_f = 30.040$  proyección de cantidad de predios para el año 2010

$$Q_f = 30.040(1.13)^2$$

$$Q_f = 33.945$$

### 6.11 Proyección de la cantidad de solares.

El siguiente cuadro 19, Se observa el resumen de las cantidades de predios proyectados para cinco años, en el año 2010, 30.040 solares, se estima que para el año 2011 sea de 33.945 predios, en el año 2012 será 47.690 predios, en el año 2013 será 75.041 predios y en el año 2014 será 132.248 predios urbanos en Quinindé.

Como estos valores son los totales anuales del cantón Quinindé y la presente investigación solamente considera una parte del cantón, la muestra representa el 9,31%; es decir:

30.040 solares para el año 2010 → muestra estudiada 2797.

Para obtener los ingresos proyectados para el año 2011, se partió del mismo porcentaje.

33.945 solares para el año 2011 → muestra estudiada 3160 solares.

**Cuadro 19. Cantidad de solares**

Número de años	Años	Cantidad de solares(Qf)
4(1)	2010	30.040
5(2)	2011	33.945
6(3)	2012	47.690
7(4)	2013	75.041
8(5)	2014	132.248

**Fuente:** Ilustre Municipio de Quinindé

**Elaboración:** La Autora

## 6.12 Distribución de solares por estratos.

Una vez obtenido el total de los solares como lo indica el cuadro 20, se procedió a calcular las cifras correspondientes a cada estrato; para lo cual se partió de los datos obtenidos en el Anexo número 2 al 4, cuyo resumen es el siguiente:

**Cuadro 20. Distribución de solares por estratos**

Año	Estructura según Estrato			Total de muestra en solares
	Bajo	Medio	Alto	
2010	478	1013	1306	<b>2797</b>
	17,09%	36,22%	46,69%	100%

Elaboración: La Autora

## 5.13 Distribución de solares por estratos año 2011.

Aplicando los mismos porcentajes como se señala en el cuadro 21, para el año 2011, se obtiene la siguiente estructura:

**Cuadro 21. Distribución de solares por estratos año 2011**

Año	Estructura según Estrato			Total de solares
	Bajo	Medio	Alto	
2011	540	1145	1475	3160
	17,09%	36,22%	46,69%	

Elaboración: La Autora

Para conocer el número de actualizaciones para el año 2011 se procedió de la siguiente manera:

Número total de solares del año 2010:	2797
Total de actualizaciones año 2010 :	937
Porcentaje de actualizaciones :	33,5%

Se aplicó el mismo porcentaje para el año 2011 y se obtuvo:

Número total de solares del año 2011: 3160

Total de actualizaciones año 2011 : 1059

Porcentaje de actualizaciones : 33,5%

Estos valores permitieron comparar los ingresos del año anterior con el actual, para lo cual se resume en el cuadro 22.

### 6.12. Ingresos de las actualizaciones por m<sup>2</sup>año 2010.

Como se observa en el siguiente cuadro 22, se aplicó el mismo porcentaje para obtener las actualizaciones por estrato para el año 2011, indicando que en el sector alto se obtiene la mayor actualización que representa el 56%, con un valor de 80 dólares por metro cuadrado, con un total de recaudación de\$ 5.049.600 dólares. Seguido el sector medio con 258 predios, que representa el 28%, a un valor por metro cuadrado de \$40 dólares con un promedio de 58 metros cuadrados por construcción, y por un último el sector bajo con 153 actualizaciones que representa el 16% a 10 dólares por metros cuadrados en 45 el promedio por metro cuadrado . el total recaudado para el año 2010 sería de \$5.717,010

**Cuadro 22. Total recaudado año 2010.**

Sector	Total de actualizaciones	Porcentaje		Valor por metro cuadrado	Promedio por construcción por m <sup>2</sup>	Total recaudado Miles de dólares
		%				
Medio	258	28		\$40	58	598.560
Alto	526	56		\$80	120	5.049.600
Bajo	153	16		\$10	45	68.850
<b>TOTAL</b>	<b>937</b>	<b>100%</b>				<b>5.717,010</b>

**Elaboración:** La Autora

### 6.13. Ingresos de las actualizaciones por m<sup>2</sup>año 2011

Como se observa en el cuadro 23, se obtiene el total de actualización de los sectores medio ,alto y bajo de 1059 ,, indicando el valor a pagar por metro cuadrado de \$60,\$130,y \$40, consecutivamente y el promedio por construcción por metro cuadrado de 58,120 y 45m<sup>2</sup> y el total de recaudación en dólares.

**Cuadro 23. Total recaudado año 2011**

<b>Sector</b>	<b>Total de actualizaciones</b>	<b>Valor por metro cuadrado</b>	<b>Promedio por construcción por m<sup>2</sup></b>	<b>Total recaudado Miles de dólares</b>
Medio	297	\$60	58	1033.560
Alto	593	\$130	120	9250.800
Bajo	169	\$40	45	304.200
<b>TOTAL</b>	<b>1059</b>			<b>10.588,560</b>

**Elaboración:** La Autora

Los ingresos de las actualizaciones tienen el siguiente incremento:

### 6.14. Porcentaje comparativo de ingresos de las actualizaciones

El cuadro 24, permite comprobar la hipótesis planteada “La Actualización del Catastro Municipal, aumentará en un 20% el pago de los impuestos prediales de los usuarios de la Ilustre Municipalidad de Quinindé”, ya que el catastro para el año 2011 incrementará en un 29,88% los ingresos del Ilustre Municipio de Quinindé.

**Cuadro 24. Totales recaudación año 2010-2011**

Año	Monto emitido USD	Porcentaje	Variación
2010	5.717.010	35,06%	
2011	10.588,560	64,94%	29,88%
	16.305.570	100%	

**Elaboración:** La Autora

## VII. CONCLUSIONES

- La actualización catastral del área urbana de Quinindé, brindó información confiable acerca de los incrementos de los solares, los mismos que fueron agrupados por sectores, observándose que el sector alto, medio y bajo tienen para el año 2010, la cantidad de 937 solares actualizados. Esta información facilita la toma de decisiones en los planes de desarrollo para la población de acuerdo a cada sector.
- Los procesos de catastro, se encuentran definidos con una normativa para todo el país, esta regulación permite que la Ilustre Municipalidad planee sus actividades a tiempo y que cuente con este levantamiento catastral de modo permanente.
- La identificación del sistema de valoración para el área urbana, es complicada debido al registro del tipo de construcción, por lo que la tabla de coeficiente es extensa.
- El recurso humano que intervino en la actualización catastral, necesitó de un adiestramiento adicional, pues los términos técnicos utilizados así lo requiere por lo que se direccionó la actualización con recursos propios de Municipio.
- Los cálculos del año 2010, sirvieron para proyectar al 2011 el número de solares totales (3160) y el número de actualizaciones que corresponde a 1059 viviendas.

## VIII. RECOMENDACIONES

- Desarrollar un sistema de actualización catastral acorde a las necesidades de la Ilustre Municipalidad de Quinindé, considerando la información obtenida en el levantamiento catastral, ya que de esta manera se mejora la equidad tributaria de tal manera que los predios de mayor valor contribuyan en mayor proporción y viceversa.
- Aplicar las jornadas catastrales para sintetizar las experiencias y los problemas encontrados, tanto en el levantamiento de la información como en el procesamiento de datos.
- Utilizar los procedimientos catastrales en la ciudad de Quinindé, aplicando técnicas más sencillas en la valuación catastral, solo de este modo se agilizarán los procesos catastrales.
- Desarrollar un planes de capacitación trimestrales referentes al uso de los coeficientes para la valoración urbana, este equipo de trabajo debe ser conformado por los mismos empleados del IlustreMunicipalidad de Quinindé.
- Identificar las necesidades de los sectores más numerables de Quinindé para aprovechar los recursos provenientes del incremento de vivienda en los sectores alto del área urbana. De esta manera se desarrollará el cantón, lo que será en beneficio no solo de la comunidad si no de la población en general.

## IX. RESUMEN

La presente investigación se realizó en la Ilustre Municipalidad de Quinindé, en un tiempo de seis meses.

Se efectuó el levantamiento catastral de los predios urbanos, en total 2797 predios y se asignó un equipo de encuestadores a cada zona. En el trabajo de campo se encontraron dificultades sobre todo en lo referente al registro del avalúo catastral, sin embargo estas falencias fueron superadas debido a la participación del equipo técnico del municipio, conformado por personal del Departamento de Avalúos y Catastro.

La fase de posterior del agrupamiento de datos, dio como resultado una información valiosa que permitió conocer el incremento de predios urbanos en cada una de las zonas, para lo cual se procedió a clasificar los predios por estratos, bajo, medio y alto. La clasificación se determinó de acuerdo al tipo de vivienda con sus materiales de construcción y de acuerdo a la zona de ubicación en la ciudad, el precio de los terrenos y su plusvalía tiene un valor de importancia, porque de acuerdo a ello se agrupan los barrios o ciudadelas.

En el proceso siguiente se efectuó trabajo de oficina, tabulando los datos y agrupándolos a través de una matriz, cuyos resultados se resumen en esta investigación a través del cuadro 8.

Para comprobar la hipótesis se procedió a calcular el incremento de pagos, para lo cual se recurrió a la información obtenida en el año 2010, calculándose el porcentaje de acuerdo a cada estrato, de esta forma se proyectó para el año 2011, determinándose que existe incremento del 29,88%.

Esta información se refiere a un incremento de \$4.871.550, lo que significa mayores ingresos para la Ilustre Municipalidad de Quinindé.

## X. SUMMARY

The present investigation was carried out in the Illustrious Municipality of Quinindé, at one time of six months.

The cadastral rising of the urban properties was made, in total 2797 properties and a team of Investigators each area was assigned. In the field work they were difficulties mainly regarding the registration of the one it sized cadastral, however these errors were overcome due to the participation of the technical team of the municipality, conformed for personal of the Department of Evaluations and Cadaster.

The phase of later of the cluster of data, gave a valuable information that allowed to know the increment of urban properties in each one of the areas, as a result for that which you proceeded to classify the properties for strata, under, half and high. The classification was determined according to the housing type with its construction materials and according to the location area in the city, the price of the lands and its appreciation has a value of importance, because according to they group it the neighborhoods or citadels.

In the following process office work was made, tabulating the data and containing them through a womb whose results summary in this investigation through the square 8.

To check the hypothesis you proceeded to calculate the increment of payments, for that which was appealed to the information obtained in the year 2010, being calculated the percentage according to each stratum, this way was projected for the year 2011, being determined that increment of 29,88% exists.

This information refers to an increment of \$4.871.550, what means bigger revenues for the Illustrious Municipality of Quinindé.

## XI. BIBLIOGRAFÍA

- Amorim, B, 2003,Utilización de formularios para lectura óptica informática de recaudamiento y levantamiento catastral. Revista Electrónica Memorias de Geoinfo. ISSN-1028-8961. Habana – Cuba. Pp.1 - 13.
- Ángel Felicísimo,2008,Cartografía urbanística y catastral.Tema 5: Fundamentos del catastro. Editorial universidad de Extremadura. Pág. 2
- Berné, J y Aznar, J. 2004, Catastro y Valoración Catastral. Ediciones Universidad Politécnica de Valencia, Esp. Pp. 574
- Constitución Política de la República, 2008, Consultado el 14 de Enero del 2010. [www.asambleanacional.gov.ec](http://www.asambleanacional.gov.ec).
- Catastro. Consultado el 20 de Mayo del 2010. [siga.cna.gob.mx/SIGA/Diccionarios/glosario.htm](http://siga.cna.gob.mx/SIGA/Diccionarios/glosario.htm)
- Carmen Femenia, Jerónimo Aznar,2004, Catastro y valoración catastral. pág. 229,230,237
- Franklin E, 200, Organización De Empresas. Segunda Edición. Mc. Graw Hill. México. Pp.176 – 277
- Gurmet J, 2003, Descripción y teoría general del Catastro. Ediciones UPC. ISBN: 84-8301-701-6. Barcelona España. Pp. 250
- Jornada.Consultado el 20 de Mayo del 2010. [es.wikipedia.org/wiki/Jornada\\_\(reunión\)](http://es.wikipedia.org/wiki/Jornada_(reunión)).
- Ley Orgánica de Régimen Municipal, 2005, Art. 316 Reformado y Publicado en el suplemento de registro del 27 de septiembre.

Consultado el 14 de Enero del 2010. [www.asambleanacional.gov.ec](http://www.asambleanacional.gov.ec).  
Quito. Pp. 30

- Ley Orgánica de Régimen Municipal 2005. Art. 297 Reformado y Publicado en el suplemento de registro del 27 de septiembre. Consultado el 14 de Enero del 2010. [www.asambleanacional.gov.ec](http://www.asambleanacional.gov.ec). Quito. Pp.22
- Ley Orgánica de Régimen Municipal 2009. Corporación de Estudios Y Publicaciones. Consultado el 14 de Enero del 2010. Pp. 20
- Ley Orgánica de la Contraloría General del Estado. 2008. Consultado el 14 de Enero del 2010. [www.contraloria.com.ec](http://www.contraloria.com.ec). Pp. 22
- Lima, 2005. Propuesta Metodológica para o uso de Catastro Técnico. Ediciones Protec. Brasil. Pp. 147
- Normativa Nacional de Catastro 2008. Sistema Nacional de Catastro. Quito. Consultado el 14 de Enero del 2010. Pp. 22
- Ordenanza para la Formación del Catastro Multifinanciado y de Avalúos y Catastros. Art. 7, 2003, Tomado del Ilustre Municipio de Cuenca. Cuenca.
- Philips, 2006, Los Diez Mandamientos Para Un Catastro Moderno. Capitulo Catastro Técnico Multianálítico, 2. Florianópolis SC. Anais. Edición Quinta. Brasil. Pp. 15
- Planimetría. Consultado el 20 de Mayo del 2010. [es.wikipedia.org/wiki/Planimetría](http://es.wikipedia.org/wiki/Planimetría)
- Rodríguez, 2005, Diagnóstico Organizacional. Edición Universidad Católica de México. Pp.30

- Ribera Carmen Femenía, Aznar Jerónimo Bellver, 2004, Catastro y valoración catastral. Editorial Universidad Politécnica de Valencia. Depósito Legal V4367. España. Pp. 12
- Sistema Nacional de Catastro, 2008, Normativa Nacional de Catastros. Publicación Quito. Ecuador. Consultado el 14 de Enero del 2010. Documentación.asambleanacional.gov.ec.
- Tributario. Consultado el 20 de Mayo del 2010. [www.sii.cl/diccionario\\_tributario/dicc\\_a.htm](http://www.sii.cl/diccionario_tributario/dicc_a.htm)

## XII. ANEXOS

### Anexo 1. ENCUESTA PARA ACTUALIZAR EL CATASTRO MUNICIPAL DEL ILUSTRE MUNICIPIO DE QUININDÉ

UNIVERSIDAD TÉCNICA ESTATAL DE QUEVEDO

UNIDAD DE ESTUDIOS A DISTANCIA

PROGRAMA CARRERA GESTIÓN PÚBLICA Y MUNICIPAL

DIRIGIDO A LOS USUARIOS DEL MUNICIPIO DE QUININDÉ

1. Usted ha sido catastrado anteriormente

SI  NO

2. Tiene usted legalizado su Predio Urbano

SI  NO

3. Cuenta su vivienda con todos los servicios básicos

SI  NO

4. En este año, usted ha realizado ampliaciones en su vivienda

SI  NO  esta encuesta  
↓

Continúe a las siguientes preguntas

5. Cuánto era el pago de sus predios urbanos antes de ampliar su vivienda

**6. Qué tipo de ampliación ha realizado en su vivienda**

- Habitaciones
- Cocina
- Sala
- Entrada
- Techo
- Segundo Piso

Otros

Especifique:.....

**7. De cuántos metros es la ampliación de su vivienda**

**8. Cuánto dinero gasto en la ampliación realizada a su vivienda**

**Anexo 2. Registro de los valores del levantamiento predial urbano del sector medio del Ilustre Municipio  
del Cantón Quinindé, del año 2010**

<b>NOMBRES</b>	<b>Zona</b>	<b>Sector</b>	<b>Manzana</b>	<b>Total de solares</b>	<b>Total de viviendas anteriores</b>	<b>Total predios sin construcciones</b>	<b>Total de viviendas actuales</b>	<b>Total de predios con construcciones actualizados</b>
Barrio Centro	1	1	20	23	21	1	22	1
Barrio Centro	1	1	14	16	10	0	16	6
Barrio Centro	1	1	15	26	12	0	26	14
Barrio Malecón Rio Quinindé	1	1	4	43	30	4	39	9
Barrio Malecón Rio Quinindé	1	1	24	98	50	8	90	40
Barrio Nueva Brasilia	1	1	72	27	22	2	25	3
Barrio Nueva Brasilia	1	1	68	29	26	0	29	3
Barrio Nueva Brasilia	1	1	65	28	20	1	27	7
Barrio Nueva Brasilia	1	1	60	28	20	1	27	7
Barrio Nueva Brasilia	1	1	66	3	0	0	3	3
Barrio Unión Y Progreso	1	1	36	20	15	0	20	5
Barrio Unión Y Progreso	1	1	30	26	15	1	25	10
Barrio Bellavista	1	1	42	12	8	1	11	3
Barrio Bellavista	1	1	47	17	8	1	16	8
Barrio Bellavista	1	1	50	13	6	1	12	6
Barrio Los Jardines	1	1	53	36	11	0	36	25
Barrio 8 de Junio	1	1	64	25	20	3	22	2
Barrio 8 de Junio	1	1	56	28	20	1	27	7
Barrio 8 de Junio	1	1	57	21	11	0	21	10
Barrio 8 de junio	1	1	55	24	13	1	23	10
Barrio 8 De Junio	1	1	58	21	10	1	20	10
Barrio La Pun Tilla	1	1	6	18	12	4	14	2

Barrio La Puntilla	1	1	3	34	32	2	32	0
Barrio La Puntilla	1	1	2	21	18	3	18	0
Barrio Luz De América	1	1	76	3	3	0	3	0
Colegio Simón Plata Torres	1	1	63	1	1	0	1	0
Barrio San Vicente	1	1	35	15	15	0	15	0
Barrio San Vicente	1	1	41	39	30	1	38	8
Ciudadela Los Pinos	1	1	52	40	15	0	40	25
Barrio La Aldea	1	1	17	30	0	30	0	0
Barrio Fin Del Mundo	1	1	70	8	8	0	8	0
Barrio 5 De Agosto	1	1	74	23	19	4	19	0
Barrio 5 De Agosto	1	1	32	12	10	0	12	2
Lotización José Medranda	1	2	3	6	0	6	0	0
Lotización José Medranda	1	2	2	5	0	5	0	0
Lotización Cesar Proaño 2	1	2	5	13	3	10	3	0
Barrio El Paraíso	1	3	36	19	6	8	11	5
Barrio El Paraíso	1	3	41	18	12	5	13	1
Barrio El Paraíso	1	3	48	19	11	1	18	7
Barrio El Paraíso	1	3	42	18	16	2	16	0
Barrio El Paraíso	1	3	47	41	0	41	0	0
Barrio El Paraíso	1	3	44	16	3	7	9	6
Barrio El Paraíso	1	3	57	18	10	3	15	5
Patria Nueva	1	3	60	19	0	19	0	0
Patria Nueva	1	3	5	13	4	1	12	8
<b>Total</b>				<b>1013</b>	<b>576</b>	<b>179</b>	<b>834</b>	<b>258</b>

**ANEXO 3. Registro de los valores del levantamiento predial urbano del sector alto del Ilustre Municipio  
del Cantón Quinindé del año 2010**

<b>Nombres</b>	<b>Zona</b>	<b>Sector</b>	<b>Manzana</b>	<b>Total de solares</b>	<b>Total de viviendas anteriores</b>	<b>Total de Predios sin construcciones</b>	<b>Total de viviendas actuales</b>	<b>Total de predios con construcciones actualizados</b>
Lotización María Reasco	1	3	4	24	12	8	16	4
Lotización María Reasco	1	3	103	8	0	8	0	0
Lotz. Brisas Río Quinindé	1	3	107	16	0	13	3	3
Lotz. Brisas Río Quininde	1	3	89	14	0	4	10	10
Lotización Cesar Proaño	1	3	88	18	0	0	18	18
Lotización Medranda	1	3	53	5	1	1	4	3
Lotización Medranda	1	3	64	10	0	6	4	4
Lotización Venado	1	3	59	13	5	6	7	2
Lotización Luz de América	1	3	62	18	1	13	5	4
Lotización Luz de América	1	3	28	28	0	4	24	24
Barrio 5 de Agosto	1	3	27	26	3	3	23	20
Barrio 5 de Agosto	1	3	32	23	0	2	21	21
Barrio 5 de Agosto	1	3	25	7	0	1	6	6
Barrio 8 de Septiembre	1	3	10	1	1	0	1	0
Barrio 8 de Septiembre	1	3	12	20	0	7	13	13
Barrio 8 de Septiembre	1	3	31	27	0	7	20	20
Lotización Los Higuerones	1	3	33	16	3	3	13	10
Lotización Los Higuerones	1	3	3	14	4	4	10	6
Lotización Los Higuerones	1	3	77	9	0	8	1	1
Lotización Los Higuerones	1	3	79	15	0	10	5	5
Lotización San José	1	4	29	35	7	7	28	21
Lotización San José	1	4	20	21	7	7	14	7

Lotización San José	1	4	12	11	0	11	0	0
Lotización San José	1	4	9	8	0	5	3	3
Lotización San José	1	4	6	15	0	5	10	10
Lotización San José	1	4	13	5	0	5	0	0
Lotización San José	1	4	16	13	0	8	5	5
Lotización San José	1	4	31	8	0	0	8	8
Lotización San José	1	4	11	12	0	11	1	1
Lotización San José	1	4	26	17	0	10	7	7
Lotización Héroes del Cenepa	1	5	20	12	2	5	7	5
Lotización Los Ángeles	1	5	3	12	0	7	5	5
Lotización Los Ángeles	1	5	1	7	1	4	3	2
Lotización Héroes Cenepa	1	5	25	1	0	1	0	0
Lotización Héroes Cenepa	1	5	20	12	0	5	7	7
Lotiz Sindicato de Choferes	1	6	19	2	0	2	0	0
LotizSindic. de Choferes	1	6	18	9	0	9	0	0
Lotiz Sindicato de Choferes	1	6	3	14	0	12	2	2
LotizSindic. de Choferes	1	6	1	8	0	8	0	0
Lotiz Sindicato de Choferes	1	6	14	19	0	18	1	1
Lotización Telembi	1	7	1	10	3	7	3	0
Lotización Telembi	1	7	2	6	0	5	1	1
Lotización Telembi	1	7	52	14	0	14	0	0
Lotización Telembi	1	7	62	14	0	13	1	1
Lotización Telembi	1	7	88	3	0	3	0	0
Lotización Telembi	1	7	37	18	0	12	6	6
Lotización Telembi	1	7	55	14	0	14	0	0
Lotización Telembi	1	7	33	16	0	15	1	1
Lotización Telembi	1	7	89	8	0	8	0	0
Lotización Telembi	1	7	90	13	0	13	0	0
Lotización Telembi	1	7	40	17	0	13	4	4

Lotización Telembi	1	7	25	18	0	15	3	3
Lotización Telembi	1	7	32	18	0	13	5	5
Lotización Telembi	1	7	54	14	0	14	0	0
Lotización Telembi	1	7	89	8	0	8	0	0
Lotización Telembi	1	7	45	24	0	20	4	4
Lotización Telembi	1	7	39	10	0	6	4	4
Lotización Telembi	1	7	48	12	0	12	0	0
Lotización Telembi	1	7	18	17	0	15	2	2
Lotización Telembi	1	7	3	14	0	8	6	6
Lotización Telembi	1	7	78	8	0	8	0	0
Lotización Telembi	1	7	102	1	0	1	0	0
Lotización Telembi	1	7	103	8	0	8	0	0
Lotización Telembi	1	7	104	10	0	10	0	0
Lotización Telembi	1	7	105	6	0	6	0	0
Lotización Telembi	1	7	114	2	0	2	0	0
Lotización Telembi	1	7	101	6	0	6	0	0
Lotización Telembi	1	7	100	2	0	2	0	0
Lotización Telembi	1	7	107	12	0	12	0	0
Lotización Telembi	1	7	108	5	0	5	0	0
Lotización Telembi	1	7	109	3	0	3	0	0
Lotización Telembi	1	7	19	8	0	6	2	2
Lotización Telembi	1	7	5	14	0	12	2	2
Lotización Telembi	1	7	37	18	0	12	6	6
Lotización Telembi	1	7	88	3	0	3	0	0
Lotización Telembi	1	7	62	14	0	13	1	1
Lotización Telembi	1	7	11	17	0	9	8	8
Lotización Telembi	1	7	23	18	0	18	0	0
Lotización Telembi	1	7	23	16	0	16	0	0
Lotización Telembi	1	7	21	18	0	11	7	7
Lotización Telembi	1	7	45	12	0	12	0	0

Lotización Telembi	1	7	26	18	0	3	15	15
Coop 24 De Junio	2	1	27	12	2	7	5	3
Coop 24 De Junio	2	1	58	16	0	2	14	14
Coop 24 De Junio	2	1	29	12	0	0	12	12
Coop 24 De Junio	2	1	19	19	0	3	16	16
Coop 24 De Junio	2	1	20	25	0	9	16	16
Lotización Nuevo Horizonte	2	1	63	13	5	1	12	7
Lotización Nuevo Horizonte	2	1	40	8	0	0	8	8
Lotización Nuevo Horizonte	2	2	59	14	0	3	11	11
Lotización Nuevo Horizonte	2	1	15	17	0	3	14	14
Lotización Nuevo Horizonte	2	2	22	16	0	1	15	15
María Auxiliadora	2	2	49	16	0	6	10	10
Barrio María Auxiliadora	2	2	66	11	0	3	8	8
Barrio María Auxiliadora	2	2	52	16	2	7	9	7
Nuevo Quinindé	2	2	47	18	0	6	12	12
Nuevo Quinindé	2	2	33	13	0	3	10	10
Nuevo Quinindé	2	2	40	21	3	9	12	9
Nuevo Quinindé	2	2	55	19	0	1	18	18
<b>Total</b>				<b>1306</b>	<b>62</b>	<b>718</b>	<b>588</b>	<b>526</b>

**ANEXO 4. Registro de los valores del levantamiento predial urbano del sector bajo del Ilustre Municipio  
del Cantón Quindé del año 2010**

<b>Nombres</b>	<b>Zona</b>	<b>Sector</b>	<b>Manzana</b>	<b>Total de solares</b>	<b>Total de viviendas anteriores</b>	<b>Total de Predios sin construcciones</b>	<b>Total de viviendas actuales</b>	<b>Total de predios con construcciones actualizados</b>
Barrio 18 De Octubre	2	2	42	9	0	1	8	8
Barrio 18 De Octubre	2	2	45	15	0	3	12	12
Barrio 18 De Octubre	2	2	60	16	2	7	9	7
Barrio 18 De Octubre	2	2	56	15	0	0	15	15
Barrio 18 De Octubre	2	2	41	4	0	2	2	2
Barrio 18 De Octubre	2	3	17	18	0	16	2	2
Barrio 18 De Octubre	2	3	18	18	0	15	3	3
Barrio Las Minas	2	3	33	9	0	9	0	0
Barrio Las Minas	2	3	19	17	0	17	0	0
Barrio Las Minas	2	3	32	8	0	0	8	8
Barrio San. José	2	4	31	17	0	1	16	16
Barrio San. José	2	4	28	10	0	7	3	3
Barrio San. José	2	4	32	11	3	7	4	1
Barrio 3 de Marzo	2	4	12	23	3	10	13	10
Barrio 3 de Marzo	2	4	7	14	0	5	9	9
Barrio 3 de Marzo	2	4	14	20	0	10	10	10
Barrio 3 de Marzo	2	4	9	17	0	6	11	11
Lotización Fundo Limón	2	5	2	12	1	11	1	0
Lotización Fundo Limón	2	5	5	21	0	21	0	0
Lotización Fundo Limón	2	5	12	21	0	21	0	0
Lotización Fundo Limón	2	5	23	5	0	5	0	0
Lotización Fundo Limón	2	5	39	16	0	16	0	0

Lotización Fundo Limón	2	5	24	15	0	15	0	0
Lotización Fundo Limón	2	5	29	16	0	13	3	3
Nvo. Quinde Calle Princ.	2	5	1	15	0	13	2	2
Barrio Rogelio Sánchez	2	7	2	22	4	14	8	4
Barrio Rogelio Sánchez	2	7	4	20	0	15	5	5
Barrio Rogelio Sánchez	2	7	11	22	0	15	7	7
Barrio JhimmyAnchico	2	10	7	9	0	8	1	1
Barrio JhimmyAnchico	2	10	8	9	0	6	3	3
Barrio JhimmyAnchico	2	10	12	3	0	1	2	2
Barrio 24 De Mayo	13	1	21	6	0	1	5	5
Barrio 24 De Mayo	13	1	5	1	0	0	1	1
Barrio 24 De Mayo	13	1	4	24	0	21	3	3
<b>Total</b>				<b>478</b>	<b>13</b>	<b>312</b>	<b>166</b>	<b>153</b>

## Anexo 5 .Catastro predial urbano ficha censal

ILUSTRE MUNICIPALIDAD DEL CANTON											
QUININDE					CATASTRO PREDIAL URBANO						
FICHA CENSAL <span style="float: right;">No. _____</span>											
PARROQUIA		CORRELAZAMIENTO			CERTIFICACION DEL PREDIO			CALLE SECUNDARIA		NUMERO	
LOCALIDAD		CODIGO CATASTRAL ANTERIOR			CODIGO CATASTRAL ACTUAL						
		SECTOR	MANZANA	LOTE	SECTOR	MANZANA	LOTE	DIRECCION	FHY	FBI	
<b>DERECHO SOBRE EL PREDIO</b>											
NOMBRE DEL PROPIETARIO					CCD DE IDENTIDAD/RUC	NOTARIA		CANTON			
DIRECCION EN QUININDE					FECHA DE ESCRITURA	FOLIO		REG. PROPIEDAD	REPERTORIO		
NOMBRE DEL POSIONARIO					CCD DE IDENTIDAD/RUC	TERRENO DE PROPIEDAD		PARTICULAR <input type="checkbox"/> MUNICIPAL <input type="checkbox"/> ESTATAL <input type="checkbox"/> OTRO <input type="checkbox"/>			
SOLAR EN ARRENDAMIENTO		CONTRATO VISANTE		CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y FECHA			FECHA DE CADUCIDAD DE CONT.		OBSERVACION		
<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO		<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO									
<b>CARACTERISTICA DEL SOLAR</b>					<b>ESTADO DEL SOLAR</b>						
					VACIO <input type="checkbox"/>	EDIFICADO <input type="checkbox"/>	EN CONSTRUCCION		REGAL <input type="checkbox"/>	3DS <input type="checkbox"/>	RFD <input type="checkbox"/>
<b>USO DEL SUELO ASIGNADO</b>											
					RESIDENCIAL <input type="checkbox"/>	INDUSTRIAL <input type="checkbox"/>	COMERCIAL <input type="checkbox"/>	EQUIPAMIENTO <input type="checkbox"/>	RINDIENDO <input type="checkbox"/>		
					COMERCIAL <input type="checkbox"/>	RECREACIONAL <input type="checkbox"/>	EQUIPAMIENTO <input type="checkbox"/>	TURISTICO <input type="checkbox"/>			
<b>TOPOGRAFIA DEL TERRENO</b>					<b>TERRENO REGULAR</b>						
CON PENDIENTE <input type="checkbox"/> REGULAR <input type="checkbox"/>					FRONTE PRINCIPAL	FONDO	AREA	<b>FORMACION DEL LOTE</b>			
PLANO <input type="checkbox"/> IRREGULAR <input type="checkbox"/>					M	M	M <sup>2</sup>	ESQUINERO <input type="checkbox"/>	MEDIANERO <input type="checkbox"/>	INTERIOR <input type="checkbox"/>	MANZANERO <input type="checkbox"/>
OBSERVACION:					<b>TERRENO IRREGULAR</b>						
					FRONTE PRINCIPAL	FONDO	FRONTE LATERAL	FRONTE POSTERIOR	OTRO FRONTE	AREA	
					M	M	M	M	M	M	M <sup>2</sup>
<b>CARACTERISTICA DE LA EDIFICACION</b>					EDIFICACION PRINCIPAL	ANEXO 1	ANEXO 2	ANEXO 3	ANEXO 4	ANEXO 5	
NUMERO DE PISOS											
AREA CALCULADA DE CONSTRUCCION					m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
ALICUOTA DE PROPIEDAD HORIZONTAL %											
<b>USO DE LA EDIFICACION</b>					RESIDENCIAL <input type="checkbox"/>	EDUCACION <input type="checkbox"/>	OFICINA <input type="checkbox"/>	COMERCIAL <input type="checkbox"/>	INDUSTRIAL <input type="checkbox"/>	SALUD <input type="checkbox"/>	OTROS <input type="checkbox"/>
					RELIGIOSO <input type="checkbox"/>	PUBLICADM <input type="checkbox"/>	MILITAR <input type="checkbox"/>	PARKING <input type="checkbox"/>	TURISTICO <input type="checkbox"/>	ARTESANAL <input type="checkbox"/>	
<b>ESPECIFICACIONES TECNICAS</b>					ED. PRINCIPAL	ANEXO 1	ANEXO 2	ANEXO 4	ANEXO 5	ANEXO 6	
<b>1 ESTRUCTURAS</b>											
					1 HORMIGON ARMADO	2	3	4	5	6	7
					2 MADERA O CAÑA	8	9	10	11	12	13
					3 METALICA	14	15	16	17	18	19
					4 SOBREPANTE	20	21	22	23	24	25
<b>2 PISO</b>											
					5 TIERRA	6	7	8	9	10	11
					6 MADERA O CAÑA	12	13	14	15	16	17
					7 HORMIGON SIMPLE	18	19	20	21	22	23
					8 HORMIGON ARMADO	24	25	26	27	28	29
<b>3 SOBREPISO</b>											
					9 YESO	10	11	12	13	14	15
					10 BALUSTA	16	17	18	19	20	21
					11 CERAMICA	22	23	24	25	26	27
					12 MARMOL	28	29	30	31	32	33
					13 O BUELOS DE MADERA	34	35	36	37	38	39
					14 BARROCA	40	41	42	43	44	45
					15 OTROS	46	47	48	49	50	51
					16 NO TIENE	52	53	54	55	56	57
<b>4 PAREDES</b>											
					17 CAÑA	18	19	20	21	22	23
					18 MADERA	24	25	26	27	28	29
					19 BLOQUE	30	31	32	33	34	35
					20 METALICA	36	37	38	39	40	41
<b>5 CUBERTA</b>											
					21 ZINC O PLATA	22	23	24	25	26	27
					22 ESTILPANEL	28	29	30	31	32	33
					23 ASBESTO	34	35	36	37	38	39
					24 TEJA	40	41	42	43	44	45
					25 LOSA DE HORMIGON ARMADO	46	47	48	49	50	51
<b>6 TUMBADO</b>											
					26 LOSA PERFORADO	27	28	29	30	31	32
					27 YESO	33	34	35	36	37	38
					28 YESO CON ESTRUCTURA METALICA	39	40	41	42	43	44
					29 FIERA DE MADERA	45	46	47	48	49	50
					30 FIERA MINERAL	51	52	53	54	55	56
					31 ENLUCIDO	57	58	59	60	61	62
					32 NO TIENE	63	64	65	66	67	68
<b>7 INSTALACIONES ELECTRICAS</b>											
					33 EMPOTRADAS	34	35	36	37	38	39
					34 SOBREPUESTA	40	41	42	43	44	45
<b>8 INSTALACIONES SANITARIAS</b>											
					35 EMPOTRADAS	36	37	38	39	40	41
					36 SOBREPUESTA	42	43	44	45	46	47
<b>9 REJILLAS</b>											
					37 INSTALACIONES ESPECIALES	38	39	40	41	42	43
					38 ASCENSOR	44	45	46	47	48	49
					39 PISCINA	50	51	52	53	54	55
					40 CENTRAL DE AIRE	56	57	58	59	60	61
<b>10 ACABADOS</b>											
					41 ECONOMICA	42	43	44	45	46	47
					42 PRIMERA	48	49	50	51	52	53
					43 LINDO	54	55	56	57	58	59
ESTADO DE CONSERVACION DEL EDIFICIO EN %											
AÑOS DE CONSTRUCCION											

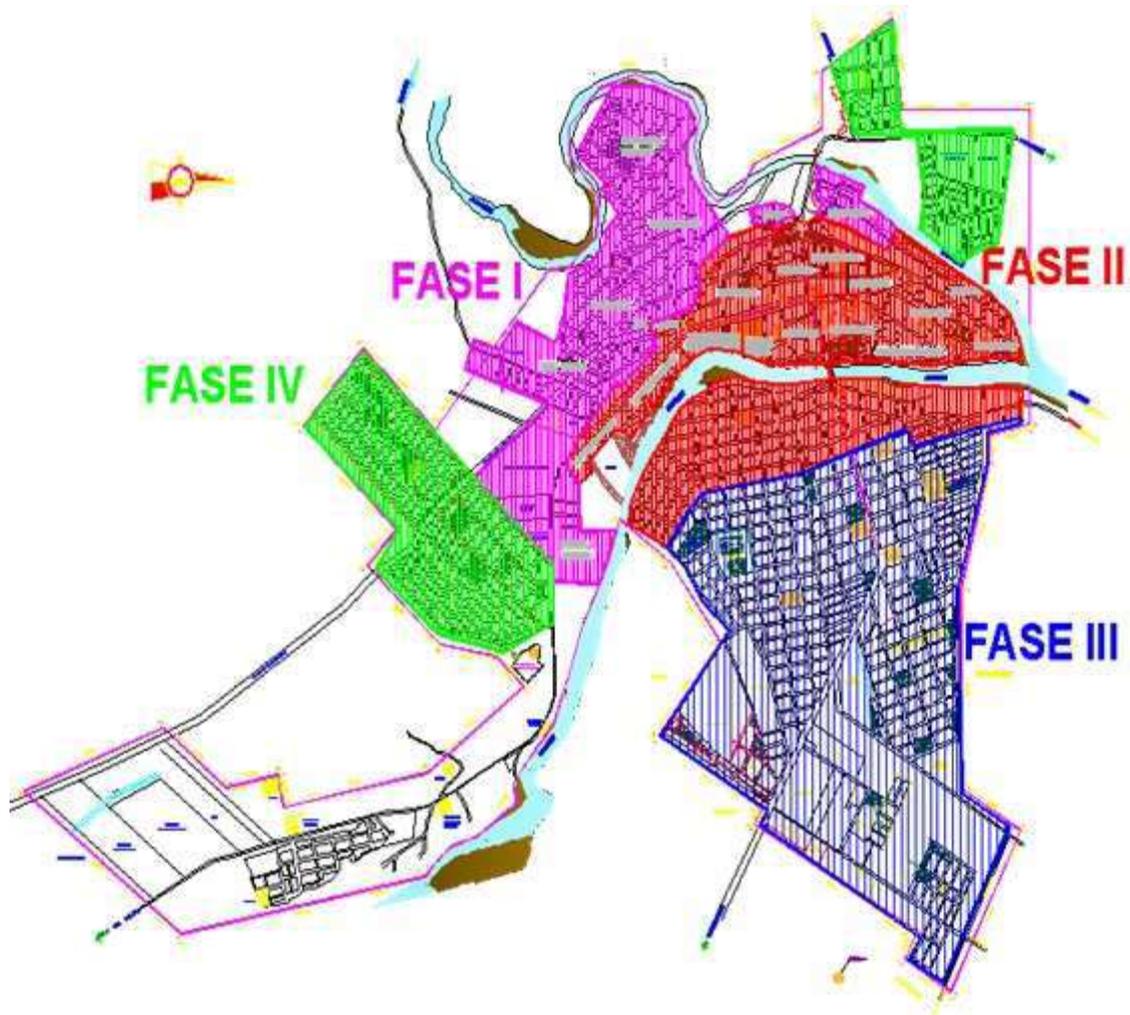
## Anexo 6 .Catastro predial urbano ficha censal

CONDICIONES URBANÍSTICAS				INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS											
EXISTE <input type="checkbox"/>		NO EXISTE <input type="checkbox"/>				EXISTE		COMENTARIO AL LOTE		VIA DE ACCESO AL LOTE					
						SI NO		SI NO		TIPO DE VIA		MATERIAL DE CALZADA			
ZONA DE PORTAL				ALCANTARILLADO SANITARIO						PRINCIPAL		TIERRA			
EN PORTAL		ALTURA DE PORTAL		ALCANTARILLADO PLUVIAL						SECUNDARIA		LUSTRE			
CON PORTAL		M		AGUA POTABLE						CALLEJON		ASFALTO			
ELECTRICIDAD				ENERGIA ELECTRICA						PEATONAL		ADQU/IN			
FRONTAL		M		ALUMBRADO						ACERA		EXISTE <input type="checkbox"/> NO EXISTE <input type="checkbox"/>			
LATERAL		M		TELEFONIA FIJA						BORDILLO		EXISTE <input type="checkbox"/> NO EXISTE <input type="checkbox"/>			
POSTERIOR		M								RECOLECCION DE BASURA		EXISTE <input type="checkbox"/> NO EXISTE <input type="checkbox"/>			
COD		%								ARBO DE CALLES		EXISTE <input type="checkbox"/> NO EXISTE <input type="checkbox"/>			
LEVANTAMIENTO PLANIMETRICO										ESCALA 1					
<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center; height: 400px;"> <span>N</span> <span>E</span> </div>															
S															
Observaciones				LINDEROS Y MEDIDAS				Observaciones							
				NORTE		CON		M							
				SUR		CON		M							
				ESTE		CON		M							
				OESTE		CON		M							
LEVANTADO POR				SUPERVISADO POR				CONTROL DE CALIDAD							
FECHA				FECHA				FECHA							

## Anexo 7. Ilustre Municipalidad de Quinindé 2009- 2014



## Anexo 8. ROSA ZARATE Área Urbana



## Anexo 9. Ingreso de ficha de relevamiento predial urbano formulario 1

Sistema Integral de Catastros - AME - [Ficha de Relevamiento de Predio Urbano]

Ficha Catastral [Acerca de](#) [Salir](#)

**MUNICIPIO DE QUININDE**

SISTEMA INTEGRAL DE CATASTROS

Fecha: Viernes, 30 de abril de 2010

Clave Catastral: 020148001000000

**1. Clave Catastral**  
**CODIGO NACIONAL**  
 Provincia: 09 [PROVINCIA DE ESMERALDAS]  
 Cantón: 0904 [QUININDE]  
 Parroquia: 090450 [ROSA ZARATE (QUININDE). CAB. CAI]

**CODIGO LOCAL**  
 Zona: 02    Sector: 01    Manzana: 48    Predio: 001    P. Horizontal: 000    Código anterior: 020148001/002

**2. Ubicación**  
 Calle: MANUEL ALMAN  
 Número: 15    Barrio / Lotización / Urbanización / Sitio: BARRIO CENTRAL

**3. Propietario**  
 TIPO DE ORGANIZACION:  Organización  Pers. Natural  
 Apellidos: TORRES MENDEZ    Nombres: ALEX PAUL  
 Cédula C. R.U.C.: 0802564492    Teléfono: 062738488    Correo Elect.: amatore2004\_1@hotmail.com  
 Domicilio: Ciudad: QUININDE    Dirección: BARRIO 5 DE AGOSTO

**3.1 Representante Legal**  
 Apellidos:    Nombres:    Céd. C / R.U.C.:    Dirección:    Modificar Cédula

**4. Propietario Anterior**  
 Apellidos y Nombres: TORRES MENDEZ RAUL ALFONSO

**IDENTIFICACION PREDIAL**

Usuario: Alex Torres    Perfil: Digitador    Año de Emisión: 2010    Fecha: miércoles, 28 de abril de 2010 16:58:56

## Anexo 10. Ingreso de ficha de relevamiento predial urbano formulario 2

Sistema Integral de Catastros - AME - [Ficha de Relevamiento de Predio Urbano]

Ficha Catastral    Acerca de    Salir

**MUNICIPIO DE QUININDE**

SISTEMA INTEGRAL DE CATASTROS

Fecha: Viernes, 30 de abril de 2010  
Clave Catastral: 080450020148001000

**IDENTIFICACION PREDIAL**

5. Referencias Cartográficas

C. Topográfica: -  
Foto Aérea: -  
Otros: -

Coordenadas Planas de Referencia

Este: -  
Norte: -

Superficie del Predio

Area Total del Terreno: 500 m<sup>2</sup>  
Frente Principal: 500 mts.  
Fondo Relativo: mts.  
Factor Frente/Fondo: mts.

Dato Superficie del terreno

Dato Escritura  
 Desc. Propietario  
 Campo Cartografía

No. de Bloques: 1

Para borrar dar click sobre la fila		
Bloque	Area	
1	150	

Area Total de Construcción: 150 m<sup>2</sup>

9. Colindantes

Norte: CALLE 8 CON 25M    Este: CALLE A CON 20M  
Sur: SOLAR 2 CON 25M    Oeste: SOLARES 16 Y 17 CON 20M

1. Dominio

1 Público     2 Privado

2. Traslación de Dominio

1 COMPRA VENTA    1  
2 HERENCIA  
3 DONACION  
4 POSESION  
5 PERMUTA  
6 ADJUDICACION  
7 REMATE  
8 PARTICION  
9 COMPENSACION  
0 OTROS

3. Escritura

SI     NO

Notaría No: 1    Fecha Inscripción: 02/05/1995  
Lugar: QUININDE    Fecha Registro: 15/10/2001  
Registro Propiedad: 2057

Nuevo    Grabar    Cerrar

Usuario: Alex Torres    Perfil: Digitador    Año de Emisión: 2010    Fecha: miércoles, 28 de abril de 2010 17:01:30

## Anexo 11. Ingreso de ficha de relevamiento predial urbano formulario 3

Sistema Integral de Catastros - AME - [Ficha de Relevamiento de Predio Urbano]

Ficha Catastral    Acerca de    Salir

**MUNICIPIO DE QUININDE**

SISTEMA INTEGRAL DE CATASTROS

Fecha: Viernes, 30 de abril de 2010  
Clave Catastral: 080450020148001000

<b>USO DE TERRENO</b>	<b>1. Ocupación</b> 1 No Edificado <b>3</b> 2 En Construcción 3 Edificado	<b>2. Características del Suelo</b> 1 Seco <b>1</b> 2 Inundable 3 Cenagoso 4 Húmedo	<b>3. Topografía</b> 1 A nivel <b>1</b> 2 Bajo nivel 3 Sobre nivel 4 Accidentado 5 Escarpado Hacia Arriba 6 Escarpado Hacia Abajo	<b>4. Localización</b> 1 Esquinero <b>1</b> 2 Intermedio 3 Interior 4 En cabecera 5 En pasaje 6 Manzanero	<b>5. Forma</b> 1 Regular <b>1</b> 2 Irregular 3 Muy Irregular
	<b>INFRAESTRUCTURA</b>	<b>1. Vías</b> <b>1.1 Uso</b> 1 Peatonal <b>2</b> 2 Vehicular  <b>1.2 Material</b> 1 Tierra <b>2</b> 2 Lastre 3 Piedra 4 Adoquin 5 Asfalto 6 Hormigón	<b>2. Energía Eléctrica</b> 1 No tiene 2 Tiene Red Pública 3 Alumbrado 4 Red Provisional 5 Red Definitiva 6 Conexión Domiciliar 7 Medidor	<b>3. Abastecimiento de agua</b> 1 No Tiene 2 Red Pública 3 Conexión Domiciliar 4 Medidor	<b>4. Alcantarillado</b> 1 No tiene <b>2</b> 2 Red Combinada 3 Red Separada 4 Pozo ciego

Nuevo    Grabar    Cerrar

Usuario: Alex Torres    Perfil: Digitador    Año de Emisión: 2010    Fecha: miércoles, 28 de abril de 2010 17:02:47

## Anexo 12. Ingreso de ficha de relevamiento predial urbano formulario 4

Sistema Integral de Catastros - AME - [Ficha de Relevamiento de Predio Urbano]

Ficha Catastral    Acerca de    Salir

**MUNICIPIO DE QUININDE**

SISTEMA INTEGRAL DE CATASTROS

Ecuador

Fecha: Viernes, 30 de abril de 2010  
Clave Catastral: 080480020148001000

1. PRODUCCION	2. CONSUMO	3. INTERCAMBIO	4. GESTION
<input type="text" value="1,1 Industrial"/>	<input type="text" value="2,1 Residencial"/>	<input type="text" value="3,1 Servicios Privados"/>	<input type="text" value="4,1 Institución Pública"/>
<b>Actividades :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> 1,1,1 Envases y Empaques</li> <li><input type="checkbox"/> 1,1,10 Metal Mecánica Art.</li> <li><input type="checkbox"/> 1,1,11 Ensamblaje Accesorios</li> <li><input type="checkbox"/> 1,1,12 Cerámica</li> <li><input type="checkbox"/> 1,1,13 Químico</li> <li><input type="checkbox"/> 1,1,14 Plásticos</li> <li><input type="checkbox"/> 1,1,15 Curtiembre</li> <li><input type="checkbox"/> 1,1,16 Imprenta y Litografía</li> <li><input type="checkbox"/> 1,1,2 Hilados y Tejidos</li> <li><input type="checkbox"/> 1,1,3 Embotelladora y licore</li> <li><input type="checkbox"/> 1,1,4 Ropa</li> <li><input type="checkbox"/> 1,1,5 Calzado</li> <li><input type="checkbox"/> 1,1,6 Electrodomésticos</li> <li><input type="checkbox"/> 1,1,7 Muebles</li> <li><input type="checkbox"/> 1,1,8 Alimentos y Conserva</li> <li><input type="checkbox"/> 1,1,9 Insumos de Construcción</li> </ul>	<b>Actividades :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> 2,1,1 Vivienda</li> <li><input type="checkbox"/> 2,1,2 Hotel</li> <li><input type="checkbox"/> 2,1,3 Albergue</li> <li><input type="checkbox"/> 2,1,4 Pensión</li> <li><input type="checkbox"/> 2,1,5 Internado</li> </ul>	<b>Actividades :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> 3,1,1 Agencia de Turismo</li> <li><input type="checkbox"/> 3,1,2 Iglesias y Templos</li> <li><input type="checkbox"/> 3,1,3 Funeraria</li> <li><input type="checkbox"/> 3,1,4 Conventos</li> <li><input type="checkbox"/> 3,1,5 Oficina de Mandato</li> <li><input type="checkbox"/> 3,1,6 Seguridad</li> </ul>	<b>Actividades :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> 4,1,1 Municipio</li> <li><input type="checkbox"/> 4,1,10 MAG</li> <li><input type="checkbox"/> 4,1,11 Juzgado</li> <li><input type="checkbox"/> 4,1,12 Jefatura Política</li> <li><input type="checkbox"/> 4,1,13 Registro Civil</li> <li><input type="checkbox"/> 4,1,14 Cuerpo de Bomberos</li> <li><input type="checkbox"/> 4,1,2 Notaria</li> <li><input type="checkbox"/> 4,1,3 Registro de la Propiedad</li> <li><input type="checkbox"/> 4,1,4 IESS</li> <li><input type="checkbox"/> 4,1,5 INNFA</li> <li><input type="checkbox"/> 4,1,6 DINADER</li> <li><input type="checkbox"/> 4,1,7 INDA</li> <li><input type="checkbox"/> 4,1,8 FUERZAS ARMADAS</li> <li><input type="checkbox"/> 4,1,9 Policía</li> </ul>

Ormos MD OMC

Id Predial I

Id Predial II

Tenencias/Infra. S.

Uso Suelos

Edificación

Otras Inver.

Usuario: Alex Torres    Perfil: Digitador    Año de Emisión: 2010    Fecha: miércoles, 28 de abril de 2010 17:03:26

Anexo 13. Ingreso de ficha de relevamiento predial urbano formulario 5

Sistema Integral de Catastros - AME - [Ficha de Relevamiento de Predio Urbano]

Ficha Catastral    Acerca de    Salir

**ME**    MUNICIPIO DE QUININDE    Ecuador

SISTEMA INTEGRAL DE CATASTROS

BLOQUE N°: 1    Fecha: Viernes, 30 de abril de 2010  
Clave Catastral: 080450020148001000

C. Generales/Estructura    Acabados    Instalaciones

**1. CARACTERISTICAS GENERALES**

1. Estructura    2. Edad de Construcción    3. Estado de Conservación    4. Reparación    5. Número de Pisos

01 Aporticado    10 Años     01 Estable    0 Años    1 Pisos

02 Soportante     02 A Reparar

03 Mixto     03 Obsoleto

**2. ESTRUCTURA**

1. Columnas    2. Vigas/Cadena

01 No tiene     01 No tiene

02 Hormigón Armado     02 Hormigón Armado

06 Hierro     06 Hierro

08 Madera Común     08 Madera Común

09 Caña     09 Caña

10 Madera Fina     10 Madera Fina

3. Entrepisos    4. Paredes

01 No Tiene     01 No tiene

02 Hormigón Armado     02 Hormigón Armado

06 Hierro     08 Madera Común

08 Madera Común     09 Caña

09 Caña     10 Madera Fina

10 Madera Fina     11 Bloque

5. Escaleras    6. Cubierta

01 No Tiene     01 No Tiene

02 Hormigón Armado     02 Hormigón Armado

03 Hormigón Ciclope     06 Hierro (Vigas Met)

04 Hormigón Simple     07 Estereoestructura

06 Hierro     08 Madera Común

08 Madera Común     09 Caña

Id Predial I  
Id Predial II  
Terrenos/Infra. S.  
Uso Suelos  
Edificación  
Otras Inver.

Nuevo    Grabar    Cerrar

Usuario: Alex Torres    Perfil: Digitador    Año de Emisión: 2010    Fecha: miércoles, 28 de abril de 2010 17:04:17

### Anexo 14. Ingreso de ficha de relevamiento predial urbano formulario 6

Sistema Integral de Catastros - AME - [Ficha de Relevamiento de Predio Urbano]

Ficha Catastral    Acerca de    Salir

**AME**    **MUNICIPIO DE QUININDE**    

SISTEMA INTEGRAL DE CATASTROS

BLOQUE N°:     Fecha: Viernes, 30 de abril de 2010  
Clave Catastral: 080450020148001000

C. Generales/Estructura    Acabados    Instalaciones

**3. ACABADOS**

<b>1. Rev. de Pisos</b> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> 01 No tiene</li> <li><input type="checkbox"/> 08 Madera Común</li> <li><input type="checkbox"/> 09 Caña</li> <li><input type="checkbox"/> 10 Madera Fina</li> <li><input type="checkbox"/> 17 Arena-Cemento (E)</li> <li><input type="checkbox"/> 18 Tierra</li> </ul>	<b>2. Rev. Interic</b> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> 01 No tiene</li> <li><input type="checkbox"/> 08 Madera Común</li> <li><input type="checkbox"/> 09 Caña</li> <li><input type="checkbox"/> 10 Madera Fina</li> <li><input type="checkbox"/> 17 Arena-Cemento (E)</li> <li><input type="checkbox"/> 18 Tierra</li> </ul>	<b>3. Rev. Exterior</b> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> 01 No tiene</li> <li><input type="checkbox"/> 08 Madera Fina</li> <li><input type="checkbox"/> 10 Madera Común</li> <li><input type="checkbox"/> 17 Arena-Cemento (E)</li> <li><input type="checkbox"/> 18 Tierra</li> <li><input type="checkbox"/> 19 Marmol</li> </ul>
<b>4. Rev. de Escl.</b> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> 01 No tiene</li> <li><input type="checkbox"/> 08 Madera Común</li> <li><input type="checkbox"/> 09 Caña</li> <li><input type="checkbox"/> 10 Madera Fina</li> <li><input type="checkbox"/> 17 Arena-Cemento</li> <li><input type="checkbox"/> 18 Tierra</li> </ul>	<b>5. Tumbados</b> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> 01 No tiene</li> <li><input type="checkbox"/> 08 Madera Común</li> <li><input type="checkbox"/> 09 Caña</li> <li><input type="checkbox"/> 10 Madera Fina</li> <li><input type="checkbox"/> 17 Arena-Cemento</li> <li><input type="checkbox"/> 18 Tierra</li> </ul>	<b>6. Cubierta</b> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> 01 No Tiene</li> <li><input type="checkbox"/> 17 Arena-Cemento</li> <li><input type="checkbox"/> 22 Baldosa Cemento</li> <li><input type="checkbox"/> 23 Baldosa Cerámica</li> <li><input type="checkbox"/> 29 Azulejo</li> <li><input type="checkbox"/> 34 Fibro Cemento</li> </ul>
<b>7. Puertas</b> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> 01 No tiene</li> <li><input type="checkbox"/> 08 Madera Común</li> <li><input type="checkbox"/> 09 Caña</li> <li><input type="checkbox"/> 10 Madera Fina</li> <li><input type="checkbox"/> 32 Aluminio</li> <li><input type="checkbox"/> 33 Enrollable</li> </ul>	<b>8. Ventanas</b> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> 01 No tiene</li> <li><input type="checkbox"/> 06 Hierro</li> <li><input type="checkbox"/> 08 Madera Común</li> <li><input type="checkbox"/> 10 Madera Fina</li> <li><input type="checkbox"/> 32 Aluminio</li> <li><input type="checkbox"/> 33 Enrollable</li> </ul>	<b>9. Cubrevent.</b> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> 01 No tiene</li> <li><input type="checkbox"/> 06 Hierro</li> <li><input type="checkbox"/> 08 Madera Común</li> <li><input type="checkbox"/> 09 Caña</li> <li><input type="checkbox"/> 10 Madera Fina</li> <li><input type="checkbox"/> 32 Aluminio</li> </ul>
<b>10. Closets</b> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> 01 No tiene</li> <li><input type="checkbox"/> 08 Madera Común</li> <li><input type="checkbox"/> 10 Madera Fina</li> <li><input type="checkbox"/> 32 Aluminio</li> <li><input type="checkbox"/> 67 Tol Hierro</li> </ul>		

**CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACION**

Id. Predial I    Id. Predial II    Terenos/Infra S.    Uso Suelos    Edificación    Otras Inver

Usuario: Alex Torres    Perfil: Digitador    Año de Emisión: 2010    Fecha: miércoles, 28 de abril de 2010 17:04:32

### Anexo 15. Ingreso de ficha de relevamiento predial urbano formulario 7

Sistema Integral de Catastros - AME - [Ficha de Relevamiento de Predio Urbano]

Ficha Catastral    Acerca de    Salir

**AME**    MUNICIPIO DE QUININDE    Ecuador

SISTEMA INTEGRAL DE CATASTROS

BLOQUE N°: 1    Fecha: Viernes, 30 de abril de 2010  
Clave Catastral: 060450020148001000

C. Generales/Estructura    Acabados    Instalaciones

**4. INSTALACIONES**

1. Sanitarias

- 01 No tiene
- 48 Pozo Ciego
- 49 Canalización Aguas Servidas
- 50 Canalización Aguas Lluvias
- 51 Canalización Combinado

2. Baños

- 01 No tiene
- 52 Letrina
- 53 Baño Común
- 54 Medio Baño
- 55 Un Baño
- 56 Dos Baños

3. Eléctricas

- 01 No tiene
- 60 Alambre Exterior
- 61 Tubería Exterior
- 62 Empotradas

Resumen Edificación

Ver resumen

Nuevo    Grabar    Cerrar

Usuario: Alex Torres    Perfil: Digitador    Año de Emisión: 2010    Fecha: miércoles, 28 de abril de 2010 17:04:43

Id. Predial I  
Id. Predial II  
Terrenos/Infra. S  
Uso Suelos  
Edificación  
Otras Inver.

CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACION

## Anexo 16. Ingreso de ficha de relevamiento predial urbano formulario 8

Sistema Integral de Catastros - AME - [Ficha de Relevamiento de Predio Urbano]

Ficha Catastral    Acerca de    Salir

**MUNICIPIO DE QUININDE**

SISTEMA INTEGRAL DE CATASTROS

Fecha: **Viernes, 30 de abril de 2010**  
Clave Catastral: 080450020148001000

**5. Otras Inversiones**

Inversión: **CERRAMIENTO**

Cantidad / No.: **500** m<sup>2</sup>

Código/ Capacidad: **7.1**

**Agregar**

Para borrar dar click sobre la fila		
Inversión	Área/Cant	Cod/Cap
Cerramiento de bloques	500m <sup>2</sup>	7.1

**Alicuotas**  
Tipo de Alicuota: **PROPIEDAD HORIZONT.**

Unidad:  %     Decimal

Terreno Privado:

Edificación Privado:

Terreno Público:

Edificación Público:

**Observaciones**

Este solar ha sido correctamente actualizado

Dimensiones del terreno tomadas de planos

Se desconoce el propietario

Otra fuente de Información

Linderos Definidos: SI  NO

En Construcción:  Nuevo Bloque No: **2**

Ampliación Bloque No: **1**

**Ver Valoración**

**Nuevo**    **Grabar**    **Cerrar**

Usuario: Alex Torres    Perfil: Digitador    Año de Emisión: 2010    Fecha: miércoles, 28 de abril de 2010 17:05:45

## **Anexo 17. Recomendación para las Jornadas Catastrales Ilustre Municipio del cantón Quinindé**

### **Objetivo**

Conocer el Sistema Catastral Nacional y su Normativa, en base a intercambiar experiencias relativas a las actividades puntuales del Catastro y homogeneizar la estructura de las actividades del Catastro.

### **Metodología de trabajo**

Para efectuar las Jornadas catastrales se debe proceder a iniciar con el estudio de los documentos de trabajo desarrollados con base en reuniones preparatorias.

Para lo cual se establecen grupos de estudio para intercambio de experiencias y opiniones, que estarán organizados en función de la finalidad específica que se procurará en base a la moderación, solucionando en claro las diferencias.

Los técnicos concurrentes presentan documentos de su autoría, relacionados con la descripción de sus experiencias en las actividades puntuales (inamovibles) de los Sistemas Catastrales que serán presentadas y analizadas en el grupo respectivo, lo que permitirá homogeneizar los diferentes conceptos y prácticas; para luego en plenaria realizar las homologaciones que sean posibles.

### **Justificación de la Jornada Catastral Recomendada**

En cumplimiento al rol asignado por el Estado a los Ilustres Municipales en la Nueva Constitución Política del Estado Art. 264, Numeral 9 y a lo dispuesto por la Ley Orgánica de Régimen Municipal LORM; es imperioso emprender

en procesos de modernización técnica y tecnológica de los catastros, así como la de implementar en forma correcta los Sistemas de Información Catastral de Predios Urbanos.

Es preciso distinguir que el Catastro constituye un sistema de fundamental importancia para el Estado, siendo una de las bases de datos principales, proveedora de información predial actualizada y confiable (física, económica y jurídica) georeferenciada del territorio, de tal manera que permite y facilita la planificación y el desarrollo territorial, así como, propicia el mejoramiento de los ingresos municipales con cargo a los bienes inmuebles que coadyuve al mejoramiento social y económico de las condiciones de vida de los ecuatorianos.

El Catastro es dinámico en los campos técnicos y tecnológicos, sobre todo en las últimas dos décadas ha ampliado sus funciones y popularización del uso de la información territorial para diferentes aplicaciones. De la misma manera ha cobrado notoriedad el desarrollo de los Catastros, utilizando los Sistemas de información Geográfica (SIG), en la construcción de Sistemas de Información Territorial y su papel fundamental en el desarrollo de Infraestructuras de Datos Geoespaciales.

La propuesta metodológica para regular, estandarizar y normalizar los procesos en la elaboración, operación, administración de procedimientos catastrales de las áreas urbanas del territorio nacional; se deriva del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, que ha resuelto formular y promocionar la expedición de Ley de Catastro que llena los vacíos normativos que actualmente afectan a las diferentes instancias del Estado.

En este contexto, la presente propuesta se enmarca en la Jornada Catastral para el Ilustre Municipal de Quinindé, cuyos elementos más importantes para su realización permitirán mantener las reglas de la actualización catastral urbana en el cantón Quinindé.

A partir de 1974, se inicia en el Ecuador el proceso de modernización catastral tanto urbano como rural, y específicamente fue con el planteamiento del Catastro Rural Multifinalitario en el cantón Pedro Moncayo, y la realización del Primer Curso sobre Catastro Urbano; desarrollados por la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros -DINAC- y el Consejo Nacional de Desarrollo -CONADE-, respectivamente.

En el período 1973-1979, la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros -DINAC.-, toma una concepción moderna de lo que significa el catastro rural, y desarrolló interesantes estudios de catastro multifinalitario, pero luego entra en un estatismo técnico, acompañado de la falta de apoyo estatal.

El Plan de Desarrollo (1979-1993), del Ilustre constitucional del Presidente Doctor Jaime Roldós Aguilera, contempla en el Programa de Planeación Urbana y Catastro, la creación del Servicio Nacional de Recursos Naturales y de Catastro, como parte del Servicio Nacional de Informática, con la finalidad de establecer catastros modernos de los predios urbanos y rústicos en sus áreas de influencia. A partir de 1980, comienza un proceso de mejoramiento de los catastros municipales urbanos con participación de consultoría nacional, con fondos propios de los municipios o con préstamos otorgados por el Fondo Nacional de Preinversión -FONAPRE-; estudios de consultoría que fueron suspendidos en 1990, sin ninguna explicación.

En 1980-1986 también, el Programa Regional para el Desarrollo del Sur del Ecuador. PREDESUR, que tiene incidencia en las provincias del Loja, El Oro y Zamora-Chinchipe, se decide iniciar en la creación del Sistema Catastral Urbano PREDESUR, para lo cual inicia con la investigación de la Situación Actual de los Sistemas Catastrales Urbanos de los cantones (26) pertenecientes a las Provincias de Loja, El Oro y Zamora-Chinchipe; y luego procede con la implementación del Sistema Catastral Urbano en los respectivos cantones, con base a la firma de Convenios de Coparticipación. Se crearon y establecieron las disposiciones técnicas correspondientes, se

desarrollaron Bases de Datos, Manuales e Instructivos, se dictaron Cursos-Taller para la capacitación del personal municipal, encargado de las Jefaturas de Avalúos y Catastros.

La Asociación de Municipalidades Ecuatorianas -AME.- inició el proceso de Capacitación en la disciplina catastral, en el año de 1985, con Cursos-Taller y Capacitación en servicio, que tuvieron cobertura nacional, los cuales fueron diseñados tomando como base proyectos catastrales exitosos desarrollados en ese período, y se publica el Manual para la elaboración de Catastro Urbano.

Para 1987, un hecho relevante, es la incorporación de Proyectos Piloto de Catastro, con base al Convenio realizado entre AME y el Banco del Estado - BEDE.- con fondos del Programa de Desarrollo Municipal -PDM.-.

En base a estas perspectivas y análisis, y en varios casos a la utilización de recursos propios se han desarrollado en las Municipalidades los catastros urbanos y rurales, y existen avances técnicos valiosos.

### **Temas a tratarse en las Jornadas catastrales**

**Situación actual del catastro.-** Disponer de suficientes elementos de juicio técnico-administrativos, que permitan revisar la Propuesta Técnica para el estudio; y profundizar más en su análisis para orientar y desarrollar el Sistema Catastral Nacional. Conocer la realidad actual de los Sistema Catastrales vigentes en sus características físicas, jurídicas, económicas, y fiscales.

**Zonificación, sectorización, amanzanamiento catastral y numeración predial.-** obtener la metodología para determinar los precios de los terrenos. Plantear y desarrollar metodología que permita la determinación diferenciada de los avalúos de las edificaciones, esto como el resultado de uso de

materiales, costos de los materiales en el mercado local, edad en años, y depreciación. Disponer del Sistema de Código catastral en base al planteamiento nacional.

**Registros catastrales.-** Definir documentos técnicos y legales que contengan los datos físicos, jurídicos y económicos de los bienes inmuebles de las ciudades.

**Cálculo, liquidación y notificación.-** Notificar, atender reclamos, efectuar verificaciones, producir registros y estadísticas catastrales.

**Implementación orgánico-funcional de la oficina catastral.-**Determinar funciones de la Oficina catastral y establecer su inserción en el estructural-orgánico y funcional de los tipos de Municipios.

**Conservación y actualización.-** Plantear los tipos de mutaciones más comunes.

**Garantía catastral.-** Poner en vigencia el Sistema catastral, entregar la transferencia tecnológica, brindar asesoramiento, y efectuar el seguimiento.

### **Acciones posteriores**

La Coordinación del evento, a cargo de la Ilustre Municipalidad de Quindé, procederá, en el transcurso del mes de Enero, Febrero del año 2011 a la entrega de las conclusiones y recomendaciones, sobre cada una de las efectuadas en las mesas de trabajo. Para el efecto la coordinación conjuntamente con los directivos departamentales, procederán a nombrar a una comisión de redacción, de tal manera que procesen todo el material elaborado, analizado y discutido por cada una de las mesas y de las plenarias.

Una vez elaborado el informe, se procederá a su distribución interna para conocimiento del personal, de modo que para la actualización catastral posterior, se encuentre en esta normativa las reglas puntuales para cada proceso.

**Base legal.-** Preparar un compendio, que haga factible el conocimiento real y actualizado de las disposiciones legales para la administración catastral.

**Manejo de glosario.-** Ordenar la terminología técnica, básica y actualizada, unificar el léxico catastral para utilizarlo de igual manera que en otras Municipalidades.

### **Glosario**

**Avalúo.-**Avalúo Valor que se le asigna a un bien para fines específicos. El avalúo puede ser de tipo comercial, el que está dado por el precio de mercado y se realiza con el fin de transarlo; y de tipo fiscal, que corresponde a la valuación realizada con fines tributarios.

**Catastro.-** Registro público o levantamiento que define los límites de la propiedad.

**Jornada.-** Se denomina jornada a la reunión que se celebra en un solo día con una duración mínima de seis horas.

**Planimetría.-**Es la parte de la topografía que estudia el conjunto de métodos y procedimientos que tienden a conseguir la representación a escala de todos los detalles interesantes del terreno sobre una superficie plana (plano geometría), prescindiendo de su relieve.

**Coeficiente.-** Es el número que va situado a la izquierda de una letra o literal. Si el coeficiente es la unidad, se omite.

**Adj.-** Que juntamente con otra cosa produce un efecto

## Anexo 18. Cronograma de Actividades para las Jornadas Catastrales

Cronograma de Actividades	Diciembre 2010				Enero 2011		Responsable
	Semana				Semana		
	I	II	III	IV	I	II	
Invitaciones a Funcionarios Municipales de Quito Guayaquil-Cuenca.	X						Dpto. Administrativo
Invitación a Técnicos de MIDUVI y de Asociaciones de Municipalidades y de Asociaciones de Municipalidades de Ecuatorianos (AME).	X						Dpto. Administrativo
Recibimiento de participante.		X					Dpto. Administrativo
Circulares interna para empleados del Ilustre Municipalidad de Quinindé.	X						Dpto. Administrativo
Listados de participantes en la mesa de trabajo del Ilustre Municipalidad de Quinindé Dpto. De Avalúos y Catástrofe.		X					Dpto. Administrativo
Nombramientos de coordinadores de eventos por parte del Sr. Alcalde.	X						Dpto. Avalúos y Catástrofe
Miembros de la Comisión de Redacción.		X					Dpto. Administrativo
Preparación de los materiales a utilizarse en la jornada.			X				Dpto. Administrativo
Solicitud de fondos para el evento.	X						Dpto. Contabilidad
Reservación de habitaciones en Hoteles para los participantes				X			Dpto. Administrativo
Inicio de jornadas catastrales				X			Dpto. Avalúos y Catastros
Clausura del evento				X			Dpto. Avalúos y Catastros
Elaboración de Informe final					X		Dpto. Avalúos y Catastros
Distribución interna del documento						X	Dpto. Avalúos y Catastros

**Fuente:** Ilustre Municipalidad de Quinindé

**Elaboración:** La Autora

## Anexo 19. Gasto de la jornada catastral

### Presupuesto total requerido

Presupuesto	Cantidad	N° de días	USD	Parcial	Total USD
Gastos de Hospedaje	20	4	15	60	\$ 1.200,00
Gastos de Alimentación	20	4	10	40	\$ 800,00
<b>Total</b>					<b>\$ 2.000,00</b>

	Cantidad	Costo	Parcial	Total
Gastos de Papelería	50 folletos	\$ 5,00	\$ 250,00	\$ 250,00
Lápiz, borrador y lapiceros	150	\$ 0,30	\$ 45,00	\$ 45,00
Elaboración de invitaciones	50	\$ 2,00	\$ 100,00	\$ 100,00
Gastos de clausura	250	\$ 0,30	\$ 75,00	\$ 75,00
Bocaditos, vino.	6	\$ 5,00	\$ 30,00	\$ 30,00
Fotocopias	40	\$ 1,00	\$ 40,00	\$ 40,00
<b>Total</b>			<b>\$ 540,00</b>	<b>\$ 2.540,00</b>

Fuente: Ilustre Municipalidad de Quinindé

Elaboración: La Autora

## Anexo 20. Identificar las zonas que existen en la ciudad

Se analizó en primer lugar las fichas censales actuales que tiene el Municipio y se realizó una matriz, detallando en ella los siguientes datos: ubicación de la unidad infraestructura básica (viviendas que poseen agua potable, alcantarillado, electrificación), Infraestructura complementaria (viviendas que tienen telefonía, aceras, bordillos). En segundo lugar se revisó el total actual de viviendas urbanas evaluadas por el Municipio.

En tercer lugar se ordenó utilizando matrices las viviendas dentro de cada sector.

## **Procesos para el levantamiento catastral**

### **Reconocimiento predial**

Consiste en hacer un recorrido por cada manzana o predio objeto del estudio, recopilando la información que haya cambiado respecto a los registros que a la fecha disponga el Catastro. En este proceso se verifican los linderos de los inmuebles, se verifican las áreas tanto de terreno y de construcción, se toman las nuevas construcciones o se corrige el área si hay demoliciones, se verifican las calificaciones (materiales en que están hechas las construcciones), se verifican y reasignan (de ser necesario) los usos de los inmuebles y se mantiene o establece un nuevo destino económico a los mismos.

### **Establecimiento de las Zonas Homogéneas Físicas:**

Consiste en determinar áreas o conjunto de predios con características similares en cuanto a la norma de uso, topografía, vías, servicios públicos y actividad económica (residencial, comercial, industrial, dotacional, recreacional, espacio público, etc.).

### **Establecimiento de los valores de las construcciones**

Estos valores se calcularán a partir de modelos econométricos, los cuales obedecen a fórmulas matemáticas elaboradas con base en la estadística, involucrando ciertas variables, que en conjunto arrojan el valor más probable (más cercano a la realidad económica) por m<sup>2</sup> de construcción.

### **Establecimiento del avalúo catastral**

El área de terreno de los predios por su valor m<sup>2</sup> más el área de construcción por su valor m<sup>2</sup>, constituyen el avalúo catastral de los

inmuebles. Una vez cumplidos las anteriores actividades se establece el nuevo avalúo resultante del proceso, el cual no tienen una limitante de incremento o decremento, simplemente se asigna de acuerdo a la realidad física y económica de los inmuebles.

### **Registro de valores obtenidos**

La información producto del estudio se llevó a una matriz de resumen que contiene datos de áreas construidas, de terrenos, nomenclatura vial y domiciliaria.

### **Organización del catastro municipal con diagramas de procesos**

Determinación de funciones para efectuar el catastro.

### **Registro de la recaudación derivada de los predios urbanos actuales**

Se anotó la información derivada de los impuestos prediales del año 2009 y se registrará la recaudación proyectada para el año 2010.

### **Descripción cuantitativa del catastro Actual**

Para que exista la descripción cuantitativa se requiere que entre los elementos del problema de investigación exista una relación cuya naturaleza sea lineal. Es decir, que haya claridad entre los elementos del problema de investigación que conforman el problema, que sea posible definirlo, limitarlos y saber exactamente donde se inicia el problema, en cual dirección va y qué tipo de incidencia existe entre sus elementos.

### **Método de Valoración Catastral**

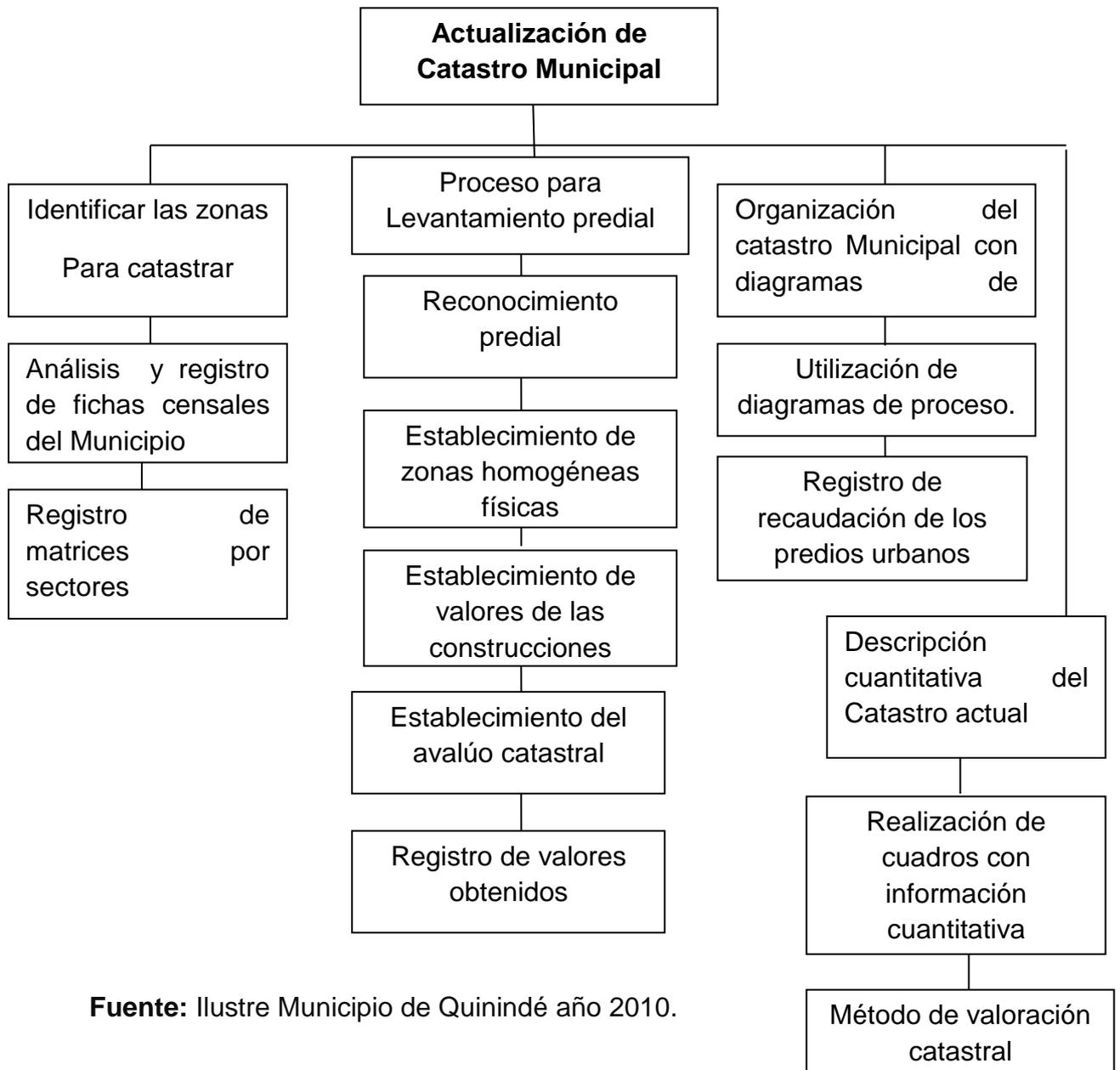
Para el método de valoración catastral se utilizan los siguientes valores:

- Se determina el valor del terreno Valor terreno – determinación del valor de la tierra urbana.
- Valor construcciones –Histórico – Valor unitario por m<sup>2</sup> diferenciando por coeficientes por zona.
- Valor catastral urbano que es el valor del terreno dividido para el valor de construcción realizada.

### **Información cuantitativa (informe del Catastro)**

Utilizar cuadros con información cuantitativa que contiene: ubicación del predio, número de unidades encontradas y valor del predio.

## Anexo 21. Fase de Actualización catastral Municipal



**Fuente:** Ilustre Municipio de Quinindé año 2010.

## ANEXO 22. CONTROL DE CAMPO

IDENTIFICACIÓN DE LAS ZONAS QUE EXISTEN EN LA CIUDAD PARA EL PROCESO DEL LEVANTAMIENTO CATASTRAL.



REALIZANDO TRABAJOS DE CAMPO EN LA ACTUALIZACIÓN DE CATASTRO MUNICIPAL DEL SECTOR URBANO CON LOS TÉCNICOS DEL DEPARTAMENTO DE AVALÚOS Y CATASTROS DEL ILUSTRE MUNICIPIO DE QUININDE.





### **ANEXO 23. CONTROL DE OFICINA**

ANÁLISIS Y RECOPIACIÓN DE DOCUMENTOS PARA EL RELEVAMIENTO CATASTRAL DE LA ACTUALIZACIÓN DE DATOS PARA EL PERIODO 2010 DEL ILUSTRE MUNICIPIO DE QUININDE.





## **ANEXO 24. PROCESAMIENTO DE DATOS**

INGRESANDO INFORMACIÓN A LA BASE DE DATOS DE PREDIOS URBANOS DEL MUNICIPIO DE QUININDE

