

**Oficio Nro. MAG-UEMAGAPPRAT-2017-0225-OF**

**Quito, D.M., 04 de agosto de 2017**

**Asunto:** SOLICITUD DE RECTIFICACIONES A OBSERVACIONES POR EL JEFE DE CATASTRO DE MUNICIPIO MACARA

Sr.

Roberto Carlos Viñán Rueda

**Alcalde**

**GOBIERNO AUTÓNOMO MUNICIPAL DE MACARÁ**

En su Despacho

De mi consideración:

En relación a su oficio Nro. 240-RVR-GADMC-2017, por el que solicita se realicen “las respectivas rectificaciones a las observaciones emitidas por el señor Jefe de Catastros Inmobiliarios”, conforme el trabajo realizado en acuerdo y coordinación con el GADM de Macará, en el marco de lo estipulado en el Convenio Modificadorio de Cooperación vigente, es necesario se tome en cuenta que:

El programa Sigtierras, representa para el país una de las ejecuciones de mayor relevancia y transcendencia en cuanto generación, actualización y gestión de catastro rural, cuyos procedimientos y metodologías implementadas han permitido a la fecha poner a disposición de mas de 1000 instituciones interesadas, información territorial de las más alta calidad.

Como fue puesto en conocimiento de los funcionarios municipales de Macará, que durante la ejecución de las campañas de barrido predial, conocieron y participaron del proceso, se realizaron y cumplieron las siguientes actividades:

#### **FASE 1: INICIAL - PRE-CAMPO**

- **Previo al inicio de la Campaña de Levantamiento Predial (CLP)**

Investigación previa del cantón y sus realidades sociales, prediales, registrales para asegurar un adecuado registro de la información que se consignará en la Ficha Predial Rural (FPR), con el propósito de realizar una intervención integral en el cantón que recabe datos precisos, consistentes y confiables.

Las Actividades Preliminares permitieron recopilar información que fue insumo para la planificación y organización de las tareas que se ejecutaron en las Campañas de Levantamiento Predial; entre estas actividades se realizó: la coordinación con las instituciones y organizaciones sociales del cantón; recopilación de información sobre: áreas de posesión ancestral (comunidades, poblaciones indígenas o afro ecuatorianas),

**Oficio Nro. MAG-UEMAGAPPRAT-2017-0225-OF**

**Quito, D.M., 04 de agosto de 2017**

características culturales, físicas, socioeconómicas y ambientales del área de trabajo (cantones y sus parroquias) e información registral de cada uno de los cantones

- **En el desarrollo de la Campaña de Levantamiento Predial**

Dentro de Actividades de Pre-Campo se seleccionó y capacitó a Brigadistas para la investigación jurídica y predial; se planificó y ejecutó la difusión a toda la población rural, en base a la estrategia de Comunicación con el slogan “TU HISTORIA, TU TIERRA, TU FUTURO”, y la participación de TU MUNICIPIO, diseñada por el Programa SIGTIERRAS mediante un estudio y encuestas a nivel nacional que estandarizó el mensaje comunicacional y determinó tipologías de acuerdo a la diversidad poblacional existente en el país, para un consecuente posicionamiento del alcance del programa entre su público meta más importante: el GADM de Macará y los ocupantes de los predios (propietarios/poseionarios) en la fase de socialización, investigación predial, Exposición Pública de Resultados (EPR) e inclusive post-proceso; *finalmente en coordinación con el Jefe de Avalúos y Catastros, Sr. Luis Suquilanda, se definió las zonas de intervención excluyendo las áreas urbanas y teniendo en cuenta zonas con conflictos de límites a nivel parroquial, cantonal y provincial de ser el caso.* (Lo resaltado me corresponde).

- **Difusión**

Para la realización de la difusión se utilizaron materiales divulgativos como: cuñas radiales, perifoneo, afiches, folletos y gigantografías, que fueron oportunamente conocidas por el personal del GADM Macará.

**FASE 2: ACTIVIDADES DE CAMPO:**

- **Levantamiento Predial**

La Unidad Ejecutora, único responsable del proyecto, mediante el adecuado proceso de contratación, vía licitación pública internacional, contrató al Consorcio BARRIDOS PREDIALES EC para la ejecución de la Campaña de Levantamiento Predial dentro de la "zona 6", del que formó parte el cantón Macará.

Luego de la respectiva difusión, se concretó el sector de inicio del levantamiento, y para cada sector se definieron los predios, horarios, propietarios, poseionarios e informantes a contactar. La Ficha Predial Rural (FPR) es el instrumento mediante el cual se registra la información descriptiva, técnica y legal de cada uno de los predios rurales intervenidos. La captura de información se realizó mediante aplicativos automatizados instalados en dispositivos electrónicos (tablets y palms) y se complementó con la identificación de los límites prediales trazados sobre la ortofoto, con mediciones convencionales y/o levantamiento GPS.

**Oficio Nro. MAG-UEMAGAPPRAT-2017-0225-OF**

**Quito, D.M., 04 de agosto de 2017**

Previo al registro en la FPR de la investigación predial, se realizó un primer control de calidad, que consiste en el aprovechamiento del dispositivo electrónico de captura de información, en el que se incorporaron aproximadamente 120 validaciones internas para asegurar coherencia y compleción de la información que recogen los brigadistas y al mismo tiempo asegurar la calidad de la información levantada.

En la Ficha Predial Rural (FPR), se levantó toda la información referente al predio, esto es: nombre del propietario o posesionario, ubicación del predio con parroquia y sector, situación legal del predio (si tiene o no un título de propiedad), cobertura de la tierra, servicios básicos, uso del predio, infraestructura, descripción de construcciones (en caso de haberlas), mejoras (las cuales pueden ser industriales: invernaderos por ejemplo), vías de acceso, croquis y observaciones. Al momento de levantar la FPR se tomó fotografías de las cédulas de identidad de cada uno de los propietarios/poseedores, de la documentación legal (escrituras, promesas de compraventas, etc.) y de cada una de las construcciones.

Dentro del levantamiento predial se identificaron territorios comunales, los cuales de acuerdo a la ley son indivisibles, siendo su uso exclusivo para la población que vive en esos territorios. Para el levantamiento de dichas comunas, la Unidad Ejecutora se vio en la necesidad de establecer previamente lineamientos, los cuales son presentados en el documento “PROCEDIMIENTO PARA INTERVENCIÓN EN COMUNAS Y TERRITORIOS ANCESTRALES, POR CANTÓN.

Las Comunas identificadas en la zona de intervención, representan el 13% de la superficie cantonal intervenida según se muestra en el siguiente detalle:

Comunas del Cantón Macará

PARROQUIA	COMUNAS	
	NOMBRE	SUPERFICIE LEVANTADA (ha)
LARAMA	COMUNA NUMBIARANGA	2.512,36
LA VICTORIA	COMUNA PUEBLO VIEJO	4.645,41

El levantamiento de la información predial tiene varios matices, dependiendo del cantón, de la región en la que este se encuentre, la topografía, el clima, y por supuesto el factor social. La delimitación predial se basó en el uso de las ortofotografías digitales escala 1:5.000 como el elemento básico sobre el cual se identificaron los límites prediales mediante la fotoidentificación, tomando en consideración los testimonios de los propietarios y/o poseedores, y en ausencia de éstos, de colindantes o informantes claves, junto con los métodos de medición mediante GPS y/o cinta métrica.

La delimitación predial se fijó con una precisión dentro de los 2 m., por lo que se realizaron las mediciones con GPS necesarias para que luego de un proceso de corrección

**Oficio Nro. MAG-UEMAGAPPRAT-2017-0225-OF**

**Quito, D.M., 04 de agosto de 2017**

diferencial se encuentre dentro de este rango (los equipos receptores registraron la información GPS en épocas de 1'' para los remotos y cada 5'' para los equipos de base, con una máscara de eliminación de señales con un ángulo no menor a 15° de elevación sobre el horizonte; mediciones con un mínimo de cuatro satélites todo el tiempo y un PDOP menor a 6). Para predios menores a 2.500 m<sup>2</sup> y que sean sujetos a procesos de adjudicación por parte de la Subsecretaría de Tierras y Reforma Agraria, STRA, la precisión de cada lindero estuvo dentro de 1 m.

Además, durante el levantamiento de campo se identificó la cobertura vegetal y las construcciones, las áreas mínimas identificadas (de cobertura vegetal nativa, cultivos, plantaciones, pastos) fueron de 625 m<sup>2</sup> (+/- 10%); identificación de construcciones fotoidentificables o no con una precisión dentro de los 2 m.

Siendo que se prevía según metodología hasta un 5% de predios sin información, para el cantón Macará se registraron 15 predios sin información que representan el 0,49% del universo total de predios catastrados que fue de 2.954.

Los informantes confiables se evidencian acorde a lo expuesto en la siguiente tabla:

<b>TIPO</b>	<b>No. REGISTROS</b>	<b>PORCENTAJE</b>
Propietario, poseedor, posesionario	1.648	54,35%
Otro ocupante familiar	929	30,64%
Vecino	159	5,24%
Guía	203	6,87%
Sin Informante	15	0,49%

● **Fiscalización**

La Unidad Ejecutora mediante un proceso de licitación pública internacional contrato a la Empresa Ingeniería Estudios y Proyectos NIP S.A. para la Fiscalización de la Campaña de Levantamiento Predial en el cantón Macará.

El control de calidad de los productos de las Campañas de Levantamiento Predial (CLP) que se utilizó fue el muestreo estadístico acorde a la Norma **ISO 2859-1:1999** “*Procedimientos de muestreo para la inspección por atributos*”. Dicho control se efectuó en función del Nivel de Calidad Aceptable (NCA), utilizando los planes de muestreo y los datos obtenidos durante el levantamiento.

Así se comprobó de forma automática la compleción y coherencia de la Base de Datos (BD) Alfanumérica generada a partir de la información levantada en la FPR. Esta comprobación se realizó mediante una aplicación automatizada en donde las principales comprobaciones que se realizaron fueron: i. Compleción: Que todos aquellos campos que deban contener datos estén llenos. ii. Coherencia: En algunos campos se verificó que las

**Oficio Nro. MAG-UEMAGAPPRAT-2017-0225-OF**

**Quito, D.M., 04 de agosto de 2017**

relaciones sean coherentes, de acuerdo al listado de validaciones y comprobaciones predefinido por la Unidad Ejecutora (UE). iii. Estructura: Que los campos de la BD se hayan llenado de manera correcta según el diccionario de datos predefinido por la UE. iv. Veracidad: En aquellos campos que sea posible, se comprobó la veracidad de los datos.

La coherencia entre las BD gráfica y alfanumérica se basó en relacionar la información gráfica con su correspondiente alfanumérica mediante consultas sobre las BD alfanumérica. Entre las principales comprobaciones que se realizaron en esta consulta podemos citar: i. Que exista el mismo número de predios en la BD gráfica que en la BD alfanumérica. ii. Que exista una correspondencia biunívoca entre las claves catastrales existentes en las BD gráfica y alfanumérica. iii. Que exista una correspondencia entre los cultivos registrados en la BD con los de la base gráfica para cada uno de los predios. iv. Que exista una correspondencia entre cada bloque de construcción definida alfanuméricamente con su BD gráfica. v. Comprobar que si existen pisos superiores en una construcción consten los pisos inferiores.

● **Exposición Pública de Resultados**

El propósito de la Exposición Pública de Resultados, a más de la entrega de planimetrías a cada uno de los beneficiarios, es realizar una verificación de datos tanto del propietario, poseedor o posesionario (# cedula, nombres completos) y datos concernientes al predios (superficie, linderos, colindantes).

Además si el beneficiario por alguna razón no exhibió parte de la documentación solicitada en la fase de campo, el técnico a cargo del levantamiento entrega el Memorando de Notificación para que proporcione esta información ya sea en las oficinas de la ELP o durante la EPR.

El desarrollo de la EPR debe cumplir al menos con el 70% de asistencia de beneficiarios. En el cantón Macará asistieron un 83,13% a nivel de polígonos, tal como se muestra en la tabla siguiente:

<b>EPR</b>	<b>PARROQUIA</b>	<b>No. POLIGONOS</b>	<b>% VERIFICACION</b>	<b>No. PREDIOS OBSERVADOS EN CAMPO</b>	<b>No. PREDIOS OBSERVADOS EN GABINETE</b>
1	MACARA	11	71,70	14	19
2	MACARA	12	70,30	12	27
3	LARAMA	11	75,00	4	1
4	SABIANGO	5	75,00	0	0
5	LA VICTORIA	2	76,47	2	0
6	MACARA	1	92,31	0	2
7	LARAMA	1	88,89	3	0
8	SABIANGO	2	77,01	0	1

**Oficio Nro. MAG-UEMAGAPPRAT-2017-0225-OF**

**Quito, D.M., 04 de agosto de 2017**

Durante la ejecución de la Campaña de Levantamiento Predial del programa SIGTIERRAS en el GADM de Macará se intervino el 100% de la superficie rural cantonal que incluyeron 2 comunas que ocupan el 13% de la superficie cantonal.

Sin perjuicio de lo expuesto, y de requerir mayor detalle de los productos entregados entre los que se cuenta la metodología de valoración masiva de predios rurales, concordante con lo previsto en las Normas Técnicas para el Catastro y Avalúos de Bienes, le agradeceré que su equipo técnico nos visite en nuestras oficinas, y expongan sus inquietudes técnicas con el respectivo sustento técnico, con el fin de resolverlas y evaluar su impacto en el proceso, y permitan con ello avanzar en la puesta en marcha del SINAT Rural en beneficio de la administración del territorio rural del cantón Macará y de sus pobladores, tal como ha ocurrido en otros 53 cantones del Ecuador.

A fin de coordinar la realización de la reunión de trabajo, le agradeceré tomar contacto con la Ing. Vanessa Chimarro, coordinadora de mesa de ayuda, a fin de acordar una fecha para su visita a nuestras oficinas, conforme lo expuesto en líneas precedentes.

Atentamente,

***Documento firmado electrónicamente***

Ing. Antonio Bermeo Noboa  
**DIRECTOR EJECUTIVO UNIDAD EJECUTORA MAGAP PRAT**

Referencias:

- MAGAP-UEMAGAPPRAT-2017-0134-E

Copia:

Señora Ingeniera  
Vanessa Chimarro Faican  
**Técnico Informático 3 Unidad Ejecutora MAGAP - PRAT**

Señorita Ingeniera  
Cristina Romero Rojas  
**Directora Técnica Unidad Ejecutora Magap Prat**

Señor Ingeniero  
Pablo Javier Bravo Mejia  
**Técnico de Información SINAT III Unidad Ejecutora MAGAP - PRAT**

Señora Abogada  
Andrea Terán Espinosa  
**Coordinadora Técnica de Comunicación y Relación con GADs**

**Oficio Nro. MAG-UEMAGAPPRAT-2017-0225-OF**

**Quito, D.M., 04 de agosto de 2017**

at/tv