

Oficio Nro. MAGAP-UEMAGAPPRAT-2017-0035-OF

Quito, D.M., 21 de febrero de 2017

Asunto: Respuesta al Informe INF-2-AYC-17 y convocatoria a reunión de trabajo en el marco Convenio Modificatorio vigente

Ingeniero
Fabricio Ambuludi
Alcalde
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL PEDRO VICENTE MALDONADO
En su Despacho

De mi consideración:

En el marco de los acuerdos y compromisos establecidos en el Convenio de Cooperación Técnica y Económica suscrito entre el GADM de Pedro Vicente Maldonado y la Unidad Ejecutora MAGAP-PRAT, y de acuerdo a lo establecido en la reunión de trabajo mantenida el 24 de enero de 2017 en las instalaciones del municipio.

El 31 de enero de 2017 se nos ha hecho llegar el Informe de Avalúos y Catastros No. INF-2-AYC-17, sobre el cual se ha preparado un informe de respuesta que se adjunta.

Aprovecho la ocasión para reiterar a usted y al equipo de funcionarios municipales, nuestra predisposición y apoyo técnico constantes para lograr la conclusión de este proceso y se convoca a una reunión de trabajo el día **viernes 3 de marzo de 2017 a las 11h00** en las instalaciones del Programa SIGTIERRAS en la ciudad de Quito.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Ing. Cristina Romero Rojas
DIRECTORA TÉCNICA UNIDAD EJECUTORA MAGAP PRAT

Anexos:
- Respuesta al Informe No. INF-2-AYC-17

Copia:
Señor
Miguel Angel Borja
Director de Planificación y Territorialidad
GOBIERNO MUNICIPAL DE PEDRO VICENTE MALDONADO

Señora Abogada
Andrea Terán Espinosa
Coordinadora Técnica, Relación con Municipios y Apoyo a la Legalización Unidad Ejecutora MAGAP - PRAT

Señorita Abogada
Violeta Mafla Reinoso
Directora de Asesoría Jurídica Unidad Ejecutora MAGAP - PRAT

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

DM de Quito, 21 de Febrero del 2017

**RESPUESTA AL INFORME NO. INF-2-AYC-17 DE LA JEFATURA DE AVALÚOS Y
CATASTROS DEL GADM DE PEDRO VICENTE MALDONADO**

En atención al Informe No. INF-2-AYC-17 emitido por la Jefatura de Avalúos y Catastros del GADM de Pedro Vicente Maldonado respecto a la información presentada por el Programa SIGTIERRAS, en mi calidad de Directora Técnica, tengo a bien presentar el siguiente informe técnico sobre la metodología, equipos utilizados, escala, precisión y nivel de confianza del de levantamiento predial desarrollado en el Cantón Pedro Vicente Maldonado, así como también de la situación actual del Convenio Modificatorio entre la Unidad Ejecutora MAGAP-PRAT y el GADM de Pedro Vicente Maldonado vigente a la fecha.

ANTECEDENTES

1. El 16 de agosto de 2014 se firmó el Convenio Modificatorio de Cooperación Técnica y Económica entre el GADM de Pedro Vicente Maldonado y la Unidad Ejecutora MAGAP-PRAT.
2. De julio de 2013 a junio de 2015 se realizaron las Campañas de Levantamiento Predial Rural del cantón Pedro Vicente Maldonado que incluyó las actividades de: Capacitación, Difusión, Investigación Predial, Fiscalización, Exposiciones Públicas de Resultados y Conformación de la Base de Datos.
3. El 19 de noviembre de 2014 se entrega e instala el cableado estructurado en las instalaciones del GADM de Pedro Vicente Maldonado según lo estipula el Convenio Modificatorio vigente.
4. Del 23 al 25 de septiembre de 2015 se realizó la capacitación, a cinco (5) funcionarios municipales, del Módulo de Catastro del Sistema Nacional de Administración de Tierras (SINAT) con la Base de Datos Cantonal de Pedro Vicente Maldonado instalado en el servidor entregado por la Unidad Ejecutora (UE).
5. Del 28 de septiembre al 09 de octubre de 2015 se realiza las jornadas, con los funcionarios municipales del área de avalúos y catastros, de acompañamiento y seguimiento funcional al SINAT, instalado el 23 de septiembre de 2015.
6. El 25 de noviembre de 2015 se firma el acta de acuerdos entre la UE MAGAP-PRAT y el GADM de Pedro Vicente Maldonado, en donde se definió el alcance de la implantación del SINAT (módulos de: Catastro, Valoración y Rentas), así como retomar a partir del mes de enero de 2016 la implantación del SINAT en el GADM.
7. El 12 de enero de 2016 el GADM de Pedro Vicente Maldonado presenta observaciones a la información resultante del levantamiento predial rural



realizado en el cantón, mismas que fueron revisadas e incorporadas en la base de datos cantonal.

8. Del 11 al 14 de enero de 2016 se realiza el Estudio de Mercado Rural (EMR), insumo para la valoración masiva rural del cantón.
9. Del 19 al 22 de enero de 2016 se realiza la segunda jornada, con los funcionarios municipales del área de avalúos y catastros, de acompañamiento y seguimiento funcional al SINAT.
10. El 23 de agosto de 2016 la UE MAGAP-PRAT y el GADM de Pedro Vicente Maldonado sostienen una reunión de trabajo, para presentar el Programa al nuevo Director de planificación, así como también, entregar la Base de Datos Cantonal que contiene las observaciones presentadas por funcionarios municipales.
11. El 23 de agosto de 2016 se entrega al GADM de Pedro Vicente Maldonado la Cartografía Temática generada por la UE.
12. Del 30 de agosto al 02 de septiembre de 2016 se realizó la segunda capacitación, a tres (3) funcionarios municipales, del Módulo de Catastro del Sistema Nacional de Administración de Tierras (SINAT) con la Base de Datos Cantonal de Pedro Vicente Maldonado instalada el 30 de agosto de 2016 en el servidor entregado por la UE.
13. El 02 de septiembre de 2016 se crean los usuarios y claves para el sistema SINAT de 3 funcionarios del GADM de Pedro Vicente Maldonado.
14. El 02 de septiembre de 2016 se firma el acta de acuerdos entre la UE MAGAP-PRAT y el GADM de Pedro Vicente Maldonado, en donde se acordó: iniciar la fase de producción (operación de la base de datos a través del SINAT a fin de generar revisiones, actualizaciones y modificaciones de carácter permanente a través de los funcionarios del GADM, con el acompañamiento de un técnico de la UE) a partir del 07 de septiembre de 2016. De igual manera se acordó que la recepción definitiva de la Base de Datos se realizará toda vez que se incorporen las observaciones que Avalúos y Catastros presentará en un informe técnico el 08 de septiembre de 2016.
15. Del 05 al 16 de septiembre de 2016 se realiza la tercera jornada, con los funcionarios municipales del área de avalúos y catastros, de acompañamiento y seguimiento funcional al SINAT.
16. El 31 de enero de 2017 Avalúos y Catastros presente el informe respecto a la información entregada por el Programa SIGTIERRAS.



1. METODOLOGÍA Y ESTÁNDARES APLICADOS A LA CAMPAÑA DE LEVANTAMIENTO PREDIAL REALIZADA EN EL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO

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

Investigación previa del cantón y sus realidades sociales, prediales, registrales que busquen 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 tareas que se ejecutarían 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 montubias, indígenas o afro ecuatorianas), 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 del 03/06/2013 al 07/06/2013 a Brigadistas para la investigación jurídica y predial; se planificó y ejecutó la difusión 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 en base a un estudio y encuestas a nivel nacional que estandarizó el mensaje comunicacional y determinó tipologías de acuerdo a la diversidad poblacional existentes en el país para un consecuente posicionamiento del alcance del programa entre su público meta más importante: el GADM de Pedro Vicente Maldonado (PVM) y los ocupantes de los predios (propietarios/poseedores) en la fase de socialización, investigación predial, Exposición Pública de Resultados (EPR) e inclusive post-proceso; finalmente en coordinación con el GADM de PVM, 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.

1.1 Difusión

Para la realización de la difusión se utilizó materiales divulgativos como: cuñas radiales, perifoneo, afiches, folletos y gigantografías. Una muestra de los materiales utilizados son los que se muestran en la Ilustración No. 1



Ilustración No. Materiales de Difusión utilizados en las CLP



1.2 Levantamiento Predial

La Unidad Ejecutora mediante un proceso de licitación público internacional contrato a la Empresa extranjera española Ingeniería Estudios y Proyectos NIP S.A. para la ejecución de la Campaña de Levantamiento Predial en el cantón PVM.

Realizada la difusión se concretó el sector de inicio de levantamiento, predios, horarios y propietarios/poseedores e informantes con el GAD Municipal. 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.





Ilustración No. 2 – Implementación de un Dispositivo Electrónico para la captura de la información de la Ficha Predial Rural (FPR)

Previo al registro en la FPR de la investigación predial, se realiza 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 como: nombre del propietario o poseionario, 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 cada uno de las cédulas de propietarios/poseionarios, de la documentación legal (escrituras, promesas de compraventas, etc.) y cada una de las construcciones. Para el levantamiento de dichas comunas, la Unidad Ejecutora se vio en la necesidad de establecer lineamientos, los cuales son presentados en el documento "PROCEDIMIENTO PARA INTERVENCIÓN EN COMUNAS Y TERRITORIOS ANCESTRALES".

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 climático. 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 foto identificación, tomando en consideración los testimonios de los propietarios y/o poseionarios, 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 observaciones GPS necesarias para que luego de un proceso de corrección 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 m² y que sean sujetos a procesos de adjudicación por parte de la STRA, la precisión estuvo dentro de 1 m.



Ilustración No. 3 – Delimitación Predial mediante el uso de la Fotointerpretación

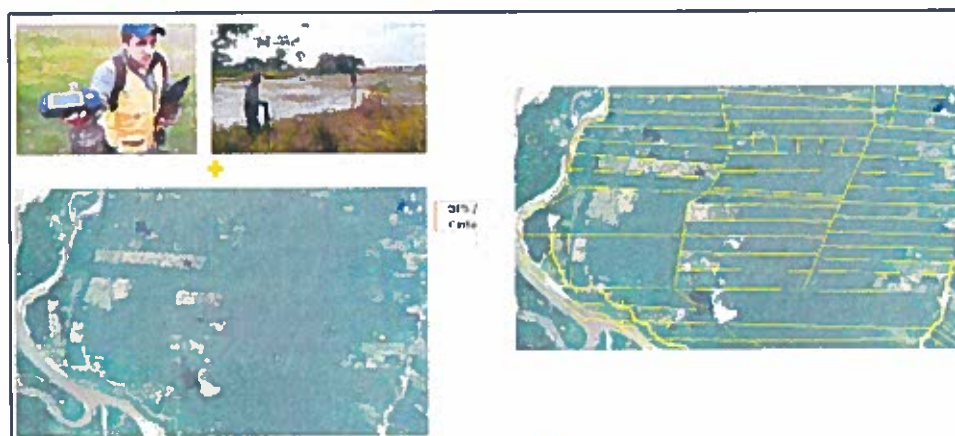


Ilustración No. 4 – Delimitación Predial mediante el uso de GPS y/o cinta

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 m² (+/- 10%); identificación de construcciones fotoidentificables o no con una precisión dentro de los 2 m.

El técnico en campo debe identificar un informante que provea de datos confiables, para esto se ha considerado los siguientes aspectos:

- La información de las FPR de al menos el 80% de los predios de cada polígono, debe recopilarse directamente de los propietarios, poseedores, posesionarios, ocupantes o familiares (que conozcan el predio),
- el 20% restante, y agotados los procedimientos de convocatoria y notificación a los interesados, la información podrá ser proporcionada por informantes calificados (vecinos o guías), y
- no más de un 5% sin informantes.

De existir valores insuficientes de informantes la Supervisión a cargo del Administrador de Contrato (AC) de la Unidad Ejecutora genera una comprobación en campo, con el fin de constatar las causas y se tomen las medidas convenientes (reforzar la campaña de difusión, incremento de reuniones con autoridades locales y/o líderes comunitarios, u otras). De comprobarse la pertinencia de las causas de la falta de informantes, la Empresa de Levantamiento Predial (ELP) remite un informe al Administrador de Contrato (AC) y previa aprobación se procede a la entregar del polígono para el proceso de Fiscalización, condicionado dicho polígono a que durante las Exposiciones Públicas de Resultados (EPR) se pueda complementar la información.

En base al 5% de predios sin información que establece la metodología, para el cantón PVM se han registrado 132 predios sin información que corresponde a un 3,17% de un universo de 4.157 predios. Cabe destacar que los esfuerzos por localizar a informantes confiables se evidencian acorde a lo expuesto en la Tabla No. 1

Tabla No. 1 INFORMANTES DE LAS CLP EN PVM

TIPO	No. REGISTROS	PORCENTAJE
Propietario, poseedor, posesionario	1.894	45,56%
Otro ocupante familiar	2.011	48,39%
Vecino	43	1,03%
Guía	77	1,85%
Sin Informante	132	3,17%

En el desarrollo de la Fiscalización

La Unidad Ejecutora mediante un proceso de licitación público internacional contrato al Consorcio APCA AYESA Advanced Technologies S.A. y AYESA Ingeniería y Arquitectura S.A.U. para la Fiscalización de la Campaña de Levantamiento Predial en el cantón PVM.



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 efectuará en función del Nivel de Calidad Aceptable (NCA), utilizando los planes de muestreo y los datos obtenidos durante el levantamiento, bajo las siguientes especificaciones de la Tabla No. 2

Tabla No. 2 Especificaciones Técnicas del Control de Calidad

Criterios	Ficha predial rural	Ficha predial rural	Límites prediales	Ficha predial y delimitación predial	Base de Datos Gráfica	Base de Datos Alfanumérica
NCA	6.5 %	4.0%	4.0%	6.5%	0%	0%
Lote	Polígono	Polígono	Polígono	Polígono		100%
Unidad de Muestreo	Predio	Predio	Predio	Predio		100%
Método de muestreo	Aleatorio estratificado	Aleatorio estratificado	Aleatorio estratificado	Aleatorio estratificado		100%
Procedimiento de muestreo	Simple, nivel general de inspección II	Simple, nivel general de inspección II	Simple, nivel general de inspección II	Simple, nivel general de inspección I		100%
Aplicación	En gabinete se valora el llenado y coherencia de la información registrada	En gabinete se valora la fidelidad de la digitación de los datos de la FRP con relación a la base de datos	En gabinete se valora la fidelidad de la digitalización de los límites prediales levantados en campo	En campo se valora la veracidad del contenido de la FPR y la delimitación de predios	Se verifica el 100% la topología la consistencia e integridad de los datos digitales almacenados en la Base de Datos Gráfica.	Se verifica al 100% la consistencia e integridad de los datos digitales almacenados en la Base de Datos Alfanumérica de manera automática por un conjunto de rutinas SQL, correspondiente a cada criterio

Para realizar este control de calidad las principales tareas que se efectuaron fueron:

- Verificación de los porcentajes de la FPR con informantes directos y FPR sin informante.
- Verificación de la estructura tanto de la Base de Datos Gráfica como Alfanumérica sea la correcta y la consistencia de los registros (el número de predios definidos gráficamente sean iguales al número de predios de BD alfanumérica).
- Selección de la muestra estratificada en base al número de predios a fiscalizar, con adecuada distribución espacial, (polígonos de trabajo) para campo y gabinete.

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 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.

En la Tabla No. 3 se resume las entregas y el número de predios entregados a fiscalización.

Tabla No. 3 Resumen de la Fiscalización

PARROQUIA	No. ENTREGAS A FISCALIZACION	No. POLIGONOS ENTREGADOS	No. PREDIOS FISCALIZADOS	FISCALIZADO POR
PVM	10	30	4.157	APCA AYESA

En la Exposición Pública de Resultados

El propósito de la Exposición Pública de Resultados a más de la entrega de planimetrías a 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 de cumplir al menos con el 70% de asistencia de beneficiarios, situación que para el cantón PVM ha cumplido con un 83,13% a nivel de polígonos, tal como se muestra en la Tabla No. 4.

Tabla No 4. Exposiciones Públicas de Resultados (EPR) en el Cantón PVM

EPR	No. POLIGONOS	% VERIFICACION
1	1	77,94
2	1	72,39
3	4	79,02
4	5	75,00
5	6	72,97
6	5	71,59
7	8	74,99

2. ANÁLISIS DEL INFORME PRESENTADO POR AVALUOS Y CATASTROS DEL GADM DE PEDRO VICENTE MALDONADO

En el Informe No. INF-2-AYC-17, el técnico Ing. Miguel Domínguez afirma que “A mediados del mes de octubre del presente año, se indica que la base de datos se encuentra corregida y que se la revise para poder entrar en producción con el programa SINAT. Se puede observar que la base de datos es la misma del año 2015 y contenía los mismos errores encontrados anteriormente como por ejemplo:

- Existen lotes divididos por caminos, y consta como línea recta.
- Casi todos los ríos no coinciden, tienen desplazamiento,
- El avalúo de la propiedad difiere por mucho a lo que tiene el GAD Municipal.
- Linderos naturales se encuentran desplazados.
- Zonas en conflicto no se determinó con los propietarios, escrituras mal realizada”¹

Adicionalmente indican que, “En el mes de septiembre del año en curso, se realizan inspecciones de lotes al azar con el delegado de SIGTERRAS y se puede constatar con mediciones en campo, que algunos lotes se encuentran desplazados como por ejemplo:

Existen linderos de lotes que se encuentran desplazados 40 metros (entre otros, este: 704672 norte 10011558.2, este: 718736.3, norte 10029382.8).”²

Con las aseveraciones antes transcritas del Informe INF-2-AYC-17, el técnico concluye:

- “La información de la base de datos no es confiable, tiene un porcentaje de error del 35-40%
- Se dispone de imágenes satelitales de buena resolución gratis, información de la SEMPLADES y del IEE, donde también existen orto fotos e imágenes satelitales del cantón, las cuales se pudieron usar en los lugares donde no se encuentra orto fotos



¹ Informe INF-2-AYC-17

² Informe INF-2-AYC-17

- *El Sistema SINAT como referencia es muy bueno, pero no se recomienda entrar en producción con un Sistema ya que por los errores encontrados habrá reclamos de los contribuyentes.”³*

Y Recomienda:

- *“Realizar las correcciones necesarias con los delegados del programa SIGTIERRAS.*
- *Revisar la continuidad el convenio.”⁴*

Durante la ejecución de las Campañas de Levantamiento Predial (CLP) del cantón Pedro Vicente Maldonado los funcionarios municipales fueron informados de la metodología de levantamiento predial diseñada por el Programa SIGTIERRAS y que está resumida en el numeral **1.2. Levantamiento Predial** del presente documento, en donde se explica que el Levantamiento Predial Rural utilizó como insumo la Ortofotografía para una fotointerpretación, y de no existir la misma, se disponía técnicas tradicionales de levantamiento como el GPS y cinta. Para el caso específico del cantón Pedro Vicente Maldonado debido a su ubicación geográfica (estribaciones de la cordillera occidental donde se posee mucha nubosidad durante el año) se dispone de una cobertura de ortofotografía del 79,79% de su superficie cantonal, y que, al momento de iniciar el Levantamiento Predial Rural se disponía del 40% de dicha ortofotografía y se autorizó a la empresa de levantamiento que al encontrarse con predios cuyos linderos fueran ríos se utilice la cartas topográficas a escala 1:50.000 aprobadas por el Instituto Geográfico Militar.

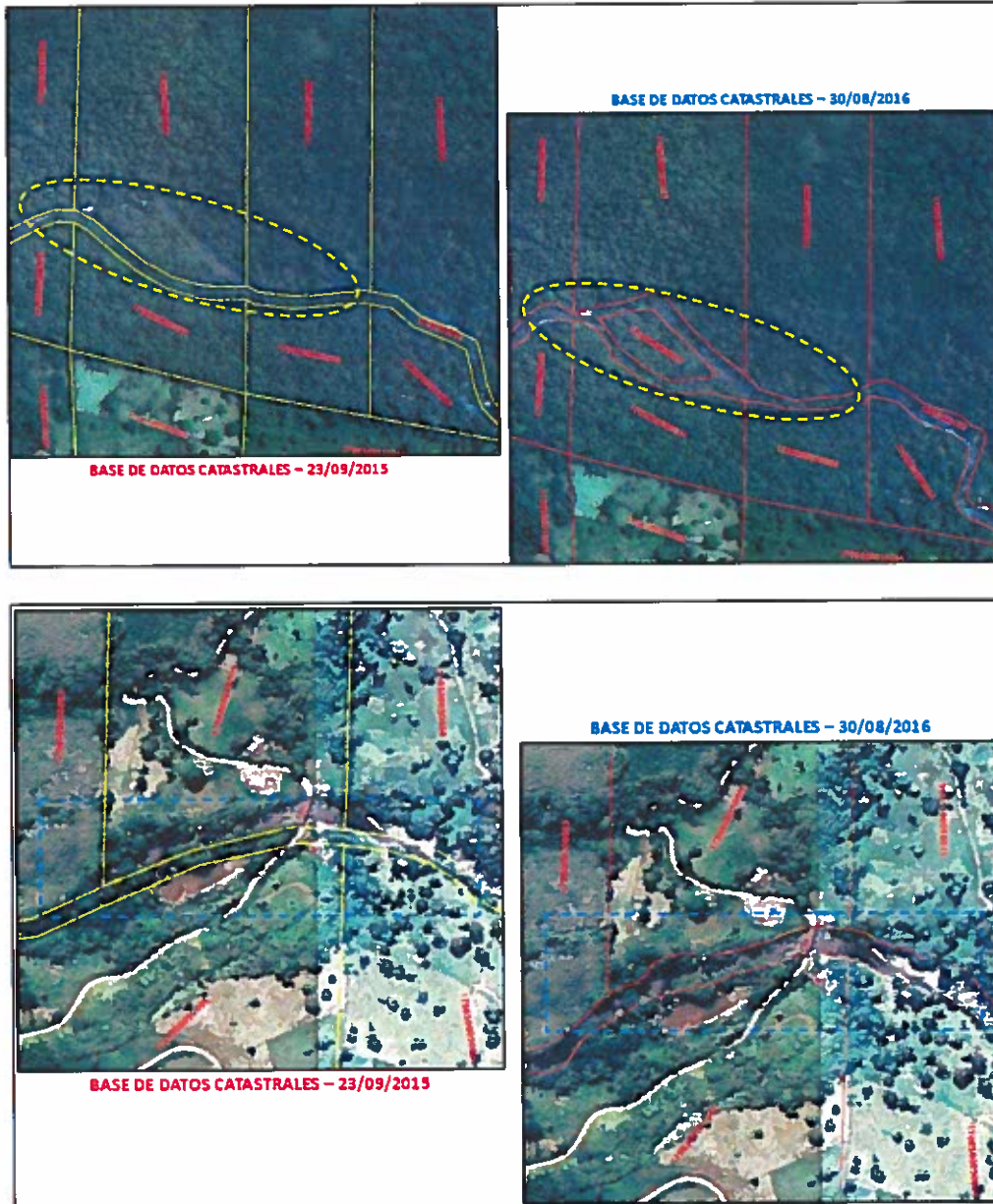
La principal observación de los funcionarios municipales a la Base de Datos entregada por la Unidad Ejecutora el 23 de septiembre de 2015 fue que los linderos prediales estaban “desplazados” en relación a los ríos que se observaban en el mosaico cantonal que a esa fecha ya se disponía; dichos desplazamiento oscilaban en su mayoría aproximadamente entre 25 a 52 metros y que son atribuibles a la escala de trabajo de cada una de los insumos (Carta Topográfica 1:50.000 y Ortofotografía 1:5.000).

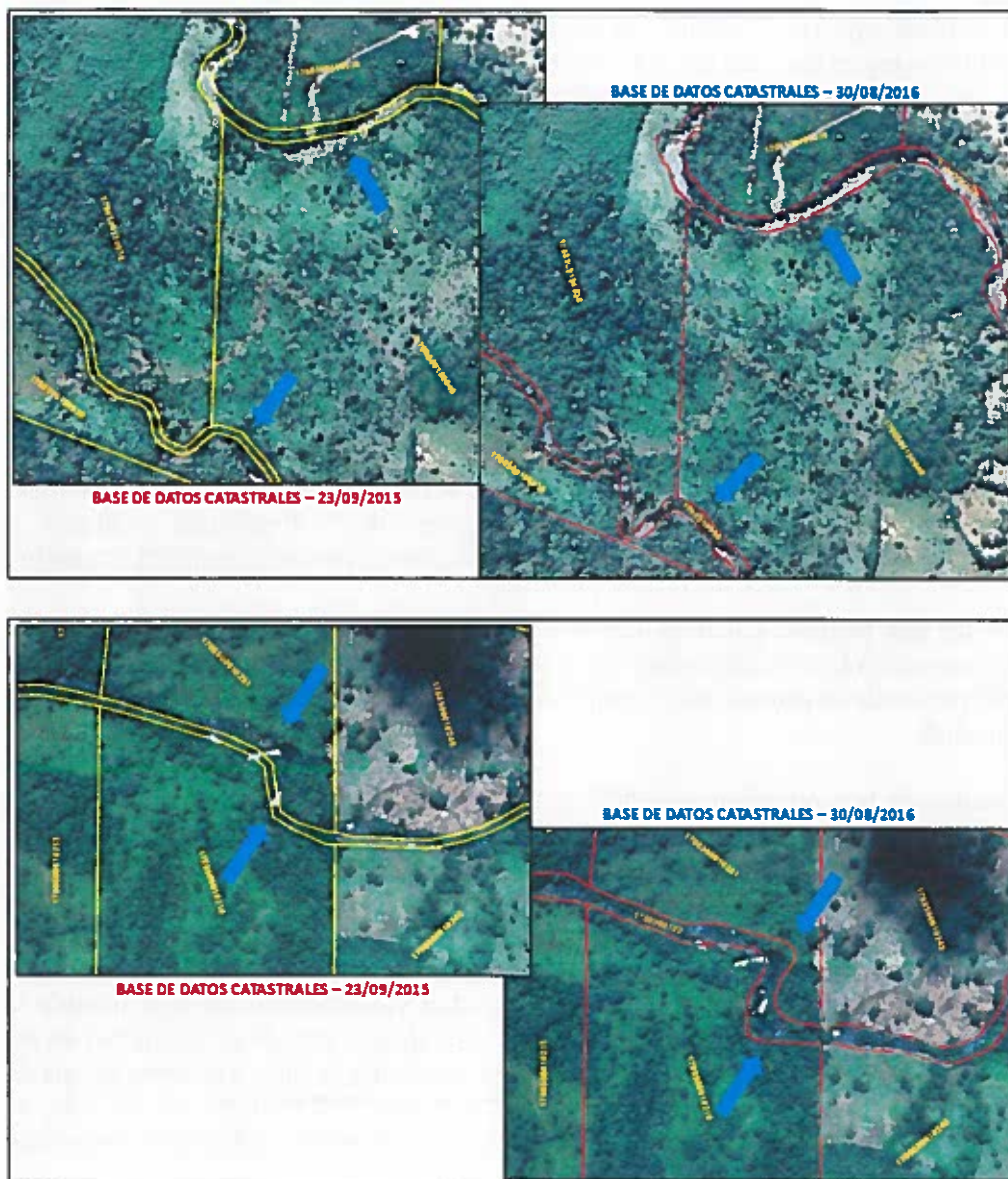
La Base de Datos Catastral entregada el 30 de agosto de 2016 que fue utilizada para la segunda capacitación dispone ya de los ajustes de estos desplazamientos, tal como se muestra en las siguientes ilustraciones:



³ Informe INF-2-AYC-17

⁴ Informe INF-2-AYC-17





Del 05 al 16 de septiembre de 2016, la Unidad Ejecutora brindó acompañamiento y seguimiento funcional del módulo de catastro del SINAT con uno de nuestros técnicos especializados, Ing. Ponsiano De Loor, durante este período en conjunto con funcionarios municipales (Miguel Domínguez, Fausto Sigchos y Viviana Túqueres) se realizaron visitas en campo para una validación del catastro rural entregado en donde se realizaron las siguientes actividades: i) verificar con el propietario el predio levantado ii) verificar predios para fraccionamiento en base a planos aprobados, iii) toma de puntos GPS en campo para fraccionamiento, iv) revisión de franjas en conflicto; una vez realizado el trabajo en campo se procedió





a realizar una confirmación en conjunto con los funcionarios municipales en gabinete con el catastro cargado en SINAT en donde se reporta:

- Sobre las franjas en conflicto visitadas: no existe acuerdo entre las partes, por lo que el Municipio está informado que la vía de solución es bajo una resolución judicial.
- Sobre los predios verificados para fraccionamiento: existe una coincidencia del 98% entre la información levantada en campo y el catastro que se encuentra en SINAT.
- Sobre la visita técnica para verificación del levantamiento predial: se visitaron 6 predios en campo, de los cuales en 1 predio existe un desplazamiento de 40 metros en el lindero inferior.⁵

Al igual que en los 56 cantones donde el Programa SIGTIERRAS ha realizado el catastro rural, en el cantón Pedro Vicente Maldonado, no existe concordancia entre la información que dispone el Registro de la Propiedad referente a cabidas/superficies y en algunos casos a los linderos versus la realidad en campo.

Al ser una realidad nacional que las escrituras de una propiedad no poseen una referencia gráfica georeferenciada, si una escritura tiene una cabida diferente a la determinada en campo con el propietario no es sinónimo de un mal levantamiento predial.

Dentro de las competencias del Programa SIGTIERRAS no consta la elaboración de escrituras, sin embargo, se recuerda al GADM que durante las campañas de levantamiento predial, se brindó Orientación Legal Gratuita a todos los pobladores del sector rural del cantón con el objetivo de direccionar a la población para una correcta regularización de la tenencia.

Al día de hoy, y no por decisión de la Unidad Ejecutora, no ha sido posible la socialización con el GADM (funcionarios municipales, alcalde y concejales) de los resultados de la valoración masiva cantonal realizada en base a la Metodología de Valoración Masiva desarrollada por el Programa SIGTIERRAS, por lo que, se rechaza la aseveración del técnico municipal que dice *"El avalúo de la propiedad difiere por mucho a lo que tiene el GAD Municipal"*⁶.

El GADM debe estar informado que el Programa presenta los resultados iniciales de la valoración masiva cantonal para su revisión y ajuste de ser el caso dependiendo de las necesidades del municipio.

3. CONCLUSIONES

⁵ Ficha de Acompañamiento y Seguimiento Funcional – MODULO DE CATASTRO

⁶ Informe INF-2-AYC-17

Entre los productos entregados por el Programa SIGTIERRAS al GADM de Pedro Vicente Maldonado se destaca el Sistema Nacional para la Administración de Tierras, el mismo que administra el Catastro Rural generado, que ha cumplido con los estándares requeridos en sus diversas fases apoyados de un proceso de difusión a todo nivel. Pese a todos los esfuerzos por localizar a informantes calificados en todas las etapas de la Campaña de Levantamiento Predial, se ha registrado un ausentismo del 3,17%, el cual no supera el 5% que es el mínimo requerido.

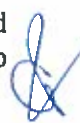
Durante las reuniones de trabajo con el GADM de PVM hemos receptado comentarios acerca de la información entregada y su calidad, durante estas reuniones se nos ha indicado que se realizará la entrega de un listado con todas las observaciones y quejas de los propietarios sobre el trabajo realizado, pero hasta la presente fecha ese listado nunca se nos ha proporcionado, siendo el Informe No. INF-2-AYC-17 el único documento formal que disponemos a la fecha.

Las aseveraciones del técnico municipal sobre la calidad de la información, en donde se afirma que hasta el 40% del levantamiento predial es incorrecto deben poseer el soporte técnico correcto, es indispensable que el Municipio nos haga llegar la información municipal con la que compara el levantamiento predial entregado y que se haya realizado bajo la misma metodología de obtención de información.

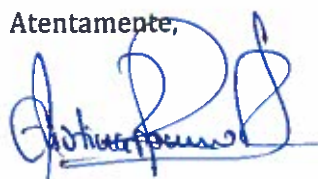
Desde el 23 de septiembre de 2015 que se inició la fase de capacitación e implantación del Catastro Rural en SINAT en el GADM de Pedro Vicente Maldonado hasta la presente fecha, el Programa SIGTIERRAS ha estado abierto a realizar todas las actividades en conjunto con el GADM para que hagan uso de la información y del SINAT, pero lamentablemente no ha sido posible por la falta de predisposición de los técnicos con los cuales hemos trabajado.

Se deja constancia que la desactualización del catastro entregado el 23 de septiembre de 2015 es responsabilidad absoluta del GADM que ha obstaculizado todas las soluciones que hemos planteado para llegar a acuerdos satisfactorios para las partes.

El Programa SIGTIERRAS se encuentra al día de hoy en producción en más de 50 cantones a nivel nacional, esto ha sido posible, gracias a la confianza y trabajo conjunto con cada uno de los municipios y sus funcionarios, en donde se ha ido solucionado cada una de las controversias presentadas, por lo que, como Unidad Ejecutora seguimos abiertos a la implementación del SINAT en el cantón Pedro Vicente Maldonado.



Atentamente,



Ing. Cristina Romero Rojas

Directora Técnica

Unidad Ejecutora MAGAP - PRAT