

Oficio Nro. MAG-UEMAGAPPRAT-2021-0087-OF

Quito, D.M., 22 de abril de 2021

Asunto: Entrega de Informe Técnico de Homologación y Análisis de Documentación correspondiente a Metodología de Valoración Urbana GADM Quilanga

Señor Licenciado
Malvin Fredy Cueva Rojas

Señor
Jorge Arturo Samaniego Herrera
En su Despacho

De mi consideración:

Conforme lo estipulado en el Convenio de Cooperación Técnica Interinstitucional entre el Municipio de Quilanga y la Unidad Ejecutora MAGAP PRAT Programa SIGTIERRAS suscrito el 19 de enero del 2021 y considerando que mediante Oficio Of. Nro. 001-2021-A el Municipio de Quilanga realiza la entrega de los insumos solicitados para cumplir con el objeto del Convenio, me permito adjuntar lo siguiente:

- Informe Técnico de Homologación de la Base de Datos Urbana (gráfica y alfanumérico)
- Informe Técnico de Análisis de Documentación e Insumos de Valoración Urbana

Estos informes técnicos deberán ser analizados por la Municipalidad y en el caso del Informe de Homologación proceda con la aprobación para continuar con las actividades conforme modelo de gestión de SIGTIERRAS.

Además es importante que se realice la entrega de los insumos solicitados mediante Oficio Nro. MAG-UEMAGAPPRAT-2021-0037-OF de fecha 08 de marzo del presente año y que no han formado parte de la entrega remitida.

Cualquier inquietud respecto de los informes; por favor, no dude en comunicarse con nosotros a través del correo electrónico mcoba@mag.gob.ec.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Oficio Nro. MAG-UEMAGAPPRAT-2021-0087-OF

Quito, D.M., 22 de abril de 2021

Documento firmado electrónicamente

Cpa. Norma Elizabeth Molina Veintimilla
DIRECTORA EJECUTIVA MAGAP-PRAT

Anexos:

- inf_tec_homologacion_quilanga_220402021-signed.pdf
- inf_tec_analisis_valoracion_gadm_quilanga_22042021-signed.pdf
- formulario_diagnostico_valoracion_urbana_quilanga.pdf

Copia:

Señora Ingeniera
Johanna Rosaura Morales Naspud
Coordinadora General de Información Nacional Agropecuaria

Señorita Ingeniera
María Fernanda Coba Paz
Especialista Geomático

mc



Firmado electrónicamente por:
**NORMA ELIZABETH
MOLINA
VEINTIMILLA**



**Sembramos
Futuro**

Lenín



INFORME TECNICO HOMOLOGACIÓN CATASTRO URBANO

CONTENIDO

INFORME TÉCNICO HOMOLOGACIÓN	2
1. ANTECEDENTES	2
2. ACTIVIDADES REALIZADAS	2
2.1 DEFINICIÓN INSUMOS BASE DE ORIGEN ALFANUMÉRICO	2
2.2 DEFINICIÓN INSUMOS BASE DE ORIGEN GRÁFICO	5
2.3 PROCESO DE MIGRACION	13
2.4.1 ALFANUMERICO	13
2.2.2 GRAFICO	29



INFORME TÉCNICO HOMOLOGACIÓN

1. ANTECEDENTES

- Mediante Of. Nro. 001-2021-A, de fecha 1 de abril de 2021, se envía la información o insumos solicitados mediante oficio para el proceso de Homologación y subsecuente migración hacia la estructura SINAT. Dentro del link: <https://we.tl/t-hq9ejQUsoU>

Los insumos cargados en el link compartido son los siguientes:

Nombre	Fecha de modificación	Tipo	Tamaño
BASE SE DATOS CATASTRO URBANO	01/04/2021 8:54	Carpeta de archivos	
CARTOGRAFIA CAD	31/03/2021 16:01	Carpeta de archivos	
CARTOGRAFIA SHAPE	31/03/2021 16:28	Carpeta de archivos	
LIMITES URBANOS	29/03/2021 10:39	Carpeta de archivos	
FICHA PREDIAL URBANA VIGENTE	25/03/2021 12:49	Archivo PDF	492 KB
Ordenanza de Plan de Uso y Gestión de ...	02/04/2021 8:47	Archivo PDF	14.867 KB
ORDENZA DE COBRO PREDIOS URBANOS	29/03/2021 10:12	Archivo PDF	11.578 KB

2. ACTIVIDADES REALIZADAS

2.1 DEFINICIÓN INSUMOS BASE DE ORIGEN ALFANUMÉRICO

En base a los criterios iniciales de homologación, se procede a determinar las variables requeridas para el proceso de migración, en este caso partimos de los archivos .backup denominados: **202012310923_previa_emision2021pg3**; y **202012310945_emision2021pg3** y archivo PDF denominado **FICHA PREDIAL URBANA VIGENTE**, mismos que se encuentran ubicados sobre el siguiente path:

Quilanga\SINAT URBANO GAD QUILANGA\SINAT URBANO GAD QUILANGA

Entornos > Quilanga > Quilanga > SINAT URBANO GAD QUILANGA > SINAT URBANO GAD QUILANGA				
Nombre	Fecha de modificación	Tipo	Tamaño	
BASE SE DATOS CATASTRO URBANO	01/04/2021 8:54	Carpeta de archivos		
CARTOGRAFIA CAD	31/03/2021 16:01	Carpeta de archivos		
CARTOGRAFIA SHAPE	31/03/2021 16:28	Carpeta de archivos		
LIMITES URBANOS	29/03/2021 10:39	Carpeta de archivos		
FICHA PREDIAL URBANA VIGENTE	25/03/2021 12:49	Archivo PDF	492 KB	
Ordenanza de Plan de Uso y Gestión de ...	02/04/2021 8:47	Archivo PDF	14.867 KB	
ORDENZA DE COBRO PREDIOS URBANOS	29/03/2021 10:12	Archivo PDF	11.578 KB	

- Se detalla a continuación el contenido de las dos BD antes mencionadas:
BASE DE DATOS: Esquema GIS

ESQUEMA	TABLAS	REGISTROS 202012310945_e mision2021pg3	REGISTROS 202012310923_previa_emision 2021pg3
gis	red_vial	1489	1489
gis	edificacion	648	648
gis	energia_electrica	206	206
gis	acera_bordillo	87	87
gis	alcantarillado_pluvial	87	87
gis	morfologia_urbana	85	85

gis	densidad_edafica	85	85
gis	sectores_homogeneos	85	85
gis	uso_suelo	85	85
gis	valor_suelo	82	82
gis	recoleccion_basura	67	67
gis	equipamiento_comunal	64	64
gis	red_telefonica	55	55
gis	red_agua	51	51
gis	sectores	7	7
TOTAL		3183	3183

BASE DE DATOS: *Esquema PUBLIC*

ESQUEMA	TABLAS	REGISTROS	REGISTROS	variación
		202012310945_emision2021pg3	202012310923_previa_emision2021pg3	
public	tasa_orden_cobro	14376	11298	3078
public	spatial_ref_sys	3911	3911	0
public	colindante	2980	2980	0
public	orden_cobro	2931	2262	669
public	fichero	2262	2225	37
public	propietario	1173	1173	0
public	construccion	766	766	0
public	predio	754	754	0
public	predio_gis	715	715	0
public	valoracion_predio	426	426	0
public	factor_depreciacion	266	266	0
public	factor_conservacion	114	114	0
public	tramite_subtipo	84	84	0
public	manzana	82	82	0
public	material	80	80	0
public	coeficiente	40	40	0
public	anio_cumplido	38	38	0
public	mora_tributaria	27	24	3
public	tasa	24	24	0
public	factor_uso	18	18	0
public	submenu	18	18	0
public	rol_menu	17	17	0
public	factor_rubro	15	15	0
public	usuario	13	13	0
public	coeficiente_dinamico	9	9	0
public	rol	9	9	0
public	fator	9	9	0
public	menu	8	8	0
public	tramite_tipo	7	7	0
public	historial	6	6	0
public	calidad_acabado	4	4	0
public	valoracion_urbana	3	3	0
public	tramite	3	3	0
public	valoracion	1	1	0
public	entidad	1	1	0
public	catastro	1	1	0
public	mejora_tipo	0	0	0
public	mejora	0	0	0
		31191	27404	3787

Como se puede observar la variación entre las BD se basa en las tablas:

- tasa_orden_cobro
- orden_cobro
- fichero
- mora_tributaria

En base a lo anterior se procede a tomar la BD denominada **202012310945_emision2021pg3**

Se cuenta con bases adicionales que refieren a:

- EsquemaV8.dbs
- EsquemaV8.dbs.bak
- EsquemaV8-AvaluoCatastro.dbs
- EsquemaV8-AvaluoCatastro.dbs.bak
- TABLA DE PREDIOS COMPLETA DEL SISTEMA CAT. URBANO

Se puede observar que estos archivos son **.dbs**, es decir respaldos **MySQL**, al restaurarlos muestra lo siguiente:

Archivos **EsquemaV8.dbs** y **EsquemaV8.dbs.bak**



```

1428 $function$
1429 ]></string>
1430 </function>
1431 <function name="_add_raster_constraint_nodata_values" id="Function_5a3f07" isSystem="
1432 <string><![CDATA[CREATE OR REPLACE FUNCTION public._add_raster_constraint_nodata_v
1433 RETURNS boolean
1434 LANGUAGE plpgsql
1435 STRICT
1436 AS $function$
1437 DECLARE
1438     fqtn text;
1439     cn name;
1440     sql text;
1441     attr numeric[];
1442     max int;
1443 BEGIN
1444     fqtn := '';
1445     IF length($1) > 0 THEN
1446         fqtn := quote_ident($1) || '.';
1447     END IF;
1448     fqtn := fqtn || quote_ident($2);
1449     cn := 'enforce_nodata_values_' || $3;
1450     sql := 'SELECT public._raster_constraint_nodata_values(' || quote_ident($3)
1451         || ' FROM ' || fqtn
1452         || ' LIMIT 1';
1453 BEGIN
1454     EXECUTE sql INTO attr;
1455 EXCEPTION WHEN OTHERS THEN
1456     RAISE NOTICE 'Unable to get the nodata values of a sample raster: % (%)',
1457         SQLERRM, SQLSTATE;

```

Archivos **EsquemaV8-AvaluoCatastro.dbs** y **EsquemaV8-AvaluoCatastro.dbs.bak**

```

Host: 127.0.0.1 Base de datos: quilanga Esquema: V8.dbs Esquema: V8-AvaluoCatastro.dbs.hak
27382 AS '$libdir/postgis-2.3', $function$serialized_gist_consistent$function$
27383 ]]</string>
27384 </function>
27385 <function name="geography_gist_decompress" id="Function_8c77e70" isSystem="false" params_known="n" >
27386 <string><![CDATA[CREATE OR REPLACE FUNCTION public.geography_gist_decompress(internal)
27387 RETURNS internal
27388 LANGUAGE c
27389 AS '$libdir/postgis-2.3', $function$serialized_gist_decompress$function$
27390 ]]></string>
27391 </function>
27392 <function name="geography_gist_distance" id="Function_18ed322" isSystem="false" params_known="n" >
27393 <string><![CDATA[CREATE OR REPLACE FUNCTION public.geography_gist_distance(internal, geography, integer)
27394 RETURNS double precision
27395 LANGUAGE c
27396 AS '$libdir/postgis-2.3', $function$serialized_gist_geog_distance$function$
27397 ]]></string>
27398 </function>
27399 <function name="geography_gist_penalty" id="Function_8675001" isSystem="false" params_known="n" >
27400 <string><![CDATA[CREATE OR REPLACE FUNCTION public.geography_gist_penalty(internal, internal, internal)
27401 RETURNS internal
27402 LANGUAGE c
27403 AS '$libdir/postgis-2.3', $function$serialized_gist_penalty$function$
27404 ]]></string>
27405 </function>
27406 <function name="geography_gist_pickle" id="Function_26d328d" isSystem="false" params_known="n" >
27407 <string><![CDATA[CREATE OR REPLACE FUNCTION public.geography_gist_pickle(internal, internal)
27408 RETURNS internal
27409 LANGUAGE c
27410 AS '$libdir/postgis-2.3', $function$serialized_gist_pickle$function$

```

NOTA: Por lo expuesto anteriormente se toma como insumo la BD denominada 202012310945_emision2021pg3

2.2 DEFINICIÓN INSUMOS BASE DE ORIGEN GRÁFICO

Se observa que dentro de la información gráfica proporcionada por el GADM, presenta la siguiente distribución:

tos > Quilanga > SINAT URBANO GAD QUILANGA > SINAT URBANO GAD QUILANGA				
Nombre	Fecha de modificación	Tipo	Tamaño	
BASE SE DATOS CATASTRO URBANO	01/04/2021 8:54	Carpeta de archivos		
CARTOGRAFIA CAD	31/03/2021 16:01	Carpeta de archivos		
CARTOGRAFIA SHAPE	31/03/2021 16:28	Carpeta de archivos		
LIMITES URBANOS	29/03/2021 10:39	Carpeta de archivos		
FICHA PREDIAL URBANA VIGENTE	25/03/2021 12:49	Archivo PDF	492 KB	
Ordenanza de Plan de Uso y Gestión de ...	02/04/2021 8:47	Archivo PDF	14.867 KB	
ORDENZA DE COBRO PREDIOS URBANOS	29/03/2021 10:12	Archivo PDF	11.578 KB	

CARTOGRAFIA CAD

CARPETA. - FUNDOCHAMBA-20210415T135357Z-001

CARPETA. – FUNDOCHAMBA

DOCUMENTOS:

manzaneros DEFINITIVO Agosto-28.dwg

CONTENIDO	CAPAS
DEFINICIÓN DE MANZANAS POR SECTORES	
SECTOR 1 MZ 1-8	88
SECTOR 2 MZ 1-10	

CARPETA. - FUNDOCHAMBA TEMATICOS

1 TEMATICO DEFINICION SECTORES.dwg

CONTENIDO	CAPAS
DEFINICIÓN DE SECTORES S1 S2	89

2 TEMATICO AGUA POTABLE.dwg

CONTENIDO	CAPAS
RED DE AGUA POTABLE NO TIENE AGUA SI TIENE AGUA	87

3 TEMATICO ALCANTARILLADO.dwg

CONTENIDO	CAPAS
RED DE ALCANTARILLADO NO TIENE TELÉFONO SI TIENE TELÉFONO	87

4 TEMATICO LUZ ELECTRICA.dwg

CONTENIDO	CAPAS
RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO SI TIENE ENERGÍA NO TIENE LUZ	88

5 TEMATICO TELEFONICO.dwg

CONTENIDO	CAPAS
RED TELEFÓNICA NO TIENE TELÉFONO SI TIENE TELÉFONO	86

6 TEMATICO RED VIAL.dwg

CONTENIDO	CAPAS
RED VIAL SI TIENE AGUA	106

7 TEMATICO ACERAS Y BORDILLOS.dwg

CONTENIDO	CAPAS
NO TIENE BORDILLO SI TIENE BORDILLOS SI TIENE ACERAS	89

8 TEMATICO RECOLECCION DE BASURA.dwg

CONTENIDO	CAPAS
RECOLECCIÓN DE BASURA NO TIENE REC. BASURA SI TIENE REC. BASURA	89

9 TEMATICO ASEO DE CALLES.dwg

CONTENIDO	CAPAS
ASEO DE CALLES NO TIENE REC. BASURA SI TIENE REC. BASURA	87

9 TEMATICO USO DEL SUELO.dwg

CONTENIDO	CAPAS
USO DE SUELO	105

10 TEMATICO SECTORES HOMOGENEOS.dwg

CONTENIDO	CAPAS
SECTOR HOMOGÉNEO 1 SECTOR HOMOGÉNEO 2	93

12 TEMATICO MORFOLOGIA URBANA.dwg

CONTENIDO	CAPAS
MORFOLOGÍA URBANA	86

13 TEMATICO DENSIDAD EDIFICADA.dwg

CONTENIDO	CAPAS
DENSIDAD EDIFICADA CONSOLIDADA EN CONSTRUCCIÓN EN EXPANSIÓN	87

14 TEMATICO EQUIPAMIENTO URBANO.dwg

CONTENIDO	CAPAS
EQUIPAMIENTO URBANO	88

15 TEMATICO VALOR DEL SUELO.dwg

CONTENIDO	CAPAS
-----------	-------

VALOR DEL SUELO	89
VALOR MANZANA	
VALOR MANZANA 2	
VALOR EJES	
VALOR ESQUINAS	

CARPETA. - QUILANGA CATASTRO URBANO-20210415T133001Z-001

CARPETA. – QUILANGA CATASTRO URBANO

DOCUMENTOS:

QUILANGA MANZANEROS SECTOR 01 FINAL.dwg

CONTENIDO	CAPAS
DEFINICIÓN DE MANZANAS POR SECTORES SECTOR 1 MZ 1-23 NO HAY MZ 2	36

QUILANGA MANZANEROS SECTOR 02 FINAL.dwg

CONTENIDO	CAPAS
DEFINICIÓN DE MANZANAS POR SECTORES SECTOR 1 MZ 1-19 NO HAY MZ 5	66

QUILANGA TEMATICOS.dwg

CONTENIDO	CAPAS
DENSIDAD EDIFICADA EQUIPAMIENTO COMUNAL SECTORES HOMOGÉNEOS <ul style="list-style-type: none"> SECTOR HOMOGÉNEO 1 SECTOR HOMOGÉNEO 2 SECTOR HOMOGÉNEO 3 SECTOR HOMOGÉNEO 4 VALOR DEL SUELO <ul style="list-style-type: none"> VALOR DEL SUELO EN MANZANA VALOR DEL SUELO EN ESQUINAS VALOR DEL SUELO EN EJES DE VÍAS 	111

CARPETA. - SAN ANTONIO DE LAS ARADAS-20210415T132942Z-001

CARPETA. – SAN ANTONIO DE LAS ARADAS

DOCUMENTOS:

SAN ANTONIO LAS ARADAS MANZANERO.dwg

CONTENIDO	CAPAS
DEFINICIÓN DE MANZANAS POR SECTORES SECTOR 1 MZ 1-11	244

SAN ANTONIO LAS ARADAS TEMATICOS 26 08 2016.dwg

CONTENIDO	CAPAS
EQUIPAMIENTO COMUNAL SECTORES HOMOGÉNEOS	
<ul style="list-style-type: none"> SECTOR HOMOGÉNEO 1 SECTOR HOMOGÉNEO 2 	
VALOR DE SUELO	
<ul style="list-style-type: none"> VALOR DEL SUELO EN MANZANA VALOR DEL SUELO EN ESQUINAS VALOR DEL SUELO EN EJES DE VÍAS VALOR DEL SUELO EN PREDIOS 	281

CARPETA. - PLANOS BASE-20210415T134403Z-001

CARPETA. – PLANOS BASE

DOCUMENTOS:

ACAD-FUNDOCHAMBA Octubre -11 fin.dwg

CONTENIDO	CAPAS
CATASTRO PREDIAL DE LA PARROQUIA SUBURBANA FUNDOCHAMBA	101
<ul style="list-style-type: none"> CONSTRUCCIONES, MATERIALES Y NÚMERO DE PISOS 	

emplazamiento quilanga.dwg

CONTENIDO	CAPAS
IMPLANTACIÓN DE 12 MANZANAS.	43

permuta canchas de voley.dwg

CONTENIDO	CAPAS
IMPLANTACIÓN CANCHA Y MERCADO	17

QUILANGA FINAL 11 - OCTUBRE -2016.dwg

CONTENIDO	CAPAS
ACTUALIZACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTÓN QUILANGA	
<ul style="list-style-type: none"> CONSTRUCCIONES, MATERIALES Y NÚMERO DE PISOS. EQUIPAMIENTO SECTORES MANZANAS 	76

CONTENIDO	CAPAS
CATASTRO PREDIAL DE LA PARROQUIA SUBURBANA SAN ANTONIO DE LAS ARADAS <ul style="list-style-type: none"> • CONSTRUCCIONES, MATERIALES Y NÚMERO DE PISOS • EQUIPAMIENTO • SECTORES • MANZANAS 	269

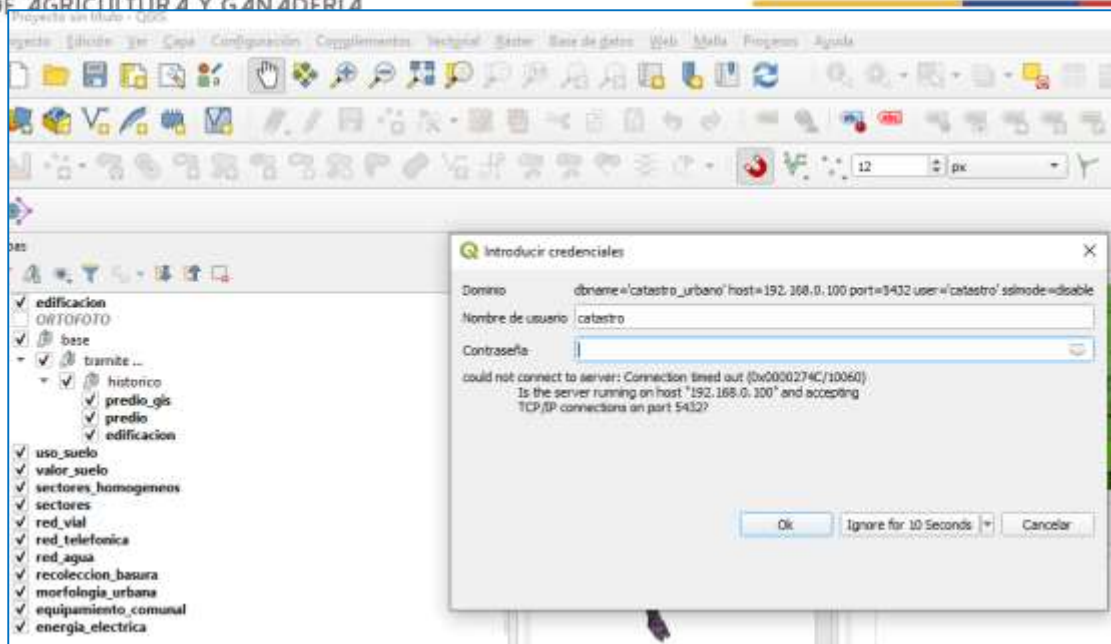
Revisada y analizada, a manera general, la información de cada archivo **.dwg** se encuentra:

CAPAS NECESARIAS PARA TRANSFORMACIÓN DE CAD A SIG	CONTENIDO EN ARCHIVOS RECIBIDOS
Área Valorativa	Si
Zona	No
Sector	Si
Manzana	Si
Pedios	Si
Bloque	No
Piso	Si
Unidad	Si
Vías	Si
Clave catastral	Si
Nomenclaturas o etiquetas	Si

CARTOGRAFIA SHAPE

Dentro de esta carpeta se encuentra:

- Proyecto de QGIS denominado **BASE CARTOGRAFICA**, el cual al tratar de abrirlo requiere una contraseña, tal cual se muestra en la imagen siguiente:



- Archivo shape denominado **BASE FINAL** mismo que contiene lo siguiente:

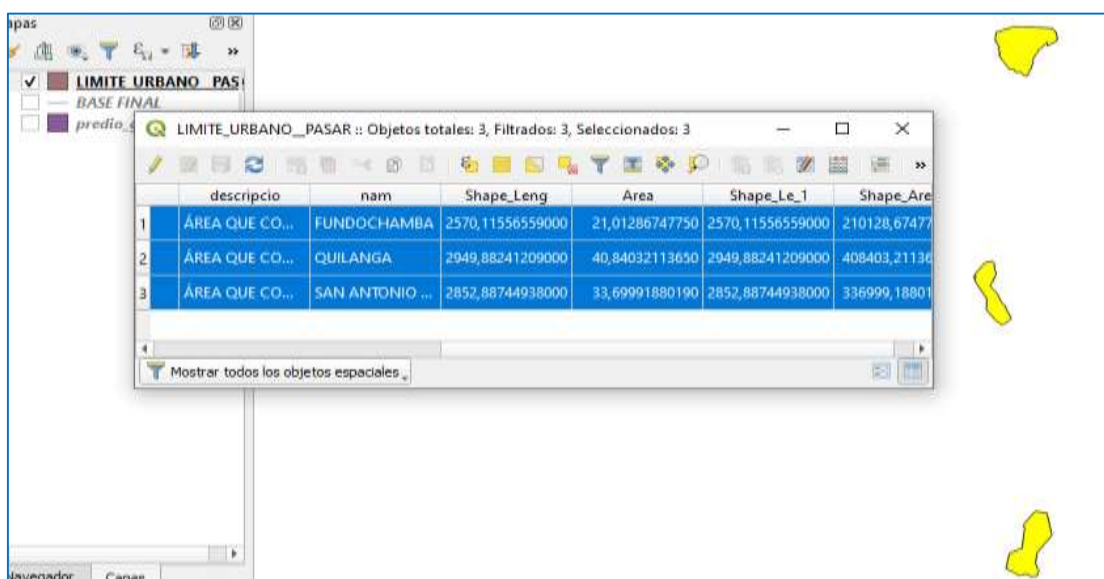
gid	objectid_1	objectid_2	fcode	descripcion	tut	
4	13 13,000000000000...	13 AT060		SISTEMA DE COMUNICACIÓN QUE TRANSMITE S...	SUSPENSIÓN NORMAL	TELÉF...
5	14 14,000000000000...	14 AT060		SISTEMA DE COMUNICACIÓN QUE TRANSMITE S...	SUSPENSIÓN NORMAL	TELÉF...
6	51 51,000000000000...	51 AT060		SISTEMA DE COMUNICACIÓN QUE TRANSMITE S...	SUSPENSIÓN NORMAL	TELÉF...
7	52 52,000000000000...	52 AT060		SISTEMA DE COMUNICACIÓN QUE TRANSMITE S...	SUSPENSIÓN NORMAL	TELÉF...

Esta capa conforme inferencia visual, contiene información de intervenciones al Lote

LIMITES URBANOS

Dentro de esta carpeta se encuentra:

- Archivo shape denominado **LIMITE_URBANO_PASAR** mismo que contiene lo siguiente:

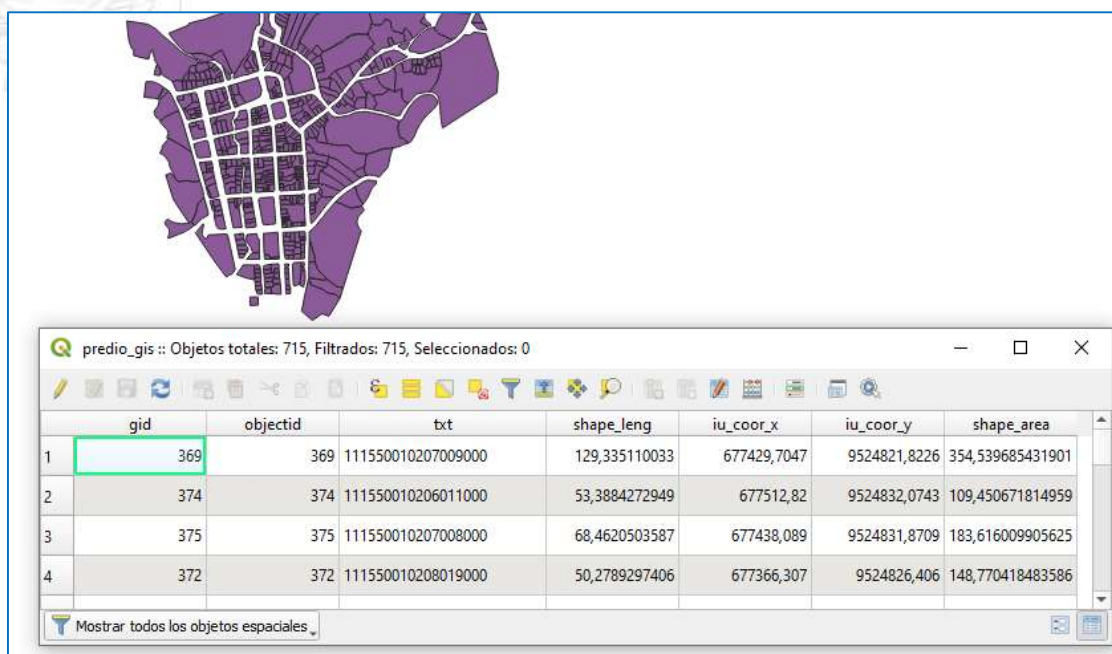


INFORMACIÓN BD ESQUEMA GIS

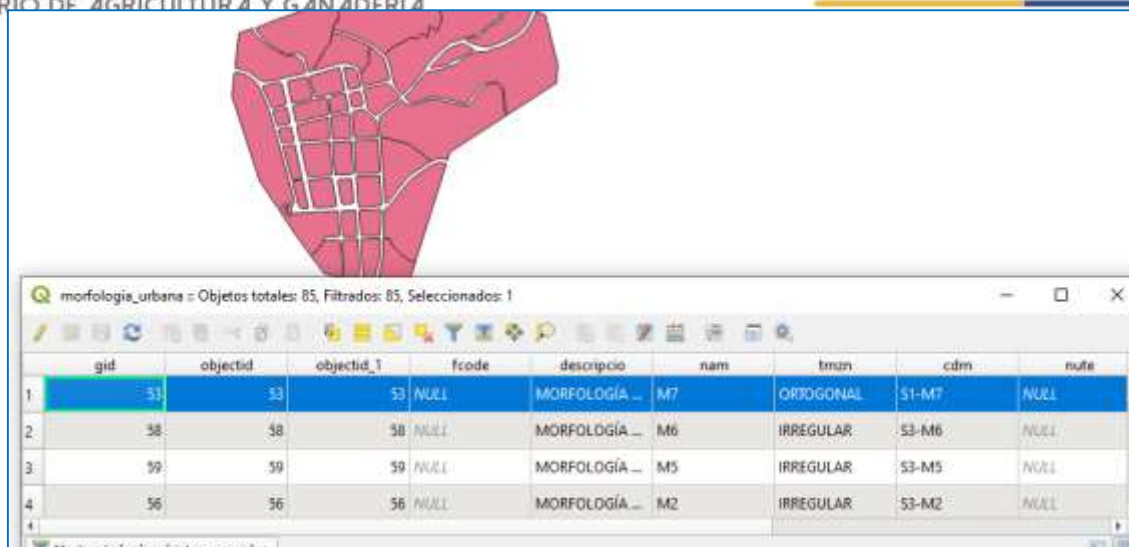
Se puede observar que a partir de las tablas:

- gis.predios_gis -> capa de predios urbanos
- gis.morfologia_urbana -> capa que contiene el detalle de codificación de manzanas
- gis.sectores -> capa de los sectores *(a partir de esta capa se extrapolará la capa de zonas)*

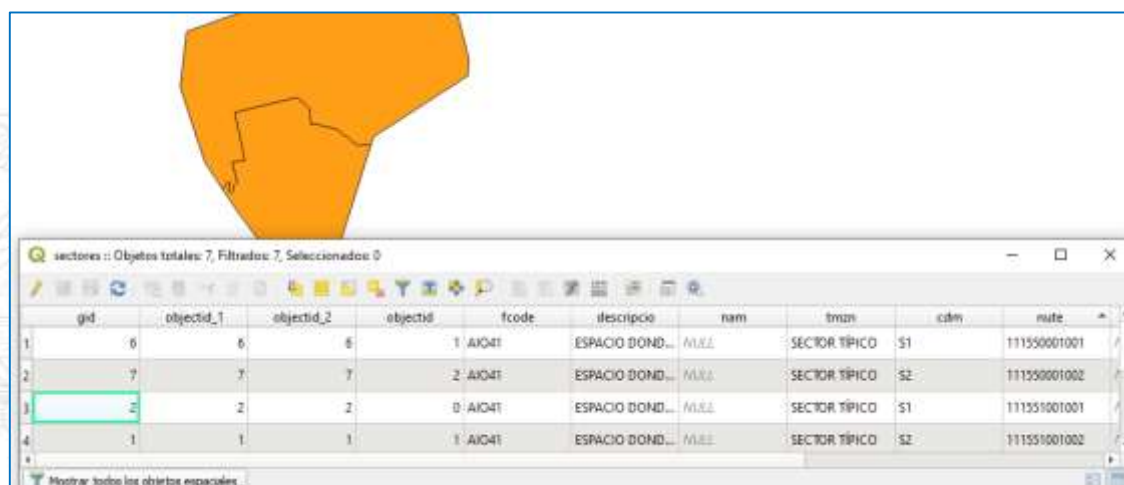
CAPA gis.predios_gis



CAPA gis.morfologia_urbana



CAPA gis.sectores



2.3 PROCESO DE MIGRACION

Dentro del Modelo de Gestión establecido para lo que refiere a SINAT Urbano, se ha procedido a migrar la data necesaria hacia la estructura denominada Base Intermedia, de donde se desprende los siguientes resultados:

2.4.1 ALFANUMERICO

Conforme lo detallado en el punto 2.1, se toma como insumo gráfico lo contenido dentro de la Base de datos proporcionado por el GADM denominado **202012310945_emision2021pg3**, conforme el siguiente criterio:

DIVISIÓN POLÍTICA ADMINISTRATIVA

Parroquias

PARROQUIA	CODIGO	CODIGO ACUMULADO	OBSERVACIÓN
QUILANGA	50	111550	Las siguientes parroquias NO cuentan con información gráfica De la geometría de las parroquias, motivo por el cual se tomará el elemento DPA oficial.
FUNDUCHAMBA	51	111551	
SAN ANTONIO DE LAS ARADAS	52	111552	

Dentro de los insumos entregados por el GADM, no está presente la capa gráfica de las zonas, sin embargo a partir de la capa de sectores se establece la existencia de las siguientes zonas por parroquia:

PARROQUIA	# ZONAS	OBSERVACION
50	1	<ul style="list-style-type: none"> Las zonas se generaron a partir del código de sectores
51	1	
52	1	
TOTAL	3	

Sectores

ZONA	# SECTORES	OBSERVACION
11155001	2	<ul style="list-style-type: none"> Los sectores cargados fueron tomadas de la tabla gis.sectores
11155101	2	
11155201	3	
TOTAL	7	

Manzanas

SECTOR	N° MANZANAS	OBSERVACION
11155001	22	<ul style="list-style-type: none"> Las manzanas cargadas fueron tomados de la tabla de la capa morfología_urbana
11155001	18	
11155101	8	
11155102	10	
11155201	11	
11155202	11	
11155203	0	
TOTAL	80	

IDENTIFICACIÓN DEL LOTE

Consideraciones:

- **NOMBRE PREDIO:** No existe este campo en ninguna de las tablas, se procede a revisar en la Ficha Predial del GADM Quilanga y tampoco se observa.
- **BARRIOS:** se realiza el siguiente criterio de homologación, de inicio se establece podría tomar de la tabla **predio.predio_dirección**, pero observando que este campo es tipo **text** en donde su naturaleza es el ingreso

(tipo) del mismo pues en la mayor parte se podría tener datos repetidos de fondo pero con distinción en su forma de escritura, es por esto que se toma el criterio de homologación para incluir en barrio el nombre de la parroquia del predio al cual pertenezca.

- **CLAVE ANTERIOR:** todos los registros en la base origen cuentan con clave anterior, se toma como referencia la tabla **predio.clave_catastral_anterior**
- **USO DEL PREDIO:** se realiza el siguiente criterio de homologación, en base a la tabla **predio.uso_suelo_nombre**

A continuación la tabla de homologación efectuada para el Uso del Predio

BASE DE DATOS GADM		BASE DE DATOS SINAT	
	USO		ID USO
			NOMBRE
Gimprod.landuse	AGRICULTURA	pre_uso_predio	4
	AGROPECUARIA - AGRICULTURA		4
	COMERCIO		5
	RESIDENCIAL - RESTAURANT		5
	RESIDENCIAL - ALIMENTACIÓN		5
	RESIDENCIAL - GESTIÓN		5
	RESIDENCIAL - INTERCAMBIO		5
	RESIDENCIAL - ALIMENTACIÓN		5
	RESIDENCIAL - AGROPECUARIA		5
	RESIDENCIAL - RECREACIÓN		5
			6
			6
	INSTITUCIÓN PRIVADA		8
	SERVICIOS PRIVADOS		8
	RESIDENCIAL - CIBER - BAZAR		9
	RESIDENCIAL - GESTIÓN		9
	RESIDENCIAL		10
	SALUD		10
	INSTITUCIÓN PÚBLICA		7
	ADMINISTRACIÓN PÚBLICA		7
			3
	EDUCACIÓN		11
			12
			13
			1
			15
			16
	RECREACIÓN		17
			18
	SOLAR NO EDIFICADO		20
	SOLAR NO EDIFICADO (INSTITUCIÓN PRIVADA)		20
	SOLAR NO EDIFICADO (ADMINISTRACIÓN PÚBLICA)		21
	AGROPECUARIA		21
	AGROPECUARIO		21
	INTERCAMBIO		21
	RECREACIÓN - DISCOTECAS		22
	CULTO		14
			23
			24
			25
			26
	RESIDENCIAL - COMERCIO		27
	GESTIÓN		28
			29
			30
			31
			32
			33
			34
			35

	36	SERVICIOS ESPECIALES
	37	RELIGIOSO
ARTESANAL	2	ARTESANAL
RESIDENCIAL - ARTESANAL	2	ARTESANAL

CARACTERÍSTICAS DEL LOTE

Características del Lote

Area de Terreno según Escritura

247.00

☐ Lote en Conflicto

Ocupación del Lote:

NIVEL DEL TERRENO:

FORMA DEL TERRENO:

LOCALIZACION DEL LOTE EN LA MANZANA:

TOPOGRAFIA:

Unidad de Medida*

☐ CUADRA
☐ HECTAREAS
☐ METRO CUADRADO
☐ METRO LINEAL
☐ SOLAR
☐ UNIDAD
☐ VARAS

Observación Lote en Conflicto:

☐ EDIFICADA
☐ EN CONSTRUCCION
☐ NO EDIFICADA

☐ N/D
☐ A NIVEL
☐ BAJO NIVEL
☐ SOBRE NIVEL

☐ N/D
☐ IRREGULAR
☐ MUY IRREGULAR
☐ REGULAR

☐ N/D
☐ BIFRONTAL
☐ EN CABECERA
☐ EN CRUZ
☐ EN PASAJE
☐ EN T
☐ ESQUINERO
☐ INTERIOR
☐ INTERMEDIO
☐ MANZANERO
☐ TRIÁNGULO

☐ N/D
☐ INCLINADO ASCENDENTE
☐ INCLINADO DESCENDENTE
☐ PLANO

Consideraciones:

- AREA DEL TERRENO:** en la base origen se puede observar que existen dos campos en dos tablas distintas que cuentan con el área, una de ellas la tabla *predio* -> *predio_area*, en donde **735 registros** cuentan con esta información. En el campo *predio* -> *predio_area_levantamiento*, se observa que solo **20 registros** cuentan con esta información, por lo cual se toma el campo *predio_area* de la tabla *predio*. Dentro de la estructura de la BD intermedia, los campos *área* y *unidad de medida* son campos **obligatorias**, por lo que se procede a ingresar a estos registros con ***unidad de medida* metro cuadrado**.
- LOTE EN CONFLICTO Y OBSERVACION LOTE EN CONFLICTO** en la base origen no existe ningún registro de predio / lote asignado como en conflicto.
- OCUPACION DEL LOTE:** se procederá a tomar en cuenta si el predio posee construcciones se ingresará **EDIFICADA**, caso contrario **NO EDIFICADA**.
- NIVEL DE TERRENO:** se toma de la tabla *predio* -> *predio_topografia*, y se observa que dentro del mismo se hace referencia a dos conceptos, **topografía** y **nivel** del lote, por lo cual se aplica el siguiente criterio de homologación:

BD GADM	DB INTERMEDIA SINAT		
NOMBRE	ID SINAT	NOMBRE	CARACTERISTICA
SOBRE NIVEL	3	SOBRE NIVEL	NIVEL DEL TERRENO
A NIVEL	1	A NIVEL	NIVEL DEL TERRENO
BAJO NIVEL	2	BAJO NIVEL	NIVEL DEL TERRENO
ESCARPADO	18	INCLINADO ASCENDENTE	TOPOGRAFIA
ACCIDENTADO	19	INCLINADO DESCENDENTE	TOPOGRAFIA
	20	PLANO	TOPOGRAFIA

- FORMA DEL TERRENO:** se toma de la tabla *predio* -> *predio_forma* por lo cual se aplica el siguiente criterio de homologación:

BD GADM		DB INTERMEDIA SINAT	
NOMBRE	ID SINAT	NOMBRE	CARACTERISTICA
REGULAR	4	REGULAR	FORMA DEL TERRENO
IRREGULAR	5	IRREGULAR	FORMA DEL TERRENO
MUY IRREGULAR	6	MUY IRREGULAR	FORMA DEL TERRENO

- **TIPO DE TERRENO:** se toma de la tabla *predio* -> *característica_suelo* por lo cual se aplica el siguiente criterio de homologación:

BD GADM		DB INTERMEDIA SINAT	
NOMBRE	ID SINAT	NOMBRE	CARACTERISTICA
SECO	7	SECO	TIPO DE TERRENO
CENAGOSO	8	CENAGOSO	TIPO DE TERRENO
HUMEDO	9	HUMEDO	TIPO DE TERRENO
INUNDABLE	10	INUNDABLE	TIPO DE TERRENO

- **LOCALIZACION DEL LOTE EN LA MANZANA:** se toma de la tabla *predio* -> *predio_ubicación* por lo cual se aplica el siguiente criterio de homologación:

BD GADM		BD INTERMEDIA SINAT		
ID	NOMBRE	ID SINAT	NOMBRE	CARACTERISTICA
		50	EN CRUZ	LOCALIZACION DEL LOTE EN LA MANZANA
		51	EN T	LOCALIZACION DEL LOTE EN LA MANZANA
		52	TRIÁNGULO	LOCALIZACION DEL LOTE EN LA MANZANA
1	Esquinero	11	ESQUINERO	LOCALIZACION DEL LOTE EN LA MANZANA
2	Interior	12	INTERIOR	LOCALIZACION DEL LOTE EN LA MANZANA
3	Pasaje	13	EN PASAJE	LOCALIZACION DEL LOTE EN LA MANZANA
4	Intermedio	14	INTERMEDIO	LOCALIZACION DEL LOTE EN LA MANZANA
		17	BIFRONTAL	LOCALIZACION DEL LOTE EN LA MANZANA
5	Cabecera	15	EN CABECERA	LOCALIZACION DEL LOTE EN LA MANZANA
6	Manzanero	16	MANZANERO	LOCALIZACION DEL LOTE EN LA MANZANA

- **TOPOGRAFIA:** relacionado con lo mencionado en la variable **NIVEL DE TERRENO**
- **PERMISO DE CONSTRUCCION:** NO existen registros asignados con true en la base origen, por lo cual todos ingresan con false.
- **ADOSAMIENTO CON RETIROS:** NO existen registros asignados con true en la base origen, por lo cual todos ingresan con false.

CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO

Consideraciones:

Características del Predio

CONDICION DE OCUPACION:

☒ DESOCUPADA
☒ OCUPADA
☐ TEMPORAL

PRECIO DE OFERTA DEL PREDIO:

NUMERO DE MEDIDORES DE AGUA:

NUMERO DE MEDIDORES ELECTRICOS:

Jefe de Hogar

Tipo de Identificación:
☒ Cédula
☐ Pasaporte
☐ Otro

Número de Identificación:

Apellidos:

Nombres:

- **CONDICION DE OCUPACION:** este campo no existe en la BD del GADM, es por esto que los predios serán ingresados como “**OCUPADO**”, a excepción de los predios cuyo **USO -> Sin Uso**, en estos casos se ingresará como **DESOCUPADO**.

Conforme la información de la BD del GADM se puede observar que cuenta con la información de **predio_agua_potable_medidor**, esta información se ingresa como característica adicional.

- **NUMERO DE MEDIDORES DE AGUA** no cuenta con esta información ingresa con 0,
- **NUMERO DE MEDIDORES DE LUZ** se toma de la tabla **predio.predio_red_electrica_cantidad_medidor**
- **PRECIO COMERCIAL** no cuenta con esta información ingresa con 0
- **PROPIETARIO ANTERIOR** se toma de la tabla **propietario.propietario_anterior**

SECCION JEFE DE HOGAR

- Dentro de la Base de Origen no se encuentra este concepto.

DESCRIPCIÓN DEL PREDIO

Descripción del Predio
se edita el cambio de nombre x constar en EL sistema como EDIFICIO GONZALEZ(31/08/2015)PROR,1-SUBSUELO.

Consideraciones:

- **DESCRIPCION DEL PREDIO:** en la base origen existen **284 registros** con información en el campo **predio -> observación**

SERVICIOS BÁSICOS DEL LOTE

Servicios Básicos del Lote	
ABASTECIMIENTO DE AGUA:	<input checked="" type="radio"/> AGUA LLUVIA <input checked="" type="radio"/> CARRO REPARTIDOR <input checked="" type="radio"/> NO TIENE <input checked="" type="radio"/> OTRO <input checked="" type="radio"/> POZO AGUA <input checked="" type="radio"/> RIO / LAGO / MAR <input checked="" type="radio"/> SERVICIO /RED PUBLICO
COMUNICACIONES:	<input checked="" type="radio"/> COBERTURA CELULAR <input checked="" type="radio"/> COBERTURA DE DATOS <input checked="" type="radio"/> INTERNET <input checked="" type="radio"/> NO TIENE <input checked="" type="radio"/> OTRO <input checked="" type="radio"/> RED TELEFÓNICA SATELITAL <input checked="" type="radio"/> SERVICIO /RED PUBLICO <input checked="" type="radio"/> TELEFONO Fijo PRIVADO <input checked="" type="radio"/> TELEVISIÓN POR CABLE
ELIMINACION DE EXCRETAS:	<input checked="" type="radio"/> LETRINA <input checked="" type="radio"/> NO TIENE <input checked="" type="radio"/> OTRO <input checked="" type="radio"/> PASO SERVICIUMBRE <input checked="" type="radio"/> POZO SEPTICO <input checked="" type="radio"/> RIO / LAGO / MAR <input checked="" type="radio"/> SERVICIO /RED PUBLICO
ENERGIA ELECTRICA:	<input checked="" type="radio"/> NO TIENE <input checked="" type="radio"/> OTRO <input checked="" type="radio"/> PANEL SOLAR <input checked="" type="radio"/> PLANTA O GENERADOR PRIVADO <input checked="" type="radio"/> SERVICIO /RED PUBLICO
RECOLECCION DE BASURA:	<input checked="" type="radio"/> ARROJAN AL RIO, ACEQUIA O CANAL <input checked="" type="radio"/> ARROJAN EN TERRENO BALDÍO O QUEBRADA <input checked="" type="radio"/> CARRO RECOLECTOR <input checked="" type="radio"/> LA ENTIERRAN <input checked="" type="radio"/> LA QUEMAN <input checked="" type="radio"/> NO TIENE

Consideraciones:

Abastecimiento de Agua

Se procede a tomar el siguiente criterio de homologación para esta sección a partir de la tabla **predio -> predio_agua_potable**, conforme el siguiente criterio de homologación:

SINAT	BD GADM
NO TIENE	false
POZO AGUA	
SERVICIO /RED PUBLICO	true
CARRO REPARTIDOR	

AGUA LLUVIA	
RIO / LAGO / MAR	
OTRO	
CONEXION DOMICILIARIA	

Comunicaciones

Se procede a tomar de la base de datos – tabla **predio** -> **predio_red_telefonica**, conforme el siguiente criterio de homologación:

SINAT	BD GADM
COBERTURA CELULAR	
INTERNET	
NO TIENE	
COBERTURA DE DATOS	
TELEFONO FIJO PRIVADO	true
SERVICIO /RED PUBLICO	
OTRO	
RED TELEFÓNICA SATELITAL	
TELEVISIÓN POR CABLE	

Con base en lo anterior se procede a asignar a los predios registrados con **FALSE**, como **No TIENE**

Eliminación de Excretas

Se procede a tomar de la base de datos – tabla **predio** -> **predio_alcantarillado**, conforme el siguiente criterio de homologación:

SINAT	BD GADM
SERVICIO /RED PUBLICO	true
POZO SEPTICO	
NO TIENE	false
LETRINA	
RIO / LAGO / MAR	
OTRO	
PASO SERVIDUMBRE	
NO TIENE	
RED COMBINADA	
RED SEPARADA	

Energía Eléctrica

Se procede a tomar de la base de datos – tabla **predio** -> **predio_red_electrica** conforme el siguiente criterio de homologación:

SINAT	BD GADM
PLANTA O GENERADOR PRIVADO	
NO TIENE	false
SERVICIO /RED PUBLICO	true
PANEL SOLAR	
OTRO	
RED PROVISIONAL	
RED DEFINITIVA	

Recolección de Basura

Se procede a tomar de la base de datos – tabla **predio** -> **predio_recoleccion_basura**, conforme el siguiente criterio de homologación:

SINAT	BD GADM
NO TIENE	false
CARRO RECOLECTOR	true

ARROJAN AL RÍO, ACEQUIA O CANAL	
LA QUEMAN	
ARROJAN EN TERRENO BALDÍO O QUEBRADA	
LA ENTIERRAN	

Aseo de Calles

Se procede a tomar de la base de datos – tabla **predio** -> **predio_aseo_calle** conforme el siguiente criterio de homologación:

SINAT	BD GADM
NO TIENE	false
SI TIENE	true

Alumbrado Público

Se procede a tomar de la base de datos – tabla **predio** -> **predio_alumbrado_publico** conforme el siguiente criterio de homologación:

SINAT	BD GADM
NO TIENE	false
SI TIENE	true

INTERVENCIONES DEL LOTE

Esta información no se encuentra dentro de la BD del GADM por lo que ingresa en **NULL**

VÍAS DEL LOTE

Código Vial	Nombre de la Vía	Tramo	Fronte	Acceso Principal	Nro. Casa / Inmueble
5050	ISLA RIVTA	505001	25.10		
5006	AV BALTRA	500607	40.07		

Consideraciones:

- Se procede a tomar como catálogo general de Vías el campo **predio.predio_dirección** para establecer el nombre de vías totales, así como el detalle de **TIPO DE VÍA** de la tabla **gis.red_vial**, en cuanto a **MATERIAL DE LA VÍA** se toma de la tabla **predio.predio_calle_material**.
- CÓDIGO VIAL:** se procede a tomar de la tabla **gis.red_vial** -> **gid**
- FRENTE:** se procede a tomar de la tabla **predio** -> **predio_longitud_frente**

PERSONAS

Para la migración de los Propietarios, se procede a migrar los registros relacionado con personas, en el caso de la BD del GADM corresponde a la tabla **propietario**

Consideraciones:

- TIPO DE DOCUMENTO:** se procede a migrar la información con el siguiente criterio de homologación conforme campo de la BD GADM **propietario**-> **tipo_documento**:

SINAT	BD GADM
RUC	RUC
CEDULA	CEDULA DE IDENTIDAD
PASAPORTE	
OTRO	

- **ESTADO CIVIL:** esta información no consta dentro de la BD del GADM, por tal motivo se procede a ingresar a todos los registros de personas como **'SOLTERO'**

SINAT	BD GADM
SOLTERO	
CASADO	
DIVORCIADO	
UNION DE HECHO	
VIUDO	

- **PERSONERÍA:** se procede a migrar la información con el siguiente criterio de homologación conforme campo de la BD GADM *propietario* -> *titulo_propiedad_personeria_propiedad*:

SINAT	BD GADM
NATURAL	NATURAL
JURIDICA	JURIDICA

- **DOMINIO:** se procede a migrar la información con el siguiente criterio de homologación conforme campo de la BD GADM *propietario* -> *titulo_propiedad_personeria_propiedad*:

SINAT	BD GADM
PRIVADO	JURIDICA PRIVADO
PUBLICO	JURIDICA PUBLICO
MUNICIPAL	

- **TIPO DE DISCAPACIDAD:** NO existe esta información dentro de la BD GADM, se ingresa en **NULL**
- **CARNET DISCAPACIDAD:** NO existe esta información dentro de la BD GADM, se ingresa en **NULL**
- **PORCENTAJE DISCAPACIDAD:** NO existe esta información dentro de la BD GADM, se ingresa en **NULL**

Propietario / poseedor

Para la migración de la siguiente información se toma como referencia la tabla de la base origen denominado; *propietario. titulo_propiedad_escritura_publica*

- **CON TITULO / SIN TITULO:** se ha tomado la información a partir del campo de la tabla *propietario. titulo_propiedad_escritura_publica*; es decir: (*true*) -> **CON TITULO** y (*false*) -> **SIN TITULO**
- **NATURAL / JURIDICA:** La migración está conforme lo detallado en la sección anterior **PERSONAS**, que corresponde a **personería**.

- **ALICUOTA:** se toma como referencia el campo *propietario* -> *titulo_propiedad_alicuota_terreno* , para establecer este dato.
- **PRECIO DE COMPRA:** se toma como referencia el campo *propietario* -> *titulo_propiedad_valor_terreno*

Detalle propietario / poseedor natural o jurídico

Natural: Propietario / Poseedor

Tipo de Identificación: ☒ Cédula ☐ Pasaporte ☐ Otro

Número de Identificación: 1103139927

Apellidos: BELAEE CHIMBO

Nombres: BLANCA BEATRIZ

Fecha de Nacimiento: 14/05/1965

Estado Civil: ☒ Soltero ☐ Casado ☐ Divorciado ☐ Viudo ☐ Unión de Hecho

Fecha de Defunción:

Discapacidad

No. Camet: %

Porcentaje: %

Tipo: ☒ Temporal ☐ Permanente

El detalle de los **propietarios / poseedores Naturales** se presentan conforme lo descrito en la sección **IX PERSONAS**.

El detalle de la información correspondiente a **propietarios / poseedores Jurídicas**, se migraron conforme las siguientes consideraciones:

- **TIPO IDENTIFICACION; NUMERO DE IDENTIFICACION y RAZON SOCIAL, DOMINIO:** estos campos fueron cargados tomando como base la información de la tabla *propietario*, basado en los criterios de homologación explicados en la sección **IX PERSONAS**.
- **INSCRITA EN:** estos campos fueron cargados tomando como base la información de la tabla *propietario*. *titulo_propiedad_escritura_publica*, tomando como referencia los siguientes campos:
 - *titulo_propiedad_notaria*,
 - *titulo_propiedad_numero_registro_propiedad*,
 - *titulo_propiedad_fecha_registro*,
 - *titulo_propiedad_provincia_registro*,
 - *titulo_propiedad_canton_registro*.

Jurídica: Propietario / Poseedor

Tipo de Identificación: ☒ R.U.C. ☐ Otro

Número de Identificación: 1191715175001

Razón Social: ASOCIACION PARA LA VIVIENDA VILCABAMBA

Dominio: ☒ Privado ☐ Público ☐ Municipal

Inscrita En: ☒ Ministerio ☐ Superintendencia

Representante Legal

Tipo de Identificación: ☒ Cédula ☐ Pasaporte ☐ Otro

Número de Identificación:

Apellidos:

Nombres:

- **REPRESENTANTE LEGAL:** no existe este campo.

Forma de adquisición

- **FORMA DE ADQUISICION:** estos campos fueron cargados desde la tabla *propietario.titulo_propiedad_forma_adquisicion*, conforme los siguientes criterios de homologación:

SINAT	BD GADM
OTROS	RAUL JIMENEZ
OTROS	EN TRAMITE
OTROS	GAD PARROQUIAL
ADJUDICACION	ADJUDICACION
ADJUDICACION	ADJUDICACIÓN IERAC
ADJUDICACION	ADJUDICACIÓN INDA
ADJUDICACION	ADJUDICACIÓN MAGAP
ADJUDICACION	ADJUDICACIÓN SIG TIERRAS
COMPRA - VENTA	COMPRA VENTA
COMPRA - VENTA	COMPRA-VENTA DEL 50% DERECHOS PROPORCIONALES
COMPRA - VENTA	COMPRA-VENTA DERECHOS PROPORCIONALES
COMPRA - VENTA	COMPRA VENTA
COMPRA - VENTA	COMPRA DE DERECHOS Y ACCIONES
COMPRA - VENTA	COMPRA VENTA DERECHOS Y ACCIONES
DONACION	DONACION
DONACION	COMODATO
SUCESION - HERENCIA	HEREDEROS
PARTICIÓN	PARTICION EXTRAJUDICIAL
PERMUTA	PERMUTA
POSESION EFECTIVA	POSESIÓN
POSESION EFECTIVA	POSESIÓN DE DERECHO
POSESION EFECTIVA	POSESIÓN EFECTIVA
POSESION EFECTIVA	POSESIONARIO
REMATE	
BIEN MOSTRENCO	
DERECHOS Y ACCIONES	
ACTOS SOCIETARIOS	
EXPROPIACION	
INDEMNIZACION	
RESOLUCION JUDICIAL	PROTOCOLIZACIÓN
PRESCRIPCION	

- Los campos relacionados con:
 - **Protocolización** (Celebrado Ante, cantón, Notaría, Fecha)
 - **Inscripción** (cantón, matricula, libro, foja, fecha) fueron tomados conforme lo detallado en la sección **XI DETALLE DE PROPIETARIO / POSEEDOR NATURAL O JURIDICO**.
 - **Sin perfeccionar:** al no contar con esta información se ingresa **false**
 - **Años sin perfeccionamiento;** relacionado con el campo anterior ingresa sin valor

Se toman al inferir la información de la tabla *propietario*

Notificación

Esta información es extraída desde la tabla *gimprod.address*

Notificación

Tipo de Dirección: ☒ DOMICILIO ☐ TRABAJO ☐ FAMILIAR ☐ VECINO ☐ OTRO

Correo Electrónico:

Teléfono Celular:

Teléfono Convencional:

País:

Cantón:

Parroquia:

Dirección:

- **TIPO DE DIRECCIÓN:** Es necesario mencionar que de la BD del GADM no existe un campo que refiera al TIPO DE DIRECCIÓN, es por esto que se ingresa todas las direcciones como tipo **DOMICILIO**.
- **CORREO ELECTRONICO:** estos campos fueron cargados a partir de la tabla *propietario* -> *email*
- **TELEFONO CELULAR:** esta información no existe en la BD del GADM, por lo tanto se ingresa **NULL**
- **TELEFONO CONVENCIONAL:** esta información no existe en la BD del GADM, por lo tanto se ingresa **NULL**
- **PAIS:** esta información no existe en la BD del GADM, por lo tanto se ingresa **'ECUADOR'** en todos los registros
- **CANTON:** se ingresará como cantón de forma general el **QUILANGA**
- **PARROQUIA:** se ingresará conforme ubicación del predio (parroquia)
- **DIRECCIÓN:** estos campos fueron cargados a partir de la tabla *predio* -> *predio_direccion*

Construcciones

Unidades de Construcción

Resumen de Unidades de Construcción

Denominación	Bloque	Piso	Unidad	Opciones
	001	001	001	<input type="button" value="S"/>
	001	002	001	<input type="button" value="S"/>
	001	003	001	<input type="button" value="S"/>
	001	004	001	<input type="button" value="S"/>
	001	005	001	<input type="button" value="S"/>
	001	006	001	<input type="button" value="S"/>

Para la migración de esta información se ha tomado en cuenta la información base de la información registrada en la tabla **construcción** así como todas las tablas relacionadas con esta.

CONSTRUCCIÓN

Construcciones

Construcción

Área Ingresada:

Multipisos:

Denominación:

☒ Inventario Patrimonial

Bloque: Piso: Unidad:

Nombre del Bloque:

Nombre del Piso:

Número de Pisos:

- **AREA INGRESADA:** se toma el campo *construcción* -> *area_construccion_m2*
- **MULTIPISOS:** se carga conforme la relación entre los campos *num_bloque*, *num_piso* y *unidad*.
- **DENOMINACIÓN:** no existe este campo en la base de origen
- **INVENTARIO PATRIMONIAL:** no existe este campo en la base de origen, por lo cual se cargará todo con false.
- **BLOQUE, PISO, UNIDAD, NOMBRE DEL BLOQUE, NOMBRE DEL PISO y NUMERO DE PISOS:** se carga conforme la relación entre los campos *construcción* -> *num_bloque* y *num_piso*

<ul style="list-style-type: none"> AEROPUERTO BANCO - FINANCIERA CASA CENTRO DE ASISTENCIA SOCIAL CONVENTO ESCUELA/COLEGIO GARITA - GUARDIANA HOSTERIA LAVANDERIA - SECADO MUSEO OTRO PLAZA DE TOROS RESTAURANTE SALA DE ORDENO UNIDAD DE POLICIA COMUNITARIA 	<ul style="list-style-type: none"> ALMACEN - COMERCIO MENOR SAR CASA BARRIAL CENTRO DE EDUCACION INICIAL CUARTO DE MAQUINAS ESTACION DE BOMBEROS GASOLINERA HOTEL MALECÓN NAVE INDUSTRIAL PARQUEADERO CUBIERTO PORQUERIZA RETIEN POLICIAL SALÓN DE EVENTOS VIVERO 	<ul style="list-style-type: none"> AUDITORIO BATERIA SANITARIA CEMENTERO CENTRO DE SALUD DEPARTAMENTO FUNDACIONES GIMNASIO IGLESIA - CAPILLA MERCADO OFICINA PARQUEADERO DE DESCUBIERTO RECINTO MILITAR SALA COMUNAL SALINA - TURCO - HIDROMASAJE VIVIENDA Y COMERCIO 	<ul style="list-style-type: none"> AULA BOCEGA CENTRO COMERCIAL CLINICA DISCOTECA FUNERARIA HOSPITAL KARAOKE MIRADOR ORFANATO PATIO - JARDIN RECINTO POLICIAL SALA DE CINE SIN USO 	<ul style="list-style-type: none"> BALCON - TERRAZA BOCEGA COMERCIAL - INDUSTRIAL CENTRO CULTURAL COMERCIO ESPECIALIZADO ESCENARIO DEPORTIVO GALPON HOSTAL LAVANDERIA MOTEL ORGANISMOS INTERNACIONALES PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUA RECLUSORIO SALA DE CULTO TERMINAL TERRESTRE
--	--	--	--	--

- **USO DE LA CONSTRUCCION:** Dentro de la BD del GADM **no existe** un campo especifico que refiera a Uso de la Construcción, es por esto que se carga este dato a partir del campo de la tabla siguiente **predio.uso_suelo_nombre** conforme el siguiente criterio de homologación:

USO	NOMBRE
AGROPECUARIO	VIVERO
AGROPECUARIA	VIVERO
RESIDENCIAL - ARTESANAL	COMERCIO ESPECIALIZADO
ARTESANAL	COMERCIO ESPECIALIZADO
RESIDENCIAL - AGROPECUARIA	COMERCIO ESPECIALIZADO
INTERCAMBIO	COMERCIO ESPECIALIZADO
GESTION	NO TIENE
RESIDENCIAL - CIBER - BAZAR	ALMACEN - COMERCIO MENOR
RESIDENCIAL - RESTAURANT	RESTAURANTE
COMERCIO	ALMACEN - COMERCIO MENOR
AGRICULTURA	COMERCIO ESPECIALIZADO
RESIDENCIAL - ALIMENTACIÓN	RESTAURANTE
SOLAR NO EDIFICADO	SIN USO
SOLAR NO EDIFICADO (ADMINISTRACIÓN PÚBLICA)	SIN USO
SOLAR NO EDIFICADO (INSTITUCION PRIVADA)	SIN USO
RESIDENCIAL - COMERCIO	ALMACEN - COMERCIO MENOR
RESIDENCIAL - RECREACIÓN	ALMACEN - COMERCIO MENOR
	LAVANDERIA Y SECADO
	HOTEL / HOSTERIA / HOSTAL
ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	OFICINA
SERVICIOS PRIVADOS	OTRO
	DEPARTAMENTO
RESIDENCIAL	CASA
	CLINICA
SALUD	HOSPITAL
	PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUA
	BATERIA SANITARIA
	ESTACION DE BOMBEROS
	TERMINAL TERRESTRE
	BATERIA SANITARIA
	AEROPUERTOS
	UNIDAD DE POLICIA COMUNITARIA
	MERCADO
	SALA DE CINE
	MUSEO
	RECINTO MILITAR
	ORGANISMOS INTERNACIONALES
	GIMNASIO
RECREACIÓN	ESCENARIO DEPORTIVO
	CENTRO DE EDUCACION INICIAL

EDUCACIÓN	AULA
	BAR
	KARAOKE
RECREACIÓN - DISCOTECAS	DISCOTECA
CULTO	SALA DE CULTO
	CENTRO DE ASISTENCIA SOCIAL
	CASA COMUNAL
RESIDENCIAL - RECREACIÓN	COMERCIAL Y RESIDENCIAL
RESIDENCIAL - INTERCAMBIO	COMERCIAL Y RESIDENCIAL
RESIDENCIAL - GESTIÓN	COMERCIAL Y RESIDENCIAL
	BANCO - FINANCIERA
	GASOLINERAS
	PARQUEADERO CUBIERTO
	RECINTO POLICIAL
	BODEGA COMERCIAL INDUSTRIAL
	SALON DE EVENTOS
	SAUNA TURCO HIDROMASAJE
INSTITUCIÓN PRIVADA	FUNERARIA
	CEMENTERIO
	RECLUSORIO
	IGLESIA CAPILLA

Características de la construcción

Estado de Conservación:*

☒ BUENO
 ☐ MALO
 ☐ MUY BUENO
 ☐ OBSOLETO
 ☒ REGULAR

Año de Construcción:

2015*

Año de Remodelación:

Etapas de Construcción:*

☐ ABANDONADO
 ☐ EN ACABADOS
 ☒ EN ESTRUCTURA
 ☐ EN PLANOS
 ☐ TERMINADA

- **ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN** este campo esta migrado conforme el siguiente criterio de homologación a partir de la tabla *construcción* -> *estado_edificacion*

SINAT	BD GADM
MUY BUENO	
BUENO	BUENO
REGULAR	REGULAR
MALO	MALO
OBSOLETO	

- **AÑO DE LA CONSTRUCCION:** estos campos fueron tomados de la tabla *construcción* -> *anio_construccion*.
- **ETAPA DE LA CONSTRUCCIÓN** no existe un campo catalogo dentro de la BD de origen sobre la Etapa de la Construcción, por lo que se toma como referencia el campo de la siguiente tabla *construcción* -> *construccion_terminada*, utilizando el siguiente criterio de homologación:

SINAT	BD GADM
EN ESTRUCTURA	
EN ACABADOS	
TERMINADA	true
ABANDONADO	
RECONSTRUIDA	
SIN MODIFICACIÓN	false
EN PLANOS	

- **COLUMNAS** este campo esta migrado conforme el siguiente criterio de homologación a partir de la tabla *construcción -> estructura_aportado_material*

SINAT	BD GADM
HORMIGON ARMADO	HORMIGÓN ARMADO
CAÑA	
ACERO (HIERRO CERCHA, METALICA)	
MADERA	MADERA COMÚN
NO TIENE	<<NULL>>
ALUMINIO	
MADERA CON TRATAMIENTO PERIODICO	MADERA TRATADA
OTRO	OTROS
MIXTO (METAL Y HORMIGÓN)	METÁLICA
PILOTAJE DE HORMIGÓN ARMADO	

- **PAREDES** este campo esta migrado conforme el siguiente criterio de homologación a partir de la tabla *construcción -> pared_material*

SINAT	BD GADM
ADOBE / TAPIAL	ADOBE/TAPIA
HORMIGON PREFABRICADO	
VIDRIO	
BLOQUE	
CAÑA	
ZINC	
ALUMINIO Y VIDRIO	
MADERA	MADERA
METAL / MALLA	
NO TIENE	<<NULL>>
MADERA CON TRATAMIENTO PERIODICO	
PIEDRA	
BAHAREQUE / CAÑA REVESTIDA	
PLASTICO / LONA	
OTRO	MIXTA
GYPSUM	
FERRO CEMENTO	
LADRILLO	LADRILLO/BLOQUE

- **VIGAS** este campo NO EXISTE en la BD del GADM se ingresa como No Tiene

SINAT	BD GADM
HORMIGON ARMADO	
CAÑA	
ACERO (HIERRO CERCHA, METALICA)	
MADERA	
NO TIENE	NO TIENE
ALUMINIO	
MADERA CON TRATAMIENTO PERIODICO	
OTRO	

- **ENTREPISO** este campo esta migrado conforme el siguiente criterio de homologación a partir de la tabla *construcción -> estructura_entrepiso_material*

SINAT	BD GADM
HORMIGON ARMADO	HORMIGÓN ARMADO
MADERA	MADERA COMÚN
NO TIENE	NO TIENE/NULL
MADERA CON TRATAMIENTO PERIODICO	
OTRO	HIERRO
PLACA COLABORANTE	
ACERO HORMIGÓN	
MADERA - HORMIGÓN	

- **CUBIERTA** este campo esta migrado conforme el siguiente criterio de homologación a partir de la tabla *construcción -> cubierta_material*

SINAT	BD GADM
OTRO	OTROS METALES
HIERRO	
LOSA DE HORMIGON	LOSA DE HORMIGÓN
MADERA	
MADERA CON TRATAMIENTO PERIODICO	
NO TIENE	<<NULL>>
PLASTICO / POLICARBONATO Y SIMILARES	
STEEL PANEL / GALVALUMEN	
ZINC	ZINC/DURATECHO
ASBESTO / CEMENTO	ASBESTO/CEM.(eternit,ardex)
TEJA	TEJA COMUN
PALMA / PAJA	
TEJA ASFÁLTICA	
TEJA INDUSTRIAL	TEJA ESPECIAL
FERRO CEMENTO	

- **MAMPOSTERÍA PORTANTE** este campo esta migrado conforme el siguiente criterio de homologación a partir de la tabla *construcción -> estructura_portante_material*

SINAT	BD GADM
BLOQUE	
NO TIENE	<<NULL>>
PIEDRA	
ADOBE	ADOBE/TAPIA
TAPIAL	
LADRILLO	LADRILLO/BLOQUE

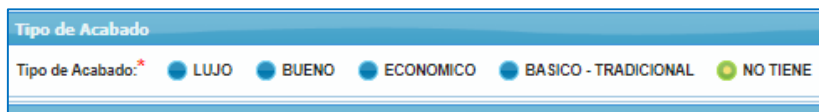
- **CONTRAPISO** este campo NO EXISTE en la BD del GADM se ingresa como No Tiene

Acabados de la construcción

- **PISOS** este campo NO EXISTE en la BD del GADM se ingresa como No Tiene
- **PUERTAS** este campo NO EXISTE en la BD del GADM se ingresa como No Tiene
- **VENTANAS** este campo NO EXISTE en la BD del GADM se ingresa como No Tiene
- **VALOR CULTURAL** este campo NO EXISTE en la BD del GADM se ingresa como No Tiene

- **REVESTIMIENTO CUBIERTA** este campo NO EXISTE en la BD del GADM se ingresa como No Tiene
- **REVESTIMIENTO PAREDES** este campo NO EXISTE en la BD del GADM se ingresa como No Tiene
- **TUMBADOS** este campo NO EXISTE en la BD del GADM se ingresa como No Tiene

Tipo de acabado de la construcción



Tipo de Acabado

Tipo de Acabado: * ☐ LUJO ☐ BUENO ☐ ECONOMICO ☐ BASICO - TRADICIONAL ☒ NO TIENE

- **TIPO ACABADO** este campo esta migrado conforme el siguiente criterio de homologación a partir de la tabla *construcción -> acabado*

SINAT	BD GADM
LUJO	
BUENO	NORMAL
ECONOMICO	ECONOMICO
BASICO - TRADICIONAL	BASICO
NO TIENE	

Instalaciones de la construcción




Instalaciones

☒ INSTALACIONES ELECTRICAS SOBREPUESTAS Cantidad:

☐ INSTALACIONES ELECTRICAS EMPOTRADAS Cantidad:

☐ INSTALACIONES SANITARIAS BAÑO COMPLETO Cantidad:

☐ INSTALACION SANITARIAS MEDIO BAÑO Cantidad:

- **INSTALACIONES** este campo NO EXISTE en la BD del GADM por lo tanto no se carga esta información

2.2.2 GRAFICO

JERARQUÍA UNIDADES ESPACIALES HASTA UNIDAD CONSTRUCTIVA:

Es importante señalar que para las unidades constructivas se requiere saber a qué bloque, piso y unidad pertenece la edificación, es por ello la importancia de la información de estas tablas, adicional el código catastral de la unidad constructiva (**est_unidad**) está formado por la clave del lote más el código del bloque, código del piso y código de la unidad.

ATRIBUTOS DE LAS CAPAS (SHP) PARA LA CARGA EN LA BASE DE DATOS INTERMEDIA.

Se ha procedido a exportar los archivos shapes de las tablas que contienen geometrías.

CAPA DE LA PARROQUIA

Corresponde a los polígonos de las parroquias del cantón

Nombre atributo	Descripción
CODACUMU	Código acumulado (provincia, cantón, parroquia, zona)

A continuación se procede a detallar los atributos de los insumos proporcionados por el GADM para la parte Gráfica.

ATRIBUTOS CAPA PARROQUIAS CABECERA CANTONAL

NO EXISTE ESTA CAPA DENTRO DE LOS INSUMOS PROPORCIONADOS, por lo que se procede a tomar los oficiales conforme CONALI.

CAPA DE ZONA

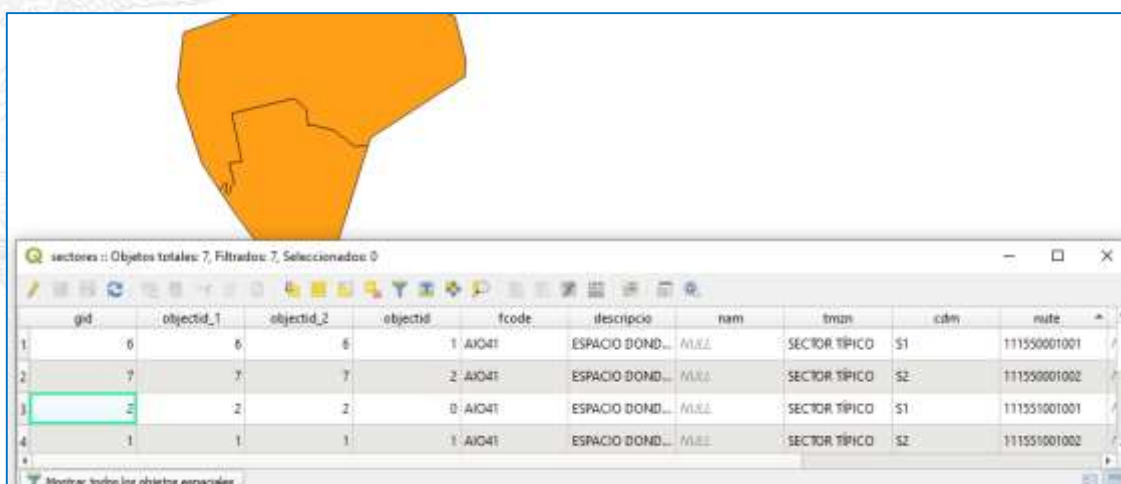
Corresponde a las zonas urbanas catastrales de la parroquia, y son geometrías de polígonos, en esta capa se levantan también las zonas urbanas de las cabeceras cantonales:

NOMBRE	Nombre
CODACUMU	Código acumulado (provincia, cantón, parroquia, zona)

ATRIBUTOS CAPA ZONAS CABECERA CANTONAL (16 REGISTROS)

NO EXISTE ESTA CAPA DENTRO DE LOS INSUMOS PROPORCIONADOS, por lo que se procede a extrapolar de la capa de la tabla *gis.sectores*

TABLA *gis.sectores*



sectores :: Objetos totales: 7, Filtrados: 7, Seleccionados: 0

gid	objectid_1	objectid_2	objectid	fcode	descripcion	nam	tmzn	cdm	route
1	6	6	1	AIGAT	ESPACIO DOND...	NULA	SECTOR TÍPICO	S1	111550001001
2	7	7	2	AIGAT	ESPACIO DOND...	NULA	SECTOR TÍPICO	S2	111550001002
3	2	2	0	AIGAT	ESPACIO DOND...	NULA	SECTOR TÍPICO	S1	111551001001
4	1	1	1	AIGAT	ESPACIO DOND...	NULA	SECTOR TÍPICO	S2	111551001002

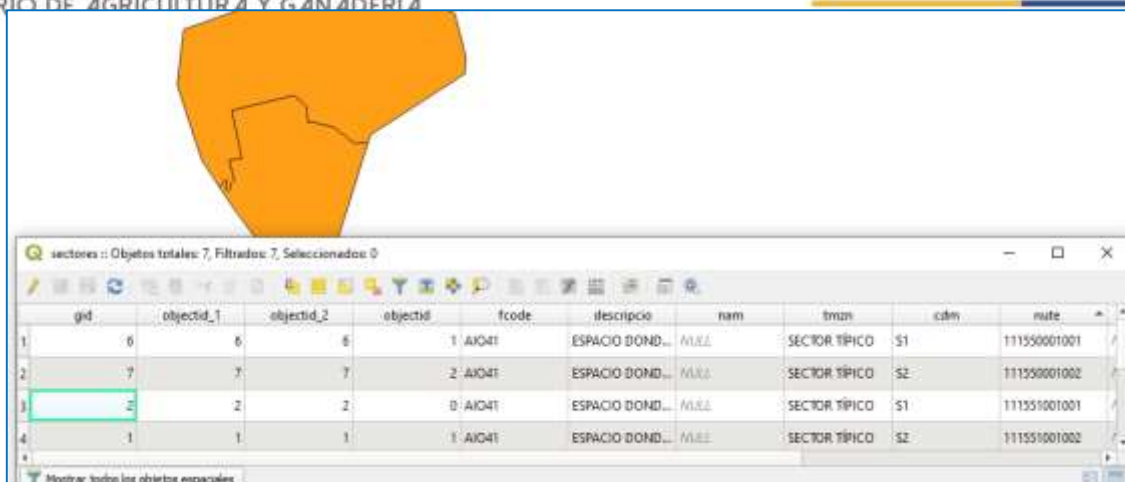
Mostrar todos los objetos espaciales

CAPA DE SECTOR (EST_SECTOR)

Corresponde a los sectores catastrales de la zona catastral, y son geometrías de polígonos:

Nombre atributo	Descripción
CODACUMU	Código acumulado (provincia, cantón, parroquia, zona, sector)

ATRIBUTOS CAPA SECTORES CABECERA CANTONAL (7 REGISTROS)



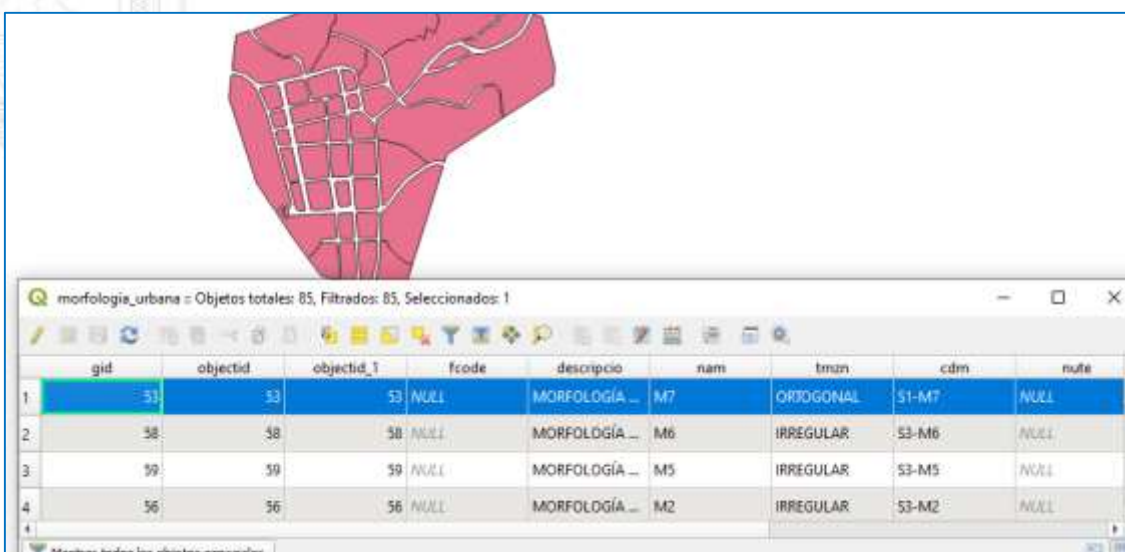
CAPA DE MANZANA (EST_ MANZANA)

Corresponde a las manzanas del sector catastral, y son geometrías de polígonos:

Nombre atributo	Descripción
CODACUMU	Código acumulado (provincia, cantón, parroquia, zona, sector, manzana)

ATRIBUTOS CAPA MANZANAS CABECERA CANTONAL (85 REGISTROS)

TABLA gis.morfologia_urbana



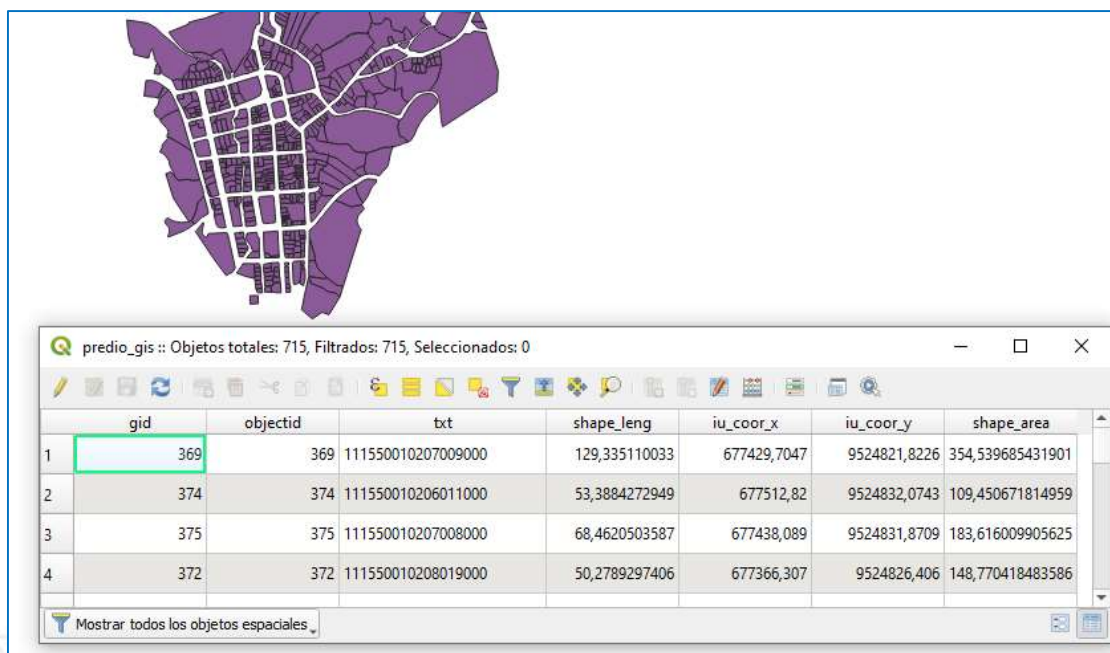
CAPA DE POLÍGONOS (EST_ POLÍGONOS)

Corresponde a los polígonos de los siguientes tipos: Lote y Franjas en Conflicto y PEC's manzaneros,

Nombre atributo	Descripción
CODACUMU	Código acumulado (provincia, cantón, parroquia, zona, sector, manzana, lote)
TIPPOLIG	Tipo de polígono (lot_lote, fra_conflicto)

Se ha procedido a cargar la información enviada de los predios en los archivos resaltados a continuación:

TABLA gis.predios



predio_gis :: Objetos totales: 715, Filtrados: 715, Seleccionados: 0

	gid	objectid	txt	shape_leng	iu_coor_x	iu_coor_y	shape_area
1	369	369	111550010207009000	129,335110033	677429,7047	9524821,8226	354,539685431901
2	374	374	111550010206011000	53,3884272949	677512,82	9524832,0743	109,450671814959
3	375	375	111550010207008000	68,4620503587	677438,089	9524831,8709	183,616009905625
4	372	372	111550010208019000	50,2789297406	677366,307	9524826,406	148,770418483586

Mostrar todos los objetos espaciales

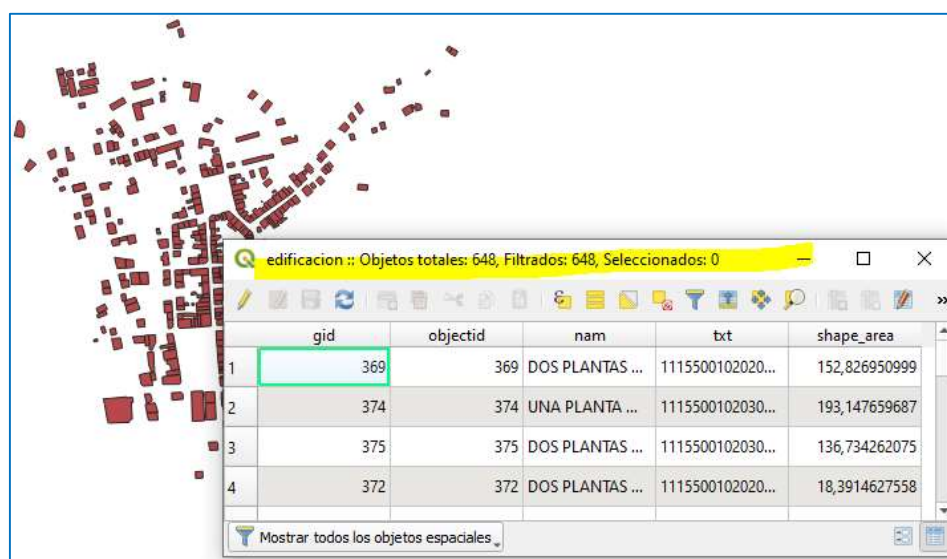
CAPA DE PISOS (EST_PISOS)

Corresponden a los polígonos de los pisos

Nombre atributo	Descripción
CODPISO	Código del piso
CODACUMU	Código acumulado (provincia, cantón, parroquia, zona, sector, manzana, lote, bloque, piso)

ATRIBUTOS CAPA EDIFICACIONES

TABLA gis.edificacion



edificacion :: Objetos totales: 648, Filtrados: 648, Seleccionados: 0

	gid	objectid	nam	txt	shape_area
1	369	369	DOS PLANTAS ...	1115500102020...	152,826950999
2	374	374	UNA PLANTA ...	1115500102030...	193,147659687
3	375	375	DOS PLANTAS ...	1115500102030...	136,734262075
4	372	372	DOS PLANTAS ...	1115500102020...	18,3914627558

Mostrar todos los objetos espaciales

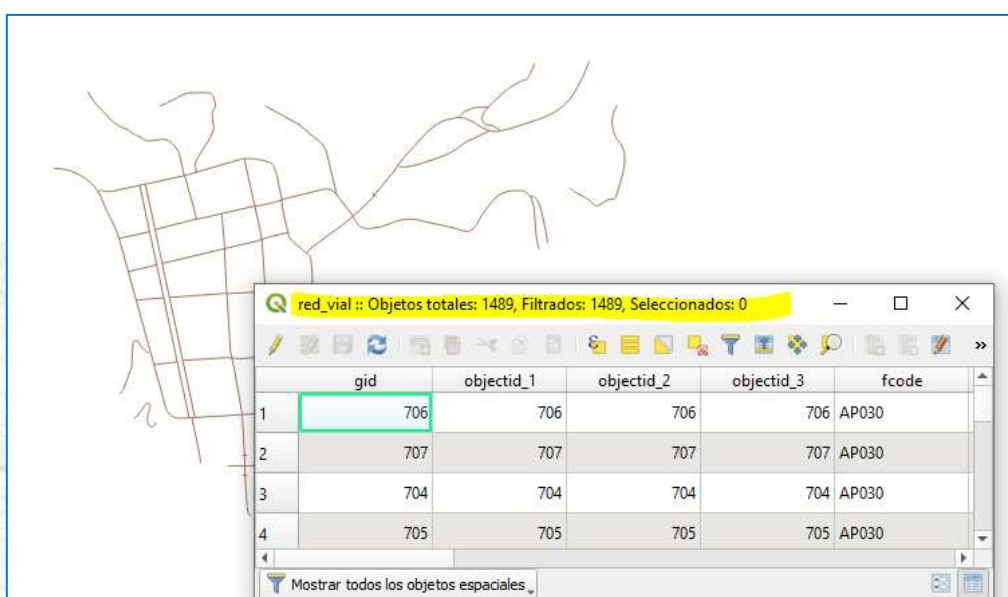
CAPA DE VÍAS (VIA_VIA, EST_PEC)

Las Vías de la zona urbana deberán se representan como geometrías tipo línea

Nombre atributo	Descripción
CODACUMU	Código acumulado (provincia, cantón, vía)
DESCRIP	Descripción

ATRIBUTOS CAPA VIAS

TABLA gis.red_vial



CAPA DE ÁREAS VALORATIVA

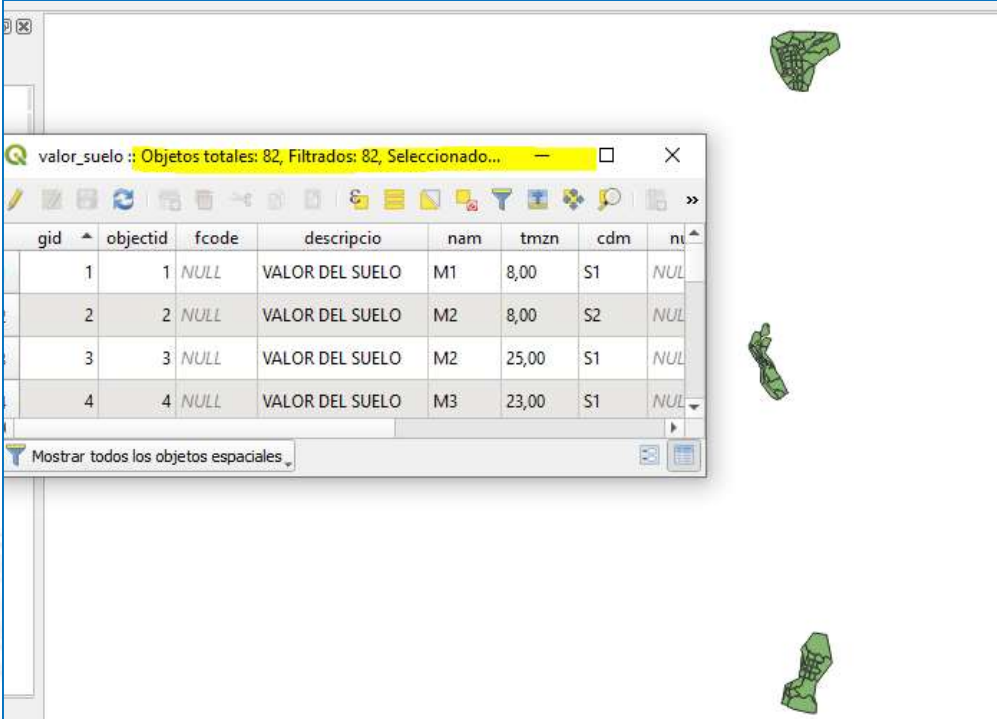
Las Áreas Homogéneas son geometrías tipo polígonos, que deben ser contiguas en las zonas urbanas del cantón. En los casos que hayan sido levantadas como iso precios, estas deberán ser representadas como entidades tipo polígono con un atributo que indique el valor por metro cuadrado en la zona respectiva.

Para el proceso de carga de esta capa se debe contar con un archivo tipo shape que cuenta con la siguiente estructura:

Nombre atributo	Descripción
NOMBRE	Nombre
DESCRIP	Descripción
VALOR	Valor

ATRIBUTOS AREAS VALORATIVAS

TABLA gis.valor_suelo



gid	objectid	fcode	descriptio	nam	tmzn	cdm	nt
1	1	NULL	VALOR DEL SUELO	M1	8,00	S1	NUL
2	2	NULL	VALOR DEL SUELO	M2	8,00	S2	NUL
3	3	NULL	VALOR DEL SUELO	M2	25,00	S1	NUL
4	4	NULL	VALOR DEL SUELO	M3	23,00	S1	NUL



Firmado electrónicamente por:
MARY VANESSA
CHIMARRO
FAICAN

Quito, 22 de abril de 2021

INFORME TÉCNICO DIAGNÓSTICO DE INFORMACIÓN CORRESPONDIENTE A LA METODOLOGÍA DE VALORACIÓN URBANA DEL GADM QUILANGA

1. ANTECEDENTES

- Mediante Oficio Nro. MAG-UEMAGAPPRAT-2021-0037-OF, de fecha 08 de marzo de 2021, SIGTIERRAS solicita al GADM Quilanga los insumos para dar inicio a las actividades conforme Convenio suscrito el 19 de enero del 2021:
 - Base de datos alfanumérica y gráfica del catastro Urbano (incluida toda la información cartográfica por ejemplo zonas, sectores, manzanas, vías, etc).
 - Diccionario de la estructura de la base de datos
 - Ficha predial urbana vigente
 - Límites internos (Parroquias y Urbano/Rural) en formato shape o CAD
 - Ordenanza vigente aprobada e inscrita en el Registro Oficial con relación al ítem anterior
 - Metodología de valoración vigente para el área urbana
 - Zonas homogéneas de valor del área urbana en formato shp. o CAD.
 - Reporte de Emisión Valorativa e Impositiva Bienio (2020-2021) del área urbana
 - Tributos o rubros vigentes, si se decide cargarlos y parametrizarlos en SINAT Plus
 - Deducciones o Exenciones vigentes
 - Impuestos adicionales vigentes
- Mediante Oficio Nro. 001-2021-A, de fecha 01 de abril de 2021, el GADM Quilanga a través del Administrador del Convenio hace entrega de la siguiente información contenida en el siguiente link en la carpeta comprimida SINAT URBANO GAD QUILANGA.

<https://wetransfer.com/downloads/a98310930e20023d69f6e5775021493320210402140100/5bda46e44e21fed66227948b7ae54cac20210402140123/d31166>

Nombre	Tamaño	Comprimido	Tipo	Modificado	CRC32
..			Carpeta de archivos		
BASE SE DATOS CATASTRO URBANO			Carpeta de archivos	01/04/2021 8:54	
CARTOGRAFIA CAD			Carpeta de archivos	31/03/2021 16:01	
CARTOGRAFIA SHAPE			Carpeta de archivos	31/03/2021 16:28	
LIMITES URBANOS			Carpeta de archivos	29/03/2021 10:39	
FICHA PREDIAL URBANA VIGENTE.pdf	502.809	298.910	Adobe Acrobat Do...	25/03/2021 12:49	80320B86
Ordenanza de Plan de Uso y Gestión de Suelo .PDF	15.222.867	15.222.867	Adobe Acrobat Do...	02/04/2021 8:47	A15DE91C
ORDENZA DE COBRO PREDIOS URBANOS.PDF	11.855.644	11.855.644	Adobe Acrobat Do...	29/03/2021 10:12	086B3DAC

2. ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN

Se analiza la información recibida correspondiente a la valoración urbana del GADM Quilanga y que se detalla en la Tabla 1. Además, en formato .pdf se hace referencia al documento correspondiente a valoración de predios urbanos sin embargo corresponde a la valoración de los predios rurales.

Tabla 1. Contenido de la información referente a valoración CARPETA CARTOGRAFIA CAD.

SINAT URBANO GAD QUILANGA	CARPETA	DOCUMENTO	CONTENIDO
	QUILANGA CATASTRO URBANO	QUILANGA TEMATICOS.dwg	Sectores Homogeneos
			Valor del Suelo
	FUNDOCHAMBA	FUNDOCHAMBA TEMATICOS	10 TEMATICO SECTORES HOMOGENEOS.dwg
			15 TEMATICO VALOR DEL SUELO.dwg
			1 TEMATICO DEFINICION SECTORES.dwg
	SAN ANTONIO DE LAS ARADAS	SAN ANTONIO LAS ARADAS TEMATICOS 26 08 2016.dwg	Sectores Homogeneos
			Valor del Suelo
	SINAT URBANO GAD QUILANGA	FICHA PREDIAL URBANA VIGENTE.pdf	Ficha catastral de predios urbanos.
		Ordenanza de Plan de Uso y Gestión de Suelo .PDF	
		ORDENZA DE COBRO PREDIOS URBANOS.PDF	Ordenanza de aprobación del plano de zonas homogéneas y de valoración de la tierra rural , así como la determinación, administración y la recaudación de los impuestos a los predios rurales del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Quilanga, que regirán para el bienio 2020 - 2021

Al realizar el análisis de los insumos tal como se observa en la Tabla 2 se detalla si cumplen con la finalidad de ser aplicable en la valoración urbana, cuya finalidad es la parametrización en SINAT.

Tabla 2. Contenido obtenido de Tabla 1 que puede analizarse para valoración urbana.

CONTENIDO	FORMATO	VALORACIÓN URBANA
Sectores Homogéneos	.dwg	SI
Valor del Suelo	.dwg	SI
10 TEMATICO SECTORES HOMOGENEOS.dwg	.dwg	SI
15 TEMATICO VALOR DEL SUELO.dwg	.dwg	SI
1 TEMATICO DEFINICION SECTORES.dwg	.dwg	SI
Sectores Homogeneos	.dwg	SI
Valor del Suelo	.dwg	SI
Ficha catastral de predios urbanos.	.pdf	NO
Ordenanza de Plan de Uso y Gestión de Suelo .PDF	.pdf	SI
Ordenanza de aprobación del plano de zonas homogéneas y de valoración de la tierra rural , así como la determinación, administración y la recaudación de los impuestos a los predios rurales del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Quilanga, que regirán para el bienio 2020 - 2021	.pdf	NO

3. CONCLUSIONES

- Para cumplir con el objetivo del convenio que es la implementación de SINAT Urbano en el Cantón Quilanga, es indispensable que se remita por parte de la Municipalidad la metodología de valoración de predios urbanos tal como se detalló en el Oficio Nro. MAG-UEMAGAPPRAT-2021-0037-OF.
- La información remitida por el GADM Quilanga es escasa impidiendo cumplir con el análisis de la misma, para lo cual se adjunta el formulario de diagnóstico conforme modelo de gestión de SIGTIERRAS.
- Es necesario que el GADM Quilanga defina el valor unitario por metro cuadrado para cada zona valorativa, ya que de la revisión efectuada el archivo CAD de zonas valorativas cuenta con tres valores distintos para cada zona.

Adjunto – Formulario de Diagnostico GADM Quilanga



Firmado electrónicamente por:
**INGRID ISABEL
VILLACRES
VALAREZO**



LISTA DE CHEQUEO - REVISIÓN DE METODOLOGÍA VALORACIÓN URBANA

Para uso interno del componente de valoración U.E. MAGAP PRAT

INGRESO DE LA METODOLOGÍA URBANA PARA REVISIÓN

Cantón:

Fecha entrega de la metodología valoración urbana:

Estado de la entrega de la metodología de valoración urbana

Generada por un Consultor y aprobada por el GAD

Generada por un Consultor y en revisión por parte del GAD

Entregada por el GAD en Ordenanza Municipal

Entregada por el GAD extraoficialmente

REVISIÓN DE LA METODOLOGÍA

COMPONENTE SUELO

1. Están descritos los factores geométricos (área, frente y fondo)

SI

NO

1.1. Si su respuesta es SI en el cuestionamiento 1. Qué factores geométricos tiene:

Área

Frente principal

Fondo relativo

1.1.1. El factor área es parametrizable en SINAT:

SI

NO

1.1.2. El factor Frente principal es parametrizable en SINAT:

SI

NO

1.1.3. El factor Fondo relativo es parametrizable en SINAT:

SI

NO

1.1.4. Si en las preguntas 1.1.1., 1.1.2. y 1.1.3. la respuesta fue NO, describa la razón:

OBSERVACIONES al documento de la metodología de valoración de suelo

SECCIÓN FACTORES CUALITATIVOS

ANEXO1: Con los catálogos de la plantilla SINAT PLUS al 1 de diciembre de 2020.

2. Interviene el factor **CARACTERÍSTICAS DE LOTE** (MIRAR ANEXO1: CARACTERÍSTICAS_LOTE)

SI

NO

2.1. Si su respuesta en NO en el cuestionamiento 2. Por qué no se identificaron los factores, escoja:

No existe en la metodología

Se encuentra identificado con otro nombre

Están agrupados

2.2. Cuales de los Factores **Características del lote** (endógenos) intervienen:

Adosamiento con retiros
Forma del terreno
Localización del lote en la manzana
Nivel del terreno
Otras vías de acceso
Permiso de construcción
Riesgos
Tipo de terreno
Topografía
Uso Secundario

Observaciones a FACTORES ENDÓGENOS (De existir alguna particularidad de acuerdo a los catálogos SINAT - GUIESE DEL ANEXO1):

3. Interviene el factor **SERVICIOS BÁSICOS**

SI
NO

3.1. Si su respuesta en NO en el cuestionamiento 3. Por qué no se identificaron los factores, escoja:

No existe en la metodología
Se encuentra identificado con otro nombre
Están agrupados

3.2. Si en el cuestionamiento 3 su respuesta fue SI. Los servicios básicos se aplican por:

Conteo
Tipo

3.3. Si en el cuestionamiento 3.2 su respuesta es Tipo, cuales son los servicios básicos que intervienen:

- Abastecimiento de agua
- Agua recibe
- Alumbrado público
- Aseo de calles
- Comunicaciones
- Eliminación de excretas
- Energía eléctrica
- Recolección de basura
- Transporte urbano

Observaciones a SERVICIOS BÁSICOS (De existir alguna particularidad de acuerdo a los catálogos SINAT - GUIESE DEL ANEXO1):

4. Interviene el factor **CARACTERÍSTICA DE VÍA**

SI
NO

4.1. Si su respuesta en NO en el cuestionamiento 4. Por qué no se identificaron los factores, escoja:

- No existe en la metodología
- Se encuentra identificado con otro nombre
- Están agrupados

4.2. Si en el cuestionamiento 4 su respuesta es SI. Cuáles intervienen:

- Aceras
- Bordillos
- Categoría vías de acceso
- Estado conservación de la acera
- Material de la vía
- Orientación de la vía
- Tipo de material de la acera
- Tipo de vía

Observaciones a CARACTERÍSTICAS DE VÍA (De existir alguna particularidad de acuerdo a los catálogos SINAT - GUIESE DEL ANEXO1):

5. De acuerdo al Anexo1: CARACTERISTICAS_LOTE, SERVICIOS BASICOS, OCUPACION_LOTE y VIA; en la metodología hay algún dominio que no conste en el catálogo SINAT?

COMPONENTE CONSTRUCCIONES

1. Interviene el factor **USO DE LA CONSTRUCCIÓN**

SI

NO

2. Interviene el factor **ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN**

SI

NO

3. Interviene el factor **TIPO ACABADO**

SI

NO

4. Interviene el factor **ETAPA DE LA CONSTRUCCIÓN**

SI

NO

5. Interviene el factor **INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y SANITARIAS**

SI

NO

5.1. Las instalaciones eléctricas y sanitarias se aplican por Conteo o por Tipo

Conteo

Tipo

Observaciones a INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y SANITARIAS (De existir alguna particularidad de acuerdo a los catálogos SINAT - GUIESE DEL ANEXO1):

6. Las tipologías constructivas se encuentran compuestas por los elementos :

Nombre de la tipología

Columna

Mampostería Portante

Pared

Entrepiso

Contrapiso

Cubierta

Número de pisos

Valor unitario de cada tipología

6.1 Las tipologías constructivas tal como se encuentran definidas en la metodología del GAD, son parametrizables en SINAT:

SI

NO

Observaciones a las TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS (De existir alguna particularidad de acuerdo a como son definidas en SINAT):

7. Factor de depreciación, el método utilizado es:

Ross

Otro

8. El porcentaje de depreciación de una construcción es:

un solo valor para toda la construcción

varios valores de acuerdo al material del elemento constructivo principal

Observaciones al FACTOR DE DEPRECIACIÓN (De existir alguna particularidad de acuerdo al funcionamiento de SINAT):

9. De acuerdo al Anexo1: USO CONTRUCCION, ESTADO_CONSERVACION, TIPO_ACABADO, ETAPA_CONSTRUCCION, INSTALACIONES y VIDA_UTIL; en la metodología hay algún dominio que no conste en el catálogo SINAT?

SI

NO

10. Si en el cuestionamiento 9 su respuesta es SI. Cuáles son?

MEJORAS (CONSTRUCCIONES ESPECIALES)

Anexo1: MEJORAS

1. De acuerdo al Anexo1: MEJORAS; en la metodología hay algún dominio que no conste en el catálogo SINAT?

2. Todas las mejoras se encuentran identificadas con la unidad de medida que le corresponde:

SI

NO

Observaciones a las MEJORAS (De existir alguna particularidad de acuerdo al funcionamiento de SINAT):