

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