

ARTÍCULO CIENTÍFICO

UNIVERSIDAD TÉCNICA DEL NORTE

FACULTAD DE INGENIERÍA EN CIENCIAS AGROPECUARIAS Y AMBIENTALES

ESCUELA DE AGRONEGOCIOS AVALÚOS Y CATASTROS

“ACTUALIZACIÓN CATASTRAL DEL SECTOR URBANO DE LA PARROQUIA “JUAN MONTALVO” DEL CANTÓN MIRA, PROVINCIA DEL CARCHI”.

AUTORES: ARSENNIO PATRICIO HERRERA ARBOLEDA

JORGE ROLANDO CORDOVA AYMAR

DIRECTOR DE TRABAJO DE TESIS: ING. Eduardo Gordillo

COMITÉ LECTOR: Arq. José Solórzano



Ing. Reney Cadena

Arq. Ramiro Páez

2014

Juan Montalvo – Mira

GAD- MIRA

AUTONOMA DESDE 1986

IBARRA - ECUADOR

HOJA DE VIDA DEL INVESTIGADOR



APELLIDOS: Córdova Aymar

NOMBRES: Jorge Rolando

C. CIUDADANÍA: 1710589134

TELÉFONO CONVENCIONAL: 062- 952-297

TELÉFONO CELULAR:0982563162

Correo electrónico:rolancor@hotmail.com

DIRECCIÓN:

Imbabura – Ibarra- San Francisco- Av. Fray Vacas Galindo 7-80

AÑO: 2014

FECHA DEFENSA DE TESIS: 28 de Marzo

DATOS DE LA EMPRESA DONDE TRABAJA.

- Colegio “Teodoro Gómez de la Torre”

HOJA DE VIDA DEL INVESTIGADOR



APELLIDOS: Herrera Arboleda

NOMBRES: Arsenio Patricio

C. CIUDADANÍA: 0400601266

TELÉFONO CONVENCIONAL: 062- 280-816

TELÉFONO CELULAR: 0997313023

Correo electrónico: patolin2herrera@hotmail.com

DIRECCIÓN:

Carchi – Mira – Mira – Narchinmira S03-033 y Leopoldo N. Chávez

AÑO: 2014

FECHA DEFENSA DE TESIS: 28 de Marzo

DATOS DE LA EMPRESA DONDE TRABAJA.

- GAD – MIRA

Registro Bibliográfico

ARSENIO PATRICIO HERRERA ARBOLEDA, JORGE ROLANDO CÓRDOVA AYMAR.

Actualización catastral del sector urbano de la parroquia "Juan Montalvo" del Cantón Mira, Provincia del Carchi/ TRABAJO DE GRADO. Ingeniero en Agronegocios Avalúos y Catastros Universidad Técnica del Norte. Carrera de Ingeniería en Agronegocios Avalúos y Catastros Ibarra. EC. Marzo 2014. 130 p.

DIRECTOR: *Ing. Eduardo Gordillo*

Hoy en día resulta indispensable el tener elaborado el Catastro en los Municipios del País, Mira y sus parroquias no están exentas de esta tarea, por ello se realizó el catastro de la parroquia Juan Montalvo, el mismo que contará con información básica de los propietarios y sus predios, obras de infraestructura básica con que cuentan, elaboración de planos temáticos, documentación que servirá para planificaciones anuales de obras básicas, inversiones sociales, etc.

Fecha: 28-03-2014

Ing. Eduardo Gordillo

Director de Tesis

Arsenio Patricio Herrera Arboleda

Autor

Jorge Rolando Córdova Aymar

Autor

1. TÍTULO

ACTUALIZACIÓN CATASTRAL DEL SECTOR URBANO DE LA PARROQUIA “JUAN MONTALVO” DEL CANTÓN MIRA, PROVINCIA DEL CARCHI

2. AUTORES:

- Arsenio Patricio Herrera Arboleda
- Jorge Rolando Córdova Aymar

3. RESUMEN

El departamento de avalúos y catastro del Gobierno Autónomo Descentralizado (GAD) de Mira recopila datos necesarios para poder inventariar propiedades y predios que se encuentran dentro de su jurisdicción, bajo este lineamiento se presenta este trabajo que permitirá, gestionar de manera eficaz la manipulación y el uso correcto de esta información de vital importancia para su desarrollo.

La Parroquia de Juan Montalvo fue el lugar seleccionado para el desarrollo de este proyecto ya que no cuenta con un registro catastral actualizado.

El barrido predial y la elaboración de las fichas catastrales, poseen la información de construcciones, deslindes prediales, vías, aceras, bordillos, servicios básicos, datos que servirían para la elaboración de planos temáticos, con sus respectivas manzanas y sectorización, parámetros que se utilizaron para la tasación de las construcciones y predios.

Con este proyecto se beneficiará el GAD-Mira, mediante la recolección de impuestos que serán revertidos en obras, además servirá de base para un ordenamiento territorial.

Palabras Claves: catastro, ordenamiento territorial, barrido predial, tasación.

4. APLICACIÓN PRÁCTICA

La actualización catastral de la Parroquia Juan Montalvo se inició con la delimitación urbana, con relación a la parte rural, ayudándonos de herramientas como GPS y Estación Total entre otras.

Delimitada el área de intervención, se procedió a zonificar, sectorizar y establecer las respectivas manzanas, del área urbana, para luego proceder a realizar el barrido predial que contiene información de las construcciones, límites, áreas, servicios básicos disponibles, mejoras municipales, tenencia de la tierra, uso del suelo y la respectiva asignación de la clave catastral que es la identificación legal del predio.

Con esta información se procedió a elaborar los diferentes planos temáticos, que nos permiten conocer los sectores homogéneos cuya finalidad es establecer el costo del m² de terreno.

Los datos obtenidos fueron ingresados al sistema catastral del GAD-MIRA para su liquidación y emisión de títulos de crédito para el cobro de impuestos, según lo dispuesto por la COOTAD.

Palabras Claves: Delimitación urbana, sectores homogéneos, planos temáticos, liquidación, emisión, impuesto.

5. INTRODUCCIÓN

La normativa vigente en el Ecuador tanto en la Constitución de la República en el Capítulo Segundo - Organización del Territorio, como en el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD) Artículo 494, exigen a los GAD tener actualizada su información de catastros, y aprovechando el nuevo bienio que los municipios tienen por ley realizar sus Actualizaciones Catastrales y al no disponer de datos actualizados de la parroquia urbana de Juan Montalvo se pensó en elaborar este proyecto catastral.

Este proyecto nos detalla la importancia de haber utilizado herramientas tecnológicas conjuntamente con software que permiten disponer de la información recopilada de forma precisa, efectiva y oportuna. Es importante destacar que la Parroquia no disponía de cartografía, por lo que resultaba difícil realizar este trabajo.

Al terminar este proyecto se cumplió con las expectativas referentes a la Actualización catastral del Sector Urbano de la Parroquia Juan Montalvo, Cantón Mira, Provincia del Carchi.

6. MATERIALES Y MÉTODOS

	EQUIPOS	SOFTWARE	DOCUMENTOS DE APOYO
MATERIALES	<ol style="list-style-type: none"> 1. Estación Total 2. GPS 3. Flexómetro 4. Videocámara 5. Computador portátil 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Arc Gis 9.3 2. Auto Cad 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Carta Topográfica 2. Fotografía Aérea 3. Ficha Catastral 4. Libreta de Campo
FUNDAMENTACIÓN TEÓRICA	<p>MÉTODOS</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Inductivo - deductivo. 2. Analítico - Sintético. 3. Bibliográfica 4. Explicativa 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Búsqueda de bibliografía. 2. Análisis de información 	Para la elaboración del marco teórico
DIAGNÓSTICO	<ol style="list-style-type: none"> 1.- Investigación de campo 2.- Población y muestra 	Permitió obtener información que garantizó la consecución de los objetivos del estudio, para lo cual se utilizó la técnica de la entrevista, dirigida al Alcalde del GAD Mira, miembros de la junta parroquial y la encuesta se la realizó a los habitantes de la comunidad de Juan Montalvo.	
PROPUESTA	<p>Tipos de Investigación</p> <p>De Acción</p> <p>Explicativa</p>	<p>Para obtener un cambio sustancial en la manipulación de los procesos que se realizan de forma manual y que ahora serán automatizados, en lo relacionado a la Planificación Catastral del GAD de Mira.</p> <p>Para dar a conocer los procesos que se van a implementar para realizar la medición de los predios a los miembros de la Junta Parroquial de Juan Montalvo, miembros de la comunidad, y a las autoridades municipales.</p>	

7. UBICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN

Provincia: Carchi

Cantón: Mira

Parroquia: Juan Montalvo

Coordenadas Geográficas: WGS 84

Norte:

824378 E 10065295 N

824462 E 10065416 N

Sur:

8240000 E 10064800 N

824400 E 10064800 N

Este:

824400 E 10064800 N

824400 E 10065300 N

Oeste:

824000 E 10064800 N

824000 E 10065100 N

Altitud: 2040 msnm.

Clima: Templado

Suelo: Franco arenoso

8. RESULTADOS Y DISCUSIÓN

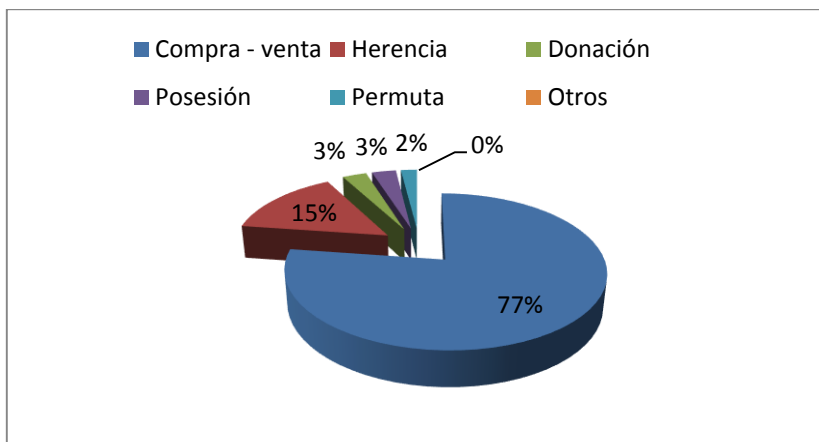
Dentro de la investigación se consideraron varios parámetros en donde la Traslación de Dominio es uno de los aspectos más importantes para poder legalizar la tenencia de la tierra.

Traslación De Dominio	
Compra - venta	83
Herencia	16
Donación	4

Posesión	3
Permuta	2
Otros	0
TOTAL	108

Resultados obtenidos a través de la encuesta, correspondiente a la traslación de dominio.

Traslación de dominio



Luego de haber realizado el barrido predial de la parroquia Juan Montalvo se determina que la mayoría de predios fueron adquiridos mediante la transacción de compra-venta.

Descripción general de los planos temáticos

N°	Planos	Descripción
1	Fotografía de área de intervención	Es una fotografía que nos indica visualmente el área en la que se trabajará en el proyecto de tesis.
2	Manzanero	En este plano se delimita la parroquia Juan Montalvo, por zonas, sectores y manzanas.
3	Alcantarillado	En este plano podemos observar la red y cobertura de alcantarillado en la parroquia.
4	Agua Potable	En este plano podemos observar la red y cobertura de agua potable en la parroquia.
5	Energía eléctrica y alumbrado público	En este plano podemos observar la red y cobertura de energía eléctrica y alumbrado público en la parroquia.
6	Vías	Aquí se observa que tipo de rodadura tienen las vías que en este

		caso son de tierra y adoquinado.
7	Aceras y Bordillos	En este plano se visualiza la dotación de aceras y bordillos de la parroquia.
8	Red telefónica	En este plano se visualiza la dotación de la red telefónica de la parroquia.
9	Recolección de basura	En este plano se visualiza las rutas del servicio de la recopilación de basura.
10	Equipamiento urbano	Aquí se detalla las Instituciones públicos que tiene la parroquia.
11	Barrios	Se describe la ubicación de los 4 barrios que tiene la parroquia Juan Montalvo.
12	Valor del terreno	Se detalla el valor del m ² , según la zona, el sector y la manzana.
13	Sectores Homogéneos	Se detalla los sectores que tienen similitudes de cobertura de servicios.
14	Deslinde Predial	Se detalla la delimitación de cada predio, y el tipo de construcción.
15	Plano de un Predio	En este plano se describe el tipo de construcción, la forma de polígono, número de pisos, las áreas y las cotas del polígono de cada predio.
16	Plano del área consolidada de una manzana	Describe en forma general la manzana con sus deslindes prediales y construcciones existentes.

9. CONCLUSIONES

- ✓ El GAD de Mira gracias al presente Proyecto de investigación cuenta ya con información actualizada de la parroquia Juan Montalvo acerca del uso del suelo y su valoración.
- ✓ Al disponer de un registro de información técnico catastral. El Departamento de Avalúos y Catastros del GAD de Mira, estará en capacidad de establecer un sistema equitativo de tributación, lo que permitirá su acogida por parte de la ciudadanía de la parroquia Juan Montalvo.
- ✓ Al contar el GAD de Mira con planos temáticos de infraestructura básica, el departamento de planificación, cuenta ya con todas las herramientas indispensables para la implementación de programas de operación y mantenimiento y ampliación de los servicios básicos con que cuenta la parroquia de Juan Montalvo.

10. RECOMENDACIONES:

- ✓ Que la actualización del catastro se lo haga de acuerdo con las exigencias del COOTAD y la AME.
- ✓ Se realice la actualización permanente de los planos temáticos, que servirán para realizar el avalúo respectivo para el nuevo bienio.
- ✓ Que se realice inspecciones de campo en forma periódica para depuración de planos de terrenos y construcciones.
- ✓ Mantener una buena relación de coordinación entre la Junta Parroquial y GAD de Mira.
- ✓ Mantener informada a la comunidad sobre las nuevas ordenanzas municipales para la aplicación de impuestos, tasas y contribución de mejoras.
- ✓ Diseñar un plan regulador que ordene el área urbana de la parroquia de Juan Montalvo.
- ✓ Capacitación permanente al personal que va a realizar este trabajo.
- ✓ Especializar y profesionalizar al personal que labora en el departamento de Avalúos y Catastros del GAD de Mira.

BIBLIOGRAFÍA

1. 2012, A. A. (2010). *Mediaactive*. Barcelona : Marcombo.
2. Álvarez, M. (1996). *Catastro Predial Urbano*. Quito: Luz de América.
3. AME, M. (1992). *Memoria AME* . Quito: Editora Nacional .
4. Borrero, A. (2007). *Avalúos de inmuebles y garantías*. Bogotá: Bhandar Editores S.A.
5. Borrero, O., García , G., Ocampo, L., Ochoa , F., Reyes , G., Giraldo , W., y otros. (2006). *Valoración de Predios Agrarios* . Bogotá - Colombia : E-Bcom.
6. Cardona, G., & Echavarría , C. (s.f.). *Preguntas, respuestas y minutas sobre el catastro y el impuesto predial unificado* .
7. Castro, E. A. (2010). *Cartilla de topografía*. Colombia: Universidad Piloto de Colombia.
8. COOTAD, L., & Asamblea , N. (2010). *REGISTRO OFICIAL DEL LA COOTAD*. QUITO: NACIONAL.
9. Ferrado, J. (2008). *Valoración de Inmuebles de Naturaleza Urbana*. Velencia - España: UPV.
10. Ghilani, W. . (2008). *tografía* . Mexico: Alfaomega grupo editorial.
11. Miranda, J., & Arteaga, A. (2006). *Estudio y Diseño de la Red de Datos Municipio Antonio Ante*. ATUNTAQUI: S/N.
12. Mora, M. N., & Nieto , D. (2003). *Manual de Valoración y Activos*. Quito: Pedro Jorge Vera .
13. Registro/Oficial/261. (1980). *Decreto Ejecutivo 47*. Quito: Editora Nacional .

14. renovó.htm, /. d. (26 de 7 de 2013). */catastros/La dirección de avalúos catastros se renovó.htm*.
15. renovó.htm.htm, h. d. (24 de 7 de 2013). */catastros/La dirección de avalúos y catastros se ovó.htm*.
16. Scussel, A. (2010). *Alineando datos en el ArcGIS*. México: Gran BILL.
17. Ulloa, F. (2006). *Historia y Geografía del Cantón Mira* . Ibarra: Graficas H.
18. Vega, M. (2011). FORMAR EL CATASTRO PREDIAL. *TALLER CATASTRO URBANO RURAL*. IBARRA.
19. Wolf, P. R., & Ghiliani, C. (2008). *TOPOGRAFÍA*. MEXICO: ALFAOMEGA.
20. GAD-MIRA. (2013). *PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE MIRA*. Quito: Nacional.