****

**VALORACIÓN MASIVA DE PREDIOS RURALES EN EL**

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CALUMA**

**INFORME DE VALORACIÓN CANTONAL**

**DICIEMBRE 2015.**

**QUITO – ECUADOR**

**VALORACIÓN MASIVA DE PREDIOS RURALES EN EL**

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CALUMA**

**PERSONAL PARTICIPANTE**

**UE MAGAP PRAT – PROGRAMA SIGTIERRAS**

Ing. José Duque (Coordinador del Proyecto)

Ing. Adrián Carrera (Coordinador de Valoración)

Ing. Luis Tene (Técnico responsable valoración suelo)

Ing. Fredy Carrillo (Técnico responsable valoración construcciones)

Dr. Marcelo Albán (Asesor Jurídico)

**PERSONAL TÉCNICO**

Ing. Alejandra Vega

Ing. Carlos Lescano

Ing. Corsiny Solano

Ing. David Freire

Ing. Diego Albán

Ing. Diego Núñez

Ing. José Silva

Ing. Lenin Vivanco

Ing. Lorena Rosas

Ing. Luis Lema

Ing. Marina Trujillo

Ing. Stalin Revelo

Ing. Verónica Acosta

Ing. Xavier Rodríguez

**ÍNDICE GENERAL**

**CONTENIDO**

**1. INTRODUCCIÓN 1**

1.1. Ubicación y Límites 1

1.2. División Política Administrativa 2

1.3. Clima y factores climáticos 2

1.4. Visión agroeconómica 3

**2. ANTECEDENTES 5**

**3. ALCANCE 6**

**4. METODOLOGÍA DE VALORACIÓN DE PREDIOS RURALES 7**

**5. ZONIFICACIÓN PRELIMINAR 8**

5.1. Insumos 8

5.2. Agregaciones presentes en el Cantón Caluma 9

**6. ACTIVIDADES DE RECONOCIMIENTO 11**

**7. AJUSTE DE ZONAS AGROECONÓMICAS HOMOGÉNEAS PRELIMINARES 12**

**8. ESTUDIO DE MERCADO RURAL 12**

**9. ZONAS AGROECONÓMICAS HOMOGÉNEAS 15**

9.1. 0206ZH01 15

9.2. 0206ZH02 15

9.3. 0206ZH03 15

9.4. 0206ZH04 16

**10. ZONAS CON CARACTERÍSTICAS HABITACIONALES 16**

10.1. 0206ZH05 16

10.2. 0206ZH06 16

10.3. 0206ZH07 17

10.4. 0206ZH08 17

**11. MATRIZ DE VALOR 20**

**12. FACTORES DE AJUSTE 23**

12.1. Disponibilidad de riego 23

12.2. Accesibilidad 24

12.3. Pendiente 26

12.4. Edad de la plantación 27

12.5. Titularidad (situación legal) 28

12.6. Diversificación 28

**13. VALORACIÓN DE PREDIOS RURALES 28**

**14. VALORACIÓN DE CONSTRUCCIONES 31**

**15. VALORACIÓN DE MEJORAS 34**

**16. VALORACIÓN DE CONSTRUCCIONES Y MEJORAS DEL CANTÓN 34**

**ILUSTRACIONES**

**Gráfico 1.** Ubicación y límites cantonales de Caluma 2

**Gráfico 2.** Sectores del Cantón Caluma 3

**Gráfico 3.** Flujo del proceso de valoración del suelo de tierras rurales 7

**Gráfico 4.** Mapa de intervención con levantamiento catastral 8

**Gráfico 5.** Agregaciones presentes en el Cantón Caluma 10

**Gráfico 6.** Zonas Agroeconómicas Homogéneas Preliminares (ZAHP) 11

**Gráfico 7.** Mapa de muestras levantadas 14

**Gráfico 8.** Zonas Agroeconómicas Homogéneas del Cantón Caluma 19

**Gráfico 9.** Disponibilidad de riego en el Cantón Caluma 24

**Gráfico 10.** Accesibilidad del Cantón Caluma 25

**Gráfico 11.** Pendientes del Cantón Caluma 26

**Gráfico 12.** Mapa de valor del Cantón Caluma 30

**TABLAS**

**Tabla 1.** Principales agregaciones del Cantón Caluma 9

**Tabla 2.** Reuniones mantenidas con representantes cantonales y parroquiales 12

**Tabla 3.** Representatividad del Cantón Caluma 13

**Tabla 4.** Condiciones para asignar el grado de tecnificación 20

**Tabla 5.** Matriz de valor del Cantón Caluma 21

**Tabla 6.** Factor en disponibilidad de riego en el cantón 24

**Tabla 7.** Factor de ajuste para accesibilidad en el Cantón Caluma 25

**Tabla 8.** Factor de ajuste en cuanto a pendiente para el Cantón Caluma 26

**Tabla 9.** Coberturas a las cuales se aplica el factor edad 27

**Tabla 10.** Factor edad de la plantación 27

**Tabla 11.** Factor titularidad aplicado al Cantón 27

**Tabla 12.-** Sistemas constructivos más representativos en el Cantón 31

**Tabla13.-** Numero de bloques en todo el cantón 31

**Tabla14.-** Costo de materiales 31

**Tabla15.-** Factor uso aplicado a las construcciones 33

**Tabla16.-** Factor estado aplicado a las construcciones 33

**Tabla17.-** Vida útil de los materiales 34

**Tabla18.-** Factor costos indirectos aplicado a las construcciones 34

**Tabla19.-** Valoración total para el cantón Caluma construcciones y mejoras 34

**ANEXOS**

**Anexo 1.** Reporte de información general generado del sistema FIC 36

**Anexo 2.** Reporte de coberturas y valores generado del sistema FIC 39

**Anexo 3.** Reporte de investigación habitacional generado del sistema FIC 42

**VALORACIÓN MASIVA DE PREDIOS RURALES EN EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CALUMA**

1. **INTRODUCCIÓN**
   1. **Ubicación y Límites**

El cantón Caluma se encuentra ubicado a 62 km al sur occidente de Guaranda, capital de la Provincia de Bolívar, ocupando una superficie de 174,7 km2. Se encuentra situado en la parte meridional y al occidente de la Provincia Bolívar, al terminar las estribaciones del ramal de la Hoya del Río Chimbo, el mismo como un desprendimiento de la Cordillera Occidental de los Andes. Así, mientras se adentra en las costas, su terreno se vuelve más regular y su clima subtropical va formándose más caluroso, hasta unirse a territorios de la hermana Provincia de los Ríos; se halla a los 79º 18´ 22´´ de longitud oeste y a 12º 36´ 19´´ de latitud sur.

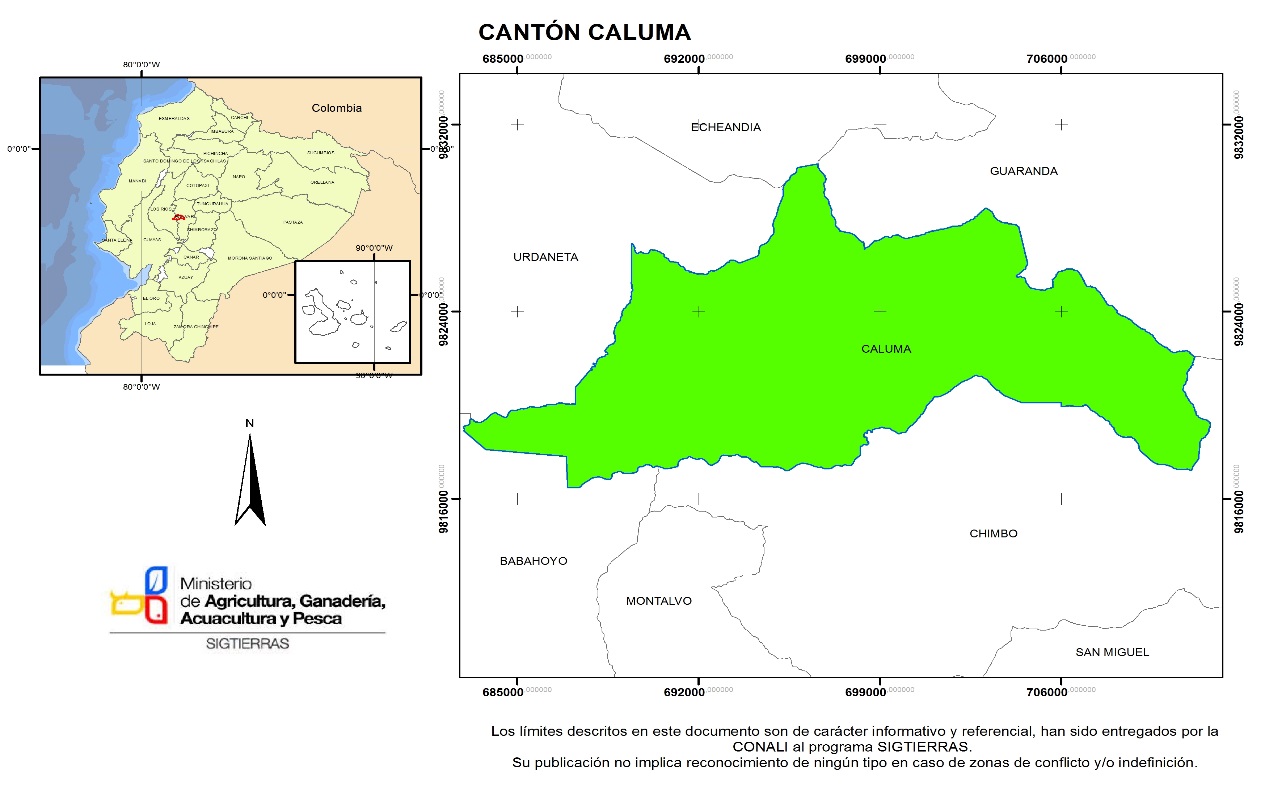
Sus límites son:

\* Norte: Cantón Echeandia, y las parroquias Salinas, Julio Moreno y la Asunción

\* Sur: La Parroquia de Telimbela perteneciente al cantón Chimbo

\* Este: Cantón Chimbo

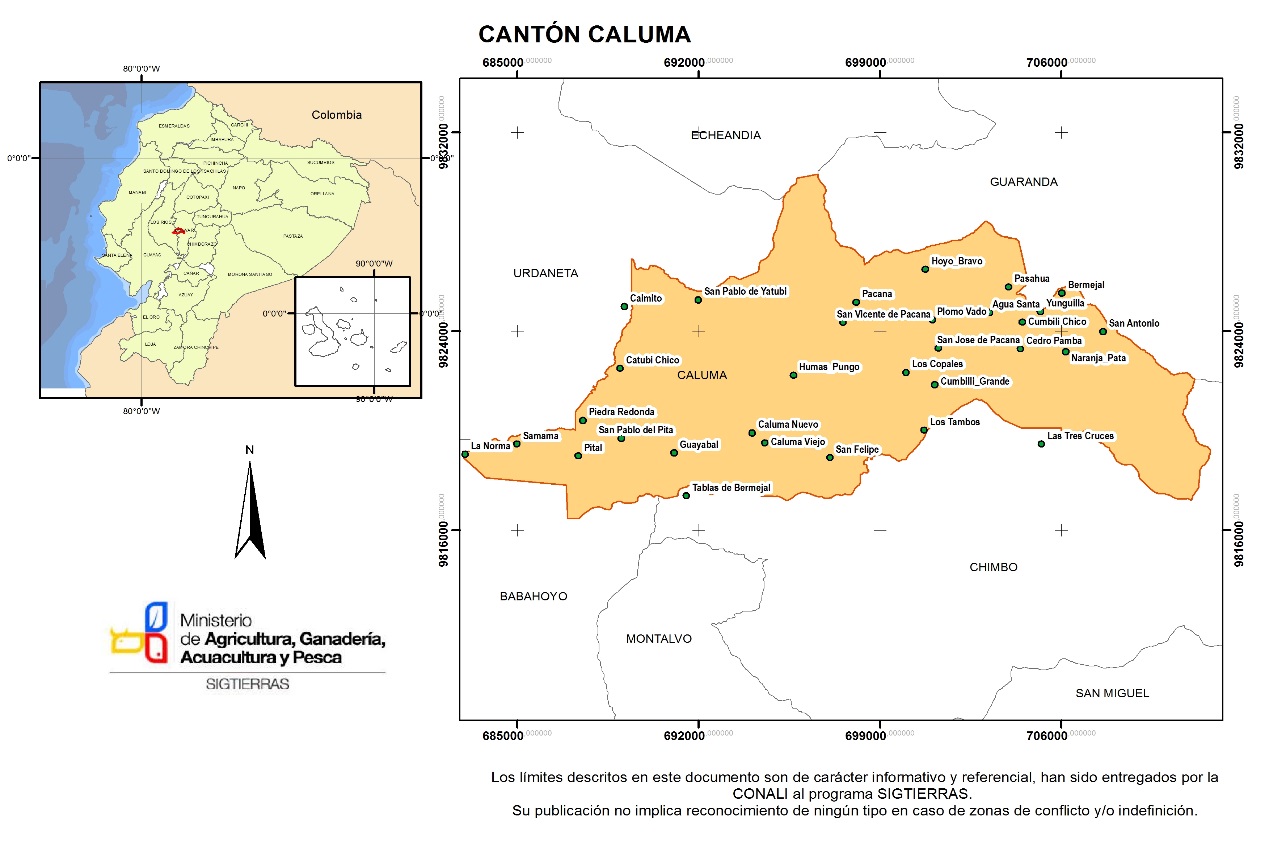
\* Oeste: Cantón Urdaneta y Cantón Babahoyo. (Gráfico 1.)



**Grafico 1.-** Ubicación y límites cantonales de Caluma

**1.2.- División Política Administrativa**

El cantón Caluma no tiene parroquias rurales, tan solo presenta una parroquia central. Dentro de esta parroquia central encontramos los siguientes recintos: Estero Pescado, Pita, Estero de Pita, San Vicente, Pasagua, Piedra Redonda, El Triunfo, Tablas, Cumbillí Grande, Los Copales, Plomobado, Samama, Cumbillí, Chico, Pacana, Hoyo, Bravo Guayabal, Choropamba, San Pablo de Yatuví, La Pólvora, Pillungo, San Luis de Samama, Samama Oriental, Charquiyacu, Pisagua, Santa Ana. (Gráfico 2.)



**Gráfico 2.-** Sectores del Cantón Caluma

**1.3.- Clima y factores climáticos**

Climatológicamente, Caluma tiene clima subtropical, con temperaturas desde 16.0 °C hasta 27 °C. Las temperaturas varían entre los 20°C a 24°C durante los meses de mayo a septiembre y de 24°C a 28°C en los meses de octubre a abril, con una temperatura media anual de 22.5 °C.

**1.4.- Visión agroeconómica**

Debido a su ubicación geográfica y su fabuloso clima tropical, Caluma posee 2 climas, variando de frío a cálido en la parte media baja y de cálido a frío en la parte media alta, esto fortalece su economía, la misma que está basada en el cultivo de la naranja, cacao, y banano en especial orito de exportación. En la ganadería sobresalen la bovina y la porcina, la primera tiene un menor volumen de producción y está orientada más a la producción de ganadería de carne, localizándose en los territorios más altos del cantón; la ganadería porcina en cambio tiene mayor importancia y se encuentra en todo el territorio; sin embargo esto no excluye la siembra de cultivos de ciclo corto como papa, maíz, fréjol, habas, naranjilla, yuca; y otros cultivos como arroz, aguacate, entre otros.

En la actualidad en el subtropical de Bolívar existen establecidos huertos de naranjas de las variedades, valencia Washington, y mandarina King que son promisorios en el mercado Nacional e Internacional. En los últimos años la producción de naranja a nivel Cantonal se ha disminuido notablemente, debido a las plantaciones extremadamente viejas, asesoramiento técnico e incidencia de plagas y enfermedades.

El territorio del cantón Caluma se divide en 3 zonas bien diferencias que se distinguen por su clima, por las características morfológicas y por la composición del suelo, lo que le convierte en un cantón privilegiado al poder disponer de una gran variedad de productos agrícolas, que se producen tanto en la región costa como en la sierra. A este potencial se agrega la disposición de abundante agua, en todo el año, que beneficia al cultivo y la ganadería. Estas zonas son:

**1.4.1.- Zona Alta**

Prevalece la producción ganadera que se estima en unas 16.000 cabezas de ganado, produce naranja, naranjilla, caña de azúcar, café, tomate de árbol y mora.

**1.4.2.- Zona Media**

Se destaca la producción de cacao, café, naranja, naranjilla, banano (guineo de seda), caña de azúcar y ganadería (en menor medida).

**1.4.3.- Zona Baja**

Se produce naranja, cacao, café, banano (guineo de seda), plátano, en menor proporción mandarina, toronja, maíz duro, arroz y yuca. En cuanto a la ganadería se estima una producción de 3.000 cabezas de ganado, también se cría cerdos y aves.

Como se puede apreciar, en las 3 zonas del cantón se produce naranja, siendo el producto que tiene mayor capacidad de producción, como resultado de la aptitud del suelo, el clima y la ubicación geográfica. También es el de mayor área cultivada a nivel cantonal, cuya producción es realizada de manera orgánica, debido a que no se utiliza productos químicos. La naranja de Caluma, por su excelente sabor es reconocido a nivel nacional y se ha convertido en el símbolo que lo distingue y le caracteriza al cantón.

La producción de naranja es vendida al mercado nacional a través de la cadena de intermediarios, igual como ocurre con el resto de los productos, siendo su principal mercado la ciudad de Guayaquil.

Sin embargo, es una gran aspiración de los productores de las zonas, incorporarle un valor agregado al producto, de manera que se ha empezado a realizar algunos emprendimiento en el procesamiento a fin de lograr su industrialización.

Se dedica en su mayoría a la producción agropecuaria cultivándose especialmente la Mora Frejol, y en menor escala maíz, trigo, cebada, habas, melloco, zanahoria, chochos, entre otros.

**2.- ANTECEDENTES**

El Art. 240 de la Constitución de la República establece que: “los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales... ";

El Concejo Municipal es el órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Caluma conforme lo establece el Art. 240 de la Constitución de la República y el Art. 86 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, (en adelante COOTAD.)

El Art. 264 numeral 9 de la Constitución de la República establece que los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: "Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales";

El COOTAD, en su Art. 55, literal i), determina que es competencia exclusiva del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal: "Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales";

El COOTAD en el Art. 139 establece: "La formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley. Es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural. El Gobierno Central, a través de la entidad respectiva financiará y en colaboración con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, elaborará la cartografía geodésica del territorio nacional para el diseño de los catastros urbanos y rurales de la propiedad inmueble y de los proyectos de planificación territorial";

El COOTAD en el Art. 494, respecto de la Actualización del Catastro, señala: "Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código";

El COOTAD en el Art. 522, dispone que: "Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la dirección financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.";

El COOTAD establece en el Artículo 516 los elementos a tomar en cuenta para la valoración de los predios rurales.- “Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el concejo respectivo aprobará, mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones.”

En consideración a lo establecido por la Constitución de la República y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, citado anteriormente, se define como propósito del presente estudio a la valoración masiva de la tierra rural con fines catastrales, la misma que parte de conceptualizar y analizar los elementos físicos que para el efecto se establecen en la Ley.

Para el efecto, se tomó como base del estudio a la Propuesta de Metodología de Valoración de Tierras desarrollada por el programa SIGTIERRAS.

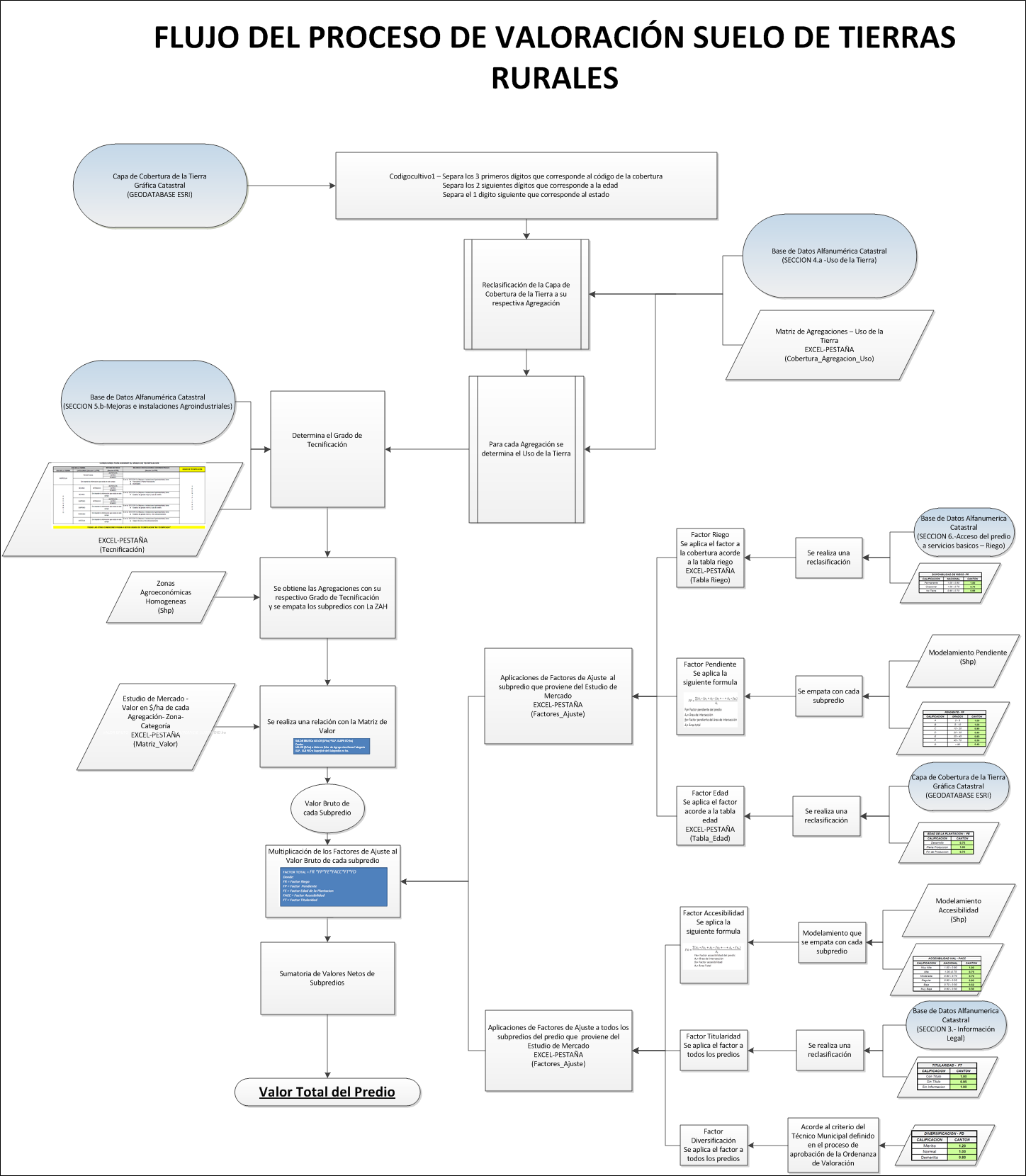
**3.- ALCANCE**

La Valoración de Tierras Rurales con fines de valoración catastral masiva en el Cantón Caluma, se ejecutó a través del personal de SIGTIERRAS del componente de Valoración.

El trabajo se clasificó en las siguientes etapas:

* Metodología de Valoración de Predios Rurales
* Zonificación preliminar
* Estudio de reconocimiento en Campo
* Ajuste de Zonas Agroeconómicas Homogéneas preliminares
* Estudio de mercado
* Ajuste de Zonas Agroeconómicas Homogéneas
* Establecimiento de Factores de Ajuste
* Elaboración de la matriz de valor
* Valoración de Predios Rurales.
* Metodología de Valoración de construcciones
* Valoración de construcciones
* Valoración de mejoras

**Grafico 3.-** Flujo del proceso de valoración del suelo de tierras rurales

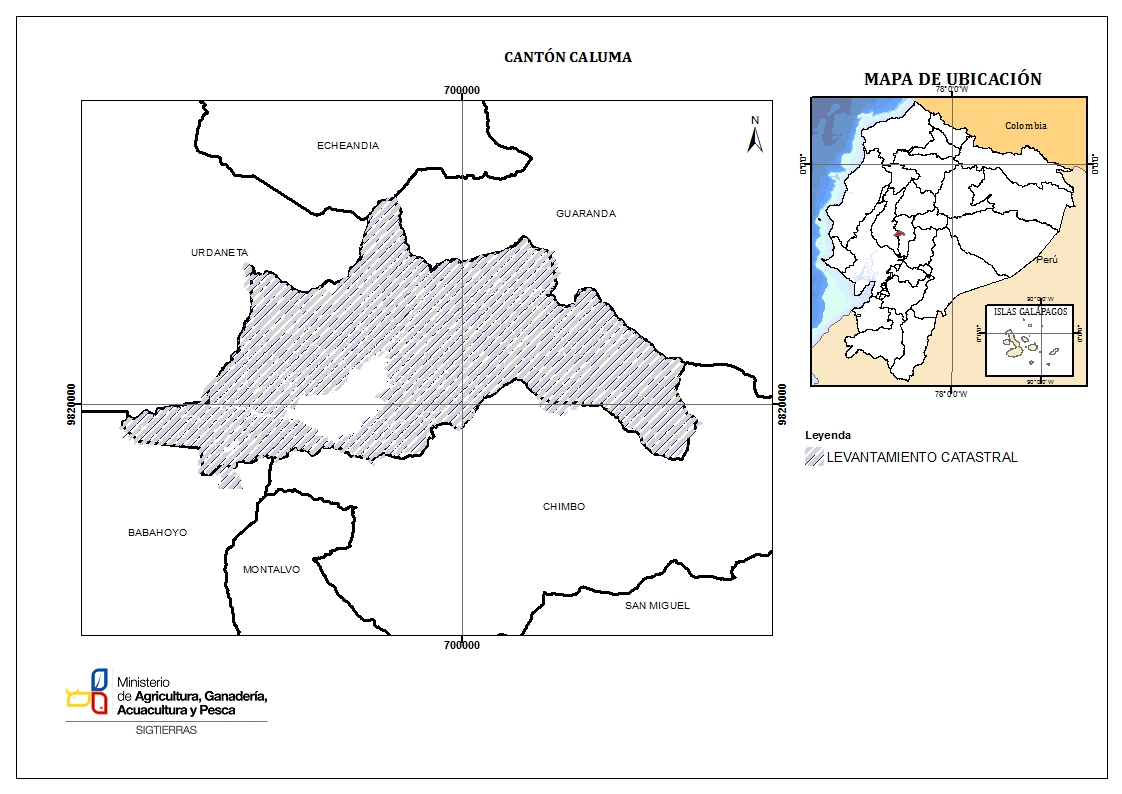


La ejecución de las fases indicadas se realizó en su mayor parte a la finalización de las fases de levantamiento predial y exposiciones públicas, debido a que de las mismas, se obtuvo la información base en el proceso de valoración de tierras.

**4.- METODOLOGÍA DE VALORACIÓN DE PREDIOS RURALES**

Para la valoración masiva del suelo rural de Caluma, se consideró dos subrogados del valor: los precios de mercado que se pagan por los terrenos; y las características del espacio geográfico rural que permiten justificar y respaldar el primer subrogado.

La valoración se realizó a los predios intervenidos en el levantamiento catastral por parte del SIGTIERRAS. (Gráfico 4)



**Gráfico 4.-** Mapa de intervención con levantamiento catastral.

**5.- ZONIFICACIÓN PRELIMINAR**

Las zonas preliminares se delimitaron atendiendo al previsible comportamiento del mercado inmobiliario rural. Generalmente sus linderos coinciden con límites naturales o administrativos, como por ejemplo: ríos, zonas de protección ambiental, divisorias de vaguadas, etc.; pues muchas de las parroquias y cantones se delimitaron originariamente atendiendo a similitudes de aspectos geográficos y agrarios.

**5.1.- Insumos**

Los insumos que se utilizaron en la generación de la Propuesta de las Zonas Agroeconómicas Homogéneas preliminares son:

* Ortofoto
* MDT (Modelo Digital del Terreno)
* CUT (Capacidad de Uso de las Tierras)
* Sistemas productivos
* Levantamiento Predial (Predios y Cobertura)
* Vías
* Centros Poblados

**5.2.- Agregaciones presentes en el Cantón Caluma.**

A fin de reducir la variabilidad provocada por la temporalidad de los cultivos existentes en la zona, se utilizaron agrupaciones de cultivos que tienen características productivas y económicas similares. Estas agrupaciones se denominan agregaciones, las cuales permiten dar una apreciación de la distribución agropecuaria de la producción en el cantón.

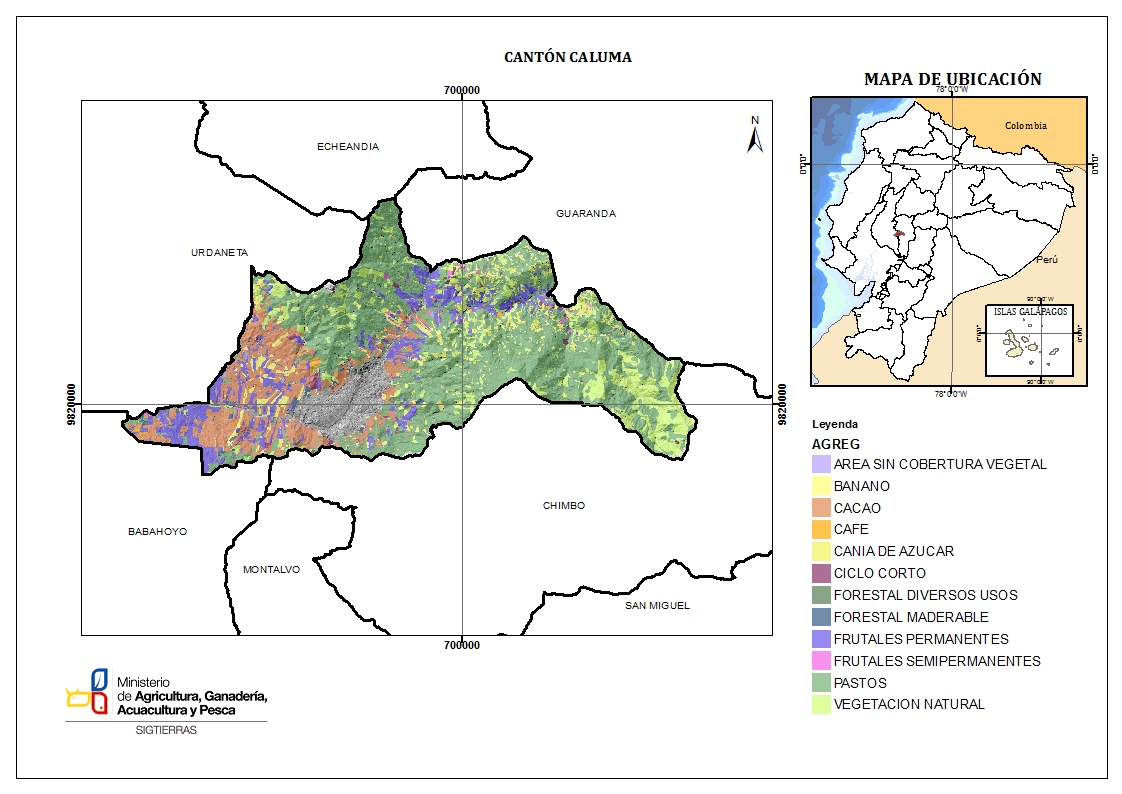
Luego de realizada la obtención de información con las brigadas de levantamiento catastral, las principales agregaciones presentes en la zona de intervención en el cantón son las siguientes: (Tabla 1)

**Tabla 1.** Principales agregaciones en el Cantón Caluma. 2015

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **#** | **AGREGACIÓN** | **SUPERFICIE/HA** | **REPRESENTATIVIDAD** |
| 1 | PASTOS | 9130.55 | 52% |
| 2 | CACAO | 2518.01 | 14% |
| 3 | VEGETACION NATURAL | 2382.29 | 13% |
| 4 | FRUTALES PERMANENTES | 1943.46 | 11% |
| 5 | BANANO | 876.62 | 5% |
| 6 | CAÑA DE AZÚCAR | 292.54 | 2% |
| 7 | FORESTAL MADERABLE | 126.80 | 1% |
| 8 | CICLO CORTO | 163.23 | 1% |
| 9 | CAFÉ | 96.26 | 1% |
| 10 | OTRAS AGREGACIONES | 125.57 | 1% |
|  | **SUPERFICIE TOTAL HA** | **17655.34** | **100%** |

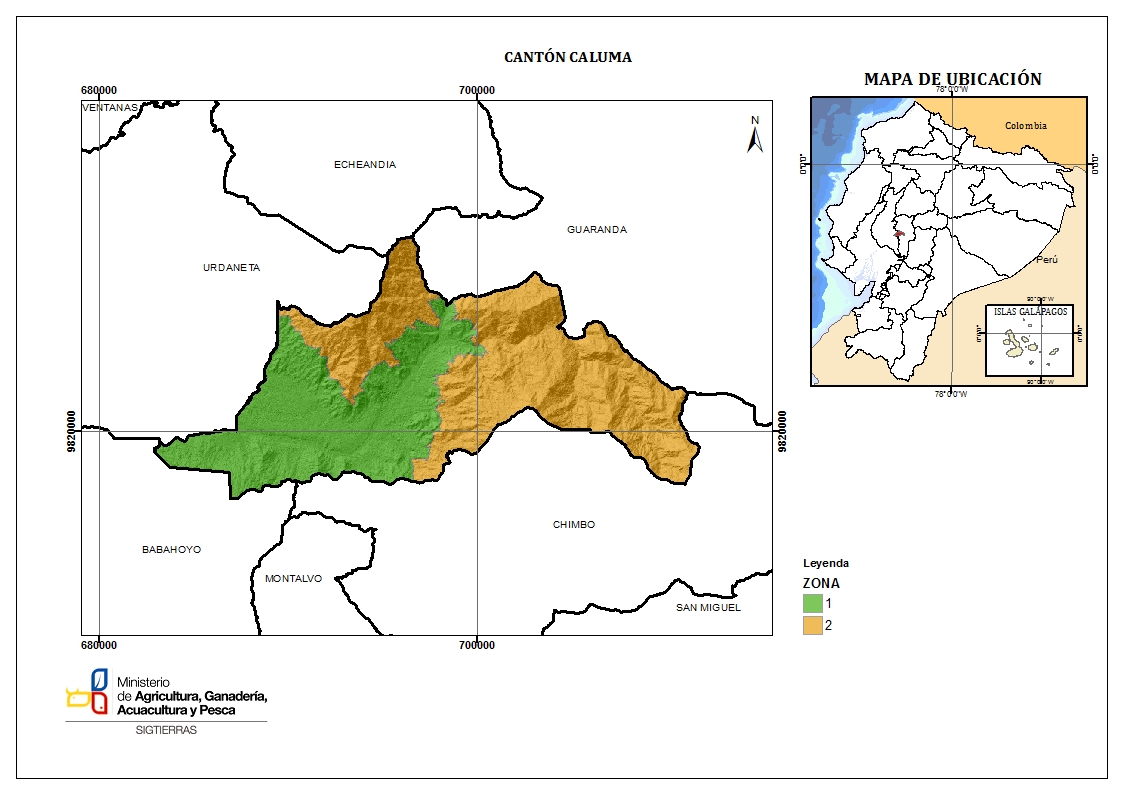
Datos obtenidos del barrido predial (BASE MAY212015\_CALUMA\_BDG.mdb)

De acuerdo a la información obtenida en el levantamiento catastral se observa que gran parte del cantón mantiene producción de pastos principalmente para alimentación de ganado bovino para doble propósito en la parte alta representando el 52% de la superficie intervenida, el cacao representa el 14%, debido a que su comercialización es rentable para la producción agrícola. Entre los productos representativos del cantón por su importancia económica, se destaca además plantaciones de cítricos (11%), cultivos de banano (5%), caña (2%), forestal maderable (1%), ciclo corto (1%) y café (1%). Existe otro tipo de agregaciones de menor relevancia que representa el 1%. (Grafico 5)



**Gráfico 5.-** Agregaciones presentes en el cantón Caluma.

Analizada la información disponible se propuso las siguientes zonas agroeconómicas homogéneas para el Cantón Caluma. (Gráfico 6)



**Gráfico 6.-** Zonas Agroeconómicas Homogéneas Preliminares (ZAHP)

**6.- ACTIVIDADES DEL RECONOCIMIENTO**

Acorde a los modelos de valoración y de forma previa a la captura de información a través de un EMR, se realizó una presentación en el GAD cantonal y en los distintos GAD parroquiales de los trabajos a realizarse, a la vez que se capturó toda la información disponible que permitió identificar e interpretar los valores de mercado (valor intrínseco, propio o natural) de los predios rurales; así como los diferentes factores de ajuste del valor catastral que podrán, en su momento, proponerse. De esta forma se optimizaron los trabajos del EMR identificando aquellas coberturas, categorías y áreas en las que hay que capturar muestras representativas, confiables y comparables.

Por la extensión del cantón se asignó las reuniones a los dos grupos de trabajo para luego consolidar criterios y comentarios de los distintos órganos de administración y representantes parroquiales y cantonales.

**Tabla 2.** Reunión mantenida con el representante del cantón.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **INSTITUCIÓN** | **REPRESENTANTE** | **CARGO** | **ENTREVISTADORES** |
| Gad. Municipal Caluma | Tlg. Mauricio Camacho | Jefe de avalúos y catastros |  |
| Ing. Luis Tene |
| Ing. Marina Trujillo |
|
|  |  |  |  |
| Gad. Municipal Caluma | Sr. Santiago Ruiz | Técnico de avalúos y catastros | Ing. Luis Tene |
| Ing. Marina Trujillo |
|  |  |  |  |
|  |

**7.- AJUSTE DE LAS ZONAS AGROECONÓMICAS HOMOGÉNEAS PRELIMINARES**

En el caso del cantón Caluma las zonas propuestas estuvieron de acuerdo al criterio de los representantes con los cuales se mantuvo esta reunión.

**8.- ESTUDIO DE MERCADO RURAL (EMR)**

Definidas las agregaciones y zonas agroeconómicas homogéneas provisionales propuestas, se identificó dónde y cuántas muestras han de levantarse. Para ello se empleó el factor superficie/representatividad de la agregación.

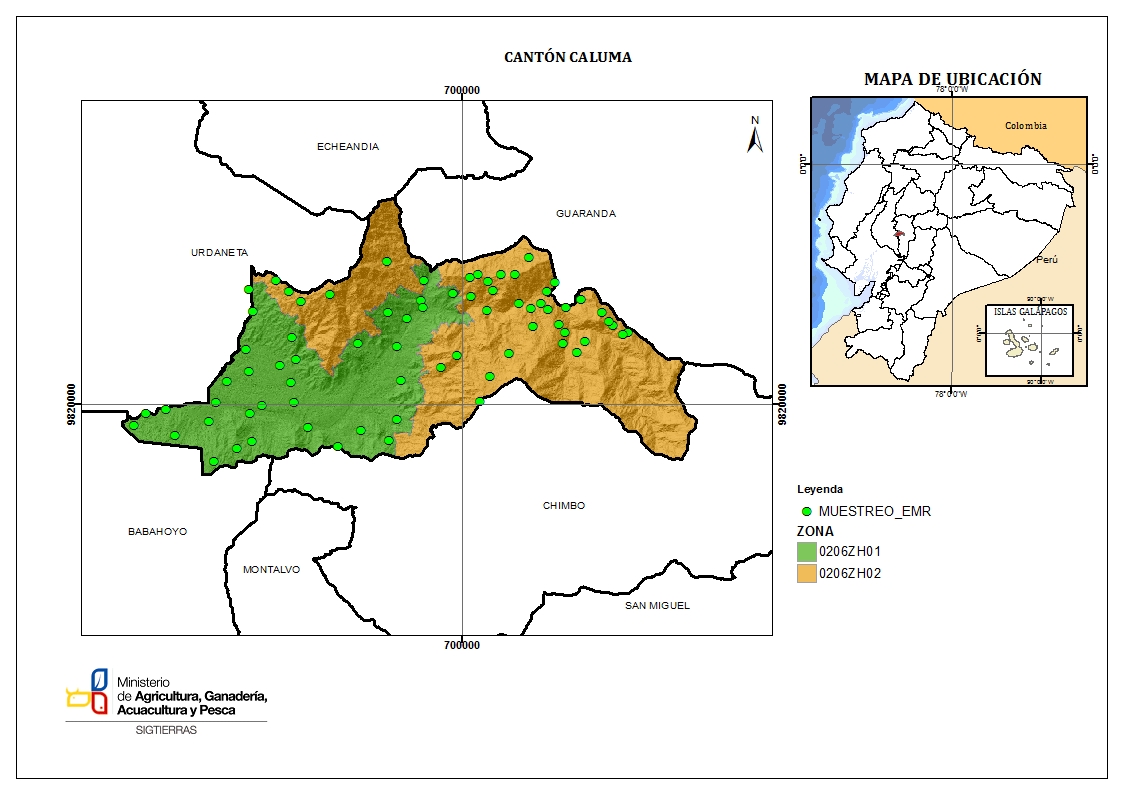
**Tabla 3.-**  Representatividad del cantón Caluma

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ZONA/AGREGACION** | **ÁREA (HA)** | **REPRESENTATIVIDAD** |
| **0206ZH01** | **7028,11** | **39,7%** |
| AREA SIN COBERTURA VEGETAL | 63,11 | 0,9% |
| BANANO | 508,04 | 7,2% |
| CACAO | 2503,27 | 35,6% |
| CAFE | 80,97 | 1,2% |
| CANIA DE AZUCAR | 0,05 | 0,0% |
| CICLO CORTO | 97,06 | 1,4% |
| FORESTAL DIVERSOS USOS | 5,17 | 0,1% |
| FORESTAL MADERABLE | 118,58 | 1,7% |
| FRUTALES PERMANENTES | 1673,32 | 23,8% |
| FRUTALES SEMIPERMANENTES | 9,36 | 0,1% |
| PASTOS | 1703,77 | 24,2% |
| VEGETACION NATURAL | 265,40 | 3,8% |
| **0206ZH02** | **10653,99** | **60,3%** |
| AREA SIN COBERTURA VEGETAL | 8,64 | 0,1% |
| BANANO | 369,10 | 3,5% |
| CACAO | 14,74 | 0,1% |
| CAFE | 15,29 | 0,1% |
| CANIA DE AZUCAR | 292,48 | 2,7% |
| CICLO CORTO | 66,18 | 0,6% |
| FORESTAL DIVERSOS USOS | 0,00 | 0,0% |
| FORESTAL MADERABLE | 8,23 | 0,1% |
| FRUTALES PERMANENTES | 270,14 | 2,5% |
| FRUTALES SEMIPERMANENTES | 39,29 | 0,4% |
| PASTOS | 7453,01 | 70,0% |
| VEGETACION NATURAL | 2116,89 | 19,9% |
| **Total general** | **17682,09** | **100,0%** |

Analizada la representatividad se procedió a la ubicación geo referenciada de las muestras a obtenerse en el Estudio de Mercado Rural. (Grafico 7).

Total de muestras a investigar 65, de las cuales en la zona 1 se tomará 29 muestras y en la zona 2 se tomarán 36 muestras.

**Gráfico 7.-** Mapa de muestras levantadas.



**9.- AJUSTE Y DESCRIPCIÓN DE LAS ZONAS AGROECONÓMICAS HOMOGÉNEAS EN BASE AL ESTUDIO DE MERCADO**

Analizando la información obtenida en la etapa de reconocimiento y estudio de mercado por el grupo de técnicos se concluyó que el cantón Caluma muestra las siguientes Zonas Agroeconómicas Homogéneas (Grafico 8):

**9.1.- 0206ZH01.** Zona definida por tener un uso principalmente para cacao y frutales permanentes el principal producto es la naranja, producción extensiva en zonas pequeñas de banano, la pendiente no es una limitante para la producción agrícola y la producción pecuaria, el agua para la producción es deficiente en época seca; sin embargo tienen fuentes de agua que permite una producción rentable. La mayoría de los predios de la zona no cuentan con disponibilidad de agua de riego. El valor que se puede estimar en el sector es desde 9000 $/ha hasta 20000 $/ha de terreno. La viabilidad del sector es deficiente siendo principalmente la mayoría de sus vías lastradas y terminan siendo de verano, las cuales se pueden tener acceso, pero ya se hacen inaccesibles en época lluviosa.

**9.2.- 0206ZH02.** Zona de uso agrícola de la visita realizada en campo los predios están siendo utilizados con sembríos de maíz duro tipo costa, pastos para uso pecuario y producción de frutales cítricos y de cacao de forma extensiva en pequeñas áreas, esta zona es de transición hacia las zonas de pendientes. El agua para el consumo son de pozo, siendo deficiente el agua para el riego. La topografía de la zona es mediana por ello se puede realizar mecanización pero con dificultad. La accesibilidad vial de esta zona es de caminos de verano ya que en época lluviosa no se puede ingresar con vehículos.

El valor que se estima en el sector es desde 7000 $/ha hasta 14000 $/ha de terreno; sin embargo esta zona es similar en condiciones edafoclimáticas y por lo tanto los cultivos son los mismos que se producen en la zona anterior

**9.3.- 0602ZH03.** Zona de uso agrícola y pecuario, existiendo menor diversificación de cultivos entre ellos banano, cacao, maíz, soya y en mayor proporción predomina pastos para uso pecuario y producción de frutales de forma extensiva en pequeñas áreas. Las plantaciones bananeras tienen las mejores tierras con un alto grado de tecnificación, lo que cambia la cobertura del uso de la tierra y por ende los valores de mercado. La topografía de la zona es alta con pendientes abruptas; por ello no se puede realizar mecanización. La accesibilidad vial de esta zona es de caminos de verano; sin embargo en época lluviosa no se puede ingresar con vehículos. El valor que se estima en el sector es desde 450 $/ha hasta 4000 $/ha de terreno.

**9.4.- 0602ZH04.** Zona de uso agrícola y pecuario, existiendo menor diversificación de cultivos entre ellos banano, cacao, maíz, soya y en mayor proporción predomina pastos para uso pecuario y producción de frutales de forma extensiva en pequeñas áreas. Las plantaciones bananeras tienen las mejores tierras con un alto grado de tecnificación, lo que cambia la cobertura del uso de la tierra y por ende los valores de mercado. La topografía de la zona es alta con pendientes abruptas; por ello no se puede realizar mecanización. La accesibilidad vial de esta zona es de caminos de verano; sin embargo en época lluviosa no se puede ingresar con vehículos, El valor que se estima en el sector es desde 1700 $/ha hasta 7000 $/ha de terreno.

**10.- ZONAS CON CARACTERÍSTICAS HABITACIONALES.**

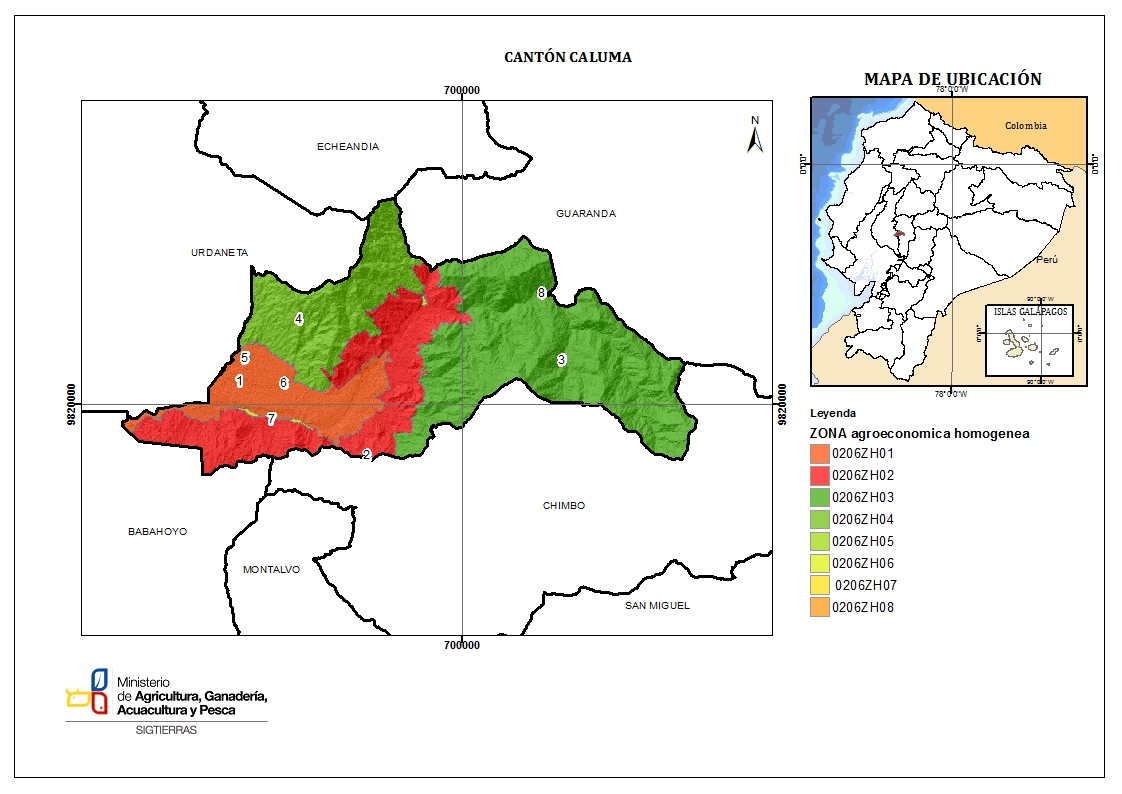
La característica primordial de estas zonas es el uso habitacional de los predios además de poseer extensiones que no van más allá de los 1500 metros cuadrados los lotes de terreno. En estas extensiones si bien puede existir algún tipo de cultivo este es principalmente utilizado para autoconsumo familiar y no representa algún tipo de ingreso económico, además estos poblados son atravesados por la vía principal siendo sectores de alta movilidad vehicular.

**10.1.- 0602ZH05.** Zonas en el área rural pero con predominancia del uso de suelo para construcciones zona de uso netamente habitacional, los principales cultivos de la zona son banano, cacao, ciclo corto arroz, maíz, soya como huertos familiares no son de explotación intensiva. La topografía de la zona es baja por ello se puede realizar mecanización con facilidad. La accesibilidad vial de esta zona es de vías asfaltadas. Los valores propuestos para esta zona son de 3,5$/ m2.

**10.2.- 0602ZH06.** Zonas en el área rural pero con predominancia del uso de suelo para construcciones zona de uso netamente habitacional, los principales cultivos de la zona son banano, cacao, ciclo corto arroz, maíz, soya como huertos familiares no son de explotación intensiva. La topografía de la zona es baja por ello se puede realizar mecanización con facilidad. La accesibilidad vial de esta zona es de vías asfaltadas. Los valores propuestos para esta zona son de 2,5$/m2.

**10.3.- 0602ZH07.** Zonas en el área rural pero con predominancia del uso de suelo para construcciones zona de uso netamente habitacional, los principales cultivos de la zona son banano, cacao, ciclo corto arroz, maíz, soya como huertos familiares no son de explotación intensiva. La topografía de la zona es alta por ello no se puede realizar mecanización. La accesibilidad vial de esta zona es de vías asfaltadas y caminos de verano. Los valores propuestos para esta zona son de 2,0$/m2.

**10.4.- 0602ZH08.** Zonas en el área rural pero con predominancia del uso de suelo para construcciones zona de uso netamente habitacional, los principales cultivos de la zona son ciclo corto arroz, soya, caña de azúcar como huertos familiares no son de explotación intensiva. La topografía de la zona es alta por ello no se puede realizar mecanización. La accesibilidad vial de esta zona es de caminos de verano. Los valores propuestos para esta zona son de 1,25$/m2.



**Gráfico 8.-** Zonas Agroeconómicas Homogéneas del cantón Caluma

**11.- MATRIZ DE VALOR.**

Una vez ingresadas las fichas de campo al sistema digital FIC (fichas de investigación de campo) se obtuvieron reportes digitales de la información levantada. Anexo 1, 2 y 3. Esta información fue analizado y dio un valor de referencia por agregación y zona agroeconómica homogénea que permitió asignar valores de manera masiva a las agregaciones que contienen cada uno de los predios.

En la matriz de valor para clasificar las agregaciones entre tecnificadas y no tecnificadas se utiliza las siguientes condiciones.

**Tabla 4.-** Condiciones para asignar el grado de tecnificación



Nota: Todas las otras condiciones pasan a ser su grado de tecnificación "no tecnificado"

**Tabla 5.-** Matriz de valor del Cantón Caluma.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ZONA | 0206ZH01 | | 0206ZH02 | | 0206ZH03 | | 0206ZH04 | |
| AGREGACION | TECNIFICADO | NO TECNIFICADO | TECNIFICADO | NO TECNIFICADO | TECNIFICADO | NO TECNIFICADO | TECNIFICADO | NO TECNIFICADO |
| AREA CONSTRUIDA |  | 12000 |  |  |  |  |  |  |
| AREA SIN COBERTURA VEGETAL |  | 5000 |  | 1000 |  | 700 |  | 1000 |
| ARROZ |  |  |  |  |  |  |  |  |
| BANANO |  | 12000 |  | 7000 |  | 2000 |  | 4000 |
| CACAO |  | 17000 |  | 10000 |  | 2000 |  | 6000 |
| CAFE |  | 10000 |  | 7000 |  | 2000 |  | 4000 |
| CAMARONERA |  |  |  |  |  |  |  |  |
| CANIA DE AZUCAR |  |  |  | 6000 |  | 2000 |  | 2500 |
| CICLO CORTO |  | 12000 |  | 4000 |  | 2000 |  | 1500 |
| FORESTAL DIVERSOS USOS |  | 5000 |  | 1000 |  |  |  |  |
| FORESTAL MADERABLE |  | 5000 |  | 2000 |  | 1000 |  | 2000 |
| FORESTAL NO COMERCIALES |  |  |  |  |  |  |  |  |
| FRUTALES PERMANENTES |  | 12000 |  | 7000 |  | 2000 |  | 4000 |
| FRUTALES SEMIPERMANENTES |  | 12000 |  | 6000 |  | 2000 |  | 2500 |
| HUERTA |  |  |  |  |  |  |  |  |
| PALMA AFRICANA |  |  |  |  |  |  |  |  |
| PALMITO |  |  |  |  |  |  |  |  |
| PASTOS |  | 12000 |  | 6000 |  | 2000 |  | 2500 |
| TABACO |  |  |  |  |  |  |  |  |
| TE |  |  |  |  |  |  |  |  |
| VEGETACION NATURAL |  | 5000 |  | 1000 |  | 700 |  | 1000 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ZONA | 0206ZH05 | | 0206ZH06 | | 0206ZH07 | | 0206ZH08 | |
| AGREGACION | TECNIFICADO | NO TECNIFICADO | TECNIFICADO | NO TECNIFICADO | TECNIFICADO | NO TECNIFICADO | TECNIFICADO | NO TECNIFICADO |
| AREA CONSTRUIDA |  |  |  |  |  |  |  |  |
| AREA SIN COBERTURA VEGETAL |  | 35000 |  | 25000 |  | 20000 |  | 12500 |
| ARROZ |  |  |  |  |  |  |  |  |
| BANANO |  | 35000 |  | 25000 |  | 20000 |  | 12500 |
| CACAO |  | 35000 |  | 25000 |  | 20000 |  | 12500 |
| CAFE |  | 35000 |  | 25000 |  | 20000 |  | 12500 |
| CANIA DE AZUCAR |  | 35000 |  | 25000 |  | 20000 |  | 12500 |
| CICLO CORTO |  | 35000 |  | 25000 |  | 20000 |  | 12500 |
| FORESTAL DIVERSOS USOS |  |  |  |  |  |  |  |  |
| FORESTAL MADERABLE |  | 35000 |  | 25000 |  | 20000 |  | 12500 |
| FORESTAL NO COMERCIALES |  |  |  |  |  |  |  |  |
| FRUTALES PERMANENTES |  | 35000 |  | 25000 |  | 20000 |  | 12500 |
| FRUTALES SEMIPERMANENTES |  | 35000 |  | 25000 |  | 20000 |  | 12500 |
| HUERTA |  |  |  |  |  |  |  |  |
| OTRAS (COBERTURAS VEGETALES) |  |  |  |  |  |  |  |  |
| OTRAS AREAS |  |  |  |  |  |  |  |  |
| OTROS CULTIVOS PERMANENTES |  |  |  |  |  |  |  |  |
| PALMA AFRICANA |  |  |  |  |  |  |  |  |
| PALMITO |  |  |  |  |  |  |  |  |
| PASTOS |  | 35000 |  | 25000 |  | 20000 |  | 12500 |
| TE |  |  |  |  |  |  |  |  |
| VEGETACION NATURAL |  | 35000 |  | 25000 |  | 20000 |  | 12500 |

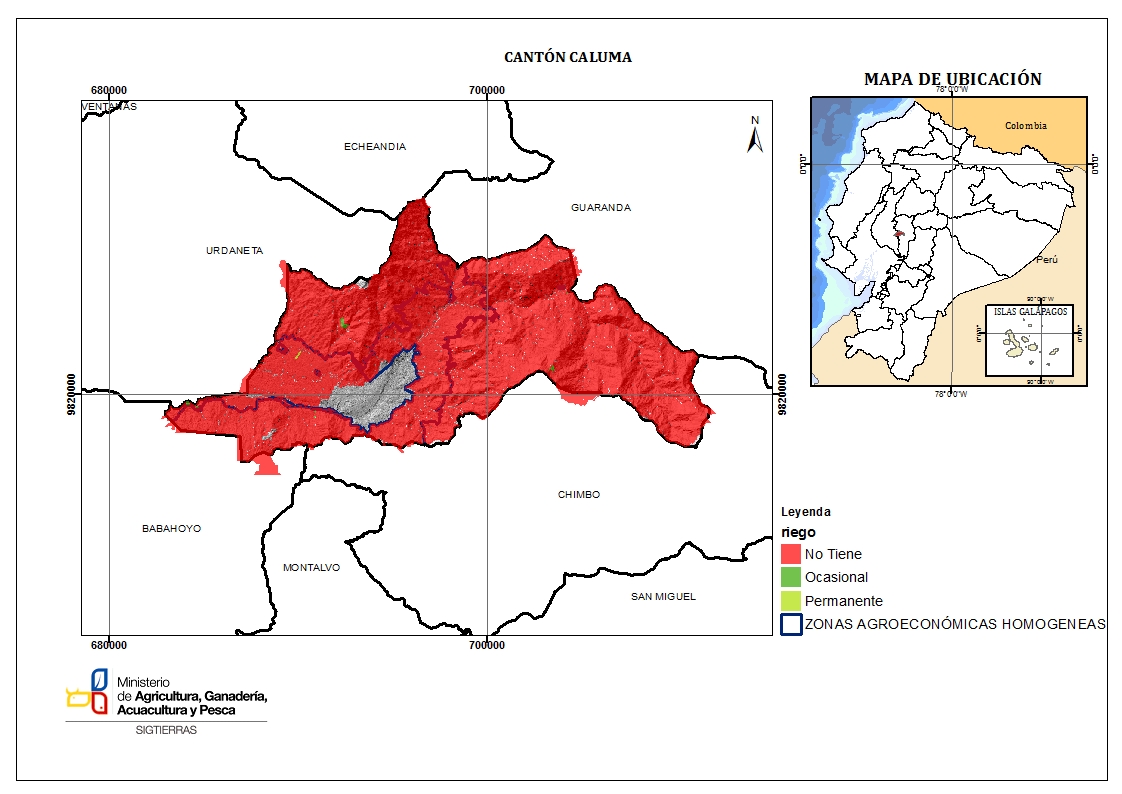
**12.- FACTORES DE AJUSTE**

Para evitar la generalidad de valores de un predio a otro se aplicaron factores que reflejan las características tanto en riego, accesibilidad, pendiente, edad de cultivo, y situación legal de cada uno de los predios determinándose un avaluó real de los mismos.

En el proceso de estudios de mercado se define los factores de ajuste para el cantón realizando una comparación de predios con características distintas, por ejemplo, un predio que tiene riego versus otro que no lo tiene pero manejan la misma agregación. De ahí se toma el porcentaje de afectación con el factor en análisis.

**12.1.- Factor disponibilidad de riego**

El riego es un factor primordial en la producción en el cantón, a su vez es un bien escaso en el mismo, existen explotaciones tecnificadas en el sector de la parroquia Febres Cordero que muestran riego y por ende el valor de estos predios es mayor al de los predios que no poseen este recurso; además las bananeras y los cultivos de caña de azúcar poseen permanente este recurso, debido a su gran producción. (Gráfico 9)



**Gráfico 9**.- Disponibilidad de riego en el cantón Caluma.

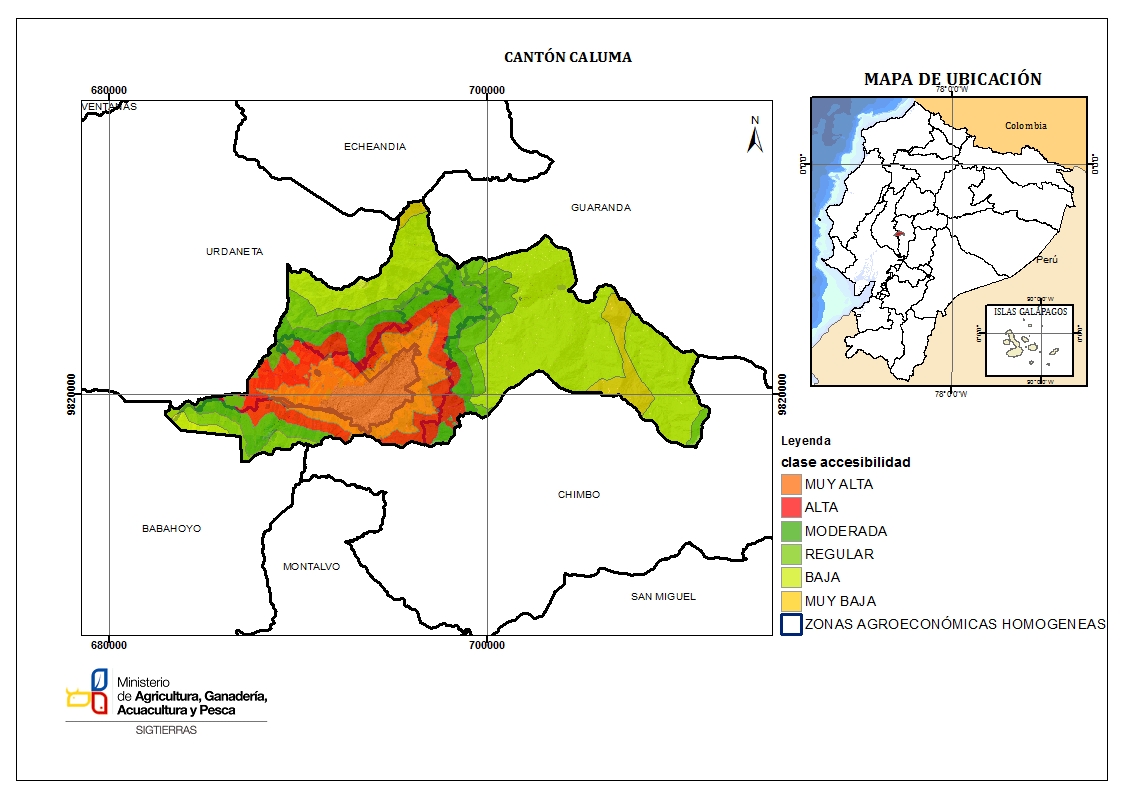
**Tabla 6.-** Coeficiente aplicado para el factor en disponibilidad riego en el cantón

|  |  |
| --- | --- |
| **DESCRIPCIÓN RIEGO** | **\*COEFICIENTE RIEGO** |
| PERMANENTE | 1,10 |
| OCASIONAL | 1,05 |
| NO TIENE | 1,00 |
| NO APLICA | 1,00 |

**\***Factor riego

**12.2.- Factor Accesibilidad.**

Este factor se aplica al predio y comprende la distancia que existe entre una vía o un centro poblado hacia el predio. La vía que mayor influencia tiene en el cantón es la vía principal que cruza las parroquias de Central, siendo además los centros poblados de las mismas los de mayor influencia. La zona alta es la que carece de vías de acceso. (Gráfico 10)



**Gráfico 10.-** Accesibilidad del Cantón Caluma

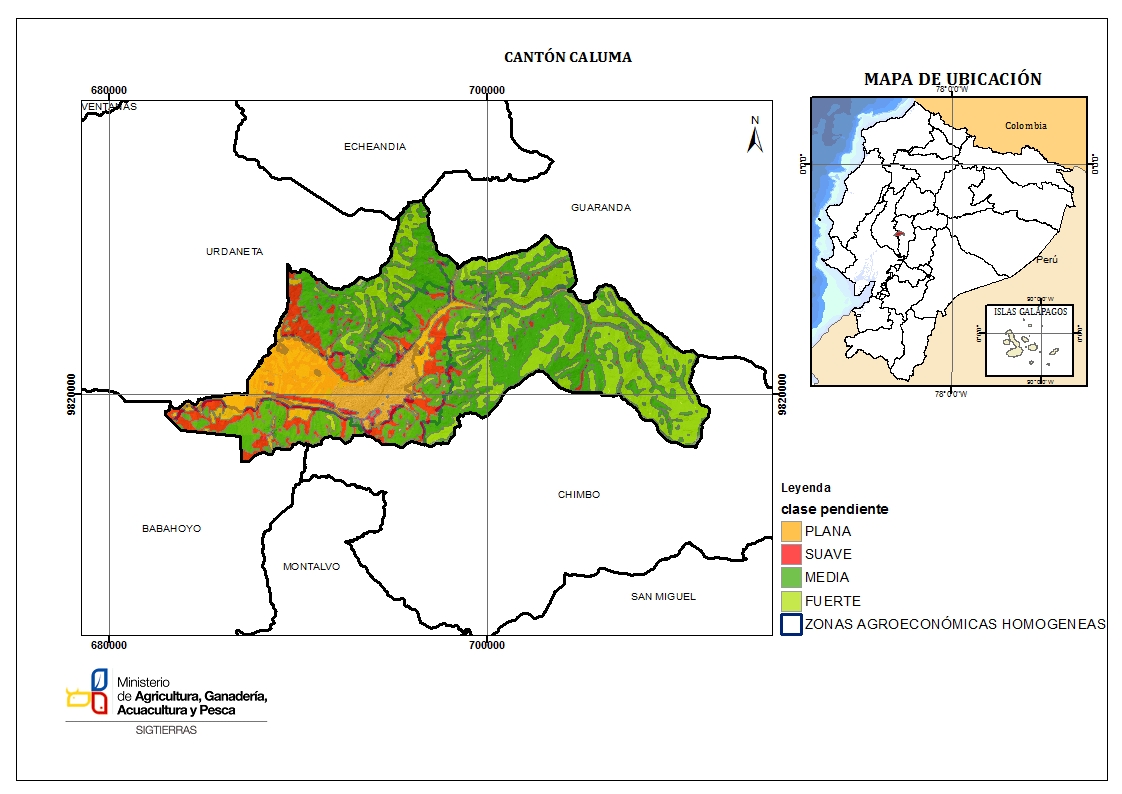
**Tabla 7.-** Factor de ajuste para accesibilidad en el cantón.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **CLASES ACCESIBILIDAD** | **DESCRIPCION ACCESIBILIDAD** | **\*COEFICIENTE ACCESIBILIDAD** |
| 1 | MUY ALTA | 1,20 |
| 2 | ALTA | 1,10 |
| 3 | MODERADA | 1,05 |
| 4 | REGULAR | 0,90 |
| 5 | BAJA | 0,85 |
| 6 | MUY BAJA | 0,80 |

\*Factor Accesibilidad

**12.3.- Pendiente.**

Aplica una afectación directa al predio dependiendo de las condiciones topográficas que limitan el rendimiento y la explotación agrícola. (Gráfico 11)



**Gráfico 11.-** Pendientes Cantón Caluma

**Tabla 8.-** Factor de ajuste en cuanto a pendiente para el Cantón Caluma

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **CLASES PENDIENTE** | **GRADO PENDIENTE** | **CODIFICACION** | **DESCRIPCION PENDIENTE** | **\*COEFICIENTE PENDIENTE** |
| 1 | 0 - 5 | A | PLANA | 1,00 |
| 2 | 5 - 10 | B | SUAVE | 1,00 |
| 3 | 10 - 20 | C | MEDIA | 0,87 |
| 4 | 20 - 35 | D | FUERTE | 0,84 |
| 5 | 35 - 45 | E | MUY FUERTE | 0,81 |
| 6 | 45 - 70 | F | ESCARPADA | 0,78 |
| 7 | > 70 | G | ABRUPTA | 0,75 |

\*Factor Pendiente

**12.4.- Factor Edad de la plantación.**

Se aplica al subpredio en las siguientes coberturas:

**Tabla 9.-** Coberturas a las cuales se aplica el factor edad.



**Tabla 10.-** Coeficiente para el factor edad de la plantación

|  |  |
| --- | --- |
| **DESCRIPCION EDAD** | **\*COEFICIENTE EDAD** |
| PLENA PRODUCCION | 1,00 |
| EN DESARROLLO | 0,90 |
| FIN DE PRODUCCION | 0,90 |
| NO APLICA | 1,00 |

\*Factor Edad

**12.5.- Factor Titularidad (situación legal)**

Este factor se aplica al predio, el grado de afectación para los predios que muestren incertidumbre en su situación legal se verán afectados por una disminución del 5% al valor bruto del predio, considerando que desconocemos las circunstancias de esta incertidumbre en cuanto a su legalidad para este factor se ha tomado el mínimo de afectación.

**Tabla 11.-** Coeficiente titularidad aplicado al cantón

|  |  |
| --- | --- |
| **DESCRIPCION TITULARIDAD** | **\*COEFICIENTE TITULARIDAD** |
| CON TITULO | 1,00 |
| SIN TITULO | 0,95 |
| S/I | 1,00 |

**\***Coeficiente Titularidad

**12.6.- Factor Diversificación**

Este factor se aplicara de acuerdo al criterio técnico municipal y mediante ordenanza, a uno o varios predios a diferencia del resto de factores que se aplican a nivel cantonal, estos predios deben mostrar algún tipo de peculiaridad que influye en su avaluó final. Por ejemplo predios junto a un relleno sanitario o predios en situación de riesgo.

**13.- VALORACIÓN DE PREDIOS RURALES**

La valoración masiva de predios rurales es el resultado de:

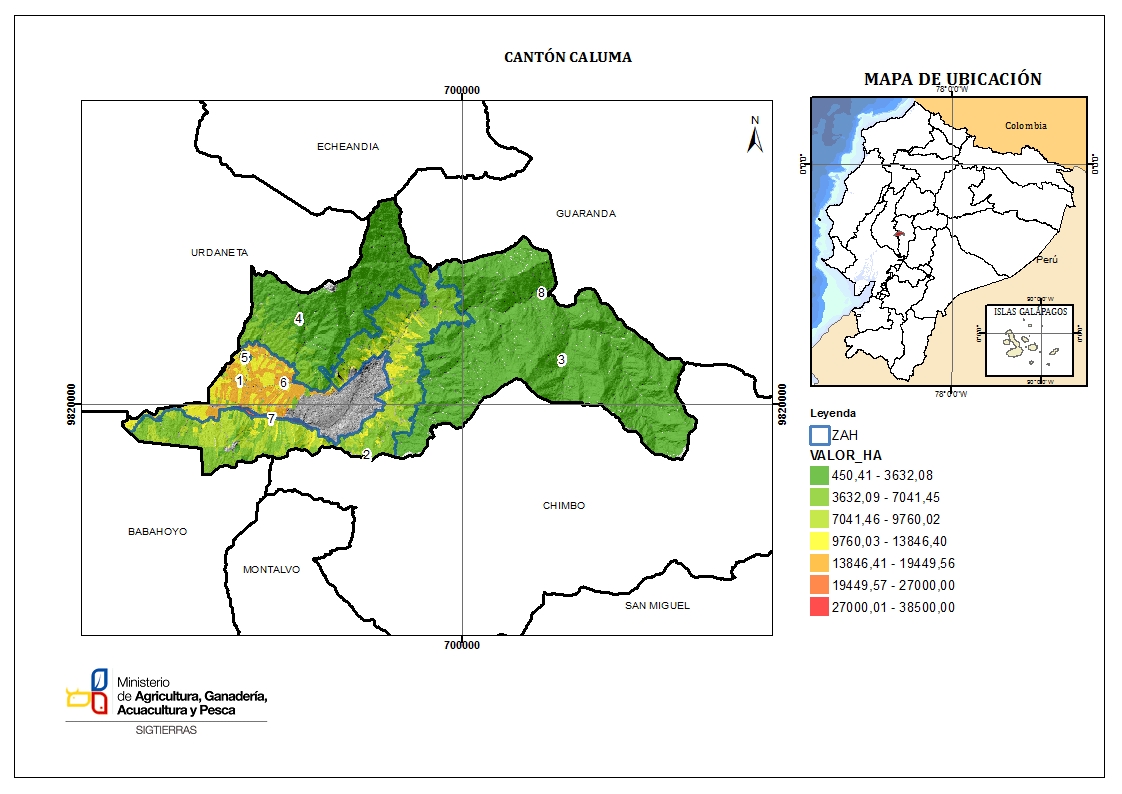
Donde:

= Avalúo masivo del predio, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica ($USD)

= Superficie del subpredio intersecada con las ZAH, expresada en hectáreas

= Precio o valor de la ZAH, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por hectárea ($USD/ha)

Los resultados de valoración generan el mapa de valor del Cantón. (Grafico 12)

 **Gráfico 12.-** Mapa de valor del Cantón Caluma

**14.- VALORACIÓN DE CONSTRUCCIONES**

**14.1.- METODOLOGÍA DE VALORACIÓN DE CONSTRUCCIONES**

La Valoración de edificaciones rurales se realizó utilizando el Método de Costo Reposición, el cual hace una simulación de la construcción de la obra con costos actualizados y depreciaciones en función de la edad y la vida útil; además de su estado de conservación.

**14.2.- Material predominante en la categoría de estructura, pared y cubierta**

En el cantón Caluma existen 3.062 edificaciones rurales que se ha valorado en función del Material Predomínate ESTRUCTURA, PARED, CUBIERTA Y ACABADOS.

**Tabla 12.-** Sistemas constructivos más representativos en el Cantón

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **N°** | **TIPOLOGIAS** | **VALOR/TIPOLIOGÍA**  **(USD$)** | **EDIFICACIONES** |
|  | Hormigón Armado +ladrillo o bloque + Zinc | **115,84** | 330,00 |
|  | Madera +Madera +Zinc | **69,74** | 1.096,00 |
|  | Pared soportante + ladrillo +Zinc | **80,32** | 701,00 |
| 7 | OTRAS TIPOLOGIAS | **108,87** | 935,00 |
|  | **TOTAL** | | **3.062,00** |

**Tabla13.-** Numero de bloques en todo el cantón

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **N°** | **PREDIOS** | **BLOQUE DE CONSTRUCCION** |
| 1 | 6.976,00 | 1.884,00 |

**14.3.- Costo de los Materiales**

Los costos de materiales se tomaron de la información procedente de la cámara de construcción de Pichincha.

**Tabla14.-** Costo de materiales

| ***COSTOS DE MATERIALES*** | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| ***CODIGO*** | ***DESCRIPCION*** | ***CODIGO*** | ***UNIDAD*** | ***PRECIO*** |
| ***ALGORITMO*** | ***UNITARIO*** |
| *101* | *Agua* | *Cu Agua* | *m3* | *$ 2,00* |
| *103* | *Cemento* | *Cu cemento* | *Kg* | *$ 0,14* |
| *104* | *Ripio Minado* | *Cu ripio* | *m3* | *$ 13,33* |
| *105* | *Polvo de piedra* | *Cu Ppiedra* | *m3* | *$ 16,08* |
| *111* | *Acero de refuerzo f'y = 4200 Kg/cm2* | *Cu acero* | *Kg* | *$ 0,99* |
| *125* | *Piedra Molón* | *Cu Piedra bola* | *m3* | *$ 5,50* |
| *132* | *Clavos* | *Cu clavos* | *Kg* | *$ 2,00* |
| *142* | *Pared Prefabricada e=8 cm, Malla 5.15* | *Cu pared de hormigon* | *m2* | *$ 16,00* |
| *148* | *Columna, viga de madera rustica* | *Cu columna madera* | *M* | *$ 4,50* |
| *149* | *Columna de caña guadua* | *Cu caña guadua* | *M* | *$ 1,50* |
| *152* | *Pared de madera rustica* | *Cu madera* | *m2* | *$ 8,00* |
| *154* | *Mampara de Aluminio y Vidrio* | *Cu manpara aluminio vidrio* | *m2* | *$ 100,00* |
| *155* | *Zinc* | *Cu Zinc* | *m2* | *$ 2,45* |
| *156* | *Galvalumen* | *Cu galvalumen* | *m2* | *$ 13,40* |
| *157* | *Steel Panel* | *Cu steel panel* | *m2* | *$ 4,83* |
| *158* | *Adobe común* | *Cu adobe* | *U* | *$ 0,60* |
| *159* | *Tapial e=0.40 incl encofrado* | *Cu tapial* | *m2* | *$ 9,00* |
| *161* | *Arena Fina* | *Cu arena* | *m3* | *$ 11,67* |
| *163* | *Bloque 15 x 20 x 40 Liviano* | *Cu bloque* | *U* | *$ 0,40* |
| *165* | *Eternit* | *Cu eternit* | *m2* | *$ 7,94* |
| *166* | *Ardex* | *Cu ardex* | *m2* | *$ 3,64* |
| *167* | *Duratecho* | *Cu duratecho* | *m2* | *$ 6,65* |
| *170* | *Palma incluye alambre de amarre* | *Cu Palma* | *m2* | *$ 6,00* |
| *171* | *Paja incluye alambre de amarre* | *Cu Paja* | *m2* | *$ 5,00* |
| *172* | *Plastico Reforzado* | *Cu plastico reforzado* | *m2* | *$ 3,20* |
| *173* | *Policarbonato* | *Cu Policarbonato* | *m2* | *$ 10,00* |
| *176* | *Bahareque* | *Cu bahareque* | *m2* | *$ 4,00* |
| *177* | *Latilla de caña* | *Cu latilla* | *m2* | *$ 2,20* |
| *196* | *Correa tipo G200x50x15x3mm* | *Cu Correa tipo G200x50x15x3mm* | *Kg* | *$ 1,00* |
| *209* | *Alfajia* | *Cu alfajia* | *m* | *$ 1,50* |
| *211* | *Correa tipo G150x50x15x3mm* | *Cu Correa tipo G150x50x15x3mm* | *Kg* | *$ 1,00* |
| *213* | *Correa tipo G100x50x3mm* | *Cu Correa tipo G100x50x3mm* | *Kg* | *$ 1,00* |
| *214* | *Teja Lojana o Cuencana* | *Cu teja* | *U* | *$ 0,49* |
| *215* | *Tira eucalipto* | *Cu tira madera* | *U* | *$ 0,60* |
| *216* | *Tirafondo* | *Cu tirafondo* | *U* | *$ 0,50* |
| *240* | *Ladrillo Jaboncillo* | *Cu ladrillo* | *U* | *$ 0,38* |
| *252* | *Perfil Aluminio tipo O,4"x4"x 3mm x 6,00 m* | *Cu aluminio* | *m* | *$ 41,50* |
| *249* | *Geomembrana HDPE 1000* | *Cu membrana* | *m2* | *$ 4,94* |

**14.4.- Factores aplicados a la valoración de construcciones**

**14.4.1.- Uso**

**Tabla15.-** Factor uso aplicado a las construcciones

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| CODIGO | Calificación | Factor por uso |
| 0 | Sin uso | 1 |
| 1 | Bodega/almacenamiento | 0,95 |
| 2 | Garaje | 0,975 |
| 3 | Sala de máquinas o equipos | 0,9 |
| 4 | Salas de postcosecha | 0,9 |
| 5 | Administración | 0,975 |
| 6 | Industria | 0,9 |
| 7 | Artesanía, mecánica | 0,95 |
| 8 | Comercio o servicios privados | 0,975 |
| 9 | Turismo | 0,975 |
| 10 | Culto | 0,975 |
| 11 | Organización social | 0,975 |
| 12 | Educación | 0,9 |
| 13 | Cultura | 0,975 |
| 14 | Salud | 0,95 |
| 15 | Deportes y recreación | 0,95 |
| 16 | Vivienda particular | 0,975 |
| 17 | Vivienda colectiva | 0,975 |
| 99 | Indefinido/otro | 0,95 |

**14.4.2.- Estado**

**Tabla16.-** Factor estado aplicado a las construcciones

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **CODIGO** | **Estado** | **Descripción** | **Ch** |
| 1 | BUENO | Las condiciones físicas son buenas e indican un estado de conservación adecuado. No requiere reparación | 1 |
| 2 | REGULAR | Se puede observar señales de deterioro, se puede utilizar adecuadamente y requiere ser reparado o recuperado. Reparaciones medianas: cambio parcial de instalaciones hidráulicas, sanitarias o eléctricas, cambio de pisos, sanitarios, manchas importantes de humedad | 0,819 |
| 3 | MALO | Se observa un deterioro significativo y resulta difícil su utilización y recuperación: Reparaciones grandes: rehacer mampostería, cambio total de instalaciones hidráulicas, sanitarias o eléctricas, daños en la cubierta, deterioro de la estructura | 0,474 |

**14.4.3.- Vida Útil de los materiales**

**Tabla17.-** Vida útil de los materiales

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **CODIGO** | **ESTRUCTURA** | **VIDA UTIL (AÑOS)** |
| 2 | ACERO | 80 |
| 3 | ALUMINIO | 60 |
| 1 | HORMIGON ARMADO | 80 |
| 4 | MADERA | 20 |
| 4 | MADERA OPCION 2 (QUE NO RECIBA TRATAMIENTO PERÍODICO) | 50 |
| 9 | OTRO | 40 |
| 5 | PARED SOPORTANTE | 50 |

**14.4.4.- Costos Indirectos**

**Tabla18.-** Factor costos indirectos aplicado a las construcciones

|  |  |
| --- | --- |
| **ACABADO** | **FACTOR CI** |
| Basico | 0,10 |
| Bueno | 0,20 |
| Economico | 0,15 |
| Lujo | 0,25 |
| No Tiene | - |
| Tradicional | 0,10 |

**15.- VALORACIÓN DE MEJORAS**

Las mejoras son todas las construcciones instalaciones u obras de infraestructura que representan una inversión en el predio con el fin de mejorar sus niveles de seguridad, productividad, funcionalidad, aprovechamiento del espacio, intensificación e incorporación de valor agregado, etc.

El material predomínate a levantar es el de la estructura que soporta la mejora adherida a la edificación.

**16.- VALORACIÓN DE CONSTRUCCIONES Y MEJORAS DEL CANTÓN**

Como resultado de la valoración del cantón Caluma se obtuvo lo siguiente:

**Tabla19.-** Valoración total para el cantón Caluma construcciones y mejoras

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **N°** | **DESCRIPCION** | **MONTO** |
| 1 | LPR | 4.531.342,30 |

**ANEXOS**

**Anexo 1.-** Reporte de INFORMACIÓN GENERAL generado del sistema FIC (Fichas de Investigación de Campo).

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| CODIGO\_FICHA | FECHA | UTMX | UTMY | ALTITUD | ZONA\_HOMOGENEA | SECTOR | PARROQUIA | CANTON | PROVINCIA | PROPIETARIO | ARRENDATARIO | ADMINISTRADOR | ENCUESTADO | SUPERFICIE(ha) | CONSTRUCCION | LEGALIZACION |
| 0206-0000 | 2015-09-29 00:00:00.0 | 684214 | 9819087 | 542.0 | 0206ZH04 | SAN PABLO DE YATUBI | CALUMA | CALUMA | BOLIVAR | GUASTAY MORALES JULIO ANIBAL | 0 | 0 | NARANJO VICENTE | 25.6 | NO POSEE | SIN ESCRITURAS |
| 0206-0001 | 2015-09-29 00:00:00.0 | 692080 | 9824892 | 760.0 | 0206ZH04 | CABECERA YATUBI | CALUMA | CALUMA | BOLIVAR | GUASTAY SANCHEZ GONZALO GUSTAVO y otros | 0 | 0 | GUASTAY SANCHEZ GONZALO GUSTAVO | 14.4 | SI POSEE | CON ESCRITURAS |
| 0206-0002 | 2015-09-29 00:00:00.0 | 691967 | 9825436 | 834.0 | 0206ZH04 | CABECERA YATUBI | CALUMA | CALUMA | BOLIVAR | ESTRADA PAREDES Y ALBA TERESA y otros | 0 | 0 | KIERA GONZALO | 259254 | SI POSEE | CON ESCRITURAS |
| 0206-0003 | 2015-09-29 00:00:00.0 | 694373 | 9823490 | 580.0 | 0206ZH04 | SAN PABLO DE YATUBI | CALUMA | CALUMA | BOLIVAR | VEGA CALERO KLEVER EVANGELIO | 0 | 0 | VEGA CALERO KLEVER EVANGELIO | 0.63807 | SI POSEE | CON ESCRITURAS |
| 0206-0004 | 2015-09-30 00:00:00.0 | 701204 | 9826160 | 1213.0 | 0206ZH03 | HOYO BRAVO | CALUMA | CALUMA | BOLIVAR | NOBOA SARMIENTO LUIS ARTURO y otros | 0 | 0 | NOVOA ARTURO | 657431 | SI POSEE | CON ESCRITURAS |
| 0206-0005 | 2015-09-30 00:00:00.0 | 703418 | 9827507 | 0 | 0206ZH03 | TABLAS LA ESPERANZA | CALUMA | CALUMA | BOLIVAR | GOMEZ CHERRES GLORIA DORALIZA y otros | 0 | 0 | GOMEZ GLORIA | 226274 | SI POSEE | SIN ESCRITURAS |
| 0206-0006 | 2015-09-30 00:00:00.0 | 701945 | 9826530 | 1158.0 | 0206ZH03 | HOYO BRAVO | CALUMA | CALUMA | BOLIVAR | BERMEO HEREDEROS DE HOMERO y otros | 0 | 0 | LARA LILIANA | 1.16 | SI POSEE | CON ESCRITURAS |
| 0206-0007 | 2015-09-30 00:00:00.0 | 701496 | 9826584 | 1296.0 | 0206ZH03 | HOYO BRAVO | CALUMA | CALUMA | BOLIVAR | BORJA BORJA Y LIVIA MORAYMA y otros | 0 | 0 | BORJA LILIANA | 0.794 | NO POSEE | CON ESCRITURAS |
| 0206-0008 | 2015-09-30 00:00:00.0 | 700512 | 9826476 | 1133.0 | 0206ZH03 | HOYO BRAVO | CALUMA | CALUMA | BOLIVAR | BORJA BORJA Y LIVIA MORAYMA y otros | 0 | 0 | MARTINEZ BERMEO HECTOR | 350367 | SI POSEE | CON ESCRITURAS |
| 0206-0009 | 2015-09-30 00:00:00.0 | 700747 | 9826441 | 1146.0 | 0206ZH03 | HOYO BRAVO | CALUMA | CALUMA | BOLIVAR | HEREDEROS DE JIMENEZ SEGUNDO FERMIN y otros | 0 | 0 | PAREDES ANGELITA | 660064 | SI POSEE | CON ESCRITURAS |
| 0206-0010 | 2015-09-30 00:00:00.0 | 704680 | 9826262 | 1566.0 | 0206ZH03 | PASAHUA | CALUMA | CALUMA | BOLIVAR | PILAMUNGA PUNINA CARLOS ANACLETO y otros | 0 | 0 | LOPEZ DIEGO | 407947 | NO POSEE | SIN ESCRITURAS |
| 0206-0011 | 2015-09-30 00:00:00.0 | 704233 | 9825860 | 1551.0 | 0206ZH03 | PASAHUA | CALUMA | CALUMA | BOLIVAR | SANCHEZ SANCHEZ ENRIQUE ABELARDO y otros | 0 | 0 | SANCHEZ SANCHEZ ENRIQUE ABELARDO | 226503 | SI POSEE | CON ESCRITURAS |
| 0206-0012 | 2015-09-30 00:00:00.0 | 703797 | 9825320 | 1568.0 | 0206ZH03 | AGUA SANTA | CALUMA | CALUMA | BOLIVAR | CAMACHO JIMENEZ VICTOR HUGO y otros | 0 | 0 | JIMENEZ ANACARSET | 0.609 | NO POSEE | CON ESCRITURAS |
| 0206-0013 | 2015-09-30 00:00:00.0 | 703465 | 9824534 | 1573.0 | 0206ZH03 | AGUA SANTA | CALUMA | CALUMA | BOLIVAR | JIMENEZ FONSECA WILSON RAMIRO y otros | 0 | 0 | MUSHU MARIA | 538138 | SI POSEE | CON ESCRITURAS |
| 0206-0014 | 2015-09-30 00:00:00.0 | 702820 | 9825139 | 1574.0 | 0206ZH03 | AGUA SANTA | CALUMA | CALUMA | BOLIVAR | AGUALONGO AGUSTIN y otros | 0 | 0 | LEDESMA POZO ROSA | 3666 | SI POSEE | CON ESCRITURAS |
| 0206-0015 | 2015-09-30 00:00:00.0 | 701636 | 9825734 | 1577.0 | 0206ZH03 | HOYO BRAVO | CALUMA | CALUMA | BOLIVAR | BANSHUI GASPAR y otros | 0 | 0 | BANSHUI GASPAR | 2347 | SI POSEE | SIN ESCRITURAS |
| 0206-0016 | 2015-09-30 00:00:00.0 | 700466 | 9825428 | 0 | 0206ZH03 | UNION DE PACANA | CALUMA | CALUMA | BOLIVAR | HEREDEROS DE ESPIN SERGIO y otros | 0 | 0 | SALTOS AMABLE | 185109 | SI POSEE | CON ESCRITURAS |
| 0206-0017 | 2015-09-30 00:00:00.0 | 701270 | 9824860 | 1596.0 | 0206ZH03 | PLOMO VADO | CALUMA | CALUMA | BOLIVAR | PEÃ‘A BONILLA CARMEN BEATRIZ y otros | 0 | 0 | MORALES MARIA | 0.46674 | SI POSEE | CON ESCRITURAS |
| 0206-0018 | 2015-10-02 00:00:00.0 | 707388 | 9824145 | 1453.0 | 0206ZH03 | SAN ANTONIO | CALUMA | CALUMA | BOLIVAR | JIMENEZ VEGA MARIA ESTHER Y y otros | 0 | 0 | GAYBOR ELISA | 0.54466 | SI POSEE | CON ESCRITURAS |
| 0206-0019 | 2015-10-02 00:00:00.0 | 707559 | 9823941 | 1533.0 | 0206ZH03 | SAN ANTONIO | CALUMA | CALUMA | BOLIVAR | LLANOS ARGUELLO ANGEL HUGO y otros | 0 | 0 | YANEZ HUGO | 742462 | SI POSEE | CON ESCRITURAS |
| 0206-0020 | 2015-10-02 00:00:00.0 | 708337 | 9823611 | 1457.0 | 0206ZH03 | SAN ANTONIO | CALUMA | CALUMA | BOLIVAR | HEREDEROS DE NUÃ‘EZ ISAIAS y otros | 0 | 0 | NULEZ MIGUEL | 179523 | NO POSEE | CON ESCRITURAS |
| 0206-0020 | 2015-10-02 00:00:00.0 | 708337 | 9823611 | 1457.0 | 0206ZH03 | SAN ANTONIO | CALUMA | CALUMA | BOLIVAR | HEREDEROS DE NUÃ‘EZ ISAIAS y otros | 0 | 0 | NULEZ MIGUEL | 179523 | NO POSEE | CON ESCRITURAS |
| 0206-0021 | 2015-10-02 00:00:00.0 | 703551 | 9823919 | 1435.0 | 0206ZH03 | CUMBILLI CHICO | CALUMA | CALUMA | BOLIVAR | SANABRIA CAMACHO LUIS RODRIGO y otros | 0 | 0 | SANABRIA LUIS | 521486 | SI POSEE | CON ESCRITURAS |
| 0206-0022 | 2015-10-02 00:00:00.0 | 702352 | 9822530 | 1370.0 | 0206ZH03 | CUMBILI CHICO | CALUMA | CALUMA | BOLIVAR | GARCIA SANCHEZ VICTOR MANUEL y otros | 0 | 0 | QUINTANILLA BELGICA | 0.92289 | SI POSEE | CON ESCRITURAS |
| 0206-0022 | 2015-10-02 00:00:00.0 | 702352 | 9822530 | 1370.0 | 0206ZH03 | CUMBILI CHICO | CALUMA | CALUMA | BOLIVAR | GARCIA SANCHEZ VICTOR MANUEL y otros | 0 | 0 | QUINTANILLA BELGICA | 0.92289 | SI POSEE | CON ESCRITURAS |
| 0206-0023 | 2015-10-02 00:00:00.0 | 701398 | 9821398 | 1374.0 | 0206ZH03 | CUMBILI GRANDE | CALUMA | CALUMA | BOLIVAR | LEON GUAMINGO ANGEL GUALBERTO y otros | 0 | 0 | GARCIA LUIS | 0.70546 | NO POSEE | CON ESCRITURAS |
| 0206-0023 | 2015-10-02 00:00:00.0 | 701398 | 9821398 | 1374.0 | 0206ZH03 | CUMBILI GRANDE | CALUMA | CALUMA | BOLIVAR | LEON GUAMINGO ANGEL GUALBERTO y otros | 0 | 0 | GARCIA LUIS | 0.70546 | NO POSEE | CON ESCRITURAS |
| 0206-0024 | 2015-09-29 00:00:00.0 | 691352 | 9821803 | 0 | 0206ZH01 | ESTERO DE PESCADO | CALUMA | CALUMA | BOLIVAR | HEREDEROS BONILLA CARRERA | 0 | 0 | LOPEZ CARLOS | 4896 | SI POSEE | CON ESCRITURAS |
| 0206-0025 | 2015-10-02 00:00:00.0 | 700918 | 9820136 | 1494.0 | 0206ZH03 | CUMBILI GRANDE | CALUMA | CALUMA | BOLIVAR | RAMOS CARVAJAL DORILA LUZMILA y otros | 0 | 0 | RAMOS CORILA | 0.21828 | SI POSEE | CON ESCRITURAS |
| 0206-0026 | 2015-09-29 00:00:00.0 | 696013 | 9822804 | 0 | 0206ZH02 | HUMAS PUNGO | CALUMA | CALUMA | BOLIVAR | VENGOA CHAVEZ ROSARIO PIEDAD | 0 | 0 | RAFAEL SANCHEZ | 10394 | NO POSEE | CON ESCRITURAS |
| 0206-0027 | 2015-09-29 00:00:00.0 | 696783 | 9823838 | 493.0 | 0206ZH02 | SAN VICENTE DE PACANA | CALUMA | CALUMA | BOLIVAR | BARRAGAN SANCHEZ CELSO VINICIO | 0 | 0 | BARRAGAN SANCHEZ CELSO VINICIO | 221841 | SI POSEE | CON ESCRITURAS |
| 0206-0027 | 2015-09-29 00:00:00.0 | 696783 | 9823838 | 493.0 | 0206ZH02 | SAN VICENTE DE PACANA | CALUMA | CALUMA | BOLIVAR | BARRAGAN SANCHEZ CELSO VINICIO | 0 | 0 | BARRAGAN SANCHEZ CELSO VINICIO | 221841 | SI POSEE | CON ESCRITURAS |
| 0206-0028 | 2015-09-29 00:00:00.0 | 696970 | 9824163 | 477.0 | 0206ZH02 | SAN VICENTE DE PACANA | CALUMA | CALUMA | BOLIVAR | VASCONEZ MEJIA ENRIQUE BERNARDO y otros | 0 | 0 | QUITIO LUIS | 140276 | SI POSEE | CON ESCRITURAS |
| 0206-0030 | 2015-09-29 00:00:00.0 | 698054 | 9824661 | 515.0 | 0206ZH02 | SAN VICENTE DE PACANA | CALUMA | CALUMA | BOLIVAR | VEGA BORJA WILSON GILBERTO | 0 | 0 | VEGA RAUL | 246783 | SI POSEE | CON ESCRITURAS |
| 0206-0029 | 2015-10-01 00:00:00.0 | 689269 | 9817897 | 492.0 | 0206ZH02 | SAN PABLO DE PITA | CALUMA | CALUMA | BOLIVAR | BAÃ‘O REYES LUIS BOLIVAR | 0 | 0 | OCAÃ‘A GLORIA | 355272 | SI POSEE | CON ESCRITURAS |
| 0206-0029 | 2015-10-01 00:00:00.0 | 689269 | 9817897 | 492.0 | 0206ZH02 | SAN PABLO DE PITA | CALUMA | CALUMA | BOLIVAR | BAÃ‘O REYES LUIS BOLIVAR | 0 | 0 | OCAÃ‘A GLORIA | 355272 | SI POSEE | CON ESCRITURAS |
| 0206-0031 | 2015-10-01 00:00:00.0 | 707036 | 9824616 | 1150.0 | 0206ZH03 | SAN ANTONIO | CALUMA | CALUMA | BOLIVAR | HEREDEROS DE YANEZ JUAN ALEJANDRINO y otros | 0 | 0 | YANEZ ROBERTO | 284303 | SI POSEE | CON ESCRITURAS |
| 0206-0031 | 2015-10-01 00:00:00.0 | 707036 | 9824616 | 1150.0 | 0206ZH03 | SAN ANTONIO | CALUMA | CALUMA | BOLIVAR | HEREDEROS DE YANEZ JUAN ALEJANDRINO y otros | 0 | 0 | YANEZ ROBERTO | 284303 | SI POSEE | CON ESCRITURAS |
| 0206-0032 | 2015-09-29 00:00:00.0 | 697886 | 9825058 | 528.0 | 0206ZH02 | CHAGUARYAKU | CALUMA | CALUMA | BOLIVAR | BERMEO BERMEO ANGEL ENRIQUE | 0 | 0 | RAMOS GLENDA | 139926 | SI POSEE | CON ESCRITURAS |
| 0206-0033 | 2015-10-01 00:00:00.0 | 705978 | 9825270 | 1140.0 | 0206ZH03 | BERMEJAL | CALUMA | CALUMA | BOLIVAR | LARA RICARDO LEONIDAS y otros | 0 | 0 | FUENTES FANNY | 282398 | SI POSEE | CON ESCRITURAS |
| 0206-0034 | 2015-09-29 00:00:00.0 | 698313 | 9826439 | 582.0 | 0206ZH02 | RETITO CHARCUYACU | CALUMA | CALUMA | BOLIVAR | CAMPAÃ‘A ANGEL RAFAEL | 0 | 0 | LARA ROCIO | 0.86182 | SI POSEE | CON ESCRITURAS |
| 0206-0035 | 2015-10-01 00:00:00.0 | 705220 | 9824848 | 980.0 | 0206ZH03 | PASAHUA ALTO | CALUMA | CALUMA | BOLIVAR | SALTOS RAMOS ANGEL DARIO y otros | 0 | 0 | GARCIA CELSO | 264032 | SI POSEE | CON ESCRITURAS |
| 0206-0038 | 2015-09-30 00:00:00.0 | 687493 | 9817395 | 468.0 | 0206ZH02 | SAMAMA | CALUMA | CALUMA | BOLIVAR | FLOR GAROFALO JORGE WASHINTON | 0 | 0 | MASTIAN JOSE | 837389 | SI POSEE | CON ESCRITURAS |
| 0206-0038 | 2015-09-30 00:00:00.0 | 687493 | 9817395 | 468.0 | 0206ZH02 | SAMAMA | CALUMA | CALUMA | BOLIVAR | FLOR GAROFALO JORGE WASHINTON | 0 | 0 | MASTIAN JOSE | 837389 | SI POSEE | CON ESCRITURAS |
| 0206-0037 | 2015-10-30 00:00:00.0 | 699505 | 9825518 | 690.0 | 0206ZH02 | PACANA | CALUMA | CALUMA | BOLIVAR | GARCIA YANEZ CIPRIANO NEPTALI | 0 | 0 | GARCIA RAUL | 50672 | SI POSEE | CON ESCRITURAS |
| 0206-0039 | 2015-10-01 00:00:00.0 | 705747 | 9822621 | 1264.0 | 0206ZH03 | RECINTO NARANJA PATA | CALUMA | CALUMA | BOLIVAR | ZAPATA AVEROS LUIS GONZALO y otros | 0 | 0 | VIVAS ANGEL | 196331 | NO POSEE | CON ESCRITURAS |
| 0206-0040 | 2015-10-01 00:00:00.0 | 705046 | 9823060 | 1200.0 | 0206ZH03 | CUMBILI CHICO | CALUMA | CALUMA | BOLIVAR | JIMENEZ VEGA NELSON LISANDRO y otros | 0 | 0 | RIERA ENMA | 164501 | SI POSEE | CON ESCRITURAS |
| 0206-0041 | 2015-09-30 00:00:00.0 | 689247 | 9822442 | 176.0 | 0206ZH01 | YACUBI CHICO | CALUMA | CALUMA | BOLIVAR | ROMERO BARCENES NELSON RODRIGO | 0 | 0 | MOREIRA BLANCA | 438456 | NO POSEE | SIN ESCRITURAS |
| 0206-0042 | 2015-10-01 00:00:00.0 | 705157 | 9823595 | 1220.0 | 0206ZH03 | CUMBILI CHICO | CALUMA | CALUMA | BOLIVAR | VARGAS LLANOS TARQUINO y otros | 0 | 0 | POZO ROBERTO | 839686 | SI POSEE | CON ESCRITURAS |
| 0206-0043 | 2015-09-30 00:00:00.0 | 683114 | 9818692 | 86.0 | 0206ZH02 | PUERTO NEGRO | CALUMA | CALUMA | BOLIVAR | VILLEGAS CORONADO JORGE GABRIEL | 0 | 0 | VILLEGAS MANUEL | 177946 | SI POSEE | SI POSEE |
| 0206-0043 | 2015-09-30 00:00:00.0 | 683114 | 9818692 | 86.0 | 0206ZH02 | PUERTO NEGRO | CALUMA | CALUMA | BOLIVAR | VILLEGAS CORONADO JORGE GABRIEL | 0 | 0 | VILLEGAS MANUEL | 177946 | SI POSEE | SI POSEE |
| 0206-0044 | 2015-10-01 00:00:00.0 | 704875 | 9824034 | 1184.0 | 0206ZH03 | CUMBILI CHICO | CALUMA | CALUMA | BOLIVAR | DIRECCION PROVINCIAL DE EDUCACION DE BOLIVAR y otros | 0 | 0 | POZO ADELA | 0.19118 | SI POSEE | CON ESCRITURAS |
| 0206-0045 | 2015-09-30 00:00:00.0 | 683929 | 9819419 | 141.0 | 0206ZH01 | PUERTO NEGRO | CALUMA | CALUMA | BOLIVAR | ARIAS LARA GUSTAVO ARNALDO | 0 | 0 | ARIAS GUSTAVO | 210884 | SI POSEE | CON ESCRITURAS |
| 0206-0046 | 2015-10-01 00:00:00.0 | 704324 | 9824752 | 1151.0 | 0206ZH03 | CUMBILI CHICO | CALUMA | CALUMA | BOLIVAR | VEGA SALTOS EVA FLORINDA y otros | 0 | 0 | VEGA EVA | 555168 | SI POSEE | CON ESCRITURAS |
| 0206-0046 | 2015-10-01 00:00:00.0 | 704324 | 9824752 | 1151.0 | 0206ZH03 | CUMBILI CHICO | CALUMA | CALUMA | BOLIVAR | VEGA SALTOS EVA FLORINDA y otros | 0 | 0 | VEGA EVA | 555168 | SI POSEE | CON ESCRITURAS |
| 0206-0047 | 2015-09-30 00:00:00.0 | 685390 | 9819815 | 0 | 0206ZH01 | SAMAMA | CALUMA | CALUMA | BOLIVAR | PINDOLEMA LLUMITACI PEDRO PABL0 | 0 | 0 | LEDESMA MIGUEL | 256932 | SI POSEE | SI POSEE |
| 0206-0048 | 2015-10-01 00:00:00.0 | 699750 | 9822464 | 1001.0 | 0206ZH03 | LOS COPALES | CALUMA | CALUMA | BOLIVAR | VEGA ANGEL ESTUARDO | 0 | 0 | VEGA ESTUARDO | 40805 | SI POSEE | CON ESCRITURAS |
| 0206-0048 | 2015-10-01 00:00:00.0 | 699750 | 9822464 | 1001.0 | 0206ZH03 | LOS COPALES | CALUMA | CALUMA | BOLIVAR | VEGA ANGEL ESTUARDO | 0 | 0 | VEGA ESTUARDO | 40805 | SI POSEE | CON ESCRITURAS |
| 0206-0049 | 2015-10-30 00:00:00.0 | 689509 | 9825228 | 430.0 | 0206ZH04 | PAN DE AZUCAR | CALUMA | CALUMA | BOLIVAR | ROMERO BARCENES NELSON RODRIGO y otros | 0 | 0 | PEREZ CRISTIAN | 267155 | SI POSEE | SI POSEE |
| 0206-0049 | 2015-10-30 00:00:00.0 | 689509 | 9825228 | 430.0 | 0206ZH04 | PAN DE AZUCAR | CALUMA | CALUMA | BOLIVAR | ROMERO BARCENES NELSON RODRIGO y otros | 0 | 0 | PEREZ CRISTIAN | 267155 | SI POSEE | SI POSEE |
| 0206-0050 | 2015-10-01 00:00:00.0 | 698946 | 9821848 | 996.0 | 0206ZH03 | LOS COPALES | CALUMA | CALUMA | BOLIVAR | YEPEZ GAVILANEZ HERNAN RODRIGO | 0 | 0 | ESTRADA ALBERTINA | 842794 | SI POSEE | CON ESCRITURAS |
| 0206-0051 | 2015-10-30 00:00:00.0 | 688390 | 9817917 | 488.0 | 0206ZH02 | SAN PABLO DE PITA | CALUMA | CALUMA | BOLIVAR | BAÃ‘OS REYES SEGUNDO DESIDERIO | 0 | 0 | DE LA TORRE JOSE | 100297 | SI POSEE | CON ESCRITURAS |
| 0206-0051 | 2015-10-30 00:00:00.0 | 688390 | 9817917 | 488.0 | 0206ZH02 | SAN PABLO DE PITA | CALUMA | CALUMA | BOLIVAR | BAÃ‘OS REYES SEGUNDO DESIDERIO | 0 | 0 | DE LA TORRE JOSE | 100297 | SI POSEE | CON ESCRITURAS |
| 0206-0052 | 2015-10-30 00:00:00.0 | 687649 | 9820235 | 257.0 | 0206ZH01 | PIEDRA BOLA | CALUMA | CALUMA | BOLIVAR | MENDOZA PEÃ‘A ALFONSO | 0 | 0 | PADILLA LEON | 0.94911 | SI POSEE | CON ESCRITURAS |
| 0206-0052 | 2015-10-30 00:00:00.0 | 687649 | 9820235 | 257.0 | 0206ZH01 | PIEDRA BOLA | CALUMA | CALUMA | BOLIVAR | MENDOZA PEÃ‘A ALFONSO | 0 | 0 | PADILLA LEON | 0.94911 | SI POSEE | CON ESCRITURAS |
| 0206-0053 | 2015-09-30 00:00:00.0 | 688096 | 9821625 | 197.0 | 0206ZH01 | YATUBI | CALUMA | CALUMA | BOLIVAR | HIDALGO MEJIA NAIDA EUGENIA | 0 | 0 | DUCHI SANTIAGO | 180549 | NO POSEE | NO POSEE |
| 0206-0053 | 2015-09-30 00:00:00.0 | 688096 | 9821625 | 197.0 | 0206ZH01 | YATUBI | CALUMA | CALUMA | BOLIVAR | HIDALGO MEJIA NAIDA EUGENIA | 0 | 0 | DUCHI SANTIAGO | 180549 | NO POSEE | NO POSEE |
| 0206-0054 | 2015-09-30 00:00:00.0 | 689427 | 9824314 | 191.0 | 0206ZH04 | PAN DE AZUCAR | CALUMA | CALUMA | BOLIVAR | CAMPOS MALIZA LUIS ALFONSO y otros | 0 | 0 | LEDESMA RODRIGO | 327591 | NO POSEE | NO POSEE |
| 0206-0055 | 2015-09-30 00:00:00.0 | 689309 | 9821686 | 294.0 | 0206ZH01 | YACUBI CHICO | CALUMA | CALUMA | BOLIVAR | VEGA VALENCIA MOISES ARMANDO | 0 | 0 | LEDESMA MARIO | 0.41473 | SI POSEE | SI POSEE |

**Anexo 2.-** Reporte de COBERTURA Y VALORES generado del sistema FIC (Fichas de Investigación de Campo).

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| CODIGO\_FICHA | USO | COBERTURA | ESPECIFICAR | SUPERFICIE | ROTACION | COSECHA | CARGA\_ANIMAL | RENDIMIENTO | PRECIO PRODUCTO | TECNOLOGIA | RIEGO | MECANIZACION | VALOR\_OFERTA | VALOR\_VENTA | VALOR\_ARRIENDO |
| 0206-0000 | AGRÃCOLA | BANANO |  | 0.7056 |  |  |  |  | 4.5 | NO TECNIFICADO | NO TIENE | MODERADA | 7086.0 |  |  |
| 0206-0001 | PECUARIO | PASTO CULTIVADO | | 1.0 |  |  | 1.0 |  | 0.3 | EXTENSIVO | NO TIENE | NO MECANIZABLE | 1700.0 |  |  |
| 0206-0002 | PECUARIO | PASTO CULTIVADO | |  |  |  | 1.0 |  | 800.0 | EXTENSIVO | NO TIENE | NO MECANIZABLE | 1400.0 |  |  |
| 0206-0003 | PECUARIO | PASTO CULTIVADO | |  |  |  |  |  |  | EXTENSIVO | NO TIENE | NO MECANIZABLE | 2100.0 |  |  |
| 0206-0004 | AGRÃCOLA | CAÃ‘A DE AZÃšCAR | | 14.0 |  |  |  |  | 1.0 | NO TECNIFICADO | NO TIENE | NO MECANIZABLE | 4200.0 |  |  |
| 0206-0005 | PECUARIO | PASTO CULTIVADO | |  |  |  |  |  |  | EXTENSIVO | NO TIENE | NO MECANIZABLE | 2800.0 |  |  |
| 0206-0006 | AGRÃCOLA | CAÃ‘A DE AZÃšCAR | |  |  |  |  |  | 2.0 | NO TECNIFICADO | NO TIENE | NO MECANIZABLE | 2800.0 |  |  |
| 0206-0007 | PECUARIO | PASTO CULTIVADO | |  |  |  |  |  |  | EXTENSIVO | NO TIENE | NO MECANIZABLE | 2800.0 |  |  |
| 0206-0008 | PECUARIO | PASTO CULTIVADO | |  |  |  |  |  |  | EXTENSIVO | NO TIENE | NO MECANIZABLE | 1400.0 |  |  |
| 0206-0009 | PECUARIO | PASTO CULTIVADO | |  |  |  |  |  |  | EXTENSIVO | NO TIENE | NO MECANIZABLE | 2400.0 |  |  |
| 0206-0010 | PECUARIO | PASTO CULTIVADO | |  |  |  |  |  |  | EXTENSIVO | NO TIENE | NO MECANIZABLE | 2800.0 |  |  |
| 0206-0011 | AGRÃCOLA | CAÃ‘A DE AZÃšCAR | |  |  |  |  |  |  | NO TECNIFICADO | NO TIENE | NO MECANIZABLE | 2800.0 |  |  |
| 0206-0012 | PECUARIO | PASTO CULTIVADO | |  |  |  |  |  |  | EXTENSIVO | NO TIENE | NO MECANIZABLE | 1400.0 |  |  |
| 0206-0013 | PECUARIO | PASTO CULTIVADO | |  |  |  |  |  |  | EXTENSIVO | NO TIENE | NO MECANIZABLE | 2500.0 |  |  |
| 0206-0014 | AGRÃCOLA | HUERTO |  |  |  |  |  |  |  | NO TECNIFICADO | NO TIENE | NO MECANIZABLE | 1400.0 |  |  |
| 0206-0015 | CONSERVACION | VEGETACIÃ“N HERBÃCEA | |  |  |  |  |  |  |  | NO TIENE | NO MECANIZABLE | 700.0 |  |  |
| 0206-0016 | AGRÃCOLA | NARANJA |  |  |  |  |  |  | 3.0 | NO TECNIFICADO | NO TIENE | NO MECANIZABLE | 4200.0 |  |  |
| 0206-0017 | PECUARIO | PASTO CULTIVADO | |  |  |  |  |  |  | EXTENSIVO | NO TIENE | NO MECANIZABLE | 1400.0 |  |  |
| 0206-0018 | PECUARIO | PASTO CULTIVADO | |  |  |  |  |  |  | EXTENSIVO | NO TIENE | MODERADA | 1400.0 |  |  |
| 0206-0019 | PECUARIO | PASTO CULTIVADO | | 0.7 |  |  | 1.0 |  |  | EXTENSIVO | NO TIENE | NO MECANIZABLE | 1400.0 |  |  |
| 0206-0020 | PECUARIO | PASTO CULTIVADO | | 1.4 |  |  | 1.0 |  |  | EXTENSIVO | NO TIENE | NO MECANIZABLE | 1100.0 |  |  |
| 0206-0020 | CONSERVACION | VEGETACIÃ“N HERBÃCEA | |  |  |  |  |  |  |  | NO TIENE | NO MECANIZABLE | 700.0 |  |  |
| 0206-0021 | AGRÃCOLA | CAÃ‘A DE AZÃšCAR | |  |  |  |  |  |  | NO TECNIFICADO | NO TIENE | NO MECANIZABLE | 2100.0 |  |  |
| 0206-0022 | AGRÃCOLA | CAÃ‘A DE AZÃšCAR | | 1.4 |  |  |  | 240 BLOQUES | 1.5 | NO TECNIFICADO | NO TIENE | NO MECANIZABLE | 2100.0 |  |  |
| 0206-0022 | CONSERVACION | VEGETACIÃ“N HERBÃCEA | |  |  |  |  |  |  |  | NO TIENE | NO MECANIZABLE | 700.0 |  |  |
| 0206-0023 | CONSERVACION | VEGETACIÃ“N HERBÃCEA | |  |  |  |  |  |  |  | NO TIENE | NO MECANIZABLE | 600.0 |  |  |
| 0206-0023 | PECUARIO | PASTO CULTIVADO | | 0.7 |  |  | 1.0 |  |  | EXTENSIVO | NO TIENE | NO MECANIZABLE | 1400.0 |  |  |
| 0206-0024 | PECUARIO | PASTO CULTIVADO | | 1.0 |  |  | 100.0 |  |  | EXTENSIVO | NO TIENE | NO MECANIZABLE | 14000.0 |  |  |
| 0206-0025 | PECUARIO | PASTO CULTIVADO | | 1.4 |  |  | 3.0 |  | 0.4 | EXTENSIVO | NO TIENE | NO MECANIZABLE | 1400.0 |  |  |
| 0206-0026 | AGRÃCOLA | NARANJA |  | 5.0 |  | 2 |  | 10000 UNIDADES | 3.0 | NO TECNIFICADO | NO TIENE | NO MECANIZABLE | 21000.0 |  |  |
| 0206-0027 | AGRÃCOLA | CACAO |  | 1.0 |  | 4 |  | 17 QQ/HA | 130.0 | NO TECNIFICADO | NO TIENE | NO MECANIZABLE | 12000.0 |  |  |
| 0206-0027 | CONSERVACION | VEGETACIÃ“N ARBUSTIVA | | 1.0 |  |  |  |  |  |  |  |  | 2800.0 |  |  |
| 0206-0028 | AGRÃCOLA | CACAO |  | 1.0 |  | 4 |  | 17 QQ/HA |  | NO TECNIFICADO | NO TIENE | NO MECANIZABLE | 12000.0 |  |  |
| 0206-0030 | PECUARIO | PASTO CULTIVADO | | 10.0 |  |  | 4.0 |  |  | INTENSIVO | ASPERCIÃ“N | NO MECANIZABLE | 21000.0 |  |  |
| 0206-0029 | AGRÃCOLA | CACAO |  | 0.7 |  |  |  |  |  | NO TECNIFICADO | NO TIENE | NO MECANIZABLE | 5000.0 |  |  |
| 0206-0029 | CONSERVACION | VEGETACIÃ“N HERBÃCEA | |  |  |  |  |  |  |  | NO TIENE | NO MECANIZABLE | 2800.0 |  |  |
| 0206-0031 | AGRÃCOLA | CAÃ‘A DE AZÃšCAR | | 1.4 |  |  |  | 500 BLOQUES | 2.0 | NO TECNIFICADO | NO TIENE | MODERADA | 2800.0 |  |  |
| 0206-0031 | PECUARIO | PASTO CULTIVADO | | 8.5 |  |  | 1.0 |  |  | EXTENSIVO | NO TIENE | MODERADA | 1400.0 |  |  |
| 0206-0032 | AGRÃCOLA | HUERTO |  | 1.0 |  | 4 |  | 10QQ/HA |  | NO TECNIFICADO | NO TIENE | NO MECANIZABLE | 12000.0 |  |  |
| 0206-0033 | AGRÃCOLA | CAÃ‘A DE AZÃšCAR | | 0.7 |  |  |  | 300 BLOQUES | 1.5 | NO TECNIFICADO | NO TIENE | NO MECANIZABLE | 2100.0 |  |  |
| 0206-0034 | PECUARIO | PASTO CULTIVADO | | 1.0 |  |  | 2.0 |  |  | EXTENSIVO | NO TIENE | NO MECANIZABLE | 8500.0 |  |  |
| 0206-0035 | PECUARIO | PASTO CULTIVADO | |  |  |  |  |  |  | EXTENSIVO | NO TIENE | MODERADA | 1400.0 |  |  |
| 0206-0038 | AGRÃCOLA | NARANJA |  | 1.0 |  | 1 |  | 5000/HA | 3.0 | NO TECNIFICADO | OTROS | NO MECANIZABLE | 7000.0 |  |  |
| 0206-0038 | CONSERVACION | VEGETACIÃ“N ARBUSTIVA | | 2.0 |  |  |  |  |  |  |  |  | 2800.0 |  |  |
| 0206-0037 | AGRÃCOLA | NARANJA |  | 2.0 |  | 4 |  | 5000/HA |  | NO TECNIFICADO | NO TIENE | NO MECANIZABLE | 7000.0 |  |  |
| 0206-0039 | PECUARIO | PASTO CULTIVADO | |  |  |  |  |  |  | EXTENSIVO | NO TIENE | NO MECANIZABLE | 1700.0 |  |  |
| 0206-0040 | PECUARIO | PASTO CULTIVADO | |  |  |  |  |  |  | EXTENSIVO | NO TIENE | NO MECANIZABLE | 1400.0 |  |  |
| 0206-0041 | AGRÃCOLA | CACAO |  | 1.0 |  | 2 |  | 17 |  | NO TECNIFICADO | NO TIENE | FACIL | 12000.0 |  |  |
| 0206-0042 | AGRÃCOLA | CAFÃ‰ |  |  |  |  |  |  |  | NO TECNIFICADO | NO TIENE | MODERADA | 1700.0 |  |  |
| 0206-0043 | AGRÃCOLA | CAFÃ‰ |  | 7.0 |  | 1 |  | 15QQ/HA |  | NO TECNIFICADO | GRAVEDAD | FACIL | 10000.0 |  |  |
| 0206-0043 | AGRÃCOLA | MAÃZ DURO (COSTA) | | 1.0 |  | 1 |  | 100 QQ/HA | 15.0 | NO TECNIFICADO | GRAVEDAD | FACIL | 4000.0 |  |  |
| 0206-0044 | AGRÃCOLA | CAÃ‘A DE AZÃšCAR | | 0.3 |  |  |  |  |  | NO TECNIFICADO | NO TIENE | MODERADA | 1400.0 |  |  |
| 0206-0045 | AGRÃCOLA | MARACUYÃ |  | 2.0 |  | 3 |  | 20 QQ |  | NO TECNIFICADO | GRAVEDAD | FACIL | 7000.0 |  |  |
| 0206-0046 | PECUARIO | PASTO CULTIVADO | |  |  |  |  |  |  | EXTENSIVO | NO TIENE | MODERADA | 1400.0 |  |  |
| 0206-0046 | AGRÃCOLA | CAÃ‘A DE AZÃšCAR | |  |  |  |  |  |  | NO TECNIFICADO | NO TIENE | MODERADA | 1400.0 |  |  |
| 0206-0047 | AGRÃCOLA | MAÃZ DURO (COSTA) | | 1.0 |  | 1 |  | 120QQ/HA |  | NO TECNIFICADO | GRAVEDAD | FACIL | 6000.0 |  |  |
| 0206-0048 | PECUARIO | PASTO CULTIVADO | | 1.4 |  |  |  |  |  | EXTENSIVO | NO TIENE | NO MECANIZABLE | 1500.0 |  |  |
| 0206-0048 | AGRÃCOLA | CAÃ‘A DE AZÃšCAR | |  |  |  |  |  |  | NO TECNIFICADO | NO TIENE | NO MECANIZABLE | 1500.0 |  |  |
| 0206-0049 | PECUARIO | PASTO CULTIVADO | | 8.0 |  |  | 1.0 |  |  | EXTENSIVO | NO TIENE | NO MECANIZABLE | 5700.0 |  |  |
| 0206-0049 | AGRÃCOLA | CACAO |  | 2.0 |  |  |  | 17 QQ/HA |  | NO TECNIFICADO | NO TIENE | NO MECANIZABLE | 5700.0 |  |  |
| 0206-0050 | PECUARIO | PASTO CULTIVADO | | 11.0 |  |  | 1.0 |  |  | EXTENSIVO | NO TIENE | NO MECANIZABLE | 1400.0 |  |  |
| 0206-0051 | AGRÃCOLA | CACAO |  | 1.0 |  | 2 |  | 4 QQ/HA | 130.0 | NO TECNIFICADO | NO TIENE | NO MECANIZABLE | 7000.0 |  |  |
| 0206-0051 | CONSERVACION | MALEZA |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 2800.0 |  |  |
| 0206-0052 | AGRÃCOLA | CACAO |  | 1.0 |  | 6 |  | 42 QQ/HA | 125.0 | NO TECNIFICADO | GRAVEDAD | FACIL | 21000.0 |  |  |
| 0206-0052 | FORESTAL | TECA |  | 1.0 |  |  |  | 11000 | 8.0 | ARTESANAL | NO TIENE | NO MECANIZABLE | 2000.0 |  |  |
| 0206-0053 | PECUARIO | PASTO CULTIVADO | | 1.0 |  |  | 1.5 |  |  | EXTENSIVO | NO TIENE | MODERADA | 7000.0 |  |  |
| 0206-0053 | AGRÃCOLA | CACAO |  | 1.0 |  | 2 |  | 40QQ/HA | 125.0 | NO TECNIFICADO | NO TIENE | MODERADA | 17000.0 |  |  |
| 0206-0054 | AGRÃCOLA | CACAO |  | 10.0 |  | 4 |  | 40 QQ/HA | 135.0 | NO TECNIFICADO | NO TIENE | NO MECANIZABLE | 17000.0 |  |  |
| 0206-0055 | AGRÃCOLA | CACAO |  | 1.0 |  | 2 |  | 17 QQ/HA | 135.0 | NO TECNIFICADO | NO TIENE | FACIL | 21000.0 |  |  |

**Anexo 3.-** Reporte de INVESTIGACIÓN HABITACIONAL generado del sistema FIC (Fichas de Investigación de Campo).

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| CODIGO\_FICHA | SUPERFICIE | LEGALIZACION | AGUA | ENERGIA | ALCANTARILLADO | COMUNICACIONES | VALOR\_OFERTA | VALOR\_VENTA |
| 0206-0024 | 200 | SIN ESCRITURAS | No | Si | No | No |  | 50.0 |
| 0206-0026 | 200 | SIN ESCRITURAS | No | Si | No | No |  | 15.0 |
| 0206-0041 | 200 | SIN ESCRITURAS | Si | No | No | No |  | 25.0 |
| 0206-0065 | 200 | CON ESCRITURAS | No | Si | No | No |  | 50.0 |