

Oficio Nro. MAG-UEMAGAPPRAT-2022-0012-OF

Quito, D.M., 03 de febrero de 2022

**Asunto:** Respuesta al INFORME TÉCNICO-GADME-2021-DPTP-DP-002 GADM Espindola

Arquitecto

Manolo Herrera Camacho

**Director de Planificación Institucional y Ordenamiento Territorial**

**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PALORA**

En su Despacho

De mi consideración:

En respuesta al INFORME TÉCNICO-GADME-2021-DPTP-DP-002 remitido por correo electrónico el 02 de febrero del 2022, me permito solventar las observaciones técnicas específicamente. Considerando que lo más importante dentro del informe técnico son los criterios técnicos de cada uno de los insumos indispensables en la parametrización que son (zonas homogéneas de valor, matriz de valor, factores a aplicar), los cuales reflejarán la valoración y posterior proceso de emisión de la zona rural.

1. "...no existe este centro urbano..."

El Sistema Nacional de Administración de Tierras – SINAT que a la presente fecha es el Sistema que gestiona la información catastral urbana y rural del cantón Espindola, cuenta con información cartográfica de delimitación urbana y rural, que permite gestionar el catastro de manera integral. Y considerando que la cobertura de la actividad es netamente rural, se observa con los insumos proporcionados que existen centros urbanos en el Cantón Espindola.

2. "...datos de legales..."

Tal como pudo evidenciar en la Fichas de Investigación de Campo (FIC) existe elementos que han sido levantados y que forman parte de la misma y uno de ellos es información legal del predio (Item - Información General) a ser investigado.

3. "...revisar los valores asignados para Camaroneras y Caña de Azúcar..."

Ha existido un lapsus machinae no sólo en las agregaciones de camaronera y caña de azúcar sino también en cacao, café, por tal motivo adjunto a este Oficio la nueva matriz de valor rural del Cantón Espindola para su revisión y aprobación considerando que este es un producto del Estudio de Mercado Rural ejecutado en territorio.

Por otro lado, indicar que se encuentran "TODAS" las agregaciones, de acuerdo a la Metodología de Valoración Masiva Rural Nacional, presentes en el Sistema Nacional de

Oficio Nro. MAG-UEMAGAPPRAT-2022-0012-OF

Quito, D.M., 03 de febrero de 2022

Administración de Tierras - SINAT, las cuales si no están presentes en el catastro que mantiene actualizado la Municipalidad se encuentran con valor "0".

Además, se ha colocado valor a agregaciones como CACAO, que a pesar de que en el Estudio de Mercado Rural no se encontraron; sin embargo se ha decidido mantenerla colocando el valor de la cobertura del "café", esto por encontrarse presente en la base de datos catastral rural y si por parte de la Municipalidad se requiere que sea eliminada los predios asignada esta cobertura no se valoraría. SIGTIERRAS recomienda que el área responsable de gestionar esta información catastral en SINAT, proceda a realizar una actualización de las coberturas así también de las nuevas construcciones que dentro de la base de datos rural no se encuentran, concluyendo que la información catastral esta desactualizada.

Lo descrito formó parte de la explicación en la socialización del Estudio de Mercado Rural y que el equipo técnico de SIGTIERRAS considera necesario su actualización para obtener una valoración de acuerdo a la realidad actual. Esta recomendación la realizamos apegados a lo estrictamente técnico conociendo que el catastro es dinámico, y no puede ser sólo declarativo sino que debe existir un proceso de actualización cada 2 años tal como lo indica la normativa vigente.

4. "...editar la coherencia del texto inserto en cada una de las zonas homogéneas; además, el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) no siempre en todos los Polígonos de Intervención Territorial (PIT) permite la edificabilidad y menos aún en predios de 100.00m<sup>2</sup>, esto último es exclusivamente para vivienda de Interés Social, auspiciada por el MIDUVI con las correspondientes restricciones, establecidas en correspondencia con la Superintendencia de Ordenamiento Territorial (SOT)."

Efectivamente como parte de los insumos que el GADM proporcionó para el análisis de las ZH Preliminares es el PUGS y PDOT, el cual ha sido analizado y formó parte de la socialización que se realizó a la Municipalidad. Sin embargo me permito aclararle que la finalidad de tomar de base estos documentos, es apegar las unidades alternativas al agrario (UAA) que la municipalidad las tiene definidas a un enfoque de área considerando que esos predios con áreas menores a 1 ha ya no tienen un fin agro-productivo, es por este motivo que en el Informe Técnico se indica explícitamente **"...las coberturas con Unidades alternativas al Agrario se incluirá en concordancia con el Plan de Uso del Suelo del GADM del componente estructurante..."**, el equipo de SIGTIERRAS no tiene injerencia en la planificación del territorio, pero como parte del Convenio cuyo objeto es la actualización de la valoración rural es técnicamente necesario revisar la base de datos catastral rural por tal motivo en el Informe se detalla los rangos mínimos y máximos que se tiene en área menores a 1 ha y los respectivos valores de acuerdo a la diferentes UAA. Para un mejor entendimiento se coloca a continuación las tablas que están descritas en el Informe Técnico del Estudio de Mercado Rural.

Oficio Nro. MAG-UEMAGAPPRAT-2022-0012-OF

Quito, D.M., 03 de febrero de 2022

COBERTURAS	Número de predios	Promedio del tamaño en m <sup>2</sup> del predio	Tamaño máximo en m <sup>2</sup> del predio
Unidad Alternativa al Agrario 1	299	329	4.444
Unidad Alternativa al Agrario 2	124	334	2.023
Unidad Alternativa al Agrario 3	1143	483	9.441

Cobertura	Tamaño de predio m <sup>2</sup>		Promedio de tamaño del predio m <sup>2</sup>	Normativa PUGS
	Mínimo	Máximo		
Unidad Alternativa al Agrario 1	225	450	300	Áreas rurales con asentamiento humanos donde el uso principal es el Residencial (Unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar)
Unidad Alternativa al Agrario 2				
Unidad Alternativa al Agrario 3	483	10.000	10.000	Áreas rurales con áreas aptas para la producción y áreas marginales para la agricultura que permite el uso residencial con un lote mínimo de 1 ha, el cual no podrá ser fraccionado, pero permite como uso complementario el Residencial que permiten actividades relacionadas a la vivienda (Unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar)
Unidad Alternativa al Agrario 4				
Unidad Alternativa al Agrario 5				
Unidad Alternativa al Agrario 6				

*5. En relación a la recomendación en la cual se indica “...Revisar prolijamente tanto el nombre del Convenio cuanto el objeto del mismo de tal forma que toda la documentación generada conserve similitud y coherencia.”*

**Oficio Nro. MAG-UEMAGAPPRAT-2022-0012-OF**

**Quito, D.M., 03 de febrero de 2022**

Conforme su recomendación procedo a detallar que el CONVENIO INTERINSTITUCIONAL DE COOPERACIÓN TÉCNICA ENTRE EL MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERÍA Y EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ESPINDOLA suscrito el 20 de octubre del 2021, cuyo objeto es la actualización de la valoración masiva de los predios rurales (suelo y construcción) para el bienio 2022 — 2023 a través del Estudio de Mercado ejecutado por el Proyecto SIGTIERRAS dentro de la circunscripción territorial del GADM de Espíndola.

Conforme se establece en el convenio en la cláusula 3.2 Actividades de SIGTIERRAS a la presente fecha, se ha dado cumplimiento con las 5 actividades detalladas, las cuales se ha ejecutado de manera organizada y con las respectivas actas y oficios de respaldo. Sin embargo, si existe dudas por falta de coherencia en lo apegado al convenio le convido a mantener una reunión de trabajo con la persona responsable de la coordinación técnica la Ing. María Fernanda Coba correo electrónico mcoba@mag.gob.ec.

Finalmente, solicitarle se revise las aclaraciones dadas con un enfoque netamente técnico, para posterior si así lo considere pertinente se proceda con la aprobación de los productos del Informe Técnico de Estudio de Mercado Rural GADM Espíndola y continuar con las actividades y entrega recepción de productos establecidos en el Convenio.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

*Documento firmado electrónicamente*

Cpa. Norma Elizabeth Molina Veintimilla  
**DIRECTORA EJECUTIVA MAGAP-PRAT**

Anexos:

- anexo\_matriz\_de\_valor\_rural.pdf

Copia:

Jefe de la Unidad de Catastros Inmobiliarios Rurales del Gad de Espindola  
Elía Marina Cordero Cordero

Señor Ingeniero  
Luis Enrique Tene Escobar  
**Analista Técnico de Estudios de Mercado Urbano y Rural**

Señorita Ingeniera  
María Fernanda Coba Paz  
**Especialista Geomático**

Señora Economista

**Oficio Nro. MAG-UEMAGAPPRAT-2022-0012-OF**

**Quito, D.M., 03 de febrero de 2022**

Jessica Verónica Rosales Jiménez

Señorita

Dennis Yáñez Catota

**Asistente Administrativa Unidad Ejecutora MAGAP - PRAT**

mc



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

AGREGACIÓN	1106ZH01		1106ZH02		1106ZH03		1106ZH04		1106ZH05	
	NO TECNIFICADO	TECNIFICADO	NO TECNIFICADO	TECNIFICADO	NO TECNIFICADO	TECNIFICADO	NO TECNIFICADO	TECNIFICADO	NO TECNIFICADO	TECNIFICADO
ÁREA CONSTRUIDA	2968	2968	3264	3264	2968	2968	1781	1781	5000	7000
ÁREA SIN COBERTURA VEGETAL	500	500	500	500	850	850	500	500	1000	1000
ARROZ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BANANO	2000	2500	2000	3000	2500	3000	1400	1800	5000	7000
CAÑA DE AZÚCAR	2000	2500	2500	3000	2500	3000	1400	1800	10000	11500
CACAO	0	0	0	0	2500	3500	0	0	0	0
CAFÉ	0	0	2500	3500	2500	3500	1400	1800	5000	7000
CAMARONERA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CHAPARRAL - PAJONAL	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CICLO CORTO	2000	2500	2500	3000	2500	3000	1400	1800	5000	7000
CONÍFERAS MADERABLES	0	0	1500	2000	1500	2000	900	900	0	0
FLOR SIN PROTECCIÓN	0	0	0	0	2500	3000	0	0	0	0
FORESTAL DIVERSOS USOS	0	0	1500	2000	0	0	0	0	0	0
FORESTAL MADERABLE	1500	2000	1500	2000	1500	2000	900	900	0	0
FORESTAL NO COMERCIALES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FRUTALES PERMANENTES	2000	2500	2000	3000	2500	3000	1400	1800	5000	7000
FRUTALES SEMIPERMANENTES	2000	2500	2000	3000	2500	3000	1400	1800	5000	7000
HUERTA	2000	2500	2000	3000	2500	3000	1400	1800	5000	7000
OTRAS (COBERTURAS VEGETALES)	2000	2500	2500	3000	2500	3000	1400	1800	5000	7000
OTRAS AREAS	2000	2500	2500	3000	2500	3000	1400	1800	5000	7000
OTROS CULTIVOS PERMANENTES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PALMA AFRICANA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PALMITO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PASTOS	2000	2500	2200	2800	2200	2800	1200	1800	4000	6000
PASTOS NATURALES	900	1100	900	1100	900	1100	900	1000	1500	2000
PISCÍCOLA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TABACO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	237380	237380	250000	250000	300000	300000	200000	200000	300000	300000
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	130560	130560	130560	130560	150000	150000	100000	100000	150000	150000
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	50000	50000	50000	50000	70000	70000	50000	50000	70000	70000
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	35000	35000	35000	35000	35000	35000	35000	35000	35000	35000
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO5	25000	25000	25000	25000	25000	25000	25000	25000	25000	25000
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO6	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VEGETACIÓN NATURAL	500	500	500	500	850	850	500	500	1000	1000