

Quito, 17 de marzo de 2021

INFORME DE JUSTIFICACIÓN TÉCNICA PARA LA SUSCRIPCIÓN DEL CONVENIO DE COOPERACIÓN INTERINSTITUCIONAL PARA LA ACTUALIZACIÓN DE LA VALORACIÓN MASIVA RURAL DEL CANTÓN ESPÍNDOLA

1 ANTECEDENTES

- De acuerdo al artículo 139 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización que determina “(...) *Es obligación de los gobiernos autónomos municipales actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural. (...)*” .
- De acuerdo al artículo 48 del Reglamento de Ley de Ordenamiento Territorial, Uso Y Gestión del Suelo, establece: “(...) *Corresponde a una infraestructura de datos espaciales catastrales con enfoque multifinilarario que contempla, además de los aspectos económicos, físicos y jurídicos tradicionales, los datos ambientales y sociales del inmueble y las personas que en el habitan, misma que es alimentada por la información generada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, (...)*”
- De acuerdo al artículo 52 del Reglamento de Ley de Ordenamiento Territorial, Uso Y Gestión del Suelo, indica: “(...) *Los Datos Cartográficos Catastrales deberán estar plenamente relacionados con la información alfanumérica catastral y ser gestionados mediante un sistema de gestión de base de datos espaciales (...)*”
- La “NORMA TÉCNICA PARA FORMACIÓN, ACTUALIZACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL CATASTRO URBANO Y RURAL Y SU VALORACIÓN”, promulgada mediante Acuerdo Ministerial No. 017-20 del 12 de mayo de 2020, establece los requerimientos mínimos para el proceso de valoración.
- El Sistema Nacional de Administración de Tierras (SINAT) desarrollado íntegramente por el Programa SIGTIERRAS cuya metodología de valoración rural está automatizada en el Sistema y que a la presente fecha se encuentra implementado y en funcionamiento en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Espíndola, es el sistema que gestiona la información catastral, además de alimentar la base de datos Catastral

Nacional cuyo repositorio lo mantiene el Ministerio de Agricultura y Ganadería a través de CGINA / Programa SIGTIERRAS.

- Mediante Oficio GADME-A-2020-0246-OF de fecha 28 de octubre de 2020, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Espíndola, a través de su Máxima Autoridad ha remitido al Ing. Javier Lazo - Ministro de Agricultura y Ganadería, la Carta de Interés (Anexo 1) cuyo pedido radica en firmar un Convenio de Cooperación Interinstitucional para que SIGTIERRAS ejecute la actualización de la valoración masiva de predios rurales (suelo y construcción) para el bienio 2022-2023.
- La metodología de valoración de tierras rurales desarrollada por SIGTIERRAS, conforme Convenio de Cooperación Técnica y Económica entre la Unidad Ejecutora MAGAP-PRAT Programas SIGTIERRAS y el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Espíndola, entró en vigencia en el bienio 2016 - 2017. Sin embargo, la temporalidad de los insumos que sirvieron de información base, además de la dinámica del comportamiento de mercado y apegados a lo que dicta el Art. 139 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización se establece la necesidad de realizar un nuevo estudio de mercado rural (EMR), con la finalidad de actualizar la valoración para el bienio 2022-2023.

2 JUSTIFICACIÓN

El Sistema Nacional de Administración de Tierras (SINAT) se encuentra desarrollado contemplando normas, estándares, protocolos y procedimientos para la gestión de la información catastral y de valoración de los bienes inmuebles; que permite regular la formación, mantenimiento y actualización del catastro en sus componentes económicos, físicos, jurídicos y temáticos. Garantiza así también resultados confiables, imparciales y transparentes a través de la valoración individual y masiva de los bienes inmuebles. El Ministerio de Agricultura y Ganadería debido al aporte del Programa SIGTIERRAS ha consolidado a través de una base de datos nacional más de 55 cantones rurales, que en el proceso registra en forma programática, ordenada y periódica, la información integrada (gráfica y alfanumérica) sobre los bienes inmuebles, cartografía temática (cobertura vegetal entre otros), etc.; que es actualizada de manera continua y permanente por los GADM, dicha información generada para el catastro es utilizada como insumo principal para los procesos

de valoración, planificación y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales.

El Sistema Nacional de Administración de Tierras (SINAT) en el tema valorativo cumple conforme la Normativa Técnica Actual detallada en el Capítulo II – Valoración Masiva con fines catastrales y el COOTAD que en el artículo 495 indica “(...) Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos: a) El valor del suelo, que es el precio unitario de suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios unitarios de venta de inmuebles de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del inmueble; b) El valor de las edificaciones, que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un inmueble, calculado sobre el método de reposición; y, c) El valor de reposición, que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser evaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil (...)”. Así tanto en la generalidad y especificidad de la valoración masiva de suelo y construcciones, que conforme la base del conocimiento técnico y experiencia que mantiene el Programa SIGTIERRAS, al ser autor de la metodología de Valoración Masiva Rural que se encuentra parametrizada en el Sistema Nacional de Administración de Tierras Rurales (SINAT), y que a la presente fecha se encuentra en funcionamiento en el GADM de Espíndola, misma que cumple con la “NORMA TÉCNICA PARA FORMACIÓN, ACTUALIZACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL CATASTRO URBANO Y RURAL Y SU VALORACIÓN”, promulgada mediante Acuerdo Ministerial No. 017-20 del 12 de mayo de 2020.

El sistema SINAT con la metodología de valoración masiva (suelos, construcciones) que se encuentra implementado en el GADM de Espíndola es administrado íntegramente por los técnicos de la Municipalidad y a la presente fecha SIGTIERRAS brinda soporte y sostenibilidad por los diferentes medios de comunicación si así lo solicitan. Esto cuidando el proceso de autonomía que lo exige el Código Orgánico De Organizaciones Territoriales, Autonomía Y Descentralización (COOTAD).

3 ANÁLISIS

El Sistema Nacional de Administración de Tierras (SINAT) integra la información gráfica y alfanumérica rural a escala 1:5.000, lo cual es favorable para el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Espíndola permitiendo una adecuada planificación de su territorio, además de transparentar dicha información a la sociedad en general.

El GADM de Espíndola con soporte y apoyo del SIGTIERRAS, realizó un análisis de los valores de mercado, así como una interpolación y ajuste de acuerdo a la información de valoración vigente a la fecha de ingreso del SINAT, donde el catastro rural tenía 10982 predios rurales, presentando la información correspondiente a las agregaciones de coberturas de suelo predominantes tabla 1.

Tabla 1. Principales agregaciones en el GADM de Espíndola. 2016



#	AGREGACIÓN	SUPERFICIE /HA	REPRESENTATIVIDAD
1	AREA CONSTRUIDA	90,60	4,65%
2	AREA SIN COBERTURA VEGETAL	498,02	0,98%
3	BANANO	178,52	2,55%
4	CACAO	1,95	0,01%
5	CAFE	390,79	3,48%
6	CANIA DE AZUCAR	583,25	4,12%
7	CICLO CORTO	2360,67	17,01%
8	CONIFERAS MADERABLES	164,19	0,34%
9	FLOR SIN PROTECCION	0,15	0,01%
10	FORESTAL DIVERSOS USOS	0,42	0,01%
11	FORESTAL MADERABLE	34,58	0,16%
12	FRUTALES PERMANENTES	0,89	0,02%
13	FRUTALES SEMIPERMANENTES	7,13	0,07%
14	HUERTA	527,94	4,32%
15	OTRAS (COBERTURAS VEGETALES)	0,13	0,02%
16	OTRAS AREAS	27,37	0,67%
17	PASTOS	14737,66	32,54%
18	VEGETACION NATURAL	21725,96	29,04%
	SUPERFICIE TOTAL HA	41330,21	100%

* Fuente GADM de Espíndola, año 2016

De la tabla 1 se observa que uno de los insumos principales para el proceso de valoración rural fueron las agregaciones de las coberturas presentes en el año 2016, donde se observa que la agregación **Pastos** cuenta con la mayor representatividad del cantón con el 32,54%, seguido de la agregación Vegetación Natural con un 29,04%; mientras que la agregación Flor sin Protección cuenta con el 0,01%, siendo la menor en representatividad en el cantón, de una superficie total por agregaciones de 41.330,21 hectáreas en el área rural.

Además, entre los insumos que también han sido desarrollados por el Programa SIGTIERRAS y a la presente fecha mantiene el GADM de Espíndola en el Sistema SINAT son los que se detallan en la tabla 2.

Tabla 2. Insumos que han sido desarrollados por el Programa Sigtierras,

N°	Insumos
1	Accesibilidad
2	Pendientes
3	CUT (Capacidad de Uso de las Tierras)
4	Ortofoto
5	Levantamiento Predial (predios y coberturas)

Fuente: Sigtierras, 2016

Estos insumos se generaron y son utilizados de acuerdo a la metodología de valoración rural que desarrolló SIGTIERRAS, sin embargo, tanto la cobertura y los predios se han ido actualizando conforme la gestión catastral del GADM de Espíndola hasta la presente fecha; no obstante insumos como la accesibilidad requieren de una actualización por parte del GADM con apoyo de SIGTIERRAS siempre y cuando se cuente con dicha información.

La valoración a la presente fecha que está utilizando la Municipalidad del cantón Espíndola corresponde a un análisis de los valores de mercado (observatorios) así como interpolación de información. Sin embargo, la dinámica actual del mercado inmobiliario que se puede ver reflejado por los cambios de morfología, uso, aspectos económicos y sociales que se ha dado hasta la actualidad, genera la necesidad de realizar un proceso de investigación de valores del suelo rural que permita actualizar la información a través de un proceso de investigación en sitio, considerando que se tiene la siguiente información que se detalla en la tabla 3 y corresponde al valor de las agregaciones para las zonas agroeconómicas homogéneas definidas en el cantón.

Tabla 3. Matriz de Valor del GADM de Espíndola, bienio 2020 - 2021

Agregaciones	1106ZH01		1106ZH02		1106ZH03		1106ZH04		1106ZH05	
	No Tecnificada	Tecnificada	No Tecnificada	Tecnificada	No Tecnificada	Tecnificada	No Tecnificada	Tecnificada	No Tecnificada	Tecnificada
ÁREA CONSTRUIDA	2968	2968	3264	3264	2968	2968	1781	1781	3561	3561
ÁREA SIN COBERTURA VEGETAL	1068	1068	1187	1187	1068	1068	949	949	0	0
ARROZ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BANANO	2374	2374	4155	4155	2374	2374	1781	1781	4155	4155
CACAO	0	0	0	0	2374	2374	0	0	0	0
CAFÉ	2968	2968	2968	2968	3561	3561	2374	2374	4155	4155
CAMARONERA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CAÑA DE AZÚCAR	2968	2968	2968	2968	2968	2968	0	0	9495	9495
CHAPARRAL - PAJONAL	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CICLO CORTO	2968	2968	3264	3264	2968	2968	1781	1781	3561	3561
CONIFERAS MADERABLES	0	0	2077	2077	2077	2077	1781	1781	0	0
FLOR SIN PROTECCIÓN	0	0	0	0	2968	2968	0	0	0	0
FORESTAL DIVERSOS USOS	0	0	2374	2374	0	0	0	0	0	0
FORESTAL MADERABLE	2077	2077	2374	2374	2374	2374	1781	1781	0	0
FORESTAL NO COMERCIALES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FRUTALES PERMANENTES	2374	2374	2968	2968	0	0	0	0	0	0
FRUTALES SEMIPERMANENTES	2374	2374	2968	2968	2374	2374	0	0	2968	2968
HUERTA	2374	2374	2968	2968	2374	2374	1781	1781	2968	2968
OTRAS ÁREAS	2374	2374	2968	2968	2374	2374	0	0	0	0
OTRAS (COBERTURAS VEGETALES)	2374	2374	2968	2968	2374	2374	1187	1187	0	0
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	2077	2077	2374	2374	2077	2077	1484	1484	2968	2968
PASTOS NATURALES	900	1000	900	1000	900	1000	900	1000	900	1000
PISCICOLA	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	237380	237380	237380	237380	237380	237380	237380	237380
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	130560	130560	130560	130560	130560	130560	130560	130560	130560	130560
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000
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	900	0	900	0	900	0	900	0	900
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	831	831	831	831	831	831	594	594	831	831

Fuente: GADM de Espíndola base de datos catastral, año 2021.

En base a la experiencia de la Unidad Ejecutora MAGAP PRAT SIGTIERRAS, es la institución idónea para brindar el soporte en la actualización de la Valoración masiva a través de la firma de un convenio interinstitucional, garantizando el levantamiento de información, socialización y soporte en la presentación de resultados, además de carga de dicha información en el Sistema Nacional de Administración de Tierras SINAT.

El costo para la actualización de la VALORACIÓN MASIVA DE SUELO Y CONSTRUCCIONES está basado en el proceso para obtener los valores de mercado de un número de muestras definido en base al número de predios del cantón 11.398 conforme la Norma ISO 2859 “Procedimientos de muestreo para la inspección por atributos”; que serán de 125 muestras, además de la investigación de los costos directos del análisis de precios unitarios para construcciones, a partir de lo cual se define el presupuesto de USD 14.500 para el GADM de Espíndola.



El proyecto para la actualización de la valoración masiva consta de las siguientes fases a desarrollarse:

1. Análisis de la Información Preliminar (componente suelo y construcción)

Diseño del Estudio de mercado inmobiliario por parte del SIGTIERRAS en base al apoyo de la cartografía base, temática e información alfanumérica de los entes Rectores del área y el GADM de Espíndola, para la visualización del comportamiento del valor de las tierras rurales del GADM de Espíndola y los usos a los que se destina cada predio; y este se ejecutará en dos etapas: la generación y/o modificación de las zonas agroeconómicas homogéneas preliminares y la distribución de la muestra.

2. Estudio de Mercado e Investigación de precios

Levantamiento del muestreo para el EMR alrededor de 125 muestras por parte del equipo técnico del SIGTIERRAS. El número de muestras para el EMR es el resultado de lo dispuesto en la Norma ISO 2859, debido a que el Cantón Espíndola cuenta a la presente fecha con 11.398 predios rurales. Cabe mencionar que el número de muestras levantadas por día dependerá de factores exógenos y accesibilidad a los predios a muestrear, el resultado de las muestras se reportará en las fichas de investigación de campo (FIC); siendo esta información de calidad y con la mayor credibilidad, que es el insumo base para elaborar la tabla de factores y la matriz de valor del GADM de Espíndola, generada por SIGTIERRAS con acompañamiento del GADM de Espíndola.

3. Socialización del Estudio de Mercado y Actualización de costos directos

Capacitación, socialización del EMR y actualización de los costos directos levantado en campo por parte del SIGTIERRAS al personal técnico del GADM de Espíndola, que contempla aspectos metodológicos y técnicos, además de prácticos de ser el caso.

4. Análisis y procesamiento de la Información (componente suelo y construcción)

- Procesamiento y sistematización de la información del EMR levantado en campo, disponible para el análisis en formato digital, y además control de calidad de la información levantada en el EMR por parte del SIGTIERRAS.

- Normalización de las muestras del EMR para el uso del dato, ajuste de las Zonas Agroeconómicas Homogéneas (ZAH) para obtener las zonas definitivas con las cuales se generará la matriz de valor del suelo por agregaciones. Determinación de los factores de ajustes del suelo para todo el cantón de Espíndola. Actualización del análisis de precios unitarios de las construcciones rurales por tipología.

5. Generación de los modelamientos si existiere; mismos que serán ejecutados por parte del SIGTIERRAS.

Este proceso se realizará, en caso que existiera el insumo cartográfico pertinente y el GAD Municipal de Espíndola entregue los mismos a SIGTIERRAS, cumpliendo las especificaciones técnicas establecidas para la gestión cartográfica.

6. Parametrización y simulación con los insumos generados por el SIGTIERRAS del EMR y su análisis en el SINAT.

Fijación de la simulación en el SINAT, los cuales se ajustarán al Estudio de Mercado Rural en ambientes de prueba, esta actividad se realizará en acompañamiento del equipo técnico del GADM de Espíndola en búsqueda de encontrar los valores más representativos del mercado, de ser necesario se modificarán los parámetros que requiere el proceso. Al culminar esta actividad y durante todo el proceso, el equipo técnico del GADM de Espíndola por medio de su delegado técnico realizará la respectiva revisión y aprobación de la información generada.

7. Capacitación

Participación y toma de decisión del GADM de Espíndola dentro de la aprobación de zonas homogéneas agroeconómicas, matriz de valor del suelo, factores de suelo, construcciones y padrón de avalúos de predios.

El SIGTIERRAS con el equipo técnico realizará una inducción a los técnicos del GAD Municipal de Espíndola, donde se le indicará los procesos metodológicos para una correcta homogenización, generación de matriz de valor, estimación de factores de ajuste y análisis de precios unitarios para las diferentes tipologías constructivas; además parametrización y simulaciones en el SINAT.

8. Apoyo en la presentación de resultados al GADM de Espíndola.

Socialización de los resultados por parte del personal del GADM de Espíndola desde su autonomía dentro de su territorio cantonal, esta fase se trabajará en conjunto con el SIGTIERRAS donde se indicará de manera remota los resultados preliminares de los procesos y resultados de la valoración del padrón de predios valorados tanto de suelo como construcciones.

4 CONCLUSIONES

SIGTIERRAS, concluye que es factible proceder con la suscripción de un Convenio de Cooperación Interinstitucionales entre el Ministerio de Agricultura y Ganadería a través de la Unidad Ejecutora y el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Espíndola, cuyo objeto es la actualización de la valoración masiva (componente suelo y construcciones) para el bienio 2022 – 2023 tal como lo solicita el GADM de Espíndola mediante Oficio GADME-A-2020-0246-OF.

5 RECOMENDACIONES

El GADM de Espíndola deberá delegar al administrador técnico del convenio quien será la persona responsable de emitir toda la información técnica en sus diferentes fases, inherente al proceso de valoración masiva rural, además de ser la persona encargada de dar seguimiento y aprobar la información generada por SIGTIERRAS con acompañamiento de los técnicos de la Municipalidad dentro de los tiempos pertinentes conforme cronograma de trabajo.

SIGTIERRAS recomienda iniciar con los procesos administrativos para proceder con la firma del Convenio de Cooperación Interinstitucional.