



**Acta de Reunión de Trabajo suscrita entre la Unidad Ejecutora MAGAP PRAT y el departamento de Avalúos y Catastros del Municipio de Espíndola**

<b>FECHA DE TALLER:</b> 12- 13de julio 2017	<b>HORA DE INICIO: 11:00 – 12/07/2017</b> <b>HORA DE CONCLUSIÓN: 17:00 – 13/07/2017</b>
--	--

<b>LUGAR:</b> Municipio de Espíndola
--------------------------------------

<b>PERSONAL DEL MUNICIPIO:</b>	<b>PERSONAL DEL SIGTIERRAS:</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ing. Elia Marina Cordero Cordero</li> <li>• Ing. Francisco Tinoco</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Luis Tene Escobar</li> <li>• Pablo Bravo</li> </ul>

**RESEÑA DEL TALLER:**

Se inicia el taller presentando el proceso de actualización de valoración rural para el bienio 2018 – 2019.

**TEMA:** Actualización de la valoración rural para el bienio 2018 - 2019.

**DESARROLLO DE ACTIVIDADES:**

1. Apertura del taller por parte del Ing. Elia Marina Cordero Cordero, Jefe de Avalúos y Catastros del GAD de Espíndola.
2. Presentación del taller por parte del Técnico de Valoración del SIGTIERRAS Ing. Luis Tene
3. Explicación de herramientas innovadoras en el SINAT para ajuste de valoración de predios con características especiales: unidades alternativas al agrario, pastos silvestres, constantes de rendimiento de la construcción de edificaciones agroindustriales.
4. Aplicación del índice del precio al consumidor referente a bienes y servicios diversos en la actualización de valores de la “matriz de valor de suelo” y “variables de la construcción” para el nuevo bienio 2018 – 2019.
5. Fijación de valores para las “Unidades alternativas al agrario” que se utilizarán a nivel cantonal en Espíndola.
6. Explicación de la actualización de la capa de accesibilidades a usarse en la valoración rural para el nuevo bienio.



7. Trabajo en máquina virtual por parte del SIGTIERRAS para la aplicación de las herramientas innovadoras en el SINAT en producción del GAD.
8. Presentación de resultados antes de la aplicación en el SINAT producción.
9. Aplicación de las herramientas a continuación descritas en el ambiente de pruebas del GAD de Espíndola.

a. Unidades alternativas al agrario con los siguientes valores a nivel cantonal:

**VALORES DE ZONAS BIENIO VIGENTE**

ZONAS	Valor ha (\$)	Valor m <sup>2</sup> (\$)
1106ZH06	200.000	20.00
1106ZH07	110.000	11.00
1106ZH08	110.000	11.00
1106ZH09	200.000	20.00

**VALORES PARA LA PROPUESTA DEL BIENIO PROYECTADO**

AGREGACIÓN	Valor ha (\$)	Valor m <sup>2</sup> (\$)	Consideraciones
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	237.380	23,73	Zonas 6 y 9
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	130.560	13,05	Zonas 7 y 8
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	50.000	5,00	Predios menores a 2500 m2
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	35.000	3,50	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO5	25.000	2,50	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO6	15.000	1,50	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO7	0	0	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO8	0	0	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO9	0	0	

- b. Fijación del valor del m<sup>2</sup> para construcciones agroindustriales con un factor de 0,5%.
- c. Adición de las coberturas UAA1, UAA2, UAA3, UAA4, UAA5, UAA6.
- d. Adición de cobertura pasto natural con valor de 1000 USD para tecnificado y 900 USD para no tecnificado, en todas las Zonas Agroeconómicas Homogéneas



**10. Ajuste del coeficiente de diversificación para la Ordenanza:**

CALIFICACIÓN	CANTÓN	APLICACIÓN
Mérito	2.00	Factor a aplicar de acuerdo al criterio del técnico municipal.
Normal	1.00	
Demérito	0.50	

**RESULTADOS OBTENIDOS:**

Como resultado del taller se obtuvo lo siguiente:

1. El personal de avalúos y catastros del GAD aprobaron las herramientas expuestas en el taller.
2. El GAD conoce las dos alternativas que tiene referente a la actualización de la valoración rural para el nuevo bienio 2018 – 2019:
  - a. Estudio de Mercado
  - b. Aplicación del índice al precio del consumidor (IPC), Norma de Catastro.
3. Se obtuvo un reporte de valoración masiva referencial con la aplicación del IPC en suelo y construcciones, para su posterior revisión y aprobación, con el fin de realizar la simulación para el nuevo bienio.
4. Se aplicarán en el ambiente de producción todas las herramientas expuestas en el taller, para la emisión del nuevo bienio.
5. Comparativos entre emisión y por predios con las nuevas insumos para valoración masiva rural.

**PRODUCTOS ENTREGADOS:**

Se entrega al GAD de Espíndola:

1. Zonas de Valor ajustadas.
2. Matriz de Valor ajustadas con Unidades Alternativas al Agrario y sus respectivos valores.
3. Factor de diversificación
4. Para ajuste de valoración se utilizó el IPC.





**ACUERDOS EN FIRME:**

1. El proceso de actualización de la valoración, comprende una etapa de seguimiento por parte de SIGTIERRAS, para lo cual estará en contacto continuo para la confirmación de insumos a utilizarse en el nuevo bienio.
2. La capa de accesibilidades se actualizará en el ambiente de producción cuando se realice la simulación de valoración rural para el bienio 2018 – 2019.
3. Se modificará el factor de diversificación para la valoración rural para el bienio 2018 – 2019.
4. Entrega de la información para el borrador de ordenanza de valoración para el bienio 2018 – 2019.

**FECHA DE ACEPTACION DE HERRAMIENTAS PARA AJUSTE DE VALORES:** 13 de julio de 2017

**OBSERVACIONES:**

MUNICIPIO DEL GAD DE ESPÍNDOLA

MAGAP PRAT SIGTIERRAS

Ing. Elia Marina Cordero Cordero  
Jefe de Avalúos y Catastros del GAD



Ing. Luis Tene Escobar  
Técnico Valoración SIGTIERRAS



## ANEXO 1. MATRIZ BIENO VIGENTE

AGREGACIÓN	1106ZH01		1106ZH02		1106ZH03		1106ZH04		1106ZH05		1106ZH06		1106ZH07		1106ZH08		1106ZH09	
	no_te cni	tec ni	no_te cni	tec ni	no_te cni	tec ni	no_t ec	tec ni	no_t ec	tec ni	no_te cni	tec ni	no_t ec	tec ni	no_te cni	tec ni	no_te cni	tec ni
CAFÉ	2000	0	0	0	2000	0	0	0	3500	0	0	0	0	0	11000	0	0	0
OTRAS AREAS	0	0	2500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1100 00	0	0	0	0	0
CAMARONERA	2000	0	2500	0	2000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11000	0	0	0
HUERTA ÁREA SIN COBERTURA VEGETAL	2500	0	0	0	2500	0	1500	0	2500	0	0	0	0	0	0	0	20000	0
ARROZ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1100 00	0	0	0
PASTOS FRUTALES PERMANENTES	0	0	2500	0	3000	00	800	0	2500	0	0	0	0	0	11000	0	0	0
ÁREA CONSTRUIDA	2000	0	0	0	0	0	2000	0	3000	0	0	0	1100 00	0	0	0	0	0
PALMA AFRICANA	0	0	2500	0	2000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FLOR SIN PROTECCIÓN OTRAS (COBERTURAS VEGETALES)	2500	0	2750	0	2000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1100 00	0	0	0
CACAO	2500	0	2750	00	2500	0	1500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FORESTAL DIVERSOS USOS	0	0	2500	0	2500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TABACO	900	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TE	2000	0	3500	00	900	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11000	0	0	0
CICLO CORTO OTROS CULTIVOS PERMANENTES	2000	0	0	0	2000	0	0	0	3000	0	0	0	0	0	11000	0	0	0
VEGETACIÓN NATURAL FORESTAL NO COMERCIALES	0	0	1750	0	0	0	1250	0	0	0	0	0	1100 00	0	0	0	0	0
DE AZÚCAR FRUTALES SEMIPERMANENTES	700	0	0	0	0	0	0	0	8000	0	0	0	1100 00	0	0	0	0	0
BANANO	1750	0	1000	0	0	0	0	0	3500	0	0	0	0	0	11000	0	0	0
PISCÍCOLA CONÍFERAS MADERABLES	0	0	2000	0	1750	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20000	0
PALMITO	0	0	0	0	0	0	1000	0	0	0	0	0	0	0	11000	0	0	0
FORESTAL MADERABLE	1750	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0



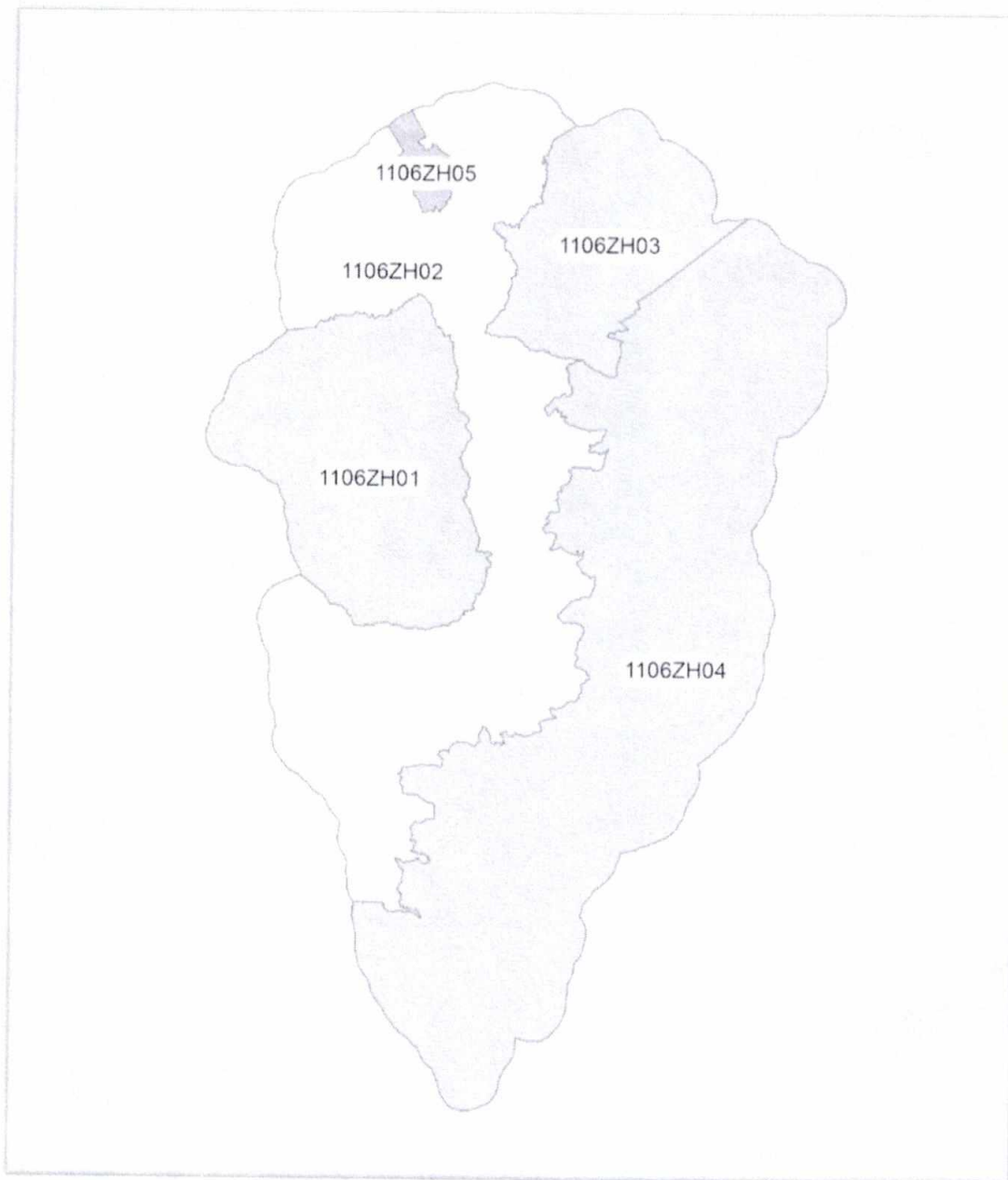
## Anexo 2.- MATRIZ DE VALOR PARA PROYECCIÓN NUEVO BIENIO

AGREGACIÓN	1106ZH01		1106ZH02		1106ZH03		1106ZH05		1106ZH05	
	no_tec	tecnifica	no_tec	tecnifica	no_tec	tecnifica	no_tec	tecnifica	no_tec	tecnifica
ÁREA CONSTRUIDA	2968	0	3264	0	2968	0	1781	0	3561	0
ÁREA SIN COBERTURA VEGETAL	1068	0	1187	0	1068	0	949	0	0	0
ARROZ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BANANO	2374	0	4155	4748	2374	0	1781	0	4155	0
CACAO	0	0	0	0	2374	0	0	0	0	0
CAFÉ	2968	0	2968	0	3561	4748	2374	0	4155	0
CAMARONERA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CAÑA DE AZÚCAR	2968	0	2968	0	2968	0	0	0	9495	0
CICLO CORTO	2968	0	3264	4155	2968	0	1781	0	3561	0
CONÍFERAS MADERABLES	0	0	2077	0	2077	0	1781	0	0	0
FLOR SIN PROTECCIÓN	0	0	0	0	2968	0	0	0	0	0
FORESTAL DIVERSOS USOS	0	0	2374	0	0	0	0	0	0	0
FORESTAL MADERABLE	2077	0	2374	0	2374	0	1781	0	0	0
FORESTAL NO COMERCIALES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FRUTALES PERMANENTES	2374	0	2968	0	0	0	0	0	0	0
FRUTALES SEMIPERMANENTES	2374	0	2968	0	2374	0	0	0	2968	0
HUERTA	2374	0	2968	0	2374	0	1781	0	2968	0
OTRAS AREAS	2374	0	2968	0	2374	0	1187	0	0	0
OTRAS (COBERTURAS VEGETALES)	2374	0	2968	0	2374	0	0	0	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	0	2374	0	2077	0	1484	0	2968	0
<b>PASTURA NATURAL</b>	900	1000	900	1000	900	1000	900	1000	900	1000
PISCÍ COLA	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
VEGETACIÓN NATURAL	831	0	831	0	831	0	594	0	831	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

### Anexo 3. Mapa de Zonas de Valor Ajustadas





**TEMA: TALLER DE VALORACION MASIVA RURAL - METODOLOGIA SIGTIERRAS - BIENIO 2018 - 2019  
CAPACITADO LUIS TENE**

[illegible]