

CONVENIO INTERINSTITUCIONAL DE COOPERACIÓN TÉCNICA ENTRE EL MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERÍA Y EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ESPÍNDOLA

INTERVINIENTES

Intervienen a la celebración del presente Convenio de Cooperación, por una parte el Ministerio de Agricultura y Ganadería, representado por la **Ing. Norma Elizabeth Molina Veintimilla** Directora Ejecutiva de la Unidad Ejecutora MAGAP-PRAT / Programa SIGTIERRAS, en calidad de delegada del Ministro de Agricultura y Ganadería conforme se desprende del Acuerdo Ministerial Nro. 15 del 04 de febrero de 2021, a quien para efectos del presente Convenio se denominará “Unidad Ejecutora”; y por otra parte, el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Espíndola, legalmente representado por la señora **Ing. Sonia María Jiménez Jiménez**, en su calidad de Alcalde del Gobierno Municipal, según consta en el nombramiento; a quien en adelante y para efectos del presente Convenio se denominará “el Municipio” o el “GADM DE ESPÍNDOLA”, y, **“LAS PARTES”** cuando actúen en forma conjunta.

Las partes libre y voluntariamente acuerdan en celebrar el presente instrumento al tenor de las siguientes cláusulas:

CLÁUSULA PRIMERA.- ANTECEDENTES:

1.1 El artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone: “*Las Instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución*”.

1.2 El artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador, determina: “*La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación*”.

1.3 El artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados municipales, y en el literal i) establece la siguiente: “*Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales*”.

1.4 El artículo 60 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece las atribuciones de los alcaldes, entre otras, la siguiente: “*n) Suscribir contratos, convenios e instrumentos que comprometan al gobierno autónomo descentralizado*”

municipal, de acuerdo con la ley. Los convenios de crédito o aquellos que comprometan el patrimonio institucional requerirán autorización del Concejo, en los montos y casos previstos en las ordenanzas cantonales que se dicten en la materia”.

1.5 El artículo 139 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina: *“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. Sin perjuicio de realizar la actualización cuando solicite el propietario, a su costa.”;*

1.6 El artículo 494 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone: *“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.”;*

1.7 El artículo 495 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala: *“El valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios.”;*

1.8 Mediante Acuerdo Ministerial No. 017-20 de 12 de mayo de 2020 y publicado en el Registro Oficial Nro. Edición Especial 764 de 10 de julio de 2020, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda expidió la Norma Técnica para Formación, Actualización y Mantenimiento del Catastro Urbano y Rural, y su Valoración;

1.9 El artículo 1 de la Norma Técnica para Formación, Actualización y Mantenimiento del Catastro Urbano y Rural y su Valoración, establece: *“El presente instrumento tiene por objeto establecer los criterios técnicos y normativos aplicables a la formación, mantenimiento y actualización del catastro de los inmuebles urbanos y rurales, en sus componentes económico, físico, jurídico y temático, así como la correspondiente valoración de los mismos; estos estarán regulados y estructurados en el Sistema Nacional de Catastro Integrado Georreferenciado administrado por el ente rector de hábitat y vivienda.”;*

1.10 Mediante Decreto Ejecutivo No. 1014 publicado en el R.O. 322 de 23 de abril de 2008, se estableció como política pública para las entidades de la Administración Pública Central, el uso de software libre en sus sistemas y equipamientos informáticos. Cumpliendo con esta disposición, el Programa SIGTIERRAS desarrolló el Sistema Nacional para la Administración de Tierras, SINAT para gestión de catastro rural y urbano, que será instalado para cobertura nacional en el MAG y para cobertura cantonal simultánea, en cada GAD Municipal que participe en el Programa;

1.11 Que los elementos que deberán intervenir en la valoración de los predios urbanos, faculta a las municipalidades a que mediante ordenanza establezcan los parámetros específicos que se requieran, considerando las particularidades de cada localidad conforme el artículo 495 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

1.12 El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón de Espíndola, el Ministerio de Agricultura y Ganadería, presentó su expresión de interés ante el Ministro de Agricultura y Ganadería y solicitó *“la actualización de valoración masiva de los predios rurales (suelo y construcción) para el bienio 2022 – 2023, a través del Estudio de Mercado Rural ejecutado por el Proyecto SIGTIERRAS con acompañamiento de los técnicos del GADM”*.

1.13 El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón de Espíndola en sesión de Consejo mediante Resolución N° 12 de fecha 17 de marzo de 2020, aprobó la suscripción de un Convenio para la actualización de la valoración masiva de los predios rurales (suelo y construcción) para el bienio 2022 — 2023;

1.14 Certificación Presupuestaria No. GADME-DF-2021-CP de fecha 15 de octubre del 2021, suscrito por Econ. Jessica Rosales, Director Financiero del GADM de Espíndola, remite la partida (73.06.05).

1.15 Mediante Oficio 0055 la Unidad Ejecutora MAGAPPRAT Programa SIGTIERRAS remite al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Espíndola el Informe de Justificación Técnica, en el cual se establece el punto de partida de la información, así como las fases del proyecto y las actividades a desarrollare según el marco de la competencia.

CLÁUSULA SEGUNDA.- OBJETO DEL CONVENIO:

El presente convenio tiene por objeto establecer los compromisos de orden técnico y económico, entre el Ministerio de Agricultura y Ganadería y el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Espíndola, para 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.

CLÁUSULA TERCERA.- ALCANCE Y ACTIVIDADES GENERALES DE LA UNIDAD EJECUTORA.

3.1 ALCANCE

La Unidad Ejecutora MAGAPPRAT Programa SIGTIERRAS ha implementado conjuntamente con el GADM de Espíndola el Sistema Nacional de Administración de Tierras

(SINAT), cuya metodología de valoración rural se encuentra parametrizada en el módulo de valoración que es el cual administra los parámetros necesarios para ejecutar la valoración masiva rural.

El Convenio de cooperación interinstitucional es para ejecutar la actualización de los insumos de valoración masiva rural tanto de suelo como construcciones en el Cantón Espindola con procedimientos estandarizados que mantiene la Unidad Ejecutora para este fin.

3.2 ACTIVIDADES

La Unidad Ejecutora contempla varias actividades enmarcadas en la ejecución de las siguientes fases:

- (i) Análisis de la Información Preliminar (componente suelo y construcción).
- (ii) Análisis y Ejecución del Estudio de Mercado Rural de suelo y construcciones mediante investigación de precios.
- (iii) Socialización del Estudio de Mercado y Actualización de costos directos (construcciones).
- (iv) Análisis y procesamiento de la Información (componente suelo y construcción).
- (v) Generación del modelamiento que involucran la metodología si existiere.
- (vi) Parametrización y simulación
- (vii) Capacitación
- (viii) Apoyo en la presentación de resultados al GADM DE ESPINDOLA.

CLÁUSULA CUARTA.- COMPROMISOS DE LAS PARTES:

4.1 ALCANCE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ESPINDOLA

4.1.1 Dentro de las actividades que se realizarán en el marco del presente Convenio para la actualización de valoración masiva, el Municipio aportará lo siguiente:

- (i) Respaldo de la base de datos rural e insumos a ser actualizados conforme metodología de valoración rural y estructura del modelo de datos de SINAT.
- (ii) Acompañamiento en el levantamiento de los estudios de mercado y costos directos en la zona rural, actividad que realizará la Unidad Ejecutora.
- (iii) Analizar y aprobar los productos generados por la Unidad Ejecutora.

4.1.2 APOORTE ECONÓMICO:

De conformidad con la Resolución del Concejo Municipal de fecha 17 de marzo de 2020, y la Certificación de la Disponibilidad Presupuestaria que forma parte del presente convenio, el GADM de Espindola aportará en calidad de contraparte, un valor de \$ 14.500 (CATORCE MIL QUINIENTOS 00 /100 Dólares de los Estados Unidos de América) que corresponden a la valoración masiva de suelo y construcciones del GADM de ESPINDOLA.

El GADM de ESPINDOLA transferirá los recursos de su contraparte a la Unidad Ejecutora, a la firma del presente convenio de cooperación.

4.2 DE LA UNIDAD EJECUTORA MAGAP-PRAT

Dentro de las actividades que se realizarán en el marco del presente Convenio, la Unidad Ejecutora aportará lo siguiente:

- (i) Diseñar y planificar el estudio de mercado rural y la investigación de costos directos para construcciones referente a materiales y maquinaria.
- (ii) Realizar el levantamiento de la información en campo (estudio de mercado rural y costos directos para construcciones referente a materiales y maquinaria).
- (iii) Generar la información alfanumérica y cartográfica referente a zonas homogéneas de valor y matriz.
- (iv) Generar el modelamiento de insumos si fuere el caso.
- (v) Parametrización y simulación de la valoración rural.
- (vi) Capacitar al personal técnico del GADM DE ESPINDOLA en el proceso de valoración masiva rural en el SINAT.
- (vii) Dar soporte al GADM DE ESPINDOLA para la valoración masiva rural con la actualización de insumos para suelo y construcciones.

CLÁUSULA QUINTA.- PRODUCTO ESPERADO:

Como resultado de la acción conjunta de la Unidad Ejecutora y del GADM ESPINDOLA los productos que se entregarán al GADM serán los siguientes:

- (i) Fichas de Investigación de Campo
- (ii) Mapa de Valores Cantonal Rural.
- (iii) Informe de la metodología de valoración masiva rural de suelo y construcciones.
- (iv) Reporte de predios rurales valorados (suelo y construcción).

CLÁUSULA SEXTA.- VIGENCIA, PLAZO Y RENOVACIÓN.-

El presente Convenio entrará en vigencia una vez que sea suscrito por ambas partes y tendrá una duración de un año contado a partir de la fecha de la suscripción. El Convenio podrá ser renovado, por un plazo igual, de existir acuerdo previo entre las Partes, el mismo que deberá manifestarse mediante comunicación escrita, con al menos quince días de anticipación previos a la terminación de la vigencia, caso contrario se entenderá terminado, previo la presentación de los informes respectivos emitidos por los Administradores del Convenio.

CLÁUSULA SÉPTIMA.- CONVENIOS MODIFICATORIOS.-

Los términos de este Convenio podrán ser modificados, ampliados o reformados de mutuo acuerdo durante su vigencia, siempre que dichos cambios no alteren el objeto ni desnaturalicen su contenido, para lo cual las partes suscribirán los instrumentos que consideren necesarios, incluyendo su vigencia y forma de terminación.

Prevía la aceptación de la modificación solicitada, las partes someterán el pedido sustentado para el análisis de las áreas técnicas y jurídicas correspondientes, para la pertinencia de los ajustes y de ser el caso recomendarán la reforma correspondiente.

CLÁUSULA OCTAVA.- TERMINACIÓN Y SUSPENSIÓN DEL CONVENIO:

8.1 El presente Convenio terminará por las siguientes causas:

- (i) Por vencimiento del plazo.
- (ii) Por haber cumplido el objeto el cual fue suscrito, en cualquier tiempo durante la vigencia del mismo, de lo cual, se dejará sentada en un Acta de Liquidación del Convenio.
- (iii) Por mutuo acuerdo de las partes, en cuyo efecto se suscribirá un Acta de liquidación del Convenio, acorde a las condiciones, obligaciones y compromisos asumidos por los intervinientes; así también, en cualquier momento, por decisión de cualquiera de las partes, por causas plenamente justificadas que imposibiliten el cumplimiento de las obligaciones contraídas, a través de una comunicación escrita a la otra parte, realizada dentro de los treinta días posteriores de detectada la imposibilidad;
- (iv) Por incumplimiento de las obligaciones y responsabilidades de cualquiera de las instituciones intervinientes, para cuyos efectos la parte afectada deberá notificar con ocho (8) días de antelación a su terminación a la otra parte, para darle el término de diez (10) días a fin de que presente los justificativos necesarios en caso de haberlos. En caso de ocurrir este evento deberá suscribirse un Acta de liquidación del Convenio, en la cual se establezcan el nivel de cumplimiento de las obligaciones y se provean las devoluciones que fueren pertinentes.
- (v) Por suspensión de los desembolsos de los compromisos económicos asumidos por parte del GADM de ESPINDOLA.
- (vi) Por fuerza mayor o caso fortuito, que hagan imposible la ejecución del Convenio. En este supuesto, se deberá proceder con la terminación de mutuo acuerdo.

8.2 Para el caso de suspensión del presente Convenio, cualquiera de las partes que tome la decisión de hacerlo, deberá notificar en forma justificada a la otra parte sobre el particular con treinta días de anticipación. Si no se recibiere respuesta en ese período, se considerará aprobada la suspensión.

8.3 En cualquiera de los casos de terminación del presente Convenio, cada una de las partes mantendrá indemne a la otra con respecto a sus obligaciones resultantes del presente instrumento; y, en particular con relación al cabal cumplimiento de las obligaciones para las terceras personas.

CLÁUSULA NOVENA.- CONFIDENCIALIDAD:

Las Partes se comprometen y obligan a guardar absoluta confidencialidad, respecto de toda la información que, como consecuencia del Convenio, llegue a su conocimiento y sobre la cual

exista reserva y sigilo; y, garantizan de manera expresa que el personal a su cargo no divulgará, revelará, ni alterará la información confidencial que sea de su conocimiento, en virtud de la ejecución del presente Convenio, aún después de que el mismo haya culminado.

CLÁUSULA DÉCIMA.- SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS:

En caso de surgir controversias derivadas de la aplicación o ejecución del presente Convenio, o respecto del cumplimiento de las obligaciones pactadas, las partes se comprometen a iniciar una negociación directa entre ellas por el término de treinta (30) días contados a partir de la recepción de comunicación escrita de la parte perjudicada, señalando la iniciación del término de negociación del conflicto. De no existir dicho acuerdo, las Partes acuerdan someterse a un proceso de mediación en el Centro de Mediación de la Procuraduría General del Estado, de la ciudad de Quito, provincia de Pichincha.

Si a pesar de ello continúan las divergencias o controversias, se seguirá el procedimiento judicial que corresponda según lo dispuesto por el Código Orgánico General de Procesos, ante las Salas de lo Contencioso Administrativo con jurisdicción en la ciudad de Quito.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA.- RESPONSABLES DEL CONTROL, ADMINISTRACIÓN Y SUPERVISIÓN.-

Los administradores designados por las Partes se encargarán de la supervisión y control del presente convenio, teniendo la responsabilidad de gestionar los trámites que sean necesarios para velar por el fiel cumplimiento de este instrumento, sin perjuicio de las siguientes obligaciones:

- a) Velar por la correcta ejecución del convenio.
- b) Realizar el seguimiento, coordinación, control y evaluación del presente instrumento.
- c) Resolver las discrepancias que puedan surgir entre las partes.
- d) Informar a las instancias directivas jerárquicas superiores sobre la ejecución del convenio.
- e) Resguardar los intereses institucionales respecto de la ejecución, calidad y finalización satisfactoria de las actividades originadas por el instrumento.
- f) Presentarán informes de avance y cumplimiento de las obligaciones suscritas ante sus respectivas autoridades, así como el informe final sobre las actividades y procesos realizados para el correcto cumplimiento del presente instrumento.
- g) Emitir informe técnico para proponer a la máxima autoridad el realizar modificaciones o solicitar la terminación del presente convenio, según el caso.

Las Partes nombran como administradores a:

Administrador de la Unidad Ejecutora:

Cargo: Técnico de Implantación/Capacitación SINAT

Dirección: Av. Amazonas y Av. Eloy Alfaro. Edificio MAG, Piso 10.

Teléfono: (593) 022502940 ext 101

Administrador del GADM de ESPINDOLA:

Cargo: Director de Planificación o quien haga sus veces

Dirección: Bolívar y Pasaje Ernesto Celi

Teléfono: 072653264 / 072653280

La designación a los administradores del presente Convenio se realiza al cargo, más no a la persona, en virtud de lo cual, en caso de desvinculación de alguno de los administradores, quien haga sus veces en el cargo, continuará velando por el correcto cumplimiento del presente instrumento.

Todo lo indicado sin perjuicio de otro tipo de responsabilidad, competencia o atribución que la designación en sí genere durante la ejecución del presente convenio.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA.- COMUNICACIONES ENTRE LAS PARTES Y NOTIFICACIONES:

Todas las comunicaciones de orden técnico y administrativo entre las Partes relativas a la ejecución del Convenio, deberán realizarse por escrito de manera física y/o correo electrónico y dirigirse a los respectivos administradores o al respectivo técnico designado, registrando la fe de presentación para gozar de validez y constancia de entrega.

Para efectos de comunicaciones o notificaciones, las Partes señalan como su dirección la siguiente:

Ministerio de Agricultura y Ganadería / Unidad Ejecutora MAGAP-PRAT:

Dirección: Av. Eloy Alfaro s/n y Av. Amazonas, esquina, Edificio MAG, piso 10, Programa SIGTIERRAS.

Teléfono: 022-502- 0940 ext. 102/180

Correo: valoracion@mag.gob.ec o mcoba@mag.gob.ec

Quito-Pichincha

Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Espíndola

Dirección: Bolívar y Pasaje Ernesto Celi

Teléfono: 072653264 / 072653280

Correo: info@espindola.gob.ec / www.espindola.gob.ec

Cantón- Espíndola Provincia de Loja

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA.- DOCUMENTOS HABILITANTES:

Se incorporan como documentos habilitantes del presente convenio, los siguientes:

- a. Nombramiento del Sr. Alcalde del GADM de ESPÍNDOLA.
- b. Acuerdo Ministerial Nro. 15 del 04 de febrero de 2021 / Delegación.
- c. Certificación de la Disponibilidad Presupuestaria del GADM de ESPÍNDOLA.
- d. Aprobación de la Sesión de Concejo para firma de Convenio
- e. Informe de justificación técnica.

CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA: ACEPTACIÓN.-

Los intervinientes se ratifican en todas y cada una de las cláusulas y declaraciones contenidas en el presente Convenio, por así convenir a los intereses de sus representadas, por lo cual en prueba de su aceptación y a los términos del presente instrumento jurídico, lo suscriben en cuatro (4) ejemplares, de igual contenido y valor.

Quito, a los 20 días del mes de octubre del 2021



Ing. Norma Molina Veintimilla
DIRECTORA EJECUTIVA
UNIDAD EJECUTORA MAGAP. PRAT



Ing. Sonia María Jiménez Jiménez
ALCALDESA DEL GAD
MUNICIPAL DE ESPÍNDOLA



República del Ecuador
Consejo Nacional Electoral

Una vez proclamados los resultados definitivos de las Elecciones Seccionales y Consejo de Participación Ciudadana y Control Social dos mil diecinueve, y de conformidad con lo establecido en la Constitución de la República y Código de la Democracia, y más disposiciones legales y reglamentarias pertinentes

La Junta Provincial Electoral de Loja

Confiere a

SONIA MARIA JIMENEZ JIMENEZ

la credencial de


ALCALDE

del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón


Espíndola

para cumplir sus funciones a partir del **15 de mayo de 2019**
hasta el **14 de mayo de 2023**

LOJA, 07 DE MAYO DE 2019


Julio Aurelio Lima Medina
VICEPRESIDENTE


Cristina del Rosario Guerrero Aguirre
PRESIDENTA


Lucía Victoria Jaramillo Sangurima
VOCAL


Naida María Valarezo Tandazo
VOCAL


Eduardo Rodrigo Jadán Ochoa
VOCAL


Ana Raquel Vallejo Ortega
SECRETARIA

ACUERDO MINISTERIAL No. 015

EL MINISTRO DE AGRICULTURA Y GANADERÍA

CONSIDERANDO:

- Que,** el numeral 1 del artículo 154 de la Constitución de la República del Ecuador señala que son atribuciones de las ministras y ministros de Estado: *“1. Ejercer la rectoría de las políticas públicas del área a su cargo y expedir los acuerdos y resoluciones administrativas que requiera su gestión”*;
- Que,** el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone: *“Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución”*;
- Que,** el artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: *“La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, transparencia y evaluación”*;
- Que,** el inciso primero del artículo 233 de la Constitución de la República del Ecuador, determina: *“Ninguna servidora ni servidor público estará exento de responsabilidades por los actos realizados en el ejercicio de sus funciones o por omisiones, y serán responsable administrativa, civil y penalmente por el manejo y administración de fondos, bienes o recursos públicos. (...)”*;
- Que,** el artículo 7 Código Orgánico Administrativo, señala: *“Principio de desconcentración. La función administrativa se desarrolla bajo el criterio de distribución objetiva de funciones, privilegia la delegación de la repartición de funciones entre los órganos de una misma administración pública, para descongestionar y acercar las administraciones a las personas”*;
- Que,** el artículo 69 del Código Orgánico Administrativo, respecto de la delegación de competencias, establece: *“Los órganos administrativos pueden delegar el ejercicio de sus competencias, incluida la de gestión, en:*

1. Otros órganos o entidades de la misma administración pública, jerárquicamente dependientes.
2. Otros órganos o entidades de otras administraciones.
3. Esta delegación exige coordinación previa de los órganos o entidades afectados, su instrumentación y el cumplimiento de las demás exigencias del ordenamiento jurídico en caso de que existan.
4. Los titulares de otros órganos dependientes para la firma de sus actos administrativos.
5. Sujetos de derecho privado, conforme con la ley de la materia.



La delegación de gestión no supone cesión de la titularidad de la competencia.

- Que,** el artículo 71 del Código Orgánico Administrativo, con relación a los efectos de la delegación, señala: *“1. Las decisiones delegadas se consideran adoptadas por el delegante. 2. La responsabilidad por las decisiones adoptadas por el delegado o el delegante, según corresponda”;*
- Que,** el artículo 139 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina: *“Ejercicio de la competencia de formar y administrar catastros inmobiliarios.- 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. Sin perjuicio de realizar la actualización cuando solicite el propietario, a su costa (...)”;*
- Que,** el artículo 494 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece: *“Actualización del catastro.- 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.”;*
- Que,** el artículo 1 de la Norma Técnica para Formación, Actualización y Mantenimiento del Catastro Urbano y Rural, y su Valoración, emitida mediante Acuerdo Ministerial No. 017-20 de 12 de mayo de 2020 y publicada en el Registro Oficial Edición Especial 764 de 10 de julio de 2020 establece: *“Objeto.- El presente instrumento tiene por objeto establecer los criterios técnicos y normativos aplicables a la formación, mantenimiento y actualización del catastro de los inmuebles urbanos y rurales, en sus componentes económico, físico, jurídico y temático, así como la correspondiente valoración de los mismos; estos estarán regulados y estructurados en el Sistema Nacional de Catastro Integrado Georreferenciado administrado por el ente rector de hábitat y vivienda.”*
- Que,** mediante Decreto Ejecutivo No. 487 de 21 de agosto de 2018, expedido por el Presidente Constitucional de la República, licenciado Lenín Moreno, se nombró al Ing. Xavier Lazo Guerrero, como Ministro de Agricultura y Ganadería;
- Que,** el numeral 1.1, ítem 1, artículo 12, título I del Estatuto Orgánico de Gestión Organizacional por Procesos del Ministerio de Agricultura y Ganadería, expedido mediante Acuerdo Ministerial No. 093 de 09 de julio de 2018, establece entre las atribuciones y responsabilidades del Ministro, entre otras, la siguiente: *h) Delegar competencias y atribuciones a los/las Viceministros/as Generales, Directores/as Nacionales y Directores/as Distritales de la Institución, así como a las autoridades de las entidades adscritas”;*



Que, Mediante oficio de 1 de mayo de 2018, el Ministro de Agricultura y Ganadería, designó a la CPA. Norma Molina Veintimilla, las funciones y responsabilidades de Representante Legal del Programa Sistema Nacional de Información y Gestión de Tierras Rurales e Infraestructura Tecnológica- SIGTIERRAS y de Director Ejecutivo de la Unidad Ejecutora MAGAP-PRAT establecidas en los Acuerdos Ministeriales No. 160 de 2018, 170 de 25 de abril de 2011 y No. 512 de 28 de noviembre de 2011.

Que, Mediante Acuerdo Ministerial No. 064 de 16 de abril de 2019, el Ingeniero Xavier Lazo Guerrero, Ministro de Agricultura y Ganadería, acuerda, en su artículo 1.-*“La Máxima Autoridad de esta Cartera de Estado, asignará a las Subsecretarías y Coordinaciones Generales Temáticas, la planificación, desarrollo, y supervisión de los programas y proyectos que son ejecutados por esta institución, a través de los medios de difusión institucional; con excepción de los programas y proyectos que en su modelo de gestión o manual de procedimientos se determine expresamente la unidad del Ministerio con la cual se articulará”.*

Que, Mediante memorando Nro. MAG-CGINA-2020-0670-M de 18 de diciembre de 2020, la Coordinadora General de Información Nacional Agropecuaria en cumplimiento al memorando MAG-MAG-2019-0149-M de 25 de abril de 2019, a través del cual, el Ministro de Agricultura y Ganadería delegó la responsabilidad de la ejecución, supervisión y desarrollo de los programas y proyectos a los Viceministerios, Subsecretarías y/o Coordinaciones Generales que dependen directamente del Despacho Ministerial, adjuntó el informe técnico elaborado por Unidad Ejecutora MAGAP-PRAT Programa SIGTIERRAS, en cuya parte conclusiva indica que: *“Es necesario se realice las gestiones necesarias para contar con un Acuerdo Ministerial en el cual se delegue a la representante legal de la Unidad Ejecutora MAGAP-PRAT Programa SIGTIERRAS, se suscriba los convenios interinstitucionales entre el Ministerio de Agricultura y Ganadería a través de la Unidad Ejecutora y los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales”;*

Que, Ante las cartas de interés presentadas por los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, cuyo pedido radica en la suscripción de Convenios de Cooperación Interinstitucional para ejecutar por parte de la Unidad Ejecutora MAGAPPRAT Programa SIGTIERRAS la actualización de la valoración masiva de suelo y construcciones para el bienio 2022-2023; y, con el fin de que la actividad administrativa de esta Cartera de Estado se desarrolle bajo un criterio de distribución objetiva de funciones, es necesario emitir el presente acuerdo de delegación.

En ejercicio de las facultades constitucionales, legales y reglamentarias antes singularizadas y con sustento en las consideraciones expuestas.

ACUERDA:

Página 3 de 4



ARTÍCULO 1.- DELEGACIÓN.- Delegar a la Directora Ejecutiva de la Unidad Ejecutora MAGAP-PRAT / Programa SIGTIERRAS, o a quien haga sus veces, para que suscriba los convenios interinstitucionales entre el Ministerio de Agricultura y Ganadería y los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, que tengan por objeto la actualización de la valoración masiva de los predios (Suelo y construcción).

ARTÍCULO 2.- RESPONSABILIDAD.- En virtud del presente Acuerdo, la Directora Ejecutiva de la Unidad Ejecutora MAGAP-PRAT / Programa SIGTIERRAS, o a quien haga sus veces, será jurídicamente responsable de sus actos u omisiones en el ejercicio de su delegación, e informará al Titular de esta Cartera de Estado, sobre las acciones realizadas al amparo del presente Acuerdo Ministerial.

Previo a la suscripción del Instrumento, la Directora Ejecutiva de la Unidad Ejecutora MAGAP-PRAT / Programa SIGTIERRAS, o a quien haga sus veces, deberá revisar los aspectos técnicos de manera conjunta con los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, para lo cual es indispensable que cada Convenio disponga de un informe de justificación técnica; a fin de que se observen las actividades a desarrollarse conforme a la misión de esta Cartera de Estado; asimismo, deberá verificar que el Convenio no comprometa erogación recursos económicos por parte de esta Institución y no afecte las competencias de cada parte.

DISPOSICIÓN FINAL

El presente Acuerdo Ministerial entrará en vigencia desde la fecha de su suscripción, sin perjuicio de su publicación, en el Registro Oficial.

COMUNÍQUESE Y PUBLÍQUESE

Dado en la ciudad de Quito, Distrito Metropolitano, a **04 FEB. 2021**




Xavier Lazo Guerrero

MINISTRO DE AGRICULTURA Y GANADERÍA



CERTIFICACIÓN PRESUPUESTARIA NRO. GADME-DF-2021-0028-CP

Econ. Jessica Rosales Jiménez.

DIRECTORA FINANCIERA

CERTIFICA:

Que existe la disponibilidad de recursos en el Presupuesto Municipal del ejercicio económico 2021, para realizar el “CONVENIO DE COOPERACIÓN INTERINSTITUCIONAL PARA LA ACTUALIZACIÓN DE LA VALORACIÓN MASIVA RURAL DEL CANTÓN ESPÍNDOLA”

PARTIDA PRESUPUESTARIA:	73.06.05
DENOMINACIÓN:	Estudio y Diseño de Proyectos
VALOR:	USD 14.500,00

Amaluza, 09 de diciembre del 2021



Firmado electrónicamente por:
**JESSICA VERONICA
ROSALES JIMENEZ**

Econ. Jessica Rosales Jiménez

DIRECTORA FINANCIERA,

ADJUNTO:

COPIA: ARCHIVO DF

AB. DANNY FABRICIO RODRÍGUEZ RUEDA, SECRETARIO DEL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ESPÍNDOLA, A PETICIÓN DE LA ALCALDESA - ING. SONIA MARÍA JIMÉNEZ JIMÉNEZ, C.I. 1104399280, COMO PARTE INTERESADA.

Certifico:

Qué, conforme consta en los archivos de Secretaría General, EL Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Espíndola, en sesión ordinaria realizada el día diecisiete de marzo del año dos mil veinte, en su punto QUINTO de tratamiento del orden del día; **Resuelve: LA AUTORIZACIÓN DEL CONCEJO MUNICIPAL A LA SEÑORA ALCALDESA PARA QUE SUSCRIBA LOS CONVENIOS Y CONTRATOS QUE SEAN NECESARIOS PARA EL DESARROLLO DEL CANTÓN Y EN BENEFICIO DE SUS HABITANTES.**

Es todo cuanto puedo certificar en honor a la verdad, al amparo del art. 357 del COOTAD.

Amaluza, 08 de diciembre de 2021.

Atentamente,



Abg. Danny Fabricio Rodríguez Rueda
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL DE ESPÍNDOLA

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 AREAS	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.

Oficio nro. GADME-A-2021-0347-OF
Amaluza, 08 de diciembre de 2021

Asunto: Expresión de interés para la suscripción de Convenio de Cooperación Interinstitucional.

Cpa. Norma Elizabeth Molina Veintimilla
DIRECTORA EJECUTIVA MAGAP-PRAT
En su despacho.-

De mi consideración:

En referencia al Oficio Nro. MAG-UEMAGAPPRAT-2021-0055-OF, en mi calidad de Alcaldesa, y autorizada por el concejo municipal de Espíndola, expreso nuevamente mi rotundo interés para la firma de un Convenio de Cooperación Interinstitucional cuyo objeto es la "ACTUALIZACIÓN DE LA VALORACIÓN MASIVA DE PREDIOS RURALES (SUELO Y CONSTRUCCIÓN) PARA EL BIENIO 2022-2023"; Asimismo, como contraparte, la municipalidad se compromete a ubicar los recursos necesarios para ser desembolsados a favor del MAGAP-PRAT programa SIGTIERAS, una vez firmado el Convenio de Cooperación Interinstitucional.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente



Ing. Sonia María Jiménez Jiménez
ALCALDESA DEL GAD MUNICIPAL DE ESPÍNDOLA

