

Quito, 15 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 LA CONCORDIA

### 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 La Concordia 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 GADMCLC.AL.LDAA/1.0/1457-2020 de fecha 17 de noviembre de 2020, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de La Concordia, 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.
- El estudio de mercado rural realizado en el año 2015, conforme Convenio de Cooperación Técnica y Económica entre la Unidad Ejecutora MAGAP-PRAT Programas SIGTIERRAS y el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de La Concordia, entró en vigencia en el Bienio 2018 - 2019. Sin embargo, la temporalidad de los insumos e investigación de campo que sirvieron de información base para el Estudio de mercado rural realizado en el año 2015 y con estos la generación de los avalúos de los predios; 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 La Concordia, 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 La Concordia 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 La Concordia permitiendo una adecuada planificación de su territorio, además de transparentar dicha información a la sociedad en general.

El Estudio de Mercado Rural del GADM de La Concordia fue realizado en el año 2015, donde el catastro tenía 3.543 predios rurales, en una superficie de 325 km<sup>2</sup>, presentando en la tabla 1 la información correspondiente a las agregaciones de coberturas de suelo predominantes.

**Tabla 1.** Principales agregaciones en el GADM de La Concordia. 2015

#	AGREGACIÓN	SUPERFICIE /HA	REPRESENTATIVIDAD
1	PALMA AFRICANA	13826,14	45%
2	PASTOS	4609,25	15%
3	CACAO	3683,33	12%
4	FRUTALES SEMIPERMANENTES	3668,73	12%
5	BANANO	1474,60	5%
6	VEGETACION NATURAL	1075,72	4%
7	CICLO CORTO	766,60	2%
8	FORESTAL MADERABLE	735,52	2%
9	OTRAS (COBERTURAS VEGETALES)	318,25	1%
10	PALMITO	202,05	1%
11	OTRAS AGREGACIONES	337,19	1%
	<b>SUPERFICIE TOTAL HA</b>	<b>30697,37</b>	<b>100%</b>

\* Fuente GADM de La Concordia, año 2015

De la tabla 1 se observa que uno de los insumos principales para el EMR fueron las agregaciones de las coberturas presentes en el año 2015, donde se observa que la agregación **Palma Africana** cuenta con la mayor representatividad del cantón con el 45 %, seguido de la agregación Pastos con un 15 %; mientras que la agregación Palmito cuenta con el 1 %, siendo la menor en representatividad en el cantón, de una superficie total por agregaciones de 30.697,37 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 La Concordia en el Sistema SINAT son los que se detallan en la tabla 2.

Tabla 2. Insumos que ha sido desarrollados por el Programa Sigtierras, 2015

Nº	Insumos
1	Accesibilidad
2	Pendientes
3	CUT (Capacidad de Uso de las Tierras)
4	Ortofoto
5	Levantamiento Predial (predios y coberturas)

Fuente: Sigtierras, 2015

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 La Concordia hasta la presente fecha; no obstante insumos como la accesibilidad requieren de una actualización por parte del GADM de La Concordia con apoyo de SIGTIERRAS siempre y cuando se cuente con dicha información.

La Valoración a la presente fecha sigue utilizando la información generada en el EMR del año 2015 que a través de actualizaciones basadas en algoritmos matemáticos buscan reflejar los cambios de mercado acorde lo establecido en la normativa vigente. 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 nuevo 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 La Concordia, bienio 2020- 2021

Agregaciones	2302ZH01		2302ZH02		2302ZH03		2302ZH04		2302ZH05	
	No Tecnificada	Tecnificada	No Tecnificada	Tecnificada	No Tecnificada	Tecnificada	No Tecnificada	Tecnificada	No Tecnificada	Tecnificada
ÁREA CONSTRUIDA	5961	0	5464	0	8444	0	5961	0	5961	0
ÁREA SIN COBERTURA VEGETAL	497	0	497	0	0	0	497	0	497	0
ARROZ	4967	5215	0	0	0	0	0	0	4967	6457
BANANO	7451	8444	5961	7451	8941	9935	5961	7948	7451	8444
CACAO	5961	7948	5464	7451	8941	9935	5961	7948	5961	7948
CAFÉ	6954	7302	4967	5215	6954	8941	5961	7948	6954	9040
CAMARONERA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CANA DE AZÚCAR	0	0	0	5961	5961	0	0	0	0	0
CICLO CORTO	5961	7451	5961	7948	6954	8941	5464	0	5961	7451
CONIFERAS MADERABLES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FLOR SIN PROTECCIÓN	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FORESTAL DIVERSOS USOS	4967	0	3974	0	7948	0	0	0	4967	0
FORESTAL MADERABLE	10928	0	8444	0	14902	0	7948	0	10928	0
FORESTAL NO COMERCIALES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FRUTALES PERMANENTES	5961	7948	0	0	0	0	0	0	5961	7948
FRUTALES SEMIPERMANENTES	5961	7948	5464	6954	9935	11922	6458	8609	5961	7948
HUERTA	5961	7948	5166	6954	6954	7948	4967	6621	5961	7948
OTRAS AREAS	5961	0	5961	0	7948	0	4967	0	5961	0
OTRAS (COBERTURAS VEGETALES)	5961	7451	5464	6954	6954	7948	4967	6621	5961	7451
OTROS CULTIVOS PERMANENTES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PALMA AFRICANA	6954	7948	6954	7948	10928	12915	6954	9270	6954	7948
PALMITO	5961	7948	0	0	8941	9935	5961	7948	5961	7948
PASTOS	3974	5961	6954	7948	6954	7948	3974	5297	3974	5961
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	11922	0	11922	0	11922	0	11922	0	11922	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	7948	0	7948	0	7948	0	7948	0	7948	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	8941	0	8941	0	8941	0	8941	0	8941	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	4769	0	4769	0	4769	0	4769	0	4769	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
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	2980	0	2980	0	2980	0	2980	0	2980	0

Fuente: GADM de La Concordia, 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 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 2.662 conforme la Norma ISO 2859 “Procedimientos de muestreo para la inspección por atributos”; que serán de 50 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 6.500 para el GADM de La Concordia.

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 La Concordia, para la visualización del comportamiento del valor de las tierras rurales del GADM de La Concordia 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 50 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 La Concordia cuenta a la presente fecha con 2.662 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 La Concordia, generada por SIGTIERRAS con acompañamiento del GADM de La Concordia.

#### 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 La Concordia, 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 La Concordia. 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 La Concordia 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 La Concordia 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 La Concordia 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 La Concordia 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 La Concordia, 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 La Concordia

Socialización de los resultados por parte del personal del GADM de La Concordia 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 como suelo y 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 La Concordia, 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 La Concordia mediante Oficio GADMCLC.AL.LDAA/1.0/1457-2020.

#### 5 RECOMENDACIONES

El GADM de La Concordia 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 de La Concordia, 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.