



ACTA DE ENTREGA DE INFORMACIÓN

A los 8 días del mes de diciembre del 2011, se realiza en la Ciudad de Milagro, Provincia del Guayas, la revisión y entrega de resultados de generación de cartografía temática y valoración de tierras rurales del Cantón Milagro por parte de la Ing. Karla Murillo, Técnica en Información Temática de la Unidad Ejecutora MAGAP-PRAT, Programa SIGTIERRAS a la Dirección de Avalúos y Catastros del Municipio del Cantón Milagro, representado por: Ing. Wendy Ortega, Ing. Ciro Carpio, Ing. Juan Carlos Yáñez y Arq. Alicia Delgado (Directora de Avalúos y Catastros).

La información corresponde al estudio de valoración de tierras rurales del Cantón Milagro previamente revisado y ajustado en función de las observaciones realizadas por la Arq. Alicia Delgado mediante OFICIO No – GADCM-DAC-2011-360 de fecha 2 de octubre de 2011 y definidas en el documento de respuesta OFICIO Nro. MAGAP-UEMAGAP-PRAT-2011-1053-OF de fecha 18 de noviembre de 2011.

Los objetos entregados son los siguientes:

- Memoria Técnica de Valoración de Tierras Rurales del Cantón Milagro (1 Tomo), que incluye documentación de Anexo (2 tomos), en formato físico y digital; e
- Insumos cartográficos, cartografía temática y zonas homogéneas físicas, de infraestructura, de susceptibilidad a peligros naturales, de la tierra rural y de precios de la tierra del sector rural del Cantón en formato digital Geodatabase de ArcGis 9.3 y 9.1.

OBSERVACIONES:

- Se enviará con fecha 15 de diciembre de 2011 el Anexo Cartográfico de 17 mapas en formato impreso.


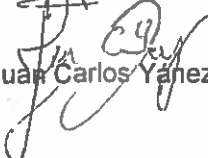
Entrega


Ing. Karla Murillo
Técnico en Información Temática

Recibe


Arq. Alicia Delgado
Directora del Avalúos y Catastros
Municipio de Milagro

Participantes


Ing. Wendy Ortega

Ing. Juan Carlos Yáñez


Ing. Ciro Carpio

REGISTRO DE ENTREGA DE INFORMACION GENERADA POR SIGTIERRAS

INFORMACIÓN GENERAL

INSTITUCION: Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón San Francisco de
Milagro

DEPARTAMENTO: AVALUOS Y CATASTROS

DIRECCION: JUAN MONTALVO Y BOLIVAR

TELEFONO: 2970082

FECHA: 08 DICIEMBRE 2011

MAIL:

INFORMACIÓN ENTREGADA

		FORMATO	
		ANÁLOGO	DIGITAL
1.	Memoria Técnica de Valoración de Tierras Rurales Cantón Milagro	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2.	Anexos de la Memoria Técnica Cantonal (2 documentos)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
3.	Cartografía - formato GBD ArcGIS 9.1	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
4.	Cartografía - formato GBD ArcGIS 9.3	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
5.		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7.		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8.		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9.		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10.		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

PROFESIONAL RESPONSABLE DE LA INFORMACION:

NOMBRE: ARQ. ALICIA DELGADO

CARGO: DIRECTORA

DEPARTAM: AVALUOS Y CATASTROS

TELEFONO: 2970082

FECHA: 08 DICIEMBRE 2011

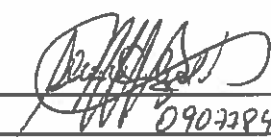
MAIL:

PROYECTO PARA EL QUE SE UTILIZARA LA INFORMACION: CONVENIO DE COOPERACION TÉCNICA ENTRE
MUNICIPIO DE MILAGRO Y UNIDAD EJECUTORIA MAGAP-PRAT SIGTIERRAS

La información recibida queda bajo custodia y responsabilidad de quien suscribe. Para utilizar la información en publicaciones en diferentes medios previa la autorización del SIGTIERRAS utilícese cita: "Sistema Nacional de Información y Gestión de Tierras Rurales, SIGAGRO; Ministerio de Agricultura, Acuicultura y Pesca"

FIRMA:

C.I.


0907184219

Oficio Nro. MAGAP-UEMAGAPPRAT-2011-1187-OF

Quito, D.M., 15 de diciembre de 2011

Asunto: Entrega de proyecto borrador de la Ordenanza

Señor Ingeniero

Francisco Asan Wonsang

Alcalde

ALCALDIA MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN FRANCISCO DE MILAGRO

En su Despacho.

De mi consideración:

Como es de su conocimiento Sr. Alcalde, de acuerdo al convenio suscrito entre la UEMAGAP-PRAT y el Municipio del Cantón San Francisco de Milagro, habiendo entregado en su oportunidad los estudios de valoración de la tierra y construcciones para el Catastro Rural, de acuerdo a la petición realizada en coordinaciones con la Arq. Alicia Delgado-Directora de Avalúos y Catastros del Municipio; me permito entregar como apoyo extra el Proyecto Borrador de Ordenanza de Valoración de la tierra rural para el GAD del Cantón de San Francisco de Milagro.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Ing. Jhonny Hidalgo Mantilla

DIRECTOR EJECUTIVO UNIDAD EJECUTORA MAGAP - PRAT

Copia: Señor Arquitecto

Juan Fernando Romero Flores

Especialista en Valoración Unidad Ejecutora Magap - Pratt

MINISTERIO DE AGRICULTURA, GANADERÍA, ACUACULTURA Y PESCA

jr

Oficio Nro. MAGAP-UEMAGAPPRAT-2011-1053-OF

Quito, D.M., 18 de noviembre de 2011

Asunto: Aclaraciones a las observaciones al estudio de valoración

Arquitecto

Alicia Delgado Valero

Directora de Avalúos y Catastros

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN FRANCISCO DE MILAGRO

En su Despacho.

De mi consideración:

En atención al Oficio No. -GADCM-DAC-2011-360 del 21 de Octubre de 2011 en donde se indican las observaciones realizadas al estudio de Valoración del Tierras del Cantón Milagro, me permito hacerle llegar los siguientes criterios:

1. Cartográfica de infraestructura social (centros de salud y centros educativos): Se verifica la existencia de dos puntos de equipamiento escolar adicionales a los levantados por SIGTIERRAS, estos puntos se completarán en la información de SIGTIERRAS y se procederá a un nuevo modelamiento de Accesibilidad a Infraestructura Social.

Cabe indicar que SIGTIERRAS mantiene puntos adicionales de equipamiento de salud y educación, que se ubican en las periferias de áreas urbanas y dentro del área anexa considerada de 1Km fuera del límite cantonal, estos puntos se mantendrán en la cobertura y para el modelamiento de Accesibilidad a Infraestructura Social.

2. Cartografía de infraestructura vial: En base a la información enviada por el Municipio se validará y editará la información de infraestructura vial en cuanto a tipo de rodadura y se procederá a un nuevo modelamiento de Accesibilidad a la Red Vial.

Cabe indicar que SIGTIERRAS incluye mayor cantidad de vías con la categoría de "carretera lastrada angosta" con relación a las enviadas por el Municipio y vías de categoría "camino de verano" que no son consideradas en el levantamiento del Municipio, estas vías se mantendrán en la cobertura y para el modelamiento de Accesibilidad a la Red Vial.

3. Modelamiento de Accesibilidad al Área Urbana: Se acoge la solicitud de realizar el modelamiento de esta variable incluyendo áreas urbanas adicionales a las consideradas en primera instancia, que fueron las áreas urbanas aprobadas por ordenanza y entregadas por la Dirección de Avalúos y Catastros del Municipio de Milagro en el mes de febrero de 2011; las áreas urbanas adicionales que se incluirán para el modelamiento son:

Oficio Nro. MAGAP-UEMAGAPPRAT-2011-1053-OF

Quito, D.M., 18 de noviembre de 2011

ÁREA URBANA	CANTÓN
Paraíso	Milagro
5 de Junio (Alberto Pilalot)	Milagro
San Diego de Carrizal	Milagro
Los Tres Postes	Juján
Naranjito	Naranjito
Yaguachi Viejo	San Jacinto de Yaguachi
Simón Bolívar	Simón Bolívar

Las tres áreas urbanas indicadas dentro del Cantón Milagro, son actualmente propuestas para aprobación municipal como parte del Plan de Ordenamiento Territorial que se lleva a cabo en el Municipio de Milagro por lo cual el límite que se SIGTIERRAS establecerá para el modelamiento de Accesibilidad al Área Urbana será referencial.

4. Modelamiento de Zonas Homogéneas de Infraestructura: En el oficio de observaciones se incluye la sugerencia de reformular los porcentajes de aportación de las variables que se incluyen en el modelamiento, al respecto solicitamos a usted sustentar la razón por la cual se establecen dichos porcentajes para, de esta manera acoger la sugerencia y que será exclusiva responsabilidad Municipal.

Adicionalmente, cabe indicar que al momento se están realizando gestiones con el INEC para la obtención de la información del censo 2010, las mismas que aún no han sido publicadas de manera oficial, con el objeto de un modelamiento más adecuado de la variable "*Disponibilidad de Servicios Básicos*"; en el caso de que no se consiga dicha información se mantendrá el proceso con la información existente publicada por el INEC.

5. Modelamiento de Zonas Homogéneas de Susceptibilidad a Peligros Naturales: En el oficio de observaciones se incluye la sugerencia de suprimir tres variables e incluir el modelamiento de Susceptibilidad a Sequía; al respecto cabe indicar que La Metodología de Valoración de Tierras Rurales de SIGTIERRAS es una metodología de aplicación nacional y las variables que forman parte del modelamiento de ZHS han sido estudiadas y seleccionadas para su aplicación a nivel nacional, adicionalmente, cabe indicar que no es posible el modelamiento de sequía porque no se cuenta con la información suficiente en cuanto a insumos climáticos que sustente dicho estudio, adicionalmente, en la valoración individual por predio se considera el factor de aprecio o demérito dado por la dotación o falta de infraestructura de riego. (Memoria de Valoración Cantonal, pág. 42)

Por lo expuesto, el modelamiento de zonas homogéneas de susceptibilidad a peligros naturales se mantendrá como se define en la Metodología, considérese que el aporte de las variables Susceptibilidad a Heladas y Susceptibilidad a Peligros Volcánicos no afectan la definición de zonas homogéneas porque su calificación de nula y baja respectivamente para el Cantón Milagro, de acuerdo a los porcentajes y puntajes que se expresan en la Metodología.

6. Incorporación de costos de producción en los avalúos definitivos: La metodología de valoración de tierras rurales aplicada, emplea el método valuatorio denominado como "*método de comparación o de mercado*" (Memoria de Valoración Cantonal, pág. 11) mediante la aplicación del método científico con el uso la Ficha de Investigación de Campo en puntos de muestreo para la obtención de precios de la tierra.

Oficio Nro. MAGAP-UEMAGAPPRAT-2011-1053-OF

Quito, D.M., 18 de noviembre de 2011

La investigación recogida define unidades geográficamente homogéneas con un precio ideal establecido que responde básicamente a la valoración definida por los propietarios, esta valoración resume las características y potencialidades de los predios, lo que se evidencia en dos hechos:

- La investigación de precios de la tierra define zonas de mayor valor en zonas en las cuales el modelamiento resulta en condiciones favorables y valores más bajos en zonas con deficiencias, esta conclusión se evidencia de mejor manera Cantones con condiciones topográficas irregulares, sin embargo como el modelamiento incorpora una serie de variables también se observan diferencias de valor en función de otras características como es el caso del Cantón Milagro donde se aprecia diferencia de valor en función de la dotación de infraestructura o cercanía a áreas urbanas de mayor o menor importancia.
- El mapa de zonas homogéneas de precio resultante en comparación con los valores investigados por la Dirección de Avalúos y Catastros del Municipio del Cantón Milagro evidenció una coincidencia en los precios de la tierra.

Es decir los costos de producción como elemento específico de análisis independiente no se ha realizado para el cantón San Francisco de Milagro.

7. Zonas Homogéneas de Precio: Se recibe del Municipio de Milagro el plano corregido en formato físico el mismo que fue trabajado durante las reuniones mantenidas los días 10 y 11 de octubre de 2011. En el mismo se ajustará la unidad de precio al oeste del poblado Roberto Astudillo y se corregirá el valor en menos de USD 5300 indicado para el extremo oeste del Cantón según límite definido en la reunión.

De otra parte debo indicarle que la comisión técnica de sistemas y técnicos de valoración, está prevista que viajen a la ciudad de Milagro el día 7 de diciembre del presente año para instalar en la base de datos el plano de valoración y se realicen las respectivas pruebas previa a la aprobación Municipal.

Hago propicia la ocasión para saludarle cordialmente.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Ing. Jhonny Hidalgo Mantilla

DIRECTOR EJECUTIVO UNIDAD EJECUTORA MAGAP - PRAT

Copia: Señor Arquitecto
 Juan Fernando Romero Flores
 Especialista en Valoración Unidad Ejecutora Magap - Pratt
 MINISTERIO DE AGRICULTURA, GANADERÍA, ACUACULTURA Y PESCA
 Señora Ingeniera
 Karla Fernanda Murillo Caicedo
 Técnica en Información Temática
 MINISTERIO DE AGRICULTURA, GANADERÍA, ACUACULTURA Y PESCA

Rechts:
Geo

22-11-11
10h30

23019

Oficio Nro. MAGAP-UEMAGAPPRAT-2011-0878-OF

Quito, D.M., 30 de septiembre de 2011

Asunto: Valoración de Tierras Rurales Cantón Milagro

Señor Ingeniero

Francisco Asan Wonsang

ALCALDE

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN
SAN FRANCISCO DE MILAGRO

En su Despacho.

Por disposición del señor Alcalde nro. a
compartir, informo la resolución de

Ay. 005 VRO

RECIBO DE LA INFORMACIÓN A ESTE DESPACHO

Ing. Francisco Asan Wonsang
Alcalde de Milagro

De mi consideración:

Cúmpleme Sr. Alcalde, hacer llegar a Usted, los productos correspondientes al componente de Valoración de Tierras, mismos que sumados a los estudios ya entregados sobre la Valoración de Construcciones, constituyen todos los productos respecto de este componente.

Los productos entregados son los siguientes:

1. Cartografía Temática de todo el Cantón, que se constituye en la base del Estudio de la Valoración de Tierras. Se hace la entrega de 17 mapas impresos correspondientes a los siguientes temas:

- Accesibilidad a la red vial
- Accesibilidad al área urbana
- Accesibilidad a infraestructura social
- Disponibilidad de servicios básicos
- Susceptibilidad a movimientos en masa
- Susceptibilidad a inundación
- Susceptibilidad a erosión
- Susceptibilidad a heladas
- Susceptibilidad a peligros volcánicos
- Pendientes
- Uso de tierras
- Aptitud agropecuaria y forestal
- Zonas homogéneas físicas
- Zonas homogéneas de infraestructura
- Zonas homogéneas de susceptibilidad a peligros naturales
- Zonas homogéneas de la tierra rural
- Zonas homogéneas de precio.

L. Municipalidad de Milagro
Jefatura de Avalúos y Catastro

Fecha: 10 Oct 2011
3:48
plevo

124

Oficio Nro. MAGAP-UEMAGAPPRAT-2011-0878-OF

Quito, D.M., 30 de septiembre de 2011

2. Memoria Técnica del Estudio de Valoración de Tierras, efectuado en el área rural de todo el cantón, incluyendo los anexos respectivos (cinco).
3. 1 DVD, conteniendo los estudios mencionados, en formato GDB de ArcGis 9.1

En tal virtud, me permito solicitar a Usted se sirva disponer a quien corresponda se efectúe la revisión y aprobación de los mismos; para cuyo efecto y acogiendo el pedido realizado por la Arq. Alicia Delgado, mediante oficio No. IMM-DAC-328 recibido el 26 de septiembre del año en curso, tengo a bien comunicarle, que los responsables de este componente visitarán el cantón para una revisión conjunta de los mencionados estudios, a partir del 10 de Octubre del presente año, según la programación que le haremos conocer en los próximos días.

Aprovecho la ocasión para hacerle llegar un atento y cordial saludo,

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Ing. Jhonny Hidalgo Mantilla

DIRECTOR EJECUTIVO UNIDAD EJECUTORA MAGAP - PRAT

Anexos: Lo indicado

Copia: Señora Ingeniera
Jeanett Elizabeth Vega Calderón
Especialista en Catastro 1 Unidad Ejecutora Magap - Prat
MINISTERIO DE AGRICULTURA, GANADERÍA, ACUACULTURA Y PESCA
Señor Arquitecto
Juan Fernando Romero Flores
Especialista en Valoración Unidad Ejecutora Magap - Pratt
MINISTERIO DE AGRICULTURA, GANADERÍA, ACUACULTURA Y PESCA
Señor Ingeniero
Alberto Andrade Yépez
Coordinador Componente I I - Director Técnico Unidad Ejecutora Magap - Prat
MINISTERIO DE AGRICULTURA, GANADERÍA, ACUACULTURA Y PESCA

jv

1130
Gua

40

Oficio No. MAGAP-UEMAGAPPRAT-2011-0745-OF

Quito, 31 de agosto de 2011

Señor Ingeniero
Francisco Asan Wonsang
Alcalde
ALCALDIA MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN FRANCISCO DE MILAGRO
En su Despacho.

Grato es dirigirme a Usted para saludarle y expresarle lo siguiente:

De acuerdo con el avance de los estudios de catastro rural del Cantón San Francisco de Milagro, me permito realizar la entrega de los estudios de valoración de construcciones, los mismos que serán instalados y registrados en el sistema SIGTIERRAS.

Como Usted podrá apreciar y colegir, los estudios mismos cuentan con el suficiente soporte y análisis técnico realizado en base a los principios legales y fundamentos metodológicos establecidos en nuestra legislación vigente así como al suficiente conocimiento de sus ejecutores.

La documentación que se adjunta al presente se constituye en el soporte técnico de los estudios e investigaciones realizadas en el Cantón San Francisco de Milagro cuyo detalle es el siguiente:

Memoria técnica.

- Anexo: 1 Listados de precios de Materiales de Construcción
- Anexo: 2 Listado de precios de Mano de Obra
- Anexo: 3 Listado de precios del Equipo utilizado para Construcción.
- Anexo: 4 Resumen de rubros del Análisis de Precios Unitarios
- Anexo: 5 Análisis de Precios Unitarios de Construcción.
- Anexo: 6 Levantamientos arquitectónicos y presupuesto
- Anexo: 7 Relaciones a un metro cuadrado de ajustadas.
- Anexo: 8 Cálculo de factores de depreciación para Columnas, Paredes y Cubiertas
- Anexo: 9 Tabla valorativa de construcciones y de sistemas constructivos.
- Anexo: 10 Catálogo fotográfico.
- Anexo: 11 Detalle de Escaleras, cocinas, baños, e instalaciones especiales.
- Anexo: 12 Mejoras adheridas al predio.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Sr. Ing. Jhonny Hidalgo Mantilla
DIRECTOR EJECUTIVO UNIDAD EJECUTORA MAGAP - PRAT

Adjunto: Nueve tomos

134

Oficio No. MAGAP-UEMAGAPPRAT-2011-0745-OF

Quito, 31 de agosto de 2011

C.C.:

Arquitecto

Alicia Delgado Valero

Directora de Avalúos y Catastros

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN FRANCISCO DE MILAGRO

Señor Arquitecto

Juan Fernando Romero Flores

Director de Valoración Unidad Ejecutora Magap - Pratt

MINISTERIO DE AGRICULTURA, GANADERÍA, ACUACULTURA Y PESCA

Jr