

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

<b>FECHA DE TALLER:</b> 29 de agosto del 2017	<b>HORA DE INICIO: 09:00 – 29/08/2017</b> <b>HORA DE CONCLUSIÓN: 18:00 – 29/08/2017</b>
--	--

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

<b>PERSONAL DEL MUNICIPIO:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Carlos Chamba</li></ul>	<b>PERSONAL DEL SIGTIERRAS:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Luis Tene Escobar</li></ul>
--	---

**RESEÑA DEL TALLER:**

Se inicia el taller presentando el proceso de Actualización de Valoración Rural para el bienio 2018 – 2019 y la metodología de Valoración masiva del área rural

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

**DESARROLLO DE ACTIVIDADES:**

1. Apertura del taller por parte de Ing. Carlos Chamba, Director de Avalúos y Catastro del GAD Paltas.
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, constantes de rendimiento de la construcción de edificaciones agroindustriales, además de la metodología de Valoración Masiva Rural.
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, e incremento de los valores según criterios técnicos.
5. Fijación de valores para las “unidades alternativas al agrario” que se utilizarán a nivel cantonal en Paltas.
6. Trabajo en máquina virtual por parte del SIGTIERRAS para la aplicación de las herramientas innovadoras en el SINAT en producción del GAD.



7. Presentación de resultados antes de la aplicación en el SINAT producción.
8. Aplicación de las herramientas a continuación descritas en el ambiente de pruebas del GAD de Paltas.

- a. Unidades alternativas al agrario con los siguientes valores en todas las Zonas Agroeconómicas Homogéneas rurales en el cantón:

AGREGACIÓN –COBERTURAS	VALOR (USD)/HA	VALOR (USD) /M2	CONSIDERACIONES: Mínimos y Máximos en Área en m2 del predio.
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	35.701	3,57	Pedios que pertenecían a Zona 26.
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	20.400	2,04	Pedios que pertenecían a Zona 2.
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	15.301	1,53	Pedios que pertenecían a Zona 22 y 27. Además predios que se encuentran en áreas entre (601 m2 y 1500 m2).
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	13.260	1,33	Pedios que pertenecían a Zona 13.
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO5	12.240	1,22	Pedios que pertenecían a Zona 34.
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO6	10.200	1,02	Pedios que pertenecían a Zona 19.
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO7	9.180	0,92	Pedios que pertenecían a Zona 11.
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO8	7.140	0,71	Pedios que pertenecían a Zona 23, 28,31 y 35.
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO9	5.101	0,51	Pedios que pertenecían a Zona 17.
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO10	4.590	0,46	Pedios que pertenecían a Zona 14
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO11	4.080	0,41	Pedios que pertenecían a Zona 12, 20, 24, 29, 32 y 36.
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO12	3.060	0,31	Pedios que pertenecían a Zona 18.
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO13	2.550	0,26	Pedios que pertenecían a Zona 15.
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO14	2.040	0,20	Pedios que pertenecían a Zona 21 y 33.
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO15	50.000	5,00	Pedios que se encuentran entre área de 1 hasta 600 m2, y además a Criterio técnico del GAD.

- 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, UAA7, UAA8, UAA9, UAA10, UAA11, UAA12, UAA13, UAA14, UAA15.





- d. Aplicación del factor de diversificación con los siguientes rangos:
- e. Se incrementa el valor para la Agregación "Huerta" en todas las zonas que no se encuentre valor en la matriz, con su respectivo valor USD 5000/ha.

#### **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, con el incremento del 2%.
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 Paltas :

1. Zonas de Valor ajustadas.
2. Matriz de Valor ajustadas con las agregaciones: Unidades Alternativas al Agrario de la 1 a la 15 y sus respectivos valores.
3. Para ajuste de valoración se utilizó el IPC de Regional Costa para suelo y el IPC Nacional en construcciones, más los ajustes revisados en el taller.





**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. Entrega de la información de borrador de ordenanza de valoración para el bienio 2018 – 2019.

**FECHA DE ACEPTACIÓN DE HERRAMIENTAS PARA AJUSTE DE VALORES:** 29 de agosto de 2017

**OBSERVACIONES:**

Municipio del Cantón Paltas

Carlos Chamba  
Director de Avalúos y Catastro

Unidad Ejecutora MAGAP-PRAT

Ing. Luis Tene  
Técnico de Valoración



I. MATRIZ DE VALOR

ZONAS	1109ZH01 no_tec nifica	1109ZH02 no_tec nifica	1109ZH03 no_tec nifica	1109ZH04 no_tec nifica	1109ZH05 no_tec nifica	1109ZH06 no_tec nifica	1109ZH07 no_tec nifica	1109ZH08 no_tec nifica	1109ZH09 no_tec nifica	1109ZH10 no_tec nifica
ÁREA	20400	13260	0	10200	0	15301	0	8160	0	0
CONSTRUIDA										
ÁREA SIN										
COBERTURA										
VEGETAL	1020	612	1020	510	0	510	0	306	0	0
ARROZ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BANANO	0	2550	2040	2040	0	2040	0	1530	0	0
CACAO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CAFÉ	0	3060	2040	2040	0	2040	0	1530	0	0
CAMARONERA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CAÑA DE AZÚCAR	0	3060	2040	2040	0	3060	0	1530	0	0
CICLO CORTO	2040	1530	2040	1530	0	2040	1224	1020	2040	0
CONIFERAS										
MADERABLES	0	918	0	714	0	0	816	0	0	0
FLOR SIN										
PROTECCION	0	0	0	0	0	0	0	816	0	0
FORESTAL										
DIVERSOS USOS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FORESTAL										
MADERABLE	0	918	0	714	0	0	816	510	0	0
FORESTAL NO										
COMERCIALES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FRUTALES										
PERMANENTES	7140	3060	0	0	0	5101	0	1632	3060	0
FRUTALES										
SEMIPERMANENTE										
S	5101	2550	0	0	0	3060	0	1224	0	0





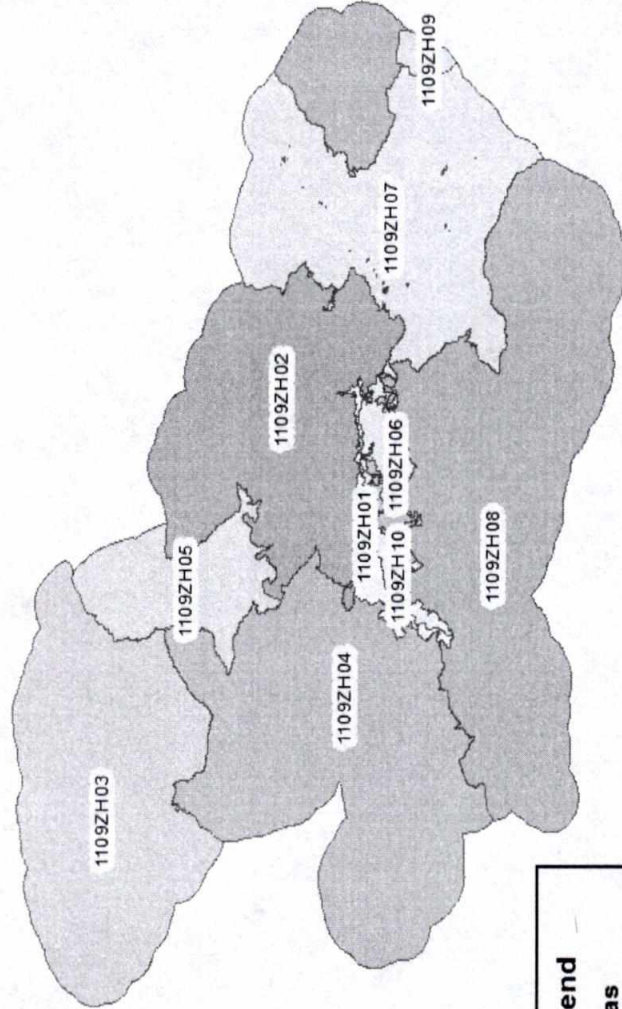
HUERTA	5101	0	3060	0	5000	0	2040	0	5000	0	1632	0	2040	0	5000	0
OTRAS AREAS	20400	0	13260	0	0	0	10200	0	0	0	8160	0	0	0	0	0
OTRAS (COBERTURAS VEGETALES)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OTROS CULTIVOS	0	0	1530	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PERMANENTES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PALMA AFRICANA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PALMITO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PASTOS	2040	0	1530	0	2040	0	1530	0	0	0	1020	0	2040	0	0	0
PISCISCOLA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TABACO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VEGETACION	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
NATURAL	1020	0	612	0	1020	0	510	0	918	0	306	0	306	0	612	0
UNIDAD																
ALTERNATIVA AL																
AGRARIO1	35701	0	35701	0	35701	0	35701	0	35.701	0	35701	0	35701	0	35701	0
UNIDAD																
ALTERNATIVA AL																
AGRARIO2	20400	0	20400	0	20400	0	20400	0	20.400	0	20400	0	20400	0	20400	0
UNIDAD																
ALTERNATIVA AL																
AGRARIO3	15301	0	15301	0	15.301	0	15301	0	15.301	0	15301	0	15301	0	15301	0
UNIDAD																
ALTERNATIVA AL																
AGRARIO4	13260	0	13260	0	13.260	0	13260	0	13.260	0	13260	0	13260	0	13260	0
UNIDAD																
ALTERNATIVA AL																
AGRARIO5	12240	0	12240	0	12.240	0	12240	0	12.240	0	12240	0	12240	0	12240	0



UNIDAD	10200	0	10200	0	10200	0	10200	0	10200	0	10200	0	10200	0	10200	0	10200	0	10200	0
ALTERNATIVA AL																				
AGRARIO6																				
UNIDAD	10200	0	10200	0	10200	0	10200	0	10200	0	10200	0	10200	0	10200	0	10200	0	10200	0
ALTERNATIVA AL																				
AGRARIO7																				
UNIDAD	9180	0	9180	0	9180	0	9180	0	9180	0	9180	0	9180	0	9180	0	9180	0	9180	0
ALTERNATIVA AL																				
AGRARIO8																				
UNIDAD	7140	0	7140	0	7140	0	7140	0	7140	0	7140	0	7140	0	7140	0	7140	0	7140	0
ALTERNATIVA AL																				
AGRARIO9																				
UNIDAD	5101	0	5101	0	5101	0	5101	0	5101	0	5101	0	5101	0	5101	0	5101	0	5101	0
ALTERNATIVA AL																				
AGRARIO10																				
UNIDAD	4590	0	4590	0	4590	0	4590	0	4590	0	4590	0	4590	0	4590	0	4590	0	4590	0
ALTERNATIVA AL																				
AGRARIO11																				
UNIDAD	4080	0	4080	0	4080	0	4080	0	4080	0	4080	0	4080	0	4080	0	4080	0	4080	0
ALTERNATIVA AL																				
AGRARIO12																				
UNIDAD	3060	0	3060	0	3060	0	3060	0	3060	0	3060	0	3060	0	3060	0	3060	0	3060	0
ALTERNATIVA AL																				
AGRARIO13																				
UNIDAD	2550	0	2550	0	2550	0	2550	0	2550	0	2550	0	2550	0	2550	0	2550	0	2550	0
ALTERNATIVA AL																				
AGRARIO14																				
UNIDAD	2040	0	2040	0	2040	0	2040	0	2040	0	2040	0	2040	0	2040	0	2040	0	2040	0
ALTERNATIVA AL																				
AGRARIO15																				
UNIDAD	50000	0	50000	0	50000	0	50000	0	50000	0	50000	0	50000	0	50000	0	50000	0	50000	0
ALTERNATIVA AL																				



## MAPA DE ZONA DE VALOR DEL CANTÓN PALTAS



### Legend

zonas	
ZAH	1109ZH01
	1109ZH02
	1109ZH03
	1109ZH04
	1109ZH05
	1109ZH06
	1109ZH07
	1109ZH08
	1109ZH09
	1109ZH10



**GAD PALTAS**

[illegible]