

Oficio Nro. GADMSCP-DP-2022-0004-O

Patate, 24 de febrero de 2022

Asunto: Respuesta a Informe Técnico.

Señora Contadora Pública Auditora
Norma Elizabeth Molina Veintimilla
Directora Ejecutiva MAGAP-PRAT
MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERÍA
En su Despacho

De mi consideración:

ANTECEDENTES

Mediante oficio Nro. MAG-UEMAGAPPRAT-2021-0325-OF, de fecha 13 de diciembre del

2021, SIGTIERRAS solicita insumos necesarios para la ejecución del convenio de cooperación suscrito el 15 de noviembre del 2021.

– Mediante oficio Nro. GADMSCP-DP-2022-0001-O, de fecha 04 de enero del 2022 y correo electrónico con fecha 05 de enero del 2022, el GADM realiza la entrega de insumos solicitados por parte de SIGTIERRAS, a través del link https://1drv.ms/u/s!ArqvDMXMJoR4gSiga_rIWlQlZAC8.

Mediante Oficio Nro. GADMSCP-DP-2022-0002-O de fecha 11 de enero de 2022 y correo electrónico, el Ing. Carlos Ramos - jefe de Avalúos y Catastros del GADM Patate, realiza la entrega de información para valoración.

De mi consideración:

Mediante oficio Nro. Oficio Nro. MAG-UEMAGAPPRAT-2022-0011-OF, de fecha Quito, D.M., 01 de febrero de 2022, En respuesta a la entrega de insumos de fechas 04 y 11 de enero del 2022, mediante Oficios Nro. GADMSCP-DP-2022-0001-O y Nro. GADMSCP-DP-2022-0002-O respectivamente, conforme establece el objeto del Convenio de Cooperación Interinstitucional entre el GADM San Cristóbal de Patate y SIGTIERRAS suscrito el 15 de noviembre del 2021; procedo a remitir en el siguiente link:

<https://drive.google.com/drive/folders/1p1v7Wmhzz0QrbOJycrNKyCFH1SJgJEYC?usp=sharing>
el Informe Técnico de Metodología de Valoración del cantón San Cristóbal de Patate para su revisión, definición y aprobación.

Una vez realizado el análisis respectivo en las oficinas del GADMSCP, y en las oficinas del Programa SIGTIERRAS en la ciudad de Quito el día 18 de febrero de 2021, en donde se analizó varios ítems que contiene el informe técnico correspondiente, producto de ello procedemos a enviar el siguiente análisis para continuar con lo establecido en el marco de convenio interinstitucional, me permito remitir el análisis del informe técnico emitido por SIGTIERRAS.

Oficio Nro. GADMSCP-DP-2022-0004-O

Patate, 24 de febrero de 2022

La geometría de zonas valorativas “precios manzanas.shp” entregada por el GADM, será cargada a SINAT una vez que cumpla la estructura topológica requerida, así como la estructura de la tabla de atributos.	Homologar la estructura topológica requerida y proceder.
Los factores de ajuste utilizados para la valoración urbana de suelo son: frente, fondo, tamaño del lote, topografía, servicios básicos (por conteo). Sin embargo, el GADM deberá definir el uso de los factores nivel del terreno, localización en la manzana, forma del terreno, y tipo del terreno al no encontrarse descritos en la Ordenanza vigente, pero sí en los documentos de metodología y diagnóstico de valoración del suelo.	Se deberá utilizar lo que está definido en la base de datos que fue proporcionado por el GADMSCP.
Para los factores urbanos de suelo: frente, fondo y tamaño del lote, el SIGTIERRAS podrá sugerir intervalos y coeficientes a aplicarse a partir de la definición del “lote tipo”, una vez se tenga la base de datos migrada a SINAT y aprobada por la Municipalidad. Sin embargo, respecto al factor tamaño del lote, el GADM podrá decidir tomar la parametrización de acuerdo al documento de diagnóstico de la valoración entregado por la Municipalidad.	Si tenemos diferencia de datos entre lo que se tiene en la base de datos y el diagnóstico, se utilizará lo de la base de datos entregada.
Para los factores urbanos topografía y servicios básicos, el GADM deberá definir qué parametrización utilizar, la descrita en Ordenanza vigente, en la metodología de valoración o en el diagnóstico de valoración entregados por el GADM.	Se debe utilizar lo que consta en la ordenanza.
Para los factores urbanos nivel del terreno, localización en la manzana, forma del terreno y tipo de terreno, el GADM deberá tomar las respectivas definiciones conforme lo descrito en el numeral “3.4.1 Suelo” de este documento.	Utilizar lo que tiene detallado en la base de datos con los que se viene realizando el cálculo correspondiente.
Una vez se tenga la base de datos migrada a SINAT y aprobada por la Municipalidad, el SIGTIERRAS podría sugerir las tipologías constructivas a conformarse, teniendo en cuenta los elementos constructivos indispensables con los respectivos materiales que conforman todas las unidades constructivas del cantón y acoplarlas a los sistemas estructurales definidos por el GADM, homologándolos con los valores unitarios entregado por la Municipalidad.	Se deberá utilizar lo que está definido en la base de datos que fue proporcionado por el GADMSCP.

Oficio Nro. GADMSCP-DP-2022-0004-O

Patate, 24 de febrero de 2022

Los factores urbanos de ajuste utilizados para la valoración de construcciones son: acabados, uso de la construcción, depreciación, estado de conservación y etapa de la construcción.	Utilizar los datos expresados en este ítem.
Para los factores urbanos uso de la construcción y estado de conservación, el GADM deberá definir que parametrización utilizar, la descrita en Ordenanza vigente, en la metodología de valoración o el diagnóstico de valoración entregados por el GADM.	Utilizar los coeficientes ingresados en la base de datos entregada.
En Ordenanza no están consideradas las mejoras constructivas urbanas; sin embargo, en el documento de la metodología de valoración de construcciones, consta el catálogo de mejoras, que ha sido descrito con la respectiva homologación y observaciones en el numeral “3.4.3 Mejoras” de este documento, para lo cual el GADM deberá definir los valores considerando la diferencia de unidad de medida para la transformación del mismos.	Se debe tomar los valores colocados en la ordenanza.
En el sector rural en lo que refiere a la información de cobertura de uso, no se dispone de cobertura completa para todo el cantón, por tal motivo se complementará con información oficial a escala 1:25.000 del MAG.	Complementar con la información que dispone el MAG
La información referente a la valoración rural, descrita en el numeral “4 Rural” de este documento, servirá como referencia, una vez ejecutado el estudio de mercado rural, para análisis de insumos a generarse.	Generar el estudio de mercado y realizar el análisis correspondiente

Atentamente,
CORDIALMENTE

Oficio Nro. GADMSCP-DP-2022-0004-O

Patate, 24 de febrero de 2022

Documento firmado electrónicamente

Ing. Carlos Humberto Ramos Guerra
JEFE DE AVALUOS Y CATASTROS

Copia:

Señorita Ingeniera
María Fernanda Coba Paz
Especialista Geomático
MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERÍA

Señor Arquitecto
Xavier Israel Silva Garzon
Director de Planificación y Ordenamiento Territorial

Señor Abogado
Bolívar Marcial Punguil Chicaiza
Alcalde

Señor Doctor
Manuel Eduardo Arguello Navarro
Asesor Jurídico

XS