

Quito, 15 de septiembre de 2022

Contenido

1	ANTECEDENTES.....	2
2	ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN.....	5
2.1	Cobertura de uso.....	5
2.2	Construcciones	5
3	RESULTADOS.....	5
4	CONCLUSIONES.....	5
5	RECOMENDACIONES.....	6

ACTUALIZACIÓN DE LA VALORACIÓN MASIVA RURAL

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 multifinalitario 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 esta automatizada en el Sistema. Y que a la presente fecha se implementara para estar en funcionamiento en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate es el sistema que gestionará 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 Nro. 223 - GADMUPAN -2020 - A-Fj de fecha 04 de noviembre de 2020, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate, a través de su Máxima Autoridad ha remitido al Ing. Javier Lazo - Ministro de Agricultura y Ganadería, la Carta de Interés 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 15 de noviembre del 2021, la Unidad Ejecutora MAGAP-PRAT Programa SIGTIERRAS y el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal (GADM) San Cristóbal de Patate suscriben el CONVENIO DE COOPERACIÓN INTERINSTITUCIONAL ENTRE EL MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERÍA, A TRAVÉS DE LA UNIDAD EJECUTORA MAGAP-PRAT PROYECTO SIGTIERRAS Y EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL SAN CRISTÓBAL DE PATATE, PARA LA EJECUCIÓN DE LA IMPLANTACIÓN DEL SISTEMA NACIONAL DE ADMINISTRACIÓN DE TIERRAS URBANO/RURAL (SINAT).
- El 29 de noviembre del 2021 el GADM San Cristóbal de Patate realiza la transferencia de los recursos de la contraparte Municipal correspondiente a USD \$22.500,00 dólares americanos a la Unidad Ejecutora MAGAP-PRAT.
- Mediante acta de reunión de fecha 19 de abril del 2022, SIGTIERRAS realiza la socialización del modelo de gestión del proyecto de actualización de la valoración masiva rural en el Cantón San Cristóbal de Patate.
- Con fecha 21 de abril del 2022, conforme el acta de trabajo se realiza la socialización y el análisis de la información preliminar del cantón San Cristóbal de Patate, en la misma se aprueba las zonas homogéneas preliminares y la distribución de muestras. Información de partida para el levantamiento de comparables en campo desde el 25 de abril hasta el 29 de abril del 2022.
- Acorde acta de trabajo de fecha 29 de abril del 2022, se socializa al GADM de San Cristóbal de Patate los resultados de la fase de campo del Estudio de Mercado Rural (EMR).

- El 05 de mayo del 2022, el Municipio de San Cristóbal de Patate mediante correo electrónico remite en archivo de formato pdf el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2019.
- Mediante acta de capacitación del 26 al 27 de mayo de 2022, SIGTIERRAS realiza la capacitación de la metodología de valoración masiva del suelo y construcciones rurales utilizada en SINAT.
- Mediante Oficio Nro. MAG-UEMAGAPPRAT-2022-0092-OF de fecha 26 de mayo del 2022, SIGTIERRAS realiza la entrega del informe técnico del estudio de mercado y construcción Rural del cantón San Cristóbal de Patate, de acuerdo a la información levantada en campo en el período comprendido del 25 al 29 de abril del 2022.
- Mediante Oficio Nro. GADMSCP-DP-2022-0008-O de fecha 01 de junio del 2022, el GADM de San Cristóbal de Patate, aprueba el informe técnico, sin embargo, se solicita “se elimine de la matriz de valor la agregación Arroz, y que los datos de cobertura de uso con esta agregación serán corregidos en la base de datos por el GADM Patate al momento de la parametrización correspondiente”.
- Mediante Acta de trabajo de fecha 5 de julio del 2022 la U.E. MAGAP PRAT informa al GADM de Patate, sobre la situación de la valoración rural en el ambiente de pruebas generado en la infraestructura de la U.E., relacionado con el estado de la estructuración topológica de la capa de cobertura de uso proporcionada por la Municipalidad.
- Mediante Oficio Nro. MAG-UEMAGAPPRAT-2022-0119-OF de fecha 27 de julio del 2022, SIGTIERRAS realiza la entrega del informe técnico de parametrización de la valoración rural del cantón San Cristóbal de Patate.
- Mediante Acta de trabajo de fecha 24 de agosto del 2022 la U.E. MAGAP PRAT y el GADM de Patate, mantienen un taller de trabajo para la revisión del proceso de valoración rural.
- Mediante comunicación telefónica de fecha 25 de agosto el GADM de Patate indica a SIGTIERRAS que el GADM dispone de información gráfica y alfanumérica de construcciones rurales, y solicita hacer el análisis de ingreso de esta información en la base SINAT en donde se encuentra actualmente la información de Patate, sobre la infraestructura de SIGTIERRAS.

2 ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN

2.1 Cobertura de uso

La geometría de cobertura de uso proporcionada por la Municipalidad fue sometida a la validación de estructuración topológica, presentando las siguientes incidencias:

SOLAPE ENTRE ÁREAS	20
GAPS (QUE NO SON EXCLUSIONES)	112
POLIGONOS IRRELEVANTES	5.609

2.2 Construcciones

El GADM de Patate informó que dispone datos adicionales de construcciones tanto gráficos como alfanuméricos, identificados como archivos *temporales* en la base de datos de la Municipalidad; esta información complementa el catastro para la valoración.

3 RESULTADOS

Una vez cargada la información de cobertura de uso y construcciones en la base de datos SINAT, se obtiene un reporte de valoración de predios rurales (anexo_reporte_valoracion_rural) de acuerdo al siguiente detalle:

Suelo: 12.967 predios valorados

Construcciones: 5.554 pisos constructivos valorados

Mejoras: 449 mejoras valoradas

Con estos datos, la valoración rural obtenida es:

Avalúo suelo	144'583.219,39
Avalúo construcción	9'162.524,15
Avalúo mejoras	8'057.141,21
Avalúo total	161'802.884,75

4 CONCLUSIONES

- Con los ajustes de geometría en la capa de cobertura de uso para un adecuado funcionamiento del SINAT, y la complementación de la información de

construcciones solicitada por el GADM, se obtiene un nuevo reporte de avalúos de predios rurales del cantón Patate.

- El GADM de San Cristóbal de Patate deberá revisar y aprobar los productos entregados en este informe técnico, los cuales corresponde a la actualización de la valoración masiva rural en el cantón San Cristóbal de Patate, para continuar con las siguientes fases del Convenio.

5 RECOMENDACIONES

- El GADM de San Cristóbal de Patate podrá solicitar la respectiva parametrización de rentas, para obtener simulaciones de prueba vinculados a la actualización de valores obtenidos en este proceso, y adoptar las definiciones y estrategias respecto a la parametrización de rentas para obtención de la emisión de predios rurales.

Elaborado por: