



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

FECHA DE TALLER: 31 de agosto de 2017	HORA DE INICIO: 08:00 – 31/08/2017 HORA DE CONCLUSIÓN: 17:00 – 31/08/2017
---	--

LUGAR: GAD Municipal Pindal

PERSONAL DEL MUNICIPIO: <ul style="list-style-type: none">• Edgar Vélez• Mabel Sánchez Torres	PERSONAL DEL SIGTIERRAS: <ul style="list-style-type: none">• Luis Tene Escobar• Viviana Martinez
---	--

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. Presentación del taller por parte del Técnico de Valoración del SIGTIERRAS Ing. Luis Tene
2. 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.
3. 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.
4. Fijación de valores para las “unidades alternativas al agrario” que se utilizarán a nivel cantonal en Pindal.
5. Trabajo en máquina virtual por parte del SIGTIERRAS para la aplicación de las herramientas innovadoras en el SINAT en producción del GAD.
6. Presentación de resultados antes de la aplicación en el SINAT producción.



7. Aplicación de las herramientas a continuación descritas en el ambiente de pruebas del GAD de Pindal.

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

ESENAIO:

AGREGACIÓN -COBERTURAS	VALOR (USD)/HA	VALOR (USD) /M2	CONSIDERACIONES: Mínimos y Máximos en Área en m2 del predio.
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	11.684	1.16	A criterio técnico del GAD.
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	8.941	0.89	A criterio técnico del GAD.
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	3.353	0.33	A criterio técnico del GAD.
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	2.438	0.24	A criterio técnico del GAD.
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO5	1.422	0.14	Predios ubicados en la zona 6
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO6	50.000	5	Predios ubicados en cabeceras parroquiales.
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO7	40.000	4	Predios menores a 2.500 m2, ubicados dentro de un buffer de 1Km del límite de la cabecera cantonal.
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO8	30.000	3	Predios ubicados junto a las vías principales.
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO9	20.000	2	Predios alejados de la cabecera parroquial y cantonal menores a 2.500 m2.

- b. Fijación del valor del m² para construcciones agroindustriales con un factor de 0,5.
- c. Adición de las coberturas UAA1, UAA2, UAA3, UAA4, UAA5, UAA6, UAA7, UAA8, UAA9.
- d. Aplicación del factor de diversificación con los siguientes rangos:



Factor Diversificación FD		
Calificación	Cantón	Aplicación de Factor
Mérito	1,50	Este factor se aplicará de acuerdo al criterio del técnico municipal a uno o varios predios, mismos serán seleccionados manualmente con la herramienta y rango del Sinat.
Normal	1,00	
Demérito	0,50	

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.
3. Se obtuvo un reporte de valoración masiva referencial con la aplicación de incremento del 2% en suelo y el IPC en 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 Pindal:

1. Matriz de Valor ajustadas con las agregaciones: Unidades Alternativas al Agrario de la 1 a la 9 y sus respectivos valores.
2. Para ajuste de valoración se utilizó 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.
3. El GADM se compromete en generar un listado de predios para realizar el cambio de cobertura a UAA de acuerdo a las condiciones establecidas en cada Unidad Alternativa al Agrario, esto a partir de la UAA6

FECHA DE ACEPTACIÓN DE HERRAMIENTAS PARA AJUSTE DE VALORES: 31 de agosto de 2017

OBSERVACIONES:

Municipio del Cantón Pindal


Edgar Vélez
Jefe Avalúos y Catastro

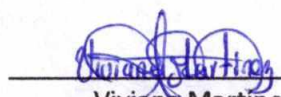
Unidad Ejecutora MAGAP-PRAT


Ing. Luis Tene
Técnico de Valoración

Municipio del Cantón Pindal


Mabel Sánchez Torres
Jefe De Rentas

Unidad Ejecutora MAGAP-PRAT


Viviana Martínez
Técnica Valoración

I. MATRIZ DE VALOR

Agregación	1114ZH01		1114ZH02		1114ZH03		1114ZH04		1114ZH05	
	no_tecnificada	tecnificada	no_tecnificada	tecnificada	no_tecnificada	tecnificada	no_tecnificada	tecnificada	no_tecnificada	tecnificada
ÁREA CONSTRUIDA	1989	0	2652	0	2122	0	3182	0	2652	0
ÁREA SIN COBERTURA VEGETAL	743	0	743	0	743	0	743	0	743	0
ARROZ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BANANO	2122	0	2785	0	2652	0	3713	0	2917	0
CACAO	0	0	3315	0	3050	0	0	0	3978	0
CAFÉ	2652	0	4641	0	3050	0	4641	0	3978	0
CAMARONERA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CAÑA DE AZÚCAR	1989	0	2785	0	2387	0	3713	0	2785	0
CICLO CORTO	1856	0	2652	0	2122	0	3182	0	2652	0
CONÍFERAS 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	0	0	743	0	0	0	743	0	743	0
FORESTAL MADERABLE	0	0	743	0	0	0	0	0	743	0
FORESTAL NO COMERCIALES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FRUTALES PERMANENTES	0	0	0	0	0	0	5304	0	4641	0
FRUTALES SEMIPERMANENTES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
HUERTA	2652	0	3978	0	3315	0	3978	0	3315	0
OTRAS (COBERTURAS VEGETALES)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OTRAS ÁREAS	1856	0	2652	0	2122	0	3182	0	2652	0
OTROS CULTIVOS PERMANENTES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PALMA AFRICANA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PALMITO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PASTOS	1856	0	2917	0	2122	0	3182	0	1989	0
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
VEGETACIÓN NATURAL	743	0	743	0	743	0	743	0	743	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	11730	11730	11730	11730	11730	11730	11730	11730	11730	11730
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	8976	8976	8976	8976	8976	8976	8976	8976	8976	8976

[illegible]