

**Oficio Nro. MAG-UEMAGAPPRAT-2020-0146-OF**

**Quito, D.M., 03 de julio de 2020**

**Asunto:** Respuesta Oficio 006-AYC-DM-GADMP-2020

Señor Ingeniero  
Jaime Gustavo Ramirez Andrade  
**Director de Planificación**  
**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PUCARÁ**

Señor  
Lautaro Efrain Andrade  
**Jefe de Avalúos y Catastros**  
**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PUCARÁ**  
En su Despacho

De mi consideración:

En respuesta al Oficio 006-AYC-DM-GADMP-2020 remitido mediante correo electrónico el 23 de junio de 2020, procedo a adjuntar el informe técnico ( 20200703\_INF Técnico Ajuste Conforme Rectificacion Ordenanza\_GADMPucara) formato pdf con su respectivo anexo (listado\_predios\_UAA) formato excel, para el análisis respectivo por parte de los técnicos del GADM Pucará.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Ing. María Fernanda Coba Paz  
**ESPECIALISTA GEOMÁTICO**

Anexos:

- 20200703\_inf\_técnico\_ajuste\_conforme\_rectificacion\_ordenanza\_gadmpucara.pdf
- listado\_predios\_uaa.rar

Copia:

Señora Contadora Pública Auditora  
Norma Elizabeth Molina Veintimilla  
**Directora Ejecutiva MAGAP-PRAT**

Señora Ingeniera  
Lorena Rosas Mena  
**Especialista Geomatico y de Valoración de Tierras y Soporte Sinat**

**Oficio Nro. MAG-UEMAGAPPRAT-2020-0146-OF**

**Quito, D.M., 03 de julio de 2020**

Señor Arquitecto  
Diego Marcelo Mosquera Gallardo  
**Técnico Avalúos y Catastros**  
**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PUCARÁ**

Quito, 3 de julio de 2020

## **INFORME TÉCNICO AJUSTE A LA PARAMETRIZACIÓN DE VALORACIÓN RURAL.**

### **1. ANTECEDENTES:**

- Acta de trabajo de fecha 12 de febrero de 2020 entre técnicos del GADM Pucará y SIGTIERRAS, en donde se detalla las inconsistencias entre ordenanza y parametrización, situación de predios asignados como UAA y que no cumplen y las posibles soluciones de la sobrevaloración de algunos predios.
- Mediante correo electrónico de fecha 23 de junio de 2020, el GAD de Pucará remite el Oficio 006-AYC-DM-GADMP-2020, en el cual informa al SIGTIERRAS sobre la aprobación de la reforma a la ordenanza de aprobación del plano de zonas homogéneas y de valoración de la tierra rural, así como la determinación, administración y la recaudación de los impuestos a los predios rurales que regirán en el bienio 2020 – 2021.
- Mediante correo electrónico de fecha 1 de julio de 2020, el SIGTIERRAS remite al GAD de Pucará el protocolo interno definido para ejecutar el proceso de ajuste y parametrización de la valoración rural y rentas, para lo cual solicita se envíe el documento de reforma de ordenanza aprobado.
- Mediante correo electrónico de fecha 2 de julio de 2020, El GAD de Pucará envía dos archivos: PRIMERA REFORMA CATASTROS RURALES.PDF y PRIMERA REFORMA CATASTROS URBANOS.PDF.

### **2. ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN:**

A continuación se detallan los parámetros inherentes a valoración rural verificados en el documento de reforma de la ordenanza:

La descripción de unidades alternativas al agrario es la siguiente:

PUCARÁ.			
NOMBRE DE LA COBERTURA	VALOR (USD) x HA	VALOR (USD) x M <sup>2</sup>	CARACTERÍSTICAS
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 1	400000	40	PREDIOS DE 0 a 200 m <sup>2</sup>
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 2	350000	35	PREDIOS DE 200 a 500 m <sup>2</sup>
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 3	300000	30	PREDIOS DE 500 a 750 m <sup>2</sup>
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 4	250000	25	PREDIOS DE 750 a 1000 m <sup>2</sup>
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 5	2500	0.25	CONSTRUCCIONES DE 0 a 50 m <sup>2</sup>
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 6	4500	0.45	CONSTRUCCIONES DE 50 a 100 m <sup>2</sup>
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 7	8000	0.80	CONSTRUCCIONES DE MAS DE 100m <sup>2</sup>
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 8	38962	3.896	ACTIVIDADES MINERAS METÁLICAS
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 9	24560	2.456	ACTIVIDADES MINERAS NO METÁLICAS
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 10	40000	4	PREDIOS DE 1000 a 2500 m <sup>2</sup>

Imagen obtenida del ANEXO 2 de la reforma de ordenanza de Pucará

De la consulta que se realiza a la base de datos de Pucará de temporalidad 25 de junio del 2020, se obtienen los siguientes datos:

- 2.1. Unidad Alternativa al Agrario 1: Existe 1073 predios asignados en una o varias de sus coberturas de uso la Unidad Alternativa al Agrario1. De estos predios apenas 166 cumplen con la regla de área para asignación de la UAA1 el resto es decir 907 predios no deben tener la asignación de un UAA1.
- 2.2. Unidad Alternativa al Agrario 2: Existe 372 predios asignados en una o varias de sus coberturas de uso la Unidad Alternativa al Agrario2. De estos predios 369 cumplen con la regla de área para asignación de la UAA2 y 3 predios no deben tener la asignación de un UAA2.
- 2.3. Unidad Alternativa al Agrario 3: Existe 229 predios asignados en una o varias de sus coberturas de uso la Unidad Alternativa al Agrario3. De estos predios 228 cumplen con la regla de área para asignación de la UAA3 y 1 predio no debe tener la asignación de un UAA3.
- 2.4. Unidad Alternativa al Agrario 4: Existe 196 predios asignados en una o varias de sus coberturas de uso la Unidad Alternativa al Agrario4. De estos predios 193 cumplen con la regla de área para asignación de la UAA4 y 3 predios no deben tener la asignación de un UAA4.
- 2.5. Unidad Alternativa al Agrario 5, 6 y 7: Existe una incorrecta definición de estas 3 clases de Unidades Alternativas al agrario dentro del anexo de la ordenanza, esto debido a que la característica que está siendo tomada en

cuenta para calificar el uso del predio es el tamaño de la construcción, lo cual de acuerdo al concepto de unidad alternativa al agrario no corresponde con una característica aplicable al suelo.

- 2.6. Unidad Alternativa al Agrario 8 y 9: Existe una incompleta definición de estas 2 clases e Unidades Alternativas al Agrario, esto por cuanto si bien el uso de predio es relacional Industrial existen dos clases que llevan la misma característica y diferentes valores deben diferenciarse por una característica adicional relacionada al predio
- 2.7. Unidad Alternativa al Agrario 10: Existe 1095 predios con área de 1000 a 2500 m<sup>2</sup>, los cuales tienen diferentes coberturas de uso asignadas y de acuerdo a la definición de la clase UAA10 deberían estar asignadas con esta cobertura de uso.

La clasificación de los predios descritos numerales 2.1, 2.2, 2.3, 2.4 y 2.7 se encuentran detallados en el Anexo1: Listado\_predios\_UAA.xlsx

### 3. CONCLUSIONES:

- Se realizó la verificación de los predios que cumplen con las características definidas en ordenanza para aplicación de UAA, encontrando que hay 914 predios incorrectamente designados la cobertura UAA.
- Hay 1095 predios que deben ser reasignados con la nueva clase de UAA definida en la ordenanza.
- Las características de las UAA 5, 6 y 7 definidas en ordenanza deben ser revisadas y rectificadas, tomando en cuenta que, las características deben ser en relación al suelo más no a la construcción.
- Las UAA 8 y 9 deben tener complementación en la definición de la característica de cada una de las clases.

### 4. RECOMENDACIONES:

- El GAD deberá revisar los datos resultados de las consultas enviadas como adjunto de este informe e indicar al SIGTIERRAS las acciones a realizar en el ambiente de pruebas instalado en la infraestructura de SIGTIERRAS.
- El GAD debería ajustar las definiciones para las UAA 5, 6, 7, 8 y 9, de acuerdo al concepto de UAA establecido en la Ordenanza.

### Elaborado por:

Unidad Ejecutora MAGAP-PRAT Programa SIGTIERRAS