

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

FECHA DE TALLER: 31 de julio y 1 de agosto del 2017	HORA DE INICIO: 09:30 – 31/07/2017 HORA DE CONCLUSIÓN: 13:00 – 01/08/2017
---	--

LUGAR: Municipio de Quilanga

PERSONAL DEL MUNICIPIO:	PERSONAL DEL SIGTIERRAS:
<ul style="list-style-type: none"> • Arq. Guisell Camacho • Ing. Darwin Yaguana • Lcda. Rocío Romero 	<ul style="list-style-type: none"> • Luis Tene Escobar

RESEÑA DEL TALLER:

Se inicia el taller presentando el proceso de Actualización de Valoración Rural para el bienio 2018 – 2019.

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

DESARROLLO DE ACTIVIDADES:

1. Apertura del taller por parte de la Arquitecta Guisell Camacho, Jefe de Avalúos y Catastros del GAD de Quilanga.
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, pastos silvestres, constantes de rendimiento de la construcción de edificaciones agroindustriales.
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.
5. Fijación de valores para las “unidades alternativas al agrario” que se utilizarán a nivel cantonal en Quilanga.
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 Quilanga.

- 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	63.742	6.37	Predios de la Zona Agroeconómica Homogénea 1115ZH15

UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	60.445	6.04	Pedios de la Zona Agroeconómica Homogénea 1115ZH09
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	54.950	5.49	Pedios de la Zona Agroeconómica Homogénea 1115ZH05
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	32.970	3.29	Pedios de la Zona Agroeconómica Homogénea 1115ZH04
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO5	21.980	2.19	Pedios de la Zona Agroeconómica Homogénea 1115ZH08
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO6	20.881	2.08	Pedios de la Zona Agroeconómica Homogénea 1115ZH06
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO7	17.584	1.75	Pedios de la Zona Agroeconómica Homogénea 1115ZH12
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO8	16.485	1.64	Pedios de la Zona Agroeconómica Homogénea 1115ZH14
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO9	15.386	1.53	Pedios de la Zona Agroeconómica Homogénea 1115ZH07
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO10	14.287	1.42	Pedios de la Zona Agroeconómica Homogénea 1115ZH13
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO11	13.738	1.37	Pedios de la Zona Agroeconómica Homogénea 1115ZH10
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO12	4.396	0.43	Pedios de la Zona Agroeconómica Homogénea 1115ZH11
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO13	3.847	0.38	A criterio t

- 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, UAA10, UAA11, UAA12, UAA13.

9. Ajuste del coeficiente de diversificación para la Ordenanza:

CALIFICACIÓN	CANTÓN	APLICACIÓN
Mérito	2.00	Factor a aplicar de acuerdo al criterio del técnico municipal.
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 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 Quilanga:

1. Zonas de Valor ajustadas.
2. Matriz de Valor ajustadas con Unidades Alternativas al Agrario y sus respectivos valores.
3. Factor de diversificación
4. Para ajuste de valoración se utilizó el IPC de Regional Sierra para suelo y el IPC Nacional en construcciones.

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. Se modificará el factor de diversificación para la valoración rural para el bienio 2018 – 2019.
3. Entrega de la información para el borrador de ordenanza de valoración para el bienio 2018 – 2019.

FECHA DE ACEPTACION DE HERRAMIENTAS PARA AJUSTE DE VALORES: 01 de agosto de 2017

OBSERVACIONES:

Municipio del Cantón Quilanga

Unidad Ejecutora MAGAP-PRAT



Arq. Guisell Camacho
Directora de Avalúos y Catastros



Ing. Luis Tene
Técnico de Valoración

Municipio del Cantón Quilanga



Lcda. Rocío Romero
Directora de Rentas

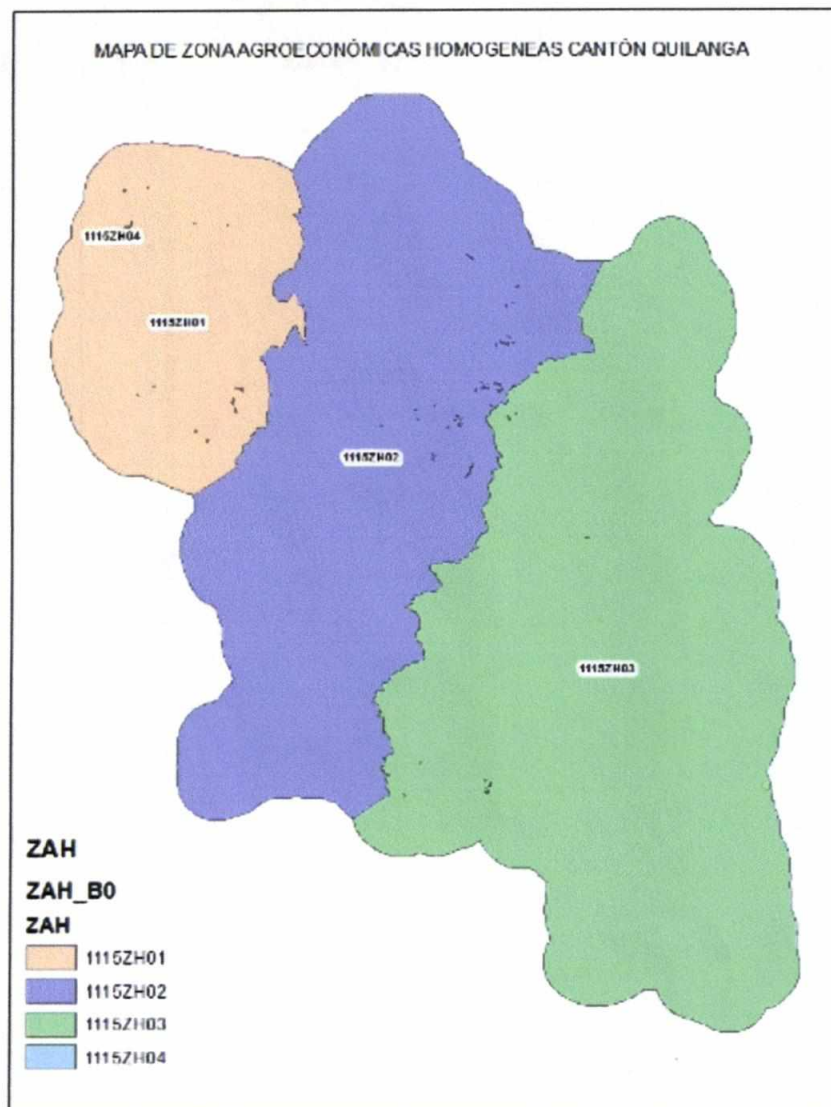
1. MATRIZ DE VALOR

AGREGACIÓN	1115ZH01		1115ZH02		1115ZH03		1115ZH04	
	no_tecnificad a	tecnificad a	no_tecnificad a	tecnificad a	no_tecnificad a	tecnificad a	no_tecnificad a	tecnificad a
ÁREA CONSTRUIDA	1.649	-	2.198	-	1374	0	3847	0
ÁREA SIN COBERTURA VEGETAL	1.099	-	1.374	-	824	0	3847	0
ARROZ	-	-	-	-	0	0	3847	0
BANANO	2.693	-	2.802	-	2253	0	3847	0
CACAO	-	-	2.748	-	0	0	3847	0
CAFÉ	2.693	-	2.802	-	2253	0	3847	0
CAMARONERA	-	-	-	-	0	0	3847	0
CAÑA DE AZÚCAR	2.638	-	2.748	-	1649	0	3847	0
CÍCLO CORTO	2.638	-	2.748	-	1649	0	3847	0
CONFERAS MADERABLES	1.649	-	1.923	-	1374	0	3847	0
FLOR SIN PROTECCIÓN	-	-	-	-	0	0	3847	0
FORESTAL DIVERSOS USOS	-	-	-	-	0	0	3847	0
FORESTAL MADERABLE	1.649	-	1.923	-	1374	0	3847	0
FORESTAL NO COMERCIALES	-	-	-	-	0	0	3847	0
FRUTALES PERMANENTES	1.923	-	2.198	-	0	0	3847	0
FRUTALES SEMIPERMANENTES	1.923	-	2.198	-	0	0	3847	0
HUERTA	3.022	-	3.572	-	2473	0	9891	0
OTRAS (COBERTURAS VEGETALES)	-	-	-	-	0	0	3847	0
OTRAS AREAS	1.374	-	1.649	-	550	0	3847	0
OTROS CULTIVOS PERMANENTES	-	-	-	-	0	0	3847	0
PALMA AFRICANA	-	-	-	-	0	0	3847	0

PALMITO	-	-	-	-	-	0	0	3847	0
PASTOS	1.649	-	-	1.923	-	1374	0	8792	0
PISCICOLA	-	-	-	-	-	0	0	3847	0
TABACO	-	-	-	-	-	0	0	3847	0
TE	-	-	-	-	-	0	0	3847	0
VEGETACIÓN NATURAL	412	-	-	440	-	357	0	3847	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	63.742	-	-	63.742	-	63742	0	63742	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	60.445	-	-	60.445	-	60445	0	60445	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	54.950	-	-	54.950	-	54950	0	54950	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	32.970	-	-	32.970	-	32970	0	32970	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO5	21.980	-	-	21.980	-	21980	0	21980	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO6	20.881	-	-	20.881	-	20881	0	20881	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO7	17.584	-	-	17.584	-	17584	0	17584	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO8	16.485	-	-	16.485	-	16485	0	16485	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO9	15.386	-	-	15.386	-	15386	0	15386	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO10	14.287	-	-	14.287	-	14287	0	14287	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO11	13.738	-	-	13.738	-	13738	0	13738	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO12	4.396	-	-	4.396	-	4396	0	4396	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO13	3.847	-	-	3.847	-	3847	0	3847	0
PASTOS NATURALES	-	-	-	-	-	0	0	0	0
CHAPARRAL - PAJONAL	100	-	-	100	-	100	0	100	0



MAPA DE ZONAS AGROECONÓMICAS:



QWILAW6A

TALLER DE VALORACION MASIVA RURAL - METODOLOGIA SIGTIERRAS - BIENIO 2018 - 2019

Julius Tenet Escobar

FIRMA