

**Oficio Nro. MAG-UEMAGAPPRAT-2021-0075-OF****Quito, D.M., 05 de abril de 2021**

**Asunto:** Respuesta Oficio GADS-MS-ACS-2020-0211-OFQ - Solicitud de Firma de Convenio para la actualización de valoración masiva rural GADM Sigsig

Señor Economista

Pablo Alcibar Uyaguari Quezada

**Alcalde del Cantón Sigsig**

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SÍGSIG**

En su Despacho

De mi consideración:

En respuesta al Oficio GADS-MS-ACS-2020-0211-OFQ de fecha 10 de noviembre de 2020, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Sigsig, a través de su Máxima Autoridad ha remitido al Ing. Javier Lazo - Ministro de Agricultura y Ganadería, una Carta de Interés cuyo pedido establece la Firma de un Convenio de Cooperación Interinstitucional cuyo objetivo es la actualización de la valoración masiva de predios rurales (suelo y construcción) para el bienio 2022-2023.

Conforme el pedido se realiza un análisis de la información que está siendo gestionada por el Municipio en el Sistema Nacional de Administración de Tierras (SINAT) y de acuerdo a las actividades y productos que formarán parte del Convenio que se detallan en el INFORME DE JUSTIFICACIÓN TÉCNICA adjunto, informo que la Unidad Ejecutora MAGAP PRAT Programa SIGTIERRAS puede realizar dicha actividad mediante firma de Convenio y contemplaría por parte del GADM de Sigsig el aporte económico de \$ 18.000 dólares americanos que deberán ser desembolsados una vez firmado el mismo y así proceder al inicio de actividades.

Finalmente indicar que previa la suscripción del convenio es necesario que el Municipio ejecute los procesos administrativos necesarios, además de contar con los documentos habilitantes de respaldo, los mismos que son detallados a continuación:

- Autorización del Concejo Municipal para proceder a la firma del Convenio
- Partida presupuestaria del monto del convenio
- Informe técnico del área de avalúo y catastros donde se expone la necesidad si fuere necesario
- Y otros que la Municipalidad considere pertinente

Cualquier inquietud por favor, no dude en comunicarse con nosotros a través de nuestra línea telefónica 022-502-940 ext 102/180 o al correo electrónico [valoracion@mag.gob.ec](mailto:valoracion@mag.gob.ec) o [mcoba@mag.gob.ec](mailto:mcoba@mag.gob.ec)



Oficio Nro. MAG-UEMAGAPPRAT-2021-0075-OF

Quito, D.M., 05 de abril de 2021

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

*Documento firmado electrónicamente*

Cpa. Norma Elizabeth Molina Veintimilla  
**DIRECTORA EJECUTIVA MAGAP-PRAT**

Anexos:

- sigsig\_informe\_tecnico\_justificativo\_vtmr0176187001617225664.pdf
- sigsig\_oficio\_gads-ms-ac-s-2020-0211-ofq0620280001617225664.pdf

Copia:

Señora Ingeniera  
Johanna Rosaura Morales Naspud  
**Coordinadora General de Información Nacional Agropecuaria**

Señorita Ingeniera  
María Fernanda Coba Paz  
**Especialista Geomático**

mc



Firmado electrónicamente por:  
**NORMA ELIZABETH  
MOLINA  
VEINTIMILLA**



**sembramos  
Futuro**

*Lenin*



Quito, 17 de marzo de 2021

## INFORME DE JUSTIFICACIÓN TÉCNICA PARA LA SUSCRIPCIÓN DEL CONVENIO DE COOPERACIÓN INTERINSTITUCIONAL PARA LA ACTUALIZACIÓN DE LA VALORACIÓN MASIVA RURAL DEL CANTÓN SIGSIG

### 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 multifinilarario 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 está automatizada en el Sistema y que a la presente fecha se encuentra implementado y en funcionamiento en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Sigsig es el sistema que gestiona 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 GADS-MS-ACS-2020-0211-OFQ de fecha 10 de noviembre de 2020, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Sigsig, a través de su Máxima Autoridad ha remitido al Ing. Javier Lazo - Ministro de Agricultura y Ganadería, la Carta de Interés (Anexo 1) 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 estudio de mercado rural realizado en el año 2015, conforme Convenio de Cooperación Técnica y Económica entre la Unidad Ejecutora MAGAP-PRAT Programas SIGTIERRAS y el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Sigsig, entró en vigencia en el Bienio 2016-2017. Sin embargo, la temporalidad de los insumos e investigación de campo que sirvieron de información base para el Estudio de mercado rural realizado en el año 2015 y con estos la generación de los avalúos de los predios; además de la dinámica del comportamiento de mercado y apegados a lo que dicta el Art. 139 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización se establece la necesidad de realizar un nuevo estudio de mercado rural (EMR), con la finalidad de actualizar la valoración para el bienio 2022-2023.

## 2 JUSTIFICACIÓN

El Sistema Nacional de Administración de Tierras (SINAT) se encuentra desarrollado contemplando normas, estándares, protocolos y procedimientos para la gestión de la información catastral y de valoración de los bienes inmuebles; que permite regular la formación, mantenimiento y actualización del catastro en sus componentes económicos, físicos, jurídicos y temáticos. Garantiza así también resultados confiables, imparciales y transparentes a través de la valoración individual y masiva de los bienes inmuebles. El Ministerio de Agricultura y Ganadería debido al aporte del Programa SIGTIERRAS ha consolidado a través de una base de datos nacional más de 55 cantones rurales, que en el proceso registra en forma programática, ordenada y periódica, la información integrada (gráfica y alfanumérica) sobre los bienes inmuebles, cartografía temática (cobertura vegetal entre otros), etc.; que es actualizada de manera continua y permanente por los GADM, dicha información generada para el catastro es utilizada como insumo principal para los procesos

de valoración, planificación y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales.

El Sistema Nacional de Administración de Tierras (SINAT) en el tema valorativo cumple conforme la Normativa Técnica Actual detallada en el Capítulo II – Valoración Masiva con fines catastrales y el COOTAD que en el artículo 495 indica “(...) Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos: a) El valor del suelo, que es el precio unitario de suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios unitarios de venta de inmuebles de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del inmueble; b) El valor de las edificaciones, que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un inmueble, calculado sobre el método de reposición; y, c) El valor de reposición, que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser evaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil (...)”. Así tanto en la generalidad y especificidad de la valoración masiva de suelo y construcciones, que conforme la base del conocimiento técnico y experiencia que mantiene el Programa SIGTIERRAS, al ser autor de la metodología de Valoración Masiva Rural que se encuentra parametrizada en el Sistema Nacional de Administración de Tierras Rurales (SINAT), y que a la presente fecha se encuentra en funcionamiento en el GADM de Sigsig, misma que cumple con 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.

El sistema SINAT con la metodología de valoración masiva (suelos, construcciones) que se encuentra implementado en el GADM de Sigsig es administrado íntegramente por los técnicos de la Municipalidad y a la presente fecha SIGTIERRAS brinda soporte y sostenibilidad por los diferentes medios de comunicación si así lo solicitan. Esto cuidando el proceso de autonomía que lo exige el Código Orgánico De Organizaciones Territoriales, Autonomía Y Descentralización (COOTAD).

### 3 ANÁLISIS

El Sistema Nacional de Administración de Tierras (SINAT) integra la información gráfica y alfanumérica rural a escala 1:5.000, lo cual es favorable para el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Sigsig permitiendo una adecuada planificación de su territorio, además de transparentar dicha información a la sociedad en general.

El Estudio de Mercado Rural del GADM de Sigsig fue realizado en el año 2015, donde el catastro tenía 48.735 predios rurales, en una superficie de 648 km<sup>2</sup>, presentando en la tabla 1 la información correspondiente a las agregaciones de coberturas de suelo predominantes.

**Tabla 1.** Principales agregaciones en el GADM de Sigsig. 2015

#	AGREGACIÓN	SUPERFICIE (HA)	REPRESENTATIVIDAD
1	VEGETACION NATURAL	41477,24046	66,37%
2	PASTOS	16346,23397	26,16%
3	CICLO CORTO	2296,111863	3,67%
4	CONIFERAS MADERABLES	1079,965294	1,73%
5	AREA SIN COBERTURA VEGETAL	411,934853	0,66%
6	FORESTAL MADERABLE	406,3006361	0,65%
7	AREA CONSTRUIDA	236,6040517	0,38%
8	FRUTALES SEMIPERMANENTES	116,7172176	0,19%
9	FRUTALES PERMANENTES	53,9965647	0,09%
10	OTRAS AREAS	29,21921187	0,05%
11	HUERTA	22,78827564	0,04%
12	FORESTAL DIVERSOS USOS	7,78384937	0,01%
13	FORESTAL NO COMERCIALES	2,995676735	0,00%
14	OTRAS (COBERTURAS VEGETALES)	2,974155707	0,00%
15	CANIA DE AZUCAR	1,936117203	0,00%
16	FLOR SIN PROTECCION	0,577509533	0,00%
17	OTROS CULTIVOS PERMANENTES	0,045124969	0,00%
18	BANANO	0,008052545	0,00%
<b>SUPERFICIE TOTAL HAS</b>		<b>62493,43287</b>	<b>100,00%</b>

\* Fuente GADM de Sigsig, año 2015



De la tabla 1 se observa que uno de los insumos principales para el EMR fueron las agregaciones de las coberturas presentes en el año 2015, donde se observa que la agregación **Vegetación Natural** cuenta con la mayor representatividad del cantón con el 66,37 %, seguido de la agregación Pastos con un 26,16 %; mientras que la agregación Huerta cuenta con el 0,04 %, siendo la menor en representatividad en el cantón, de una superficie total por agregaciones de 62.493,43 hectáreas en el área rural.

Además, entre los insumos que también han sido desarrollados por el Programa SIGTIERRAS y a la presente fecha mantiene el GADM de Sigsig en el Sistema SINAT son los que se detallan en la tabla 2.

Tabla 2. Insumos que ha sido desarrollados por el Programa Sigtierras, 2015

Nº	Insumos
1	Accesibilidad
2	Pendientes
3	CUT (Capacidad de Uso de las Tierras)
4	Ortofoto
5	Levantamiento Predial (predios y coberturas)

Fuente: Sigtierras, 2015

Estos insumos se generaron y son utilizados de acuerdo a la metodología de valoración rural que desarrolló SIGTIERRAS, sin embargo tanto la cobertura y los predios se han ido actualizando conforme la gestión Catastral del GADM de Sigsig hasta la presente fecha; no obstante insumos como la accesibilidad requieren de una actualización por parte del GADM de Sigsig con apoyo de SIGTIERRAS siempre y cuando se cuente con dicha información.

La Valoración a la presente fecha sigue utilizando la información generada en el EMR del año 2015 que a través de actualizaciones basadas en algoritmos matemáticos buscan reflejar los cambios de mercado acorde lo establecido en la normativa vigente. Sin embargo, la dinámica actual del mercado inmobiliario que se puede ver reflejado por los cambios de morfología, uso, aspectos económicos y sociales que se ha dado hasta la actualidad, genera la necesidad de realizar un nuevo proceso de investigación de valores del suelo rural que permita actualizar la información a través de un proceso de investigación en sitio, considerando que se tiene la siguiente información que se detalla en la tabla 3 y corresponde al valor de las agregaciones para las zonas agroeconómicas homogéneas definidas en el cantón.

Tabla 3. Matriz de Valor del GADM de Sigsig, bienio 2020 – 2021

AGREGACION	01/09/2011		01/09/2012		01/09/2013		01/09/2014		01/09/2015		01/09/2016		01/09/2017		01/09/2018		01/09/2019	
	No Tencificado	Tencificado	No Tencificado	Tencificado	No Tencificado	Tencificado	No Tencificado	Tencificado	No Tencificado	Tencificado	No Tencificado	Tencificado	No Tencificado	Tencificado	No Tencificado	Tencificado	No Tencificado	Tencificado
ÁREA CONSTRUIDA	50700	0	5800	0	45600	0	12700	0	70650	0	88725	0	70980	0	73515	0	95280	0
ÁREA SIN COBERTURA VEGETAL	3800	0	5100	0	12700	0	4800	0	6700	0	7700	0	4330	0	4510	0	16100	0
BANANO	20300	21300	0	0	0	0	0	0	34540	31950	35525	37375	28420	29830	29435	30885	0	0
CAÑA DE AZÚCAR	20300	21300	0	0	0	0	0	0	34540	31950	35525	37375	28420	29830	29435	30885	0	0
CHAPARRAL - PAJONAL	700	0	600	0	600	0	500	100	1050	1225	0	980	0	1015	0	780	0	0
CÍCLO CORTO	25300	15200	16200	25300	30400	12700	3800	13700	3800	35525	3800	3800	29830	29435	29830	39520	0	0
CONIFERAS MADERABLES	6300	7300	6300	7300	6300	7300	3800	4800	9450	10950	11025	12775	8830	10230	9135	10585	8100	9400
FLOR SIN PROTECCIÓN	20300	21300	0	0	25300	26300	0	0	30450	31950	35525	37375	28420	29830	29435	30885	12890	14190
FORESTAL DIVERSOS	3800	3800	3800	3800	3800	3800	3800	4800	6700	7700	8800	8800	6700	7700	8800	6700	6700	6700
FORESTAL MADERABLE	6300	7300	6300	7300	6300	7300	3800	4800	9450	10950	11025	12775	8830	10230	9135	10585	8190	9400
FORESTAL NO COMERCIALES	3800	3800	3800	3800	3800	3800	3800	4800	5700	7200	10650	8800	5330	6730	5510	6990	4840	6240
FRUTALES PERMANENTES	30400	50700	3800	30400	50700	51700	0	0	45600	70650	88725	110235	110235	110235	110235	110235	110235	110235
FRUTALES SEMIPERMANENTES	30400	50700	3800	30400	50700	51700	0	0	45600	70650	88725	110235	110235	110235	110235	110235	110235	110235
HUERTA	20300	25300	12700	12700	12700	13700	0	0	34540	37950	35525	44275	28420	35430	34935	36815	16510	17810
OTRAS ÁREAS	0	0	38000	0	45600	0	12700	0	70650	0	88725	0	70980	0	73515	0	95280	0
OTRAS CULTURAS VEGETALES	3800	5100	12700	26300	26300	26300	4800	4800	6700	7700	8800	8800	6700	7700	8800	6700	6700	6700
OTROS CULTIVOS PERMANENTES	7600	7700	0	0	11400	11500	13300	134750	13300	134750	13300	134750	107800	110200	111650	0	0	0
PASTOS	2280	2380	1770	1870	3400	4050	760	860	3420	3570	3990	41650	31920	33330	3360	34510	30250	32600
PASTORAL	1740	1840	1330	1430	2600	3100	580	680	2450	2550	3220	3470	2620	2720	2620	2720	2020	2120
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGROARÍO1	20300	0	10100	0	20300	0	10100	0	34200	0	35525	0	28420	0	29435	0	30885	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGROARÍO2	25300	0	12500	0	25300	0	12500	0	37950	0	44275	0	35430	0	36685	0	32890	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGROARÍO3	30400	0	15200	0	30400	0	15200	0	45600	0	55250	0	44500	0	44800	0	36900	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGROARÍO4	35500	0	25300	0	35500	0	16200	0	53250	0	62125	0	49700	0	51475	0	34800	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGROARÍO5	40500	0	30400	0	40500	0	18300	0	60740	0	70875	0	56700	0	58725	0	32600	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGROARÍO6	45600	0	35500	0	45600	0	20300	0	68450	0	79800	0	63840	0	66120	0	32600	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGROARÍO7	50700	0	40500	0	50700	0	23800	0	76950	0	88725	0	70980	0	73515	0	69900	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGROARÍO8	55700	0	45600	0	55700	0	24300	0	83550	0	97475	0	77980	0	80160	0	79400	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGROARÍO9	60800	0	50700	0	60800	0	26400	0	91200	0	106400	0	85120	0	88765	0	72400	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGROARÍO10	65900	0	55700	0	65900	0	28500	0	95150	0	111500	0	87180	0	90385	0	74800	0

AGREGACION	01/09/2010		01/09/2011		01/09/2012		01/09/2013		01/09/2014		01/09/2015		01/09/2016		01/09/2017		01/09/2018	
	No Tencificado	Tencificado	No Tencificado	Tencificado	No Tencificado	Tencificado	No Tencificado	Tencificado	No Tencificado	Tencificado	No Tencificado	Tencificado	No Tencificado	Tencificado	No Tencificado	Tencificado	No Tencificado	Tencificado
AREA CONSTRUIDA	61560	0	60840	0	63775	0	60840	0	63775	0	50160	0	52440	0	39900	0	41800	0
AREA SIN COBERTURA VEGETAL	17145	0	4550	0	4750	0	4560	0	4750	0	13970	0	14605	0	5555	0	5160	0
BANANO	2150	25500	24377	25500	24377	25500	24377	25500	24377	25500	24377	25500	24377	25500	0	0	0	0
CANA DE AZULCAR	0	0	24360	25500	24375	26625	24360	25500	25375	26625	0	0	0	0	0	0	0	0
CHAPARRAL - PAJONAL	810	0	840	0	875	0	840	0	875	0	660	0	690	0	630	0	660	0
CILLO CORTO	34150	41040	34150	41040	25375	41040	34150	41040	25375	41040	34150	41040	25375	41040	34150	41040	25375	41040
CONDIFERAS MADERABLES	8505	9855	7560	8760	7575	9125	7560	8760	7575	9125	6930	8030	7245	8395	6615	7665	6930	8030
FLOR SIN PROTECCION	34155	35505	24360	25500	25375	26625	24360	25500	25375	26625	27830	28930	29095	30245	0	0	0	0
FORESTAL DIVERSOS USOS	6480	4750	6760	4750	6760	4750	6760	4750	6760	4750	5230	3990	5230	3990	5230	3990	5230	3990
FORESTAL MADERABLE	5130	6480	5560	8760	875	9125	5560	8760	7575	9125	6930	8030	7245	8395	6615	7665	6930	8030
FORESTAL NO COMERCIALES	5130	6480	7560	4750	6080	4560	5760	4750	6125	6080	4180	5280	4370	5520	0	0	0	0
FRUTALES PERMANENTES	68445	69795	91230	152340	90500	158375	91230	152340	95000	158375	55770	56570	58305	59455	59900	41800	41800	42900
FRUTALES PERMANENTES	68445	69795	91230	152340	90500	158375	91230	152340	95000	158375	55770	56570	58305	59455	59900	41800	41800	42900
HURTERIA	17145	18495	24360	25500	25375	26125	24360	25500	25375	26125	13970	15070	14605	15755	13335	15985	13970	15070
OTRAS AREAS	61560	0	60840	0	63775	0	60840	0	63775	0	50160	0	52440	0	39900	0	41800	0
OTRAS COBERTURAS VEGETALES	2150	35505	24360	25375	24360	25375	24360	25375	24360	25375	28930	29095	30245	31395	13960	15985	13970	15070
OTROS CULTIVOS PERMANENTES	0	0	91230	92400	95000	96250	91230	92400	95000	96250	0	0	0	0	0	0	0	0
PASTOS	41040	54675	27340	28560	28500	29740	27340	28560	28500	29750	33440	44550	34960	46575	15855	19635	19740	20570
PASTORILES	27340	41040	28560	17580	28500	33085	28560	17580	28500	33085	21750	26025	23460	27340	13685	14175	13260	13960
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGROARIO1	27405	0	24360	0	25375	0	24360	0	25375	0	23330	0	23345	0	18005	0	11110	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGROARIO2	34155	0	30360	0	31625	0	30360	0	31625	0	27830	0	29095	0	19660	0	12730	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGROARIO3	34155	0	36490	0	36800	0	36490	0	36800	0	33440	0	34960	0	23535	0	14750	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGROARIO4	47925	0	42900	0	44375	0	42900	0	44375	0	40950	0	42085	0	25965	0	17620	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGROARIO5	54675	0	48000	0	50625	0	48000	0	50625	0	44550	0	46575	0	31920	0	33440	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGROARIO6	61560	0	51720	0	52900	0	51720	0	52900	0	50160	0	52440	0	37275	0	39600	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGROARIO7	68445	0	60840	0	63375	0	60840	0	63375	0	55770	0	58305	0	44525	0	45570	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGROARIO8	75195	0	66840	0	69625	0	66840	0	69625	0	61270	0	64055	0	47840	0	50100	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGROARIO9	82890	0	72960	0	76090	0	72960	0	76090	0	66880	0	69920	0	52335	0	55770	0
VEGETACION SIN MANEJO	5130	1675	5130	1675	5130	1675	5130	1675	5130	1675	5130	1675	5130	1675	5130	1675	5130	1675

AGREGACION	01/09/2019		01/09/2020		01/09/2021		01/09/2022		01/09/2023		01/09/2024		01/09/2025		01/09/2026		01/09/2027	
	No Tencificado	Tencificado	No Tencificado	Tencificado	No Tencificado	Tencificado	No Tencificado	Tencificado	No Tencificado	Tencificado	No Tencificado	Tencificado	No Tencificado	Tencificado	No Tencificado	Tencificado	No Tencificado	Tencificado
AREA CONSTRUIDA	76050	0	76050	0	76050	0	76050	0	76050	0	70980	0	70980	0	70980	0	70980	0
AREA SIN COBERTURA VEGETAL	5700	0	5700	0	5700	0	5700	0	5700	0	5320	0	5320	0	5320	0	5320	0
AREA SIN RANCHO	30450	30450	30450	30450	30450	30450	30450	30450	30450	30450	28420	28420	28420	28420	28420	28420	28420	28420
CANA DE AZULCAR	30450	31950	30450	31950	30450	31950	30450	31950	30450	31950	28420	29020	28420	29020	28420	29020	28420	29020
CHAPARRAL - PAJONAL	1050	0	1050	0	1050	0	1050	0	1050	0	980	0	980	0	980	0	980	0
CICLO COBERTO	37950	30450	30450	37950	30450	37950	30450	37950	30450	37950	3420	3420	3420	3420	3420	3420	3420	3420
CONIFERAS MADERABLES	9450	10950	9450	10950	9450	10950	9450	10950	9450	10950	8820	10220	8820	10220	8820	10220	8820	10220
FLOR SIN PROTECCION	30450	31950	30450	31950	30450	31950	30450	31950	30450	31950	28420	29020	28420	29020	28420	29020	28420	29020
FRUTALES SEMIPERMANENTES	7200	7200	7200	7200	7200	7200	7200	7200	7200	7200	6720	6720	6720	6720	6720	6720	6720	6720
FORESTAL MADERABLE	9450	10950	9450	10950	9450	10950	9450	10950	9450	10950	8820	10220	8820	10220	8820	10220	8820	10220
FORESTAL NO COMERCIALES	5700	7200	5700	7200	5700	7200	5700	7200	5700	7200	5320	6720	5320	6720	5320	6720	5320	6720
FRUTALES SEMIPERMANENTES	14500	14500	14500	14500	14500	14500	14500	14500	14500	14500	10640	10640	10640	10640	10640	10640	10640	10640
FRUTALES SEMIPERMANENTES	45600	79050	45600	79050	45600	79050	45600	79050	45600	79050	42560	70980	42560	70980	42560	70980	42560	70980
HURTI	30450	37950	30450	37950	30450	37950	30450	37950	30450	37950	28420	35420	28420	35420	28420	35420	28420	35420
OTRAS ARBOLAS	76050	0	76050	0	76050	0	76050	0	76050	0	70980	0	70980	0	70980	0	70980	0
OTRAS CUBIERTAS VEGETALES	37950	37950	30450	37950	30450	37950	30450	37950	30450	37950	35420	35420	35420	35420	35420	35420	35420	35420
OTROS CULTIVOS PERMANENTES	114000	115500	114000	115500	114000	115500	114000	115500	114000	115500	106400	107800	106400	107800	106400	107800	106400	107800
PASTOS	34200	35700	34200	35700	34200	35700	34200	35700	34200	35700	31920	33320	31920	33320	31920	33320	31920	33320
PASTOS NATURALES	26100	27600	26100	27600	26100	27600	26100	27600	26100	27600	24360	25760	24360	25760	24360	25760	24360	25760
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGROARIO1	30450	0	30450	0	30450	0	30450	0	30450	0	28420	0	28420	0	28420	0	28420	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGROARIO2	37950	0	37950	0	37950	0	37950	0	37950	0	35420	0	35420	0	35420	0	35420	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGROARIO3	45600	0	45600	0	45600	0	45600	0	45600	0	42560	0	42560	0	42560	0	42560	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGROARIO4	53200	0	53200	0	53200	0	53200	0	53200	0	49700	0	49700	0	49700	0	49700	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGROARIO5	60750	0	60750	0	60750	0	60750	0	60750	0	56700	0	56700	0	56700	0	56700	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGROARIO6	68400	0	68400	0	68400	0	68400	0	68400	0	63840	0	63840	0	63840	0	63840	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGROARIO7	76050	0	76050	0	76050	0	76050	0	76050	0	70980	0	70980	0	70980	0	70980	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGROARIO8	83550	0	83550	0	83550	0	83550	0	83550	0	77980	0	77980	0	77980	0	77980	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGROARIO9	91200	0	91200	0	91200	0	91200	0	91200	0	85120	0	85120	0	85120	0	85120	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGROARIO10	1050	0	1050	0	1050	0	1050	0	1050	0	980	0	980	0	980	0	980	0

AGREGACION	01/09/2012		01/09/20129		01/09/20130		01/09/20131		01/09/20132		01/09/20133		01/09/20134	
	No Tencificado	Tencificado	No Tencificado	Tencificado	No Tencificado	Tencificado	No Tencificado	Tencificado	No Tencificado	Tencificado	No Tencificado	Tencificado	No Tencificado	Tencificado
ÁREA CONSTRUIDA	70980	0	39900	0	47880	0	59280	0	59280	0	50160	0	50160	0
AREA SIN COBERTURA VEGETAL	5320	0	5355	0	13335	0	16510	0	16510	0	13970	0	13970	0
BANANO	28420	29820	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CAÑA DE AZÚCAR	28420	29820	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CHAPARRAL- PAJONAL	980	0	630	0	630	0	780	0	780	0	660	0	660	0
CICLO CORTO	28420	35420	15960	17010	26655	31920	32890	39520	32890	39520	27830	33440	27830	33440
CONIFERAS MADERABLES	8820	10220	6615	7665	6615	7665	8190	9490	8190	9490	6930	8030	6930	8030
FLOR SIN PROTECCIÓN	28420	29820	0	0	26655	27615	32890	32890	32890	32890	27830	27830	27830	27830
FORESTAL DIVERSOS USOS	5320	6720	3990	9040	3990	9040	4940	6240	4940	6240	4180	5280	4180	5280
FORESTAL MADERABLE	8820	10220	6615	7665	6615	7665	8190	9490	8190	9490	6930	8030	6930	8030
FORESTAL NO COMERCIALES	5320	6720	0	0	3990	9040	4940	6240	4940	6240	4180	5280	4180	5280
FRUTALES PERMANENTES	106400	177380	39900	40950	53235	54285	65910	67210	65910	67210	55770	56870	55770	56870
FRUTALES SEMIPERMANENTES	42560	70980	39900	40950	53235	54285	65910	67210	65910	67210	55770	56870	55770	56870
HUERTA	28420	35420	13335	18585	13335	14385	16510	17810	16510	17810	13970	15070	13970	15070
OTRAS AREAS	70980	0	39900	0	47880	0	59280	0	59280	0	50160	0	50160	0
OTRAS (COBERTURAS VEGETALES)	28420	35420	15960	17010	26655	27615	32890	34190	32890	34190	27830	28930	27830	28930
OTROS CULTIVOS PERMANENTES	106400	107800	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PASTOS	31920	18585	33320	31920	41525	39520	52650	39520	52650	33440	44550	33440	44550	33440
PASTOS NATURALES	24360	25760	14175	15325	24465	21735	30290	26910	30290	26910	25630	22770	25630	22770
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	28420	0	10605	0	21315	0	26390	0	26390	0	22330	0	22330	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	35420	0	15960	0	26655	0	32890	0	32890	0	27830	0	27830	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	42560	0	21315	0	31920	0	39520	0	39520	0	33440	0	33440	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	49700	0	26565	0	37275	0	46150	0	46150	0	39050	0	39050	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO5	56700	0	31920	0	42525	0	52650	0	52650	0	44550	0	44550	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO6	63840	0	37275	0	47880	0	59280	0	59280	0	50160	0	50160	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO7	70980	0	42525	0	53235	0	65910	0	65910	0	55770	0	55770	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO8	77980	0	47880	0	58485	0	72440	0	72440	0	61270	0	61270	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO9	85120	0	53235	0	65910	0	79040	0	79040	0	66880	0	66880	0
VEGETACION NATURAL	4370	0	3920	0	3890	0	3940	0	3940	0	4380	0	4380	0

Fuente: GADM de Sigsig, año 2021.(Base 032021\_sigsig)



En base a la experiencia de la Unidad Ejecutora MAGAP PRAT SIGTIERRAS, es la institución idónea para brindar el soporte en la actualización de la Valoración masiva a través de la firma de un convenio interinstitucional, garantizando levantamiento de información, socialización y soporte en la presentación de resultados, además de carga de dicha información en el Sistema Nacional de Administración de Tierras SINAT.

El costo para la actualización de la VALORACIÓN MASIVA DE SUELO Y CONSTRUCCIONES está basado en el proceso para obtener los valores de mercado de un número de muestras definido en base al número de predios del cantón 49.062 conforme la Norma ISO 2859 “Procedimientos de muestreo para la inspección por atributos”; que serán de 200 muestras, además de la investigación de los costos directos del análisis de precios unitarios para construcciones, a partir de lo cual se define el presupuesto de USD 18.000 para el GADM de Sigsig.

El proyecto para la actualización de la valoración masiva consta de las siguientes fases a desarrollarse:

1. Análisis de la Información Preliminar (componente suelo y construcción)

Diseño del Estudio de mercado inmobiliario por parte del SIGTIERRAS en base al apoyo de la cartografía base, temática e información alfanumérica de los entes Rectores del área y el GADM de Sigsig, para la visualización del comportamiento del valor de las tierras rurales del GADM de Sigsig y los usos a los que se destina cada predio; y este se ejecutará en dos etapas: la generación y/o modificación de las zonas agroeconómicas homogéneas preliminares y la distribución de la muestra.

2. Estudio de Mercado e Investigación de precios

Levantamiento del muestreo para el EMR alrededor de 200 muestras por parte del equipo técnico del SIGTIERRAS. El número de muestras para el EMR es el resultado de lo dispuesto en la Norma ISO 2859, debido a que el Cantón Sigsig cuenta a la presente fecha con 49.062 predios rurales. Cabe mencionar que el número de muestras levantadas por día dependerá de factores exógenos y accesibilidad a los predios a muestrear, el resultado de las muestras se reportará en las fichas de investigación de campo (FIC); siendo esta información de calidad y con la mayor credibilidad, que es el insumo base para elaborar la tabla de factores y la matriz de

valor del GADM de Sigsig, generada por SIGTIERRAS con acompañamiento del GADM de Sigsig.

3. Socialización del Estudio de Mercado y Actualización de costos directos  
Capacitación, socialización del EMR y actualización de los costos directos levantado en campo por parte del SIGTIERRAS al personal técnico del GADM de Sigsig, que contempla aspectos metodológicos y técnicos, además de prácticos de ser el caso.
4. Análisis y procesamiento de la Información (componente suelo y construcción)
  - Procesamiento y sistematización de la información del EMR levantado en campo, disponible para el análisis en formato digital, y además control de calidad de la información levantada en el EMR por parte del SIGTIERRAS.
  - Normalización de las muestras del EMR para el uso del dato, ajuste de las Zonas Agroeconómicas Homogéneas (ZAH) para obtener las zonas definitivas con las cuales se generará la matriz de valor del suelo por agregaciones. Determinación de los factores de ajustes del suelo para todo el cantón Sigsig. Actualización del análisis de precios unitarios de las construcciones rurales por tipología.
5. Generación de los modelamientos si existiere; mismos que serán ejecutados por parte del SIGTIERRAS.  
  
Este proceso se realizará, en caso que existiera el insumo cartográfico pertinente y el GAD Municipal de Sigsig entregue los mismos a SIGTIERRAS, cumpliendo las especificaciones técnicas establecidas para la gestión cartográfica.
6. Parametrización y simulación con los insumos generados por el SIGTIERRAS del EMR y su análisis en el SINAT.  
  
Fijación de la simulación en el SINAT, los cuales se ajustarán al Estudio de Mercado Rural en ambientes de prueba, esta actividad se realizará en acompañamiento del equipo técnico del GADM de Sigsig en búsqueda de encontrar los valores más representativos del mercado, de ser necesario se modificarán los parámetros que requiere el proceso. Al culminar esta actividad y durante todo el proceso, el equipo

técnico del GADM de Sigsig por medio de su delegado técnico realizará la respectiva revisión y aprobación de la información generada.

#### 7. Capacitación

Participación y toma de decisión del GADM de Sigsig dentro de la aprobación de zonas homogéneas agroeconómicas, matriz de valor del suelo, factores de suelo, construcciones y padrón de avalúos de predios.

El SIGTIERRAS con el equipo técnico realizará una inducción a los técnicos del GAD Municipal de Sigsig, donde se le indicará los procesos metodológicos para una correcta homogenización, generación de matriz de valor, estimación de factores de ajuste y análisis de precios unitarios para las diferentes tipologías constructivas; además parametrización y simulaciones en el SINAT.

#### 8. Apoyo en la presentación de resultados al GADM de Sigsig

Socialización de los resultados por parte del personal del GADM de Sigsig desde su autonomía dentro de su territorio cantonal, esta fase se trabajará en conjunto con el SIGTIERRAS donde se indicará de manera remota los resultados preliminares de los procesos y resultados de la valoración del padrón de predios valorados tanto como suelo y construcciones.

### 4 CONCLUSIONES

SIGTIERRAS, concluye que es factible proceder con la suscripción de un Convenio de Cooperación Interinstitucionales entre el Ministerio de Agricultura y Ganadería a través de la Unidad Ejecutora y el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Sigsig, cuyo objeto es la Actualización de la Valoración Masiva (componente suelo y construcciones) para el bienio 2022 – 2023 tal como lo solicita el GADM de Sigsig mediante Oficio GADS-MS-ACS-2020-0211-OFQ.

### 5 RECOMENDACIONES

El GADM de Sigsig deberá delegar al administrador técnico del convenio quien será la persona responsable de emitir toda la información técnica en sus diferentes fases, inherente al proceso de valoración masiva rural, además de ser la persona encargada de dar

seguimiento y aprobar la información generada por SIGTIERRAS con acompañamiento de los técnicos de la Municipalidad de Sigsig, dentro de los tiempos pertinentes conforme cronograma de trabajo.

SIGTIERRAS recomienda iniciar con los procesos administrativos para proceder con la firma del Convenio de Cooperación Interinstitucional.



Oficio Nro. GADS-MS-ACS-2020-0211-OFQ

Sigsig, 10 de noviembre de 2020

**Asunto:** Solicitud de Convenio de Cooperación Interinstitucional

Señor Ingeniero  
Xavier Enrique Lazo Guerrero  
**Ministro de Agricultura y Ganadería**  
**MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERÍA**  
En su Despacho

De mi consideración:

Reciba un atento saludo, y deseándole éxitos en el cumplimiento de las labores que acertadamente desempeña en la institución que representa.

Con la finalidad de cumplir lo dispuesto conforme 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. (...)*”; y a 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, que establece los requerimientos mínimos para el proceso de valoración masiva rural.

Con lo expuesto, siendo el MAG mediante el Proyecto SIGTIERRAS la institución que generó el SINAT con su propia metodología de valoración de tierras rurales, y al ser éste la herramienta de gestión catastral en el GAD que dirijo, solicito a Usted se otorgue mediante firma de Convenio de Cooperación Interinstitucional la actualización de la valoración masiva de los predios rurales (suelo y construcción) para el bienio 2022 – 2023 a través del Estudio de Mercado Rural ejecutado por el Proyecto SIGTIERRAS con acompañamiento de los técnicos del GADM.

De manera muy comedida solicito que cualquier notificación se haga a los correos institucionales: [municipiodesigsig@sigsig.gob.ec](mailto:municipiodesigsig@sigsig.gob.ec) o a los teléfonos: 072266106 ext 119

Esperando que lo solicitado sea aceptado favorablemente, me suscribo de Usted no sin antes reiterarle mis sentimientos de consideración y estima.

Atentamente,

Oficio Nro. GADS-MS-ACS-2020-0211-OFQ

Sigsig, 10 de noviembre de 2020

*Documento firmado electrónicamente*

Econ. Pablo Alcibar Uyaguari Quezada  
**ALCALDE DEL CANTÓN SÍGSIG**

Copia:

Señora Contadora  
Norma Molina Veintimilla  
**Directora Financiera Unidad Ejecutora MAGAP - PRAT**  
**MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERÍA**

Señora Ingeniera  
Johanna Rosaura Morales Naspud  
**Coordinadora General de Información Nacional Agropecuaria**  
**MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERÍA**

Señorita Arquitecta  
Maria Auxiliadora Placencia Leon  
**Jefa de Avalúos y Catastros**



Firmado electrónicamente por:  
**PABLO ALCIBAR**  
**UYAGUARI**  
**QUEZADA**



**(07) 2266-106 - (07) 2266 -371**

**Dirección: Calle Torres y Rodil**