

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 km², 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%
SUPERFICIE TOTAL HAS		62493,43287	100,00%

* 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	0109Z1H01		0109Z1H02		0109Z1H03		0109Z1H04		0109Z1H05		0109Z1H06		0109Z1H07		0109Z1H08		0109Z1H09	
	No Tercificado	Tercificado	No Tercificado	Tercificado	No Tercificado	Tercificado	No Tercificado	Tercificado	No Tercificado	Tercificado	No Tercificado	Tercificado	No Tercificado	Tercificado	No Tercificado	Tercificado	No Tercificado	Tercificado
ÁREA CONSTRUIDA	50700	0	38000	0	45600	0	12700	0	12700	0	76050	0	88725	0	70980	0	73515	0
ÁREA SIN COBERTURA VEGETAL	3800	0	5100	0	12700	0	1300	0	5700	0	6650	0	5320	0	5510	0	16510	0
BANANO	20300	21300	0	0	0	0	0	0	30450	31950	35525	37275	28420	29820	28420	29820	28420	29820
CAÑA DE AZÚCAR	20300	21300	0	0	0	0	0	0	30450	31950	35525	37275	28420	29820	28420	29820	28420	29820
CHAPARRAL - PAJONAL	700	0	600	0	600	0	500	0	1050	0	1225	0	980	0	1015	0	780	0
CICLO CORTO	20300	25300	15200	16200	25300	30400	12700	13700	30450	37950	35525	44275	28420	35420	28420	35420	32880	39520
CONFIRMAS MADERABLES	6300	7300	6300	7300	6300	7300	3800	4800	9450	10950	11025	12775	8820	10220	9135	10585	8190	9490
FLOR SIN PROTECCIÓN	20300	21300	0	0	25300	26300	0	0	30450	31950	35525	37275	28420	29820	28420	29820	28420	29820
FORESTAL DIVERSOS USOS	3800	4800	3800	4800	3800	4800	0	0	5700	7200	6650	8400	5320	6720	5510	6960	4940	6240
FORESTAL MADERABLE	6300	7300	6300	7300	6300	7300	3800	4800	9450	10950	11025	12775	8820	10220	9135	10585	8190	9490
FORESTAL NO COMERCIALES	3800	4800	0	0	3800	4800	0	0	5700	7200	6650	8400	5320	6720	5510	6960	4940	6240
FRUTALES PERMANENTES	76000	126700	38000	39000	50700	51700	0	0	114000	109050	133000	221725	106400	177380	110200	185715	65910	67210
FRUTALES SEMIPERMANENTES	30400	50700	38000	39000	50700	51700	0	0	45600	76050	53200	88725	42560	70980	44800	73515	65910	67210
HUERTA	20300	25300	12700	13700	12700	13700	0	0	30450	37950	35525	44275	28420	35420	28420	35420	32880	39520
OTRAS ÁREAS	50700	0	38000	0	45600	0	12700	0	76050	0	88725	0	70980	0	73515	0	59280	0
OTRAS (COBERTURAS VEGETALES)	20300	25300	24300	25300	25375	26375	0	0	30450	37950	35525	44275	28420	35420	28420	35420	32880	39520
OTROS CULTIVOS PERMANENTES	76000	77000	0	0	0	0	0	0	114000	115500	133000	134750	106400	107800	110200	111650	0	0
PASTOS	22800	23800	17700	18700	30400	40500	7600	8600	34200	35700	39900	41650	31920	33320	33000	34510	39520	52650
PASTOS NATURALES	17400	18400	13500	14500	21300	20700	3800	6800	26100	27600	30400	32200	24560	25760	25230	26800	30260	26910
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	20300	0	10100	0	20300	0	10100	0	30450	0	35525	0	28420	0	28420	0	26340	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	25300	0	15200	0	25300	0	12300	0	37950	0	44275	0	35420	0	36685	0	32880	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	30400	0	20300	0	30400	0	14200	0	45600	0	53200	0	42560	0	44800	0	39520	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	35500	0	25300	0	35500	0	16200	0	53200	0	62125	0	49700	0	51475	0	46150	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO5	40500	0	30400	0	40500	0	18200	0	60750	0	70875	0	56700	0	58725	0	52650	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO6	45600	0	35500	0	45600	0	20300	0	68400	0	79800	0	63840	0	66120	0	59280	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO7	50700	0	40500	0	50700	0	22300	0	76050	0	88725	0	70980	0	73515	0	65910	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO8	55700	0	45600	0	55700	0	24300	0	83550	0	94725	0	77800	0	80765	0	72450	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO9	60800	0	50700	0	60800	0	26400	0	91200	0	106400	0	85120	0	88160	0	79040	0
VEGETACIÓN NATURAL	1300	0	3800	0	3800	0	1300	0	1950	0	2275	0	1820	0	1885	0	4940	0

AGREGACION	0109Z1H10		0109Z1H11		0109Z1H12		0109Z1H13		0109Z1H14		0109Z1H15		0109Z1H16		0109Z1H17		0109Z1H18	
	No Tercificado	Tercificado	No Tercificado	Tercificado	No Tercificado	Tercificado	No Tercificado	Tercificado	No Tercificado	Tercificado	No Tercificado	Tercificado	No Tercificado	Tercificado	No Tercificado	Tercificado	No Tercificado	Tercificado
ÁREA CONSTRUIDA	61560	0	60840	0	63375	0	45600	0	63375	0	50160	0	52440	0	39900	0	41800	0
ÁREA SIN COBERTURA VEGETAL	17145	0	4560	0	4750	0	4680	0	4750	0	13970	0	14605	0	5355	0	5610	0
BANANO	0	0	24360	25360	25375	26625	24360	25360	25375	26625	0	0	0	0	0	0	0	0
CAÑA DE AZÚCAR	0	0	24360	25360	25375	26625	24360	25360	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
CICLO CORTO	34155	40440	24360	30360	25375	31625	24360	30360	25375	31625	27830	33440	29095	34960	15960	17010	16720	17820
CONFIRMAS MADERABLES	8505	9855	7650	8760	7875	9125	7650	8760	7875	9125	6930	8030	7245	8395	6615	7665	6930	8030
FLOR SIN PROTECCIÓN	34155	35565	24360	25360	25375	26625	24360	25360	25375	26625	27830	29095	29095	30245	0	0	0	0
FORESTAL DIVERSOS USOS	5105	6480	4560	5760	4750	6000	4560	5760	4750	6000	4180	5280	4370	5520	3990	5040	4180	5280
FORESTAL MADERABLE	8505	9855	7650	8760	7875	9125	7650	8760	7875	9125	6930	8030	7245	8395	6615	7665	6930	8030
FORESTAL NO COMERCIALES	5130	6480	4560	5760	4750	6000	4560	5760	4750	6000	4180	5280	4370	5520	0	0	0	0
FRUTALES PERMANENTES	68445	69795	91200	92400	95000	138375	91200	92400	95000	138375	94475	96870	94475	99600	40950	41800	42900	42900
FRUTALES SEMIPERMANENTES	68445	69795	36480	60840	38000	63375	36480	60840	38000	63375	55770	56870	58305	59455	39900	40950	41800	42900
HUERTA	17145	18495	24360	30360	25375	31625	24360	30360	25375	31625	13970	15070	14605	15755	13335	15855	13970	15070
OTRAS ÁREAS	61560	0	60840	0	63375	0	45600	0	63375	0	50160	0	52440	0	39900	0	41800	0
OTRAS (COBERTURAS VEGETALES)	34155	35505	24360	25360	25375	26625	24360	25360	25375	26625	27830	29095	29095	30245	15960	17010	16720	17820
OTROS CULTIVOS PERMANENTES	0	0	91200	92400	95000	96250	91200	92400	95000	96250	0	0	0	0	0	0	0	0
PASTOS	41040	54675	27360	28560	28500	29750	27360	28560	28500	29750	33440	44550	34960	46575	18585	19635	19470	20570
PASTOS NATURALES	31250	27945	20880	22080	21750	23000	30880	22080	21750	23000	22700	22700	23705	24805	22275	23225	22450	19580
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	27405	0	24360	0	25375	0	24360	0	25375	0	22330	0	23345	0	10605	0	11110	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	34155	0	30360	0	31625	0	30360	0	31625	0	27830	0	29095	0	15960	0	16720	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	41040	0	36480	0	38000	0	36480	0	38000	0	33440	0	34960	0	21315	0	22330	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	47925	0	42600	0	44375	0	42600	0	44375	0	30520	0	40925	0	26565	0	27830	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO5	54675	0	48600	0	50625	0	48600	0	50625	0	44550	0	46575	0	31920	0	33440	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO6	61560	0	54720	0	57000	0	54720	0	57000	0	50160	0	52440	0	37275	0	39050	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO7	68445	0	60840	0	63375	0	60840	0	63375	0	55770	0	58305	0	42525	0	44550	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO8	73195	0	66480	0	69625	0	66480	0	69625	0	61270	0	64055	0	47880	0	50160	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO9	82080	0	72960	0	76000	0	72960	0	76000	0	66880	0	69920	0	53235	0	55770	0
VEGETACIÓN NATURAL	5130	0	1560	0	1625	0	1560	0	1625	0	4180	0	4370	0	3990	0	4180	0

AGREGACION	0109Z1H19		0109Z1H20		0109Z1H21		0109Z1H22		0109Z1H23		0109Z1H24		0109Z1H25		0109Z1H26		0109Z1H27	
	No Tercificado	Tercificado	No Tercificado	Tercificado	No Tercificado	Tercificado	No Tercificado	Tercificado	No Tercificado	Tercificado	No Tercificado	Tercificado	No Tercificado	Tercificado	No Tercificado	Tercificado	No Tercificado	Tercificado
ÁREA CONSTRUIDA	76050	0	76050	0	76050	0	76050	0	76050	0	70980	0	70980	0	70980	0	70980	0
ÁREA SIN COBERTURA VEGETAL	5700	0	5700	0	5700	0	5700	0	5700	0	5320	0	5320	0	5320	0	5320	0
BANANO	30450	31950	30450	31950	30450	31950	30450	31950	30450	31950	28420	29820	28420	29820	28420	29820	28420	29820
CAÑA DE AZÚCAR	30450	31950	30450	31950	30450	31950	30450	31950	30450	31950	28420	29820	28420	29820	28420	29820	28420	29820
CHAPARRAL - PAJONAL	1050	0	1050	0	1050	0	1050	0	1050	0	980	0	980	0	980	0	980	0
CHOCOBORO	37950	30450	30450	37950	30450	37950	30450	37950	30450	37950	34200	35420	34200	35420	34200	35420	34200	35420
CONIFERAS MADEIRABLES	9450	10950	9450	10950	9450	10950	9450	10950	9450	10950	8820	10220	8820	10220	8820	10220	8820	10220
FLOR SIN PROTECCIÓN	30450	31950	30450	31950	30450	31950	30450	31950	30450	31950	28420	29820	28420	29820	28420	29820	28420	29820
FORESTAL MADERABLE SIN CLOS	5700	7200	5700	7200	5700	7200	5700	7200	5700	7200	5320	6720	5320	6720	5320	6720	5320	6720
FORESTAL MADERABLE	9450	10950	9450	10950	9450	10950	9450	10950	9450	10950	8820	10220	8820	10220	8820	10220	8820	10220
FORESTAL NO COMERCIALIZABLES	5700	7200	5700	7200	5700	7200	5700	7200	5700	7200	5320	6720	5320	6720	5320	6720	5320	6720
FRUTALES SEMIPERMANENTES	14500	19050	14500	19050	14500	19050	14500	19050	14500	19050	106400	117800	106400	117800	106400	117800	106400	117800
FRUTALES SEMIPERMANENTES	45600	79050	45600	79050	45600	79050	45600	79050	45600	79050	42560	70980	42560	70980	42560	70980	42560	70980
HUERTA	30450	37950	30450	37950	30450	37950	30450	37950	30450	37950	34200	35420	34200	35420	34200	35420	34200	35420
OTRAS ÁREAS	76050	0	76050	0	76050	0	76050	0	76050	0	70980	0	70980	0	70980	0	70980	0
OTRAS CUBIERTAS VEGETALES	37950	30450	30450	37950	30450	37950	30450	37950	30450	37950	34200	35420	34200	35420	34200	35420	34200	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
VEGETACIÓN NATURAL	1950	1950	1950	1950	1950	1950	1950	1950	1950	1950	1820	1820	1820	1820	1820	1820	1820	1820

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.

