

Oficio Nro. MAG-UEMAGAPPRAT-2021-0142-OF

Quito, D.M., 23 de junio de 2021

Asunto: Respuesta Oficio Nro. GADMICS-A-2021-0120 - Informe Técnico de Valoración Urbana - Cantón Saquisilí

Ingeniero

Edison Javier Velásquez Martínez

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
INTERCULTURAL DEL CANTÓN SAQUISILÍ**

Arquitecto

Hugo Raul Chingo Yanchatipan

En su Despacho

De mi consideración:

En respuesta al Oficio Nro. GADMICS-A-2021-0120 remitido por correo electrónico el 10 de junio del 2021, me permito adjuntar adjuntar en el siguiente link: la información correspondiente al Informe Técnico de la Corrida de Valoración Urbana con sus correspondientes anexos, conforme metodología de valoración aprobada por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Saquisilí, y que detallo a continuación:

- INF_TEC_Valoracion Urbano GADM Saquisilí_23062021
 - ANEXO1_Parametrizacion_Tipologias_constructivas
 - ANEXO2_UNIDADES_CONSTRUCTIVAS_INCIDENCIAS
 - ANEXO3_REPORTE_VALORACION
 - ANEXO4_caracteristicas_factores

Con la finalidad de que se proceda con el análisis y de considerarlo pertinente con la respectiva aprobación a fin de continuar con las actividades enmarcadas en el Convenio suscrito conforme Modelo de Gestión de SIGTIERRAS, el mismo que ha sido socializado con la Municipalidad de Saquisilí.

Cualquier información adicional, favor comunicarse a través del correo mcoba@mag.gob.ec.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Oficio Nro. MAG-UEMAGAPPRAT-2021-0142-OF

Quito, D.M., 23 de junio de 2021

Documento firmado electrónicamente

Cpa. Norma Elizabeth Molina Veintimilla
DIRECTORA EJECUTIVA MAGAP-PRAT

Anexos:

- anexo1_parametrizacion_tipologias_constructivas0654153001624491962.rar
- anexo2_unidades_constructivas_incidencias.rar
- anexo3_reporte_valoracion.rar
- anexo4_caracteristicas_factores.rar
- inf_tec_valoracion_urbano_gadm_saquisilí_23062021-signed.pdf

Copia:

Señorita Ingeniera
María Fernanda Coba Paz
Especialista Geomático

Señorita
Dennis Yáñez Catota
Asistente Administrativa Unidad Ejecutora MAGAP - PRAT

mc



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



**Sembramos
Futuro**

Lenín



Contenido

1	ANTECEDENTES.....	2
2	PARAMETRIZACIÓN DE LA METODOLOGÍA DE VALORACIÓN URBANA.....	5
2.1	COMPONENTE SUELO.....	5
2.1.1	Parametrización del suelo en SINAT	5
2.2	COMPONENTE CONSTRUCCIÓN	8
2.2.1	Parametrización de la construcción en SINAT.....	8
2.3	RESULTADOS DE LA SIMULACIÓN DE VALORACIÓN EN SINAT	12
2.4	COMPARATIVO ENTRE REPORTES SINAT Y LA CORRIDA DE VALORACIÓN DEL CONSULTOR DE CATASTRO URBANO.....	12
2.4.1	Diferencias en suelo	12
2.4.2	Diferencia en construcciones.....	13
2.4.3	Diferencia en mejoras.....	13
2.4.4	Diferencia en el total	14
3	CONCLUSIONES	15
4	RECOMENDACIONES.....	16

INFORME TÉCNICO DE LA PARAMETRIZACIÓN DE LA METODOLOGÍA DE VALORACIÓN URBANA DEL CANTÓN SAQUISILÍ – QUINTA ENTREGA

1 ANTECEDENTES

- Con fecha 13 de noviembre del 2017 se firma el Convenio de Cooperación entre la Unidad Ejecutora MAGAP-PRAT y el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural del cantón Saquisilí.
- Mediante Oficio –SG-EX211-2020, de fecha 05 de noviembre de 2020 el GAD de Saquisilí a través del Ing. Javier Velásquez, Alcalde del GAD Municipal, solicita a la U.E. MAGAP - PRAT la carga de la base de datos del proyecto “ACTUALIZACIÓN DEL CATASTRO DE PREDIOS URBANOS DE LA CABECERA CANTONAL SAQUISILÍ Y LAS ZONAS CONSOLIDADAS URBANASD LAS PARROQUIAS CANCHAGUA,, CHANTILÍN Y COCHAPAMBA DEL CANTÓN SAQUISILÍ, PROVINCIA DE COTOPAXI”, en los servidores municipales y la puesta en funcionamiento del sistema SINAT, además de una nueva capacitación a los departamentos municipales referente al funcionamiento del sistema catastral.

A este oficio se adjunta:

- Oficio interno del GAD 21-DP-CAS-2020, de fecha 5 de noviembre de 2020, mediante el cual la Dirección de Gestión de Planificación y Desarrollo del GAD de Saquisilí a través del Arq. Hugo Chingo, solicita al Sr. Alcalde del Municipio de Saquisilí, que pida formalmente al SIGTIERRAS, poner en producción la base de datos catastrales urbanos del cantón, la misma que se encuentra aprobada por la administración del contrato.
- Informe del administrador de contrato.
- Cd base de datos catastro urbano.
- Parametrización del valor de la construcción.
- Propuesta de Ordenanza que regula la formación del catastro predial urbano y la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos, cabecera cantonal de Saquisilí, cabeceras parroquiales de Canchagua, Cochapamba y Chantilín.

- Mediante Oficio No. GADMICS-A-2020-302 de fecha 11 de diciembre de 2020, el GADM Saquisilí remite la metodología de valoración urbana aprobada por la Municipalidad para que se inicien actividades de carga de base de datos e implementación del SINAT urbano.
- Mediante Oficio No. MAG-UEMAGAPPRAT-2021-0016-OF de fecha 22 de enero de 2021, el SIGTIERRAS solicita la respuesta del análisis realizado en el informe técnico entregado en el Oficio No. MAG-UEMAGAPPRAT-2020-0227-OF de fecha 19 de noviembre de 2020, referente a la corrida de valoración bajo responsabilidad del consultor de catastro urbano.
- Mediante Oficio No. GADMICS-A-2021-022 de fecha 27 de enero de 2021, el GADM Saquisilí, manifiesta que la corrida de valoración es responsabilidad del proveedor del Sistema de catastro, así como los resultados de la misma.
- Mediante Oficio No. MAG-UEMAGAPPRAT-2021-0022-OF de fecha 1 de febrero de 2021, el SIGTIERRAS realiza las precisiones correspondientes a las responsabilidades del proveedor del sistema catastral, de acuerdo al Convenio de Cooperación entre la Unidad Ejecutora MAGAPPRAT Programa SIGTIERRAS y el Municipio de Saquisilí, reiterando la solicitud de asumir la responsabilidad del GADM al no entregar la corrida de valoración por parte del administrador de contrato y/o consultor.
- Mediante Oficio No. GADMICS-A-2021-040 de fecha 24 de febrero de 2021, el GADM de Saquisilí, realiza la entrega de información referente a la valoración urbana, así como la base de datos catastral urbana, con el siguiente contenido:
 - CORRIDA DE VALORACION SAQUISILI (Carpeta con 8 archivos - 12,8 MB -)
 - DOC.pdf
 - DOC001.pdf
 - DOC002.pdf
 - PROPUESTA ORDENANZA COBRO DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO SAQUISILI.pdf
 - respaldosaquisili_08122020_final_20201208220730.backup
 - valor_por_piso.txt
 - valor_predio.txt
 - valor_suelo.txt
- Mediante Oficio No. MAG-UEMAGAPPRAT-2021-0039-OF de fecha 8 de marzo de 2021, el SIGTIERRAS entrega al GADM de Saquisilí, el informe técnico de la valoración

urbana, con observaciones a la metodología de valoración a ser parametrizada en el SINAT.

- Mediante Oficio No. GADMICS-A-2021-073 de fecha 10 de mayo de 2021, el GADM de Saquisilí, realiza la entrega de información referente a la valoración urbana, indicando que han sido subsanadas las observaciones en la metodología de valoración urbana, con el siguiente contenido:
 - Corrida_Valoracion_GADMICS (Carpeta con 6 archivos - 15,3 MB -)
 - PROPUESTA ORDENANZA COBRO DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO SAQUISILI.pdf
 - RESPALDOSAQISILI05052021.backup
 - valoracion mejora.csv
 - valoracion piso.csv
 - valoracion predio.csv
 - valoracion suelo.csv
- Mediante acta de trabajo de fecha 20 de mayo de 2021, el GADM de Saquisilí, aprobó que en la base de datos aprobada y migrada a SINAT se iguale el valor de área calculada al área ingresada.
- Mediante Oficio MAG-UEMAGAPPRAT-2021-0109-OF de fecha 20 de mayo del 2021, SIGTIERRAS entrega al GADM de Saquisilí, el informe técnico de la valoración urbana.
- Mediante Oficio No. GADMICS-A-2021-120 de fecha 10 de junio de 2021, el GADM de Saquisilí, realiza la entrega de información referente a la valoración urbana, indicando que han sido subsanadas las observaciones en la metodología de valoración urbana, con el siguiente contenido:
 - Corrida_Valoracion_10062021 (Carpeta con 7 archivos - 22,3 MB -)
 - PROPUESTA ORDENANZA COBRO DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO SAQUISILI.pdf
 - ANEXO_DESGLOSE COMPARATIVO FINAL.xlsx
 - RESPALDOSAQISILI10062021.backup
 - valoracion mejoras final
 - valoracion piso final
 - valoracion predio final
 - valoracion suelo final

2 PARAMETRIZACIÓN DE LA METODOLOGÍA DE VALORACIÓN URBANA

SIGTIERRAS ha realizado la respectiva parametrización de la “Propuesta de Ordenanza que regula la formación del catastro predial urbano y la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos, cabecera cantonal de Saquisilí, cabeceras parroquiales de Canchagua, Cochapamba y Chantilín”, en la base de datos aprobada por la Municipalidad de acuerdo al Oficio Nro. SG-EX-211-2020 de fecha 05 de noviembre de 2020.

Así también, se toma para el análisis los archivos entregados por la Municipalidad “valoracion suelo final”, “valoracion piso final”, “valoracion mejoras final” y “valoracion predio final” y “ANEXO_DESGLOSE COMPARATIVO FINAL”.

2.1 COMPONENTE SUELO

2.1.1 Parametrización del suelo en SINAT

Factores geométricos:

TAMAÑO DEL PREDIO			
RANGO (m ²)		COEFICIENTE	OBSERVACIONES
0	100	0,95	Es parametrizable.
100	300	1	
300	500	0,95	
500	1000	0,9	
1000	5000	0,8	
5000	10000	0,7	
10000	20000	0,6	
20000	9999999	0,5	

FRENTE			
RANGO (m)		COEFICIENTE	OBSERVACIONES
0	5	0,97	Es parametrizable.
5	8	0,98	
8	12	1	
12	16	1,01	
16	20	1,02	
20	9999999	1,03	

FONDO			
RANGO (m)		COEFICIENTE	OBSERVACIONES
0	10	0,97	Es parametrizable.
10	18	0,99	
18	22	1	
22	30	0,99	
30	40	0,98	
40	9999999	0,97	

Factores endógenos:

LOCALIZACIÓN EN LA MANZANA		
DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE	OBSERVACIONES
Manzanero	1,05	Es parametrizable.
En Cabecera	1,1	
Bifrontal	1,07	
Esquinero	1,05	
Intermedio	1	
En Pasaje	0,75	
Interior	0,7	
Triángulo	1,07	
En T	1,05	

TOPOGRAFÍA DEL PREDIO		
DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE	OBSERVACIONES
Plano	1	Es parametrizable.
Inclinado Ascendente	0,98	
Inclinado Descendente	0,96	

TIPO DE TERRENO		
DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE	OBSERVACIONES
Seco	1	Es parametrizable
Cenagoso	0,98	
Húmedo	0,97	
Inundable	0,96	

FORMA DEL LOTE		
DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE	OBSERVACIONES
Regular	1	Es parametrizable
Irregular	0,99	
Muy irregular	0,97	

Factores exógenos:

SERVICIO DE AGUA		
DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE	OBSERVACIONES
SERVICIO /RED PUBLICO	1	Es parametrizable
POZO AGUA	1,06	
AGUA LLUVIA	0,94	
CARRO REPARTIDOR	0,94	
OTRO	0,94	
NO TIENE	0,9	
RIO/LAGO/MAR	1.06	

SERVICIO DE ALCANTARILLADO		
DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE	OBSERVACIONES
SERVICIO /RED PUBLICO	1	Es parametrizable
NO TIENE	0,9	
POZO SEPTICO	1,05	
LETRINA	1,05	
RIO / LAGO / MAR	1,10	
OTRO	1,10	

SERVICIO DE ENERGÍA ELÉCTRICA		
DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE	OBSERVACIONES
SERVICIO /RED PUBLICO	1	Es parametrizable
PLANTA O GENERADOR PRIVADO	0,94	
PANEL SOLAR	0,94	
OTRO	0,94	
NO TIENE	0,9	

MATERIAL DE LA VÍA DE ACCESO		
DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE	OBSERVACIONES
ADOQUÍN	1	Es parametrizable
CEMENTO	1	
ASFALTO	1	
PIEDRA	0,98	
LASTRE	0,97	
TIERRA	0,94	

RECOLECCIÓN DE BASURA		
DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE	OBSERVACIONES
CARRO RECOLECTOR	1	Es parametrizable
NO TIENE	0,98	
LA QUEMAN	1,05	

LA ENTIERRAN	1,05
ARROJAN EN TERRENO BALDÍO O QUEBRADA	1,05
ARROJAN AL RÍO, ACEQUIA O CANAL	1,05

2.2 COMPONENTE CONSTRUCCIÓN

2.2.1 Parametrización de la construcción en SINAT

A continuación, se detalla la parametrización que se realizará en SINAT referente a construcción:

Tipologías constructivas

La matriz de tipologías tal cual esta parametrizada en SINAT consta en el ANEXO1_Parametrizacion_Tipologias_constructivas.xlsx.

Factores de ajuste de edificaciones

ACABADOS		
DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE	OBSERVACIONES
NO TIENE	1,00	Es parametrizable
BASICO - TRADICIONAL	1,31	
ECONOMICO	1,93	
BUENO	3,29	
LUJO	4,28	

ESTADO DE CONSERVACIÓN		
DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE	OBSERVACIONES
MUY BUENO	1,05	Es parametrizable
BUENO	1,00	
REGULAR	0,75	
MALO	0,30	
OBSOLETO	0,30	

ETAPA DE CONSTRUCCIÓN		
DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE	OBSERVACIONES
EN ESTRUCTURA	0,85	Es parametrizable
EN ACABADOS	0,90	
TERMINADA	1	
EN PLANOS	0,75	
ABANDONADA	0,95	
RECONTRUIDA	1,05	
SIN MODIFICACIÓN	1	

USO DE LA CONSTRUCCIÓN		
DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE	OBSERVACIONES
ALMACEN - COMERCIO MENOR	1	Parametrizable
AUDITORIO	1,67	
AULA	1,3	
BALCON - TERRAZA	0,65	
BANCO - FINANCIERA	1,94	
BAR	1,29	
BATERIA SANITARIA	1,24	
BODEGA	0,71	
BODEGA COMERCIAL - INDUSTRIAL	0,79	
CASA	1	
CASA BARRIAL	1	
CEMENTERIO	1,43	
CENTRO COMERCIAL	1,37	
CENTRO CULTURAL	1,28	
CENTRO DE ASISTENCIA SOCIAL	1,51	
CENTRO DE EDUCACION INICIAL	1	
CENTRO DE SALUD	1,5	
CLINICA	1,61	
COMERCIO ESPECIALIZADO	1,41	
CONVENTO	1,35	
DEPARTAMENTO	1	
DISCOTECA	1,29	
ESCENARIO DEPORTIVO	1,5	
ESCUELA/COLEGIO	1	
ESTACION DE BOMBEROS	1,95	
FUNDACIONES	1,51	
FUNERARIA	1,24	
GALPON	0,5	
GARITA - GUARDIANIA	0,83	
GASOLINERA	1,61	
GIMNASIO	1,29	
HOSPITAL	1,98	
HOSTAL	1	
HOSTERÍA	1,55	
HOTEL	1,52	
IGLESIA - CAPILLA	1,51	
KARAOKE	1,29	
LAVANDERÍA	0,56	
LAVANDERIA - SECADO	0,66	
MALECÓN	1	
MERCADO	1,26	
MIRADOR	1	
MOTEL	1,19	
MUSEO	1,28	

OFICINA	1,41
ORFANATO	1,51
ORGANISMOS INTERNACIONALES	1
PARQUEADERO CUBIERTO	0,75
PARQUEADERO DESCUBIERTO	0,7
PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUA	1,29
PLAZA DE TOROS	1,67
PORQUERIZA	0,59
RECINTO MILITAR	1,27
RESTAURANTE	1,29
SALA COMUNAL	1,38
SALA DE CINE	1,61
SALA DE CULTO	1,01
SALA DE ORDEÑO	0,58
SALÓN DE EVENTOS	1,38
SAUNA - TURCO - HIDROMASAJE	0,82
TERMINAL TERRESTRE	1,79
UNIDAD DE POLICÍA COMUNITARIA	1,27
VIVERO	0,55
VIVIENDA Y COMERCIO	1,05

Depreciación

ELEMENTO CONSTRUCTIVO	MATERIAL	VIDA ÚTIL	OBSERVACIONES
COLUMNAS	HORMIGON ARMADO	65	Es parametrizable
COLUMNAS	ALUMINIO	70	
COLUMNAS	MADERA CON TRATAMIENTO PERIODICO	30	
COLUMNAS	PILOTAJE DE HORMIGÓN ARMADO	65	
COLUMNAS	MIXTO (METAL Y HORMIGÓN)	65	
COLUMNAS	CAÑA	10	
COLUMNAS	ACERO (HIERRO CERCHA, METALICA)	70	
COLUMNAS	MADERA	30	
COLUMNAS	NO TIENE	0	
MAMPOSTERÍA PORTANTE	LADRILLO	45	
MAMPOSTERÍA PORTANTE	PIEDRA	45	
MAMPOSTERÍA PORTANTE	ADOBE	45	
MAMPOSTERÍA PORTANTE	TAPIAL	45	
MAMPOSTERÍA PORTANTE	BLOQUE	45	
MAMPOSTERÍA PORTANTE	NO TIENE	0	
COLUMNAS	OTRO	10	No se encuentra definido en la metodología el tiempo de vida útil para este material, se ha colocado el valor del elemento "CAÑA" para columna

* Es necesario revisar el valor de los años de vida útil para el material "Otro" del elemento constructivo columnas, ya que este no se encuentra definido en la metodología de valoración.

PARAMETRIZACIÓN SINAT	OBSERVACIÓN
% residual	Es parametrizable
30	

Mejoras constructivas

SINAT	VALOR \$	OBSERVACIONES
ASCENSOR	32,900	Es parametrizable.
CANCHA DEPORTIVA DE CESPED NATURAL	24,00	
CANCHA DEPORTIVA DE CESPED SINTETICO	34,00	
CANCHA DEPORTIVA DE TIERRA	30,00	
CANCHA DEPORTIVA ENCEMENTADA	53,00	
CISTERNA	246,00	
PISCINA CUBIERTA	530,00	
PISCINA DESCUBIERTA	370,00	
CERRAMIENTO DE ADOBE	39,00	
CERRAMIENTO DE HIERRO SOBRE MAMPOSTERIA	74,00	
CERRAMIENTO DE LADRILLO BLOQUE - ENLUCIDO	85,00	
CERRAMIENTO DE LADRILLO - SIN ENLUCIR	45,00	
CERRAMIENTO DE MALLA SOBRE MAMPOSTERIA	51,00	
MURO DE PIEDRA	92,00	
ASADERO O BBQ	120,00	
TANQUE DE AGUA	80,00	

ESTADO		
DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE	OBSERVACIONES
MUY BUENO	1,05	Es parametrizable
BUENO	1,00	
REGULAR	0,75	
MALO	0,30	
OBSOLETO	0,30	

ETAPA		
DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE	OBSERVACIONES
EN ESTRUCTURA	0,85	Es parametrizable
EN ACABADOS	0,90	
TERMINADA	1,00	
EN PLANOS	0,75	
ABANDONADA	0,95	
RECONTRUIDA	1,05	
SIN MODIFICACIÓN	1,00	

2.3 RESULTADOS DE LA SIMULACIÓN DE VALORACIÓN EN SINAT

Parametrizados los insumos y factores de la metodología de valoración urbana aprobada por el GADM de Saquisilí, se procede a realizar la simulación de la valoración urbana en SINAT obteniendo los siguientes resultados:

- 7.830 predios valorados, todos unipropiedad
- De las 10.625 unidades constructivas presentes en la base de datos catastral
 - 10.541 unidades constructivas valoradas.
 - 84 unidades constructivas no pertenecen a ninguna tipología constructiva.
(ANEXO2_UNIDADES_CONSTRUCTIVAS_INCIDENCIAS.xlsx)
- 1.716 mejoras valoradas.

Se ha obtenido el reporte de predios urbanos valorados (ANEXO3_REPORTE_VALORACION.xlsx pestaña SINAT), en el cual constan los 7.830 predios, pero al existir incidencias de valoración referente a tipologías constructivas definidas, no es un reporte completo, para los predios en donde se presentan las incidencias.

El Anexo 2, en la pestaña “DETALLE_INCIDENCIAS”, contiene el listado de las 84 unidades constructivas, con la descripción de número de pisos y materiales de los elementos constructivos, que no están siendo valoradas.

2.4 COMPARATIVO ENTRE REPORTE SINAT Y LA CORRIDA DE VALORACIÓN DEL CONSULTOR DE CATASTRO URBANO.

Se ha tomado el archivo “valoracion predio final”, en donde se encuentra el reporte de predios valorados entregados por la Municipalidad.

Del comparativo detallado en el ANEXO3_REPORTE_VALORACION.xlsx pestaña COMPARATIVO se obtiene:

2.4.1 Diferencias en suelo

- **7.605** predios con completa coincidencia entre avalúo suelo SINAT y Corrida del Consultor.
- **102** predios donde el avalúo del suelo SINAT es *menor* que el de la Corrida del Consultor.

- **123** predios donde el avalúo del suelo SINAT es *mayor* que el de la Corrida del Consultor.

Tabla 1.- Comparativo desglosado del avalúo suelo

SUELO	
# Predios	Observación
1	Con diferencia > \$0 y ≤\$10 donde el avalúo suelo es <u>mayor</u> en SINAT
28	Con diferencia > \$10 y ≤\$100 donde el avalúo suelo es <u>mayor</u> en SINAT
94	Con diferencia > \$100 donde el avalúo suelo es <u>mayor</u> en SINAT
16	Con diferencia > \$10 y ≤\$100 donde el avalúo suelo es <u>menor</u> en SINAT
86	Con diferencia > \$100 donde el avalúo suelo es <u>menor</u> en SINAT

Fuente: SIGTIERRAS, 2021

2.4.2 Diferencia en construcciones

- **6.639** predios con completa coincidencia entre avalúo construcciones SINAT y Corrida del Consultor.
- **835** predios con diferencia de +/- 10 centavos entre avalúo construcciones SINAT y Corrida del Consultor.
- **226** predios donde el avalúo de la construcción SINAT es *menor* que el de la Corrida del Consultor (excluyendo los valores de 10 centavos de diferencia).
- **130** predios donde el avalúo de la construcción SINAT es *mayor* que el de la Corrida del Consultor (excluyendo los valores de 10 centavos de diferencia).

Tabla 2.- Comparativo desglosado del avalúo de construcciones

CONSTRUCCIONES	
# Predios	Observación
77	Con diferencia > \$0.10 y ≤\$10 donde el avalúo construcciones es <u>mayor</u> en SINAT
46	Con diferencia > \$10 y ≤\$100 donde el avalúo construcciones es <u>mayor</u> en SINAT
7	Con diferencia > \$100 donde el avalúo construcciones es <u>mayor</u> en SINAT
69	Con diferencia > \$0.10 y ≤\$10 donde el avalúo construcciones es <u>menor</u> en SINAT
48	Con diferencia > \$10 y ≤\$100 donde el avalúo construcciones es <u>menor</u> en SINAT
109	Con diferencia > \$100 donde el avalúo construcciones es <u>menor</u> en SINAT

Fuente: SIGTIERRAS, 2021

2.4.3 Diferencia en mejoras

- **7.701** predios con completa coincidencia entre avalúo mejoras SINAT y Corrida del Consultor.
- **78** predios con diferencia de +/- 1 centavos entre avalúo mejoras SINAT y Corrida del Consultor.

- 27 predios donde el avalúo de la mejora SINAT es *menor* que el de la Corrida del Consultor (excluyendo los valores de 1 centavo de diferencia).
- 24 predios donde el avalúo de la mejora SINAT es *mayor* que el de la Corrida del Consultor (excluyendo los valores de 1 centavo de diferencia).

Tabla 3.- Comparativo desglosado del avalúo de las mejoras

MEJORAS	
# Predios	Observación
2	Con diferencia > \$0.01 y ≤\$10 donde el avalúo mejoras es <u>mayor</u> en SINAT
22	Con diferencia > \$100 donde el avalúo mejoras es <u>mayor</u> en SINAT
6	Con diferencia > \$10 y ≤\$100 donde el avalúo mejoras es <u>menor</u> en SINAT
21	Con diferencia > \$100 donde el avalúo mejoras es <u>menor</u> en SINAT

Fuente: SIGTIERRAS, 2021

2.4.4 Diferencia en el total

- 6.055 predios con completa coincidencia entre avalúo total SINAT y Corrida del Consultor.
- 1.182 predios con diferencia de +/- 1 dólar entre avalúo mejoras SINAT y Corrida del Consultor.
- 335 predios donde el avalúo total SINAT es *menor* que el de la Corrida del Consultor (excluyendo los valores de 1 dólar de diferencia).
- 258 predios donde el avalúo total SINAT es *mayor* que el de la Corrida del Consultor (excluyendo los valores de 1 dólar de diferencia).

Tabla 4.- Comparativo desglosado del avalúo total

TOTAL	
# Predios	Observación
66	Con diferencia > \$1 y ≤\$10 donde el avalúo total es <u>mayor</u> en SINAT
70	Con diferencia > \$10 y ≤\$100 donde el avalúo total es <u>mayor</u> en SINAT
122	Con diferencia > \$100 donde el avalúo total es <u>mayor</u> en SINAT
59	Con diferencia > \$1 y ≤\$10 donde el avalúo total es <u>menor</u> en SINAT
67	Con diferencia > \$10 y ≤\$100 donde el avalúo total es <u>menor</u> en SINAT
209	Con diferencia > \$100 donde el avalúo total es <u>menor</u> en SINAT

Fuente: SIGTIERRAS, 2021

Se ha obtenido la diferencia que existe en el resultado final por cada componente

Tabla 5.- Comparación total entre avalúo SINAT vs. Corrida del Consultor.

	SINAT	CONSULTOR
SUELO	200.037.963,39	200.300.236,17
CONSTRUCCIONES	157.559.028,38	157.751.231,51
MEJORAS	6.981.639,30	4.943.763,34
TOTAL	364.578.631,07	362.995.231,02

Fuente: SIGTIERRAS, 2021

De acuerdo al adjunto correspondiente al Oficio Nro.CCS-GADMICS-131 remitido por el Consultor a la Municipalidad indica “...revisar porque el dato que se tiene en la corrida de valoración por parte de SIGTIERRAS no es la que reposa en la base de datos...”, me permito indicarle que la Municipalidad con Oficio Nro. SG-EX-211-2020 de fecha 05 de noviembre de 2020, **APRUEBA LA BASE DE DATOS.**

Sin embargo se adjunta el ANEXO4_caracteristicas_factores.xlsx, en donde se encuentran los datos catastrales almacenados en la base de datos aprobada por la Municipalidad de los predios identificados por el consultor con diferencias en la aplicación de los factores, y se comprueba que la aplicación de los factores concuerda con los datos almacenados en la BASE DE DATOS **APROBADA** Y MIGRADA A SINAT.

3 CONCLUSIONES

- La base de datos catastral urbana de Saquisilí, en la cual se realiza la parametrización para posterior simulación de valoración, es la aprobada por el GADM de Saquisilí mediante Oficio Nro. SG-EX-211-2020 de fecha 05 de noviembre de 2020.
- Tal como ha sido socializado el modelo de gestión de SIGTIERRAS, cualquier ajuste del dato catastral deberá realizarse una vez implementado SINAT en la infraestructura del GADM.
- Los factores descritos en el cuerpo del documento son los parametrizado en SINAT, y que corresponde a metodología de valoración urbana aprobada por la Municipalidad del Cantón Saquisilí.
- En SINAT es obligatoria la parametrización para la ocupación del lote, por lo que, al no estar definida en la metodología de valoración se ha parametrizado con 1, a

las opciones descritas para esta característica *"EDIFICADA"*, *"EN CONSTRUCCION"* y *"NO EDIFICADA"*.

- Existen 84 incidencias de unidades constructivas sin pertenencia a una tipología constructiva, por tal motivo el reporte de predios urbanos valorados obtenidos desde SINAT, se encuentra incompleto.
- El GADM de Saquisilí deberá revisar y verificar que los parámetros y tipologías constructivas, descritos en este documento, estén acorde a la metodología de valoración urbana aprobada por la Municipalidad.
- El GADM de Saquisilí deberá analiza este informe técnico y de considerarlo pertinente aprobar con la finalidad de continuar con las actividades descritas conforme modelo de gestión de SIGTIERRAS.

4 RECOMENDACIONES

- El GADM de Saquisilí deberá establecer con el Consultor, el procedimiento adecuado para que de ser el caso se realicen los ajustes de la base de datos en el Sistema Nacional de Administración de Tierras –SINAT cuando se encuentre implementado en el GADM.



Firmado electrónicamente por:

LORENA
ALEXANDRA
ROSAS MENA