

**Oficio Nro. MAG-UEMAGAPPRAT-2020-0005-OF**

**Quito, D.M., 15 de enero de 2020**

**Asunto:** Respuesta Oficio N°. CCS-GADMICS-097 de fecha 12 de enero de 2020, REF. GADM Salquisilí

Señor Ingeniero  
José Luis Ojeda Ontaneda  
En su Despacho

De mi consideración:

En respuesta a su oficio N°. CCS-GADMICS-097 de fecha 12 de enero de 2020, mediante el cual presenta la homologación del modelo de valoración, me permito realizar las siguientes puntualizaciones:

- No se ha realizado ejemplos constructivos, donde se evidencie como se procederá con la homologación, considerando que se debe parametrizar la metodología de valoración en el Sistema SINAT.
- En el manual de funcionamiento del Sistema SINAT módulo de valoración urbana, los acabados se consideran como un factor de ajuste, no como un elemento dentro de la tipología constructiva. Debe existir un proceso de homologación a las clases existentes en el Sistema SINAT que son: no tiene, básico, económico, bueno y lujo. Homologación que dependerá del peso que se le asigne a cada uno de los materiales utilizados en los acabados en relación al revestimiento de paredes, cubiertas y acabados de ventanas, vidrios y puertas.
- En lo que respecta a la depreciación, se propone utilizar Fitto y Corvini; sin embargo aclaro nuevamente que el algoritmo que utiliza el Sistema SINAT para el cálculo de la depreciación es el de Ross Heidecke, información que se detalla en el manual de funcionamiento. No se debe considerar diferentes % del valor residual sino uno solo.
- Tal como detalla el Acuerdo Ministerial N° 029-16 - Normas técnicas nacionales para el catastro de bienes inmuebles urbanos – rurales y avalúos de bienes en el Art. 71..."...Para determinar las tipologías de construcción, se deberá tomar en cuenta al menos los siguientes elementos constructivos: Estructura, paredes, cubierta y acabados", sin embargo en su informe se detalla 57 tipología constructivas de unipropiedad y 57 tipologías constructivas de propiedad horizontal donde el único elemento a considerar como tipología es la estructura.
- Como se han definido las tipologías en la homologación (categoría, tipología, tipo de propiedad, pisos), el Sistema SINAT no permite la carga de información, aclarando que los acabados se aplican como un factor de ajuste; además técnicamente no justifica que una tipología constructiva sea desagregada por el tipo de propiedad (unipropiedad o propiedad horizontal).
- Tanto el aplicativo SILL y validador no permite la importación de tablas, para la determinación de información. Tanto las  $n$  tipologías, valor por  $m^2$ , sistema

Oficio Nro. MAG-UEMAGAPPRAT-2020-0005-OF

Quito, D.M., 15 de enero de 2020

estructural y tipo de acabados son arrojados automáticamente del proceso de ingreso de información catastral, homologación pendiente por parte de su equipo técnico e ingreso de valores según el análisis de la parte constructiva y los precios proporcionado.

- El coeficiente al estado de conservación de la construcción debe ser el mismo sin distinguir si es construcción o mejoras.

En razón de las observaciones descritas y que el informe remitido no corresponde a un proceso de homologación que permita la parametrización, adjunto en físico un CD de apoyo que contiene un archivo excel y dos videos que corresponden a una sugerencia de homologación en relación a este oficio remitido el 12 de enero de 2020, también una explicación de la estructura de las tipologías constructivas.

Además le informo que sería importante tener la carga de la información del levantamiento catastral tanto de la parte gráfica como alfanumérica, considerando que es un insumo necesario para la instalación del Sistema SINAT; así como para realizar un análisis integral de la metodología de valoración. Sin embargo, hasta la fecha de este oficio no se procedido con la carga de la misma.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

**Documento firmado electrónicamente**

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

Anexos:

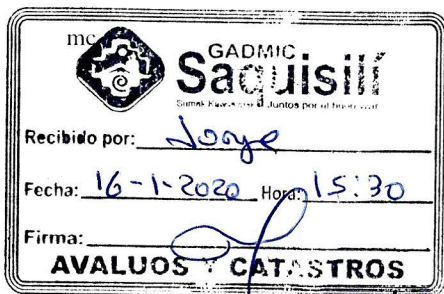
- oficio\_nº\_ccs-gadmics-097\_12012020\_saquisili.pdf

Copia:

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

Señor Ingeniero  
Edison Javier Velásquez Martínez

Arquitecto  
Hugo Raul Chingo Yanchatipan



NORMA ELIZABETH  
MOLINA  
VEINTIMILLA