

INFORME TÉCNICO DEL ANÁLISIS Y PROCESAMIENTO DE INFORMACIÓN DEL ESTUDIO DE MERCADO RURAL CONFORME CONVENIO DE COOPERACIÓN INTERINSTITUCIONAL PARA LA ACTUALIZACIÓN DE LA VALORACIÓN MASIVA RURAL DEL CANTÓN SAN CRISTÓBAL DE PATATE

Quito, 26 de mayo de 2022

CONTENIDO

1. ANTECEDENTES.....	2
2. ANÁLISIS.....	3
2.1. Estudio de Mercado e Investigación de precios	3
3. PRODUCTOS	5
3.1. Fichas de Investigación de Campo.....	5
3.2. Zonas Agroecómicas Homogéneas ajustadas.....	6
3.2.1.- ZONA 1805ZH01.....	7
3.2.2.- ZONA 1805ZH02.....	7
3.2.3.- ZONA 1805ZH03.....	8
3.2.4.- ZONA 1805ZH04.....	8
3.2.5.- ZONA 1805ZH05.....	8
3.2.6.- ZONA 1805ZH06.....	9
3.2.7.- ZONA 1805ZH07.....	9
3.2.8.- ZONA 1805ZH08.....	9
3.2.9.- ZONA 1805ZH09.....	9
3.2.10.- ZONA 1805ZH10.....	10
3.2.11.- ZONA 1805ZH11.....	10
3.3. Matriz de Valor del GADM de PATATE.....	10
3.4. Factores de ajuste de suelo.....	13
3.5. Precios unitarios de la construcción.....	15
4. CONCLUSIONES:.....	16

1 ANTECEDENTES

- El 15 de noviembre del 2021, la Unidad Ejecutora MAGAP-PRAT Programa SIGTIERRAS y el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal (GADM) San Cristóbal de Patate suscriben el CONVENIO DE COOPERACIÓN INTERINSTITUCIONAL ENTRE EL MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERÍA, A TRAVES DE LA UNIDAD EJECUTORA MAGAP-PRAT PROYECTO SIGTIERRAS Y EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL SAN CRISTÓBAL DE PATATE, PARA LA EJECUCIÓN DE LA IMPLANTACIÓN DEL SISTEMA NACIONAL DE ADMINISTRACION DE TIERRAS URBANO/RURAL (SINAT).
- El 29 de noviembre del 2021 el GADM San Cristóbal de Patate realiza la transferencia de los recursos de la contraparte Municipal correspondiente a USD \$22.500,00 dólares americanos a la Unidad Ejecutora MAGAP-PRAT.
- Mediante acta de reunión de fecha 19 de abril del 2022, SIGTIERRAS realiza la socialización del modelo de gestión para el proceso de la valoración masiva rural.
- Con fecha 21 de abril del 2022, conforme el acta de trabajo se realiza la socialización y el análisis de la información preliminar del cantón San Cristóbal de Patate, en la misma se aprueba las zonas homogéneas preliminares y las muestras que serán levantadas en campo desde el 25 de abril hasta el 29 de abril del 2022.
- Conforme acta de trabajo de fecha 29 de abril del 2022, se socializa al GADM de San Cristóbal de Patate los resultados de la fase de campo del Estudio de Mercado Rural (EMR).
- Con fecha 05 de mayo del 2022, el Municipio de San Cristóbal de Patate mediante correo electrónico remite información digital correspondiente a:
 - Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2019, en formato pdf

2 ANÁLISIS DE INFORMACIÓN

2.1. ESTUDIO DE MERCADO E INVESTIGACIÓN DE PRECIOS

El levantamiento del muestreo para el EMR fue planificado con 125 muestras por parte del equipo técnico del SIGTIERRAS, esto conforme lo dispuesto en la Norma ISO 2859 y tomando como punto de partida que el Cantón San Cristóbal de Patate cuenta con 12.967 predios

rurales. Cabe mencionar que el número de muestras levantadas por día depende de factores exógenos y la accesibilidad a los predios a muestrear, el resultado de las muestras se reporta en las fichas de investigación de campo (FIC); esta información levantada en campo es el insumo base para elaborar la tabla de factores y la matriz de valor del GADM de San Cristóbal de Patate.

En la Tabla 1, se presenta la información correspondiente a las agregaciones de coberturas de suelo predominantes para el área rural acorde a la información remitida por el GADM escala 1:5.000.

Tabla 1. Principales agregaciones en el GADM de San Cristóbal de Patate 2022

#	AGREGACIÓN	No. POLÍGONOS	SUPERFICIE (ha)	REPRESENTATIVIDAD
1	VEGETACIÓN NATURAL	4423	5.548,27	55,10%
2	CICLO CORTO	3379	1.396,41	13,87%
3	FRUTALES PERMANENTES	2462	1.069,09	10,62%
4	ÁREA CONSTRUIDA	4418	1.037,26	10,30%
5	PASTOS	712	505,12	5,02%
6	FRUTALES SEMIPERMANENTES	1320	360,80	3,58%
7	CONÍFERAS MADERABLES	40	79,34	0,79%
8	ÁREA SIN COBERTURA VEGETAL	46	53,79	0,53%
9	OTROS CULTIVOS PERMANENTES	16	8,84	0,09%
10	FORESTAL MADERABLE	15	6,62	0,07%
11	FLOR SIN PROTECCIÓN	7	2,07	0,02%
12	OTRAS ÁREAS	20	1,41	0,01%
13	FORESTAL DIVERSOS USOS	1	0,18	0,00%
14	ARROZ	1	0,04	0,00%
TOTAL GENERAL		16860	10.069,25	100,00%

FUENTE: Base de datos GADM San Cristóbal de Patate, año 2022.

El insumo presentado fue generado en base a la cobertura de suelo entregada por el GADM la cual agrupa en agregaciones de cobertura con importancia agroeconómica y de uso del suelo presentes en el territorio del GAD (Tabla 1), donde se observa que la agregación vegetación natural cuenta con la mayor representatividad de superficie en el cantón con el 55,10% (5.548,27 ha), seguido de la agregación ciclo corto con un 13,87% (1.396,41 ha), en tercer lugar frutales permanentes con un 10,62% (1.069,09 ha); mientras que la agregación área construida con un 10,30% (1.037,26 ha) se ubica en el cuarto lugar en representatividad, pero con gran importancia económica debido a la dinámica inmobiliaria del cantón. Las áreas construidas de la zona rural se concentran en pequeñas localidades las

cuales tienen un uso habitacional por parte de los propietarios de los predios destinados a la producción así como de habitantes de los cantones vecinos las cuales utilizan estos terrenos como segunda residencia o fincas de descanso.

Entre los insumos que también han sido desarrollados y utilizados para el EMR por SIGTIERRAS y a la presente fecha mantiene el GADM en el Sistema SINAT son los que se detallan en la Tabla 2.

Tabla 2. Insumos que ha sido desarrollado por el Programa SIGTIERRAS 2015

Nº	INSUMOS
1	Accesibilidad
2	Pendientes
3	Ortofoto

FUENTE: SIGTIERRAS, 2015.

Cabe acotar que otro de los insumos utilizados para la planificación del Estudio de Mercado Rural son los generados por el ente rector en el sector agropecuario, el Ministerio de Agricultura y Ganadería (MAG), y corresponde a los siguientes:

- Cartografía Temática de Cobertura y Uso de la Tierra del Ecuador Continental a escala 1:25.000. MAG-IEE-SENPLADES 2009-2015. Edición MAG 2020.
- Cartografía Temática de Capacidad de Uso de las Tierras del Ecuador Continental a escala 1:25.000. MAG-IEE-SENPLADES 2009-2015. Edición MAG 2021.

3 PRODUCTOS

3.1 Fichas de Investigación de Campo

Una vez realizado el levantamiento del Estudio de Mercado Rural, se ingresó al sistema 126 fichas de investigación de campo, cada ficha con la asignación de un código, para obtener el reporte respectivo (Anexo 1). El resumen FIC Patate 2022 contiene:

- a) Información general de la ubicación geográfica, fecha, personas encuestadas y datos de legales del predio donde se realizó el levantamiento de la ficha.
- b) Información de coberturas que incluyen el valor del suelo siendo este de oferta o de venta investigado por hectárea según la cobertura, las características agroproductivas y físicas del suelo que determinan el valor del mismo.

- c) Información de uso habitacional, que incluye el valor del suelo siendo este de oferta o de venta por metro cuadrado según la cobertura de uso habitacional y las características físicas que influyen en el valor de la muestra levantada con este uso habitacional del predio.
- d) Servicios básicos, que incluye los servicios básicos y la accesibilidad de la muestra levantada.

De esta manera se cuenta con todas las fichas levantadas e ingresadas al aplicativo FIC (Anexo 2), con la siguiente distribución:

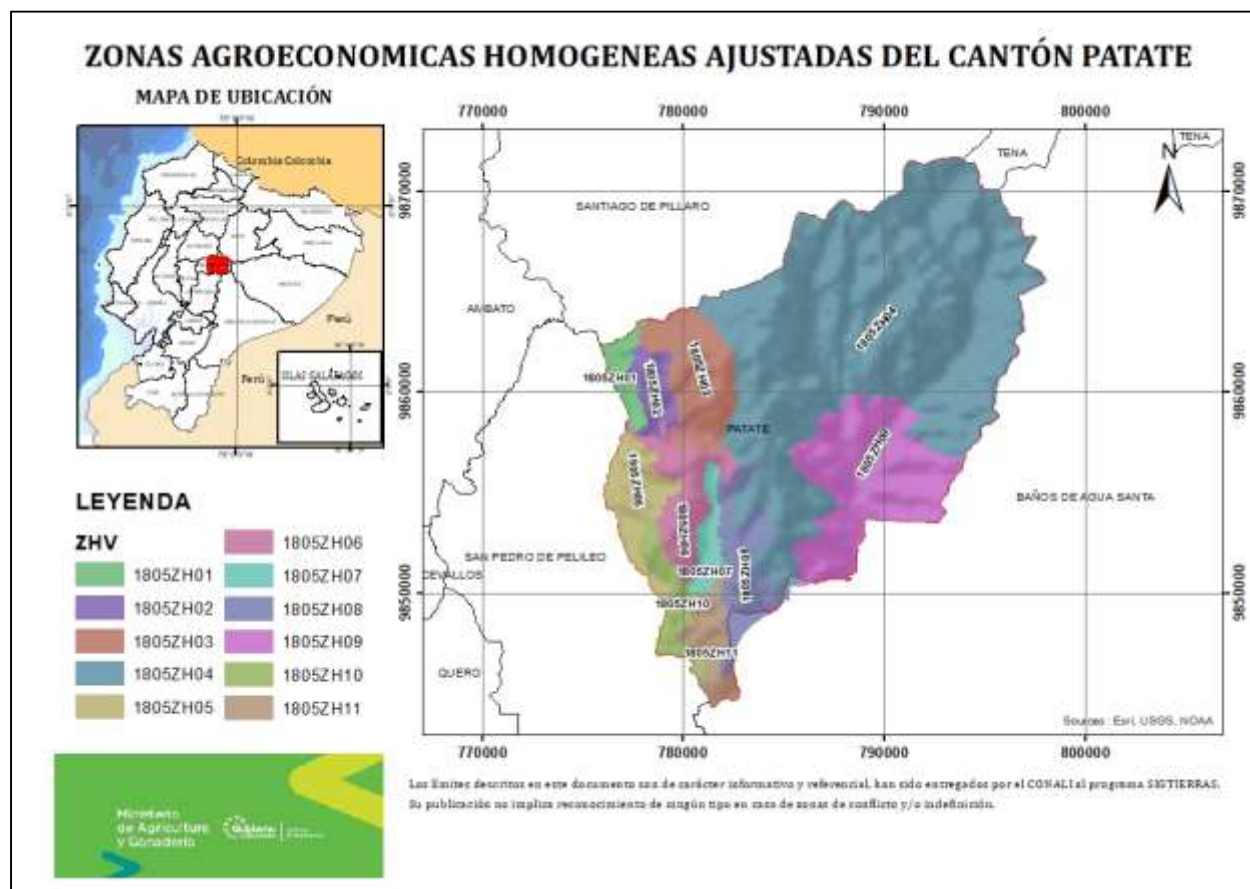
- 116 muestras de coberturas de uso de suelo
- 18 muestras para la cobertura de uso de suelo <<Unidad Alternativa al Agrario>>

Generando un total 134 muestras levantadas en la zona rural del Cantón San Cristóbal de Patate, en 17 zonas agroeconómicas homogéneas de valor preliminares.

3.2 Zonas Agroeconómicas Homogéneas ajustadas

Conforme a la fase de campo y a los resultados presentados por el EMR, se observó la necesidad de ajustar las zonas agroeconómicas homogéneas de valor propuestas acorde a los valores investigados y al comportamiento de mercado, obteniendo así un total de 11 zonas agroeconómicas homogéneas ajustadas (Gráfico 1) ajustadas al uso del suelo y a los valores investigados en el EMR, cabe mencionar que para determinar la división de cada zona se tomó en cuenta los límites naturales (ríos, quebradas, línea de cumbre), las vías, y si fuese el caso, los límites de predios.

Gráfico 1. Zonas Agroeconómicas Homogéneas Ajustadas del cantón Patate



Fuente: SIGTIERRAS, 2022

3.2.1 ZONA 1805ZH01

Esta zona comprende los sectores: El Rosario, Galpón, El Duraznito, San Juan, Erapamba, Los Andes, Tontapi, Agua Colla, Cachurco Bajo, y Río Blanco; según la información de cobertura, el uso del suelo con actividades agrícolas son representadas por los cultivos de aguacate y tomate de árbol. En la actualidad, el cultivo de tomate de árbol está disminuyendo la superficie plantada por temas fitosanitarios. El precio referencial estimado es de \$25.000,00 a \$40.000,00 USD/ha. El mayor número de predios tiene una superficie menor a 1.0 ha (89,74%).

3.2.2 ZONA 1805ZH02

Esta zona comprende los sectores: San Vicente del Galpón, La Florida, San Carlos, La Floresta, San Francisco, y Gualaton; según la información de cobertura, el uso del suelo con actividades agropecuarias son representadas por los cultivos de pasto cultivado, cultivos de

ciclo corto y en menor intensidad aguacate y tomate de árbol. El precio referencial estimado es de \$20.000,00 a \$30.000,00 USD/ha. El mayor número de predios tiene una superficie menor a 1.0 ha (97,08%).

3.2.3 ZONA 1805ZH03

La zona comprende los sectores: Loma Parvaloma, Pucara, Peña Pugssal, Yanococha, Platopamba, La Florida, San Carlos, La Floresta, San Francisco, Gualaton, Cerro San José, y Chiguilla Huayco. Según la información de cobertura, el uso del suelo con actividades pecuarias son representadas por pasto cultivado. El valor referencial estimado es de \$20.000,00 a 12.000,00 USD/ha. Existen gran cantidad de predios con superficies mayores a 1 ha (21,34%). Siendo la segunda zona con menor fraccionamiento de predios en el cantón.

3.2.4 ZONA 1805ZH04

Esta zona se encuentra conformada principalmente por el área protegida del Parque Nacional Llanganates y otros sectores como Lorohuachana, San Antonio, Cerro Limotura. Esta zona se caracteriza por tener un uso de conservación, además tiene un relieve muy irregular con fuertes pendientes. El valor referencial se estima en \$3.000,00 USD/ha promedio. Los predios mayores a 1 ha representan aproximadamente el 95,50% del total de predios levantados.

3.2.5 ZONA 1805ZH05

Zona de mayor fraccionamiento del cantón por su cercanía a la cabecera cantonal, los sectores más representativos están: La Delicia, La Merced, Patate Viejo, y Yamale. Las coberturas más representativas son: el aguacate con el 22,54% y las construcciones con el 21,17%. Durante la fase de campo se identificó la existencia de una segunda residencia de las personas de los cantones aledaños siendo el principal motivo por el cual existe una alza en el mercado inmobiliario. Los valores de oferta oscilan entre los \$200.000,00 y los \$300.000,00 USD/ha. Los predios menores a una hectárea representan aproximadamente el 88,31% del total de predios.

3.2.6 ZONA 1805ZH06

Zona conformada por los sectores de: Río Blanco Alto, Mundug, Pedregal, Yamate Alto, Barrio la Y, Pedregal, La Esperanza, San Jorge, Tahuaicha, y El Duende. Se trata de una zona con topografías onduladas, caracterizada por la presencia principalmente de cultivos de ciclo corto (40,42%). El valor de oferta referencial oscila entre \$20.000,00 y \$40.000,00 USD/ha. Existe gran cantidad de predios con superficies menores a 1 ha (88,14%).

3.2.7 ZONA 1805ZH07

Esta zona comprende los sectores: Manteles, San Jorge Manteles, Pan de Azúcar, Leito, Leitillo, La Pradera, y Flandes. Según la información de cobertura, el uso del suelo con actividades agropecuarias son representadas por los cultivos de ciclo corto (39,37%) y tomate de árbol (10,24%); igualmente la vegetación herbácea tiene una representatividad del 29,63% siendo estas zonas aquellas que no tienen un destino económico sino de conservación. El valor de oferta oscila entre los \$30.000,00 a \$60.000,00 USD/ha. Existe gran cantidad de predios con superficies menores a 1 ha (78,61%).

3.2.8 ZONA 1805ZH08

Zona con características pecuarias, está conformada por los sectores: El Caldero, El Diviso, la parte alta de Leito, y Chilcal. Las coberturas más representativas son la vegetación herbácea (44,46%) y la vegetación arbórea (35,94%) siendo coberturas con un uso de conservación - producción (uso pecuario sin mejoramiento de pastos). Los valores de oferta investigados varían entre \$50.000,00 y \$20.000,00 USD/ha. Los predios menores a una hectárea representan aproximadamente el 23,35% del total de predios.

3.2.9 ZONA 1805ZH09

Es la zona más alejada de la cabecera cantonal y está conformada por los sectores de: Cocha Azul, El Saladero, Cruz Loma, La Esperanza, Las Orquídeas, Mirador, La Alborada, Río Chico, El Rosal, y Montañita; se trata de una zona con topografía ondulada, es conocida por ser la zona con la mayor producción de mora en todo el cantón. Acorde a la información de partida la cobertura más representativa es la vegetación arbórea (47,86%) y la vegetación herbácea (37,58%). El valor referencial oscila entre \$30.000,00 y \$10.000,00 USD/ha. Los predios con superficie menor a una hectárea representan el 54,62%.

3.2.10 ZONA 1805ZH10

Zona conformada por los sectores de: La Joya, San Antonio, El Progreso, San Rafael Bajo, y Piñapi. Se trata de una zona con topografía abrupta, es decir mayor al 70%. Las coberturas productivas más representativas en la zona son cultivos de mandarina (24,83%) y cultivos de aguacate (16,81%). Durante el EMR se pudo determinar valores referenciales entre \$60.000,00 y \$40.000,00 USD/ha. Los predios menores a una hectárea representan el 91,46%.

3.2.11 ZONA 1805ZH11

Zona ubicada al sur del cantón y está conformada por los sectores de San Rafael Alto y Loma Grande. Se trata de una zona con topografía abrupta. La cobertura representativa de la zona es la vegetación herbácea (38,90%) y la vegetación arbustiva (23,10%). Durante el EMR se pudo encontrar valores de oferta referencial de \$12.000,00 y \$15.000,00 USD/ha. Los predios menores a una hectárea representan el 91,46%.

3.3 Matriz de Valor del GADM de PATATE

Del análisis de la información levantada en campo, se procedió a la actualización de la matriz de valor y los factores de suelo, dando como resultado la siguiente información (Tabla 3).

Tabla 3. Matriz de Valor del GADM de Patate, EMR 2022

AGREGACIÓN	1805ZH01		1805ZH02		1805ZH03		1805ZH04		1805ZH05		1805ZH06	
	NO TEC	TEC	NO TEC	TEC	NO TEC	TEC	NO TEC	TEC	NO TEC	TEC	NO TEC	TEC
ÁREA CONSTRUIDA	29.760	-	22.785	-	17.112	-	13.020	-	94.860	-	25.761	-
ÁREA SIN COBERTURA VEGETAL	13.760	-	10.535	-	7.912	-	6.020	-	51.600	-	11.911	-
ARROZ	27.055	29.760	20.714	22.785	15.556	17.112	11.836	13.020	101.455	111.600	23.419	25.761
CICLO CORTO	27.055	29.760	20.714	22.785	15.556	17.112	11.836	13.020	101.455	111.600	23.419	25.761
CONÍFERAS MADERABLES	13.760	-	10.535	-	7.912	-	6.020	-	51.600	-	11.911	-
FLOR SIN PROTECCIÓN	27.055	29.760	20.714	22.785	15.556	17.112	11.836	13.020	101.455	111.600	23.419	25.761
FORESTAL DIVERSOS USOS	13.760	-	10.535	-	7.912	-	6.020	-	51.600	-	11.911	-
FORESTAL MADERABLE	13.760	-	10.535	-	7.912	-	6.020	-	51.600	-	11.911	-
FRUTALES PERMANENTES	31.418	34.560	29.106	26.460	18.065	19.872	13.745	15.120	117.818	129.600	27.196	29.916
FRUTALES SEMIPERMANENTES	28.509	31.360	26.411	24.010	16.393	18.032	12.473	13.720	106.909	117.600	24.678	27.146
OTRAS ÁREAS	29.760	-	22.785	-	17.112	-	13.020	-	94.860	-	25.761	-
OTROS CULTIVOS PERMANENTES	31.418	34.560	29.106	26.460	18.065	19.872	13.745	15.120	117.818	129.600	27.196	29.916
PASTOS	23.855	26.240	22.099	20.090	13.716	15.088	10.436	11.480	89.455	98.400	20.649	22.714
VEGETACIÓN NATURAL	8.000	-	6.125	-	4600	-	3500	-	30000	-	6925	-
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	250.000	-	220.000	-	160.000	-	80.000	-	300.000	-	100.000	-
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	162.500	-	143.000	-	104.000	-	52.000	-	240.000	-	80.000	-
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	105.625	-	92.950	-	67.600	-	33.800	-	192.000	-	64.000	-
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	68.656	-	60.418	-	43.940	-	21.970	-	153.600	-	51.200	-
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO5	44.627	-	39.271	-	28.561	-	14.281	-	122.880	-	40.960	-

AGREGACIÓN	1805ZH06		1805ZH07		1805ZH08		1805ZH09		1805ZH10		1805ZH11	
	NO TEC	TEC	NO TEC	TEC	NO TEC	TEC	NO TEC	TEC	NO TEC	TEC	NO TEC	TEC
ÁREA CONSTRUIDA	25.761	-	47.244	-	36.270	-	14.508	-	41.013	-	21.390	-
ÁREA SIN COBERTURA VEGETAL	11.911	-	21.844	-	16.770	-	6.708	-	18.963	-	9.890	-
ARROZ	23.419	25.761	42.949	47.244	32.973	36.270	13.189	14.508	37.285	41.013	19.445	21.390
CICLO CORTO	23.419	25.761	42.949	47.244	32.973	36.270	13.189	14.508	37.285	41.013	19.445	21.390
CONÍFERAS MADERABLES	11.911	-	21.844	-	16.770	-	6.708	-	18.963	-	9.890	-
FLOR SIN PROTECCIÓN	23.419	25.761	42.949	47.244	32.973	36.270	13.189	14.508	37.285	41.013	19.445	21.390
FORESTAL DIVERSOS USOS	11.911	-	21.844	-	16.770	-	6.708	-	18.963	-	9.890	-
FORESTAL MADERABLE	11.911	-	21.844	-	16.770	-	6.708	-	18.963	-	9.890	-
FRUTALES PERMANENTES	27.196	29.916	49.876	54.864	38.291	42.120	15.316	16.848	43.298	47.628	22.582	24.840
FRUTALES SEMIPERMANENTES	24.678	27.146	45.258	49.784	34.745	38.220	13.898	15.288	39.289	43.218	20.491	22.540
OTRAS ÁREAS	25.761	-	47.244	-	36.270	-	14.508	-	41.013	-	21.390	-
OTROS CULTIVOS PERMANENTES	27.196	29.916	49.876	54.864	38.291	42.120	15.316	16.848	43.298	47.628	22.582	24.840
PASTOS	20.649	22.714	37.869	41.656	29.073	31.980	11.629	12.792	32.875	36.162	17.145	18.860
VEGETACIÓN NATURAL	6925	-	12700	-	9750	-	3900	-	11025	-	5750	-
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	100.000	-	150.000	-	150.002	-	150.000	-	250.000	-	150.002	-
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	80.000	-	120.000	-	120.002	-	97.500	-	162.500	-	112.502	-
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	64.000	-	96.000	-	96.001	-	63.375	-	105.625	-	84.376	-
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	51.200	-	76.800	-	76.801	-	41.194	-	68.656	-	63.282	-
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO5	40.960	-	61.440	-	61.441	-	26.776	-	44.627	-	47.462	-

FUENTE: EMR GADM de Patate, mayo 2022.

OBSERVACIONES:

Para la generación de la matriz de valor se han utilizado los valores de las muestras del levantamiento del EMR, aplicando la normalización a la muestra (predio tipo en condiciones características de la zona) tomando en cuenta los factores de ajuste al suelo dependiendo de la zona de mercado (ZAH), la accesibilidad, la pendiente y las coberturas que presentaban, considerando el grado de tecnología que se utiliza desde el ámbito agro-productivo en el cantón.

En lo referente a las coberturas de uso alternativo al agrario, en la base no se encontraron coberturas que correspondan, sin embargo en base del EMR se pudo observar un uso de segunda residencia en diferentes sectores del cantón. Además, en el plan de ordenamiento territorial entregado por el GAD se realiza un análisis de diferentes sectores como Poatug, Leitillo, Puñapi, Llugo, Patate Viejo, Mundug, San Rafael Alto, Putzucul, etc., basados en el tamaño de los lotes; siendo en la mayoría de ellos entre 300 y 500 m² pudiendo llegar hasta terrenos de 10.000 m², en la mayoría de los casos a excepción de Saj Vavior y Putzucul. Dicho cambio de uso del suelo genera un cambio de valor, siendo necesario generar una tabla de uso alternativo al agrario como se detalla a continuación (Tabla 4).

Tabla 4. Comportamiento de predios con cobertura de Uso Alternativo al Agrario

USO ALTERNATIVO AL AGRARIO	RANGO DE ÁREA (ha)
1	0,00 - 0,05
2	>0,05 - 0,10
3	>0,10 - 0,60
4	>0,60 - 1,00
5	Predios de Uso Turístico e Industrial mayores a 1 ha

3.4 Factores de ajuste de suelo

Tabla 5. Factores para ajuste de la Matriz de Valor del GADM Patate 2022

FACTOR	FACTOR		COEFICIENTE
1	Negociación		0,80
Detalle: Factor aplicado de manera exclusiva a valores de oferta provenientes del EMR el cual permite simular un proceso de negociación de manera masiva.			
2	Pendiente	Plana	1,00
		Suave	0,95
		Media	0,90
		Fuerte	0,80
		Muy Fuerte	0,75
		Escarpada	0,70
		Abrupta	0,60
Detalle: La topografía del suelo es una limitante en la producción debido a que dificulta la mecanización y las actividades agrícolas diarias, lo cual se ve reflejado en el valor comercial del suelo.			
3	Accesibilidad	Muy Alta	1,10
		Alta	1,00
		Moderada	0,90
		Regular	0,85
		Baja	0,80
		Muy Baja	0,75
Detalle: La accesibilidad a un lote de terreno, genera costos adicionales a la producción y comercialización de productos agrícolas pudiendo llegar a ser una limitante para el producto por que también se limitaría en el valor comercial del suelo.			
4	Riego	Permanente	1,30
		Ocasional	1,20
		No Tiene	1,00
Detalle: Al acceso al riego en un terreno es un promotor de la producción debido a que deja de depender de la época invernal para su producción volviendo al terreno más rentable y por lo tanto con un valor adicional al mercado en relación a otros lotes sin acceso al mismo.			
5	Edad	Plena Producción	1,00
		Desarrollo	0,90
		Fin de Producción	0,90
Detalle: En el caso de terreno con uso agrícola de producciones forestales o de plantaciones permanentes (frutales) al momento que el terreno comienza a generar rentas, se genera un valor complementario del suelo el cual se refleja al momento de comercializar el mismo.			
6	Titularidad	Con Título	1,00
		Sin Título	0,95
		S/I	0,95
Detalle: La seguridad de tenencia del suelo permite tanto al ofertante como al demandante tener tranquilidad al momento de realizar la comercialización del bien lo cual se refleja en el valor comercial del bien.			
7	Diversificación	Mérito	2,00
		Normal	1,00
		Demérito	0,50
Detalle: En un proceso de valoración masiva existen características que pudieran no ser contemplados en la presente metodología y que son propias de cada mercado y afecta de manera puntual a uno o varios predios como la cercanía a botaderos de basura, atractivos turísticos, etc.			

3.5 Precios unitarios de la construcción

Tabla 6. Actualización de los precios unitarios de la construcción 2021.

N°	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	FUENTE		
	GADM		GADM	EM	PROPUESTA
			PRECIO UNITARIO	PRECIO UNITARIO	PRECIO UNITARIO
1	Agua	m ³	1,00	1,00	1,00
2	Cemento	kg	0,16	0,17	0,16
3	<u>Ripio Minado</u>	m ³	5,00	10,71	5,00
4	Polvo de piedra	m ³	6,50	11,42	6,50
5	Acero de Refuerzo	kg	1,20	1,26	1,20
6	Piedra Molón	m ³	-	13,57	13,57
7	Clavos de 2"a 3-1/2"	kg	2,70	2,64	2,64
8	Pared Prefabricada e=8 cm, Malla 5.15	m ²	-	22,11	22,11
9	Columna, Viga Madera Rustica	m	-	4,83	4,83
10	Columna de caña guadua	m	-	1,12	1,12
11	Pared madera Rústica	m ²	-	10,00	10,00
12	Mampara de Aluminio con Vidrio	m ²	-	86,33	86,33
13	Zinc	m ²	7,40	3,90	3,90
14	Galvalume	m ²	6,22	14,13	6,22
15	Estilpanel	m ²	-	4,83	4,83
16	Adobe común	u	-	0,60	0,60
17	Tapial e=0.40 incl encofrado	m ²	-	9,00	9,00
18	Arena fina	m ³	13,75	11,42	11,42
19	Bloque Liviano PL 14 (39x19x14)cm	u	0,33	0,43	0,33
20	Eternit	m ²	13,59	19,00	13,59
21	Ardex	m ²	-	3,64	3,64
22	Duratecho	m ²	5,18	7,40	5,18
23	Palma incluye alambre de amarre	m ²	-	6,00	6,00
24	Paja incluye alambre de amarre	m ²	-	5,00	5,00
25	Plástico Reforzado	m ²	-	1,25	1,25
26	Polycarbonato	m ²	29,00	24,00	24,00

27	Bahareque	m ²	-	4,00	4,00
28	Latilla de caña	m ²	-	2,20	2,20
29	Correas 200x50x15x3, 7,31 KG/M, 6MTS	kg	-	1,58	1,58
30	Alfajía	m (u)	3,36	1,50	1,50
31	Correas 150x50x15x3, 6,13 KG/M, 6MTS	kg	1,39	1,58	1,39
32	Correas 100x50x15x3, 4,95 KG/M, 6MTS	kg	-	1,58	1,58
33	Teja Lojana o Cuencana	u	-	0,68	0,68
34	Tira Eucalipto	u	-	0,75	0,75
35	Tira fondo	u	-	0,50	0,50
36	Ladrillo Burrito 8x12x24 cm	u	0,35	0,15	0,15
37	Perfiles de aluminio	m	-	48,92	48,92
38	Geomembrana HDPE 1000	m ²	4,00	4,74	4,00

OBSERVACIÓN:

Durante la fase de campo se investigó los valores de materiales de construcción en las ferreterías locales (Anexo 3). Además el GADM Patate facilitó un listado de materiales de construcción (Anexo 4), la cual ha sido homologada por el equipo técnico en base a su experiencia. Con dicha información, se realizó el análisis comparativo entre las muestras levantadas en el Estudio de Mercado Rural y la información proporcionada por la Municipalidad, manteniendo un criterio conservado se tomaron los valores más bajos del mercado. Para los valores investigados y no encontrados en el EMR se tomó la información de la revista de la cámara de construcción de Ambato “Modus Vivendi” de marzo del 2022.

4 CONCLUSIONES:

- 1) El análisis de la información preliminar (componente suelo y construcción) que sirvió de información de partida para el levantamiento del Estudio de Mercado Rural (EMR) fue realizado y socializado.
- 2) El Estudio de Mercado Inmobiliario e investigación de precios de construcción se desarrolló con el levantamiento de 134 muestras por parte del equipo técnico del SIGTIERRAS cumpliendo conforme lo planificado y estipulado, dando como resultado el levantamiento de 126 fichas de investigación de campo (FIC) (Anexo 1 y Anexo 2).

Además de la información de los precios unitarios de la construcción del GADM (Anexo 3).

- 3) En lo referente al uso de las coberturas de Uso Alternativo al Agrario en el GADM, una vez aprobada la propuesta de SIGTIERRAS en base a la información dispuesta en el Plan de Ordenamiento Territorial 2019-2023 del cantón Patate, el GADM debe actualizar y verificar que los predios cumplen con dicha propuesta.
- 4) La actualización de los precios unitarios (costos directos) de la construcción, los cuales se obtuvieron en sitio - Cantón Patate, se elaboró conforme el estudio de mercado local (visitas a locales comerciales de materiales de construcción), trabajo que fue complementado y analizado con la información remitida por la Municipalidad, concluyendo que es idóneo usar los valores más conservadores de los dos casos.
- 5) Como parte de la entrega de la fase de análisis y procesamiento de la información del Estudio de Mercado Rural para la actualización de la valoración masiva rural en el Cantón Patate, el GADM debe revisar y aprobar el informe de análisis de información y sus anexos.