

Oficio Nro. MAG-UEMAGAPPRAT-2021-0297-OF

Quito, D.M., 13 de octubre de 2021

Asunto: Respuesta Oficio Nro. 007-2021-A - Informe Técnico de Parametrización Valoración urbana GADM Quilanga

Señor
Jorge Arturo Samaniego Herrera
En su Despacho

De mi consideración:

En respuesta al Oficio Nro. 007-2021-A mediante el cual la Municipalidad de Quilanga realiza ajuste de factores en la metodología de valoración urbana, SIGTIERRAS procede a realizar el ajuste solicitado. Se adjunta el Informe Técnico de Parametrización de la Valoración urbana del cantón Quilanga con sus anexos detallados a continuación para el análisis y aprobación respectivo:

- INF_TEC Parametrización Valoración Urbana GADM Quilanga_12102021
 - Anexo 1 Predios Valorados
 - Anexo 2 Incidencias suelo
 - Anexo 3 Incidencias Construcciones
 - Anexo 4 Comparativo Valoración Urbana

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Cpa. Norma Elizabeth Molina Veintimilla
DIRECTORA EJECUTIVA MAGAP-PRAT

Anexos:

- anexos0025860001634076904.rar
- inf_tec_parametrización_valoración_urbana_gadm_quilanga_12102021-signed.rar

Copia:

Señorita Ingeniera
María Fernanda Coba Paz
Especialista Geomático

Señorita
Dennis Yáñez Catota
Asistente Administrativa Unidad Ejecutora MAGAP - PRAT

Oficio Nro. MAG-UEMAGAPPRAT-2021-0297-OF

Quito, D.M., 13 de octubre de 2021

mc



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

12 de octubre de 2021

Contenido

1	ANTECEDENTES.....	2
2	ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN	3
2.1	Base de datos	3
3	PARAMETRIZACIÓN SINAT	3
3.1	SUELO	4
3.1.1	Factor frente.....	4
3.1.2	Factor fondo	4
3.1.3	Factor Área del lote	4
3.1.4	Factores para uso de la valoración	5
3.1.5	Factores no considerados en la metodología para el componente suelo, pero con obligatoria parametrización en SINAT configurados con el valor “1”.	10
3.2	CONSTRUCCIONES	10
3.2.1	Tipologías constructivas.....	10
3.2.2	Factor de depreciación.....	11
3.2.3	Factor Estado de conservación	11
3.2.4	Factor Acabado.....	11
3.2.5	Factor instalaciones de la construcción.....	11
3.2.6	Usos de la construcción.....	12
3.2.7	Vida útil de los materiales.....	13
4	RESULTADOS DE LA SIMULACIÓN DE VALORACIÓN	13
	Comparativo de la Emisión Actual y la parametrización en SINAT.	14
5	CONCLUSIONES	15

INFORME TÉCNICO DE PARAMETRIZACIÓN DE LA METODOLOGÍA URBANA DEL CANTÓN QUILANGA

1 ANTECEDENTES

- Mediante Oficio Nro. MAG-UEMAGAPPRAT-2021-0037-OF, de fecha 08 de marzo de 2021, SIGTIERRAS solicita al GADM de Quilanga los insumos para dar inicio a las actividades conforme Convenio suscrito el 19 de enero del 2021.
- Mediante Oficio Nro. 002-2021-A, de fecha 07 de mayo de 2021, el GADM Quilanga a través del Administrador del Convenio hace entrega de la información contenida en el siguiente link en la carpeta comprimida SINAT URBANO GAD QUILANGA.rar

<https://wetransfer.com/downloads/b71a6fc2071d3e00ba40dfea09b1ae8e20210507213719/b66887bc62db79040405dbea004692ea20210507213751/bb3037>

Nombre	Tamaño	Comprimido	Tipo	Modificado	CRC32
..			Carpeta de archivos		
BASE SE DATOS CATASTRO URBANO			Carpeta de archivos	01/04/2021 8:54	
CARTOGRAFIA CAD			Carpeta de archivos	31/03/2021 16:01	
CARTOGRAFIA SHAPE			Carpeta de archivos	06/05/2021 9:02	
LIMITES URBANOS			Carpeta de archivos	29/03/2021 10:39	
SOFTWARE			Carpeta de archivos	07/05/2021 15:53	
FICHA PREDIAL URBANA VIGENTE.pdf	502.809	298.910	Adobe Acrobat Do...	25/03/2021 12:49	80320BB6
Ordenanza de Plan de Uso y Gestión de Suelo .PDF	15.222.867	15.222.867	Adobe Acrobat Do...	26/03/2021 9:32	A15DE91C
ORDENANZA PREDIOS URBANOS BIENIO 2020-2021 - GADMQ PARA REGISTRO ...	2.452.757	1.045.895	Adobe Acrobat Do...	04/05/2021 13:45	90F086ED

- Mediante Oficio Nro. 003-2021-A de fecha 18 de junio del 2021 remitido por correo electrónico el Municipio de Quilanga realiza una re-entrega de la siguiente información:
 - Memoria Descriptiva Catastro Urbano Quilanga
 - Matrices de ponderación (Parroquias Quilanga, Fundochamba San Antonio de las Aradas).
- Mediante Oficio Nro. 004-2021-A de fecha 29 de junio del 2021, el GADM de Quilanga aprueba el informe de homologación de la base de datos catastral urbana emitido por SIGTIERRAS.
- Mediante Oficio Nro. MAG-UEMAGAPPRAT-2021-0213-OF, de fecha 14 de septiembre del 2021, SIGTIERRAS entrega al GADM de Quilanga el Informe Técnico de parametrización de valoración urbana.
- Mediante Oficio Nro. 007-2021-A de fecha 04 de octubre del 2021, el GADM de Quilanga realiza un ajuste de coeficientes (frente, fondo, área, forma, acabado)

implícitos en la metodología de valoración urbana aprobado por la Municipalidad, además de solicitar a SIGTIERRAS una nueva corrida de valoración de acuerdo a la parametrización.

2 ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN

2.1 Base de datos Urbana

La base de datos catastral urbana a SINAT aprobada por el GADM para valoración masiva tiene las siguientes consideraciones.

- La base de datos predial urbana mantiene almacenados 711 predios de los cuales 9 corresponden a propiedad horizontal y 702 a unipropiedad.
- Existen 675 predios que mantienen calculado el fondo relativo, con lo cual son 34 predios que carecen de este dato; las razones para que no se calcule el fondo relativo son porque el frente principal es “0”, no existe ningún valor para el frente principal y/o no se encuentra identificado el frente principal del predio.
- Existe alrededor del 10% de predios con una superficie atípica al sector urbana, es decir extensiones grandes de terreno, cuyos valores fueron excluidos del análisis para la obtención del “lote tipo”.

3 PARAMETRIZACIÓN SINAT

A continuación, se detalla la parametrización del SINAT en ambiente de prueba, desde el administrador corporativo y cliente desktop, en donde se encuentra migrada la base de datos aprobada por la Municipalidad.

3.1 SUELO

3.1.1 Factor frente

Administrar Factores Urbanos			
Servicios basicos Fondo Lote Area del lote Frente Lote Factor instalaciones construccion			
	Mínimo m ^	Máximo m	Factor
4	0	5	0,94
5	5	8	0,97
6	8	12	1
1	12	16	0,98
2	16	20	0,96
3	20	1.000.000	0,86

3.1.2 Factor fondo

Administrar Factores Urbanos			
Servicios basicos Fondo Lote Area del lote Frente Lote Factor instalaciones construccion			
	Mínimo m ^	Máximo m	Factor
4	0	10	0,94
5	10	18	0,97
6	18	25	1
1	25	30	0,98
2	30	40	0,96
3	40	1.000.000	0,86

3.1.3 Factor Área del lote

Administrar Factores Urbanos			
Servicios basicos Fondo Lote Area del lote Frente Lote Factor instalaciones construccion			
	Mínimo m2 ^	Máximo m2	Factor
5	0	50	1
6	50	250	0,99
7	250	500	0,98
1	500	1.000	0,97
2	1.000	2.500	0,92
3	2.500	5.000	0,88
4	5.000	1.000.000	0,76

OBSERVACIÓN



Se ha tomado la parametrización del Oficio Nro. 007-2021-A

3.1.4 Factores para uso de la valoración

Tabla maestra:

Muestra 10 filas por página

Filtrar:

	NOMBRE	ACTIVO	USO EN VALORACION	DESCRIPCIÓN
	ADOSAMIENTO CON RETIROS	true	false	Se refiere a la construcción cuando se encuentra junto a otra construcción.
	FORMA DEL TERRENO	true	true	Es la geometría del lote.
	LOCALIZACION DEL LOTE EN LA MANZANA	true	true	Es la ubicación del lote.
	NIVEL DEL TERRENO	true	true	Es la topografía en donde está ubicado el lote.
	OTRAS VÍAS ACCESO	true	false	
	PERMISO DE CONSTRUCCION	true	false	Es un trámite regularizado por el municipio que otorga la autorización de la construcción.
	RIESGOS	false	false	
	TIPO DE TERRENO	true	true	Es el estado en que se encuentra el lote.
	TOPOGRAFIA	true	true	Es la inclinación del suelo donde está ubicado el lote.
	USO SECUNDARIO	false	false	Hace referencia al uso secundario del lote, no al predominante

Página 1 de 1

Anterior 1 Siguiente

Tabla maestra:

Muestra 10 filas por página

Filtrar:

	NOMBRE	ACTIVO	USO EN VALORACION	DESCRIPCIÓN
	ACERAS	true	false	Es una superficie a la orilla de la calle u otras vías públicas, destinada al paso de peatones.
	BORDILLOS	true	false	Es el lugar de unión entre la acera transitable por peatones y la calzada transitada por vehículos
	CATEGORÍA VÍAS DE ACCESO	true	false	
	ESTADO CONSERVACION DE LA ACERA	true	false	
	MATERIAL DE LA VIA	true	true	Es el material con el cual está construida la calzada de la vía.
	ORIENTACION DE LA VIA	true	false	Es la dirección de una vía para orientar el tránsito de vehículos.
	TIPO DE MATERIAL DE LA ACERA	true	false	
	TIPO DE VIA	true	false	Es un espacio común destinado al transporte de vehículos.

3.1.4.1 Factor forma

PARÁMETRO	PARAMETRIZACIÓN SINAT	
	DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE
Forma	REGULAR	1.0
	IRREGULAR	0.95
	MUY IRREGULAR	0.91

OBSERVACIÓN

Se ha tomado la parametrización del Oficio Nro. 007-2021-A

3.1.4.2 Factor localización del lote en la manzana

Sub-elementos de LOCALIZACION DEL LOTE EN LA MANZANA:

Muestra 10 filas por página Filtrar:

NOMBRE	ACTIVO	PREDETERMINADO	FACTOR	DESCRIPCIÓN
EN CABECERA	true	false	1,00	Es el lote que tiene por lo menos tres frentes a tres calles contiguas diferentes
BIFRONTAL	true	false	1,00	Es el lote que tiene dos frentes.
EN CRUZ	true	false	1,00	
EN T	true	false	1,00	
TRIÁNGULO	true	false	1,00	
ESQUINERO	true	false	1,10	Es el lote que está ubicado en la esquina.
MANZANERO	true	false	1,10	Es el lote que tiene frentes a la vía pública o derecho de paso por todos sus costados.
INTERMEDIO	true	false	0,98	Es el lote que se encuentra ubicado entre dos lotes.
EN PASAJE	true	false	0,96	Es un lote que se encuentra ubicado en un pasaje.
INTERIOR	true	false	0,95	Es el lote que no cuenta con salida a la calle.

3.1.4.3 Factor Nivel del terreno

Sub-elementos de NIVEL DEL TERRENO:

Muestra 10 filas por página Filtrar:

NOMBRE	ACTIVO	PREDETERMINADO	FACTOR	DESCRIPCIÓN
A NIVEL	true	false	1,00	Es cuando el lote se encuentra ubicado a la misma altura de la calzada
SOBRE NIVEL	true	false	0,98	Es cuando el lote se encuentra ubicado sobre el nivel de la calzada.
BAJO NIVEL	true	false	0,95	Es cuando el lote se encuentra ubicado bajo el nivel de la calzada.

3.1.4.4 Factor Topografía

Sub-elementos de TOPOGRAFIA:

Muestra 10 ▼ filas por página

Filtrar:

	NOMBRE	ACTIVO	PREDETERMINADO	FACTOR	DESCRIPCIÓN
	PLANO	true	false	1,00	Es cuando el lote está ubicado en una inclinación a nivel de la calzada.
	INCLINADO ASCENDENTE	true	false	0,93	Es cuando el lote está ubicado en una inclinación sobre la calzada.
	INCLINADO DESCENDENTE	true	false	0,93	Es cuando el lote está ubicado en una inclinación bajo la calzada.

3.1.4.5 Factor Tipo del Terreno

Sub-elementos de TIPO DE TERRENO:

Muestra 10 ▼ filas por página

Filtrar:

	NOMBRE	ACTIVO	PREDETERMINADO	FACTOR	DESCRIPCIÓN
	SECO	true	false	1,00	Es un suelo desértico pedregoso, arenoso.
	CENAGOSO	true	false	0,93	Es un suelo cubierto de lodo.
	HUMEDO	true	false	0,95	Es un suelo que se encuentra ligeramente impregnado de agua.
	INUNDABLE	true	false	0,98	Es un suelo con abundante agua.

3.1.4.6 Factor Servicios básicos

Modulo valoración urbano - Tipo valoración servicio básico

CONTEO, TIPO

Sub-elementos de ABASTECIMIENTO DE AGUA:

Muestra 10 ▼ filas por página

Filtrar:

	NOMBRE	ACTIVO	FACTOR	VALOR AGREGADO	DESCRIPCIÓN
	AGUA LLUVIA	true	1,00	false	una profundidad suficiente para alcanzar una reserva de agua subterránea. Es la acumulación de agua procedente de la lluvia para el consumo.
	CARRO REPARTIDOR	true	1,00	false	Es un vehículo que transporta agua potable.
	OTRO	true	1,00	false	Corresponde a un tipo de servicio que no está especificado en el catálogo.
	RIO / LAGO / MAR	true	1,00	false	Es una corriente natural de agua.
	SERVICIO / RED PUBLICO	true	1,00	true	Es un sistema de abastecimiento de servicios básicos que conecta a la red pública a las viviendas.
	NO TIENE	true	0,98	true	

Sub-elementos de ELIMINACION DE EXCRETAS:

Muestra 10 ▼ filas por página

Filtrar:

	NOMBRE	ACTIVO	FACTOR	VALOR AGREGADO	DESCRIPCIÓN
					aguas residuales domésticas.
	LETRINA	true	1,00	false	Es una construcción en donde se excava un depósito para evacuar los excrementos.
	RIO / LAGO / MAR	true	1,00	false	Es una corriente natural de agua.
	OTRO	true	1,00	false	Corresponde a un tipo de servicio que no está especificado en el catálogo.
	PASO SERVIDUMBRE	true	1,00	false	Una servidumbre de paso es un derecho real que permite al titular de una servidumbre usar la propiedad sin tenencia ni posesión.
	SERVICIO /RED PUBLICO	true	1,00	true	Es un sistema de abastecimiento de servicios básicos que conecta a la red pública a las viviendas.
	NO TIENE	true	0,98	true	

Página 1 de 1

Anterior 1 Siguiente

Sub-elementos de ENERGIA ELECTRICA:

Muestra 10 ▼ filas por página

Filtrar:

	NOMBRE	ACTIVO	FACTOR	VALOR AGREGADO	DESCRIPCIÓN
	PLANTA O GENERADOR PRIVADO	true	1,00	false	Es un dispositivo capaz de generar energía eléctrica con combustibles.
	PANEL SOLAR	true	1,00	false	Es un dispositivo que capta energía de la radiación solar.
	OTRO	true	1,00	false	Corresponde a un tipo de servicio que no está especificado en el catálogo.
	SERVICIO /RED PUBLICO	true	1,00	true	Es un sistema de abastecimiento de servicios básicos que conecta a la red pública a las viviendas.
	NO TIENE	true	0,98	true	

Página 1 de 1

Anterior 1 Siguiente

Sub-elementos de RECOLECCION DE BASURA:

Muestra 10 ▼ filas por página

Filtrar:

	NOMBRE	ACTIVO	FACTOR	VALOR AGREGADO	DESCRIPCIÓN
	ARROJAN AL RÍO, ACEQUIA O CANAL	true	1,00	false	
	ARROJAN EN TERRENO BALDÍO O QUEBRADA	true	1,00	false	
	LA ENTIERRAN	true	1,00	false	
	LA QUEMAN	true	1,00	false	
	CARRO RECOLECTOR	true	1,00	true	
	NO TIENE	true	0,97	true	

Sub-elementos de ASEO DE CALLES:

Muestra 10 ▼ filas por página

Filtrar:

	NOMBRE	ACTIVO	FACTOR	VALOR AGREGADO	DESCRIPCIÓN
	NO TIENE	true	0,97	true	
	TIENE	true	1,00	true	

Sub-elementos de COMUNICACIONES:

Muestra 10 ▼ filas por página

Filtrar:

	NOMBRE	ACTIVO	FACTOR	VALOR AGREGADO	DESCRIPCIÓN
	COBERTURA DE DATOS	true	1,00	false	Es una área geográfica que dispone de un servicio.
	OTRO	true	1,00	false	Corresponde a un tipo de servicio que no está especificado en el catálogo.
	INTERNET	true	1,00	false	Es un conjunto descentralizado de redes de comunicación interconectadas.
	NO TIENE	true	0,95	false	
	RED TELEFÓNICA SATELITAL	true	1,00	false	
	TELEVISIÓN POR CABLE	true	1,00	false	
	TELEFONO FIJO PRIVADO	true	1,00	true	Es un sistema de comunicación que transmite la voz y el sonido a larga distancia.

Página 1 de 1

Anterior 1 Siguiente

3.1.4.7 Factor Material de la vía

Sub-elementos de MATERIAL DE LA VÍA:

Muestra 10 filas por página Filtrar:

	NOMBRE	ACTIVO	PREDETERMINADO	FACTOR	DESCRIPCIÓN
	ADOQUIN	true	false	1,00	
	CEMENTO	true	false	1,00	
	ASFALTO	true	false	1,00	
	PIEDRA	true	false	0,96	
	LASTRE	true	false	0,92	
	TIERRA	true	false	0,88	

3.1.5 Factores no considerados en la metodología para el componente suelo, pero con obligatoria parametrización en SINAT configurados con el valor "1".

Administrador Corporativo

No es seguro | 172.21.2.207/sinat_cantonal_platform/urbano/catalogo/list/Ocup...

ecuador ama la vida Ministerio de Agricultura, Ganadería, Acuacultura y Pesca SIGTERRAS

Administrador Corporativo

:[Cerrar sesión] es en

CONFIGURACIÓN GENERAL RURAL URBANO

Catálogos

- Acabado Edificación
- Barrio
- Característica del Predio (Distinto de lista)
- Característica del Predio (Lista)
- Característica Lote (Distinto de lista)
- Característica Lote (Lista)
- Característica Vía (Distinto de lista)
- Característica Vía (Lista)
- Condición Ocupación
- Estado Conservación
- Estructura Edificación
- Etapas Construcción
- Etnia
- Forma Adquisición Urbano
- Material
- Ocupación Lote**

Tabla maestra:

Muestra 10 filas por página Filtrar:

	NOMBRE	VALOR	DESCRIPCIÓN
	EDIFICADA	1,00	Cuando en un lote todas sus construcciones cuentan con todas las condiciones mínimas y permite su habitabilidad o funcionamiento.
	EN CONSTRUCCIÓN	1,00	Cuando en un lote por lo menos una de sus edificaciones está en proceso de construcción, tiene columnas y paredes, pero no tiene cubierta y acabados, y por tanto, no permite habitabilidad o uso funcional.
	NO EDIFICADA	1,00	Es el lote sin ningún tipo de construcciones.

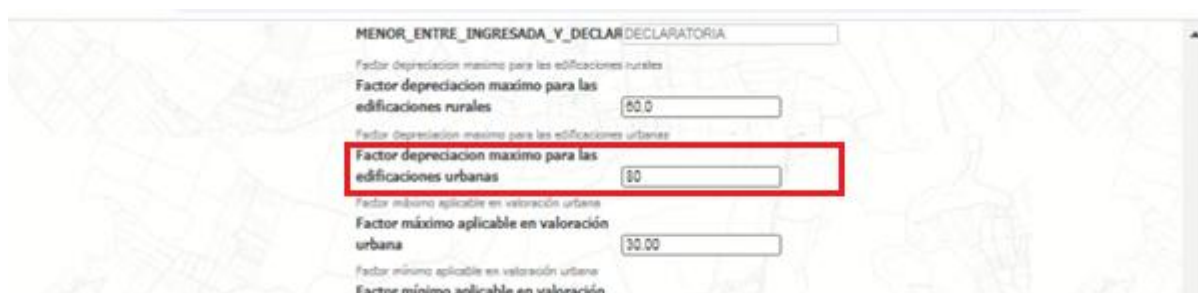
3.2 CONSTRUCCIONES

3.2.1 *Tipologías constructivas*

Se mantiene la parametrización realizada en SINAT (Oficio Nro. MAG-UEMAGAPPRAT-2021-0213-OF) referente a las tipologías constructivas, las mismas que han sido generadas de acuerdo al análisis de los valores unitarios por cada componente

constructivo que constan en la Ordenanza del Cantón y en el documento de actualización catastral urbana (bienio 2017 – 2018).

3.2.2 Factor de depreciación



MENOR_ENTRE_INGRESADA_V_DECLARATORIA

Factor depreciación máximo para las edificaciones rurales

Factor depreciación máximo para las edificaciones rurales

Factor depreciación máximo para las edificaciones urbanas

Factor depreciación máximo para las edificaciones urbanas

Factor máximo aplicable en valoración urbana

Factor máximo aplicable en valoración urbana

Factor mínimo aplicable en valoración urbana

Factor mínimo aplicable en valoración urbana

3.2.3 Factor Estado de conservación

Tabla maestra:

Muestra 10 ▼ filas por página

Filtrar:

	NOMBRE	ACTIVO	FACTOR	DESCRIPCIÓN
	BUENO	true	1,00	Las condiciones físicas son buenas e indican un estado de conservación adecuado.
	MALO	true	0,28	Se observa un deterioro significativo y resulta difícil su utilización y recuperación.
	MUY BUENO	true	1,00	Las condiciones físicas son buenas e indican un estado de conservación adecuado.
	OBSOLETO	true	1,00	Se observa un deterioro significativo y resulta difícil su utilización y recuperación.
	REGULAR	true	0,84	Se puede observar señales de deterioro, se puede utilizar adecuadamente y requiere ser reparado o recuperado.

3.2.4 Factor Acabado

PARÁMETRO	PARAMETRIZACIÓN SINAT	
Acabados	DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE
	NO TIENE	1.00
	BASICO - TRADICIONAL	1.25
	ECONOMICO	1.35
	BUENO	1.45
	LUJO	1.65

OBSERVACIÓN

Se ha tomado la parametrización del Oficio Nro. 007-2021-A

3.2.5 Factor instalaciones de la construcción

Modulo valoración urbano - Tipo valoración instalaciones edificaciones

CONTEO, TIPO

Administrar Factores Urbanos			
Factor instalaciones construccion	Servicios basicos	Fondo Lote	Frente Lote
Área del lote			
	Mínimo	Máximo	Factor
1	0	0	1
2	1	10	1,22

3.2.6 Usos de la construcción

PARÁMETRO	PARAMETRIZACIÓN SINAT		
	FACTOR GADM	HOMOLOGACION SINAT	COEFECIENTE ACPU B17-18
Usos de la construcción	BODEGA/ALMACENAMIENTO	BODEGA	0.95
	GARAGE	PARQUEADERO CUBIERTO/DESCUBIERTO	0.97
	SALA DE MAQUINAS	CUARTO DE MAQUINAS	0.90
	SALA DE POSTCOSECHA	GALPON	0.90
	ADMINISTRACION	OFICINA	0.97
	INDUSTRIA	NAVE INDUSTRIAL	0.90
	ARTESANIA MECANICA	COMERCIO ESPECIALIZADO	0.90
	COMERCIO/SERVICIOS PRIVADOS	ALMACEN – COMERCIO MENOR	0.97
	TURISMO	HOSTAL/HOSTERIA/HOTEL	0.97
	CULTO	IGLESIA – CAPILLA/ CONVENTO	0.97
	ORGAN. SOCIAL	CENTRO DE ASISTENCIA SOCIAL	0.97
	EDUCACION	CENTRO DE EDUCACION INICIAL	0.90
	CULTURA	CENTRO CULTURAL	0.97
	SALUD	CENTRO DE SALUD / HOSPITAL / CLINICA	0.95
	DEPORTES Y RECREACION	ESCENARIO DEPORTIVO	0.95
	VIVIENDA PARTICULAR	CASA	0.97
	VIVIENDA COLECTIVA	DEPARTAMENTO/ SALA COMUNAL	0.97
	OTROS	OTRO	-

3.2.7 Vida útil de los materiales

➤ **Materiales de COLUMNAS:**

Muestra 10 ▼ filas por página

	MATERIAL	VÍDA ÚTIL
	HORMIGON ARMADO	80
	CAÑA	10
	ACERO (HIERRO CERCHA, METALICA)	80
	MADERA	20
	NO TIENE	0
	ALUMINIO	60
	MADERA CON TRATAMIENTO PERIODICO	20
	OTRO	10
	MIXTO (METAL Y HORMIGÓN)	80
	PILOTAJE DE HORMIGÓN ARMADO	80

➤ **Materiales de MAMPOSTERÍA PORTANTE:**

Muestra 10 ▼ filas por página

	MATERIAL	VÍDA ÚTIL
	BLOQUE	30
	NO TIENE	0
	PIEDRA	100
	ADOBE	80
	TAPIAL	80
	LADRILLO	50

4 RESULTADOS DE LA SIMULACIÓN DE VALORACIÓN

Una vez realizada el ajuste de los factores solicitado por Oficio Nro. 007-2021-A se ha obtenido los siguientes resultados.

Suelo

El reporte de predios urbanos valorados consta en el anexo (predios_valorados.xlsx), en el cual constan **711** predios presentes en la base de datos aprobada de los cuales 702 corresponden a unipropiedad y 9 a Propiedad horizontal.

Se reporta que existen 9 incidencias de las cuales corresponde a 9 predios de propiedad horizontal que mantienen una alícuota de “0”, con lo cual el valor obtenido

para el componente suelo es "0" lo cual se detalla en el anexo 2 Incidencias Suelo.xlsx pestaña suelo_sin_valorar.

Construcciones

De las 647 unidades constructivas presentes en la base de datos catastral, 399 unidades constructivas están siendo valoradas. Además se reporta que existen 248 incidencias que mantienen una inconsistencia en el dato catastral por lo que no están siendo valoradas y se ha detallado en el anexo 3 Incidencias Construcciones.xlsx, para lo cual es necesario que la Municipalidad una vez implementado el SINAT proceda con la actualización de esta información.

Comparativo de la Emisión Actual y la parametrización en SINAT.

Se ha tomado del archivo Anexo 4 Comparativo Valoración Urbana, en donde se encuentra el reporte de predios valorados entregados por la Municipalidad y los correspondientes a SINAT, obteniendo los siguientes resultados:

VARIACIÓN	mayor el avalúo en SINAT	mayor el avalúo en GADM
RANGO \$ (USD)	# PREDIOS	# PREDIOS
0-10	1	0
10-50	2	1
50-100	6	1
100-200	8	3
200-500	21	7
500-1000	32	8
1000-5000	232	45
5000-10000	92	25
>10000	76	127
TOTAL	470	217
N/A	24	

Del cuadro se muestra la variación que existe entre la emisión actual del GADM y la parametrización en SINAT, de acuerdo a la homologación aprobada por el GADM, con lo cual se observa que el 49,40%, de los predios que se encuentran a la alza en el SINAT, se encuentran en el rango de 1.000 a 5.000 USD de variación.

5 CONCLUSIONES

- La parametrización de los factores de suelo y construcciones ha sido realizada en base al modelo de datos de SINAT y con los insumos que han sido proporcionados por el GADM.
- De acuerdo a la documentación de valoración de suelo urbana analizada, aplican los factores de tamaño del lote, frente, fondo, forma, localización en la manzana, tipo de terreno, nivel del terreno, topografía, servicios básicos (abastecimiento de agua, eliminación de excretas, energía eléctrica, recolección de basura, aseo de calle y comunicaciones) y material de la vía de acceso al predio, para ajuste de valor.
- De acuerdo a la documentación de valoración de construcciones analizada, aplican los factores de depreciación, conservación, acabados, usos de la construcción e instalaciones de la edificación para ajuste de valor.
- Es necesario que el GADM de Quilanga apruebe la parametrización realizada en SINAT, para el componente suelo y construcciones.
- La información proporcionada por el GADM de Quilanga correspondiente a la valoración urbana no presenta mejoras para ser parametrizadas en SINAT.



Firmado electrónicamente por:
**LUIS ENRIQUE
TENE ESCOBAR**