

**Oficio Nro. MAG-UEMAGAPPRAT-2021-0213-OF**

**Quito, D.M., 14 de septiembre de 2021**

**Asunto:** Entrega Informe Técnico de Parametrización de la Valoración Urbana - GADM  
QUILANGA

Señor  
Jorge Arturo Samaniego Herrera  
En su Despacho

De mi consideración:

Conforme la aprobación del Informe Técnico de Migración por parte de la Municipalidad mediante Oficio Nro. procedo a realizar la entrega en el siguiente link:  
[https://drive.google.com/drive/folders/1JR9VHbCVy8lZPbwGH\\_am3tYvRFXD8VYE?usp=sharing](https://drive.google.com/drive/folders/1JR9VHbCVy8lZPbwGH_am3tYvRFXD8VYE?usp=sharing)  
del **Informe Técnico de Parametrización de la Valoración Urbana** además de los anexos que detallo a continuación:

- ANEXO\_VALIDACION\_TOPOLOGICA
- ANEXO\_TIPOLOGIAS\_CONSTRUCTIVAS
- ANEXO\_predios\_valorados
- ANEXO\_incidencias

De acuerdo a la entrega realizada solicito que por parte de la Municipalidad se proceda con el análisis y aprobación del informe así como de sus anexos o de considerarlo necesario realice observaciones y/o ajustes del documento con la finalidad de realizar una nueva corrida de valoración.

Cualquier duda respecto del informe técnico puede la Municipalidad previa coordinación solicitar a través de correo electrónico [mcoba@mag.gob.com](mailto:mcoba@mag.gob.com) una reunión.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

***Documento firmado electrónicamente***

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

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

**Oficio Nro. MAG-UEMAGAPPRAT-2021-0213-OF**

**Quito, D.M., 14 de septiembre de 2021**

Señorita  
Dennis Yáñez Catota  
**Asistente Administrativa Unidad Ejecutora MAGAP - PRAT**

mc



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

14 de septiembre de 2021

## Contenido

1	ANTECEDENTES .....	2
2	ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN .....	3
2.1	Factores geométricos .....	3
2.2	Zonas Valorativas .....	4
3	PARAMETRIZACIÓN SINAT.....	4
3.1	SUELO .....	5
3.1.1	Factor frente.....	5
3.1.2	Factor fondo .....	5
3.1.3	Factor Área del lote .....	6
3.1.4	Factores para uso de la valoración .....	6
3.1.5	Factores no considerados en la metodología para el componente suelo, pero con obligatoria parametrización en SINAT configurados con el valor “1”.....	12
3.2	CONSTRUCCIONES .....	12
3.2.1	Tipologías constructivas .....	12
3.2.2	Factor de depreciación .....	12
3.2.3	Factor Estado de conservación.....	13
3.2.4	Factor Acabado .....	13
3.2.5	Factor instalaciones de la construcción.....	13
3.2.6	Usos de la construcción .....	14
3.2.7	Vida útil de los materiales .....	15
4	RESULTADOS DE LA SIMULACIÓN DE VALORACIÓN .....	15
5	CONCLUSIONES.....	16
6	RECOMENDACIONES .....	17

## INFORME TÉCNICO DE PARAMETRIZACIÓN DE LA METODOLOGIA URBANA DEL CANTON 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.
- Acta de reunión del 04 de agosto del 2021.
- Mediante Oficio Nro. Oficio 006-2021-A\_13092021, de fecha 13 septiembre del 2021, el GADM de Quilanga aprueba el informe de migración de la base de datos urbana.

## 2 ANALISIS DE LA INFORMACIÓN

### 2.1 Factores geométricos

Una vez migrada y aprobada la base de datos catastral urbana a SINAT, se analizan los datos de área, frente y fondo relativo de los predios, para obtener el “Lote tipo”, con lo cual, se determina el intervalo “base” y a partir de ello el resto de intervalos de cada factor: frente del lote y fondo del lote.

#### Consideraciones:

- La base de datos predial urbana mantiene almacenados 709 predios de los cuales 5 son propiedad horizontal y 704 son unipropiedad.
- Existen 34 predios que carecen de este dato en relación al fondo relativo; las razones son porque el frente principal es “0”, o 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”

Para obtener el “lote tipo”, se realizó el análisis estadístico descriptivo (Imagen 1), dando como resultado que los predios de superficie 178 m<sup>2</sup>, son los típicos del sector urbano del cantón Quilanga.

*Imagen 1.- Resultado del análisis estadístico descriptivo de la base catastral predial urbana de Quilanga, migrada a SINAT.*

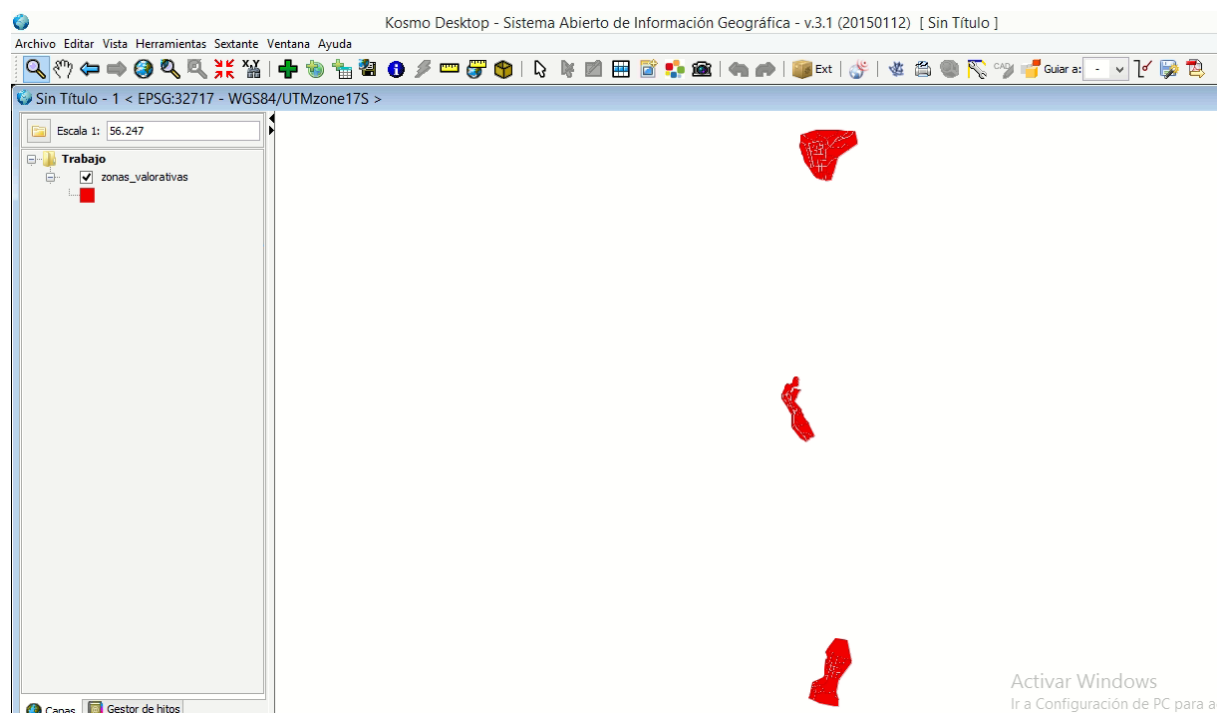
Media	414,430669
Error típico	16,3889598
Mediana	275
<b>Moda</b>	<b>178</b>
Desviación estándar	405,771581
Varianza de la muestra	164650,576
Curtosis	3,47319343
Coefficiente de asimetría	1,94973376
<b>Rango</b>	<b>1977</b>
Mínimo	16
Máximo	1993
Suma	254046
Cuenta	613
Nivel de confianza(95,0%)	32,1854225
# INTERVALOS	13,00
AMPLITUD	152,08

Fuente: SIGTIERRAS, 2021

## 2.2 Zonas Valorativas

La geometría incorporada en la base de datos migrada a SINAT del GADM de Quilanga, correspondiente a áreas valorativas (Imagen 2), está conformada por 82 registros, en donde cada uno almacena el valor bruto unitario por metro cuadrado de los predios que están dentro cada polígono de esta capa.

*Imagen 2.- Capa de zonas valorativas de la base de datos catastral de Quilanga migrada a SINAT.*



Fuente: SIGTIERRAS, 2021

Se encontraron 181 incidencias topológicas de predios que no están completamente cubiertos por las zonas valorativas. ANEXO\_VALIDACION\_TOPOLOGICA.

## 3 PARAMETRIZACION SINAT

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

### 3.1 SUELO

#### 3.1.1 Factor frente

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

#### 3.1.2 Factor fondo

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

#### OBSERVACIÓN

Factores frente y fondo, calculados en base al valor del lote tipo, obtenido de la base de datos migrada a SINAT.



### 3.1.3 Factor Área del lote

Administrar Factores Urbanos			
Factor instalaciones construccion Fondo Lote Servicios basicos Area del lote Frente Lote			
	Mínimo m2	Máximo m2	Factor
1	0	50	1
2	50	250	0,99
3	250	500	0,98
4	500	1.000	0,97
5	1.000	2.500	0,96
6	2.500	5.000	0,95
7	5.000	1.000.000	0,94

#### OBSERVACIÓN




Se ha tomado la parametrización del documento de actualización catastral urbana (bienio 2017 - 2018)

### 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			OBSERVACIÓN
Forma	DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE ORDENANZA*	COEFICIENTE ACPU B17-18	El GADM debe definir que parametrización se aplicará.
	REGULAR	1.0	1.0	
	IRREGULAR	0.95	0.97	
	MUY IRREGULAR	0.91	0.94	

\*Ha sido utilizada para la parametrización preliminar y obtención de predios valorados

### 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.

#### OBSERVACIÓN

Se ha tomado la parametrización del documento de actualización catastral urbana (bienio 2017 – 2018)

### 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.

#### OBSERVACIÓN

Se ha tomado la parametrización del documento de actualización catastral urbana (bienio 2017 – 2018)

### 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.

#### OBSERVACIÓN

Los dominios Inclinado “ascendente y descendente”, se ha homologado conforme al modelo de datos SINAT.

### 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.

#### OBSERVACIÓN

Se ha tomado la parametrización del documento de actualización catastral urbana (bienio 2017 – 2018)

### 3.1.4.6 Factor Servicios básicos

Modulo valoración urbano - Tipo valoración servicio básico


CONTEO, TIPO

TIPO

#### Sub-elementos de ABASTECIMIENTO DE AGUA:

Muestra 10 ▼ filas por página







Filtrar:

	NOMBRE	ACTIVO	FACTOR	VALOR AGREGADO	DESCRIPCIÓN
					una profundidad suficiente para alcanzar una reserva de agua subterránea.
	AGUA LLUVIA	true	1,00	false	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

**OBSERVACIÓN**

Se ha utilizado el rango de coeficientes definidos en la ordenanza, para asignar valor de cada clase, considerando que, dentro de servicios básicos, son 6 atributos: Abastecimiento de agua, Eliminación de excretas, Energía eléctrica, Recolección de basura, Aseo de calles, Teléfono. Por tal motivo es necesario que el GADM analice y apruebe.

**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	

**OBSERVACIÓN**

Se ha tomado la parametrización del documento de actualización catastral urbana (bienio 2017 – 2018)

### 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			
CONFIGURACIÓN GENERAL RURAL URBANO			
Catálogos			
Tabla maestra:			
Muestra	10	filas por página	Filtrar:
	NOMBRE	VALOR	DESCRIPCIÓN
	EDIFICADA	1,00	Quando en un lote todas sus construcciones cuentan con todas las condiciones mínimas y permite su habitabilidad o funcionamiento.
	EN CONSTRUCCION	1,00	Quando 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

A continuación, se detalla la parametrización realizada en SINAT 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). **ANEXO\_TIPOLOGIAS\_CONSTRUCTIVAS.**

### 3.2.2 Factor de depreciación



MENOR ENTRE INGRESADA Y 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

### 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			OBSERVACIÓN
Acabados	DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE ORDENANZA*	COEFICIENTE ACPU B17-18	El GADM debe definir qué valor aplicar para acabado "Económico" y "Bueno", considerando que son diferentes en los documentos remitidos.  Al no existir valores de coeficiente para el acabado "No tiene" el valor que se colocará en parametrización en SINAT será "1.00".
	NO TIENE	1.00	1.00	
	BASICO - TRADICIONAL	1.25	1.25	
	ECONOMICO	1.35	1.45	
	BUENO	1.45	1.55	
	LUJO	1.65	1.65	

\*Ha sido utilizada para la parametrización preliminar y obtención de predios valorados

### 3.2.5 Factor instalaciones de la construcción

Modulo valoración urbano - Tipo valoración instalaciones edificaciones

CONTEO, TIPO

CONTEO

Administrar Factores Urbanos

Factor instalaciones construccion	Servicios basicos	Fondo Lote	Frente Lote	Area del lote
	Mínimo	Máximo	Factor	
1	0	0	1	
2	1	10	1,22	



### 3.2.6 Usos de la construcción

PARÁMETRO	PARAMETRIZACIÓN SINAT			OBSERVACIÓN
	FACTOR GADM	HOMOLOGACION SINAT	COEFICIENTE ACPU B17-18	
Usos de la construcción	BODEGA/ALMACENAMIENTO	BODEGA	0.95	Conforme documento ACPU B17-18 se ha colocado en los usos detallados los coeficientes a aplicar, con la respectiva homologación a SINAT.
	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  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  filas por página

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

#### OBSERVACIÓN

El elemento constructivo principal considerado para el calculo de la depreciación se ha definido como la "ESTRUCTURA" (columnas o mampostería portante), al no mantener datos en la metodología del cantón se han parametrizado los valores que por defecto utiliza SINAT. Por tal motivo es necesario que el GADM analice y apruebe.

## 4 RESULTADOS DE LA SIMULACIÓN DE VALORACIÓN

Una vez realizada la parametrización preliminar descrita en el numeral 3. de este documento, se han obtenido los siguientes resultados:

## Suelo

El reporte de predios urbanos valorados ANEXO\_predios\_valorados.xlsx, en el cual constan **711** predios presentes en la base de datos (702 Unipropiedad y 9 Propiedad horizontal).

Se reporta que existen 15 incidencias de las cuales:

- 9 predios propiedad horizontal, mantienen una alícuota de “0”, con lo cual el valor obtenido para el componente suelo es “0”.
- 4 predios no se encuentran cubiertos por la capa de zonas valorativas.
- 2 predios no cruzan con ninguna zona valorativa, importante tomar en cuenta que estos 2 predios están considerados en los 4 predios que no se encuentran cubiertos por la capa de zonas valorativas.

**ANEXO\_incidencias.xlsx** pestaña suelo\_sin\_valorar.

## Construcciones

De las 647 unidades constructivas presentes en la base de datos catastral, 399 unidades constructivas valoradas.

Se reporta que existen 248 incidencias que mantienen una inconsistencia en el dato catastral por lo que no están siendo valoradas. **ANEXO\_incidencias.xlsx** pestañas: UC\_sin\_tipologías y observaciones\_UC\_SIN\_VALOR.

## 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 urbana analizada, se 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.
- En lo referente a las instalación de la edificación aunque existe esta información en la base de datos la cual ha sido migrada se encuentra con valor 0, por tal motivo para ser aplicado este factor deberá ser actualizado en SINAT si así lo considera pertinente la Municipalidad.
- Es necesario que el GADM de Quilanga apruebe y/o defina la parametrización a utilizarse en lo que respecta a factores “forma del terreno” y “acabados”, debido a que existen datos diferentes de acuerdo a la Ordenanza y el documento sobre ACTUALIZACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTÓN QUILANGA Y CABECERAS PARROQUIALES DE FUNDOCHAMBA Y SAN ANTONIO DE LAS ARADAS, CANTÓN QUILANGA, PROVINCIA DE LOJA”.
- Para el tiempo de vida útil de los elementos constructivos principales “columnas” y “mampostería portante” se han utilizado los valores que por defecto mantiene el SINAT en su base de datos, por cuanto son obligatorios en la parametrización y en la documentación entregada por el GADM de Quilanga no se encuentran definidos.
- La documentación analizada del GADM de Quilanga que corresponde a la valoración urbana no presenta mejoras para ser parametrizadas en SINAT.

## 6 RECOMENDACIONES

- El GADM conforme los procedimientos administrativos que considere pertinente, deberá realizar los ajustes que estime necesarios de acuerdo al funcionamiento de la valoración urbana en el SINAT citados en este informe, para que el documento de la ordenanza de valoración urbana se encuentre acorde para realizar la parametrización en SINAT.



Firmado electrónicamente por:  
LORENA  
ALEXANDRA  
ROSAS MENA