

Quito, 27 de agosto de 2020

INFORME TÉCNICO METODOLOGÍA DE VALORACIÓN URBANA.

1. ANTECEDENTES:

- Mediante Oficio N° GADM-Y-ACY-2020-0027-DP de fecha 12 de agosto de 2020, el GAD de Yacuambi a través del Arq. Jorge Armijos, realiza la entrega al SIGTIERRAS del modelo de valoración revisado y aprobado por parte de la fiscalización y el equipo técnico del GAD Yacuambi, para que sea parametrizado en SINAT.
- Mediante correo electrónico de fecha 12 de agosto de 2020, el GAD de Yacuambi entrega a SIGTIERRAS, la hoja de cálculo generada por el Consultor de Yacuambi, con los cálculos para obtener la valoración del suelo urbano del cantón.
- Mediante Oficio Nro. MAG-UEMAGAPPRAT-2020-0167-OF de fecha 14 de agosto de 2020, el SIGTIERRAS emite al GAD de Yacuambi el informe: 20201813_informe_metodologia_valoracion con las respectivas observaciones referentes a la parametrización de la metodología de valoración urbana en SINAT.
- Mediante Oficio N° GADM-Y-ACY-2020-0030-DP de fecha 24 de agosto de 2020, el GAD de Yacuambi entrega a SIGTIERRAS, la metodología de valoración urbana con ajustes realizados por parte del Consultor de catastro urbano y aprobados por fiscalización.
- Mediante correo electrónico de fecha 25 de agosto de 2020, el SIGTIERRAS a través de la Ing. Lorena Rosas informa al GAD de Yacuambi observaciones al documento Memoria modelo de valoración Yacuambi entregado el 24 de agosto de 2020 por correo electrónico.
- Mediante Oficio N° GADM-Y-ACY-2020-0031-DP de fecha 25 de agosto de 2020, el GADM Yacuambi remite el archivo "Valoraciones terreno.xlsx" generado por el Consultor de catastro urbano.
- Mediante correo electrónico de fecha 25 de agosto de 2020, el GAD de Yacuambi a través del Arq. Jorge Armijos entrega a SIGTIERRAS el documento Memoria modelo de valoración Yacuambi.pdf ajustado

2. ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN:

Se detallan todos los parámetros detallados en la metodología de valoración urbana GADM Yacuambi para los componentes suelo y construcción, y que serán parametrizados en SINAT:

2.1. Suelo: A continuación se presentan los factores de ajuste para el componente suelo detallado en la metodología y de la misma manera los coeficientes asignados para cada uno de ellos.

2.1.1. Factores geométricos

- Área

DESDE (m ²)	HASTA (m ²)	Coeficiente
0	150	1.00
150	300	0.91
300	700	0.82
700	1250	0.73

1250	2000	0.64
2000	3000	0.55
3000	4000	0.46
4000	8000	0.37
8000	15000	0.28
15000	100000	0.10

- Frente

DESDE(m)	HASTA (m)	Coeficiente
0	10	1.00
10	20	0.97
20	50	0.93
50	100	0.90
100	150	0.87
150	más	0.80

- Fondo

DESDE (m)	HASTA (m)	Coeficiente
0	10	1.00
10	20	0.97
20	50	0.93
50	100	0.90
100	150	0.87
150	más	0.80

- Forma del Terreno

Descripción	Coeficiente
Regular	1.00
Irregular	0.90
Muy irregular	0.70

2.1.2. Servicios Básicos: Definida por la forma cualitativa es decir por TIPO

Abastecimiento de agua	Coeficiente
Servicio / red público	1.00
Pozo agua	0.99
Agua lluvia	0.98
Carro repartidor	0.96
Otro	0.95

2.1.3. Factores endógenos

2.1.3.1. Localización en la manzana

Descripción	Coeficiente
Esquinero	1.00
Bifrontal	1.00
En cabecera	1.00
Manzanero	1.00
Intermedio	0.99
En pasaje	0.97
Interior	0.95

2.1.3.2. Características del suelo

Descripción	Coeficiente
Seco	1.00
Inundable	0.93
Húmedo	0.85
Cenagoso	0.70

2.1.3.3. Nivel del terreno

Descripción	Coeficiente
A nivel	1.00
Bajo nivel	0.80
Sobre nivel	0.80

2.1.3.4. Topografía

Descripción	Coeficiente
Plano	1.00
Inclinado ascendente	0.80
Inclinado descendente	0.80

2.1.3.5. Vías

Descripción	Coeficiente
Asfalto	1.00
Adoquín H°S°	1.00
Hormigón	1.00
Lastre	0.97
Tierra	0.93

2.2. Construcción: A continuación se presentan los factores de ajuste para el componente construcción detallados en la metodología y los coeficientes asignados para cada uno de ellos.

- Tipologías: Se detalla la parametrización realizada en SINAT de acuerdo a las tipologías:

Nombre Tipología	Valor \$	Max piso	Min piso	Estructura	Material
T01	159.03	1	1	COLUMNAS	ACERO (HIERRO CERCHA, METALICA)
		1	1	CUBIERTA	STEEL PANEL / GALVALUMEN
		1	1	MAMPOSTERÍA PORTANTE	NO TIENE
		1	1	PAREDES	NO TIENE
T02	179.26	1	1	COLUMNAS	ACERO (HIERRO CERCHA, METALICA)
		1	1	CUBIERTA	ZINC
		1	1	MAMPOSTERÍA PORTANTE	NO TIENE
		1	1	PAREDES	LADRILLO

T03	126.42	1	1	COLUMNAS	ACERO (HIERRO CERCHA, METALICA)
		1	1	CUBIERTA	NO TIENE
		1	1	MAMPOSTERÍA PORTANTE	NO TIENE
		1	1	PAREDES	NO TIENE
T04	125.93	1	1	COLUMNAS	NO TIENE
		1	1	CUBIERTA	TEJA
		1	1	MAMPOSTERÍA PORTANTE	ADOBE
		1	1	PAREDES	ADOBE / TAPIAL
T05	101.52	2	2	COLUMNAS	NO TIENE
		2	2	CUBIERTA	TEJA
		2	2	MAMPOSTERÍA PORTANTE	ADOBE
		2	2	PAREDES	ADOBE / TAPIAL
T06	103.17	1	1	COLUMNAS	HORMIGON ARMADO
		1	1	CUBIERTA	ASBESTO / CEMENTO
		1	1	MAMPOSTERÍA PORTANTE	NO TIENE
		1	1	PAREDES	BLOQUE
T07	83.78	2	2	COLUMNAS	HORMIGON ARMADO
		2	2	CUBIERTA	ASBESTO / CEMENTO
		2	2	MAMPOSTERÍA PORTANTE	NO TIENE
		2	2	PAREDES	BLOQUE
T08	85.58	3	3	COLUMNAS	HORMIGON ARMADO
		3	3	CUBIERTA	ASBESTO / CEMENTO
		3	3	MAMPOSTERÍA PORTANTE	NO TIENE
		3	3	PAREDES	BLOQUE
T09	91.17	4	4	COLUMNAS	HORMIGON ARMADO
		4	4	CUBIERTA	ASBESTO / CEMENTO
		4	4	MAMPOSTERÍA PORTANTE	NO TIENE
		4	4	PAREDES	BLOQUE
T10	95.03	5	5	COLUMNAS	HORMIGON ARMADO
		5	5	CUBIERTA	ASBESTO / CEMENTO
		5	5	MAMPOSTERÍA PORTANTE	NO TIENE
		5	5	PAREDES	BLOQUE
T11	97.05	6	6	COLUMNAS	HORMIGON ARMADO
		6	6	CUBIERTA	ASBESTO / CEMENTO
		6	6	MAMPOSTERÍA PORTANTE	NO TIENE
		6	6	PAREDES	BLOQUE
T12	107.90	1	1	COLUMNAS	HORMIGON ARMADO
		1	1	CUBIERTA	STEEL PANEL / GALVALUMEN

		1	1	MAMPOSTERÍA PORTANTE	NO TIENE
		1	1	PAREDES	BLOQUE
T13	86.84	2	2	COLUMNAS	HORMIGON ARMADO
		2	2	CUBIERTA	STEEL PANEL / GALVALUMEN
		2	2	MAMPOSTERÍA PORTANTE	NO TIENE
		2	2	PAREDES	BLOQUE
		2	2	PAREDES	BLOQUE
T14	88.43	3	3	COLUMNAS	HORMIGON ARMADO
		3	3	CUBIERTA	STEEL PANEL / GALVALUMEN
		3	3	MAMPOSTERÍA PORTANTE	NO TIENE
		3	3	PAREDES	BLOQUE
T15	93.43	4	4	COLUMNAS	HORMIGON ARMADO
		4	4	CUBIERTA	STEEL PANEL / GALVALUMEN
		4	4	MAMPOSTERÍA PORTANTE	NO TIENE
		4	4	PAREDES	BLOQUE
T16	96.90	5	5	COLUMNAS	HORMIGON ARMADO
		5	5	CUBIERTA	STEEL PANEL / GALVALUMEN
		5	5	MAMPOSTERÍA PORTANTE	NO TIENE
		5	5	PAREDES	BLOQUE
T17	97.05	6	6	COLUMNAS	HORMIGON ARMADO
		6	6	CUBIERTA	STEEL PANEL / GALVALUMEN
		6	6	MAMPOSTERÍA PORTANTE	NO TIENE
		6	6	PAREDES	BLOQUE
T18	111.80	1	1	COLUMNAS	HORMIGON ARMADO
		1	1	CUBIERTA	LOSA DE HORMIGON
		1	1	MAMPOSTERÍA PORTANTE	NO TIENE
		1	1	PAREDES	BLOQUE
T19	88.75	2	2	COLUMNAS	HORMIGON ARMADO
		2	2	CUBIERTA	LOSA DE HORMIGON
		2	2	MAMPOSTERÍA PORTANTE	NO TIENE
		2	2	PAREDES	BLOQUE
T20	93.30	3	3	COLUMNAS	HORMIGON ARMADO
		3	3	CUBIERTA	LOSA DE HORMIGON
		3	3	MAMPOSTERÍA PORTANTE	NO TIENE
		3	3	PAREDES	BLOQUE
T21	97.29	4	4	COLUMNAS	HORMIGON ARMADO
		4	4	CUBIERTA	LOSA DE HORMIGON
		4	4	MAMPOSTERÍA PORTANTE	NO TIENE
		4	4	PAREDES	BLOQUE

T22	99.10	5	5	COLUMNAS	HORMIGON ARMADO
		5	5	CUBIERTA	LOSA DE HORMIGON
		5	5	MAMPOSTERÍA PORTANTE	NO TIENE
		5	5	PAREDES	BLOQUE
T23	101.33	6	6	COLUMNAS	HORMIGON ARMADO
		6	6	CUBIERTA	LOSA DE HORMIGON
		6	6	MAMPOSTERÍA PORTANTE	NO TIENE
		6	6	PAREDES	BLOQUE
T24	108.87	1	1	COLUMNAS	HORMIGON ARMADO
		1	1	CUBIERTA	TEJA
		1	1	MAMPOSTERÍA PORTANTE	NO TIENE
		1	1	PAREDES	BLOQUE
T25	82.48	2	2	COLUMNAS	HORMIGON ARMADO
		2	2	CUBIERTA	TEJA
		2	2	MAMPOSTERÍA PORTANTE	NO TIENE
		2	2	PAREDES	BLOQUE
T26	95.43	3	3	COLUMNAS	HORMIGON ARMADO
		3	3	CUBIERTA	TEJA
		3	3	MAMPOSTERÍA PORTANTE	NO TIENE
		3	3	PAREDES	BLOQUE
T27	98.96	4	4	COLUMNAS	HORMIGON ARMADO
		4	4	CUBIERTA	TEJA
		4	4	MAMPOSTERÍA PORTANTE	NO TIENE
		4	4	PAREDES	BLOQUE
T28	101.46	5	5	COLUMNAS	HORMIGON ARMADO
		5	5	CUBIERTA	TEJA
		5	5	MAMPOSTERÍA PORTANTE	NO TIENE
		5	5	PAREDES	BLOQUE
T29	102.50	6	6	COLUMNAS	HORMIGON ARMADO
		6	6	CUBIERTA	TEJA
		6	6	MAMPOSTERÍA PORTANTE	NO TIENE
		6	6	PAREDES	BLOQUE
T30	104.33	1	1	COLUMNAS	HORMIGON ARMADO
		1	1	CUBIERTA	ZINC
		1	1	MAMPOSTERÍA PORTANTE	NO TIENE
		1	1	PAREDES	BLOQUE
T31	84.01	2	2	COLUMNAS	HORMIGON ARMADO
		2	2	CUBIERTA	ZINC

		2	2	MAMPOSTERÍA PORTANTE	NO TIENE
		2	2	PAREDES	BLOQUE
T32	83.57	3	3	COLUMNAS	HORMIGON ARMADO
		3	3	CUBIERTA	ZINC
		3	3	MAMPOSTERÍA PORTANTE	NO TIENE
		3	3	PAREDES	BLOQUE
T33	89.59	4	4	COLUMNAS	HORMIGON ARMADO
		4	4	CUBIERTA	ZINC
		4	4	MAMPOSTERÍA PORTANTE	NO TIENE
		4	4	PAREDES	BLOQUE
T34	90.81	5	5	COLUMNAS	HORMIGON ARMADO
		5	5	CUBIERTA	ZINC
		5	5	MAMPOSTERÍA PORTANTE	NO TIENE
		5	5	PAREDES	BLOQUE
T35	95.94	6	6	COLUMNAS	HORMIGON ARMADO
		6	6	CUBIERTA	ZINC
		6	6	MAMPOSTERÍA PORTANTE	NO TIENE
		6	6	PAREDES	BLOQUE
T36	103.36	1	1	COLUMNAS	HORMIGON ARMADO
		1	1	CUBIERTA	ASBESTO / CEMENTO
		1	1	MAMPOSTERÍA PORTANTE	NO TIENE
		1	1	PAREDES	LADRILLO
T37	84.03	2	2	COLUMNAS	HORMIGON ARMADO
		2	2	CUBIERTA	ASBESTO / CEMENTO
		2	2	MAMPOSTERÍA PORTANTE	NO TIENE
		2	2	PAREDES	LADRILLO
T38	75.98	3	3	COLUMNAS	HORMIGON ARMADO
		3	3	CUBIERTA	ASBESTO / CEMENTO
		3	3	MAMPOSTERÍA PORTANTE	NO TIENE
		3	3	PAREDES	LADRILLO
T39	80.80	4	4	COLUMNAS	HORMIGON ARMADO
		4	4	CUBIERTA	ASBESTO / CEMENTO
		4	4	MAMPOSTERÍA PORTANTE	NO TIENE
		4	4	PAREDES	LADRILLO
T40	84.19	5	5	COLUMNAS	HORMIGON ARMADO
		5	5	CUBIERTA	ASBESTO / CEMENTO
		5	5	MAMPOSTERÍA PORTANTE	NO TIENE
		5	5	PAREDES	LADRILLO

T41	85.90	6	6	COLUMNAS	HORMIGON ARMADO
		6	6	CUBIERTA	ASBESTO / CEMENTO
		6	6	MAMPOSTERÍA PORTANTE	NO TIENE
		6	6	PAREDES	LADRILLO
T42	108.09	1	1	COLUMNAS	HORMIGON ARMADO
		1	1	CUBIERTA	STEEL PANEL / GALVALUMEN
		1	1	MAMPOSTERÍA PORTANTE	NO TIENE
		1	1	PAREDES	LADRILLO
T43	87.08	2	2	COLUMNAS	HORMIGON ARMADO
		2	2	CUBIERTA	STEEL PANEL / GALVALUMEN
		2	2	MAMPOSTERÍA PORTANTE	NO TIENE
		2	2	PAREDES	LADRILLO
T44	78.83	3	3	COLUMNAS	HORMIGON ARMADO
		3	3	CUBIERTA	STEEL PANEL / GALVALUMEN
		3	3	MAMPOSTERÍA PORTANTE	NO TIENE
		3	3	PAREDES	LADRILLO
T45	83.06	4	4	COLUMNAS	HORMIGON ARMADO
		4	4	CUBIERTA	STEEL PANEL / GALVALUMEN
		4	4	MAMPOSTERÍA PORTANTE	NO TIENE
		4	4	PAREDES	LADRILLO
T46	86.05	5	5	COLUMNAS	HORMIGON ARMADO
		5	5	CUBIERTA	STEEL PANEL / GALVALUMEN
		5	5	MAMPOSTERÍA PORTANTE	NO TIENE
		5	5	PAREDES	LADRILLO
T47	87.48	6	6	COLUMNAS	HORMIGON ARMADO
		6	6	CUBIERTA	STEEL PANEL / GALVALUMEN
		6	6	MAMPOSTERÍA PORTANTE	NO TIENE
		6	6	PAREDES	LADRILLO
T48	111.99	1	1	COLUMNAS	HORMIGON ARMADO
		1	1	CUBIERTA	LOSA DE HORMIGON
		1	1	MAMPOSTERÍA PORTANTE	NO TIENE
		1	1	PAREDES	LADRILLO
T49	87.10	2	2	COLUMNAS	HORMIGON ARMADO
		2	2	CUBIERTA	LOSA DE HORMIGON
		2	2	MAMPOSTERÍA PORTANTE	NO TIENE
		2	2	PAREDES	LADRILLO
T50	83.70	3	3	COLUMNAS	HORMIGON ARMADO
		3	3	CUBIERTA	LOSA DE HORMIGON

		3	3	MAMPOSTERÍA PORTANTE	NO TIENE
		3	3	PAREDES	LADRILLO
T51	97.07	4	4	COLUMNAS	HORMIGON ARMADO
		4	4	CUBIERTA	LOSA DE HORMIGON
		4	4	MAMPOSTERÍA PORTANTE	NO TIENE
		4	4	PAREDES	LADRILLO
T52	93.60	5	5	COLUMNAS	HORMIGON ARMADO
		5	5	CUBIERTA	LOSA DE HORMIGON
		5	5	MAMPOSTERÍA PORTANTE	NO TIENE
		5	5	PAREDES	LADRILLO
T53	90.18	6	6	COLUMNAS	HORMIGON ARMADO
		6	6	CUBIERTA	LOSA DE HORMIGON
		6	6	MAMPOSTERÍA PORTANTE	NO TIENE
		6	6	PAREDES	LADRILLO
T54	109.05	1	1	COLUMNAS	HORMIGON ARMADO
		1	1	CUBIERTA	TEJA
		1	1	MAMPOSTERÍA PORTANTE	NO TIENE
		1	1	PAREDES	LADRILLO
T55	82.73	2	2	COLUMNAS	HORMIGON ARMADO
		2	2	CUBIERTA	TEJA
		2	2	MAMPOSTERÍA PORTANTE	NO TIENE
		2	2	PAREDES	LADRILLO
T56	85.83	3	3	COLUMNAS	HORMIGON ARMADO
		3	3	CUBIERTA	TEJA
		3	3	MAMPOSTERÍA PORTANTE	NO TIENE
		3	3	PAREDES	LADRILLO
T57	88.59	4	4	COLUMNAS	HORMIGON ARMADO
		4	4	CUBIERTA	TEJA
		4	4	MAMPOSTERÍA PORTANTE	NO TIENE
		4	4	PAREDES	LADRILLO
T58	90.61	5	5	COLUMNAS	HORMIGON ARMADO
		5	5	CUBIERTA	TEJA
		5	5	MAMPOSTERÍA PORTANTE	NO TIENE
		5	5	PAREDES	LADRILLO
T59	91.36	6	6	COLUMNAS	HORMIGON ARMADO
		6	6	CUBIERTA	TEJA
		6	6	MAMPOSTERÍA PORTANTE	NO TIENE
		6	6	PAREDES	LADRILLO

T60	104.52	1	1	COLUMNAS	HORMIGON ARMADO
		1	1	CUBIERTA	ZINC
		1	1	MAMPOSTERÍA PORTANTE	NO TIENE
		1	1	PAREDES	LADRILLO
T61	84.25	2	2	COLUMNAS	HORMIGON ARMADO
		2	2	CUBIERTA	ZINC
		2	2	MAMPOSTERÍA PORTANTE	NO TIENE
		2	2	PAREDES	LADRILLO
T62	73.97	3	3	COLUMNAS	HORMIGON ARMADO
		3	3	CUBIERTA	ZINC
		3	3	MAMPOSTERÍA PORTANTE	NO TIENE
		3	3	PAREDES	LADRILLO
T63	79.21	4	4	COLUMNAS	HORMIGON ARMADO
		4	4	CUBIERTA	ZINC
		4	4	MAMPOSTERÍA PORTANTE	NO TIENE
		4	4	PAREDES	LADRILLO
T64	82.88	5	5	COLUMNAS	HORMIGON ARMADO
		5	5	CUBIERTA	ZINC
		5	5	MAMPOSTERÍA PORTANTE	NO TIENE
		5	5	PAREDES	LADRILLO
T65	84.79	6	6	COLUMNAS	HORMIGON ARMADO
		6	6	CUBIERTA	ZINC
		6	6	MAMPOSTERÍA PORTANTE	NO TIENE
		6	6	PAREDES	LADRILLO
T66	110.60	1	1	COLUMNAS	HORMIGON ARMADO
		1	1	CUBIERTA	TEJA
		1	1	MAMPOSTERÍA PORTANTE	NO TIENE
		1	1	PAREDES	MADERA
T67	70.39	2	2	COLUMNAS	HORMIGON ARMADO
		2	2	CUBIERTA	TEJA
		2	2	MAMPOSTERÍA PORTANTE	NO TIENE
		2	2	PAREDES	MADERA
T68	97.79	1	1	COLUMNAS	HORMIGON ARMADO
		1	1	CUBIERTA	STEEL PANEL / GALVALUMEN
		1	1	MAMPOSTERÍA PORTANTE	NO TIENE
		1	1	PAREDES	NO TIENE
T69	73.64	2	2	COLUMNAS	HORMIGON ARMADO
		2	2	CUBIERTA	STEEL PANEL / GALVALUMEN

		2	2	MAMPOSTERÍA PORTANTE	NO TIENE
		2	2	PAREDES	NO TIENE
T70	98.76	1	1	COLUMNAS	HORMIGON ARMADO
		1	1	CUBIERTA	TEJA
		1	1	MAMPOSTERÍA PORTANTE	NO TIENE
		1	1	PAREDES	NO TIENE
T71	94.23	1	1	COLUMNAS	HORMIGON ARMADO
		1	1	CUBIERTA	ZINC
		1	1	MAMPOSTERÍA PORTANTE	NO TIENE
		1	1	PAREDES	NO TIENE
T72	73.31	2	2	COLUMNAS	HORMIGON ARMADO
		2	2	CUBIERTA	ZINC
		2	2	MAMPOSTERÍA PORTANTE	NO TIENE
		2	2	PAREDES	NO TIENE
T73	75.58	2	2	COLUMNAS	HORMIGON ARMADO
		2	2	CUBIERTA	LOSA DE HORMIGON
		2	2	MAMPOSTERÍA PORTANTE	NO TIENE
		2	2	PAREDES	NO TIENE
T74	108.03	1	1	COLUMNAS	HORMIGON ARMADO
		1	1	CUBIERTA	ZINC
		1	1	MAMPOSTERÍA PORTANTE	NO TIENE
		1	1	PAREDES	MADERA
T75	74.48	2	2	COLUMNAS	HORMIGON ARMADO
		2	2	CUBIERTA	ZINC
		2	2	MAMPOSTERÍA PORTANTE	NO TIENE
		2	2	PAREDES	MADERA
T76	88.59	2	2	COLUMNAS	HORMIGON ARMADO
		2	2	CUBIERTA	NO TIENE
		2	2	MAMPOSTERÍA PORTANTE	NO TIENE
		2	2	PAREDES	LADRILLO
T77	88.56	1	1	COLUMNAS	MADERA
		1	1	CUBIERTA	ASBESTO / CEMENTO
		1	1	MAMPOSTERÍA PORTANTE	NO TIENE
		1	1	PAREDES	MADERA
T78	88.70	1	1	COLUMNAS	MADERA
		1	1	CUBIERTA	STEEL PANEL / GALVALUMEN
		1	1	MAMPOSTERÍA PORTANTE	NO TIENE
		1	1	PAREDES	MADERA

T79	87.55	1	1	COLUMNAS	MADERA
		1	1	CUBIERTA	TEJA
		1	1	MAMPOSTERÍA PORTANTE	NO TIENE
		1	1	PAREDES	MADERA
T80	89.72	1	1	COLUMNAS	MADERA
		1	1	CUBIERTA	ZINC
		1	1	MAMPOSTERÍA PORTANTE	NO TIENE
		1	1	PAREDES	MADERA
T81	27.14	2	2	COLUMNAS	MADERA
		2	2	CUBIERTA	ZINC
		2	2	MAMPOSTERÍA PORTANTE	NO TIENE
		2	2	PAREDES	MADERA
T82	71.19	1	1	COLUMNAS	MADERA
		1	1	CUBIERTA	ZINC
		1	1	MAMPOSTERÍA PORTANTE	NO TIENE
		1	1	PAREDES	NO TIENE

2.2.1. Factores cualitativos

- Uso de la Construcción

Uso construcción (metodología)	coeficiente	Usos SINAT
Municipalidad	1.00	OFICINA
Centro de Salud	1.00	CENTRO DE SALUD
Oficina	1.00	OFICINA
Planta de tratamiento agua	1.00	PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUA
Retén Policial	0.99	RETEN POLICIAL
Aula	0.99	AULA
Banco financiera	0.99	BANCO - FINANCIERA
Cementerio	0.99	CEMENTERIO
Centro cultural	0.99	CENTRO CULTURAL
Centro de Educación Inicial	0.99	CENTRO DE EDUCACION INICIAL
Iglesia	0.98	IGLESIA - CAPILLA
Mercado	0.98	MERCADO
Sala Comunal	0.98	SALA COMUNAL
Sala de culto	0.98	SALA DE CULTO
Unidad de policía	0.98	RECINTO POLICIAL
Almacén - Comercio	0.97	ALMACEN - COMERCIO MENOR
Bar	0.97	BAR
Batería Sanitaria	0.97	BATERIA SANITARIA
Convento	0.97	CONVENTO
Escenario Deportivo	0.97	ESCENARIO DEPORTIVO
Garita - Guardianía	0.97	GARITA - GUARDIANIA
Restaurante	0.96	RESTAURANTE
Vivienda y comercio	0.96	VIVIENDA Y COMERCIO
Bodega	0.96	BODEGA
Casa	0.96	CASA
Departamento	0.96	DEPARTAMENTO
Discoteca	0.96	DISCOTECA
Otro	0.95	OTRO
Sin uso	0.95	SIN USO

Vivero	0.95	VIVERO
--------	------	--------

- Tipo de Acabados

Tipo acabado	coeficiente
Lujo	1.00
Bueno	0.90
Económico	0.70
Básico - Tradicional	0.70
No tiene	0.80

- Instalaciones eléctricas y sanitarias

Descripción	coeficiente
Sobrepuestas	1.00
Empotradas	1.10
Baño completo	1.10
Medio baño	1.00
No tiene	0.90

- Etapa de la Construcción

Descripción	coeficiente
Terminada	1.00
En acabados	0.97
En estructura	0.93
Abandonada	0.90

2.2.2. Factor depreciación

FACTOR	DESCRIPCIÓN FACTOR	COEFICIENTE
Depreciación	Porcentaje	80.5

- Elemento constructivo principal: Estructura (Columna / Mampostería Portante)

2.2.3. Vida útil materiales

Materiales SINAT	Años
HORMIGON ARMADO	80
ACERO (HIERRO CERCHA, METALICA)	25
MADERA	45
ADOBE / TAPIAL	35
VIDRIO	40
ZINC	40
ASBESTO / CEMENTO	60
STEEL PANEL / GALVALUMEN	40

ALUMINIO	70
MADERA CON TRATAMIENTO PERIODICO	50
TEJA	30
ADOBE	35
TAPIAL	35
CERÁMICA	40

2.3. Archivo Valoraciones terreno.xlsx: Es una hoja de cálculo, que ha sido enviada por el GAD como aplicativo de comprobación de la valoración del suelo por parte del consultor, está conformada por los campos:

- PROVINCIA
- CANTON
- PARROQUIA
- ZONA
- SECTOR
- MANZANA
- PREDIO
- CLAVE CATASTRAL
- PROPIETARIO
- AREA
- VALOR_LOTE
- BANDA
- FACTORxAREA
- VALOR

El archivo no consta con los cálculos para la valoración de construcciones.

3. RESULTADOS:

3.1. La parametrización en el SINAT ha sido realizada obteniéndose 996 predios urbanos valorados pero incompletos por la falta de tipologías para ciertas edificaciones.

ANEXO: Reporte_avaluos_predios_urbanos.xlsx

3.2. Existen 437 incidencias porque no existen tipologías definidas dentro de la metodología. ANEXO: Edificaciones_sin_tipologia.xlsx

4. CONCLUSIONES:

4.1 La parametrización en SINAT se ha realizado de acuerdo a la metodología de valoración urbana aprobada y enviada por el GADM Yacuambi, dando como resultado unidades constructivas sin tipologías de construcción asignadas. Es necesario que las tipologías constructivas abarquen a todas las construcciones existentes en el área urbano del cantón.

4.2 El GADM Yacuambi deberá revisar y verificar que los parámetros descritos en este documento, son correctos.

- 4.3 No es posible realizar el comparativo de avalúos (suelo y construcción) entre los resultados obtenidos por el Consultor de catastro y SINAT, ya que el aplicativo usado por el consultor consta únicamente el valor del terreno sin la aplicación de todos los factores de ajuste, además no se ha remitido la valoración integral (suelo y construcción)
- 4.4 El GADM Yacuambi y fiscalización deben contar con las respectivas herramientas de comprobación generado por el Consultor mismas que son insumo necesario para realizar la comprobación de los resultados obtenidos en SINAT con respecto a la metodología de valoración urbana aprobada.

Elaborado por:

Ing. Lorena Rosas

Unidad Ejecutora MAGAP-PRAT Programa SIGTIERRAS

