

INTRODUCCIÓN

La pregunta central de la investigación se centra en cómo implementar y actualizar los sistemas de valoración de suelo en El Chaco.

El objetivo principal es determinar el valor del suelo urbano en el cantón El Chaco en áreas urbanas.

La valoración adecuada es esencial para una gestión eficiente y justa de los recursos urbanos, lo que conduce a un desarrollo urbano sostenible y equitativo.

METODOLOGÍA

El proceso incluye las fases:

- determinación de zonas homogéneas,
- estudios de mercado inmobiliario y
- elaboración del Plano de Valor del Suelo. Adicionalmente, se ha realizado:
 - ponderación de criterios e indicadores que impactan en el valor de la tierra y
 - análisis espacial multicriterio con el uso de herramientas de SIG.

VALORACIÓN URBANA DE LA TIERRA EN EL CANTÓN EL CHACO

Tatiana Elizabeth Olalla Valencia (sotyeliza@hotmail.com)

Universidad Simón Bolívar - Caracas

RESULTADOS

Tabla 1.- Ponderaciones de criterios e indicadores

ITEM	NOMBRE	PESOS
C.1	ACCESO A SERVICIOS Y EQUIPAMIENTO	28
I.1	Acceso vial	54
I.2	Servicios Básicos	16
I.3	Servicios Complementarios	30
C.2	FUNCIONALIDAD URBANA	11
I.1	Uso del predio	25
I.2	Centralidades urbanas	75
C.3	NIVEL SOCIAL	11
I.3	Tipo de edificación	83
I.4	Densidad edificada	17
C.4	CARACTERÍSTICAS FÍSICAS	51
I.1	Riesgos	67
I.2	Tamaño	33

El análisis revela que las "Características físicas" son el criterio más influyente en la valoración, representando un 51% del total, seguido por "Accesos a servicios y equipamiento" con un 28%. Tanto la "Funcionalidad Urbana" como el "Nivel Social" comparten una importancia equivalente del 11% en la valoración. El modelo Espacial Multicriterio (AMC) se basa en la combinación de pesos y factores de evaluación para cada criterio e indicador.

DISCUSIÓN

En el desarrollo de este estudio, se identificaron las siguientes limitaciones clave: los datos catastrales desactualizados presentan un desafío considerable, impactando la gestión y planificación territorial y la inexistencia de un método sistemático y organizado para registrar transacciones inmobiliarias afecta directamente la exactitud en la valoración del suelo.

CONCLUSIONES

En cuanto a la metodología de valoración urbana, alineada a la normativa vigente mejora la transparencia y confianza en las valoraciones, contribuyendo a un sistema de valoración de propiedades más justo y confiable. El uso combinado de análisis multicriterio y ArcGIS ha permitido una evaluación integral del suelo urbano. En la determinación del valor del suelo, las características físicas son el factor más influyente, seguidas por el acceso a servicios y la funcionalidad urbana.

REFERENCIAS

- Ministerio de Desarrollo urbano y Vivienda, 2020. *Acuerdo Ministerial 17-2020. "Norma Técnica para Formación, Actualización y Mantenimiento del Catastro Urbano y Rural y su Valoración."*
- Chaparro L.Y Rodriguez, L. (2021). *Aplicación del proceso analítico jerárquico AHP para la determinación del valor de las zonas homogéneas geoeconómicas del suelo rural del Municipio de Tocancipá.* Tesis Especialización en Avalúos. Universidad Distrital Francisco José de Caldas.
- Ortiz, G. (2021). *Identificación de áreas idóneas para el desarrollo urbano mediante el uso de análisis multicriterio AHP y herramientas geoinformáticas.* Tesis Especialización en Sistemas de Información Geográfica. Universidad de Manizales.
- Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón El Chaco. (2020). *Plan de desarrollo y Ordenamiento territorial.*
- Ecuador Data Analytics. (2022). *Censo Nacional de Población y Vivienda 2022.* Recuperado de <https://censoecuador.ecudatanalytics.com/> (acceso el 10 de enero de 2023).
- Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC). (2010). *Censo de Población y Vivienda 2010.* Recuperado de <http://redatam.inec.gob.ec/cgibin/RpWebEngine.exe/PortalAction> (acceso el 10 de enero de 2023).

Mapa 1.- Valor de la tierra El Chaco urbano

