

Resumen

El presente estudio se encargó de analizar el valor del suelo urbano en las parroquias de Iñaquito, Alangasí y Puengasí a través de la implementación de modelos geoestadísticos para determinar un modelo geoeconómico cuyo nombre es SAE2. El valor del suelo siempre ha estado definido de acuerdo con los mapas de valoración elaborados por las diferentes entidades rectoras encargadas de realizarlo bajo la normativa de la LOOTUGS y empleando la metodología definida por la Asociación de Municipalidades Ecuatorianas. Esta metodología se basa en determinar el valor del suelo entre los lotes más cercanos ubicados al interior de una manzana. Esta metodología para los tiempos actuales representa falencias para la valoración del suelo. El valor del suelo urbano siempre ha estado definido por los mercados inmobiliarios en lo que respecta a transacciones de compra y venta. Empleando estos valores transaccionales se puede determinar que no solo los factores físicos intervienen al momento de que una persona desee adquirir un predio, sino más bien que también desea saber qué factores cualitativos presenta el sector dónde una persona desea adquirir el mismo. A través de 12 variables distribuidas entre ambientales, económicas y sociales se implementó un modelo geoestadístico a través de la representación espacial de las mismas y su influencia a los lotes muestrales seleccionados de la población de nuestra zona de estudio. Los modelos que se aplicaron fueron los modelos de interpolación geoestadística Kriging Ordinario, Kriging Universal e IDW y se los realizó en el software libre QGIS 3.22 dando como resultado que el mejor modelo para determinar el valor del suelo urbano para la zona de estudio fue el de Kriging Ordinario.

Palabras clave: geoestadística, Kriging, valor del suelo urbano, lotes

Abstract

This study analyzed the value of urban land in the parishes of Iñaquito, Alangasí and Puengasí through the implementation of geostatistical models to determine a geoeconometric model called SAE2. The value of land has always been defined according to the valuation maps prepared by the different governing entities in charge of doing so under the regulations of the LOOTUGS and using the methodology defined by the Association of Ecuadorian Municipalities. This methodology is based on determining the value of the land between the closest parcels located within a block. This methodology for current times represents shortcomings for land valuation. The value of urban land has always been defined by real estate markets in terms of purchase and sale transactions. Using these transactional values, it can be determined that not only physical factors are involved when a person wishes to acquire a property, but also the qualitative factors of the sector where a person wishes to acquire it.

Through 12 variables distributed among environmental, economic and social variables, a geostatistical model was implemented through the spatial representation of these variables and their influence on the selected sample plots of the population of our study area. The models that were applied were the geostatistical interpolation models Ordinary Kriging, Universal Kriging and IDW and were performed in the free software QGIS 3.22, resulting that the best model to determine the value of urban land for the study area was the Ordinary Kriging model.

Key words: geostatistics, Kriging, urban land value, parcels