

## **RESUMEN**

El presente proyecto surgió debido a la necesidad de realizar una evaluación del modelo de valoración catastral vigente del Cantón Atacames, con el fin de plantear mejoras mediante la propuesta de un nuevo modelo para la zona rural, lo cual se realizó empleando matrices de evaluación de cumplimiento. Junto con el GAD municipal, se pretende optimizar las técnicas de estimaciones catastrales de manera que, a futuro puedan ser aplicadas en diferentes zonas y no únicamente en el Cantón. El desarrollo de la propuesta se generó mediante el método de criterio multivariantes conocido como, Proceso Analítico Jerárquico, a través del cual se determinaron las diferentes características y variables que deben tomarse en cuenta al momento de hacer una valoración de tierras rurales. Se planteó el uso de imágenes satelitales y otros insumos cartográficos para definir las zonas homogéneas de valor y en base a ello se realizó un modelo aplicable y automatizado, utilizando herramientas de información geográfica, con criterios técnicos. Finalmente, se realizó un manual de especificaciones con los procedimientos que han sido implementados y socializados en el GAD de Atacames junto con una validación del prototipo propuesto, tomando en cuenta las zonas de valor actualizadas, factores de homogenización y valores de construcción, teniendo así valores que se ajustan de mejor manera a la realidad de la dinámica inmobiliaria del Cantón Atacames.

### **PALABRAS CLAVE**

- **VALORACIÓN CATASTRAL**
- **SUELO RURAL**
- **PROCESO ANALÍTICO JERÁRQUICO**
- **MULTICRITERIO**

## **ABSTRACT**

This project arose due to the need to carry out an evaluation of the current cadastral valuation Atacames Canton's model, in order to propose improvements through the proposal of a new model for the rural area, which was carried out using compliance evaluation matrices with the help of the municipal GAD, it is intended to optimize cadastral estimation techniques with the objective that in the future, they can be applied in different areas and not only in the Canton. The development of the proposal was generated through the method of multivariable criteria known as the Hierarchical Analytical Process, through which the different characteristics and variables that must be taken into account when making an assessment of rural land were determined. The use of satellite images and other cartographic inputs was proposed to define the homogeneous zones of value and based on this, an applicable and automated model was made, using geographic information tools and applying technical criteria. Finally, a specifications manual was made with the procedures that have been implemented and socialized in the GAD of Atacames together with a validation of the proposed prototype, taking into account the updated value zones, homogenization factors and construction values, thus having values that best fit the reality of the real estate dynamics of the Atacames Canton.

## **KEYWORDS**

- **CADASTRAL VALUATION**
- **RURAL LAND**
- **ANALYTIC HIERARCHY PROCESS**
- **MULTICRITERIA**