

## Resumen

Actualmente el Cantón Atacames no posee un adecuado modelo de valoración catastral que permita una actualización periódica de la información de los bienes inmuebles urbanos de su jurisdicción, es por ello que, el objetivo del presente proyecto de investigación fue realizar una propuesta de un modelo de valoración catastral para predios urbanos en el cantón Atacames mediante la aplicación del Método Analítico Jerárquico. Para llevar a cabo este proyecto, primero se evaluó la eficacia y eficiencia del modelo de valoración catastral vigente del Cantón Atacames de acuerdo con las normativas de la COOTAD, Acuerdo Nro. MIDUVI-MIDUVI-2022-0003-A, la LOOTUGS y el Reglamento de la LOOTUGS y posteriormente se recopiló información tanto de fuentes primarias como secundarias, además se generó una base de datos de un estudio de mercado realizado en el área de intervención. Dentro del desarrollo de la propuesta, para la valoración del terreno se definieron las variables que influyen en su avalúo y después se aplicó el Proceso Analítico Jerárquico que permitió ponderar cada una estas variables, con el fin de generar zonas de valor con respecto a los ejes viales, obteniendo así posiblemente precios más justos y acorde a la realidad actual del cantón. Para la valoración de la construcción, se aplicó el método de Costo de reposición y se avaluaron 10 construcciones, obteniendo que 6 de éstas disminuyeron su avalúo en comparación con los precios que se encuentran en la base de datos del GAD-C de Atacames. Finalmente, los resultados fueron validados mediante un muestreo aleatorio en el cantón, lo cual permitió comprobar el método propuesto.

*Palabras clave:* Proceso de Jerarquía Analítica, catastro, valoración, zonas de valor

## **Abstract**

Currently, the Atacames Canton does not have an adequate cadastral valuation model that allows a periodic update of the information on urban real estate in its jurisdiction, which is why the objective of this research project was to make a proposal for a valuation model. cadastral for urban properties in the Atacames canton through the application of the Hierarchical Analytical Method. To carry out this project, the effectiveness and efficiency of the current cadastral valuation model of the Atacames Canton was first evaluated in accordance with the regulations of the COOTAD, Agreement No. MIDUVI-MIDUVI-2022-0003-A, the LOOTUGS and the Regulation of the LOOTUGS and later information was collected from both primary and secondary sources, in addition a database of a market study carried out in the area of intervention was generated. Within the development of the proposal, for the valuation of the land, the variables that influence its valuation were defined and then the Hierarchical Analytical Process was applied, which allowed each of these variables to be weighted, in order to generate value zones with respect to the axes roads, thus possibly obtaining fairer prices and according to the current reality of the canton. For the valuation of the construction, the Replacement Cost method was applied and 10 constructions were valued, obtaining that 6 of these decreased their valuation compared to the prices found in the Atacames GAD-C database. Finally, the results were validated through random sampling in the canton, which allowed the proposed method to be verified.

*Key words:* Analytic Hierarchy Process, cadastre, valuation, value zones