	SISTEMA DE INFORMACIÓN METROPOLITANO	Código: MSM.01
	MANUAL DE ACCESO MAPA DE VALOR DEL SUELO	Versión: 01
		Página 1 de 9
Revisó:	Aprobó:	Fecha de aprobación: Noviembre 13 de 2017

En el marco del mandato Constitucional y Legal en cuanto a colaborar, para la elaboración de los Planes de Desarrollo Urbano y Rural; y con el afán de mantener actualizada la información relacionada con el valor del suelo como herramienta para los diferentes procesos inmersos dentro de los planes; te convocamos para que seas un referente VOLUNTARIO para registrar datos en el mapa de valores de suelo de nuestro país y de esta manera nos ayudes a construir nuestro primer mapa social.

PASOS PARA INGRESAR AL GEOPORTAL Y AL MAPA

PASO-1: ACCEDER AL GEOPORTAL

Para acceder al Geoportal se debe de utilizar un navegador web como por ejemplo Google Chrome, Mozilla Firefox o Microsoft Internet Explorer ingresando al siguiente enlace y dando clic sobre la siguiente imagen:

<http://geoportalopamss.org.sv/om>


Proyectos - COAMSS/OPAMSS


Valor del suelo



**Mapa de valores del suelo del Área
Metropolitana de San Salvador
(AMSS)**

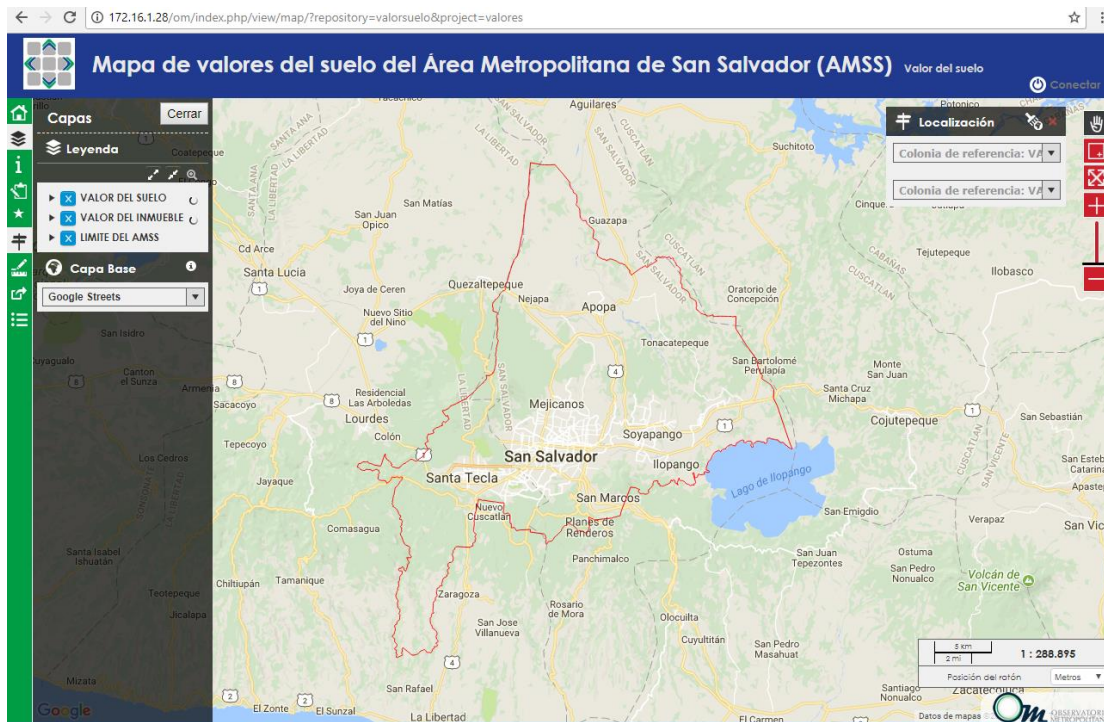
Cargar el mapa

Ver metadatos

	SISTEMA DE INFORMACIÓN METROPOLITANO	Código: MSM.01
	MANUAL MAPA DE VALOR DEL SUELO	
	Versión: 01	
Página 2 de 9		

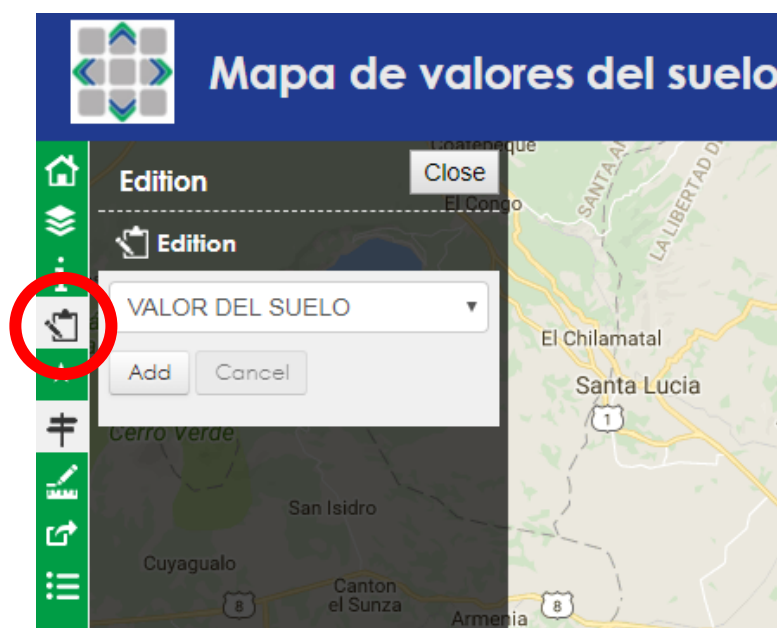
PASO-2: ACCEDER AL GEOPORTAL


Una vez hayas dado clic accederás a la siguiente plataforma:



PASO-3: INGRESANDO UN PUNTO DE VALOR DE SUELO EN EL MAPA

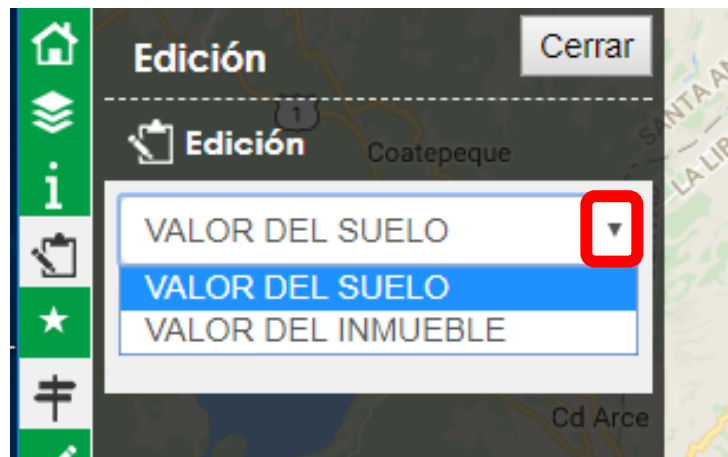
Para ingresar el punto de valor de suelo haz clic en el botón "Edición" del Panel lateral izquierdo de la pantalla.



	SISTEMA DE INFORMACIÓN METROPOLITANO	Código: MSM.01
	MANUAL MAPA DE VALOR DEL SUELO	Versión: 01
		Página 3 de 9

PASO-4: SELECCIÓN DEL TIPO DE DATO A INGRESAR: VALOR DEL SUELO O VALOR DE INMUEBLE

Haciendo clic sobre el menú desplegable podrás seleccionar el tipo de dato a ingresar.



RECUERDA NO ES LO MISMO VALOR DEL SUELO QUE VALOR DEL INMUEBLE, POR LO QUE DEBES PONER ATENCIÓN A LA HORA DE INGRESAR EL DATO.

¿CÓMO OBTENER EL VALOR DEL SUELO?

1. Con el **método comparativo** es posible obtener el valor del inmueble, que incluye el valor del suelo y valor de edificación.




2. A través del **método de reposición**, se obtiene el valor de edificación que solo considera los m2 construidos.



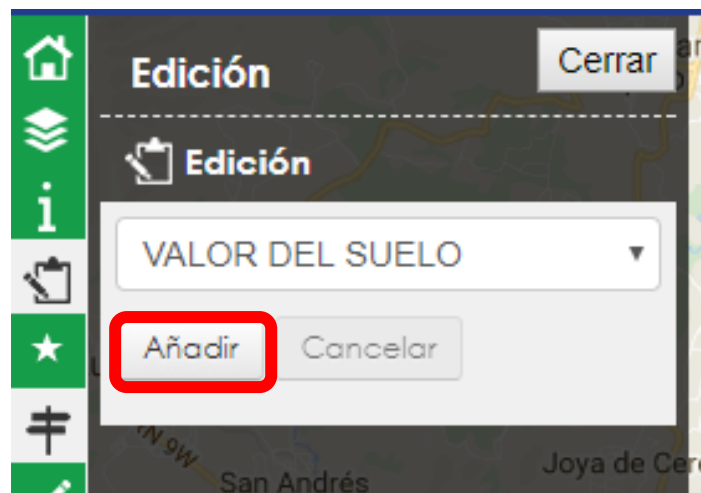
3. El valor del suelo resulta de restar al valor del inmueble el valor de la edificación. (**Método residual**)



	SISTEMA DE INFORMACIÓN METROPOLITANO	Código: MSM.01
	MANUAL MAPA DE VALOR DEL SUELO	Versión: 01
		Página 4 de 9

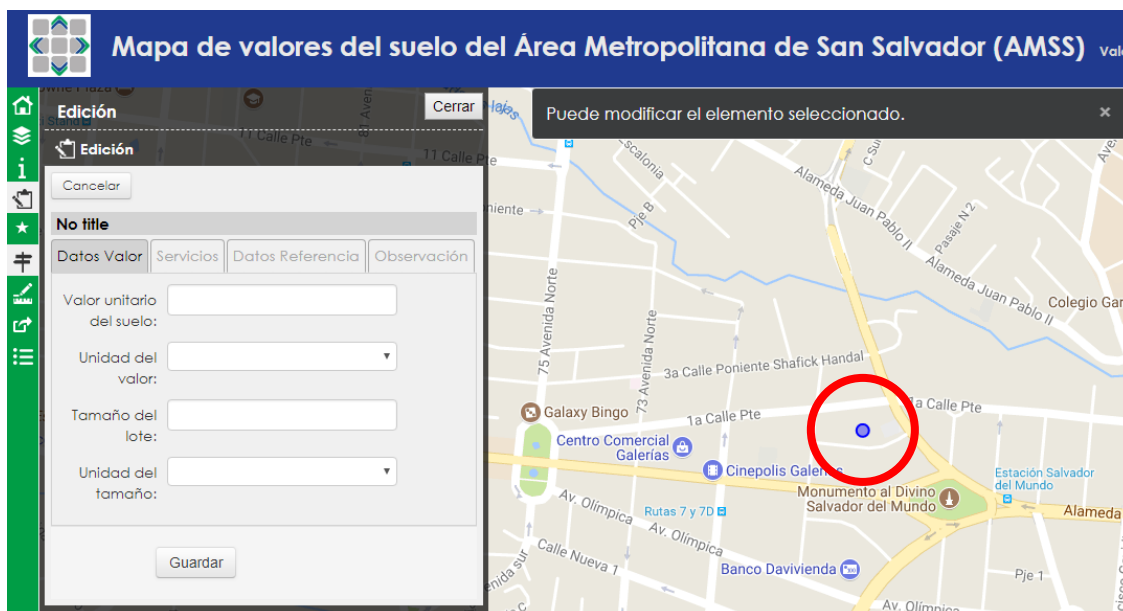
PASO-5: AÑADIR NUEVO VALOR

Ahora da clic sobre el botón “AÑADIR” para activar la opción de edición de capa.



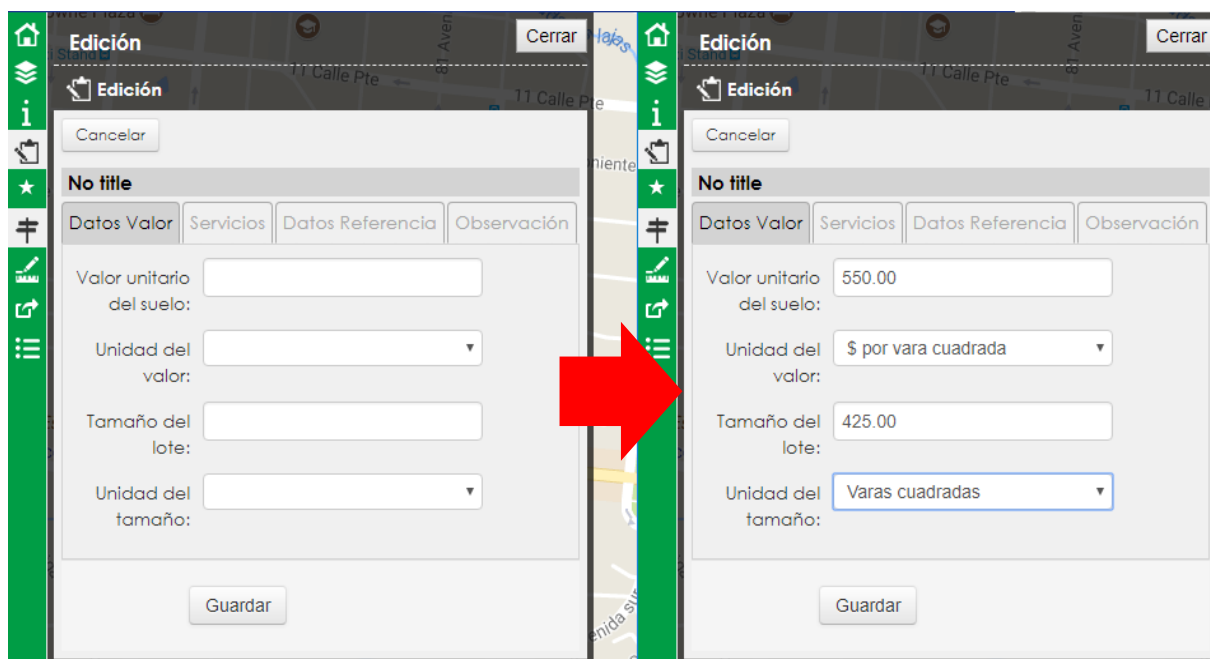
PASO-6: UBICANDO DATOS DE VALOR DEL SUELO

A continuación, se despliega un formulario con los datos a solicitar. (Recomendación: Toma en cuenta que el formulario tiene cuatro pestañas: Datos valor, Servicios, Datos referencia, Observación). Utilizando el cursor da clic sobre el punto aproximado del mapa del AMSS que deseas señalar. Notarás que con el scroll del mouse pues dar zoom para acercarte más a la ubicación deseada.



PASO-7: COMPLETANDO INFORMACIÓN DE DATOS DE VALOR

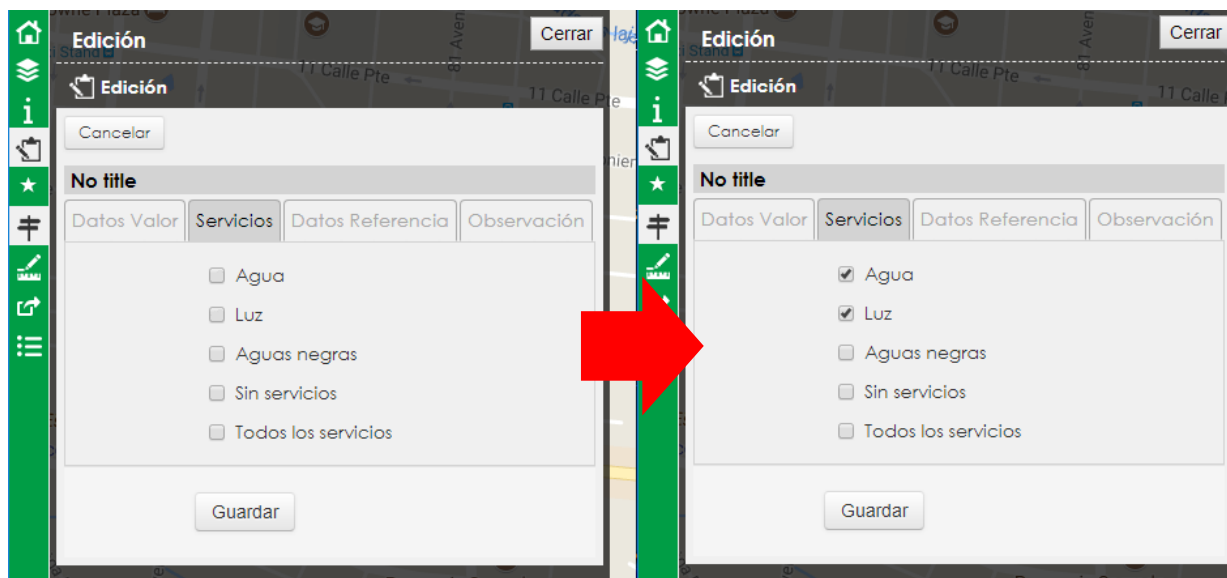
Luego de ubicar y dar clic en el mapa del lugar podrás completar la información “DATOS DE VALOR”, la cual contiene los siguientes campos:




El objetivo de completar este primer formulario es explorar el valor del suelo y el tamaño aproximado de la parcela.

PASO-8: COMPLETANDO INFORMACIÓN DE SERVICIOS

Luego de completar la información "DATOS VALOR", se te solicita completar la información "DATOS SERVICIOS" la cual contiene los siguientes campos:

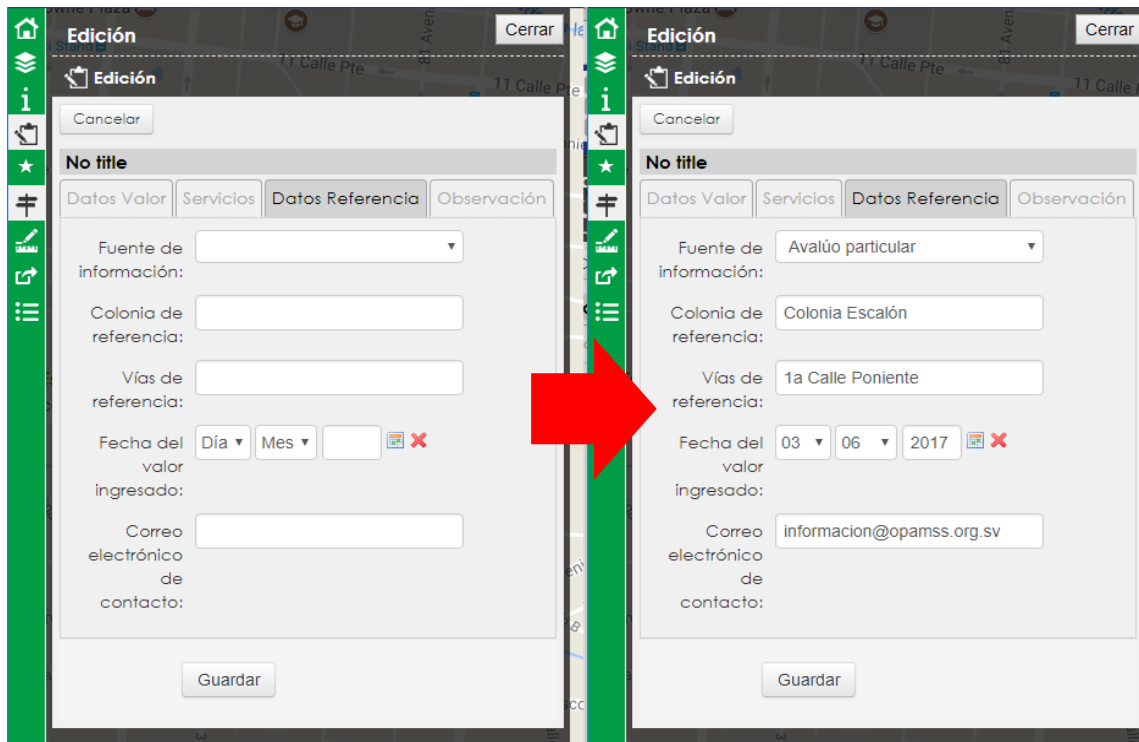


Este segundo formulario nos permite conocer los servicios que dispone el inmueble, factor determinante en el valor del mismo. (Podrás seleccionar el, o los servicios del inmueble)

	SISTEMA DE INFORMACIÓN METROPOLITANO	Código: MSM.01
	MANUAL MAPA DE VALOR DEL SUELO	
		Versión: 01
		Página 6 de 9

PASO-9: COMPLETANDO INFORMACIÓN DE DATOS REFERENCIA

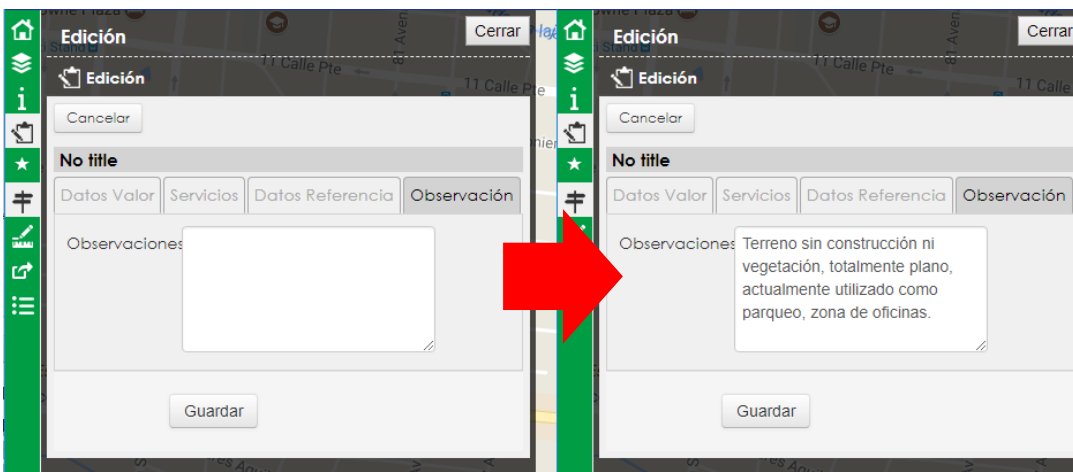
Luego de completar la información de "SERVICIOS", se te solicita completar la información "DATOS REFERENCIA" la cual contiene los siguientes campos:




El objetivo de completar este tercer formulario es determinar el origen y datos de ubicación del punto ingresado. Es importante aclarar que la fecha del valor es la fecha en que se obtuvo el dato, no la fecha en que se está ingresando, por ejemplo: fecha del valúo, de la venta, del anuncio publicado, etc.

PASO-10: COMPLETANDO INFORMACIÓN DE DATOS OBSERVACIONES

Finalmente, puedes completar la pestaña "OBSERVACIONES", si deseas añadir información adicional que consideres importante, por ejemplo: estado de conservación de la construcción, uso del inmueble, equipamientos cercanos, topografía del terreno, etc.



	SISTEMA DE INFORMACIÓN METROPOLITANO	Código: MSM.01
	MANUAL MAPA DE VALOR DEL SUELO	Versión: 01
		Página 7 de 9

PASO-11: CONFIRMACIÓN DE INGRESO DE PUNTO

Una vez has terminado de completar los dos formularios presiona el botón GUARDAR y se desplegará a continuación un rotulo en la parte superior de la pantalla "LOS DATOS HAN SIDO GUARDADOS", confirmando que ingresaste exitosamente el punto.



DEFINICIONES DE LOS DATOS A INGRESAR

VALOR DEL SUELO:


Datos Valor:

1. **Valor unitario del Suelo:** Valor actual unitario del suelo en dólares (por vara cuadrada o metro cuadrado).
2. **Unidad del valor:** Unidad de medida del precio unitario: metro cuadrado, vara cuadrada.
3. **Tamaño de lote:** Ingresar dato del área del terreno.
4. **Unidad del tamaño:** Indicar si el tamaño está dado en metros cuadrados o varas cuadradas.

Servicios: Agua, Luz, Aguas negras, sin servicios, todos los servicios.

Datos Referencia:

5. **Fuente de información.**
 - Avalúo particular: informe de perito valuador certificado
 - Información brindada por informante calificado: por ejemplo, un perito certificado.
 - oferta informada por oferente: precio que pide el propietario.
 - oferta publicada: avisos de periódicos, páginas web.
 - Venta: Precio de venta de inmueble

 <p>COAMSS OPAMSS <small>Comité de Alcaldes y Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador</small></p>	SISTEMA DE INFORMACIÓN METROPOLITANO	Código: MSM.01
	MANUAL MAPA DE VALOR DEL SUELO	Versión: 01
		Página 8 de 9

6. **Colonia Referencia:** Nombre del centro poblacional donde se ubica el terreno o indicar una referencia reconocida de la ubicación del dato insertado en el mapa.
7. **Vías de referencia.** Intersección de las calles o avenidas más cercanas del dato insertado en el mapa.
8. **Fecha del valor ingresado.** Fecha en que fue publicada la información de referencia, fecha del informe del avalúo o fecha en que se obtuvo el dato.
9. **Nombre contacto:** Nombre de quien ingresó el dato.
10. **Correo electrónico:** Correo de la persona que ingresó el dato.

Observaciones. Observaciones relativas a las condiciones topográficas del inmueble, servicios y equipamiento cercano, riesgos ambientales o sociales existentes, descripción del entorno y demás condiciones ambientales.

VALOR DEL INMUEBLE:


Datos Valor:

11. **Valor unitario del inmueble:** Valor actual unitario del inmueble en dólares (por vara cuadrada o metro cuadrado). Este dato es resultado de dividir el valor total del inmueble entre su área.
12. **Unidad del valor:** Unidad de medida del precio unitario: metro cuadrado, vara cuadrada.
13. **Tamaño del lote:** Ingresar dato del área del terreno.
14. **Unidad del tamaño:** Indicar si el tamaño está dado en metros cuadrados o varas cuadradas.
15. **Área de construcción (metros cuadrados):** Área en metros cuadrados de la construcción que posee el inmueble.

Servicios: Agua, Luz, Aguas negras, sin servicios, todos los servicios.

Datos Referencia:

16. **Tipo de inmueble.**
 - Apartamento:** Unidad de vivienda que comprende una o más habitaciones diseñadas para proporcionar instalaciones completas para un individuo, o familia y que forma parte de una edificación.
 - Uso no habitacional:** Edificaciones que tienen usos diferentes a los habitacionales.
 - Vivienda unifamiliar:** Superficie edificada para ser ocupada en su totalidad por una sola familia, que pueden ser aisladas o adosadas.
17. **Fuente de información.**
 - Avalúo particular: informe de perito valuador certificado
 - Información brindada por informante calificado: por ejemplo, un perito certificado.
 - oferta informada por oferente: precio que pide el propietario.
 - oferta publicada: avisos de periódicos, páginas web.
 - Venta: Precio de venta de inmueble
18. **Colonia Referencia:** Nombre del centro poblacional donde se ubica el terreno o indicar una referencia reconocida de la ubicación del dato insertado en el mapa.
19. **Vías de referencia.** Intersección de las calles o avenidas más cercanas del dato insertado en el mapa.
20. **Fecha del valor ingresado.** Fecha en que fue publicada la información de referencia, fecha del informe del avalúo o fecha en que se obtuvo el dato.

 COAMSS OPAMSS <small>Consejo de Alcaldes y Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador</small>	SISTEMA DE INFORMACIÓN METROPOLITANO	Código: MSM.01
	MANUAL MAPA DE VALOR DEL SUELO	Versión: 01
		Página 9 de 9

21. Nombre contacto. Nombre de quien ingresó el dato.

22. Correo electrónico: Correo de la persona que ingresó el dato.