

CODIFICACIÓN NORMATIVA

Licenciado Darío Vicente Herrera Falconez
MINISTRO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA

Considerando:

- Que,** el literal 1) del numeral 7 del artículo 76 de la Constitución de la República del Ecuador, determina que: “(...) 1) *Las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivadas. No habrá motivación si en la resolución no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se funda y no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho. Los actos administrativos, resoluciones o fallos que no se encuentren debidamente motivados se considerarán nulos. (...)*”.
- Que,** el numeral 1 del artículo 154 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: “*A las ministras y ministros de Estado, además de las atribuciones establecidas en la ley, les corresponde: Ejercer la rectoría de las políticas públicas del área a su cargo y expedir los acuerdos y resoluciones administrativas que requiera su gestión. (...)*”.
- Que,** el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que “*Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. (...)*”.
- Que,** el numeral 6 del artículo 261 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que “*El Estado central tendrá competencias exclusivas sobre: las políticas de educación, salud, seguridad social, vivienda (...)*”.
- Que,** el artículo 287 de la Constitución de la República del Ecuador, indica que solamente las instituciones de derecho público podrán financiarse con tasas y contribuciones especiales establecidas por la ley.
- Que,** el artículo 323 de la Constitución de la República del Ecuador, indica que, con el objeto de ejecutar planes de desarrollo social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, las instituciones del Estado, por razones de utilidad pública o interés social y nacional, podrán declarar la expropiación de bienes, previa justa valoración, indemnización y pago de conformidad con la ley.
- Que,** los numerales 1 y 2, e inciso final del artículo 375 de la Constitución de la República del Ecuador, determina que es obligación del Estado en todos sus niveles de gobierno, garantizar el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual, debe generar la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y

transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano; y, mantener un catastro nacional integrado georreferenciado de hábitat y vivienda;

- Que,** el artículo 139 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que: *“(...) La formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley. Es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural. Sin perjuicio de realizar la actualización cuando solicite el propietario, a su costa. El gobierno central, a través de la entidad respectiva financiará y en colaboración con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, elaborará la cartografía geodésica del territorio nacional para el diseño de los catastros urbanos y rurales de la propiedad inmueble y de los proyectos de planificación territorial.”*
- Que,** el artículo 147 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que *“El Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas. El gobierno central a través del ministerio responsable dictará las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado georreferenciado de hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad.(...)”*
- Que,** el artículo 495 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que: *“El valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios. Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos: a) El valor del suelo, que es el precio unitario de suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios unitarios de venta de inmuebles de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del inmueble; b) El valor de las edificaciones, que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un inmueble, calculado sobre el método de reposición; y, c) El valor de reposición, que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser evaluada, a costos actualizados de construcción,*

depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil. Las municipalidades y distritos metropolitanos, mediante ordenanza establecerán los parámetros específicos que se requieran para aplicar los elementos indicados en el inciso anterior, considerando las particularidades de cada localidad. Con independencia del valor intrínseco de la propiedad, y para efectos tributarios, las municipalidades y distritos metropolitanos podrán establecer criterios de medida del valor de los inmuebles derivados de la intervención pública y social que afecte su potencial de desarrollo, su índice de edificabilidad, uso o, en general, cualquier otro de incremento del valor del inmueble que no sea atribuible a su titular. Los avalúos municipales o metropolitanos se determinarán de conformidad con la metodología que dicte el órgano rector del catastro nacional georreferenciado, en base a los dispuesto en este artículo.”

- Que,** el artículo 501 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que: *“Sujeto del impuesto. - Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es la municipalidad o distrito metropolitano respectivo, en la forma establecida por la ley (...)”*
- Que,** el artículo 515 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que: *“Sujeto pasivo. - Es sujeto pasivo del impuesto a los predios rurales, la o el propietario o la o el poseedor de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas. Para el efecto, los elementos que integran la propiedad rural serán la tierra y las edificaciones.”*
- Que,** los artículos 2, 3 y 4 del Código Orgánico Administrativo establecen como principios generales de toda la administración pública a la eficacia, eficiencia y calidad a fin de garantizar todos los derechos de las personas en relación a la actividad administrativa.
- Que,** la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública en la Sección III que corresponde a la Adquisición de Bienes Inmuebles, determina el procedimiento para adquirir los mismos, por efectos de declaratorias de utilidad pública en el cual en el séptimo párrafo del artículo 58.1 establece que *“Los ajustes por plusvalía serán realizados conforme a la metodología que dicte el órgano rector del catastro nacional georreferenciado”*.
- Que,** el artículo 90 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, establece que: *“La facultad para la definición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda, asentamientos humanos y el desarrollo urbano, le corresponde al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional. Las políticas de hábitat comprenden lo relativo a los lineamientos nacionales para el desarrollo urbano que incluye el uso y la gestión del suelo. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, en sus respectivas jurisdicciones,*

definirán y emitirán las políticas locales en lo relativo al ordenamiento territorial, y al uso y gestión del suelo, de conformidad con los lineamientos nacionales.”

- Que,** el artículo 100 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, determina que el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado: *“Es un sistema de información territorial generada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y las instituciones que generan información relacionada con catastros y ordenamiento territorial, multifinanciar y consolidado a través de una base de datos nacional, que registrará en forma programática, ordenada y periódica, la información sobre los bienes inmuebles urbanos y rurales existentes en su circunscripción territorial; el mismo que deberá actualizarse de manera continua y permanente, y será administrado por el ente rector de hábitat y vivienda, el cual regulará la conformación y funciones del Sistema y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles tomando en cuenta la clasificación, usos del suelo, entre otros. Asimismo, podrá requerir información adicional a otras entidades públicas y privadas. Sus atribuciones serán definidas en el Reglamento de esta Ley. La información generada para el catastro deberá ser utilizada como insumo principal para los procesos de planificación y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y alimentará el Sistema Nacional de Información.”*
- Que,** el artículo 101 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, señala que: *“Los Gobiernos Autónomos Descentralizados y las instituciones que generen información relacionada con catastros y ordenamiento territorial compartirán los datos a través del sistema del Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, bajo los insumos, metodología y lineamientos que establezca la entidad encargada de su administración.”*
- Que,** el artículo 48 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, establece que el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado: *“Corresponde a una infraestructura de datos espaciales catastrales con enfoque multifinanciar que contempla, además de los aspectos económicos, físicos y jurídicos tradicionales, los datos ambientales y sociales del inmueble y las personas que en el habitan, misma que es alimentada por la información generada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y las instituciones que generan información relacionada con catastro. Esta información formará parte del componente territorial de los Sistemas de Información Local de los GAD Municipales y Metropolitanos.”*
- Que,** el artículo 49 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, respecto a los componentes del Catastro Nacional Georreferenciado establece que: *“Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos deberán levantar y estructurar la información de los*

catastros urbanos y rurales correspondientes a su respectiva jurisdicción contemplando lo definido en la Norma Técnica y demás instrumentos que el Consejo Técnico establecerá para el efecto, estos datos son de responsabilidad exclusiva de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos.”

Que, el artículo 54 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, respecto del Modelo de Datos Catastral Nacional establece que: *“Para conformar el Catastro Nacional Integrado y Georreferenciado los Gobiernos Autónomos Descentralizados Metropolitanos o Municipales (GADM) deberán adecuar sus respectivos catastros urbanos y rurales de acuerdo a la estructura, catalogación y diccionario de datos que emita el ente rector de hábitat y vivienda a través del Modelo de Datos Catastral Nacional tanto para la información alfanumérica catastral como para los datos cartográficos catastrales. En el caso que un GADM gestione su catastro de acuerdo a un modelo de datos propio, éste deberá homologar la información de acuerdo a los lineamientos del Modelo de Datos Catastral Nacional para así poder formar parte del Catastro Nacional Integrado y Georreferenciado.”*

Que, el artículo 55 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, establece que la administración del Sistema Nacional de Catastro Integrado y Georreferenciado de Hábitat y Vivienda: *“(…) está a cargo del ente rector de hábitat y vivienda y deberá ser coordinado con la Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo, en el marco del Consejo Nacional de Geoinformática (CONAGE), además de coordinar con los Gobiernos Autónomos Descentralizados para su funcionamiento y actualización. El administrador del sistema deberá publicar periódicamente la información catastral suministrada por cada uno de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos, de acuerdo a los protocolos y estándares establecidos por el ente rector de hábitat y vivienda.”*

Que, mediante Acuerdo Ministerial No. 001-19 de 10 de enero de 2019 se expidió la *“METODOLOGÍA Y PROCEDIMIENTO DE CÁLCULO DE LA PLUSVALÍA QUE GENERE LA OBRA PÚBLICA POR DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA”*, cuyo objeto es *“Establecer un procedimiento técnico aplicado a la realidad nacional, sobre un método matemático universal para el cálculo de plusvalía que genera la construcción de obra pública por la declaratoria de utilidad pública y de interés social en predios afectados total o parcialmente”*

Que, mediante Acuerdo Ministerial Nro. 017-20 de 12 de mayo de 2020 se expidió la *“NORMA TÉCNICA PARA FORMACIÓN, ACTUALIZACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL CATASTRO URBANO Y RURAL Y SU VALORACIÓN”*, publicada en el Registro Oficial 764 del 10 de julio de 2020 cuyo objeto es *“(…) establecer los criterios técnicos y normativos aplicables a la formación, mantenimiento y actualización del catastro de los inmuebles urbanos y rurales, en sus componentes económico, físico, jurídico y temático, así como la*

correspondiente valoración de los mismos; estos estarán regulados y estructurados en el Sistema Nacional de Catastro Integrado Georreferenciado administrado por el ente rector de hábitat y vivienda.”

- Que,** mediante Acuerdo Ministerial No. 032-21 de 16 de agosto de 2021 se expidió: *“REFORMAR LA NORMA TÉCNICA PARA FORMACIÓN, ACTUALIZACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL CATASTRO URBANO Y RURAL Y SU VALORACIÓN, EXPEDIDA MEDIANTE ACUERDO MINISTERIAL NO 017-20 DE 12 DE MAYO DE 2020”*
- Que,** mediante informe No. SUGSC-DC-2021-AV-12 de 07 de octubre de 2021, la Dirección de Catastros aprueba el “Informe Técnico de Factibilidad para el Código Nacional de Catastros Inmobiliario, Valoración Masiva y Metodología de Cálculo de la Plusvalía que Genere la Obra Pública por Declaratoria de Utilidad Pública” elaborado por el Arq. Jorge Andrés Vásquez- especialista técnico de la Dirección de Gestión de Catastros.
- Que,** mediante INFORME TÉCNICO DE PROCEDENCIA de 11 de octubre de 2021, la Dirección de Políticas y Normativa recomienda la pertinencia de expedir la propuesta del acuerdo ministerial denominado *“CÓDIGO NACIONAL DE CATASTRO INMOBILIARIO, VALORACIÓN MASIVA Y METODOLOGÍA DE LA PLUSVALÍA QUE GENERA LA OBRA PÚBLICA POR DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA”.*
- Que,** el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda es el ente rector de hábitat y vivienda y administrador del catastro nacional integrado georreferenciado y en uso de las atribuciones establecidas en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, su Reglamento General de Aplicación y Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, es el encargado de establecer las normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y valoración de los bienes inmuebles; así como las directrices y políticas de aplicación nacional respecto al cálculo de la plusvalía que genere la obra pública por declaratoria de utilidad pública.

En uso de las facultades previstas en el número 1 del artículo 154 de la Constitución de la República del Ecuador, artículo 47 del Código Orgánico Administrativo; y, artículo 17 del Estatuto del Régimen Jurídico y Administrativo de la Función Ejecutiva;

ACUERDA:

Expedir el CÓDIGO NACIONAL DE CATASTRO INMOBILIARIO, VALORACIÓN MASIVA Y PLUSVALÍA QUE GENERE LA OBRA PÚBLICA POR DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA

LIBRO PRELIMINAR

TÍTULO PRELIMINAR CONSIDERACIONES GENERALES

Artículo 1. – Objeto general. – Unificar a través de un instrumento normativo las regulaciones técnicas en materia de catastros a fin de evitar la dispersión normativa y facilitar la aplicación de la misma.

Artículo 2. - Ámbito de aplicación. - La presente norma es de aplicación obligatoria, a nivel nacional para los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, en el marco del ejercicio de sus competencias en materia de catastros, uso y gestión del suelo. Además, regirá para personas naturales o jurídicas, públicas y privadas, que estén inmersas en procesos de declaratoria de utilidad pública o de interés social que permitan la construcción de cualquier tipo de obra pública; o que deseen proveer al gobierno central o a los Gobiernos Autónomos Descentralizados servicios catastrales y/o de valoración de bienes inmuebles a nivel nacional.

Artículo 3. - Definiciones. – Para efectos de aplicación de la presente norma, se entiende por:

Alícuota. - Incidencia porcentual que cada bloque, torre o conjunto tiene sobre el total del inmueble constituido en condominio o declarado bajo el régimen de propiedad horizontal, como se infiere del artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal.

Anuncio del proyecto. - Instrumento que permite fijar el avalúo de los inmuebles dentro de la zona de influencia de obras públicas. Se realizará mediante acto administrativo que será publicado en un diario de amplia circulación en la localidad donde se realizará la obra, y/o en la página electrónica institucional. será notificado al propietario del predio, a la dependencia de avalúos y catastros del respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, y al registrador de la propiedad, en el que se establecerá el área de influencia del proyecto y su plazo de inicio, que no será superior a tres años desde su notificación.

Avalúo de los predios. - El valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios.

Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria: **a)** el valor del suelo que es el precio unitario de suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios unitarios de venta de inmuebles de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del inmueble; **b)** el valor de las edificaciones que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un inmueble, calculado sobre el método de reposición; y, **c)** el

valor de reposición que se determina aplicando un proceso que permita la simulación de construcción de la obra que va a ser evaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, mediante ordenanza establecerán los parámetros específicos que se requieran para aplicar los elementos indicados en el inciso anterior, considerando las particularidades de cada localidad, de acuerdo con lo señalado en el artículo 495 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Barrera natural o antrópica. - Objeto empotrado en la superficie de terreno o accidente geográfico que bloquea la influencia específica de una obra pública construida, es decir, que no incide, ni genera beneficio sobre el predio susceptible a ser declarado de utilidad pública. Pueden ser: quebradas, esteros, taludes, acantilados, pantanos, muros, entre otros.

Bien inmueble. - Inmuebles, fincas o bienes raíces son las cosas que no pueden transportarse de un lugar a otro, como las tierras y minas, y las que adhieren permanentemente a ellas, como los edificios y los árboles, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 586 del Código Civil.

Bienes de uso público. - Son bienes de uso público aquellos cuyo uso por los particulares es directo y general en forma gratuita. Sin embargo, podrán también ser materia de utilización exclusiva y temporal mediante el pago de una regalía, de conformidad con lo prescrito en el inciso primero del artículo 417 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Bien mostrenco. - Se entienden por bienes mostrencos aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido, según el inciso quinto del artículo 481 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Bloque constructivo. - Son edificaciones de cualquier tipo, destino y uso, de uno o varios pisos adheridos permanentemente al predio y que forman parte integrante del mismo. Se caracteriza por presentar una tipología constructiva puntual.

Catálogo de objetos geográficos. - Catálogo donde se describe de manera completa el contenido y estructura de la información georreferenciada, que establece una primera aproximación a una representación abstracta y simplificada de la realidad mediante una estructura que organiza los tipos de objetos geográficos, sus definiciones y características.

Catastro inmobiliario multifinalitario - CIM. - Es el inventario de bienes inmuebles urbanos o rurales que pertenecen a una determinada jurisdicción. El Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano pertinente registrará la información correspondiente a cada predio, tanto los datos básicos, así como los datos cartográficos catastrales. Además de los aspectos económicos, jurídicos y físicos tradicionales, se

podrá integrar con parámetros ambientales y sociales del inmueble que aportarán como insumo valioso no sólo para efectos tributarios, sino sobre todo para efectos de planificación y toma de decisiones en el territorio, es decir, diversas aplicaciones y propósitos dentro de la gestión municipal, gubernamental y de demás instituciones públicas o privadas dando como resultado su carácter de multifuncional.

Código único eléctrico nacional - CUEN. - Es un código normalizado a nivel nacional y establecido por el ente rector de las políticas de energía eléctrica del Ecuador, mismo que sirve para identificar el consumo eléctrico realizado por un medidor específico. Este código sirve para realizar consultas de pago, reclamos y solicitudes respecto al servicio de dotación de energía eléctrica a cargo de la empresa pública pertinente.

Componente económico. - Son los registros atribuidos a cada predio correspondientes al valor de los inmuebles determinados de conformidad con la Ley y a partir de los cuales se define parte de la política tributaria de cada Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano.

Componente físico. - Son los registros atribuidos a cada predio que corresponden a los datos descriptivos que caracterizan al suelo y a las construcciones de cada inmueble, así como la extensión y linderos geográficos de los mismos.

Componente jurídico. - Son los registros atribuidos a la situación de dominio en cada predio en los cuales constan los datos personales de los ocupantes del inmueble, su relación de dominio sea esta en propiedad o posesión, así como el tipo de ocupante (personas naturales o jurídicas).

Componente temático. - Corresponde a información y bases de datos en las que constan datos cartográficos y alfanuméricos correspondientes a los aspectos temáticos específicos como son: infraestructura, medio físico natural, medio ambiente, áreas protegidas y el comportamiento urbano - rural, social, entre otros. Esta información es generada y administrada en el ámbito de sus competencias por los diferentes niveles de gobierno y las instituciones públicas que la integran. Interactúa continuamente con los Datos Básicos Catastrales en la toma de decisiones, dando así razón de ser al Catastro Inmobiliario Multifuncional. Este componente es de apoyo y no necesariamente atribuido a cada predio.

Clave catastral.- Es el código que identifica al objeto catastral de forma única y exclusiva respecto a su localización geográfica e inventario predial, mismo que se conformará a partir del clasificador geográfico estadístico (DPA) del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) para provincia, cantón y parroquia, y la conformación subsecuente de la clave catastral, será determinada localmente y estará conformada por zona, sector, manzana y predio para el ámbito urbano; y, por zona, sector, polígono y predio para el ámbito rural.

Datos básicos catastrales. - Es la información alfanumérica que caracteriza a un predio y que se categoriza de acuerdo a los componentes: Físico (usos, servicios,

construcciones), Jurídico (propiedad, ocupantes, identificaciones civiles), y Económico (avalúos de suelo y construcciones).

Datos cartográficos catastrales. - Es la información geográfica que representa los objetos que conformarán el Catastro Inmobiliario Multifinanciero (CIM), a esta información está atribuida sus dimensiones, ubicación y georreferenciación.

Derechos y acciones. - Es la participación proporcional que tiene una persona en un inmueble que físicamente no está dividido.

Estudios de mercado inmobiliario. - Información sistematizada recabada en campo a través de una encuesta que contiene los valores económicos del suelo por unidad de área de suelo de los respectivos predios investigados y que disponen de información adicional correspondiente a las características propias del inmueble que definen su valor.

Expropiación. - Acto administrativo que priva coactivamente la propiedad de un bien al titular del derecho sobre él, habiendo previamente declarado la utilidad pública sobre el mismo y pagando una indemnización equivalente al valor económico del objeto expropiado.

Infraestructura de datos espaciales - IDE. - Es el conjunto de políticas, leyes, normas, estándares, organizaciones, planes, programas, proyectos, recursos humanos, tecnológicos y financieros integrados adecuadamente para facilitar la producción, el acceso y uso de la información geoespacial regional, nacional o local, para el apoyo al desarrollo social, económico y ambiental de los pueblos.

Manzana. - Espacio geográfico del trazado urbano donde se ubica un conjunto de predios urbanos edificados o sin edificar delimitado generalmente por vías públicas a partir de las líneas de fábrica detrás de las aceras y/o bordillos que las definen.

Minusvalía. - Disminución del valor de un bien inmueble por circunstancias exclusivamente externas que lo afectan.

Modelo de regresión. - Expresión matemática utilizada para representar determinado fenómeno, con base en una muestra, teniendo en cuenta las diversas características influyentes.

Observatorios de valores del mercado inmobiliario. - Es una estructura administrativa y tecnológica que monitorea el territorio a través de información correspondiente a valores de mercado inmobiliario y que sirve para definir las políticas de financiamiento de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos a través de una determinación equitativa de tributos, haciendo más eficiente la generación de ingresos propios del GAD municipal o metropolitano.

Ocupante. - Persona natural o jurídica que tiene la propiedad o la posesión sobre un determinado predio.

Piso. - Nivel específico de un bloque constructivo. Un bloque constructivo puede tener desde uno a varios pisos. Se considera sinónimo de planta.

Polígono catastral. - Espacio geográfico que contiene un conjunto de predios rurales edificados o sin edificar generalmente demarcado por accidentes geográficos y/o vías públicas.

Precio de mercado. - Información cuantitativa que corresponde a valores monetarios respecto a unidades de área de suelo resultantes de la realización de estudios de mercado inmobiliario en campo o de la formación, actualización y mantenimiento de observatorios de valores del mercado inmobiliario.

Predio. - Área de terreno individual o múltiple, o más concretamente un volumen de espacio individual o múltiple, sujeto a derechos reales de propiedad o a relaciones de posesión de la tierra. Incluye suelo y construcciones.

Predio matriz. - Denominación que se da al predio para mantener su registro histórico ante una modificación catastral; se refiere también al predio declarado en propiedad horizontal cuya clave catastral se deberá mantener y se añadirá los campos necesarios, conforme lo especificado en la presente norma.

Propiedad horizontal. - Régimen donde cada propietario será dueño exclusivo de su piso, departamento o local y condómino en los bienes destinados al uso común de los copropietarios del condominio inmobiliario, según lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley de Propiedad Horizontal. La propiedad horizontal se diferenciará si el inmueble se encuentra constituido por un edificio mixto de vivienda o comercio (en vertical), o en un conjunto de vivienda (en horizontal) y centro comercial (en vertical u horizontal según sea el caso), de acuerdo a lo establecido en el artículo 2 del Reglamento a la Ley de Propiedad Horizontal. Hace alusión al conjunto de normas que regulan la división y organización de diversos inmuebles, como resultado de la segregación de un edificio (en vertical) o de un terreno (en horizontal) en común. En sí, reglamenta la forma en que se divide un bien inmueble y la relación entre los propietarios de bienes privados y los bienes comunes que han sido segregados del suelo y/o bloques constructivos que formen parte del predio matriz. La propiedad horizontal permite la organización de los copropietarios y el mantenimiento de los bienes comunes.

Red GNSS de monitoreo continuo del Ecuador - REGME. - Conjunto de vértices geodésicos, materializados sobre la superficie terrestre a través de un mojón o placas ubicadas en sitios seleccionados. Constituye una red activa que permite la observación y disponibilidad de información GNSS en tiempo real y que se encuentra enlazada al Sistema Geodésico Nacional en sus componentes horizontal y vertical.

Red nacional geodésica del Ecuador - RENAGE. - Corresponde a la materialización del sistema de referencia, mediante un conjunto de marcas o hitos, con sus respectivas

coordenadas. Dichas marcas o hitos se encuentran estratégicamente distribuidas en el territorio nacional.

Sector. - Espacio geográfico catastral que contiene un conjunto de manzanas o polígonos catastrales.

Suelo rural. - Es el destinado principalmente a actividades agroproductivas, extractivas o forestales, o el que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos, según lo prescrito en el artículo 19, de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

Suelo urbano. - Es el ocupado por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados. Estos asentamientos humanos pueden ser de diferentes escalas e incluyen núcleos urbanos en suelo rural, de acuerdo con el artículo 18, de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

Tipologías constructivas. - Tipos o clases específicos de diseño y construcción de edificaciones que poseen características constructivas análogas o comunes.

Unidad. - Área mínima de registro catastral para los predios que se encuentran declarados bajo régimen de propiedad horizontal, un piso de bloque constructivo puede contener una o varias unidades (departamentos, locales comerciales, lotes de conjuntos residenciales).

Unidad técnica catastral. - Son las áreas administrativas municipales denominadas Direcciones, Subdirecciones, Coordinaciones o Jefaturas de Avalúos y Catastros, responsable de la formación, actualización, mantenimiento y publicación del Catastro Inmobiliario Multifinalitario, en cada Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano.

Unipropiedad. - Es el régimen de propiedad por el cual una sola persona natural, jurídica, sociedad conyugal o propietarios en derechos y acciones tienen dominio sobre un bien inmueble. Es contrario a un régimen de propiedad horizontal (copropiedad).

Utilidad. - Es la diferencia entre los valores de adquisición y venta de un inmueble.

Valor catastral. - Valor intrínseco, propio o natural del inmueble que servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios. Comprende el valor del suelo, y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo.

Valoración masiva. - Consiste en estimar el valor comercial de los bienes inmuebles registrados en el Catastro Inmobiliario Multifinalitario gestionado por cada uno de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos para

posteriormente aprobarlos mediante ordenanza de conformidad con la ley. El valor comercial finalmente es entendido como el valor de mercado.

Variación normal de precios - VNP. - Es el valor de incremento normal del valor del inmueble resultado de las variables macroeconómicas de ajuste de precios que afectan al mismo (inflación), calculadas entre un periodo determinado de tiempo, y más precisamente en el periodo de tiempo de la adquisición y la venta del inmueble.

Vivienda. - Es un espacio cubierto destinado a alojamiento y con entrada independiente, construido, edificado, transformado o dispuesto para ser habitado por una o más personas, y que no se utilice con finalidad distinta. Que una vivienda tenga acceso independiente significa que dispone de acceso directo desde las vías públicas o que disponen de acceso a través de espacios de uso común de varias viviendas como: corredores, patios, escaleras, ascensores, servidumbres de paso.

Zona. - Espacio geográfico catastral que contiene un conjunto de sectores para facilitar la gestión, administración y planificación de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos.

Zona homogénea. - Espacio geográfico catastral sea urbano o rural dentro de una jurisdicción cantonal, donde sus atributos cuantitativos y cualitativos son similares en cuanto a la dotación de servicios, infraestructura, equipamiento, uso, calidad del suelo, accesibilidad, y demás características que permitirán determinar la base del valor del suelo.

Artículo 4. – Siglas y/o acrónimos. – El siguiente contenido se refiere exclusivamente a las siglas y acrónimos que son mencionados explícitamente en esta norma, sin embargo, no excluye a otras entidades que puedan vincularse de manera directa o indirecta en la aplicación del presente instrumento:

ASPRS:	American Society for Photogrammetry and Remote Sensing (traducción al inglés de Sociedad Americana de Fotogrametría y Sensores Remotos)
CEM:	Contribución Especial de Mejoras
CIM:	Catastro Inmobiliario Multifinanciado
CIU:	Clasificación Industrial Internacional Uniforme
CUEN:	Código Único Eléctrico Nacional
CPCN5:	Clasificador Central de Productos Nivel 5
CONAGE:	Consejo Nacional de Geoinformática
COOTAD:	Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización
DIGEIM:	Dirección General de Intereses Marítimos
DINARDAP:	Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos
DPA:	División Política Administrativa (codificada de acuerdo al clasificador geográfico estadístico del INEC)

EMC:	Error Medio Cuadrático
FGDC:	Federal Geographic Data Committee (traducción al inglés de Comité Federal de Datos Geográficos)
GAD:	Gobierno Autónomo Descentralizado
GADM:	Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano
GNSS:	Global Navigation Satellite System (traducción al inglés de Sistema Global de Navegación por Satélite)
IDE:	Infraestructura de Datos Espaciales
IEE:	Instituto Espacial Ecuatoriano
IGM:	Instituto Geográfico Militar
INEC:	Instituto Nacional de Estadísticas y Censos
INEN:	Servicio Ecuatoriano de Normalización
IPC:	Índice de Precios al Consumidor
IPCO:	Índice de Precios de la Construcción
ISO:	International Standard Organization (traducción al inglés de Organización Internacional de Estándares)
LOOTUGS:	Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo
LOSNC:	Ley Orgánica de Sistema Nacional de Contratación Pública
MEM:	Ministerio de Energía y Minas
MIDUVI:	Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda
MIDENA:	Ministerio de Defensa Nacional
MINEDUC:	Ministerio de Educación
MSP:	Ministerio de Salud Pública
MTOP:	Ministerio de Transporte y Obras Públicas
MEER:	Ministerio de Electricidad y Energía Renovable
MH:	Ministerio de Hidrocarburos
NSSDA:	National Standard for Spatial Data Accuracy (traducción al inglés de Estándar Nacional para la Exactitud de Datos Espaciales)
NTE:	Norma Técnica Ecuatoriana
PANE:	Patrimonio de Áreas Naturales del Ecuador
REGME:	Red de Estaciones GNSS de Monitoreo Continuo del Ecuador
RENAGE:	Red Nacional Geodésica del Ecuador
RMS:	Root Mean Square (traducción al inglés de Error Medio Cuadrático)
RUC:	Registro Único de Contribuyentes
RUP:	Registro Único de Proveedores
SENECYT:	Secretaría de Educación Superior, Ciencia, Tecnología e Innovación
SERCOP:	Servicio Nacional de Contratación Pública
SIGCAL:	Sistema de Información Geográfica Catastral Local
SIL:	Sistema de Información Local Municipal
SIRGAS:	Sistema de Referencia Geocéntrico para las Américas
SRI:	Servicio de Rentas Internas
UTM:	Universal Transversa de Mercator, (proyección cartográfica)
VNP:	Variación Normal de Precios

LIBRO I
FORMACIÓN, ACTUALIZACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL CATASTRO
URBANO Y RURAL Y SU VALORACIÓN

TÍTULO I
CONSIDERACIONES ESPECÍFICAS

Artículo 5. – Objeto específico. - Establecer los criterios técnicos y normativos aplicables a la formación, mantenimiento y actualización del catastro de los inmuebles urbanos y rurales, en sus componentes económico, físico, jurídico y temático, así como la correspondiente valoración de los mismos; estos estarán regulados y estructurados en el Sistema Nacional de Catastro Integrado Georreferenciado administrado por el ente rector de hábitat y vivienda.

Artículo 6. – Ámbito de aplicación. - De acuerdo con lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, así como lo dispuesto en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo; y, la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, la presente Norma Técnica es de aplicación obligatoria, para los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, en el marco del ejercicio de sus competencias.

Artículo 7. - Gestión catastral. - Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos (GADM) deberán aplicar las especificaciones y procedimientos previstos en la presente norma para formar, actualizar y mantener los catastros cantonales de bienes inmuebles urbanos y rurales, y efectuar los correspondientes procesos de valoración masiva con fines catastrales.

Artículo 8. - Archivo de documentación de respaldo. - Los documentos generados en los procesos de formación y actualización catastral, junto con los documentos aportados por los propietarios o posesionarios, a las operaciones de actualización y mantenimiento catastral, deberán ser archivados por los GADM de tal manera que permitan su conservación y fácil consulta.

Artículo 9. - Capacitación continua. - Para efectos de la aplicación de la presente norma, los GADM coordinarán a nivel interinstitucional la capacitación y actualización continua del personal de las unidades técnicas catastrales territoriales, procurando así un proceso de sostenibilidad dentro de la gestión catastral municipal o metropolitana.

Artículo 10. – Excepción registro de proveedores. - Se exceptúan de la obtención del registro de proveedores las personas jurídicas de derecho público.

Artículo 11. - Registro de proveedores de servicios. - Las personas naturales o jurídicas que desarrollen servicios catastrales y/o de valoración de bienes inmuebles, requeridas por el gobierno central o los gobiernos autónomos descentralizados, en carácter de consultores y/o fiscalizadores, deberán estar registradas por el ente rector de hábitat y vivienda, además cumplir con los requisitos definidos en el manual de procedimiento expedido para el efecto; y, que estarán publicados en los medios oficiales de difusión de esta cartera de Estado

**TÍTULO II
CATASTRO**

**CAPÍTULO I
COMPONENTES Y ELEMENTOS DEL CATASTRO**

**SECCIÓN I
CLAVE CATASTRAL**

Artículo 12. - Clave catastral. - Cada predio deberá estar identificado de forma inequívoca con una clave catastral, siguiendo la estructura presentada en la Tabla 1 y Tabla 2.

Tabla 1: Clave Catastral Urbana

Componentes de la clave catastral	Provincia	Cantón	Parroquia	Zona	Sector	Manzana	Predio
Número de dígitos	2	2	2	1	1	3	3

Tabla 2: Clave Catastral Rural

Componentes de la clave catastral	Provincia	Cantón	Parroquia	Zona	Sector	Polígono catastral	Predio
Número de dígitos	2	2	2	1	1	3	3

En el caso de que existan declaratorias de régimen de propiedad horizontal, sea en el ámbito urbano o rural, se deberá añadir a las estructuras detalladas anteriormente, los siguientes componentes adicionales (Tabla 3):

Tabla 3: Componentes Adicionales para Propiedad Horizontal

Componentes de la clave catastral	Propiedad Horizontal		
	Unidad	Bloque	Piso
Número de dígitos	3	3	3

Las construcciones serán identificadas al menos a nivel de bloques constructivos que pertenezcan a cada predio, sea este declarado en unipropiedad como para el predio matriz declarado en propiedad horizontal, de acuerdo a la estructura prevista en la Tabla 4:

Tabla 4: Codificación Catastral de las Construcciones

Componentes de la clave catastral	Propiedad Horizontal
	Bloque
Número de dígitos	3

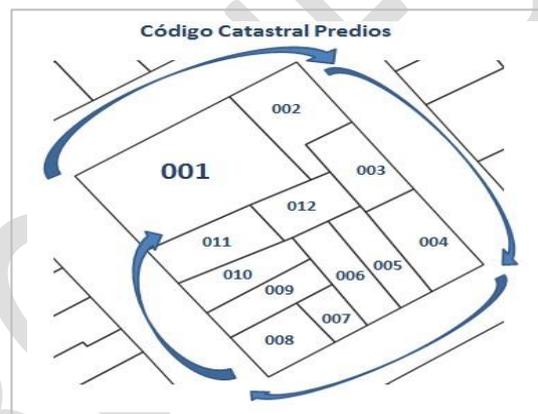
Artículo 13. - Administración de las claves catastrales. - Se deberá tomar las siguientes consideraciones:

- a) La clave catastral es un código único y exclusivo que deberá ser asignado a cada uno de los predios urbanos y rurales, registrados en los catastros municipales y metropolitanos;
- b) La clave catastral de los predios matriz urbanos o rurales (que contienen varios predios declarados en propiedad horizontal) se llenará con cero en los campos correspondientes a: unidad, bloque, piso; y, adicionalmente se llenarán los campos correspondientes a los copropietarios con su respectivo porcentaje de participación de acuerdo a las alícuotas vigentes para cada uno de ellos;
- c) Para áreas urbanas se deberá utilizar como unidad de análisis a la manzana, mientras que para las áreas rurales se utilizará el polígono catastral;
- d) Si un predio es fraccionado se asignará a cada una de las fracciones (predios) resultantes una nueva clave. La clave del predio original se cancelará y almacenará en los registros históricos del catastro y no deberá ser utilizada nuevamente. Las siguientes claves a asignar a los nuevos predios mantendrán la secuencia de la codificación prevista en la manzana o en el polígono catastral;
- e) Si dos o más predios con clave catastral asignada se integran o unifican, se le asignará una nueva clave catastral al predio resultante que deberá respetar la secuencia en la codificación prevista en la manzana o en el polígono catastral. Las claves catastrales se cancelarán y almacenarán en el registro histórico catastral y no deberán ser utilizadas nuevamente;
- f) Previo al registro en el catastro de fraccionamientos o integraciones, éstos deberán cumplir con los requisitos y estándares urbanísticos vigentes, y además ser aprobados por la dependencia municipal o metropolitana pertinente;
- g) En el caso de que un predio urbano o rural se declare en propiedad horizontal, se deberá mantener la clave catastral del predio matriz, y se llenarán los campos correspondientes a: unidad, bloque y piso. Sin embargo, antes de esta asignación, la declaratoria de propiedad horizontal deberá ser autorizada por la entidad municipal pertinente previo cumplimiento de los requisitos y estándares urbanísticos vigentes en el GAD municipal o metropolitano correspondiente;
- h) Todas las instancias municipales o metropolitanas que presten servicios asociados al

predio deberán utilizar la clave catastral como enlace e identificador único dentro de la gestión municipal;

- i) En caso de detectar algún error en la asignación de la clave catastral, lo rectificará el GADM al que pertenezca;
- j) Cuando el GADM no posea una codificación catastral definida para sus unidades territoriales (zona, sector, manzana – polígono catastral, predio o unidad “en el caso de Propiedad Horizontal”) o cuando se proceda a realizar desde el inicio el proceso de formación catastral, se deberá codificar cada una de estas áreas con el código inicial (001) que corresponderá al área ubicada al noroeste de la unidad territorial analizada (visualmente en la esquina superior izquierda) y continuará esta codificación incrementándose en las áreas adyacentes o contiguas siguiendo el sentido horario con efecto espiral (de fuera hacia el interior). Incluirán en su codificación predios interiores, predios interiores con vía de acceso propia y predios interiores cuyo acceso tiene servidumbre de paso, tal y como se explican en las siguientes ilustraciones:

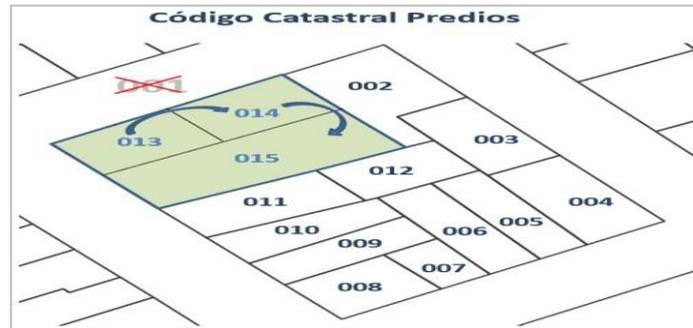
Ilustración 1: Codificación catastral para predios (sentido horario en espiral)



Fuente: MIDUVI, 2020

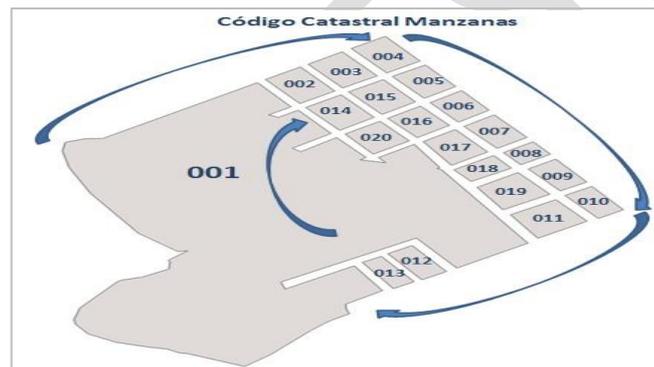
En el caso de presentarse procesos puntuales de actualización catastral como subdivisiones, unificaciones o inscripciones de nuevos predios, se debe dar de baja la clave catastral del predio modificado, y generar nuevas claves catastrales para los predios resultantes de la actualización, de manera secuencial y siguiendo el mismo sentido de la codificación inicial. En la siguiente ilustración, se muestra una subdivisión del predio 001, inicialmente la clave del predio dividido se da de baja y los predios resultantes de la subdivisión (3) se codifican en sentido horario, bajo el mismo procedimiento establecido y a partir del número secuencial inmediato del último predio registrado en la manzana, en este caso, “012”.

Ilustración 2: Ejemplo de codificación catastral para una actualización catastral de subdivisión



Fuente: MIDUVI, 2020

Ilustración 3: Codificación catastral para manzanas (sentido horario en espiral)



Fuente: MIDUVI, 2020

Este mismo criterio deberá aplicarse para los códigos de polígonos catastrales, sectores y zonas en el caso de que no se disponga de una codificación previa.

- k) Todas las construcciones que se identifiquen en los predios en unipropiedad, así como en los predios matriz de una declaratoria en propiedad horizontal, deberán codificarse mediante la estructura prevista en la presente norma y siguiendo la secuencia de codificación de manera similar a la prevista para predios y demás unidades territoriales.

En el caso de predios declarados en propiedad horizontal, específicamente se deberán tomar las siguientes consideraciones:

- l) Los predios declarados en propiedad horizontal deberán tener la misma clave catastral que su correspondiente predio matriz hasta el nivel de “predio”, siendo diferente a partir del nivel de: unidad, bloque y piso.

- m) La estructura de la codificación para los predios en propiedad horizontal deberá

establecerse de la siguiente manera:

Tabla 5: Estructura de la Clave Catastral para Predios Declarados en Propiedad Horizontal

UNIDAD			BLOQUE			PISO	
						P/S	

Tres dígitos para la unidad que registra el predio declarado en propiedad horizontal, tres dígitos para el bloque constructivo al que pertenece o que contiene una unidad propiedad horizontal; y tres dígitos para el registro de los pisos del bloque constructivo al que pertenece la unidad o predio declarado en propiedad horizontal, de los cuales, el primer dígito sirve para definir si se trata de un piso (“P” – sobre el nivel del suelo) o de un subsuelo (“S” – debajo del nivel del suelo), mientras que los dos dígitos restantes, se utilizarán para la codificación numérica ascendente respectiva del piso.

- n) En el caso de predios declarados en propiedad horizontal cuya declaratoria de propiedad horizontal sea “en vertical”¹, para la codificación catastral de pisos pertenecientes a bloques constructivos y sus respectivos predios declarados en propiedad horizontal, se deberá tomar como referencia el nivel del suelo. Para aquellos pisos construidos por encima del nivel del suelo, se identificarán inicialmente con la letra “P”, seguidos por el código numérico ascendente que inicia a partir del código “01” en adelante conforme pisos identificados. Para aquellos pisos construidos por debajo del nivel del suelo (subsuelos), se identificarán inicialmente con la letra “S”, seguidos por el código numérico ascendente que inicial a partir del código “01” en adelante conforme subsuelos identificados y de acuerdo a lo indicado en la siguiente ilustración:

Ilustración 4: Codificación catastral para pisos de bloques constructivos de predios en propiedad horizontal “en vertical”



Fuente: MIDUVI, 2020

¹ Ver definición en la Disposición General Primera del presente instrumento en lo correspondiente a Propiedad Horizontal de acuerdo al Reglamento a la Ley de Propiedad Horizontal.

- o) En el caso de predios declarados en propiedad horizontal cuya declaratoria de propiedad horizontal sea “en horizontal”² la codificación de los pisos correspondientes se llenará en cero para sus tres dígitos correspondientes de acuerdo a la siguiente tabla.

Tabla 6: Codificación Catastral para Pisos en Predios Declarados en Propiedad Horizontal

UNIDAD			BLOQUE			PISO		
						0	0	0

- p) Los tres dígitos correspondientes al código de cada bloque registrado de los predios declarados en propiedad horizontal deberán ser idénticos a los códigos de los bloques constructivos registrados para el predio matriz.

SECCIÓN II DATOS BÁSICOS CATASTRALES

Artículo 14. - Catastro inmobiliario multifinlatario. - La información contenida en los catastros municipales y metropolitanos servirá para la formulación de políticas públicas de diversa índole sobre el territorio a ser emitidas tanto por los GADM, como por el Estado a través de la administración pública central, de acuerdo al respectivo ámbito de sus competencias.

Por esa razón, el Catastro Inmobiliario Multifinlatario estará conformado por los siguientes componentes.

1. Componente Económico. - Los elementos mínimos son:

- Valor del suelo
- Valor de las construcciones (si fuese el caso)
- Valor total del predio (suelo y construcciones)

2. Componente Físico. - Los elementos mínimos son:

- Predio.** - Los datos esenciales de caracterización son:

a.1 Datos Comunes a los Predios Urbanos y Rurales

- Clave catastral
- Clave catastral anterior (si existiere)
- Tipo de predio
- Régimen de Propiedad:
 - ✓ Propiedad horizontal

² Ver definición en la Disposición General Primera del presente instrumento en lo correspondiente a Propiedad Horizontal de acuerdo al Reglamento a la Ley de Propiedad Horizontal.

- ✓ Unipropiedad
- Uso del predio
- Dirección:
 - ✓ Eje principal,
 - ✓ Eje secundario
- Área gráfica del predio
- Propiedad Horizontal:
 - ✓ Clave catastral del predio matriz
 - ✓ Clave catastral de cada predio declarado en propiedad horizontal
 - ✓ Alícuota
 - ✓ Área individual de suelo
 - ✓ Área comunal de suelo
 - ✓ Área comunal de construcción
 - ✓ Área individual de construcción
- Infraestructura, servicios e instalaciones:
 - ✓ Tipo de vía de acceso
 - ✓ Sanitarias
 - ✓ Energía Eléctrica
 - ✓ Comunicaciones
 - ✓ Eliminación de basura
 - ✓ Agua
- Funcionario responsable de la actualización predial
- Fecha de actualización

a.2 Datos Adicionales de los Predios Urbanos

- Localización en la manzana
- Infraestructura, servicios e instalaciones:
 - ✓ Aceras y Bordillos
 - ✓ Transporte urbano

a.3 Datos Adicionales de los Predios Rurales

- Disponibilidad de riego

b) Construcción. - Los datos esenciales de caracterización son:

- Código de identificación de la construcción (Bloque)
- Número de pisos del bloque
- Condición física
- Estado de construcción
- Condición patrimonial
- Año de construcción
- Año de restauración (si fuese el caso)
- Área construida

- Ocupación del bloque constructivo o piso
- Instalaciones especiales de la edificación
- CUEN
- Elementos constructivos:
 - ✓ Estructura
 - ✓ Acabados
 - ✓ Pared
 - ✓ Cubierta

c) Vivienda. - Los datos esenciales de caracterización son:

- Código de vivienda
- Clasificación
- Tipo de vivienda
- Condición de ocupación
- Datos Censales:
 - ✓ Número de habitaciones (excluye: baño, cocina y negocio)
 - ✓ Propiedad o posesión de la vivienda
 - ✓ Número de habitantes

3. Componente Jurídico. - Los datos esenciales de caracterización son:

a) Datos del Ocupante (propietario, posesionario)

- Propietario:
 - ✓ Persona natural
 - ✓ Persona jurídica
- Persona jurídica:
 - ✓ Pública
 - ✓ Privada
 - ✓ Razón social
 - ✓ RUC / Identificación
- Persona Natural:
 - ✓ Documento de Identificación
 - ✓ Apellidos y Nombres
 - ✓ Estado civil (casado, soltero, viudo, divorciado y unión libre)
- Datos del cónyuge o conviviente:
 - ✓ Documento de identificación
 - ✓ Apellidos y Nombres
- Teléfono convencional o celular de contacto del ocupante

b) Datos Copropietarios o Propietarios en Derechos y Acciones

- Copropietario o propietario en derechos y acciones (Documento de identificación, nombres completos)

- ✓ Documento de identificación
- ✓ Apellidos y Nombres
- Porcentaje de participación de cada copropietario conforme declaratoria de propiedad horizontal o propietario en derechos y acciones.

c) Dominio o Posesión

- Dominio
 - ✓ Predios con título inscrito en el Registro de la propiedad
 - Cantón de inscripción del título
 - Fecha de inscripción
 - Área de escritura
 - ✓ Posesión
 - Años en posesión
 - ✓ Asentamiento de hecho
 - ✓ Conflicto

4. Componente Temático. - Constituye información de apoyo a la contenida en el CIM relacionada con el componente social (comportamiento urbano y rural) y ambiental (medio físico natural); cuando el GADM requiera utilizar la información temática desde la base de datos catastral vigente deberá:

- a. Vincular espacialmente la información temática a cada predio (por superposición o cercanía), sin embargo, es preciso tener precaución al momento de vincular a nivel predial la información temática, ya que ésta depende de su escala de trabajo para garantizar precisión e influencia sobre un predio en particular.
- b. Registrar completamente y con los criterios de calidad mínimos la información del Catastro Inmobiliario Multifinlatario ya que ésta servirá de insumo a las entidades generadoras de información del Componente Temático a fin de que puedan formar, actualizar y mantener sus respectivas bases de datos temáticas.
- c. Estructurar una base cartográfica única que disponga del CIM y el Componente Temático a fin de que garantice el uso multifinlatario de la información y respalde sustancialmente la toma de decisiones sobre el territorio. Esta información se encuentra catalogada en el Anexo B de la presente norma.
- d. Relacionar la información predial con la información temática existente en los instrumentos de planificación y gestión territorial, como los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDyOT) y, sobre todo, con los Planes de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), a fin de identificar los conflictos de uso de suelo que eventualmente podrían existir.

Las fuentes de información temática se deberán obtener de las instituciones generadoras de la información sean públicas y/o privadas, conforme al Catálogo Nacional de Objetos Geográficos del CONAGE, por ejemplo, de las instituciones de sectores: estratégicos,

telecomunicaciones, recursos naturales, áreas protegidas, recurso hídrico, electricidad, minería, entre otras.

SECCIÓN III CARTOGRAFÍA BÁSICA CON FINES CATASTRALES

Artículo 15. - Información básica cartográfica. - Constituye la información cartográfica básica vectorial y/o ráster como insumo para la formación, actualización y mantenimiento del Catastro Inmobiliario Multifinalitario.

A partir de la cartografía básica con fines catastrales, se construyen los Datos Cartográficos Catastrales; es decir, el componente geográfico que conforma la base de datos catastral cantonal.

Artículo 16. - Cartografía básica con fines catastrales. - Contiene los objetos cartográficos mínimos que servirán de insumo para la construcción de la cartografía catastral (datos cartográficos catastrales).

Adicionalmente, los GADM, podrán considerar el Catálogo de Objetos para Cartografía Base con Fines Catastrales (Escala 1:1000), definido por el Instituto Geográfico Militar que será utilizado para la formación y actualización del catastro urbano.

La exactitud posicional para cartografía básica es:

- a. **Planimétrica.** - La precisión de los objetos cartográficos se cuantificará y evaluará mediante el Error Medio Cuadrático (EMC o RMS) y dependiendo de la naturaleza del catastro, este parámetro no deberá superar:
Catastro Urbano: 0.33 metros
Catastro Rural: 2 metros

El proceso de cálculo del RMS estará basado en función de la norma estadounidense “*NSSDA National Standard for Spatial Data Accuracy de la Federal Geographic Data Committee (FGDC)*”.

- b. **Altimétrica.** - La precisión altimétrica de los objetos cartográficos no debe ser mayor a 1,5 por la exactitud posicional de la planimetría (metros). (*ASPRS Positional Accuracy Standards for Digital Geospatial Data, 2014*).

El componente altimétrico no será obligatorio para considerarse al momento del levantamiento de cartografía básica con fines catastrales, ni para los datos cartográficos catastrales, sin embargo, si es que los GADM deciden incluir este componente, deberá cumplir con las especificaciones posicionales previstas en el párrafo anterior.

SECCIÓN IV DATOS CARTOGRÁFICOS CATASTRALES

Artículo 17. - Datos cartográficos catastrales. - Son los objetos geográficos mínimos que se deberán registrar en el CIM. Esta información deberá estructurarse de conformidad al Anexo A y B de la presente norma.

Artículo 18. - Registro de datos cartográficos catastrales. - Los datos cartográficos catastrales se registrarán en bases de datos integradas que cuenten con su correspondiente componente espacial. Dentro de esta base de datos, los datos cartográficos catastrales deberán estar relacionados con los datos básicos catastrales y ser gestionados mediante un sistema de gestión de bases de datos administrado exclusivamente por cada Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano.

Artículo 19. - Exactitud posicional de los datos cartográficos catastrales. - Se deberá evaluar a través del Error Medio Cuadrático (EMC o RMS) y deberá cumplir al menos con las siguientes tolerancias:

- Catastro urbano: 0.33 metros en planimetría
- Catastro rural: 2 metros en planimetría

No se considerará la exactitud posicional altimétrica para los Datos Cartográficos Catastrales.

Artículo 20. - Especificaciones. - Los datos cartográficos catastrales deberán contemplar las siguientes especificaciones:

- a. Ser elaborados a partir de insumos (documentos cartográficos) y/o métodos cartográficos técnicamente aceptados que garanticen la exactitud posicional planimétrica descrita en esta norma.
- b. Ser registrados en formato digital con una estructura vectorial.
- c. De acuerdo a la exactitud posicional descrita en la presente norma, el catastro urbano deberá sujetarse a una escala de levantamiento 1:1000, mientras que el catastro rural deberá sujetarse a una escala de levantamiento 1:5000.
- d. Los datos cartográficos catastrales deberán ser tipo polígono y respetar al menos las siguientes reglas topológicas: no deberán existir espacios vacíos entre predios adyacentes, y no deberán existir superposición entre predios.
- e. Deberán estar geográficamente referidos al Sistema de Referencia SIRGAS Ecuador, que está materializado por la REGME, la RENAGE o por la red geodésica que Ecuador adopte.
- f. Los datos cartográficos catastrales levantados bajo otro sistema de referencia, deberán ser transformados al Sistema de Referencia Geocéntrico para las Américas (SIRGAS Ecuador).
- g. Los datos cartográficos catastrales deberán proyectarse cartográficamente en la Zona UTM que corresponda a cada cantón. En el caso de que una jurisdicción cantonal se encuentre localizada en más de una zona UTM, los datos cartográficos catastrales se

proyectarán en la Zona UTM que cuente con una mayor extensión de la jurisdicción cantonal analizada, con el fin de garantizar una representación continua de los mismos.

- h.** Las unidades territoriales deberán ser registradas en las áreas de Avalúos y Catastros de los GAD municipales y metropolitanos, siguiendo el orden de prelación comenzando por:
- ✓ Predios
 - ✓ Manzanas (urbano)
 - ✓ Polígonos (rural)
 - ✓ Sector
 - ✓ Zona

La conformación de las unidades territoriales descritas deberá ajustarse a los límites políticos administrativos oficiales, expedidos por la entidad rectora encargada de la fijación de límites internos de la República.

En el caso rural, para generar el polígono catastral se deberá procurar seguir límites naturales (ríos, quebradas, etc.) y/o antrópicos (vías, senderos, canales etc.) cuando se disponga de una ortofotografía u ortoimagen satelital para escala 1:5000, o en su defecto, utilizando la cartografía básica oficial de mejor detalle que disponga el Instituto Geográfico Militar, generada al menos hasta con 10 años de anterioridad a la fecha de formación o actualización del catastro.

En el caso de duplicidad de un atributo para determinar el límite, prevalecerá el orden de preferencia antes referido.

- i.** Los trámites catastrales para la actualización y mantenimiento de los datos cartográficos catastrales deberán motivarse a través de levantamientos planimétricos entregados a la autoridad municipal o metropolitana correspondiente en formato digital. Estos archivos deberán almacenarse en un repositorio pasivo de información digital que sustentará la actualización y el mantenimiento catastral efectuado, dicho repositorio formará parte del Sistema de Información Local Municipal (SIL)

CAPÍTULO II

GESTIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO MULTIFINALITARIO

Artículo 21. - Consideraciones. - La gestión del catastro inmobiliario multifinalitario, observará por parte de los respectivos GAD municipales y metropolitanos las siguientes consideraciones generales:

- a.** Los ingresos de predios nuevos deberán respetar la jurisdicción cantonal pertinente de acuerdo con el límite político administrativo determinado por la ley o por la entidad rectora encargada de la fijación de límites internos de la República.
- b.** Cuando un predio esté ubicado en una zona donde concurren dos o más límites políticos administrativos, cada porción de suelo y, de haber, las construcciones existentes deberán registrarse en la jurisdicción correspondiente, para lo cual se

- utilizarán las claves catastrales que por su jurisdicción le correspondan a cada porción.
- c. Los predios que no constan en el catastro deberán ser ingresados en el mismo, conforme a la información proporcionada por el propietario o poseionario (rural). En el primer caso a partir de la fecha de inscripción del título de dominio en el Registro de la Propiedad; y, en el segundo caso a partir de la fecha que exprese el poseionario (rural).
 - d. Cada predio tiene que estar representado e identificado en las bases de datos catastrales.
 - e. El Catastro Inmobiliario Multifinalitario deberá describir las construcciones al menos a nivel de bloque constructivo, adaptándose a la estructura prevista en los Anexos A y C de la presente norma.

Artículo 22. - Consideraciones particulares. - La gestión del catastro inmobiliario multifinalitario, observará por parte de los respectivos GAD municipales y metropolitanos las siguientes consideraciones particulares:

- a. **Conflicto de linderos.** - Cuando se presenten diferencias de linderos entre propietarios y/o poseedores de predios colindantes, la unidad de Avalúos y Catastros municipal deberá registrar el área en disputa en el catastro mientras se obtenga la decisión legal por parte de la autoridad competente de tal forma que se pueda inscribir definitivamente los linderos de los predios que están en conflicto.
- b. **Conflictos entre propietarios sobre un mismo predio.** - Si se diere el caso de dos o más títulos de propiedad inscritos en el Registro de la Propiedad provenientes de un mismo predio, se deberá registrar en el catastro a quien tenga el título con la inscripción más antigua, con la debida certificación del Registro de la Propiedad.
- c. **Predios municipales o metropolitanos.** - A excepción de los bienes de uso público, se deberán registrar a nombre del GADM, los inmuebles previstos en los Arts. 418 y 419 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. Estos incluyen los bienes mostrencos, mismos que deberán registrarse a nombre del GAD municipal o metropolitano una vez que se haya formalizado proceso administrativo pertinente efectuado por la autoridad municipal o metropolitana a fin de declararlo como mostrenco.
- d. **Poseiones.** - En los predios urbanos que carezcan de dueño, no se registrarán como ocupantes los poseionarios identificados durante los procesos de actualización y mantenimiento catastral; en el caso de los predios rurales, si se registrarán como ocupantes los poseionarios identificados durante los procesos de actualización y mantenimiento catastral.

En el caso de efectuarse procesos de actualización de un poseionario sobre un determinado predio, se deberá seguir el procedimiento de actualización de datos establecido por el respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano. Sin embargo, para perfeccionar la propiedad de dichos predios, se

deberán observar los procedimientos establecidos por la autoridad municipal, la autoridad agraria competente, o el ente rector de hábitat y vivienda, en el marco de la normativa de uso y gestión del suelo vigente establecida por cada Gobierno Autónomo Descentralizado municipal y metropolitano.

- e. **Comuna, Comunidad, Pueblo o Nacionalidad Indígena.** - Se deberá registrar a nombre de la respectiva comuna, comunidad, pueblo o nacionalidad indígena, que tenga título de propiedad inscrito en el Registro de la Propiedad, y en caso de posesión a nombre de la organización legalmente reconocida.
- f. **Reservas Naturales Nacionales.** - Los suelos de reservas naturales nacionales que formen parte del PANE, se deberán registrar a nombre de la autoridad ambiental nacional. En el caso de los predios localizados dentro de un área que pertenezca al PANE y que dispongan de títulos de propiedad debidamente inscritos con fecha anterior a la de promulgación oficial del área PANE en cuestión, éstos serán registrados en el catastro a nombre del propietario o propietarios cuyos nombres consten en el documento legal y su manejo estará sujeto a los planes especiales dispuestos por la autoridad ambiental nacional.
- g. **Propiedad Horizontal.** - Se deberá registrar al menos de manera declarativa en la base de datos catastral, los predios declarados en propiedad horizontal conjuntamente con sus propietarios, sean personas naturales o jurídicas, que figuren en la escritura pública de propiedad horizontal, considerando las alícuotas definidas.
- h. **Fraccionamiento.** - Se deberá formalizar el registro de nuevos predios resultado del trámite de fraccionamiento de predios en urbanizaciones, lotizaciones, subdivisiones, divisiones, particiones legales o extralegales, siempre y cuando, previamente hayan sido aprobados técnicamente por la instancia municipal o metropolitana correspondiente en el marco de la normativa respectiva para el uso y gestión del suelo cantonal.
- i. **Integración o unificaciones de predios.** - Se deberá registrar en el catastro el predio resultante de la unificación de dos o más predios, siempre y cuando, previamente la integración haya sido aprobada técnicamente por la instancia municipal o metropolitana correspondiente en el marco de la normativa específica para el uso y gestión del suelo cantonal.
- j. **Registro de Bienes Inmuebles Patrimoniales.** - Esta información deberá ser llenada en su respectivo campo únicamente a base del inventario patrimonial entregado a los GADM por la autoridad nacional patrimonial, o en su defecto, a partir de la calificación especializada realizada por la dependencia municipal pertinente a base de los parámetros y criterios técnicos emitidos por la autoridad nacional patrimonial.

- k. Cambio de Jurisdicción Territorial.** - Cuando por orden legal, judicial o administrativa, se cambie un predio de una jurisdicción cantonal a otra, el predio se egresará de uno y se ingresará al catastro del municipio que corresponda.
- l. Discrepancias entre el levantamiento catastral y la información disponible en las escrituras.-** Cuando durante el proceso de formación catastral se verifique que existen discrepancias cuantitativas tanto en forma como en cabida del predio intervenido entre la dimensión del catastro y el dato de las escrituras de propiedad debidamente inscritas, inicialmente, se procederá a revisar el error técnico aceptable de medición para diferencias o excedentes de áreas que deberá ser regularizado por el GADM; en el caso de que el excedente o la diferencia encontrada supere el valor del error técnico aceptable, se procederá a realizar el trámite de adjudicación y/o rectificación catastral o rectificación de áreas para que forme parte de una modificatoria a la escritura de propiedad. Este proceso deberá verificarse una vez que la formación catastral haya atravesado todos los procesos de supervisión, fiscalización y aprobación por parte del GADM.

En el caso de que los GADM no hayan definido a través de una ordenanza el error técnico aceptable de medición, este valor no deberá superar el 15% (sea por diferencias o excedentes) respecto al área registrada en la escritura.

CAPÍTULO III

VALIDACIÓN DE INFORMACIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO MULTIFINALITARIO

Artículo 23. - Componentes mínimos para la validación. - La información del Catastro Inmobiliario Multifinalitario (CIM) deberá ser validada por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano considerando los elementos de la calidad presentes en la Norma ISO 19157:2013 Calidad de la Información Geográfica, durante cualquiera de sus procesos (formación, actualización y mantenimiento) contemplando los siguientes componentes mínimos:

- a. Completitud.** - Es la presencia y/o ausencia de objetos, sus atributos, relaciones y sus elementos son:
- Comisión: Datos excedentes, información que se agrega y que no existe respecto a lo evidenciado en campo.
 - Omisión: Datos ausentes. Información que falta y que sin embargo existe respecto a lo evidenciado en campo.
- b. Consistencia Lógica.** - Grado de adherencia a las reglas lógicas de la estructura de los datos, atributos, y relaciones. Sus elementos son:
- Consistencia conceptual: Adherencia a las reglas del modelo conceptual. Información que se adecúa a los objetos, componentes y atributos previstos para dicho efecto.

- Consistencia de dominio: Adherencia de los valores a su dominio, tanto para valores y rangos permitidos como para categorías y clases de los atributos.
 - Consistencia de formato: Grado en que los datos se almacenan de acuerdo con la estructura física. Organización de información de acuerdo los formatos de entrega previstos.
 - Consistencia topológica: Corrección de las características topológicas codificadas explícitamente. Adherencia geométrica a las reglas de topología establecidas para los objetos levantados.
- c. Exactitud Posicional.** - Los elementos a considerar son:
- Exactitud absoluta o externa: Proximidad entre los valores de coordenadas reportados y los valores verdaderos o aceptados como tales.
 - Exactitud relativa o interna: Proximidad entre las posiciones relativas de los objetos y sus respectivas posiciones relativas verdaderas o aceptadas como tales.
- d. Exactitud Temática.** - El elemento a considerar es:
- Corrección de la clasificación: Comparación de las clases asignadas a los objetos o a sus atributos, con las que le corresponden en campo.

Artículo 24. - Procesos de validación en la entrega masiva de información catastral. - Los procesos de formación y actualización catastral que son de carácter masivo, deberán ser validados de conformidad a la norma NTE INEN ISO 2859-1:2009, cumpliendo con los siguientes lineamientos y requisitos mínimos:

- a. Definir la magnitud o tamaño del lote o población.
- b. El lote o población estará definido por un conjunto de manzanas catastrales o polígonos catastrales a ser evaluados en la validación.
- c. Determinar el código de tamaño de la muestra para el nivel general de inspección II.
- d. Seleccionar los ítems de la muestra en función del muestreo aleatorio simple.
- e. Seleccionar el plan de muestreo simple para inspección normal.
- f. Seleccionar el nivel aceptable de calidad del 6.5.
- g. Determinar la cantidad de defectos aceptables (Ac) y rechazables (Re).
- h. Aprobación o rechazo del lote (población analizada).
- i. En el caso de aprobarse la población analizada, se deberán corregir las observaciones puntuales encontradas (de existir) para que finalmente constituya la información catastral oficial a ser gestionada continuamente por la Unidad Técnica Catastral competente dentro del GAD municipal o metropolitano.
- j. En caso de rechazarse el lote o población, se deberá revisar y ajustar íntegramente toda la información correspondiente a la población analizada, para volver a validarse y determinar el criterio de aceptación o rechazo.
- k. Revisión y seguimiento de los resultados.

Adicionalmente, existen procesos de validación que deberán ser evaluados íntegramente a toda la población (100% de objetos catastrales) con la ayuda de sistemas de gestión de bases de datos o sistemas de información geográfica. Éstos son:

- Completitud de la información; no deberán existir campos de datos vacíos.
- Consistencia de formato: deberá revisarse la estructura de archivos presentados y su concordancia con lo requerido.
- Consistencia conceptual: deberá revisarse la conformidad con los modelos de datos previstos en los Anexos A, B y C de esta norma.
- Consistencia de dominio: deberá revisarse la conformidad con los diccionarios de datos previstos en los Anexos A, B y C de esta norma.
- Consistencia topológica: deberá revisarse la relación geométrica entre los elementos gráficos pertenecientes a los objetos catastrales previstos en los Anexos A y B de la presente norma, es decir, no deberá existir superposición entre elementos y tampoco, ausencia de información o vacíos entre elementos adyacentes.

CAPÍTULO IV

SISTEMA DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICO CATASTRAL LOCAL (SIGCAL)

Artículo 25. - Infraestructura tecnológica. - Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos deberán analizar los requisitos mínimos para garantizar el soporte e implementación de los componentes tecnológicos del Sistema de Información Geográfica Catastral Local- SIGCAL, en cuanto a hardware, comunicaciones y software. La variación en estos requerimientos, dependen del volumen de información que gestiona cada uno de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales o Metropolitanos.

Artículo 26. - Características del SIGCAL. - El Sistema de Información Geográfica Catastral Local (SIGCAL), estandariza, sistematiza, organiza y administra la formación, actualización y mantenimiento de la información catastral dentro de la gestión del territorio que es competencia de los GAD municipales y metropolitanos.

Sus características esenciales son:

- a. Open Source.** - Sistema desarrollado en código abierto, lenguajes, librerías y otros requeridos.
- b. Base de datos.** - De tipo libre, e integrada que permita almacenar el componente espacial o geográfico y su componente alfanumérico asociado y debidamente relacionado.
- c. Multiplataforma.** - Permite la implementación en diferentes tipos de sistemas operativos.
- d. Tipo Web/Desktop.** - Arquitectura orientada a la Web y/o escritorio.
- e. Interoperabilidad.** - Capacidad de interconexión con plataformas y sistemas previamente implementados en los GAD municipales o metropolitanos.

Artículo 27. - Funcionalidades. - El SIGCAL, tendrá las siguientes funcionalidades:

- a. Seguridad.** - Control y seguridad por niveles de acceso y de acuerdo a los roles del usuario los mismos que deberán ser parametrizables; controles de auditoría informática.
- b. Integración de datos.** - Maneja combinadamente los datos alfanuméricos y gráficos en las partes pertinentes del sistema. Además, permite desplegar y visualizar la información cartográfica temática relacionada con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y con el Plan de Uso y Gestión del Suelo disponible.
- c. Integridad.** - Medidas de seguridad para evitar la pérdida de datos en las transacciones del sistema.
- d. Operatividad catastral.** - El sistema deberá permitir:
- Realizar las actividades catastrales urbanas y rurales, en módulos independientes implementados en un solo sistema.
 - Manejar y gestionar todos los procesos para: formación, mantenimiento y actualización del catastro.
 - Realizar los avalúos respectivos de los predios hasta obtener: el hecho generador, el sujeto obligado, la base imponible y la cuantía del tributo de acuerdo a esta norma y cuya configuración sea parametrizable. Se deberá incluir dentro de este aspecto el cálculo de la Contribución Especial por Mejoras (CEM).
 - Emisión de varios reportes con información catastral gráfica y alfanumérica requeridos por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano.
 - Consultas y reportes por varios criterios (de preferencia integrar al sistema un reportador automático).
 - Control topológico.
 - Administración del sistema parametrizable y mantenimiento de tablas.
 - Trazabilidad a través de la generación de tablas y coberturas históricas de acuerdo a la periodicidad establecida por el GAD municipal o metropolitano.
- e. Sistema de cobros**
- Registro contable de emisión, ingresos, saldos, bajas, devoluciones, reposiciones de títulos de crédito.
 - Sistemas de ejecución del procedimiento de coactiva.
- f. Manuales.** - El sistema deberá tener manuales de: usuario en línea, administrador y técnico, en formato digital.

CAPÍTULO V

CATASTRO NACIONAL INTEGRADO GEORREFERENCIADO

Artículo 28. - Información del catastro nacional integrado georreferenciado. - La formación, actualización y mantenimiento de la información relacionada con el catastro inmobiliario multifinalitario (CIM) es de responsabilidad exclusiva de cada uno los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y conformará la base de la información territorial para el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado.

Artículo 29. - Consolidación y administración de la información del catastro nacional integrado georreferenciado. - El ente rector responsable de emitir las políticas de hábitat y vivienda, administrará y consolidará periódicamente el Catastro Nacional Integrado y Georreferenciado a partir de la información relacionada con el CIM remitida por cada uno de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos.

Artículo 30. - Remisión de la Información del Catastro Nacional Integrado Georreferenciado. - Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos y las instituciones que generen información relacionada con catastros y ordenamiento territorial compartirán periódicamente los datos del CIM al Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, a través de protocolos y estándares y plazos definidos por la entidad encargada de su administración.

La información que se remitirá por parte de los GAD municipales y metropolitanos al Catastro Nacional Integrado y Georreferenciado, deberá estar enmarcada al modelo de datos básicos y cartográficos catastrales mínimos establecidos en el alcance de la presente norma.

Artículo 31. - Publicación de la información del catastro nacional integrado georreferenciado. - La información relacionada con el CIM, estará disponible al público en general, en la infraestructura de datos espaciales del MIDUVI, la que contará con herramientas informáticas y servicios de mapas web con sus respectivos catálogos de metadatos, a fin de facilitar la búsqueda, visualización y descarga de la información del sistema catastral nacional integrado georreferenciado. La información publicada, salvaguardará aquellos datos e información sensible que pueda violentar los derechos de privacidad y reserva de los contribuyentes.

Los servicios de publicación de la información del Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, estarán enmarcados en las Políticas Nacionales de la Geo información emitidas por el CONAGE, en lo referente a la Generación, Actualización y Difusión de la Geo información.

TÍTULO III VALORACIÓN CATASTRAL DE BIENES INMUEBLES

CAPÍTULO I CLASIFICACIÓN DE BIENES INMUEBLES, ENFOQUES Y PRINCIPIOS APLICADOS A LA VALORACIÓN CATASTRAL

Artículo 32. - Clasificación. - Los bienes inmuebles, a fin de que puedan ser valorados catastralmente, se clasifican en:

- Inmuebles Urbanos
- Inmuebles Rurales

Artículo 33. - Enfoques de valoración. - Recogen los criterios, principios y los métodos en base a los cuales se determina el valor catastral de los bienes inmuebles.

Artículo 34. -Enfoque de mercado. - Proporciona una estimación del valor comparando el bien con otros idénticos o similares. Este enfoque está relacionado con el principio de oferta y demanda, sobre todo a partir de información de compra ventas efectivas.

Artículo 35. - Enfoque de costo. - Este enfoque se determina con base en el principio de sustitución, para la estimación del valor, es necesario las siguientes consideraciones:

- a. Cuantificar las características físicas del bien, así como su valor de reemplazo o reproducción, afectándolo posteriormente por los factores correspondientes al demérito por edad y conservación, así como las obsolescencias económicas, funcionales y técnicas.
- b. Describir en el informe de valoración la naturaleza de los deméritos aplicados.
- c. Considerar, en el caso de requerirse el indicador valor de reproducción, la utilización de técnicas y materiales iguales a los del bien que se está valorando.

Artículo 36. - Principios económicos aplicados a la valoración catastral. - Los principios económicos aplicados a la valoración catastral son:

- a. **Principio de sustitución.** - Establece que el valor de un inmueble es equivalente al de otros bienes de similares características que puedan sustituir a aquel.
- b. **Principio de mayor y mejor Uso.** - Establece que el valor del bien materia de la valoración, deberá determinarse con base en el uso probable más apto, que sea físicamente posible, apropiadamente justificado, legalmente permitido y financieramente factible, de tal manera que se establezca el valor más alto.
- c. **Principio de oferta y demanda.** - Establece que la escasez influye en las fuerzas económicas de la oferta y la demanda y que cuando la oferta supera a la demanda existe disminución en el nivel general de los precios de bienes específicos, mientras que cuando ocurre lo contrario, éste aumenta. Este principio señala la existencia de una relación inversa entre la oferta y el precio, así como de una relación directa entre la demanda y el precio.

CAPÍTULO II VALORACIÓN MASIVA CON FINES CATASTRALES

Artículo 37. - Valoración masiva con fines catastrales. - Esta valoración tiene como objetivo estimar el valor real de los bienes inmuebles registrados en el Catastro Inmobiliario Multifinalitario gestionado por cada uno de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, el cual es entendido como el valor de mercado, de conformidad con la ley, de manera que, al definir la política tributaria, se pueda asegurar la equidad y la justicia social y fiscal.

Las valoraciones de los inmuebles deberán tomar como base los datos básicos catastrales y datos del mercado inmobiliario, a través de los observatorios de valores locales y/o estudios de mercado inmobiliario.

El Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano deberá:

- a. Estructurar y mantener los observatorios de valores para monitorear de forma constante el mercado inmobiliario sea mediante pedido de información a terceros (instituciones financieras, promotoras inmobiliarias, registros de la propiedad), o mediante investigación de mercado inmobiliario.
- b. Aplicar procesos técnicos, objetivos y transparentes, tomando como base, técnicas de homogeneización, econométricas y/o geoestadística, siempre y cuando sigan los lineamientos establecidos en la ley y en la presente norma.
- c. Realizar la valoración masiva contemplando la valoración masiva urbana y valoración masiva rural.
- d. Individualizar el valor de cada predio (avalúo catastral) aplicando los factores necesarios en función de las características intrínsecas de cada predio.
- e. Aprobar mediante ordenanza el plano o mapa de valor del suelo y los valores de las construcciones con sus respectivos factores de aumento y reducción.
- f. Utilizar como base imponible para el cobro del impuesto predial el valor de los avalúos catastrales individualizados, resultado de la valoración masiva con fines catastrales efectuada por cada Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano en los casos establecidos en la legislación vigente.
- g. Cuando por procesos de actualización y mantenimiento catastral se detecten diferencias en más o menos el 30% entre el valor catastral y el valor comercial de un bien inmueble se deberá efectuar una revalorización con el fin de actualizar el valor del mismo de conformidad a la realidad del mercado inmobiliario reduciendo así la inequidad que estas diferencias demuestran.

Artículo 38. - Valoración masiva urbana. - Los componentes de la valoración masiva urbana son: suelo y construcción.

Artículo 39. - Valoración de suelo urbano. - Para determinar los valores de los predios urbanos y elaborar el plano de valores del suelo, se deberá considerar entre la siguiente cartografía temática aplicable con sus respectivas escalas, conforme lo indicado en la siguiente tabla:

Tabla 7: Cartografía temática aplicable para la elaboración del plano de valores

N°	INSUMO	ESCALA	ENTIDAD RESPONSABLE
1	Base cartográfica	1:1.000	IGM
2	Regulación de uso y ocupación	1:1.000 - 1:5.000	GADM
3	Precios unitarios de mercado de suelo	1:1.000	GADM
4	Catastral predial	1:1.000 (*)	GADM
5	Redes de infraestructura básica (energía eléctrica, agua y alcantarillado)	1:5.000 (*)	GADM
6	Equipamiento urbano (salud, educación,	1:5.000 (*)	MSP, MINEDUC,

	seguridad, recreativo)		MIDENA, MAE, etc.
7	Otros servicios (recolección de basura, transporte urbano, telecomunicación)	1:5.000 (*)	GADM
8	Pendientes	1:5.000 (*)	IGM
9	Accesibilidad (Vías, áreas urbanas, centros administrativos, industriales y otros)	1:1.000	MAG, IGM, MTOP
10	Redes de infraestructura estratégica (oleoductos, poliductos, puertos fluviales, marítimos, pistas, aeropuertos, entre otros)	1:25.000 (*)	MTOP, DIGEIM, MEM, MH, MEER, etc.

Fuente: MIDUVI

(*) En el caso de los numerales 4, 5, 6, 7, 8 y 10 de la Tabla 7, se podrá utilizar escalas mayores al valor detallado. El valor de escala está referido a la escala de trabajo, no de impresión.

Los lineamientos de generación de la cartografía temática detallada deberán sujetarse a las especificaciones y estándares de las respectivas entidades responsables a nivel nacional.

Artículo 40. - Fases de la valoración masiva urbana. - Con la cartografía temática que se disponga, se procederá a establecer el proceso de valoración masiva urbana, de acuerdo a las siguientes fases:

- a. **Determinación de estratos en la zona de estudio (Zonas Homogéneas).** - Se deberán determinar zonas homogéneas que representen sectores similares donde el mercado inmobiliario urbano se comporte de manera similar, de acuerdo a criterios, consideraciones y parámetros de los indicadores físicos, urbanísticos, administrativos, entre otros, que se deberán obtener de la cartografía disponible de la Tabla 7; y otros aspectos técnicos considerados por cada GADM.
- b. **Estudios de mercado inmobiliario.** - Para efectuar los estudios del mercado inmobiliario se deberá:
 1. Recopilar información de transacciones inmobiliarias efectivas u ofertas en firme realizadas en los últimos 24 meses contados previamente a la fecha de inicio del estudio, evitando acciones que afecten las condiciones de mercado;
 2. Definir la investigación en función del número total de transferencias de dominio por compra venta y/u ofertas realizadas en los últimos 24 meses contados previamente a la fecha de inicio del estudio; las mismas que deben ser representativas respecto al universo de predios, con una distribución homogénea en el territorio; previos al inicio de los trabajos de valoración, evitando acciones que afecten las condiciones normales del mercado;
 3. Identificar el comportamiento del mercado local a través de las zonas similares u homogéneas del sector;

4. En caso de no disponer de información local de mercado inmobiliario se podrá recurrir a observatorios de valor del suelo, instituciones que tengan datos de valores del suelo del territorio, peritos avaluadores y corredores de bienes. Esta información se utilizará como insumo para la estructuración y aprobación del valor de los bienes inmuebles locales; y,
5. Si se toma como referencia transacciones de mercado de inmuebles o si se dispone de avalúos, realizados en años anteriores, se los podrá actualizar tomando como referencia el Índice de Precios al Consumidor (IPC) geográficamente correspondiente establecido por el Instituto Ecuatoriano de Estadísticas y Censos, desde el momento de la transacción inmobiliaria o dato investigado hasta el momento en que se hace la valoración, tomando como periodo máximo de actualización hasta 24 meses previos.

c. Procesamiento de datos y análisis de resultados. - La información de campo se sistematiza de acuerdo a las siguientes consideraciones:

1. Deberá diseñarse la matriz de valor en función a la investigación de mercado con las zonas homogéneas del sector dentro del área urbana vigente; y,
2. Se deberá verificar la coherencia de los precios en relación a la zona homogénea del sector analizada y depurar aquellos datos o información especulativa que distorsionen los valores de mercado.

d. Plano de valor del suelo. - Realizado el procesamiento de datos y análisis de resultados se deberá obtener los valores base de las zonas homogéneas del sector.

El plano del valor de suelo deberá considerar como referencia los estándares vigentes definidos por el Consejo Nacional de Geo informática.

e. Valor individual del suelo o individualización del predio. - Para determinar el valor individual del predio se deberá partir del valor base del suelo de la zona homogénea del sector y aplicar factores de corrección tomando en cuenta las características topográficas, geométricas y de accesibilidad a determinados servicios municipales establecidos en el marco legal vigente.

Además, se considerará los deméritos por afectaciones (borde de quebrada, ubicación de riesgo geológico, volcánico, entre otros) al predio, que se definan dentro del GADM.

Artículo 41. - Valoración masiva rural. - Los componentes de la valoración masiva rural son: suelo y construcción.

Artículo 42. - Valoración de suelo rural. - Para la determinación de valores de los predios rurales y su consecuente elaboración del mapa de valores del suelo, se deberá considerar entre la siguiente cartografía temática aplicable con sus respectivas escalas, conforme lo indicado en la siguiente tabla:

Tabla 8: Cartografía temática aplicable para la elaboración del mapa de valores

N°	INSUMO	ESCALA	ENTIDAD RESPONSABLE
1	Base cartográfica	1:5.000	IGM
2	Uso del suelo	1:25.000 (*)	MAG
3	Precios unitarios de mercado de suelo	1:5.000 - 1:25.000	GADM
4	Catastral predial	1:5.000	GADM
5	Suelos	1:25.000 (*)	MAG, IGM
6	Redes de infraestructura básica (energía eléctrica, agua y riego)	1:25.000	GADM
7	Equipamiento rural (salud, educación)	1:5.000 - 1:25.000	MSP, MINEDUC
8	Pendientes	1:5.000	IGM
9	Accesibilidad (Vías, áreas urbanas, centros económicos y acopio)	1:5.000	IGM, MAG
10	Capacidad de uso de la tierra (Clases agrológicas o uso potencial)	1:25.000 (*)	MAG, IGM
11	Regulación de uso y ocupación	1:25.000 (*)	GADM

Fuente: MIDUVI

(*) En el caso de los numerales 2, 5, 10 y 11 de la Tabla 8, se podrá utilizar escalas mayores al valor detallado. El valor de escala está referido a la escala de trabajo, no de impresión.

Los lineamientos de generación de la cartografía temática detallada deberán sujetarse a las especificaciones y estándares de las respectivas entidades responsables a nivel nacional.

Artículo 43. - Fases de valoración masiva rural. - Con la cartografía temática que se disponga, se procederá a establecer el proceso de valoración masiva rural, de acuerdo al siguiente procedimiento:

a. Determinación de estratos en la zona de estudio (zonas homogéneas). - Se deberá determinar zonas homogéneas que representen sectores donde el mercado inmobiliario rural se comporte de manera similar, de acuerdo a criterios y consideraciones: de calidad de suelo, uso y explotación del suelo, infraestructura, servicios, equipamientos, entre otros, que se obtendrán a partir de la cartografía disponible de la Tabla 8; y otros aspectos técnicos considerados por cada GADM;

b. Estudios de mercado inmobiliario. - Para efectuar los estudios del mercado inmobiliario se deberá:

1. Recopilar información de transacciones realizadas por compra ventas efectivas u ofertas en firme realizadas en los últimos 24 meses, evitando acciones que afecten las condiciones de mercado;

2. Definir la investigación en función del número total de transferencias por compra venta y/u ofertas realizadas en los 24 meses; las mismas que deben ser representativas respecto al universo de predios, con una distribución homogénea en el territorio; previos al inicio de los trabajos de valoración, evitando acciones que afecten las condiciones normales del mercado;
 3. Identificar el comportamiento del mercado local a través de las zonas homogéneas del sector;
 4. En caso de no disponer de información de mercado inmobiliario se podrá recurrir a observatorios de valor del suelo, instituciones que tengan datos de valores del suelo del territorio, peritos y corredores de bienes; y
 5. Si se toma como referencia transacciones de mercado de inmuebles o si se dispone de avalúos, realizados en años anteriores, se los deberá actualizar con el índice de precios al consumidor (IPC), desde el momento de la transacción o dato investigado hasta el momento en que se hace la valoración, considerando el periodo máximo para la actualización de hasta 2 años previos.
- c. Procesamiento de datos y análisis de resultados.** - La información de campo se sistematiza de acuerdo a las siguientes consideraciones:
1. Deberá diseñarse la matriz de valor en función a la investigación de mercado con las zonas homogéneas del sector definidas a partir de la capacidad de uso de la tierra, cobertura y uso de la tierra, sistemas productivos, entre otras temáticas; y,
 2. Se deberá verificar la coherencia de los precios en relación a la zona homogénea analizada y depurar aquellos datos o información especulativa que distorsionen los valores de mercado.
- d. Plano de valor del suelo.** - Realizado el procesamiento de datos y análisis de resultados se deberá obtener los valores base de las zonas homogéneas del sector. El plano del valor de suelo deberá considerar como referencia los estándares vigentes definidos por el Consejo Nacional de Geo información.
- e. Valor individual del suelo o individualización del predio.** - Para determinar el valor individual del predio se deberá partir del valor base del suelo de la zona homogénea del sector y aplicar factores de corrección tomando en cuenta las características topográficas, geométricas, de accesibilidad al riego, acceso a vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes establecidos en el marco legal vigente. Además, se considerará los deméritos por afectaciones (torres de tendido eléctrico de alta tensión, gasoductos, oleoductos y otros) al predio.

Artículo 44. - Valoración masiva de construcciones urbanas y rurales. - Se considerará los procedimientos basados en el método de reposición previsto en la legislación vigente y constará de las siguientes fases:

- a. **Determinación de tipologías o sistemas constructivos.** - Para la valoración de las edificaciones se deberá establecer tipologías de construcción que permitan determinar un modelo estándar de sistemas constructivos sobre el cual se calcula los respectivos precios unitarios. Para determinar las tipologías de construcción, se

deberá tomar en cuenta al menos los siguientes elementos constructivos: Estructura, paredes, cubierta, acabados y/o instalaciones eléctricas y sanitarias;

- b. Presupuestos de tipologías y sistemas constructivos.** - Para cada tipología constructiva predominante por sistema constructivo en la localidad se deberá elaborar un presupuesto de construcción estándar en base del análisis de precios unitarios actualizados o se actualizarán los precios unitarios por tipologías a partir de los datos de mercado en la localidad o en su defecto promulgados por las agremiaciones o unidades técnicas especialistas en temas de construcción cercanas a la localidad. Adicionalmente, cuando se obtengan precios por tipologías constructivas con fecha anterior a la actualización catastral masiva y dentro de un periodo máximo de hasta 24 meses previos, el GADM deberá actualizar los mismos tomando como referencia y de conformidad con la ley, el Índice de Precios de la Construcción (IPCO) geográficamente correspondiente, publicado periódicamente por el Instituto Ecuatoriano de Estadísticas y Censos (INEC) o el publicado por la Contraloría General del Estado (CGE); y,
- c. Valor individual de construcción.** - Se deberá individualizar el valor de la construcción aplicando factores de corrección tomando en cuenta las características propias de cada una de las construcciones implantadas en el predio. En el caso de construcciones previamente existentes se deberá proceder a depreciarlas de manera proporcional al tiempo de vida útil de la construcción por su edad y estado de conservación.

Artículo 45. - Valoración masiva de predios declarados en propiedad horizontal. - Para la valoración de predios declarados bajo régimen de propiedad horizontal se debe avaluar el predio matriz y de este valor en función de las alícuotas respectivas aprobadas por el GADM determinar el valor individual de cada predio declarado en propiedad horizontal, considerando para el efecto:

1. El suelo y/o construcciones en función del área de propiedad privada; y,
2. Los bienes comunes generales y bienes comunes individuales en suelo y construcciones.

Artículo 46. - Modelo econométrico aplicado a la valoración de bienes inmuebles. - Los GAD municipales o metropolitanos, de acuerdo a la naturaleza del bien inmueble a valorar, los recursos y la información de mercado disponibles, complementariamente a lo previsto en la presente normativa podrán utilizar los principios de la econometría o regresión multivariada.

En la aplicación de los modelos econométricos se deberá realizar las siguientes consideraciones:

- a.** Estimar el valor comercial a partir de una o más variables independientes provenientes de una muestra;

- b. La estimación del valor del bien inmueble deberá ser determinada mediante modelos numéricos que asumen la forma de ecuaciones o funciones;
- c. La elección de la variable dependiente y las variables independientes deberá partir de modelos ya formulados teóricamente o relación exhaustiva de variables que influyen en el valor de mercado del bien. Las variables independientes son de orden físico, jurídico, social, económico, ambiental, entre otros;
- d. Definir la forma de la ecuación que más se ajusta a los datos observados;
- e. Definir el tamaño adecuado de la muestra en función de la varianza resultante del modelo; y,
- f. Realizar el procesamiento y análisis de la información recolectada para determinar el tipo de distribución de los datos, identificación de datos atípicos en la muestra, formación de estratos, la correlación entre las variables y finalmente la determinación del precio de mercado del bien a avaluar.

TÍTULO IV REGISTRO DE PROVEEDORES DE SERVICIOS CATASTRALES Y VALORACIÓN MASIVA DE BIENES INMUEBLES A NIVEL NACIONAL

CAPÍTULO I CONSIDERACIONES ESPECÍFICAS

Artículo 47. – Objeto específico. - Establecer los requisitos y el procedimiento para el registro de proveedores de servicios catastrales y valoración masiva de bienes inmuebles dirigido a las personas naturales o jurídicas nacionales o extranjeras, y definir el procedimiento que el ente rector de hábitat y vivienda, ejecutará a través de sus dependencias técnicas y administrativas, para el otorgamiento del registro.

Artículo 48. – Ámbito de aplicación. - Las disposiciones contenidas en el presente capítulo serán aplicadas obligatoriamente a nivel nacional por las personas naturales o jurídicas sean estas nacionales o extranjeras que deseen proveer al gobierno central o a los Gobiernos Autónomos Descentralizados servicios catastrales y/o de valoración de bienes inmuebles a nivel nacional.

Artículo 49. – Responsable institucional. - Para efectos de este capítulo, la dependencia responsable por parte del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda será la Dirección de Gestión de Catastros de la Subsecretaría de Uso, Gestión de Suelo y Catastros

Artículo 50. – Categorías del registro de proveedores. - Las personas naturales o jurídicas nacionales o extranjeras que desarrollen actividades catastrales y/o de valoración de bienes inmuebles a nivel nacional deberán ingresar a la página web institucional del Miduvi y registrarse según el cumplimiento de requisitos dentro de las siguientes categorías:

- 1) Registro para personas naturales nacionales o extranjeras para servicios catastrales a nivel nacional.
- 2) Registro para personas naturales nacionales o extranjeras para servicios de valoración masiva de bienes inmuebles a nivel nacional.

- 3) Registro para personas jurídicas nacionales o extranjeras para servicios catastrales a nivel nacional.
- 4) Registro para personas jurídicas nacionales o extranjeras para servicios de valoración masiva de bienes inmuebles a nivel nacional.

CAPÍTULO II DE LOS REQUISITOS

Artículo 51. – Registro de personas naturales nacionales o extranjeras para realizar servicios catastrales a nivel nacional. – Los requisitos son los siguientes:

1. Carta de interés dirigida a la Subsecretaría de Uso, Gestión de Suelo y Catastros del Miduvi, según el formato establecido, publicado en la página institucional, suscrita electrónicamente. Adjuntar documento en formato PDF.
2. Para personas naturales nacionales, cédula de ciudadanía vigente y para personas extranjeras pasaporte y visa vigente.
3. Título profesional de tercer nivel registrado en la Secretaría de Educación Superior, Ciencia, Tecnología e Innovación, Senescyt en las carreras de: Ingeniería Geográfica, Ingeniería Catastral, Arquitectura, Ingeniería en Agrimensura o carreras de pregrado con mención en catastros.
4. En el caso de que la persona natural tenga una formación profesional de pregrado en carreras diferentes a las antes mencionadas, deberá contar con un título de cuarto nivel registrado en la Senescyt con mención en catastros.
5. Certificado de formación con mención en catastros, obtenido durante los últimos 5 años previo a la obtención del registro de proveedores, emitido y avalado por una entidad reconocida.
6. Certificado actualizado emitido por el Servicio Nacional de Contratación Pública, SERCOP, que indique que el proveedor no se encuentra reportado como contratista incumplido o adjudicatario fallido con el Estado.
7. Estar al día en las obligaciones tributarias administradas por el Servicio de Rentas Internas, SRI.
8. Registro Único de Contribuyentes RUC, actualizado y vigente. Según la Clasificación Industrial Internacional Uniforme (CIIU) acorde a la actividad a registrarse.
9. Registro Único de Proveedores RUP, actualizado y vigente, acorde a la actividad registrada en el RUC, (SERCOP CIIU - CPCN5).

Los requisitos establecidos en los numerales 2 al 8 serán verificados a través del sistema informático interconectado.

Artículo 52. – Registro de personas naturales nacionales o extranjeras para realizar servicios de valoración masiva de bienes inmuebles a nivel nacional. - Los requisitos son los siguientes:

1. Carta de interés dirigida a la Subsecretaría de Uso, Gestión de Suelo y Catastros del Miduvi, según el formato establecido, publicado en la página institucional, suscrita electrónicamente. Adjuntar documento en formato PDF.

2. Para personas naturales nacionales, cédula de ciudadanía vigente y para personas extranjeras pasaporte y visa vigente.
3. Título profesional de tercer nivel registrado en la Secretaría de Educación Superior, Ciencia, Tecnología e Innovación, Senescyt, en las carreras de: Ingeniería Geográfica, Ingeniería Catastral, Arquitectura, Ingeniería Civil, Ingeniería en Agrimensura o carreras de pregrado con mención en avalúos o valoración masiva.
4. En el caso de que la persona natural tenga una formación profesional de pregrado en carreras diferentes a las antes mencionadas, deberá contar con un título de cuarto nivel registrado en la Senescyt con mención en avalúos o valoración masiva.
5. Certificado de formación con mención en avalúos o valoración masiva, obtenido durante los últimos 5 años previo a la obtención del registro de proveedores, emitido y avalado por una entidad reconocida.
6. Certificado actualizado emitido por el Servicio Nacional de Contratación Pública, SERCOP, que indique que el proveedor no se encuentra reportado como contratista incumplido o adjudicatario fallido con el Estado.
7. Estar al día en las obligaciones tributarias administradas por el SRI.
8. Registro Único de Contribuyentes RUC, actualizado y vigente. Según la Clasificación Industrial Internacional Uniforme (CIIU) acorde a la actividad a registrarse.
9. Registro Único de Proveedores RUP, actualizado y vigente, acorde a la actividad registrada en el RUC, (SERCOP CIIU - CPCN5).

Los requisitos establecidos en los numerales 2 al 8 serán verificados a través del sistema informático interconectado.

Artículo 53. –Requisitos para el registro de personas jurídicas nacionales o extranjeras para realizar servicios catastrales a nivel nacional. - Los requisitos son los siguientes:

1. Carta de interés dirigida a la Subsecretaría de Uso, Gestión de Suelo y Catastros del Miduvi, según el formato establecido, publicado en la página institucional, suscrita electrónicamente. Adjuntar documento en formato PDF.
2. Escritura de Constitución inscrita en el Registro Mercantil.
3. Nombramiento actualizado y vigente del representante legal inscrito en el Registro Mercantil o escritura del otorgamiento del poder.
4. Cédula de ciudadanía vigente del representante legal o apoderado, sólo para el caso que el representante legal o apoderado sea extranjero, pasaporte y visa vigente.
5. Para el representante legal de la empresa, título profesional de tercer nivel registrado en la Secretaría de Educación Superior, Ciencia, Tecnología e Innovación, Senescyt, en las carreras de: Ingeniería Geográfica, Ingeniería Catastral, Arquitectura, Ingeniería en Agrimensura o carreras de pregrado con mención en catastros.
6. En el caso de que el representante legal tenga una formación profesional de pregrado en carreras diferentes a las antes mencionadas, deberá contar con título de cuarto nivel registrado en la Senescyt con mención en catastros.
7. Certificado de formación con mención en catastros, obtenido durante los últimos 5 años previo a la obtención del registro de proveedores, emitido y avalado por una entidad reconocida.

8. En caso que el representante legal no posea ningún título referido en el artículo anterior, la persona jurídica sea nacional o extranjera deberá cumplir con las reglas de participación sobre experiencia, existencia legal y patrimonio para los procedimientos de contratación pública establecida en la Codificación de Resoluciones del SERCOP³
9. Certificado actualizado emitido por el Servicio Nacional de Contratación Pública, SERCOP, que indique que la empresa proveedora no se encuentra reportada como contratista incumplida o adjudicataria fallida con el Estado, ni su representante legal.
10. Registro Único de Contribuyentes RUC, actualizado y vigente. Según la Clasificación Industrial Internacional Uniforme (CIIU) acorde a la actividad a registrarse.
11. Registro Único de Proveedores RUP, actualizado y vigente, acorde a la actividad registrada en el RUC, (SERCOP CIIU - CPCN5).
12. Estar al día en las obligaciones tributarias administradas por el SRI.

Los requisitos establecidos en los numerales del 2 al 11 serán verificados a través del sistema informático interconectado.

Artículo 54. – Requisitos para el registro de personas jurídicas nacionales o extranjeras para realizar servicios de valoración masiva de bienes inmuebles a nivel nacional. - Los requisitos son los siguientes:

1. Carta de interés dirigida a la Subsecretaría de Uso, Gestión de Suelo y Catastros del Miduvi, según el formato establecido, publicado en la página institucional, suscrita electrónicamente. Adjuntar documento en formato PDF.
2. Escritura de Constitución inscrita en el Registro Mercantil.
3. Nombramiento actualizado y vigente del representante legal inscrito en el Registro Mercantil o escritura del otorgamiento del poder.
4. Cédula de ciudadanía vigente del representante legal o apoderado, sólo para el caso que el representante legal o apoderado sea extranjero, pasaporte y visa vigente.
5. Para el representante legal de la empresa, título profesional de tercer nivel registrado en la Secretaría de Educación Superior, Ciencia, Tecnología e Innovación, Senescyt, en las carreras de: Ingeniería Geográfica, Ingeniería Catastral, Arquitectura, Ingeniería Civil, Ingeniería en Agrimensura o carreras de pregrado con mención en avalúos o valoración masiva.

³Art. 65 Reglas de participación.- Las entidades contratantes deberán exigir y verificar el cumplimiento obligatorio de las siguientes reglas de participación de oferentes que participen en los procedimientos establecidos en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública: 1. Experiencia técnica del oferente.- Para procedimientos de contratación cuyo presupuesto referencial sea igual o inferior a USD \$ 500.000,00 (Quinientos mil dólares de los Estados Unidos de América con 00/100), la experiencia de una persona jurídica podrá ser acreditada a través de una tercera persona natural, siempre y cuando ésta se encuentre en relación de dependencia con la persona jurídica participante por un tiempo que no sea menor al de doce (12) meses consecutivos a partir de la presentación de la oferta. En el caso que la persona jurídica posea un tiempo de constitución menor a doce (12) meses, la experiencia podrá ser acreditada por sus accionistas, representante legal o personal en relación de dependencia. La persona jurídica podrá acreditar la experiencia del personal técnico solo mientras este personal se mantenga laborando en ella. 2. Tiempo de existencia legal de personas jurídicas. - Para procedimientos de contratación cuyo presupuesto referencial sea igual o inferior a USD\$ 500.000,00 (Quinientos mil dólares de los Estados Unidos de América con 00/100), no habrá tiempo de existencia legal mínima requerida. Para los procedimientos de contratación que sobrepasen el monto del presupuesto referencial antes mencionado el tiempo de existencia legal será mínimo de tres (3) años. 3. Patrimonio personas jurídicas. - En el caso de personas jurídicas, la entidad contratante verificará que el patrimonio sea igual o superior a la relación con el presupuesto referencial del procedimiento de contratación, de conformidad con el contenido de la siguiente tabla y en función del tipo de contratación que vaya a realizarse.

6. En el caso de que el representante legal tenga una formación profesional de pregrado en carreras diferentes a las antes mencionadas, deberá contar con título de cuarto nivel registrado en la Senescyt con mención en avalúos o valoración masiva.
7. Certificado de formación con mención en avalúos o valoración masiva, obtenido durante los últimos 5 años previo a la obtención del registro de proveedores, emitido y avalado por una entidad reconocida.
8. En caso que el representante legal no posea ningún título referido en el artículo anterior, la persona jurídica sea nacional o extranjera deberá cumplir con las reglas de participación sobre experiencia, existencia legal y patrimonio para los procedimientos de contratación pública establecida en la Codificación de Resoluciones del SERCOP⁴.
9. Certificado actualizado emitido por el Servicio Nacional de Contratación Pública, SERCOP, que indique que la empresa proveedora no se encuentra reportada como contratista incumplida o adjudicataria fallida con el Estado.
10. Registro Único de Contribuyentes RUC, actualizado y vigente. Según la Clasificación Industrial Internacional Uniforme (CIIU) acorde a la actividad a registrarse.
11. Registro Único de Proveedores RUP, actualizado y vigente, acorde a la actividad registrada en el RUC, (SERCOP CIIU - CPCN5).
12. Estar al día en las obligaciones tributarias administradas por el SRI.

Los requisitos establecidos en los numerales del 2 al 11 serán verificados a través del sistema informático interconectado.

CAPÍTULO III DEL PROCEDIMIENTO

Artículo 55. – Anexos y documentos. - Las personas naturales o jurídicas nacionales o extranjeras interesadas en obtener el registro como proveedor de actividades catastrales y/o de valoración de bienes inmuebles a nivel nacional, deberán realizar el proceso de registro y adjuntar los documentos que se requieren en el formulario.

Artículo 56. – Revisión de requisitos y validación de la documentación. – La Dirección de Gestión de Catastros de la Subsecretaría de Uso, Gestión de Suelo y Catastros, una vez receptada la documentación, asignará un número de trámite, y en el término de 5 días

⁴Art. 65 Reglas de participación.- Las entidades contratantes deberán exigir y verificar el cumplimiento obligatorio de las siguientes reglas de participación de oferentes que participen en los procedimientos establecidos en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública: 1. Experiencia técnica del oferente.- Para procedimientos de contratación cuyo presupuesto referencial sea igual o inferior a USD \$ 500.000,00 (Quinientos mil dólares de los Estados Unidos de América con 00/100), la experiencia de una persona jurídica podrá ser acreditada a través de una tercera persona natural, siempre y cuando ésta se encuentre en relación de dependencia con la persona jurídica participante por un tiempo que no sea menor al de doce (12) meses consecutivos a partir de la presentación de la oferta. En el caso que la persona jurídica posea un tiempo de constitución menor a doce (12) meses, la experiencia podrá ser acreditada por sus accionistas, representante legal o personal en relación de dependencia. La persona jurídica podrá acreditar la experiencia del personal técnico solo mientras este personal se mantenga laborando en ella. 2. Tiempo de existencia legal de personas jurídicas. - Para procedimientos de contratación cuyo presupuesto referencial sea igual o inferior a USD\$ 500.000,00 (Quinientos mil dólares de los Estados Unidos de América con 00/100), no habrá tiempo de existencia legal mínima requerida. Para los procedimientos de contratación que sobrepasen el monto del presupuesto referencial antes mencionado el tiempo de existencia legal será mínimo de tres (3) años. 3. Patrimonio personas jurídicas. - En el caso de personas jurídicas, la entidad contratante verificará que el patrimonio sea igual o superior a la relación con el presupuesto referencial del procedimiento de contratación, de conformidad con el contenido de la siguiente tabla y en función del tipo de contratación que vaya a realizarse.

validará la información a través del sistema informático interconectado, a fin de verificar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la sección anterior.

Artículo 57. – Subsanación de requisitos. – En caso de existir documentación incompleta, errores de forma o ilegibilidad de documentos, la Dirección de Gestión de Catastros de la Subsecretaría de Uso, Gestión de Suelo y Catastros notificará al solicitante, mediante el correo electrónico registrado, el o los documentos que deberán ser subsanados en el término de 3 días. Una vez receptada la documentación subsanada se verificará el cumplimiento de los requisitos.

En caso de no cumplir con la subsanación en el término establecido, el trámite será archivado, la persona interesada podrá iniciar un nuevo trámite de registro cumpliendo los requisitos establecidos de acuerdo a su postulación.

Artículo 58. - Aprobación para el registro de proveedores de servicios catastrales y/o valoración de bienes inmuebles a nivel nacional. - Una vez cumplido los requisitos establecidos, la Dirección de Gestión de Catastros de la Subsecretaría de Uso, Gestión de Suelo y Catastros, en el término de 5 días remitirá al correo electrónico registrado, el certificado de registro de proveedor de servicios catastrales y/o valoración masiva de bienes inmuebles a nivel nacional según corresponda.

De no cumplir con los requisitos establecidos, se remitirá al correo electrónico el acto administrativo en el que señalará el o los motivos por los cuales el registro no puede ser otorgado.

Artículo 59. - Actualización del registro. - Para el caso de personas jurídicas cuando existiese algún cambio o modificación en el ámbito societario se deberá presentar todos los requisitos determinados para cada caso e iniciar el trámite respectivo.

Artículo 60. - Publicación del registro de proveedor de servicios. - La Dirección de Gestión de Catastros de la Subsecretaría de Uso, Gestión de Suelo y Catastros mantendrá actualizada la base de datos de los registros otorgados, la cual se encontrará publicada de manera permanente en la página web institucional.

Artículo 61. - Contenido del Certificado. - El Certificado de Registro de Proveedores de Servicios otorgado por el Midevi, contendrá:

1. Identificación de la persona natural o jurídica nacional o extranjera beneficiaria del certificado.
2. Para el caso de personas jurídicas, se identificará adicionalmente al representante legal o apoderado.
3. Identificación del tipo de actividad registrada.
4. Número de registro alfanumérico único.
5. Fecha de expedición y vigencia.
6. Firma del emisor.

Artículo 62. - Validez del Certificado. - El Certificado de Registro de Proveedores de Servicios tendrá una vigencia de 2 años, contados a partir de su emisión.

Artículo 63. – Nulidad del Certificado. - El Certificado de Registro de Proveedores de Servicios será anulado en los siguientes casos:

- a. Alteración o falsificación de uno o más documentos presentados para la obtención del registro.
- b. Cuando sea declarado como contratista incumplido o adjudicatario fallido con el Estado, durante el periodo de vigencia del certificado.
- c. Cuando se verifique que mantiene deudas pendientes con el Estado.
- d. Cuando se verifique el mal uso del certificado.
- e. Por invalidez de uno de los requisitos para obtención del certificado.

LIBRO II PLUSVALÍA QUE GENERE LA OBRA PÚBLICA POR DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA

TÍTULO I CONSIDERACIONES ESPECÍFICAS

Artículo 64. – Objeto específico y finalidad de la metodología. - Establecer un procedimiento técnico aplicado a la realidad nacional, sobre un método matemático universal para el cálculo de la plusvalía que genera la construcción de obra pública por la declaratoria de utilidad pública y de interés social en predios afectados total o parcialmente.

Este valor de plusvalía se deducirá del precio final del inmueble afectado, determinado en los procesos de negociación o de impugnación como efecto de declaratoria de utilidad pública, previsto en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.

Además, en función a su afectación si es total o parcial, define los cálculos adecuados de acuerdo a las disposiciones legales previstas en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública (LOSNCP).

Artículo 65. - Ámbito de aplicación. - La presente metodología se aplicará a nivel nacional y regirá para personas naturales o jurídicas, públicas y privadas, que estén inmersas en el proceso de declaratoria de utilidad pública o de interés social que permitan la construcción de cualquier tipo de obra pública.

Esta metodología se aplicará exclusivamente para el cálculo de la plusvalía que se genere en la declaratoria de utilidad pública y de interés social de un inmueble o predio específico afectado por la construcción de cualquier tipo de obra pública.

Artículo 66. - Características. - La presente metodología tiene las siguientes características:

- a.- Exclusiva:** Aplica únicamente para predios afectados por declaratorias de utilidad pública parciales o totales resultado de la construcción de obra pública.
- b.- Articulada:** Puesto que está basada expresamente en las directrices técnicas previstas en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Públicas (LOSNCP).
- c.- Catastralmente dependiente:** Dado que el resultado de la plusvalía que eventualmente resultare, depende exclusivamente de los valores catastrales prediales actualizados e históricos determinados y aprobados oficialmente por los respectivos Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos al amparo de las disposiciones previstas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

TÍTULO II METODOLOGÍA

CAPÍTULO I MARCO TEÓRICO DE LA METODOLOGÍA

Artículo 67. - Plusvalía para efectos de esta metodología. - A la plusvalía se entenderá como el valor excedente de la propiedad que adquiere el predio, dentro de un periodo de adquisición y venta, como resultado de las inversiones externas ajenas al propietario o posesionario de orden público y que generan un aumento en el valor del bien.

Las inversiones de orden privado pueden ser construcciones de: obras de urbanización puntuales, focos comerciales, equipamiento educativo, salud, financiero y/o servicios particulares, entre otros.

Las inversiones de orden público, es decir, las promovidas por el Estado sean a nivel central o local, que generan plusvalía, entre otras, son:

- a. Dotación y/o habilitación de líneas de luz eléctrica y telefónica.
- b. Construcción, ampliación y rehabilitación de sistemas de agua potable y drenaje.
- c. Construcción, ampliación y rehabilitación de sistemas para el saneamiento de agua.
- d. Construcción, pavimentación, repavimentación o mantenimiento de calles, aceras y bordillos, vialidades y caminos rurales.
- e. Construcción y reparación de edificios públicos: escuelas, hospitales, dispensarios médicos, centros recreativos comunitarios y espacios abiertos, áreas o instalaciones deportivas, mercados, módulos de vigilancia e instalaciones de seguridad.

La plusvalía al ser efecto propio del mercado inmobiliario afecta exclusivamente al valor del suelo, razón por la cual, la presente metodología basará su desarrollo y cálculo sobre este valor específico.

Para el cálculo del valor de las construcciones, se utiliza exclusivamente el método de costo reposición, sobre el cual no incide la plusvalía.

**Ilustración 5: Influencia de la inversión pública en el valor del suelo
(Plusvalía — Valor de adquisición del inmueble / V_a vs. Valor de venta del inmueble / V_v)**



Fuente: MIDUVI, 2018

En la ilustración anterior, se puede observar que un determinado predio es comprado a un valor de adquisición del inmueble (V_a), transcurrido un tiempo y después de evidenciarse la inversión pública realizada por el Estado en sus diferentes niveles de gobierno, es común que el valor de venta de ese inmueble (V_v) experimente un incremento representativo resultado exclusivo por la presencia de obra pública, este incremento adicional al precio de adquisición, es conocido como plusvalía.⁵

Artículo 68. - Método de cálculo general de la plusvalía. - Matemáticamente, la plusvalía resultada de la construcción de obra pública se define como el valor económico adicional que adquiere un bien inmueble en relación al valor actual registrado en el catastro, descontado además por el precio o valor afectado por la inflación registrada durante un periodo de tiempo específico entre la adquisición y la venta.

ECUACIÓN 1: Definición de Plusvalía

$$P_v = U - VNP$$

Dónde:

⁵ Muchas veces la obra pública no siempre genera plusvalía, de hecho, incluso es probable que el valor de los inmuebles disminuya, por ejemplo, cuando se emprendan actividades u obras publicas de impacto comercial o ambiental negativo como: la construcción de un bypass de tránsito en una zona comercial, o la de un relleno sanitario, entre otras. Sin embargo, generalmente, la obra pública en su gran mayoría influirá positivamente en el valor de mercado final del predio y que se lo debe actualizar bianualmente por parte de los Gobiernos Autónomos municipales y metropolitanos.

- P_v**: Plusvalía
U: Utilidad sobre la adquisición del bien inmueble
VNP: Variación normal de precios del inmueble

ECUACIÓN 1: Definición de Utilidad

$$U = V_v - V_a$$

Dónde:

- U**: Utilidad
V_v: Valor de venta del inmueble (posterior)
V_a: Valor de adquisición del inmueble (anterior)

ECUACIÓN 2: Definición de Variación Normal de Precios del inmueble

$$VNP = V_a * I_{v/a}$$

Dónde:

- VNP**: Variación Normal de Precios del inmueble
V_a: Valor de adquisición del inmueble (anterior)
I_{v/a}: Variación porcentual de inflación comprendida entre el periodo de adquisición y venta del inmueble

Utilidad, es la diferencia entre los valores de adquisición y venta de un inmueble y que a efectos del mercado inmobiliario se ven afectados o no por la plusvalía.

Variación normal de precios del inmueble, es el incremento del valor del inmueble resultado de las variables macroeconómicas de ajuste de precios que afectan al mismo (inflación o deflación), calculadas en el periodo de tiempo de adquisición y venta del inmueble.

La inflación debe ser obtenida mediante el análisis de los Índices de Precios al Consumidor (IPC) que mensualmente son publicados por el Instituto Ecuatoriano de Estadísticas y Censos (INEC) y que permiten obtener de forma muy objetiva la variación porcentual que han experimentado los precios a nivel nacional como resultado del cálculo de grandes series estadísticas y de la consulta de precios de mercado actualizados de una gran cantidad de bienes y servicios. La información correspondiente a los IPC es publicada periódicamente por el INEC como institución oficial de la rectoría de informaticen estadística y censal del Ecuador.⁶

⁶ Puede ser obtenida desde la página web del INEC; <http://www.ecuadorencifras.gob.ec/series-empalmadas-ipc-base-2004/>

La **fracción inflacionaria** existente en un periodo de tiempo específico se puede calcular a partir del IPC del INEC mediante la siguiente expresión:

ECUACIÓN 3: Cálculo de Fracción Inflacionaria

$$I_{v/a} = \frac{IPC_v}{IPC_a} - 1$$

Dónde:

$I_{v/a}$: Fracción inflacionaria comprendida entre el periodo de adquisición y venta del inmueble

IPC_v : Índice de Precios al Consumidor del mes en el que se realiza la venta del bien inmueble

IPC_a : Índice de Precios al Consumidor del mes en el que se realiza la adquisición del bien inmueble

La presente metodología recomienda la utilización del IPC a nivel nacional: sin embargo, para garantizar una mayor precisión en los resultados cada organismo que efectúe la declaratoria de utilidad pública podrá elegir el IPC geográficamente cercano a su realidad sea a nivel nacional, regional, local o de acuerdo a la cercanía a las principales ciudades.

**TITULO III
PROCEDIMIENTO**

CAPÍTULO I

**PLUSVALÍA ANTERIOR A LA OBRA PÚBLICA QUE MOTIVA LA
DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA Y QUE APLICA A AFECTACIONES
TOTALES O PARCIALES**

Artículo 69. - Consideraciones previas. - Independientemente de que la declaratoria de utilidad pública afecte total o parcialmente a un predio, para calcular la plusvalía anterior a la obra pública, se debe cumplir con dos condicionantes fundamentales:

- a. Existencia de obra pública:** Determinar la existencia de obra pública diferente a la obra que motiva la declaratoria de utilidad pública, que haya sido finalizada o construida tres años antes al anuncio del proyecto dentro de un radio de influencia (R), previamente determinado por el organismo que efectúa la declaratoria de utilidad pública o que podrá oscilar entre 400 y 800 metros alrededor del predio afectado. De cualquier manera, este radio de influencia será aplicado por el organismo que efectúa la declaratoria de utilidad pública. En el caso de no constatar la presencia de obra pública dentro del periodo y radio de influencia (R) previsto, no existirá plusvalía anterior.

Si dentro del radio de influencia determinado se ubica una barrera natural o antrópica entre la obra pública existente y el predio afectado, automáticamente la obra pública deja

de influenciar en la plusvalía del predio y por ende, deberá excluirse del análisis posterior.

- b. Condición de plusvalía:** En caso de existir obra pública bajo las condiciones establecidas en el literal precedente, se deberá determinar si existe plusvalía anterior por el tipo de construcciones realizadas.⁷ Para calificar esta condición, se debe cumplir que la variación normal de precios del inmueble (VNP) en el periodo de tiempo bianual analizado sea menor a la utilidad registrada en el inmueble dentro del mismo periodo, dicho de otra forma:

ECUACIÓN 5: Condición de Plusvalía

$$V_1 - V_0 > V_0 * I_{0/1}$$

Donde:

V_1 : Valor catastral del suelo del predio afectado sobre el cual se pagó el impuesto el año anterior al anuncio del proyecto en el caso de construcción de obras respecto a su área catastral registrada en ese momento.

V_0 : Valor catastral unitario del suelo del predio afectado correspondiente al bienio inmediato anterior al que genera V_1 respecto a su área catastral registrada en ese momento.

$I_{0/1}$: Fracción inflacionaria existente entre el año anterior al anuncio del proyecto en el caso de construcciones de obras, y su bienio inmediato anterior.

7.1.- Si se cumplen las dos condiciones anteriormente descritas en los literales a) y b), se concluye que existe plusvalía anterior a la construcción de la obra que motiva la declaratoria de utilidad pública, por lo cual es procedente calcular este valor que será deducido de los valores catastrales previstos con el fin de realizar el pago efectivo de la expropiación de conformidad con la ley.

Artículo 70. - Cálculo de la plusvalía anterior a la construcción de una obra pública específica que motiva la declaratoria de utilidad pública. - El presente cálculo de plusvalía incide únicamente sobre el valor del suelo del predio afectado, es decir, que la deducción prevista se aplicará sobre el valor del suelo registrado en el catastro.

Cuando un predio específico se encuentra dentro del área de influencia por la construcción de una nueva obra pública, de acuerdo a la legislación vigente, se deberá tomar como base el avalúo registrado en el catastro municipal y sobre el cual se pagó el impuesto predial el año anterior al anuncio de proyecto, del cual se deducirá la plusvalía proveniente de obras públicas existentes, conforme lo dispone el Art. 58.1 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.

⁷ Existen obras públicas que, al contrario de generar plusvalía sobre un bien inmueble, pueden generar minusvalía o reducción progresiva de su valor, como: cementerios, rellenos sanitarios, centros de reclusión, entre otros.

Al utilizar el valor catastral, sobre el cual se pagó el impuesto predial el año anterior al anuncio del proyecto, no existirá plusvalía alguna por efecto de la construcción de la obra pública que motiva la declaratoria de utilidad pública, razón por la cual, corresponde calcular la plusvalía generada por la obra pública construida anteriormente y que eventualmente pueda afectar al predio analizado.

Para calcular la plusvalía anterior a la ejecución de una obra específica, y siguiendo con la base detallada inicialmente, se deberá aplicar la siguiente expresión:

ECUACIÓN 4: Cálculo de la plusvalía anterior a la construcción de una obra pública específica

$$P_{aop} = (U_{aop} - VNP_{aop}) * F_d * A_a * 0,9$$

Donde:

- P_{aop} :** Plusvalía anterior a la ejecución de una obra pública específica
 U_{aop} : Utilidad anterior a la ejecución de una obra pública específica
 VNP_{aop} : Variación normal de precios anterior a la ejecución de una obra pública específica
 F_d : Factor ponderado de influencia de la obra pública anterior existente
 A_a : Área afectada y actualizada del predio de acuerdo a la zona de influencia del proyecto constructivo de la obra pública que motiva la declaratoria de utilidad pública
0,9: Constante que representa un descuento del 5% anual por año corrido por vigencia de la plusvalía en un periodo de dos años (10% de descuento).

Utilizando como dato de referencia el avalúo catastral sobre el cual se pagó el impuesto predial del año anterior al anuncio del proyecto, es necesario calcular la plusvalía que generó la obra pública ejecutada anteriormente y que eventualmente pudo revalorizar el suelo del predio que es afectado por la nueva declaratoria de utilidad pública.

Para este efecto y de acuerdo a la obligatoriedad que tienen los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos para actualizar bianualmente⁸ los avalúos de los inmuebles (Art. 496 del COOTAD); es posible fijar el cálculo de la plusvalía anterior a la construcción de una obra pública específica de la siguiente forma:

ECUACIÓN 5: Desagregación del Cálculo de la Plusvalía Anterior

$$P_{aop} = [(V_1 - V_0) - (V_0 * I_{0/1})] * F_d * A_a * 0,9$$

Dónde:

⁸ Alcázar, 2013: Periodo adicionalmente recomendado para calcular la capitalización de un predio cuando se requiera realizar una ocupación de urgencia.

- P_{aop} :** Plusvalía anterior a la ejecución de una obra pública específica
- V_I :** Valor catastral unitario del suelo del predio afectado sobre el cual se pagó el impuesto el año anterior al anuncio del proyecto en el caso de construcción de obras respecto a su área catastral registrada en ese momento.
- V_0 :** Valor catastral unitario del suelo del predio afectado correspondiente al bienio inmediato anterior al que genera V_I ; respecto a su área catastral registrada en ese momento.
- $I_{0/1}$:** Fracción inflacionaria existente entre el año anterior al anuncio del proyecto en el caso de construcciones de obras, y su bienio inmediato anterior.
- F_d :** Factor ponderado de influencia de la obra pública anterior existente
- A_a :** Área afectada y actualizada del predio de acuerdo a la zona de influencia del proyecto constructivo de la obra pública que motiva la declaratoria de utilidad pública
- 0,9:** Constante que representa un descuento del 5% anual por año corrido por vigencia de la plusvalía en un periodo de dos años (10% de descuento).

En declaratorias de utilidad pública que afectan totalmente a un predio específico, el área afectada actualizada será siempre igual al área total actualizada del predio. Para el caso de declaratorias de utilidad pública parciales, el área afectada actualizada del predio será siempre menor al área total actualizada del predio.

ECUACIÓN 6: Cálculo de la Fracción Inflacionaria Anterior

$$I_{0/1} = \frac{IPC_1}{IPC_0} - 1$$

Donde:

- $I_{0/1}$:** Fracción inflacionaria existente entre el año anterior al anuncio del proyecto en el caso de construcciones de obras, y su bienio inmediato anterior
- IPC_1 :** Índice de precios al consumidor publicado por el INEC correspondiente al mes en el cual se fijó el valor catastral correspondiente al año anterior al anuncio del proyecto.
- IPC_0 :** Índice de precios al consumidor publicado por el INEC, correspondiente al mes del bienio inmediato anterior sobre el que se obtuvo el IPC_1 .

Artículo 71. - Factor ponderado de influencia de obra pública (Fd). - Cuando se detecta la existencia de obra pública anterior a la obra que genera la declaratoria de utilidad pública bajo las condiciones establecidas en el artículo anterior, y si existen desde una a varias obras que generan incremento en el valor del suelo del bien inmueble, es preciso calcular el factor ponderado de influencia de las obras públicas anteriores.

El factor ponderado de influencia de obra pública está dado por la siguiente expresión:

ECUACIÓN 7: Cálculo del Factor Ponderado de Influencia de la Obra Pública

$$F_d = \frac{\sum_{i=1}^n (F_i * P_i)}{\sum_{i=1}^n P_i}$$

Dónde:

F_d: Factor ponderado de influencia de la obra pública anterior existente

F: Factor puntual de influencia de una obra pública específica

P: Peso de la obra pública

i: Obra pública existente (i)

n: Número total de obras públicas existentes

ECUACIÓN 8: Peso para el Factor Puntual de Influencia de una Obra Pública Específica

$$P = \frac{1}{D}$$

Dónde:

P: Peso de la obra pública

D: Distancia más cercana del predio afectado a la obra pública expresada en (km).

Para cada obra pública que haya sido finalizada o construida hasta tres años antes al anuncio del proyecto, que se encuentre dentro del radio de influencia (R) determinado por cada organismo que declara la utilidad pública, y sobre la que no existe barrera natural o antrópica que interfiera en su influencia, se deberá obtener el factor puntual correspondiente de acuerdo a la siguiente tabla:

Tabla 9: Factor Puntual de Influencia de una Obra Pública Específica

DESCRIPCIÓN DE LA UBICACIÓN DE LA OBRA PÚBLICA	FACTOR (F)
Si la obra pública se encuentra dentro de 30 metros del predio afectado	1
Si la obra pública se encuentra dentro de 30 metros hasta *R/2 (metros) del predio afectado	0,7
Si la obra pública se encuentra dentro de *R/2 (metros) hasta *R (metros) del predio afectado	0,5

Fuente: Adaptación MIDUVI, 2018 (MDMQ, 2013)

* **R**: Radio de influencia cuantificada en metros lineales (m)⁹

⁹ Para la determinación del Factor puntual de influencia de una obra pública, entiéndase que el valor (R) estará comprendido por valores entre el rango de 400 a 800 metros conforme el Art. 7 literal a) de la presente

La influencia de una obra pública sobre el valor del inmueble puede ser diversa y difícil, de catalogar a una distancia determinada, ya que dependerá del tipo de obra pública, su inversión e impacto; sin embargo, en términos generales, la plusvalía de un predio será mayor conforme mayor sea la cercanía de una obra pública al mismo (relación directa)¹⁰.

Por ello, al asignar los pesos a cada obra pública en función de su distancia respecto al predio, permitirá objetivamente dotar de mayor ponderación a las obras cercanas al predio que definitivamente influyen con mayor intensidad en la determinación de la plusvalía motivo del presente cálculo. Por tal razón, la presente metodología establece un radio de influencia aproximada (R) donde el impacto de la obra pública suele ser más evidente.

Determinar la influencia de una obra pública en la plusvalía que obtenga un bien inmueble, es un proceso complejo en el que pueden intervenir numerosas variables y algunas de ellas difíciles de modelar, por lo que se ha considerado a la distancia como la variable que implica relación de conformidad a los principios geográficos fundamentales.

CAPÍTULO II

PLUSVALÍA DE LA OBRA PÚBLICA QUE GENERA LA DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA APLICA PARA AFECTACIONES PARCIALES

Artículo 72. - Consideraciones previas. - Para el caso exclusivo de expropiaciones parciales de predios afectados, es preciso constatar si legal y técnicamente aplica efectuar la determinación de la plusvalía generada por la obra pública que motiva la declaratoria de utilidad pública sobre un predio específico, para este efecto, la institución expropiante deberá previamente cumplir con lo siguiente:

- a. Lo dispuesto en el artículo 58.3 de la LOSNCP, que establece: *“Si se expropia un inmueble, de tal manera que quede para el dueño una parte inferior al (15%) de la propiedad, por extensión o precio, este podrá exigir que la expropiación incluya la totalidad del predio. Además, será obligación de la institución expropiante proceder a la expropiación de la parte restante del inmueble si no cumple con el tamaño del lote mínimo exigido por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano correspondiente”*. En este caso, y a fin de continuar con el proceso de expropiación parcial, la institución expropiante deberá conseguir un consentimiento formal por parte del propietario que avale la expropiación parcial en el caso que la porción restante del predio afectado sea inferior al 15% de su extensión o precio, y adicionalmente se cuente con un certificado por parte del GAD municipal o metropolitano correspondiente a que dicha porción cumple con el tamaño mínimo del lote dependiendo de la zona en la que se encuentre. Si no se cumplen con estas formalidades, no existe viabilidad para el cálculo de la plusvalía de la obra pública que motiva la expropiación.

metodología. Las instituciones que generan obra pública podrán definir el área de influencia con valores pertenecientes a dicho rango.

¹⁰ Tobler, 1970: “todas las cosas están relacionadas entre sí, pero las cosas más próximas en el espacio tienen una relación mayor que las distantes”.

- b. Cumplido lo anterior, la institución expropiante deberá verificar que el valor catastral presente del predio afectado haya sido actualizado, sea por la propia gestión catastral continua del GAD Municipal o Metropolitano, o sea como resultado de la respectiva actualización bianual inmediatamente posterior a la que fijó el pago del impuesto predial el año anterior al anuncio del proyecto. Si dicho valor resulta mayor al valor sobre el cual se pagó el impuesto predial el año anterior al anuncio de proyecto o de la declaratoria de utilidad pública, aplica calcular la presente plusvalía, caso contrario, no existiría plusvalía ni descuento.

Es responsabilidad exclusiva del organismo que ejecutará la obra pública, el realizar la declaratoria de utilidad pública lo más pronto posible a partir del anuncio del proyecto, con el fin de evitar la especulación en el precio del suelo por motivo de la obra pública sobre un predio específico.

- c. Con el cumplimiento de las dos condiciones previas, se verifica si existe plusvalía que genere la obra pública motivo de la declaratoria de utilidad pública, mediante el cumplimiento de la siguiente condición:

ECUACIÓN 9: Condición de Plusvalía

$$V_p - V_1 > V_1 * I_{1/p}$$

Donde:

- V_p : Valor catastral unitario actualizado del suelo del predio afectado inmediatamente posterior al que fijó el pago del impuesto predial el año anterior al anuncio del proyecto respecto a su área catastral actualizada.
- V_1 : Valor catastral unitario del suelo del predio afectado sobre el cual se pagó el impuesto el año anterior al anuncio del proyecto en el caso de construcción de obras respecto a su área catastral registrada en ese momento.
- $I_{1/p}$: Fracción inflacionaria presente entre el mes y año cuando se fijó el avalúo del suelo sobre el cual se pagó el impuesto predial del año anterior al anuncio del proyecto y el mes y año en el que se fijó el avalúo inmediatamente posterior, sea por mantenimiento directo o por actualización bianual.

Si no se cumple la ECUACION 11, no aplica el cálculo de plusvalía y se concluye que la obra pública genera minusvalía.

10.1. Si se cumplen las tres condiciones descritas anteriormente en los literales a), b) y c) se concluye que existe plusvalía de la obra pública que motiva la declaratoria de utilidad pública, por lo cual, se debe calcular este valor que será deducido a los valores catastrales previstos con el fin de realizar el pago efectivo de la expropiación parcial de conformidad con la LONSCP.

Artículo 73. – Cálculo de la plusvalía resultado de la construcción de una obra pública específica que motiva la declaratoria de utilidad pública de un predio. - Al igual que el cálculo de la plusvalía anterior, el presente cálculo afectará únicamente al valor del suelo del predio como resultado exclusivo de la construcción de la obra pública que genera la declaratoria de utilidad pública.

Para el caso de expropiaciones parciales, inicialmente se debe calcular la plusvalía anterior conforme el detalle expuesto en el capítulo II de la presente metodología y multiplicar por la proporción que representa únicamente el área afectada del predio por la obra que motiva la expropiación.

Posteriormente, el cálculo de la plusvalía de la obra que genera la expropiación será implementado al tenor literal del Art. 58.1 de la LOSNCP vigente, que establece: *“Para expropiaciones parciales, del precio fijado conforme la regla anterior, también se deducirá la plusvalía que genere la obra pública que motiva la expropiación en la parte no afectada”*.

Para el efecto, se debe primero calcular los valores catastrales correspondientes al área del inmueble no afectada en los cuales afecta directamente la plusvalía en el caso de existir:

ECUACIÓN 10: Valor catastral unitario actualizado de la porción no afectada del predio

$$V_{pna} = \frac{V_p}{A_{pna}}$$

Donde:

V_{pna} : Valor catastral unitario actualizado del suelo inmediatamente posterior al que fijó el pago del impuesto predial el año anterior al anuncio del proyecto perteneciente a la porción no afectada del total del predio.

V_p : Valor catastral unitario actualizado del suelo del predio afectado inmediatamente posterior al que fijó el pago del impuesto predial el año anterior al anuncio del proyecto respecto a su área catastral actualizada.

A_{pna} : Área total del predio afectado registrada en el catastro al momento del cálculo de V_{pna} .

ECUACIÓN 11: Valor catastral unitario del año anterior al anuncio al anuncio del proyecto de la porción no afectada del predio

$$V_{1na} = \frac{V_1}{A_{1na}}$$

Dónde:

V_{1na} : Valor catastral unitario del suelo correspondiente a la porción no afectada del predio sobre el cual se pagó el impuesto el año anterior al anuncio del proyecto.

- V₁:** Valor catastral unitario del suelo del predio afectado sobre el cual se pagó el impuesto el año anterior al anuncio del proyecto en el caso de construcción de obras respecto a su área catastral registrada en ese momento.
- A_{Imp}:** Área total del predio afectado registrada en el catastro al momento del cálculo de A_{Imp}

Con los valores catastrales unitarios exclusivos de la porción no afectada del predio donde se efectuará la expropiación parcial, se procede a calcular la plusvalía unitaria que se genera en la porción no afectada del predio por la construcción de la obra pública que motiva la declaratoria de utilidad pública, mediante la siguiente expresión:

ECUACIÓN 12: Cálculo de la Plusvalía Unitaria en la Porción No Afectada del Predio

$$P_{na} = [(V_{pna} - V_{1na}) - (V_{1na} * I_{1/p})] * (1 - 0.05 * p)$$

Dónde:

- P_{na}:** Plusvalía unitaria en la porción del predio no afectada por la obra pública
- V_{pna}:** Valor catastral unitario actualizado del suelo inmediatamente posterior al que fijó el pago del impuesto predial el año anterior al anuncio del proyecto perteneciente a la porción no afectada del total del predio.
- V_{1na}:** Valor catastral unitario del suelo correspondiente a la porción no afectada del predio sobre el cual se pagó el impuesto el año anterior al anuncio del proyecto.
- I_{1/p}:** Fracción inflacionaria presente entre el mes y año cuando se fijó el avalúo del suelo sobre el cual se pagó el impuesto predial del año anterior al anuncio del proyecto y el mes y año en el que se fijó el avalúo inmediatamente posterior, sea por mantenimiento directo o por actualización bianual.
- P:** Periodo expresado en años entre la fijación del valor catastral del predio sobre el cual se pagó el impuesto predial el año anterior al anuncio del proyecto y la fijación del valor catastral inmediatamente posterior al mismo. Servirá para el cálculo del descuento anual de vigencia de la plusvalía.

ECUACIÓN 13: Cálculo de la Fracción Inflacionaria Presente

$$I_{1/p} = \frac{IPC_p}{IPC_1} - 1$$

Dónde:

- I_{1/p}:** Fracción inflacionaria presente entre el mes y año cuando se fijó el avalúo del suelo sobre el cual se pagó el impuesto predial del año anterior al anuncio del proyecto y el mes y año en el que se fijó el avalúo inmediatamente posterior, sea por mantenimiento directo o por actualización bianual.

IPC_p : Índice de precios al consumidor publicado por el INEC correspondiente al mes y año en el cual se fijó el valor catastral actualizado inmediatamente posterior al valor que fijo el pago del impuesto predial el año anterior al anuncio del proyecto.

IPC_1 : Índice de precios al consumidor publicado por el INEC correspondiente al mes y año en el cual se fijó el valor catastral correspondiente sobre el cual se pagó el impuesto predial el año anterior al anuncio del proyecto.

En este caso particular no existe factor ponderado de influencia de la obra, ya que al tratarse de una expropiación parcial la obra afecta directamente al predio, razón por la cual se asigna el factor ponderado de 1.

Con la plusvalía unitaria calculada en la porción no afectada del predio, se procede a calcular la relación de la plusvalía en la porción no afectada respecto al valor del predio en la misma porción no afectada, para lo cual se aplica la siguiente expresión:

ECUACIÓN 14: Relación de la Plusvalía respecto al Valor del Predio

$$R_p = \frac{P_{na}}{V_{pna}}$$

Dónde:

R_p : Relación entre plusvalía y el valor del predio en su porción no afectada

P_{na} : Plusvalía unitaria en la porción del predio no afectada por la obra pública

V_{pna} : Valor catastral unitario actualizado del suelo inmediatamente posterior al que fijó el pago del impuesto predial el año anterior al anuncio del proyecto perteneciente a la porción no afectada del total del predio.

Para el cálculo final de la plusvalía que genera la obra pública que motiva la declaratoria de utilidad pública parcial de un predio, se aplica la siguiente ecuación:

ECUACIÓN 15: Plusvalía de la obra pública que motiva una declaratoria de obra pública parcial

$$P_{op} = V_1 * R_p * A_a$$

Dónde:

P_{op} : Plusvalía de la obra pública que motiva una declaratoria de utilidad pública parcial

V_1 : Valor catastral unitario del suelo del predio afectado sobre el cual se pagó el impuesto el año anterior al anuncio del proyecto en el caso de construcción de obras respecto a su área catastral registrada en ese momento.

R_p : Relación entre plusvalía y el valor del predio en su porción no afectada

A_a : Área correspondiente a la porción afectada del predio por la influencia de la obra pública que motiva la declaratoria de utilidad pública.

Este valor (P_{op}) es el que corresponde deducir cuando exista plusvalía en el caso de construcción de una obra pública que motiva una declaratoria de utilidad pública parcial de un predio. Este valor es adicional a los valores a deducir por efectos de la obra pública anterior.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. - El Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda en calidad de ente rector de hábitat y vivienda, verificará el desarrollo de acciones de mantenimiento catastral por parte de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos a través del análisis de los requerimientos citados en esta norma y mediante solicitud previa por parte de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, otorgará un Certificado de Actualización y Mantenimiento Catastral, en el cual se indica si la entidad municipal o metropolitana posee su catastro adecuado a las disposiciones de éste instrumento normativo.

Los Certificados de Actualización y Mantenimiento Catastral emitidos por el Miduvi tendrán la vigencia de un (1) año a partir de su emisión.

La Dirección de Gestión de Catastros del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, emitirá la Certificación de Actualización y Mantenimiento Catastral siempre que se cumplan los siguientes requisitos remitidos oportunamente por parte de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos:

- a. Ordenanzas vigentes y representaciones cartográficas actualizadas que definan el perímetro urbano.
- b. Bases de datos alfanuméricas y cartográficas de los dos últimos años fiscales de conformidad al Anexo D del presente documento dependiendo de las fases de entrega de la información.

SEGUNDA. - En el caso que los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos dispongan de una estructura y sistema de codificación propio para claves catastrales que sea activo y funcional dentro de su gestión municipal o metropolitana, y con el fin de conseguir la integración con el Sistema Nacional de Catastro Integrado y Georreferenciado, éstas entidades podrán mantener la estructura y sistema de codificación propio para claves catastrales y únicamente deberán agregar el esquema de codificación previsto en la presente normativa, previo al envío de la información catastral de manera periódica al ente rector del catastro nacional georreferenciado.

TERCERA. - Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, deberán obligatoriamente vincular los permisos definitivos de edificación a las claves catastrales de bloques constructivos registrados y previstos en el presente instrumento normativo

CUARTA. - El procedimiento para la obtención del registro de proveedores de servicios catastrales y/o valoración de bienes inmuebles a nivel nacional, será en línea mediante la página web institucional del Miduvi, el uso de firma electrónica será obligatorio.

QUINTA. - La Metodología y Procedimiento de Cálculo de la Plusvalía no aplica a los artículos 556 al 561 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización referente a “*Impuesto a las Utilidades en la Transferencia de Predios Urbanos y Plusvalía de los Mismos*”.

SEXTA. - El cálculo de la plusvalía que genera la obra pública por declaratoria de utilidad pública se determinara únicamente a partir del valor del suelo del inmueble. Sin embargo, para efectivizar el proceso expropiatorio dentro de la negociación o impugnación respectiva, se deberán considerar el valor del suelo y construcciones afectados de conformidad a lo establecido en el COOTAD, las indemnizaciones que eventualmente resultaren de acuerdo a lo previsto en la LOSNCP y los descuentos por plusvalía que se detallan en el presente documento metodológico.

SÉPTIMA. - La metodología y procedimiento de cálculo de la plusvalía descrita que contiene lineamientos mínimos y de carácter general debe ser aplicada por las personas naturales y jurídicas públicas o privadas, previstas en el ámbito de esta metodología. Quien genere la declaratoria de utilidad pública, con el fin de precisar el cálculo de plusvalía de considerarlo, podrán realizar ajustes los mismos que deberán ser establecidos en sus respectivos actos administrativos o normativos, siempre y cuando no se contrapongan a lo dispuesto en el presente instrumento normativo.

OCTAVA. - Los ajustes realizados por las entidades y organismos en torno a establecer elementos complementarios y/o adicionales con referencia a la presente metodología y procedimiento de cálculo de la plusvalía, serán notificados a la Subsecretaría de Uso, Gestión de Suelos y Catastro del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, en un plazo de 15 días de expedidos.

NOVENA. - La Dirección de Gestión de Catastros de la Subsecretaría de Uso, Gestión de Suelo y Catastros, del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, mantendrá un registro actualizado sobre los ajustes realizados por las entidades y organismos que establezcan elementos complementarios y/o adicionales con referencia a la “*METODOLOGÍA Y PROCEDIMIENTO DE CÁLCULO DE LA PLUSVALÍA QUE GENERE LA OBRA PÚBLICA POR DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA*”.

En caso de llegar a conocer sobre inobservancias a lo previsto en el presente instrumento normativo sobre los elementos complementarios y/o adicionales relacionados a los ajustes realizados por las entidades y organismos; la Subsecretaría de Uso, Gestión de Suelo y Catastros, por medio de su Dirección de Gestión de Catastros, remitirá semestralmente a la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, para que la misma proceda conforme sus atribuciones legales.

DÉCIMA. - Encárguese la observancia y difusión de aplicación de la *“METODOLOGÍA Y PROCEDIMIENTO DE CÁLCULO DE LA PLUSVALÍA QUE GENERE LA OBRA PÚBLICA POR DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA”*, a la Subsecretaría de Uso, Gestión de Suelos y Catastros, a través de la Dirección de Gestión de Catastros, así como, de los anexos que se acompañan al presente como ejemplos de aplicación del cálculo de plusvalía.

DÉCIMA PRIMERA. - La Dirección de Gestión de Catastros, de la Subsecretaría de Uso, Gestión de Suelos y Catastros, será la encargada de absolver inquietudes realizadas por las entidades y organismos respecto a la aplicación de la *“METODOLOGÍA Y PROCEDIMIENTO DE CÁLCULO DE LA PLUSVALÍA QUE GENERE LA OBRA PÚBLICA POR DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA”*.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos que dispongan de Sistemas de Información Catastrales con licenciamiento de tipo Propietario o de código abierto y que están actualmente vigentes, podrán seguir operando en ellos normalmente, sin embargo, hasta el 31 de diciembre de 2022, deberán homologar su estructura y datos adaptándose al modelo de datos mínimo que se especifica en la presente norma previo al envío a la entidad rectora para el almacenamiento en el Sistema Nacional de Catastro Integrado y Georreferenciado.

SEGUNDA. - A partir de la expedición de la presente norma, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos que no dispongan de Sistema de Información Geográfico Catastral Local (SIGCAL), hasta el 31 de diciembre de 2022 deberán implementar el SIGCAL de conformidad a las características y funcionalidades previstas en el presente documento normativo.

TERCERA. - Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, a partir del 1 de enero de 2021, en adelante, deberán actualizar sus catastros en sus componentes físico (exceptuando vivienda), componente económico y componente jurídico de acuerdo a las disposiciones previstas en el presente documento normativo.

CUARTA.- El Instituto Nacional de Estadística y Censos - INEC, hasta el 31 de diciembre de 2023, remitirá al ente rector de hábitat y vivienda, la información relativa a los datos censales, referida en el literal c) del numeral 2 del artículo 11 de la presente Norma, a fin de que sean entregados a los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, como línea base del componente de vivienda para la formación, actualización y mantenimiento del Catastro Inmobiliario Multifinalitario - CIM.

QUINTA. - Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, a partir del 1 de enero de 2025, deberán actualizar sus catastros con la información de los datos básicos catastrales del componente físico vivienda, pudiendo utilizar como base la información entregada previamente por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda en

coordinación con el Instituto Nacional de Estadística y Censos - INEC, referido en la disposición precedente.

SEXTA. - Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, que hayan realizado procesos de generación de Cartografía Básica con Fines Catastrales y sus correspondientes Datos Cartográficos Catastrales y que no cumplen con la exactitud posicional planimétrica prevista en la presente norma, y que se encuentre en los rangos, Catastro Urbano: $RMS < 0,6$ metros; y, Catastro Rural: $RMS < 4$ metros; hasta el 31 de diciembre de 2022, podrán utilizar esta información en sus respectivos Sistemas de Información Geográfico Catastral Local.

Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, que no cumplan con los rangos anteriormente citados, deberán generar nuevamente la Cartografía Básica con Fines Catastrales y sus respectivos datos cartográficos catastrales, conforme a lo previsto en el presente documento normativo.

SÉPTIMA. - Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, que hayan generado Cartografía Básica con fines catastrales y sus correspondientes Datos Cartográficos Catastrales previo al evento sísmico del 16 de abril de 2016, hasta el 31 de diciembre de 2022, podrán formar sus Datos Cartográficos Catastrales con dicha información, a fin de que puedan ser utilizados en sus respectivos Sistemas de Información Geográfico Catastral Local.

OCTAVA. - Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos que incurran en las particularidades previstas en las Disposiciones Transitorias Sexta y Séptima, que anteceden, hasta el 31 de diciembre de 2022, deberán notificar al Miduvi, adjuntando la respectiva documentación (informes de supervisión o fiscalización IGM/GADM) que certifiquen cada caso. El Miduvi deberá validar cada una de las notificaciones realizadas por los GAD municipales o metropolitanos.

NOVENA. - Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos que hayan sido validados por el Miduvi conforme a la Disposición Transitoria Octava, a partir del 1 de enero de 2024, deberán ajustar sus Datos Cartográficos Catastrales a los parámetros de exactitud posicional previstos en la presente norma.

DÉCIMA. - Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos que de acuerdo a la categorización cantonal de "*Ciudades metrópoli, grande y mediana*" definidas en el Informe Nacional del Ecuador presentado en HABITAT III, y que corresponde a los cantones: Quito, Guayaquil, Cuenca, Machala, Portoviejo, Manta, Durán, Santo Domingo, Riobamba, Esmeraldas, Milagro, Loja, Ibarra, Babahoyo, Quevedo, Rumiñahui, Ambato, Santa Elena, y La Libertad; y que no dispongan de la actualización del catastro urbano, hasta el 31 de diciembre de 2023, deberán actualizar los Datos Cartográficos Catastrales con los parámetros previstos en el presente documento normativo.

DÉCIMA PRIMERA. - Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos que no correspondan a los cantones señalados en la Disposición Transitoria

Décima y que no dispongan de la actualización del catastro urbano, hasta el 31 de diciembre del 2022, podrán generar los Datos Cartográficos Catastrales, a partir de la orto fotografía generada a nivel nacional a escala 1:5000, por el Programa SIGTIERRAS o por cualquier otro documento cartográfico generado o publicado hasta 10 años anteriores a la fecha de actualización del catastro, con igual o mayor precisión a las citadas, y considerando en todos los casos, que la exactitud posicional planimétrica relativa sea la prevista en el presente documento normativo.

DÉCIMA SEGUNDA. - Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos que hayan adoptado la Disposición Transitoria Décima Primera, a partir del 1 de enero de 2023, deberán ajustar sus Datos Cartográficos Catastrales a los parámetros de exactitud posicional previstos en el presente documento normativo.

DÉCIMA TERCERA. - Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos podrán utilizar el CUEN como código que relaciona la vivienda con las construcciones del predio, una vez que los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos obligatoriamente incorporen por primera ocasión la información de vivienda prevista en los Datos Básicos Catastrales, el uso y actualización del CUEN será innecesaria.

DÉCIMA CUARTA. - El ente rector de hábitat y vivienda, implementará en su plataforma web a partir de la expedición del presente Acuerdo, los requisitos y proceso de registro de proveedores de servicios catastrales y/o valoración masiva de bienes inmuebles a nivel nacional.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

ÚNICA: Se derogan los siguientes Acuerdos Ministeriales:

Acuerdo Ministerial Nro. 029-16 de 28 de julio de 2016;

Acuerdo Ministerial Nro. 001-19 de 10 de enero de 2019;

Acuerdo Ministerial Nro. 017-20 de 12 de mayo de 2020;

Acuerdo Ministerial No. 032-21 de 16 de agosto de 2021 y todas las normas de igual o menor jerarquía que se opongan al presente Acuerdo.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA. - La Dirección de Comunicación Social del Miduvi será la encargada de la difusión del procedimiento de registro de proveedores de servicios catastrales y/o valoración de bienes inmuebles a nivel nacional en la página web institucional.

SEGUNDA. - La Dirección de Tecnologías de la Información y Comunicación - TIC, será la encargada de generar la plataforma virtual en la cual se recibirá la información de los profesionales y empresas interesadas en obtener el registro como proveedor de servicios catastrales y/o valoración de bienes inmuebles a nivel nacional.

TERCERA. - La Dirección de Gestión de Catastros de la Subsecretaría de Uso, Gestión de Suelo y Catastros del Miduvi será la responsable institucional de la plataforma virtual para el registro de proveedores de servicios catastrales y valoración masiva de bienes inmuebles a nivel nacional.

CUARTA. - El presente Acuerdo entrará en vigencia a partir de la fecha de su suscripción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dado en la ciudad de Quito, Distrito Metropolitano, a los XX días de octubre de 2021.

PROPIUESTA

ANEXOS

ANEXO A.- CATÁLOGO DE OBJETOS CATASTRALES (DATOS CARTOGRÁFICOS CATASTRALES)

CÓDIGO CATEGORÍA	CATEGORÍA	CÓDIGO SUBCATEGORÍA	SUBCATEGORÍA	CÓDIGO OBJETO	OBJETO	GEOMETRÍA	DESCRIPCIÓN OBJETO
H	Demarcación	HE	Área de competencia de Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos	HE001	Zona	Polígono	<i>Espacio geográfico catastral que contiene un conjunto de sectores para facilitar la gestión, administración y planificación de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Distritos Metropolitanos.</i>
				HE002	Sector	Polígono	<i>Espacio geográfico catastral que contiene un conjunto de manzanas o polígonos catastrales.</i>
				AI041	Manzana	Polígono	<i>Espacio geográfico donde se ubica un conjunto de predios urbanos edificados o sin edificar delimitado generalmente por vías públicas.</i>

				HE003	Polígono Catastral	<i>Polígono</i>	<i>Espacio geográfico que contiene un conjunto de predios rurales edificados o sin edificar generalmente demarcado por accidentes geográficos y/o vías públicas.</i>
				HE004	Bloque Constructivo	<i>Polígono</i>	<i>Unidad de construcción o edificación existente dentro de un predio, de carácter permanente que puede ser de uno o varios pisos y los materiales utilizados en: estructuras, paredes, cubiertas, pueden ser iguales o diferentes y además cada piso puede tener diferentes usos.</i>
				HE005	Predio	<i>Polígono</i>	<i>Corresponde un área de terreno individual o múltiple, o más concretamente un volumen de espacio individual o múltiple, sujeto a derechos reales de propiedad o posesión de la tierra.</i>

CAMPOS

CÓDIGO CATEGORÍA	H		
CATEGORÍA	Demarcación		
CÓDIGO SUBCATEGORÍA	HE		
SUBCATEGORÍA	Área de competencia de Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos		
CÓDIGO OBJETO	HE001		
OBJETO	Zona		
REFERENCIA	MIDUVI		
CAMPOS			
CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	TIPO	EXTENSIÓN
Fcode	Código	Num	
mzn_cod	Código zona. NUTE (DPA_PROVIN+DPA_CAN+DPA_PARR) + código zona	Txt	7
mzn_area	Área calculada por el sistema	Num	
geom*	Geometría	Geometría	

CÓDIGO CATEGORÍA	H		
CATEGORÍA	Demarcación		
CÓDIGO SUBCATEGORÍA	HE		
SUBCATEGORÍA	Área de competencia de Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos		
CÓDIGO OBJETO	HE002		
OBJETO	Sector		
REFERENCIA	MIDUVI		
CAMPOS			
CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	TIPO	EXTENSIÓN

Fcode	Código	Num	
mzn_cod	Código sector. NUTE (DPA_PROVIN+DPA_CAN+DPA_PARR) + código zona + código Sector	Txt	8
mzn_area	Área calculada por el sistema	Num	
geom*	Geometría	Geometría	

CÓDIGO CATEGORÍA	H		
CATEGORÍA	Demarcación		
CÓDIGO SUBCATEGORÍA	HE		
SUBCATEGORÍA	Área de competencia de Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos		
CÓDIGO OBJETO	AI041		
OBJETO	Manzana		
REFERENCIA	MIDUVI		
CAMPOS			
CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	TIPO	EXTENSIÓN
Fcode	Código	Num	
mzn_cod	Código manzana. NUTE (DPA_PROVIN+DPA_CAN+DPA_PARR) + código zona + código Sector + código de la manzana	Txt	11
mzn_area	Área calculada por el sistema	Num	
geom*	Geometría	Geometría	

CÓDIGO CATEGORÍA	H
CATEGORÍA	Demarcación
CÓDIGO SUBCATEGORÍA	HE
SUBCATEGORÍA	Área de competencia de Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos
CÓDIGO	HE003

OBJETO			
OBJETO	Poligono_Catastral		
REFERENCIA	MIDUVI		
CAMPOS			
CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	TIPO	EXTENSIÓN
Fcode	Código	Num	
pct_cod	Código polígono catastral. NUTE+(DPA_PROVIN+DPA_CAN+DPA_PARR) + código zona + código Sector + código polígono catastral	Txt	11
pct_area	Área calculada por el sistema	Num	
geom*	Geometría	Geometría	

CÓDIGO CATEGORÍA	H		
CATEGORÍA	Demarcación		
CÓDIGO SUBCATEGORÍA	HE		
SUBCATEGORÍA	Área de competencia de Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos		
CÓDIGO OBJETO	HE004		
OBJETO	Bloque_Constructivo		
REFERENCIA	MIDUVI		
CAMPOS			
CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	TIPO	EXTENSIÓN
Fcode	Código	Num	
pre_cod	Clave catastral del predio (urbano o rural)	Txt	14
blo_cod	Código del bloque (3 dígitos)	Txt	3
blo_area	Área calculada por el sistema	Num	
geom*	Geometría	Geometría	

ANEXO B.- CATÁLOGO DE OBJETOS CATASTRALES TEMÁTICOS

CÓDIGO CATEGORÍA	CATEGORÍA	CÓDIGO SUBCATEGORIA	SUBCATEGORIA	CÓDIGO OBJETO	OBJETO	GEOMETRÍA	DESCRIPCIÓN OBJETO
H	Demarcación	HE	Área de competencia de Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos	HE006	Uso_Suelo	<i>Polígono</i>	<i>En los planes de uso y gestión de suelo, todo el suelo se clasificará en urbano y rural en consideración a sus características actuales.</i>
				HE007	Precios_Mercado	<i>Punto</i>	<i>Información de todas las compras – ventas, y ofertas inmobiliarias de la zona de estudio</i>
				HE008	Zona_Economica	<i>Polígono</i>	<i>Espacio geográfico con características similares en cuanto al valor del terreno</i>

CAMPOS

CÓDIGO CATEGORÍA	H		
CATEGORÍA	Demarcación		
CÓDIGO SUBCATEGORIA	HE		
SUBCATEGORIA	Área de competencia de Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos		
CÓDIGO OBJETO	HE006		
OBJETO	Uso_Suelo		
REFERENCIA	MIDUVI		
CAMPOS			
CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	TIPO	EXTENSIÓN
Fcode	<i>Código</i>	Num	
<u>suel_uso</u>	<i>Uso del suelo del cantón</i>	Dominio	<u>suel_uso</u>
suel_fech	<i>Fecha de captura del objeto</i>	Fecha	
suel_ord	<i>Ordenanza de clasificación del suelo</i>	Txt	100
geom*	<i>Geometría</i>	Geometría	
suel_area	<i>Área calculada por el sistema</i>	Num	

CÓDIGO CATEGORÍA	H		
CATEGORÍA	Demarcación		
CÓDIGO SUBCATEGORIA	HE		
SUBCATEGORIA	Área de competencia de Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos		
CÓDIGO OBJETO	HE007		
OBJETO	Precios_mercado		
REFERENCIA	MIDUVI		
CAMPOS			
CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	TIPO	EXTENSIÓN

Fcode	Código	Num	
pms_fte	Fuente de la información	Txt	30
pms_ar	Valor por unidad de área de terreno	Num	
pms_un	Unidad de área de terreno	Dominio	area_un
pms_fecha	Fecha de captura del objeto	Fecha	
pms_geom	Geometría	Geometría	

CÓDIGO CATEGORIA	H		
CATEGORIA	Demarcación		
CÓDIGO SUBCATEGORIA	HE		
SUBCATEGORIA	Área de competencia de Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos		
CÓDIGO OBJETO	HE008		
OBJETO	Zona económica		
REFERENCIA	MIDUVI		
CAMPOS			
CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	TIPO	EXTENSIÓN
Fcode	Código	Num	
zgec_fte	Fuente de la información		
zgec_fecha	Fecha de captura del objeto	Fecha	
zgec_valor	Valor por unidad de área de terreno en la zona	Num	
zgec_uni	Unidad de área de terreno	Dominio	area_un
zgec_area	Área calculada por el sistema	Num	
geom*	Geometría	Geometría	

DOMINIOS

VALORES DE DOMINIOS			Observaciones
Código	Etiqueta	Definición	
suel_uso	Uso de suelo		
1	Suelo Urbano	Es el ocupado por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados	
2	Suelo Rural	Es el destinado principalmente a actividades agro productivas, extractivas o forestales, o que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos	

VALORES DE DOMINIOS			Observaciones
Código	Etiqueta	Definición	
area_un	Unidades de Área		
1	Metros cuadrados	Unidad de área del Sistema Métrico Internacional.	
2	Hectáreas	Unidad de área, en la que una unidad equivale a diez mil metros cuadrados.	

ANEXO C.- ESQUEMA GENERAL DE DATOS BÁSICOS CATASTRALES (PREDIO, CONSTRUCCIONES Y VIVIENDA)

CATEGORÍA	SUB CATEGORIA	N REGISTROS	No.	CAMPO	TIPO DE DATO	LONGITUD, PRECISIÓN	TABLAS	OBSERVACIÓN
IDENTIFICACIÓN	DEFINICIÓN	1	1	TIPO DE PREDIO	BOOLEAN		tpr	TRUE: URBANO / FALSE: RURAL
			2	REGIMEN DE PROPIEDAD	BOOLEAN		rpp	TRUE : UNIPROPIEDAD FALSE: PROPIEDAD HORIZONTAL
	CÓDIGO DE UBICACIÓN	1	3	CÓDIGO PROVINCIA	VARCHAR	2	INEC	FOREIGN KEY (CAMPO CONCATENADO VARCHAR 23) 8 MANZANA – URBANO 9 POLÍGONO CATASTRAL – RURAL – 10 CÓDIGO PREDIO 11 CÓDIGO UNIDAD – PROPIEDAD HORIZONTAL 12 CÓDIGO BLOQUE – PROPIEDAD HORIZONTAL 13 CÓDIGO PISO – PROPIEDAD HORIZONTAL
			4	CÓDIGO CANTÓN	VARCHAR	2	INEC	
			5	CÓDIGO PARROQUIA	VARCHAR	2	INEC	
			6	CÓDIGO ZONA	VARCHAR	1		
			7	CÓDIGO SECTOR	VARCHAR	1		
			8	CÓDIGO MANZANA	VARCHAR	3		
			9	CÓDIGO POLÍGONO CATASTRAL	VARCHAR	3		
	CLAVE CATASTRAL DEL PREDIO UNIPROPIEDAD O PROPIEDAD HORIZONTAL	1	11	CÓDIGO UNIDAD	VARCHAR	3		
			12	CÓDIGO BLOQUE	VARCHAR	3		
			13	CÓDIGO PISO	VARCHAR	3		
			14	CLAVE CATASTRAL	VARCHAR	23		PRIMARY KEY (URBANO-UNIPROPIEDAD): 3+4+5+6+7+8+10

							(URBANO-PROPIEDAD HORIZONTAL): 3+4+5+6+7+8+10+11+12+13 (RURAL-UNIPROPIEDAD): 3+4+5+6+7+9+10 (RURAL-PROPIEDAD HORIZONTAL): 3+4+5+6+7+9+10+11+12+13	
			15	CLAVE CATASTRAL ANTERIOR	VARCHAR	35	Puede conocerse normalmente como NÚMERO DE PREDIO	
PH	N		16	CLAVE CATASTRAL PH	VARCHAR	23	2 RÉGIMEN DE PROPIEDAD – PROPIEDAD HORIZONTAL CLAVE CATASTRAL: 3+4+5+6+7+8+10+11+12+13 (URBANO) CLAVE CATASTRAL: 3+4+5+6+7+9+10+11+12+13 (RURAL)	
			17	ALÍCUOTA	DECIMAL	8,5	>0	2 RÉGIMEN DE PROPIEDAD – PROPIEDAD HORIZONTAL
			18	ÁREA INDIVIDUAL DE TERRENO	DECIMAL	11,2	>0	
			19	ÁREA COMÚN DE TERRENO	DECIMAL	11,2	>0	
			20	UNIDAD DE ÁREA	INTEGER		uda	
			21	ÁREA INDIVIDUAL CONSTRUIDA	DECIMAL	11,2	>0	
			22	ÁREA COMÚN CONSTRUIDA	DECIMAL	11,2	>0	
DIRECCIÓN	1		23	EJE PRINCIPAL	VARCHAR	20	Referencia. INEC EJES VIALES	
			24	EJE SECUNDARIO	VARCHAR	20	Referencia. INEC EJES VIALES	

IDENTIFICACIÓN LEGAL	PROPIEDAD O POSESIÓN	1	25	FORMA DE PROPIEDAD O POSESIÓN	INTEGER		fat		
		1	26	ASENTAMIENTO DE HECHO	BOOLEAN			TRUE: SI / FALSE: NO 25 FORMA DE POSESIÓN: 0,1,2,3,4,5,6,7,8	
		1	27	CONFLICTO	BOOLEAN			TRUE: SI / FALSE: NO	
	OCUPANTE	1	28	TIPO OCUPANTE	INTEGER		toc		
			29	PERSONERÍA JURÍDICA	BOOLEAN		tpj	TRUE: PÚBLICA / FALSE: PRIVADA 28 TIPO OCUPANTE – PERSONA JURÍDICA	
	PERSONA NATURAL	N	30	APELLIDOS Y NOMBRES COMPLETOS DEL OCUPANTE	VARCHAR	60			
			31	TIPO DE DOCUMENTO	INTEGER		tdc		
			32	NÚMERO DE DOCUMENTO DE IDENTIDAD	VARCHAR	10			
			33	ESTADO CIVIL	INTEGER		etc.		
			34	TELÉFONO DE CONTACTO	VARCHAR	10			
	CÓNYUGE	N	35	APELLIDOS Y NOMBRES COMPLETOS DEL CONYUGE	VARCHAR	60			
								28 TIPO OCUPANTE – PERSONA NATURAL	
								33 ESTADO CIVIL – CASADO	

		36	TIPO DE DOCUMENTO	INTEGER		tdc	(A)
		37	NÚMERO DE DOCUMENTO DE IDENTIDAD	VARCHAR	10		33 ESTADO CIVIL – UNIÓN LIBRE
PERSONA JURÍDICA	1	38	RAZÓN SOCIAL DEL PROPIETARIO	VARCHAR	40		28 TIPO OCUPANTE – PERSONA JURÍDICA
		39	RUC / IDENTIFICACIÓN	VARCHAR	13		
		40	TELÉFONO DE CONTACTO	VARCHAR	10		
PROPIETARIOS EN DERECHOS Y ACCIONES	N	41	APELLIDOS Y NOMBRES COMPLETOS DE LOS PROPIETARIOS	VARCHAR	60		2 RÉGIMEN DE PROPIEDAD – PROPIEDAD HORIZONTAL (Predio matriz) 25 FORMA DE PROPIEDAD – DERECHOS Y ACCIONES
		42	TIPO DE DOCUMENTO	INTEGER		tdc	
		43	NÚMERO DEL DOCUMENTO DE IDENTIDAD	VARCHAR	13		
		44	PORCENTAJE (%) DE PARTICIPACIÓN DE CADA UNO DE LOS PROPIETARIOS	DECIMAL	8,4		
		45	TELÉFONO DE CONTACTO	VARCHAR	10		
PREDIO CON TÍTULO	1	46	REQUIERE PERFECCIONAMIENTO	BOOLEAN			TRUE: SI /FALSE: NO
		47	PROVINCIA DE INSCRIPCIÓN DEL TÍTULO	VARCHAR	2	INEC	25 FORMA DE PROPIEDAD: 0,1,2,3,4,5,6,7,8,11
		48	CANTÓN DE INSCRIPCIÓN DEL TÍTULO	VARCHAR	2	INEC	
		49	FECHA INSCRIPCIÓN REGISTRO DE LA PROPIEDAD	DATE		> 0	

			50	ÁREA	DECIMAL	16,4		
			51	UNIDAD DEL ÁREA	INTEGER		uda	
	PREDIO SIN TÍTULO	1	52	AÑOS QUE ESTÁ EN POSESIÓN	INTEGER		> 0	25 FORMA DE POSESIÓN: 9,10, 11, 12, 13
CARACTERIZACIÓN DEL PREDIO	CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO	1	53	USO DEL PREDIO	INTEGER		upc	
			54	ÁREA GRÁFICA DEL PREDIO	DECIMAL	16,4		Transferida de los Datos Cartográficos Catastrales
			55	LOCALIZACIÓN EN LA MANZANA	INTEGER		lam	1 TIPO DE PREDIO – URBANO
	INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS	1	56	TIPO DE VÍA DE ACCESO	INTEGER		tva	
			57	SANITARIAS	INTEGER		snt	
			58	ENERGÍA ELÉCTRICA	INTEGER		eel	
			59	ELIMINACIÓN DE BASURA	INTEGER		elb	
			60	COMUNICACIONES	INTEGER		com	SELECCIÓN MÚLTIPLE
			61	AGUA	INTEGER		agu	
			62	ACERAS Y BORDILLOS	INTEGER		ayb	1 TIPO DE PREDIO - URBANO
			63	TRANSPORTE URBANO	BOOLEAN		tur	TRUE: SI /FALSE: NO
	64	DISPONIBILIDAD RIEGO	INTEGER		dpr	1 TIPO DE PREDIO - RURAL		
	ONÓMIC	AVALÚO	1	65	AVALÚO SUELO	DECIMAL	14,2	

	MUNICIPAL		66	AVALUO CONSTRUCCIONES	DECIMAL	14,2		
			67	AVALÚO TOTAL	DECIMAL	14,2		65 + 66
RESPONSABLES	ACTUALIZADOR PREDIAL	1	68	CEDULA / PASAPORTE	VARCHAR	10		
			69	APELLIDOS Y NOMBRES COMPLETOS DEL ACTUALIZADOR	VARCHAR	60		
			70	FECHA DE ACTUALIZACIÓN	DATE			

CONSTRUCCIONES (BLOQUE CONSTRUCTIVO)

CATEGORÍA	SUBCATEGORIA	N REGISTROS	No.	CAMPO	TIPO DE DATO	LONGITUD, PRECISIÓN	TABLAS	OBSERVACIÓN
CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN	CLAVE BLOQUE CONSTRUCTIVO	N	71	CLAVE CATASTRAL	VARCHAR	14		CLAVE CATASTRAL: 3+4+5+6+7+8+10 (URBANO) CLAVE CATASTRAL: 3+4+5+6+7+9+10 (RURAL)
			72	CÓDIGO BLOQUE	VARCHAR	3		2 RÉGIMEN DE PROPIEDAD – PROPIEDAD HORIZONTAL 12 = 72
	DATOS DESCRIPTIVOS DEL BLOQUE	N	73	NÚMERO DE PISOS	INTEGER	2	>0	
			74	CONDICIÓN FÍSICA	INTEGER		cfs	

Ministerio de Desarrollo
Urbano y Vivienda

CONSTRUCTIVO - PISO	75	ESTADO DE CONSERVACIÓN	INTEGER		ecs		
	76	CONDICIÓN PATRIMONIAL	BOOLEAN			TRUE: TIENE / FALSE: NO TIENE	
	77	AÑO DE CONSTRUCCIÓN	INTEGER		>0	Menor a año actual	
	78	AÑO DE RESTAURACIÓN	INTEGER		>0	Menor a año actual y Mayor a año de construcción	
	79	ÁREA CONSTRUIDA (M2)	DECIMAL	11,2	>0	73 NÚMERO DE PISOS * AREA BLOQUE CONSTRUCTIVO (ANEXO A)	
	80	OCUPACIÓN DEL BLOQUE O PISO	INTEGER		upc		
	81	INSTALACIONES ESPECIALES	INTEGER		ies	SELECCIÓN MULTIPLE	
ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS	N	82	ESTRUCTURA	INTEGER		est	
		83	PAREDES	INTEGER		prd	
		84	CUBIERTA	INTEGER		cbt	
		85	ACABADOS	INTEGER		acb	

VIVIENDA

CATEGORÍA	SUBCATEGORÍA	N REGISTROS	No.	CAMPO	TIPO DE DATO	LONGITUD, PRECISIÓN	LONGITUD, PRECISIÓN	OBSERVACIÓN		
VIVIENDA CENSAL	CLAVE CATASTRAL VIVIENDA	N	86	CÓDIGO DE LA VIVIENDA	VARCHAR	2				
			87	CLAVE CATASTRAL VIVIENDA	VARCHAR	25		PRIMARY KEY SI 2 RÉGIMEN DE PROPIEDAD = UNIPROPIEDAD - CAMPO CONCATENADO: CLAVE CATASTRAL SI 2 RÉGIMEN DE PROPIEDAD = PROPIEDAD HORIZONTAL - CAMPO CONCATENADO: CLAVE CATASTRAL + UNIDAD + BLOQUE + PISO		
	DATOS DESCRIPTIVOS DE LA UNIDAD DE VIVIENDA	N	88	CLASIFICACIÓN VIVIENDA	INTEGER			clv		
			89	TIPO DE VIVIENDA	BOOLEAN			tpv	TRUE: PARTICULAR/ FALSE. COLECTIVA	
			90	CONDICIÓN DE OCUPACIÓN DE LA VIVIENDA	BOOLEAN				cdo	
			91	NÚMERO DE HABITACIONES	INTEGER			>0		Excluye baños, cocina y negocio
			92	PROPIEDAD O POSESIÓN DE LA VIVIENDA	INTEGER				tdv	
			93	NÚMERO DE HABITANTES	INTEGER				>0	

TABLAS

TABLA:	TIPO DE PREDIO
Código:	tpr
Simbología	Etiqueta
0	Rural
1	Urbano

TABLA:	TIPO DE OCUPANTE
Código:	toc
Simbología	Etiqueta
0	Persona Natural
1	Persona Jurídica
2	Sin información

TABLA:	RÉGIMEN DE PROPIEDAD
Código:	rpp
Simbología	Etiqueta
0	Unipropiedad
1	Propiedad Horizontal

TABLA:	TIPO DE PERSONERÍA JURÍDICA
Código:	tpj
Simbología	Etiqueta
0	Pública
1	Privada

TABLA:	USO DEL PREDIO – OCUPACIÓN DEL BLOQUE O PISO
Código	upc
Simbología	Etiqueta
0	Información no disponible
1	Industrial
2	Comercial
3	De Servicios
4	Residencial
5	Residencial (Interés Social)
6	De Equipamiento
7	Agropecuario
8	Forestal
9	Acuícola
10	Protección Ecológica
11	Múltiple

TABLA:	TIPO DE DOCUMENTO
Código:	tdc
Simbología	Etiqueta
0	Cédula
1	Pasaporte
2	Cédula antigua
3	RUC

TABLA:	ESTADO CIVIL
Código:	etc
Simbología	Etiqueta
0	Soltero (a)
1	Casado (a)
2	Unión Libre
3	Divorciado (a)
4	Viudo (a)

TABLA:	FORMA DE PROPIEDAD O POSESIÓN
Código:	fat
Simbología	Etiqueta
0	Adjudicación
1	Compra - venta
2	Donación
3	Herencia
4	Prescripción Adquisitiva
5	Partición
6	Permuta
7	Remate
8	Derechos y Acciones
9	Poseción
10	Poseción ancestral
11	Sin posesionarios

TABLA:	LOCALIZACIÓN EN LA MANZANA
Código	lam
Simbología	Etiqueta
0	No tiene
1	Esquinero
2	En Cabecera
3	Intermedio
4	En L
5	En T
6	En Cruz
7	Manzanero
8	Triángulo
9	En callejón
10	Interior

TABLA:	UNIDAD DE ÁREA
Código	uda
Simbología	Etiqueta
0	No tiene
1	Metros cuadrados
2	Hectáreas
3	Cuadras
4	Solares
5	Leguas
6	Acres

TABLA:	SANITARIAS
Código:	snt
Simbología	Etiqueta
0	No tiene
1	Red pública
2	Pozo séptico
3	Pozo ciego
4	Descarga a cuerpos de agua

TABLA:	TIPO DE VÍA DE ACCESO
Código:	tva
Simbología	Etiqueta
0	No tiene
1	Autopista
2	Avenida
3	Calle
4	Callejón
5	Carretera primer orden
6	Carretera segundo orden
7	Carretera tercer orden
8	Camino de herradura
9	Escalinata
10	Pasaje
11	Peatonal
12	Sendero
13	Pista de aterrizaje
14	Línea Férrea
15	Puerto fluvial
16	Puerto marítimo

TABLA:	ENERGÍA ELÉCTRICA
Código:	eel
Simbología	Etiqueta
0	No tiene
1	Red pública
2	Panel Solar
3	Generador de luz

TABLA:	ELIMINACIÓN DE BASURA
Código:	elb
Simbología	Etiqueta
0	No tiene
1	Carro Recolector
2	La arrojan en depósitos o tachos públicos
3	La arrojan en terreno baldío o quebrada
4	La queman
5	La entierran
6	La arrojan al río, acequia o canal

TABLA:	COMUNICACIONES
Código:	com
Simbología	Etiqueta
0	No tiene
1	Telefonía fija
2	Telefonía móvil
3	Telefonía satelital
4	Internet

TABLA:	TRANSPORTE URBANO
Código:	tur
Simbología	Etiqueta
0	No tiene
1	Si tiene

TABLA:	AGUA
Código:	agu
Simbología	Etiqueta
0	No tiene
1	Red pública
2	Pozo
3	Captación de río, vertiente, acequia
4	Carro repartidor
5	Recolección de agua lluvia

TABLA:	CONDICIÓN FÍSICA
Código:	cfs
Simbología	Etiqueta
0	En acabados
1	En estructura
2	Terminada
3	Reconstruida

TABLA:	ACERAS Y BORDILLOS
Código:	ayb
Simbología	Etiqueta
0	No tiene
1	Aceras con bordillos
2	Sólo aceras
3	Sólo bordillos

TABLA:	ESTADO DE CONSERVACIÓN
Código:	ecs
Simbología	Etiqueta
0	Muy Bueno
1	Bueno
2	Regular
3	Malo

TABLA:	DISPONIBILIDAD RIEGO
Código:	dpr
Simbología	Etiqueta
0	No tiene
1	Ocasional
2	Permanente

TABLA:	ESTRUCTURA
Código:	est
Simbología	Etiqueta
0	Mampostería autoportante
1	Acero
2	Caña guadúa
3	Hormigón armado
4	Madera común
5	Metal y Hormigón
6	Madera y Hormigón
7	Pilotaje de hormigón armado

TABLA:	INSTALACIONES ESPECIALES
Código:	ies
Simbología	Etiqueta
0	No tiene
1	Ascensor
2	Circuito cerrado de televisión
3	Montacargas
4	Sistema alternativo de energía eléctrica
5	Sistema Central de aire acondicionado
6	Sistema contra incendios
7	Sistema de gas centralizado
8	Sistema de ventilación mecánica
9	Sistema de voz y datos

TABLA:	ACABADOS
Código:	acb
Simbología	Etiqueta
0	No tiene
1	Tradicional
2	Básico
3	Económico
4	Bueno
5	Lujo

TABLA:	PARED
Código:	prd
Simbología	Etiqueta
0	No tiene
1	Adobe
2	Bahareque
3	Bloque
4	Caña guadúa
5	Ladrillo
6	Gypsum
7	Hormigón prefabricado
8	Madera común
9	Madera procesada fina
10	Malla
11	Lona
12	Piedra
13	Tapial

TABLA:	TIPO VIVIENDA
Código:	Tpv
Simbología	Etiqueta
0	Particular
1	Colectiva

TABLA:	CUBIERTA
Código:	cbt
Simbología	Etiqueta
0	No tiene
1	Acero
2	Asbesto Cemento
3	Caña Guadúa
4	Chova
5	Hierro
6	Losa Hormigón armado
7	Madera común
8	Madera procesada fina
9	Palma, paja
10	Policarbonato
11	Steel Panel
12	Teja
13	Zinc

TABLA:	CLASIFICACIÓN UNIDAD O VIVIENDA
Código:	clv
Simbología	Etiqueta
0	No aplica
1	Bodega
2	Casa
3	Choza
4	Covacha
5	Cuarto en casa de inquilinato
6	Departamento en casa o edificio
7	Local Comercial
8	Mediagua
9	Oficina
10	Otra vivienda particular
11	Parqueadero
12	Rancho
13	Villa

TABLA:	CONDICIÓN DE OCUPACIÓN
Código:	Cdo
Simbología	Etiqueta
0	Ocupada con personas presentes
1	Ocupada con personas ausentes
2	Temporal
3	Desocupada
4	En construcción

TABLA:	SERVICIO DE INTERNET
Código:	sin
Simbología	Etiqueta
0	No tiene
1	Si tiene

TABLA:	PROPIEDAD O POSESIÓN DE LA VIVIENDA
Código:	Tdv
Simbología	Etiqueta
0	Anticresis
1	Arrendada
2	Por servicios
3	Prestada o cedida (no paga)
4	Propia (regalada, donada, heredada o por posesión)
5	Propia y la está pagando
6	Propia y totalmente pagada

TABLA:	TELÉFONO CONVENCIONAL
Código:	tcn
Simbología	Etiqueta
0	No tiene
1	Si tiene

PROPIUESTA

ANEXO D.- ESPECIFICACIONES PARA LA TRANSFERENCIA DE INFORMACIÓN ENTRE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS MUNICIPALES Y METROPOLITANOS Y EL MIDUVI

- 1. PERIODICIDAD:** Semestralmente (Mayo y Noviembre) de cada año, todos los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos entregarán la información catastral, para que dentro del plazo descrito en cada fase se pueda de manera progresiva ir levantando e incorporando todos los datos requeridos en los Anexos A, B y C; para la conformación de la base de datos del Sistema Nacional de Catastros y así el ente rector realice la revisión, validación y seguimiento al cumplimiento de la normativa y lo establecido en las leyes vigentes.
- 2. ESTRUCTURA:** La información deberá entregarse almacenada por carpetas de acuerdo a la siguiente estructura y nomenclatura estándar:

PPCCAAMM

Dónde:

PP: Código Provincial INEC

CC: Código Cantonal INEC

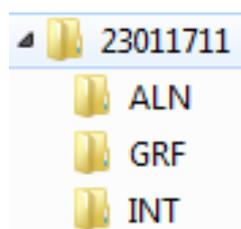
AA: Últimos dos dígitos del año de la entrega

MM: Dígitos correspondiente al mes de la entrega

Dentro de la carpeta “*PPCCAAMM*”, se deberán incluir las siguientes subcarpetas:

- **ALN:** Datos Básicos Catastrales (información alfanumérica). Esta carpeta es obligatoria si no se dispone de una base de datos catastral integral gráfica – alfanumérica.
- **GRF:** Datos Cartográficos Catastrales (información gráfica). Esta carpeta es obligatoria si no se dispone de una base de datos catastral integral gráfica – alfanumérica.
- **INT:** Datos Cartográficos Catastrales y Datos Básicos Catastrales. Esta carpeta es obligatoria cuando se disponga de una base de datos catastral integral gráfica y alfanumérica.

Ejemplo: Carpeta correspondiente al cantón Santo Domingo (2301), cuya entrega se la hace en el año 2017 mes de noviembre (11).



3. **FASES:** Son periodos de adaptación en los cuales de acuerdo a la periodicidad y estructura detalladas anteriormente para la entrega de información catastral los Gobiernos GAD municipales y metropolitanos deberán proceder de acuerdo a las siguientes fases:

a. **FASE I:** Hasta 31 de diciembre de 2023, los GAD municipales y metropolitanos deberán remitir a MIDUVI la siguiente información:

1. **Gráfica:** Para los objetos catastrales: PREDIO Y BLOQUE_CONSTRUCTIVO (Anexo A) en formatos (*.shp, *.dwg – por capas o layers de tipo polígono)

2. **Alfanumérica:** Información de conformidad con el Anexo C (SIN INCLUIR INFORMACIÓN DE VIVIENDA) en formatos xml, xls o xlsx para la carga y validación de los archivos en su estructura; y tipo de datos.

b. **FASE II:** A partir del 1 de enero de 2024 en adelante, los GAD municipales y metropolitanos deberán remitir a MIDUVI la siguiente información:

1. **Gráfica:** Para todos los objetos catastrales previstos en el Anexo A y Anexo B en formatos (*.shp tipo polígono)

2. **Alfanumérica:** Información de conformidad con el Anexo C (INCLUYENDO INFORMACIÓN DE VIVIENDA) en formatos xml o xlsx para la carga y validación de los archivos en su estructura; y tipo de datos.

3. **Integral:** Si se dispone de información gráfica y alfanumérica integral dentro de una misma base de datos, se podrá entregar en formato *.backup (POSTGRES POSTGIS) de conformidad a la estructura prevista en la presente norma.

ANEXO E: INSTRUCCIONES PARA EL LLENADO DE LAS VARIABLES DE VIVIENDA

1. Tipo de vivienda: las viviendas se clasifican en: particulares y colectivas.

1.1. Vivienda Particular (registro por observación)

Las viviendas particulares se clasifican en 8 tipos:

c. Casa / Villa: Es toda construcción permanente hecha con materiales resistentes, tales como: asbesto, hormigón, piedra, bloque, ladrillo, adobe, caña o madera. Generalmente tiene abastecimiento de agua y servicio higiénico de uso exclusivo.



d. Departamento en casa o edificio: Es el conjunto de cuartos que forma parte de un edificio de uno o más pisos. Se caracteriza por ser independiente, tiene abastecimiento de agua y servicio higiénico de uso exclusivo.



e. Cuarto (s) en casa de inquilinato: Comprende uno o varios cuartos o piezas pertenecientes a una casa, con entrada común y directa desde un pasillo, patio, corredor o calle y generalmente, no cuenta con servicio exclusivo de agua o servicio higiénico, siendo éstos compartidos con otras viviendas.



b. Mediagua: Es una construcción de un solo piso con paredes de ladrillo, adobe bloque o madera, con techo de teja, eternit, árdex, o zinc. Tiene una sola caída de agua y no más de dos cuartos o piezas. Si dispone de más de dos cuartos o piezas regístrela como casa/ villa.



c. Rancho: Es una construcción rústica, cubierta con zinc, palma o cualquier otro material similar, con paredes de caña o bahareque y con piso de caña o madera. Generalmente este tipo de vivienda se encuentra en regiones de clima cálido. En esta categoría no entran los “ranchos” de las quintas ni fincas, estos son considerados como casas/villas.



- d. Covacha:** Es aquella construcción en la que se utiliza materiales rústicos sin tratamiento tales como: ramas, cartones, restos de asbesto, latas, plásticos, entre otros. Con piso de madera, caña o tierra.



- e. Choza:** Es la construcción que tiene paredes de adobe, tapia, caña o bahareque; con pisos de tierra o madera y techo de paja. Generalmente este tipo de vivienda se encuentra en la región sierra.



Otra: Es una vivienda improvisada o lugar no construido para tales fines, como: garajes, bodegas, furgones, carpas, casetas, contenedores, barcazas, entre otras.



- a. Vivienda Colectiva:** Es aquella habitada por un grupo de personas que la comparten por razones de salud, disciplina, religión, entre otras, como: hoteles, pensiones, residenciales, hostales, cuarteles, centros de rehabilitación, centros de acogidas y protección, hospitales, clínicas, conventos, asilos, entre otros.



- **Condición de Ocupación de la Vivienda (Viviendas Particulares)**

- a. Ocupada con personas presentes:** Cuando por lo menos uno de los habitantes que ocupan la vivienda se encuentra presente al momento de la visita.



- b. Ocupada con personas ausentes:** Se refiere a viviendas que se encuentran equipadas con muebles y enseres y sus habitantes no se encuentran al momento de la visita.

Si se encuentra con este caso, consulte con algún vecino para que le informen a qué hora retornan los moradores de esa vivienda, para que usted regrese, o puede dejar un mensaje con algún vecino, indicando a qué hora regresará para registrarlos.



- c. Temporal:** Cuando la vivienda se encuentra ocupada temporalmente solo en períodos de vacaciones, fines de semana, cosechas, etc.



- d. Desocupada:** Si al momento de la entrevista la vivienda se encuentra desocupada, pero que está lista para ser habitada. Una vivienda desocupada puede estar destinada para el alquiler o la venta. No suponga a simple vista que la vivienda está desocupada, pregunte e indague con los vecinos, asegúrese si la condición de la vivienda es realmente desocupada.



- e. En construcción:** Se refiere a aquella vivienda que se encuentra en cualquier etapa de construcción y no está habitada al momento de la entrevista.



- **Cuartos de la Vivienda**

Cuarto o pieza: Es un espacio de la vivienda separado por paredes fijas (permanentes) de cualquier material, que se usan para dormir y estar (incluye además la sala, comedor, estudio), se excluyen de esta definición la cocina, baño(s), cuarto(s) de negocio(s), garaje(s), corredor(es), tienda(s), consultorio(s), bodega(s), taller(es), entre otros cuartos o piezas de negocio.



Cuando en la vivienda uno de los cuartos o piezas sea de un solo ambiente (como es el caso de las **suites**), que es utilizado como sala, comedor y cocina, debe registrarlo como un solo cuarto o pieza.

- **Propiedad o Posesión de la Vivienda**

- a. **Propia:** Si la vivienda pertenece algún miembro de la vivienda, sea que esté totalmente pagada, en proceso de pago, regalada, donada o heredada.
- b. **Prestada o cedida (no paga):** cuando la vivienda es entregada sin costo alguno, por una persona, un familiar, empresa o institución para ser habitada.
- c. **Por servicios:** Si la vivienda en que viven la recibieron como parte de pago o como parte de las condiciones de trabajo, por ejemplo: la vivienda asignada a un cuidador, conserje, entre otros.
- d. **Arrendada:** Cuando pagan un alquiler por habitar la vivienda.
- e. **Anticresis:** Si la vivienda es ocupada mediante un contrato de arrendamiento, previo al abono de una cantidad de dinero (capital) al dueño de la propiedad, la misma que será retenida mientras dure el contrato y que será devuelta cuando expire dicho documento.

ANEXO F: EJEMPLO DE APLICACIÓN DEL CÁLCULO DE LA PLUSVALÍA ANTERIOR

Como ejemplo, se supone que existe un trazado vial de gran amplitud que afectara una gran cantidad de predios a ser expropiados.

Ilustración 1. Trazado vial y área de influencia de dicho trazado que afectan varios predios



Fuente: MIDUVI, 2018

Como se puede apreciar en la ilustración, junto al eje del trazado vial a construirse se extiende su respectiva área de influencia* que afecta varios predios tanto de manera total como parcial, sin embargo, para efectos del presente ejemplo se centrara en analizar el caso puntual del predio resaltado cuya afectación es total.

El área de influencia es fijada exclusivamente por la entidad que ejecutara la obra pública a base de sus resoluciones técnicas, proyectos de prefactibilidad o factibilidad, entre otros.

Como la afectación es total, corresponde deducir la plusvalía generada por la obra pública ejecutada anteriormente al trazado vial planificado si es que existió dentro de un radio de influencia de 600 metros, y posteriormente verificar si dichas obras, de haberlo, generaron efectivamente plusvalía.

Se disponen de los siguientes datos:

- Anuncio del proyecto: abril 2018
- Año anterior al anuncio del proyecto: abril 2017
- Fecha en la cual se fijó el valor del predio sobre el cual se pagó el impuesto predial el año anterior al anuncio del proyecto: enero 2016
- Valor catastral del suelo del predio sobre el cual se pagó el impuesto predial el año anterior al anuncio del proyecto: 13.906,00 USD\$
- Área del predio afectado registrada en enero 2016: 208 metros cuadrados

- Valor catastral unitario del suelo del predio sobre el cual se pagó el impuesto predial el año anterior al anuncio del proyecto (V_1): 66,86 USD\$/m²
- Valor catastral del suelo del predio del bienio inmediato anterior a V_1 - enero 2014: 12.837,00 USD\$
- Área del predio afectado registrada en enero 2014: 208 metros cuadrados
- Valor catastral unitario del suelo del predio del bienio inmediato anterior a V_1 - enero 2014 (V_0): 61,72 USD\$/m²

Dentro de un radio de influencia de 600 metros que estableció previamente el organismo que efectúa la declaratoria de utilidad pública, se detectaron 5 obras públicas que fueron finalizadas y/o construidas entre el periodo enero 2016 - enero 2014:

- Construcción de un parque infantil a 30 metros del predio (O1).
- Repavimentación de la vía lateral a 66 metros del predio (O2).
- Repavimentación de la vía trasera a 82 metros del predio (O3).
- Construcción de una escuela pública a 80 metros del predio (O4).
- Construcción de un hospital público a 425 metros del predio (O5).

Ilustración 2. Obra pública anterior detectada dentro de un radio de influencia de 600 metros



Fuente: MIDUVI, 2018

Al haberse detectado obra pública, se cumple con la primera condición, razón por la cual, corresponde verificar ahora la existencia o no de la plusvalía, mediante el chequeo de la ECUACIÓN 5, para lo cual previamente corresponde calcular la fracción inflacionaria entre enero 2014 y enero 2016, por lo que se recurre a los índices de precios al consumidor nacionales publicados por el INEC:

*Para efectos de analizar el ejemplo a continuación, se utilizarán en los cálculos todos los decimales de las cifras, sin embargo, para su presentación, los resultados serán redondeados a dos decimales.

IPC_0 : 97,78

IPC_1 : 104,37

Aplicando la ECUACIÓN 8, se tiene:

$$I_{0/1} = \frac{104,37}{97,78} - 1 = 0,0674$$

Verificando la ECUACIÓN 5:

$$V_1 - V_0 = \frac{13.906,00}{208} - \frac{12.837,00}{208} = 66,86 - 61,72 = 5,14 \text{USD}\$/\text{m}^2$$

Y;

$$V_0 * I_{\frac{0}{1}} = 61,71 * 0,0674 = 4,16 \text{USD}\$/\text{m}^2$$

Es decir; 5,14 es mayor a 4,16; por lo que se concluye que existe plusvalía anterior y corresponde efectuar su respectivo cálculo.

Para calcular el factor ponderado de influencia de obra pública, se determinan los factores puntuales para cada obra pública, relacionando las distancias de cada una de las obras publicas respecto al predio afectado conforme a lo establecido en la Tabla 1:

Obra Pública 1 (30 m): $F_{01} = 1,0$

Obra Pública 2 (66 m): $F_{02} = 0,7$

Obra Pública 3 (82 m): $F_{03} = 0,7$

Obra Pública 4 (80 m): $F_{04} = 0,7$

Obra Pública 5 (425 m): $F_{05} = 0,5$

Adicionalmente, se calculan los pesos de cada obra pública en función de cada distancia (km) respecto al predio (ver ECUACIÓN 10):

$$P_{o1} = \frac{1}{0,030} = 33,33$$

$$P_{o2} = \frac{1}{0,066} = 15,15$$

$$P_{o3} = \frac{1}{0,082} = 12,20$$

$$P_{o4} = \frac{1}{0,080} = 12,50$$

$$P_{o5} = \frac{1}{0,425} = 2,35$$

Se calcula el factor ponderado de influencia de la obra pública en función de la ECUACIÓN 9:

$$F_d = \frac{33,33 * 1,0 + 15,15 * 0,7 + 12,20 * 0,7 + 12,50 * 0,7 + 2,35 * 0,5}{33,33 + 15,15 + 12,20 + 12,50 + 2,35} = \frac{62,40}{75,53}$$

$$F_d = 0,83$$

Finalmente, corresponde calcular la plusvalía generada por obra pública anterior a la construcción de la nueva obra pública, considerando previamente que el área afectada será igual al área del predio resultado de una expropiación total, para este efecto se aplica la ECUACION 7:

$$P_{aop} = [(66,86 - 61,71) - (61,71 * 0,0674)] * 0,9 * 208 * 0,83 = 151,56 \text{ USD\$}$$

Este valor es el que se debe deducir al valor de expropiación del predio a negociar.

ANEXO G: EJEMPLO DE APLICACIÓN DEL CÁLCULO DE LA PLUSVALÍA DE LA OBRA PÚBLICA QUE GENERA LA DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA PARCIAL

Como ejemplo, se supone el mismo trazado vial con un área de influencia menor que resulta con una afectación parcial del predio resaltado.

Ilustración 1: Trazado vial y afectación parcial de los inmuebles



Fuente: MIDUVI, 2018

Al respecto se tienen los siguientes datos:

- Anuncio del proyecto: abril 2018
- Área afectada del predio: 690 metros cuadrados
- Valor catastral del suelo actualizado inmediatamente posterior al que fijó el impuesto el año anterior al anuncio del proyecto - enero 2018: 161.667,00 USD\$
- Área del predio registrada en enero 2018: 1491 metros cuadrados
- Valor catastral unitario del suelo actualizado inmediatamente posterior al que fijó el impuesto el año anterior al anuncio del proyecto - enero 2018 (V_p): 108,43 USD\$/m²
- Año anterior al anuncio del proyecto: abril 2017
- Fecha en la cual se fijó el valor del predio sobre el cual se pagó el impuesto predial el año anterior al anuncio del proyecto: enero 2016
- Periodo entre la fijación del valor del predio sobre el cual se pagó el impuesto predial el año anterior al anuncio del proyecto hasta la fijación oficial del valor inmediatamente posterior: 2 años
- Valor catastral del suelo del predio sobre el cual se pagó el impuesto predial el año anterior al anuncio del proyecto: 99.684,00 USD\$
- Área del predio registrada en enero 2016: 1491 metros cuadrados
- Valor catastral unitario del suelo del predio sobre el cual se pagó el impuesto predial el año anterior al anuncio del proyecto (V_1): 66,86 USD\$/m²

- Valor catastral del suelo del predio del bienio inmediato anterior a V_1 - enero 2014: 92.016,00 USD\$
- Área del predio registrada en enero 2014: 1491 metros cuadrados
- Valor catastral unitario del suelo del predio del bienio inmediato anterior a V_1 - enero 2014 (V_0): 61,71 USD\$/m²

*Para efectos de analizar el ejemplo a continuación, se utilizarán en los cálculos todos los decimales de las cifras, sin embargo, para su presentación, los resultados serán redondeados a dos decimales.

Como se trata de un caso idéntico al anterior, se procede a calcular la plusvalía de la obra pública anterior, para lo cual, igualmente se utilizará el factor de ponderación de la obra pública calculado anteriormente de 0,9, sobre el área del predio afectada que en este caso corresponde únicamente a 690 m².

Entonces calculando la plusvalía anterior mediante la ECUACION 7, se tiene:

$$P_{aop} = [(66,86 - 61,71) - (61,71 * 0,0674)] * 0,9 * 690 * 0,9 = 549,18 \text{ USD\$}$$

Este valor corresponde a la plusvalía de la obra pública anterior a la construcción de la obra que motiva la declaratoria de utilidad pública parcial, y sería uno de los primeros valores a descontar del valor final de negociación,

Acto seguido, corresponde verificar las condiciones que permitirán definir si se procede con el cálculo de la plusvalía por la obra que motiva la declaratoria de utilidad pública:

- El área sobrante para el propietario representa el (54%) del predio inicial, y además el área sobrante de 801 metros cuadrados sobrepasa el tamaño mínimo del lote para el sector establecido por el GAD Municipal de 600 metros cuadrados.
Por lo tanto, se cumple la primera condición.
- El valor catastral actualizado del suelo es diferente al valor catastral del suelo sobre el cual se pagó el impuesto predial el año anterior al anuncio del proyecto, por lo cual, se cumple la segunda condición.
- Finalmente, es preciso revisar si por este efecto existe plusvalía mediante el cumplimiento de la condición establecida en la
- ECUACION 11 y obteniendo el cálculo de la fracción inflacionaria del periodo entre la fijación del valor sobre el cual se pagó el impuesto predial el año anterior al anuncio del proyecto y la actualización del avalúo del suelo inmediatamente posterior (enero 2018):

IPC_p : 105,20

IPC_i : 104,37

$$I_{1/p} = \frac{105,20}{104,37} - 1 = 0,0080$$

$$V_p - V_1 = \frac{161.667,00}{1491} - \frac{99.684,00}{1491} = 108,43 - 66,86 = 41,57 \text{ USD\$/m}^2$$

Y;

$$V_1 * \frac{I_1}{p} = 66,86 * 0,0080 = 0,53 \text{ USD\$/m}^2$$

Es decir; 41,57 es mayor a 0,53; por lo que se concluye que existe plusvalía resultado de la obra que motiva la declaratoria de utilidad pública y corresponde efectuar su respectivo cálculo, a partir de los valores correspondientes a la porción no afectada del predio:

Aplicando la ECUACIÓN 12, se tiene:

$$V_{pna} = \frac{161.667,00}{1.491} = 108,43 \text{ USD\$/m}^2$$

Mientras mediante la ECUACIÓN 13, se tiene:

$$V_{1na} = \frac{99.684,00}{1.491} = 66,86 \text{ USD\$/m}^2$$

La plusvalía unitaria en la porción no afectada del predio corresponde al aplicar la ECUACIÓN 14, obteniendo:

$$P_{na} = [(108,43 - 66,86) - (66,86 * 0,0080)] * (1 - 0,05 * 2) = 41,09 \text{ USD\$/m}^2$$

Es preciso recordar que al existir periodo de vigencia de la plusvalía de 2 años entre el año que fija valor catastral sobre el cual se pagó el impuesto predial el año anterior al anuncio de proyecto y su valoración oficial inmediatamente posterior, para el ejemplo aplicará un descuento del 10% por vigencia de la plusvalía.

La relación entre la plusvalía y el valor catastral de la porción no afectada del predio corresponde al aplicar la ECUACION 16:

$$R_p = \frac{41,09}{108,44} = 0,38$$

Finalmente, se calcula mediante la ECUACIÓN 17 la plusvalía de la obra pública que motiva la declaratoria de utilidad pública parcial:

$$P_{op} = 66,86 * 0,38 * 690 = 17.483,17 \text{ USD\$}$$

Este es el valor que debe deducirse resultado de la declaratoria de utilidad pública parcial y será adicional a la deducción correspondiente a la plusvalía de la obra pública anterior si existiera.

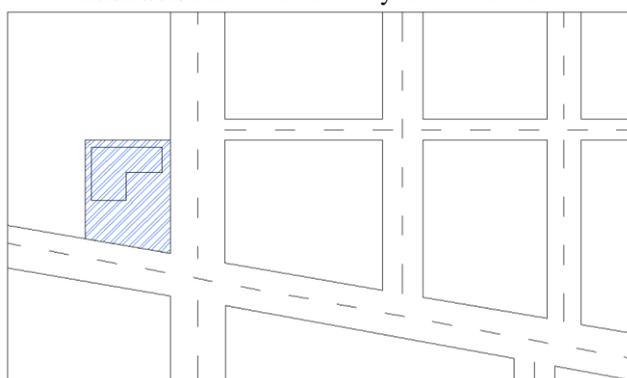
Se puede apreciar la existencia de una plusvalía parcial alta, debido al hecho fundamental que el anuncio del proyecto del edificio de UNASUR, no se lo efectuó oportunamente, permitiendo así que la información se dispersara entre los propietarios del sector generando la especulación característica en este tipo de obras.

PROPIEDAD

ANEXO H: EJEMPLO DE APLICACIÓN DEL CÁLCULO DE LA PLUSVALÍA DE LA OBRA PÚBLICA QUE GENERA LA DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA TOTAL.

Como se observa en la imagen existe un lote esquinero a ser expropiado con la finalidad de edificar un museo ciudadano, la afectación es total y corresponde deducir la plusvalía generada por la obra pública ejecutada anteriormente (en el caso de existir).

Ilustración 1: Trazado vial y afectación total



Fuente: MIDUVI, 2021

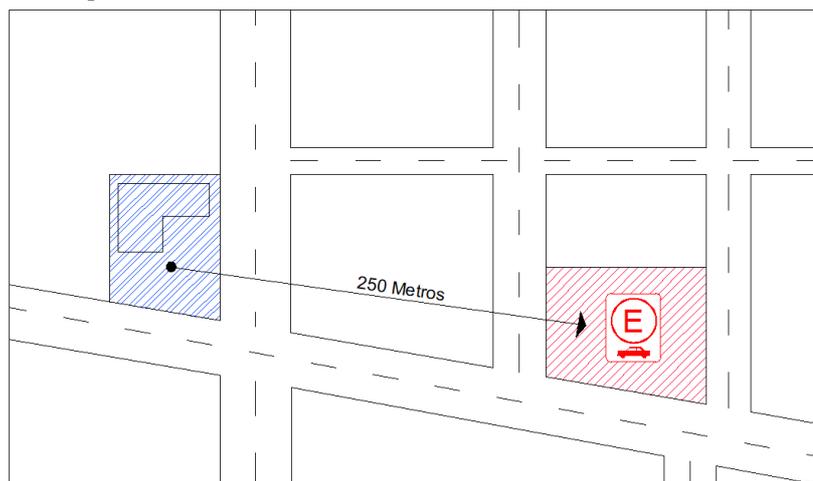
1. Datos Generales

Anuncio Proyecto	jul-18	V1
Año Anterior al Anuncio del Proyecto	jul-17	
Fecha de la Fijación del Predio sobre el cual se pagó el Impuesto Predial el Año Anterior al Anuncio del Proyecto	ene-16	
Valor Catastral del Suelo del Predio sobre el cual se Pagó el Impuesto Predial el Año Anterior al Anuncio del Proyecto	\$ 224.857,75	
Área del Predio Registrado (enero 2016)	414,12	
Área del Predio Registrado (enero 2014)	411,00	V0
Fecha del Bienio Inmediato Anterior al que se Genera V1, Respecto a su Área Catastral Registrada en ese momento	ene-14	
Valor Catastral del Suelo del Predio Afectado Correspondiente al Bienio Inmediato Anterior al que se Genera V1, Respecto a su Área Catastral Registrada en ese Momento	\$ 145.222,74	

2. Datos de la Obra Pública

Dentro de un radio de influencia de 400 metros que estableció previamente el organismo que efectúa la declaratorio de utilidad pública, se detectó una obra pública correspondiente a un edificio de parqueaderos a una distancia de 250 metros.

Ilustración 2: Obra pública anterior detectada dentro de un radio de influencia de 400 metros



Fuente: MIDUVI, 2021

3. Cálculos

CONDICIÓN DE PLUSVALÍA			
$V_1 - V_0 > V_0 * I_{0/1}$			
V_1	Valor catastral unitario al anuncio del proyecto, dividido para el área registrada del predio; cuyo resultado es el valor por metro cuadrado	$V_1 = 224.857,75 / 414,12$	542,98
V_0	Valor catastral unitario del bien, dividido para el área registrada del predio; cuyo resultado es el valor por metro cuadrado	$V_0 = 145.222,74 / 411,00$	353,34
$I_{0/1}$	Fracción inflacionaria existente entre el año anterior del anuncio del proyecto en el caso de construcciones de obras y su bien inmediato anterior	$I_{0/1} = \frac{IPC_1}{IPC_n} - 1$	0,0674

FRACCIÓN INFLACIONARIA			
$I_{0/1} = \frac{IPC_1}{IPC_0} - 1$			
IPC_1	Índice de precios al consumidor correspondiente al mes en el cual se fijó el valor catastral correspondiente al año anterior al anuncio del proyecto	IPC - ENERO 2016	104,37
IPC_0	Índice de precios al consumidor correspondiente al mes del bienio inmediato anterior sobre el que se obtuvo el IPC_1	IPC - ENERO 2014	97,78

$I_{0/1} = \frac{104,37}{97,78} - 1$
$I_{0/1} = 0,0674$

APLICACIÓN DE LA CONDICIÓN DE PLUSVALÍA	
$V_1 - V_0 > V_0 * I_{0/1}$	
$542,98 - 353,34 > 353,34 * 0,0674$	SE CUMPLE porque: La utilidad registrada del inmueble ($V_1 - V_0$) es mayor que la variación normal del precio ($V_0 * I_{0/1}$)
$189,64 > 23,81$	

CÁLCULO DE LA PLUSVALÍA ANTERIOR A LA CONSTRUCCIÓN DE UNA OBRA PÚBLICA ESPECÍFICA
$P_{aop} = [(U_{aop}) - (VNP_{aop})] * F_d * A_a * 0,9$

DESAGREGACIÓN DE LA FÓRMULA ANTERIOR			
$P_{aop} = [(V_1 - V_0) - (V_0 * I_{0/1})] * F_d * A_a * 0,9$			
F_d	Factor ponderado de influencia de la obra pública anterior existente	$F_d = \frac{\sum_{i=1}^n (F_i * P_i)}{\sum_{i=1}^n P_i}$	0,5
A_a	Área afectada y actualizada del predio de acuerdo a la zona de influencia del proyecto constructivo de la obra pública que motiva la declaratoria de utilidad pública	Área del Predio Registrado (enero 2016)	414,12
0,9	Constante que representa un descuento del 5% anual, por año corrido por vigencia de la plusvalía en un período de dos años	100% - 5% - 5%	0,9
CÁLCULO DEL FACTOR PONDERADO DE INFLUENCIA DE LA OBRA PÚBLICA			
$F_d = \frac{\sum_{i=1}^n (F_i * P_i)}{\sum_{i=1}^n P_i}$			
F	Factor puntual de influencia de una obra pública específica	Tipos de Factores (F) (Revisar tabla 1) Factor: 1 Factor: 0,5 Factor: 0,7	0,5
P	Peso de la obra pública	$P = 1/D$	$P = 1 / 0,254$ $P = 3,93$
D	Distancia más cercana del predio afectado a la obra pública expresada en kilómetros	Existe una obra pública que se encuentra a una distancia de 254 metros	$P = 1 / 0,254$ $P = 3,93$
$F_d = \frac{\sum_{i=1}^n (F_i * P_i)}{\sum_{i=1}^n P_i}$			
$F_d = \frac{1 (0,5 * 3,93)}{1 (3,93)}$			
$F_d = \frac{1,96}{3,93}$			

$F_d = 0,5$
DESAGREGACIÓN DEL CÁLCULO DE LA PLUSVALÍA ANTERIOR
$P_{aop} = [(V_1 - V_0) - (V_0 * I_{0/1})] * F_d * A_a * 0,9$
$P_{aop} = [(542,98 - 353,34) - (353,34 * 0,0674)] * 0,5 * 414,12 * 0,9$
$P_{aop} = 30902,13$

NOTA: este valor representa la plusvalía, la cual se resta del valor del avalúo (construcción + terreno)