



NORMAS TECNICAS PARA CATASTRO DE BIENES INMUEBLES URBANOS, RURALES

Acuerdo Ministerial 29
Registro Oficial Suplemento 853 de 03-oct.-2016
Estado: Vigente

No. 029-16

Arq. María de los Angeles Duarte Pesantes

MINISTRA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA

Considerando:

Que, el numeral 1 del artículo 154 de la Constitución de la República establece que 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 ibídem dispone: "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. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución";

Que, el artículo 58 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública establece que "Cuando la máxima autoridad de la institución pública haya resuelto adquirir un determinado bien inmueble, necesario para la satisfacción de las necesidades públicas, procederá a la declaratoria de utilidad pública o de interés social de acuerdo con la Ley;

Perfeccionada la declaratoria de utilidad pública o de interés social, se buscará un acuerdo directo entre las partes, hasta por el lapso máximo de noventa (90) días; sin perjuicio de la ocupación inmediata del inmueble.

Para este acuerdo, el precio se fijará, tanto para bienes ubicados en el sector urbano como en el sector rural, en función del avalúo realizado por la Dirección de Avalúos y Catastros de la Municipalidad en que se encuentren dichos bienes, que considerará los precios comerciales actualizados de la zona";

Que, el artículo 63 del Reglamento a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública dispone que el avalúo de un inmueble se establecerá "(...) en función del que constare en la respectiva Unidad de Avalúos y Catastros del Municipio en el que se encuentre ubicado el inmueble antes del inicio del trámite de expropiación, el cual servirá a efectos de determinar el valor a pagar y para buscar un acuerdo en los términos previstos en la ley.

En los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales o Metropolitanos que no cuenten con la Dirección de Avalúos y Catastros, o a petición de esa entidad, el avalúo lo podrá efectuar la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros -DINAC, para tal efecto se podrá suscribir un convenio de cooperación interinstitucional.

Asimismo, la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros- DINAC realizará el avalúo si es que habiendo sido requerido, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano no efectuare y entregare el avalúo en el plazo de treinta días de presentada la petición";



Que, el artículo 17 del Estatuto del Régimen Jurídico Administrativo de la Función Ejecutiva -ERJAFE- establece: "Los Ministros de Estado son competentes para el despacho de todos los asuntos inherentes a sus ministerios sin necesidad de autorización alguna del Presidente de la República, salvo los casos expresamente señalados en leyes especiales";

Que, el artículo 55 ibídem determina que: "Las atribuciones propias de las diversas entidades y autoridades de la Administración Pública Central e Institucional, serán delegables en las autoridades u órganos de inferior jerarquía, excepto las que se encuentren prohibidas por Ley o por Decreto";

Que, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda -MIDUVI-, fue creado mediante Decreto Ejecutivo No. 3, de 10 de agosto de 1992, publicado en Registro Oficial 1 de 11 de agosto de 1992 ;

Que, mediante Decreto Ejecutivo No. 688, de 10 de marzo de 2011, publicado en el Registro Oficial 410 de 22 de marzo de 2011 , se creó el Sistema Nacional del Catastro Integrado Geo referenciado de Hábitat y Vivienda, cuyo objetivo es "(...) registrar de forma sistemática, lógica, geo referenciada y ordenada, en una base de datos integral e integrada, los catastros urbanos y rurales, que sirva como herramienta para la formulación de políticas de desarrollo urbano";

Que, el artículo 2 del referido Decreto Ejecutivo establece que: "La rectoría del Sistema la ejercerá el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, quedando facultado a expedir políticas nacionales y los actos administrativos para el correcto funcionamiento del Sistema en el marco de la Constitución, la ley y el presente Decreto Ejecutivo, el cual coordinará con los Gobiernos Autónomos Descentralizados";

Que, mediante Decreto Ejecutivo No. 585, de 18 de febrero de 2015, el señor Econ. Rafael Correa, Presidente Constitucional de la República del Ecuador, designó a la Arq. María de los Angeles Duarte Pesantes como Ministra de Desarrollo Urbano y Vivienda;

Que, mediante Acuerdo No. 017-CG-2016, de 15 de abril de 2016, la Contraloría General del Estado expidió el REGLAMENTO GENERAL PARA LA administración, utilización, manejo y control de los bienes y existencias del SECTOR PUBLICO, publicado en el Registro Oficial 751 de 10 de mayo del 2016 , que en su artículo 27 establece: "El avalúo de los bienes muebles lo realizarán servidores que posean los conocimientos científicos, artísticos o técnicos y la experiencia necesaria para valorar los bienes designados por la máxima autoridad, quienes considerarán el valor comercial actual, el precio de adquisición, el estado actual, el valor de bienes similares en el mercado y, en general, todos los elementos que ilustren su criterio en cada caso, de manera que se asigne su valor razonable o valor realizable neto. De no existir un servidor que posea los conocimientos científicos, artísticos o técnicos y la experiencia necesaria para valorar los bienes, se recurrirá a la contratación de un perito según la naturaleza y características de los bienes de que se trate. El avalúo de los bienes inmuebles lo realizarán las municipalidades y distritos metropolitanos respectivos considerando los precios comerciales actualizados de la zona. En las municipalidades que no cuenten con la Dirección de Avalúos y Catastros el avalúo lo efectuará la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros";

Que, la Reforma al Estatuto Orgánico de Gestión Organizacional por Procesos del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, expedido mediante Acuerdo Ministerial No. 051-15 del 27 de noviembre de 2015, establece como atribuciones y responsabilidades del Ministro/a, las siguientes:

"a) Ejercer la representación legal del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, pudiendo celebrar a nombre de este, toda clase de actos administrativos, convenios y contratos necesarios para el cumplimiento de sus objetivos de conformidad a la legislación vigente".

Que, mediante Acuerdo Ministerial No. 0023-15, de 31 de julio de 2015, se emitió la Codificación del Texto Unificado de Legislación del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda; y, en su artículo 16 dispone: "La -DINAC-, será la instancia encargada de desarrollar e implementar actividades y servicios que permitan la implementación del Sistema Nacional de Catastro Integrado Geo



Referenciado de Hábitat y Vivienda del cual el MIDUVI es el ente rector (...)"

Que, el inciso tercero del enunciado artículo textualmente establece: "Por los servicios e intervenciones de la -DINA C-que son de su competencia, se aplicará el cuadro de tarifas señalado en el Reglamento que emitirá el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda para el efecto";

Que, es necesario establecer requisitos mínimos, criterios técnicos, políticas, directrices y metodologías de aplicación nacional, que regulen la formación, mantenimiento y actualización del catastro urbano y rural de bienes inmuebles; así como también, las actividades relacionadas a la valoración de bienes urbanos y rurales;

Que, es importante disponer de un instrumento que permita establecer requisitos y procedimientos para la operación, cálculo y cobro de tarifas de las actividades de la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros;

En ejercicio de sus facultades legales, atribución que le confiere el numeral 1 del artículo 154 de la Constitución de la República del Ecuador; artículos 17 y 55 del Estatuto de Régimen Jurídico y Administrativo de la Función Ejecutiva.

Acuerda:

Expedir las siguientes: "NORMAS TECNICAS NACIONALES PARA EL CATASTRO DE BIENES INMUEBLES URBANOS - RURALES Y AVALUOS DE BIENES; OPERACION Y CALCULO DE TARIFAS POR LOS SERVICIOS TECNICOS DE LA DIRECCION NACIONAL DE AVALUOS Y CATASTROS".

TITULO I

CONSIDERACIONES GENERALES

Art. 1.- Objeto y ámbito de aplicación: El presente instrumento tiene por objeto establecer lineamientos generales, requisitos mínimos y criterios técnicos aplicables a la estructuración del Sistema Nacional de Catastro Integral Geo Referenciado de Hábitat y Vivienda, que permita regular la formación, mantenimiento y actualización del catastro en sus componentes económicos, físicos, jurídicos y temáticos; así como la valoración individual y masiva de los bienes inmuebles para garantizar resultados confiables, imparciales y transparentes.

El Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda en calidad de ente rector del Sistema Nacional de Catastro Integral Geo Referenciado de Hábitat y Vivienda, emite las Normas Técnicas de Catastro y Avalúos aplicables en las Entidades Competentes y a todos los entes Avaluadores jurídicos o naturales a nivel nacional.

Adicionalmente este instrumento contiene el procedimiento de tarifado por servicios de asistencia técnica de la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros - DINAC.

Art. 2.- Definiciones.- Cuando en el presente instrumento o en los documentos jurídicos y operativos relacionados, se mencionen o utilicen las siguientes abreviaturas o términos, se entenderá lo siguiente:

1. Avalúo.- Es la determinación del valor comercial de un bien, realizada por un profesional competente, de acuerdo a criterios previamente establecidos y desarrollando una metodología adecuada al fin propuesto.
2. Bienes ambientales.- Son los recursos utilizados por el ser humano como insumos en la producción o en el consumo final, que se gastan y transforman como el agua, madera, las sustancias medicinales, objetos que son productos de la naturaleza directamente valorados y aprovechados por el ser humano.
3. Bien mostrenco.- Son aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido.



4. Catálogo de objetos geográficos.- permite la catalogación de objetos geográficos, sus atributos y dominios, con la finalidad de construir una base geográfica que facilite el almacenamiento, procesamiento, disponibilidad, intercambio, actualización y difusión.
5. Catastro Económico.- Es el registro en cuyas bases constan datos descriptivos correspondientes al valor de los inmuebles determinado a través de diferentes enfoques, bien como el mapa de valores del suelo a partir del cual se define política tributaria.
6. Catastro Físico.- Es el registro en cuyas bases constan documentos cartográficos y datos descriptivos que caracterizan al suelo y a las construcciones de cada inmueble.
7. Catastro Jurídico.- Es el registro en cuyas bases constan los datos personales de los tenedores del inmueble (propietarios, poseedores u ocupantes), bien como los documentos cartográficos y los datos descriptivos que permiten identificar de forma clara el límite de la posesión efectiva determinado por el uso del predio, materializando por entes naturales o antropológicos (paredes, carcas, etc.), en relación al límite jurídico que corresponda a la interpretación de los títulos.
8. Catastro Temático.- Son registros en cuyas bases constan documentos cartográficos y datos alfanuméricos correspondientes a los aspectos de infraestructura como son las redes de agua y alcantarillado, energía eléctrica, gas, telefonía, cable entre otros; ambiental cuyo objetivo es evaluar la calidad ambiental del medio físico natural y el comportamiento urbano; y social. Los mismos que son administradas por empresas privadas o instituciones públicas de diferentes niveles y áreas de gobierno.
9. Catastro Territorial Multifinalitario (CTM).- Es el modelo catastral que relaciona los Datos Catastrales Básicos registrados en el Inventario Catastral Básico de la Entidad Catastral Territorial, con los Catastros Temáticos. La articulación interinstitucional se basa en acuerdos o convenios a través de los cuales instituciones y temas se van incorporando de forma gradual al sistema de información catastral. Se materializa mediante una Infraestructura de Datos Espaciales local conformada de acuerdo a las normas y estándares definidos por el Consejo Nacional de Geoinformática (CONAGE).
10. Ciclos vegetativos.- Son las etapas fenológicas de los cultivos semi perennes y perennes. Las etapas o ciclos vegetativos son:
 - Ciclo total de vida: desde la siembra hasta el descarte o sustitución de plantas
 - Ciclo de levante: desde la siembra hasta el inicio de producción
 - Ciclo productivo: desde la iniciación de la producción hasta el descarte o sustitución de plantas.
11. Clave Catastral.- Es el código que identifica al objeto catastral de forma única y exclusiva respecto a su localización geográfica, mismo que se conformará a partir de la codificación oficial del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) para provincia, cantón y parroquia y la conformación subsecuente de la clave, será determinada localmente y estará conformada por zona, sector, manzana y lote.
12. Coeficiente de Variación.- Es la relación porcentual entre la desviación típica o estándar y el promedio.
13. Datos Catastrales Básicos.- Son los que conforman el Inventario Catastral Básico de los predios ubicados dentro de la jurisdicción de la Entidad Competente contemplando sus atributos económicos (valor del suelo y de las construcciones), físicos (forma, dimensiones y ubicación geo referenciada) y jurídicos.
14. Datos Geográficos Catastrales.- Se denomina a la representación gráfica que define la identificación, delimitación y deslinde de los predios y sus respectivas construcciones, cualquiera que sea el uso o actividad a la que están destinados, constituyéndose en su conjunto el soporte gráfico y catastral. Está compuesta por los Planos Catastrales y las Cartas Prediales.
15. Entidad Competente.- Para esta norma se referirá al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano
16. Entidad Catastral Territorial.- Es el órgano municipal responsable por el registro y la publicación de los datos básicos correspondientes a los predios y a los objetos catastrales legales de derecho público y privado de su jurisdicción. Corresponde a las actualmente denominadas Jefaturas o Direcciones de Avalúos y Catastros.
17. 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.

18. Inventario Catastral Básico.- Es el inventario oficial y sistemático de todos los predios de la Entidad Competente, administrado por el Catastro Territorial, y constituido esencialmente por:

Datos descriptivos referentes a los componentes económicos, físicos y jurídicos de los predios.

- Planos catastrales originales generados por levantamientos al detalle.
- Cartas prediales digitales geo referenciadas.
- Mapa de valores del suelo urbano y rural.

19. Inventario Catastral Multifinilaritario.- Es el inventario territorial oficial y sistemático de la Entidad Competente, coordinado por la Entidad Catastral Territorial, constituido por el Inventario Catastral Básico y bases de los Catastros Temáticos. Siendo que el CTM es modular, no existe un modelo único de datos ni un inventario tipo, ambos dependen de la capacidad de articulación de la administración de la Entidad Competente.

Para la estructuración del Inventario Catastral Multifinilaritario de la Entidad Competente es necesario que:

- Se adopte una base cartográfica catastral única para todos los aliados del CTM.
- Se correlacione la clave catastral del Inventario Catastral Básico con los identificadores definidos por las instituciones responsables por los diferentes Catastros Temáticos.
- Se registren los datos esenciales para todos los aliados, es decir, los datos que pueden mantenerse actualizados con eficiencia.

20. Lote.- Es la unidad territorial mínima donde se ubica un predio urbano o rural asociado a una propiedad ya sea jurídica o natural, delimitada generalmente por vías, otros lotes y accidentes geográficos. Se reconoce como lote los términos: terreno, suelo, solar.

21. Modelo de regresión.- Es utilizado para representar determinado fenómeno, con base en una muestra, teniendo en cuenta las diversas características influyentes.

22. Predio.- Es la menor unidad de catastro, corresponde al bien inmueble de extensión territorial continua, definida por los límites correspondientes a uno o más títulos de propiedad, una posesión o una ocupación ejercida. Se reconoce como predio, el término: parcela catastral.

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

24. Red Geodésica: conjunto de vértices geodésicos, materializados sobre la superficie terrestre a través de un mojón o placas ubicadas en sitios seleccionados - Red Pasiva o conjunto de estaciones de monitoreo continuo de datos del GPS y/o GNSS - Red activa, distribuidas estratégicamente en un entorno geográfico, esta red materializada formará parte y por ende se encontrará enlazada al Sistema Geodésico Nacional en sus componentes horizontal y vertical.

25. RED GEODESICA NACIONAL (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.

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

27. Suelo rural de expansión urbana.- Es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo en cada jurisdicción de la Entidad Competente. El suelo rural de expansión urbana deberá ser siempre colindante con el suelo urbano del cantón o distrito metropolitano, a excepción de los casos especiales que se definan en normativa secundaria.

28. Suelo urbano consolidado.- Es el suelo urbano que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarios y que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación.

29. Suelo urbano de protección.- Es el suelo urbano que por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos, deberá ser protegido y en el cual se restringirá la ocupación según la

legislación nacional y local correspondiente. Para la declaratoria de suelo urbano de protección los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial municipales o metropolitanos acogerán lo previsto en la legislación nacional ambiental, patrimonial o de riesgo.

30. Suelo urbano no consolidado.- Es el suelo urbano que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios y que requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación o urbanización.

31. Valoración masiva.- Consiste en asignar valores de forma extensiva, global a zonas de similares condiciones que poseen parámetros que son comunes e identifica a todos los predios que se encuentran en la misma, es decir sin una identificación precisa y única del bien objeto de la misma.

32. Zona.- Espacio geográfico que contiene un conjunto de sectores para facilitar la gestión, administración y planificación de la Entidad Competente.

Art. 3.- Siglas y/o Acrónimos

CONAGE: Consejo Nacional de Geoinformática

CNT: Corporación Nacional de Telecomunicaciones

DINARDAP Dirección Nacional de Datos Públicos

DPA: División Política Administrativa

IGM: Instituto Geográfico Militar

ISO: Organización Internacional de Estándares (International Organization for Standardization)

MINTEL: Ministerio de Telecomunicaciones

MEER: Ministerio de Electricidad y Energía Renovable

MSP: Ministerio de Salud Pública.

CAPITULO I

CLASIFICACION DE BIENES

Art. 4.- Los bienes se clasifican de acuerdo a la aplicabilidad para:

- Avalúos y catastros
- Urbanos (Suelo y construcción) o Rurales (Tierra y construcción)
- La valoración individual (tasación) en bienes muebles: o Cultivos, pastos y forestales
- Semovientes
- Maquinaria y Equipo.
- Bienes y servicios ambientales.

TITULO II

CATASTRO

Art. 5.- Clave catastral.- Cada predio y lote deberá estar identificado de forma inequívoca con una clave catastral, siguiendo la estructura presentada en la Tabla No.1 y Tabla No. 2.

Tabla No. 1: Clave Catastral Urbana

Tabla No. 2: Clave Catastral Rural

Nota: Para leer Tablas, ver Registro Oficial Suplemento 853 de 3 de Octubre de 2016, página 6.



Para generar el polígono catastral se deberá procurar seguir límites naturales (ríos, quebradas, etc.) y/o antrópicos (vías, senderos, canales etc.) que sean foto identificables.

Art. 6.- Administración de las claves catastrales.- Se deberá tomar las siguientes consideraciones:

- a. La clave catastral se deberá utilizar tanto para predios urbanos como para predios rurales, en estos últimos se codificará con ceros los campos correspondientes a propiedad horizontal. En predios urbanos que no estén declarados en propiedad horizontal se llenará con cero los campos correspondientes a: bloque, piso, unidad.
- b. Para áreas urbanas se deberá utilizar la unidad manzana y para las áreas rurales se utiliza la unidad polígono catastral.
- c. Si un predio es fraccionado se asignará a cada una de las fracciones resultantes una nueva clave catastral cancelándose la clave catastral del predio matriz, esta clave será egresada y quedará registrada en el archivo histórico.
- d. Si dos o más predios con clave catastral asignada se unifican, se le asignará una nueva clave catastral al predio resultante. Las claves catastrales anteriores se cancelarán y se conservan como antecedente histórico y no podrá usarse nuevamente.
- e. En el caso de que un predio se declare en propiedad horizontal, se deberá mantener la clave catastral del predio matriz, y se llenarán los campos correspondientes a: bloque, piso, unidad.
- f. Todas las instituciones que presten servicios asociados al predio deberán utilizar la clave catastral como enlace de información.
- g. En caso de detectar algún error en la asignación de la clave catastral, lo rectificará la Entidad Competente a la que pertenezca.
- h. Si cambia la estructura de la clave catastral deberá dejarse registrada en el archivo histórico.

CAPITULO I

COMPONENTES DEL CATASTRO MULTIFINALITARIO

Art. 7.- El Catastro Multifinalitario está compuesto por los siguientes componentes.

1. Componente económico.- Los elementos básicos son:

- a) Valor del suelo
- b) Valor de las construcciones

2. Componente físico.- Los elementos mínimos son:

a) Predio.- Los datos esenciales de caracterización son:

- Clave catastral
- Número de predio (cuando tiene del catastro anterior)
- Nombre sector
- Tipo de predio
- Régimen de tenencia (Propiedad horizontal, Unipropiedad)
- Nombre del predio
- Uso del predio
- Dirección (eje principal, placa predial y eje secundario)
- Area gráfica del lote o predio
- Dimensión del frente
- Localización en la manzana
- Cobertura natural predominante(rural)
- Ecosistema relevante (rural)
- Infraestructura, servicios e instalaciones o Tipo de vía de acceso
- Rodadura
- Otras vías de acceso
- Aceras



- Bordillos
- Agua
- Sanitarias
- Energía Eléctrica
- Recolección de basura
- Comunicaciones
- Transporte urbano
- Disponibilidad de riego (rural)
- Método de riego (rural)
- Instalaciones especiales
- Linderos o colindantes
- Plano del predio o lote
- Fotografía de la fachada
- Actualizador predial
- Fiscalizador

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

- Código de identificación de la construcción (Bloque o PH)
- Código de identificación del piso
- Nivel de edificación del piso
- Condición física
- Valor cultural
- Estado de construcción
- Año de construcción
- Año de restauración
- Área construida
- Uso constructivo del piso
- Propiedad Horizontal o Alícuota
- Área declarada
- Unidad de medida
- Área de aumento constructivo
- Elementos constructivos o Estructura
- Acabados

c) Obras complementarias o mejoras.- Los datos esenciales de caracterización son:

- Tipo de obra o mejora
- Material
- Área
- Estado

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

- Código de unidad
- Clasificación
- Tipo de vivienda
- Condición de ocupación
- Jefe de hogar (Documento de identificación, nombres)
- Datos Censales
- Acabados del piso
- Estado del piso
- Agua para consumo humano
- Eliminación de excretas
- Energía eléctrica
- Eliminación de basura



- Número de habitaciones (excluye: baño, cocina y negocio)
- Número de dormitorios
- Espacios para bañarse o duchas
- Tenencia de la vivienda
- Número de habitantes
- Observaciones
- Tiene teléfono convencional
- Número de teléfonos celulares
- Servicio de internet

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

a) Datos del propietario, poseedor, posesionario

- Tipo de propietario(Natural o Jurídica)
- Personería jurídica (Público o privado)
- Persona Natural
- Documento de Identificación
- Nombres
- Estado civil (En caso de ser casado ingresar la información cónyuge)
- Teléfono
- Correo electrónico
- Cónyuge
- Documento de Identificación
- Nombres
- Estado civil
- Teléfono
- Correo electrónico
- Persona Jurídica o Razón social o RUC
- Inscrito en (Ministerio o superintendencia)
- Lugar de inscripción
- Número (Acuerdo o registro)
- Representante Legal (Documento de identificación, nombres completos)

b) Datos copropietario (s) en derechos y acciones

- Copropietario (Documento de identificación, nombres completos)
- Porcentaje de participación de cada copropietario
- Fecha de inscripción de los títulos de propiedad de cada copropietario

c) Tenencia

- Documento título de propiedad

- a. Número de notaría
- b. Provincia de inscripción del título
- c. Cantón de inscripción del título
- d. Fecha de protocolización
- e. Fecha de inscripción en el Registro de la Propiedad
- f. Area (Unidad)

- Sin título

- a) Requiere perfeccionamiento del título
- b) Años sin perfeccionamiento
- c) Años que está en posesión



- d) Nombre del pueblo o etnia (de ser el caso)
- e) Forma de adquisición

4. Componente temático.- Para la estructura del Inventario Catastral Multifinalitario de la Entidad Competente es necesario que:

- Se adopte una base cartográfica catastral única para todas las Entidades que aporten información para el CTM.
- Se correlacione la clave catastral del Inventario Catastral Básico con los identificadores definidos por las instituciones responsables por los diferentes catastros temáticos.
- Se registre los datos esenciales para todas las Entidades que contribuyan con información para el CTM, básicamente los datos que pueden mantenerse actualizados con eficiencia.

Nota: Las fuentes de información temática se deberán obtener de las instituciones generadores conforme al Catálogo Nacional de Objetos Geográficos; así como también MEER; CNT, MINTEL y otros.

CAPITULO II CARTOGRAFIA BASICA CON FINES CATASTRALES

Art. 8.- Areas urbanas y rurales.- Contienen los objetos catastrales mínimos especificados en el Anexo Catastro: A y B; además de los descritos en el Catálogo de Objetos para Cartografía Base con Fines Catastrales Escala 1:1000 y 1:5000 respectivamente definido por el Instituto Geográfico Militar.

La exactitud posicional para cartografía básica es:

- Planimetría.- La precisión de los objetos cartográficos no debe ser superior a 0.3 multiplicado por el denominador de la escala. (Instituto Panamericano de Geografía e Historia (IPGH). Especificaciones Para Mapas Topográficos. ECUADOR: Instituto Geográfico Militar)
- Altimetría.- La precisión altimetría de los objetos cartográficos no debe ser mayor a 1,5 por la precisión horizontal. (ASPRS Positional Accuracy Standares for Digital Geospatial Data, 2014).

CAPITULO III DATOS CARTOGRAFICOS CATASTRALES

Art. 9.- Los datos cartográficos se registran en dos tipos de documentos: los Planos Catastrales y las Cartas Prediales.

Art. 10.- Planos catastrales.- Corresponde a planos originales de: lotizaciones, unificaciones o divisiones de predios, elaborados a partir de métodos cartográficos técnicamente aceptados que garanticen las precisiones descritas en esta norma; representados en formatos analógico o digital, generalmente en escalas que varían entre 1:100 y 1:1.000.

Art. 11.- Características de los planos catastrales

- Los límites físicos de los predios deberán constituir una figura geométrica cerrada y ser representados en los planos catastrales.
- Los límites físicos deberán ser levantados con una tolerancia del 2.1460 por la desviación estándar, es decir se realizara un control de calidad con un nivel de confianza del 90%
- Los predios pueden ser ubicados por posicionamiento absoluto (geo referenciado en SIRGAS Ecuador) para todos los planos catastrales emitidos a partir de la promulgación de este instrumento.
- El plano catastral deberá contener un croquis según título de propiedad del bien inmueble.
- Los planos deberán ser registrados en un archivo único (mapoteca) de la Entidad Competente.

Art. 12.- Cartas prediales.- Elaboradas a partir de métodos cartográficos técnicamente aceptados

que garanticen las precisiones descritas en esta norma.

Art. 13.- Características de las cartas prediales

- Los límites físicos de los predios deberán constituir una figura geoméricamente cerrada y ser representados en las Cartas Prediales.
- La cartografía predial puede ser estructurada a través de recopilación de documentos cartográficos existentes, que serán debidamente validada para verificar sus precisiones.
- Las Cartas Prediales deberán ser referidas a la proyección Universal Transversal de Mercator (UTM), tomando como base el Sistema de Referencia Geocéntrico para las Américas (SIRGAS Ecuador), materializado por la RENAGE, la REGME (Red Geodésica activa de monitoreo del Ecuador), o por la red que Ecuador adopte.
- La Entidad Competente en el ámbito de su autonomía y competencia, deberá implantar, conservar y mantener la inviolabilidad de los marcos vinculados al Sistema de Referencia Geodésico Nacional, de acuerdo a las disposiciones del Instituto Geográfico Militar - IGM
- Las Cartas Prediales correspondientes a jurisdicciones localizadas en más de una zona UTM podrán extender una de las zonas hasta el límite de su territorio, de forma que la representación sea continua.
- Los límites territoriales deberán ser registrados en la Entidad Catastral Territorial, siguiendo el orden de preferencia comenzando por:
 - Predios
 - Manzanas (urbano)
 - Polígonos (rural)
 - Sector
 - Zona
 - Parroquias
 - Perímetro urbano
 - Cantones
 - Provincias

En el caso de duplicidad de un atributo para determinar el límite, prevalecerá el orden de preferencia presentado en este ítem.

- El origen de altitudes consignado en las Cartas Prediales será el nivel medio del mar, materializado en un mojón localizado en el mareógrafo de La Libertad (Provincia de Santa Elena), o aquel que el Ecuador adopte.
- Los levantamientos y replanteos de obras, subdivisiones de predios y nuevas lotizaciones deberán ser referenciados al Sistema de Referencia Geodésico Nacional, apoyados en los marcos de la Entidad Competente o en las estaciones que componen la Red GNSS de Monitoreo Continuo del Ecuador - REGME.
- La administración de la Entidad Competente deberá exigir, a través de la Entidad Catastral Territorial, la demarcación de los vértices de los inmuebles que aún no la posean, como requisito previo a la emisión del Certificado Catastral.
- La Entidad Competente que posea Datos Geográficos catastrales geo referenciados bajo otro sistema de referencia, deberá adecuarla al sistema UTM para alimentar al Sistema Nacional de Catastro.
- Los objetos catastrales mínimos especificados en el Anexo Catastro: A y B; además de los descritos en el Catálogo de Objetos para Cartografía Base con Fines Catastrales Escala 1:1000 y 1:5000 para el urbano y rural respectivamente definido por el Instituto Geográfico Militar.

CAPITULO IV
FORMACION DEL INVENTARIO CATASTRAL BASICO

Art. 14.- Consideraciones generales:



- Los ingresos de predios nuevos se deberán realizar en la Entidad Catastral Territorial que pertenezcan los predios, de acuerdo con el límite político administrativo determinado por la Entidad Competente.
- Cuando un predio esté ubicado en una zona donde concurren dos o más linderos políticos administrativos, cada porción de suelo correspondiente al predio se tiene que graficar geográficamente en su totalidad e identificar con un código único propio al cantón donde se encuentre la mayor proporción del suelo.
- Cada predio tiene que estar representado e identificado en las bases catastrales administradas por la Entidad Competente que corresponda.
- Conflicto de límites.- Cuando se presenten diferencias entre propietarios y/o poseedores de predios colindantes, la Entidad Catastral Territorial deberá registrar 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.
- 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 inscribir en el catastro a quien tenga el título con el registro más antiguo, hasta que la Autoridad Competente dirima el derecho.
- Predios municipales.- Se deberá registrar a nombre de la Entidad Competente correspondiente.
- Bien mostrenco.- Los predios declarados como mostrencos se deberán registrar provisionalmente como tales y, una vez que se encuentren regularizados de acuerdo a los lineamientos vigentes, se catastrarán a nombre de la Entidad Competente donde están ubicados.
- Comunas ancestrales.- Se deberá registrar a nombre de las respectivas comunas ancestrales, de acuerdo con los actos administrativos de constitución, adición o modificación y demás documentos de identificación, expedidos por la Autoridad Competente.
Dentro del territorio de las comunas ancestrales no proceden inscripciones catastrales a nombre de otra persona o entidad, salvo que exista previo título de propiedad legalmente inscrito en el Registro de la Propiedad.
- Reservas naturales nacionales.- Cuando se trate de suelos de reservas naturales nacionales que conforman parte del PANE se deberá registrar a nombre de la Autoridad Ambiental Nacional.
- Propiedad horizontal.- Se deberá registrar en la base de datos a nombre del propietario o propietarios sean personas naturales o jurídicas, tantos registros cuantos predios PH figuren en la escritura pública registrada que las autorizó y teniendo en cuenta los porcentajes de copropiedad o participación definidos en la declaratoria de propiedad horizontal.
- Bienes de uso público.- Se deberá registrar de acuerdo con los correspondientes títulos de propiedad, si existieren, y la reglamentación vigente en cada Entidad Competente.
- Fraccionamiento, subdivisión, urbanización.- Se deberá registrar en el catastro cada uno de los predios resultantes de los procedimientos administrativos de autorización para fraccionar el suelo, los predios se deberán registrar con claves catastrales nuevas.
- Unificaciones/Consolidaciones.- Se deberá registrar en el catastro el nuevo predio resultante de la unificación con una clave catastral nueva.
- En todos los casos anteriores la autoridad catastral deberá solicitar a los propietarios la información relativa a linderos, áreas y planos para la respectiva inscripción catastral de sus bienes.
- Los informantes idóneos para datos de viviendas son: o Jefe/a de hogar
- El/la cónyuge
- Persona de 15 años o más, que habite permanentemente en la vivienda
- Los datos válidos de vivienda son los proporcionados por el informante idóneo.
- En el caso de viviendas habitadas y sin informante durante el levantamiento de información se deberá:
 - Realizar una visita adicional.
 - Averiguar el número de viviendas existentes y registrarlas.
 - Entregar al dueño del predio o vecinos la notificación para que un miembro de la familia se acerque a las oficinas de la Entidad Competente a proporcionar información de la vivienda.
 - Cuando los informantes de la vivienda se resistan a proporcionar los datos se les deberá notificar para que proporcionen los mismos en las oficinas de la Entidad Competente.
 - En el caso que el informante proporcione datos incompletos, recabar información visual hasta donde sea posible.



Art. 15.- Etapas:

- a. Programación del proceso.- Generar un cronograma detallado de cada una de las actividades a efectuarse.
- b. Análisis de información existente.- Utilizar la información alfanumérica catastral y cartográfica existente, previa evaluación y control de calidad a fin de definir lo que va a generar y/o actualizar. Se deberá verificar la precisión y exactitud de la información cartográfica base pre-existente al proceso catastral, si proviene de la compilación de planos digitales o físicos técnicamente elaborados, si proviene de topografía, fotogrametría o cualquier otro método cartográfico. En caso de que los documentos disponibles sean dibujos o croquis, éstos no se deberán utilizar ni considerar como cartografía.
- c. Planeamiento catastral.- Definir el ámbito de trabajo tomando como base los insumos cartográficamente aceptados que garanticen las precisiones descritas en esta norma y verificando los límites de las zonas urbanas y rurales que deberán ser concordantes con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente en la Entidad Competente.
- d. Investigación jurídica.- Coordinar con el Registro de la Propiedad con la finalidad de verificar el estado legal de los predios a intervenir.
- e. Generación datos geográficos catastrales.- Producir mediante procesos que pueden ser directos o indirectos
- f. Control geodésico.- Garantizar que la red Geodésica Local este enlazada a la Red Geodésica Nacional
- g. Trabajos de campo.- Gestionar la ficha predial, en formato físico o digital, con fecha y firma de la persona responsable de la toma de información y su fiscalizador; en el caso de que no es posible acceder al interior del predio o unidad de vivienda, notificar a la Entidad Catastral Competente.
- h. Sistema de Información Geográfico Catastral Local (SIGCAL).- Ingresar toda la información gráfica y descriptiva levantada en campo correspondiente a la jurisdicción de la Entidad Catastral Territorial.
- i. Procesamiento de la información.- Procesar informáticamente la información gráfica y alfanumérica ingresada en el SIGCAL.
- j. Control de calidad.- Garantizar la calidad y veracidad de los datos recolectados en cada etapa del levantamiento catastral.
- k. Valoración catastral.- Es requisito básico para esta fase la información gráfica y alfanumérica mínima determinada dentro de los procesos de valoración catastral detallados en la Norma de Avalúos.
- l. Exposición información catastral.- Comprende la validación de los resultados y una socialización pública de los resultados previa su implementación.

Art. 16.- Documentos preliminares.- Para la formación del catastro se deberá contar con los siguientes documentos:

- Reglamentación del uso del suelo vigente (Plan de Ordenamiento Territorial)
- Delimitación del perímetro urbano.
- Límite del área de intervención.
- Las cartas prediales geo referenciadas, tomando como base el Sistema de Referencia Geocéntrico para las Américas (SIRGAS Ecuador) con las precisiones especificadas en el Artículo. 9
- Planos, orto fotografías, imágenes satelitales o cualquier producto cartográficamente aceptados que garanticen las precisiones descritas en esta norma.

Art. 17.- Productos.- Como resultado de la formación catastral se deberá obtener los siguientes productos:

- Cartografía Básica Catastral.
- Cartas Prediales geo referenciadas de todo el territorio intervenido.
- Mapa de zonas homogéneas económicas.
- Mapa de valor de suelo.
- Tablas, modelos o cualquier otro instrumento utilizado para el cálculo de valores unitarios para los



suelos y construcciones.

- Ficha catastral para cada predio con su respectiva construcción si lo tuviere.
- Base de datos con toda la información levantada en campo.
- Estadísticas catastrales (número de predios nuevos, número de inconsistencias encontradas, número de hectáreas intervenidas, predios considerados como solares, áreas nuevas de construcción incorporadas al catastro en predios en Unipropiedad y propiedad horizontal).
- Memoria técnica de todos los estudios realizados.
- Cartografía Temática.

Art. 18.- Trabajos Finales.- Se deberá procesar la información obtenida en campo la misma que se almacenará en la base de datos catastral alfanumérica y gráfica, a partir de la cual se puede generar: estadísticas, informes, certificados y demás reportes; con la finalidad de servir como base para la gestión catastral de cada Entidad Competente.

CAPITULO V

MANTENIMIENTO DEL CATASTRO

Art. 19.- Se deberá mantener actualizada la información de cada uno de los predios y las variaciones que éstos experimenten en sus componentes: económico, físico y jurídico; a partir del ingreso de los inmuebles al catastro por los procesos de formación o actualización.

Art. 20.- Objetivos del mantenimiento catastral

- Mantener actualizados los datos cartográficos catastrales y la base de datos catastrales de acuerdo con los cambios que experimenten los predios.
- Realizar el control en las transacciones inmobiliarias entre el catastro y el Registro de la Propiedad de cada Entidad Competente.
- Establecer la base imponible para la liquidación del impuesto predial y todos los demás impuestos y tasas que tengan su fundamento en el avalúo catastral.

Art. 21.- Personal capacitado.- Se requiere personal técnico especializado en temas catastrales. La Entidad Catastral Territorial será encargada de capacitar y actualizar los conocimientos del personal técnico de la Entidad Competente.

Art. 22.- Método de actualización por goteo.- Utiliza levantamientos planimétricos geo referenciados o inspecciones, corresponde a modificaciones en lotes o construcciones y dependen de la velocidad del movimiento inmobiliario, por lo que dicha actualización será variable en lapso y localización en el territorio.

Art. 23.- Actualización por autogestión.- Solicita la información requerida mediante coordinación directa con los sectores de la administración pública y/o privada, generadores de dicha información, sin necesidad de levantar datos en campo por parte de los funcionarios de catastro.

Art. 24.- Actualización continua del catastro.- El mantenimiento catastral no deberá interrumpirse durante el proceso de actualización de la formación catastral.

Art. 25.- Obligatoriedad de comunicación.- Los propietarios o poseedores de lotes o construcciones que no hayan sido incorporados al catastro, deberán comunicar a la Entidad Catastral Territorial, presentando su cédula de identidad, RUC o pasaporte, la ubicación de los mismos, el área, la escritura registrada o documento de adquisición, así como la fecha de terminación de las construcciones, con el fin de registrar los inmuebles en el catastro.

Art. 26.- Egreso catastral por ubicación errónea.- Cuando por orden legal, judicial o administrativa se cambia un predio de una Entidad Competente a otra, el predio se egresará de la base de datos respectiva; y, simultáneamente se inscribe en la base de datos catastral correspondiente a la otra Entidad Competente. El cambio se inscribe catastralmente por acto administrativo.



Art. 27.- Omisión catastral.- El ingreso de los predios que no constan en el catastro deberá ser a partir de la fecha de la escritura o en su defecto, desde la fecha en que el solicitante manifiesta ser propietario o poseedor del predio.

Art. 28.- Archivo de documentación de respaldo.- Los documentos generados en los procesos de formación y actualización catastral, junto con los documentos aportados por los propietarios que proporcionen soporte a las operaciones del mantenimiento catastral, deberán ser archivados de tal manera que permitan su conservación y fácil consulta en cada una de las Entidades Catastrales Territoriales de las Entidades Competentes.

CAPITULO VI ACTUALIZACION DEL CATASTRO

Art. 29.- En el proceso de actualización catastral se deberá desarrollar las mismas actividades contempladas en el proceso de formación, en cuanto sea compatible con este último.

Documentos mínimos:

- Base de datos catastral vigente
- Cartografía predial Productos:
- Cartografía Básica Catastral
- Cartas Prediales geo referenciadas del territorio intervenido.
- Ficha catastral para cada predio.
- Base de datos con toda la información levantada en campo.
- Estadísticas catastrales.
- Memoria técnica de todos los estudios realizados.

Cumplidos los trabajos de actualización catastral se deberá procesar la información levantada en campo e incluir en la base de datos vigente de la Entidad Competente.

Art. 30.- Tipos de actualización:

- Modificación.- El único elemento que no se modifica es el código único catastral, los demás datos pueden variar.
- Inscripción o egreso.- Puede tratarse de una manzana, predio, construcción, tanto en Unipropiedad como en propiedad horizontal.

CAPITULO VII VALIDACION DE INFORMACION CATASTRAL

Art. 31.- Validación Norma NTE INEN ISO 2859-1:2009.- La validación de la información basada de la presente norma se cumplirá con los siguientes lineamientos y requisitos mínimos:

- Definir la magnitud o tamaño del lote (población).
- Determinar el código de tamaño de la muestra para el nivel general de inspección II.
- Seleccionar los ítems de la muestra en función del muestreo aleatorio simple
- Seleccionar el plan de muestreo simple para inspección normal
- Seleccionar el nivel aceptable de calidad del 6.5
- Determinar la cantidad de defectos aceptables (Ac) y rechazables (Re)
- Revisión y seguimiento de los resultados.

Art. 32.- Componentes mínimos para la validación de la geo información de acuerdo a la Norma ISO 19157:2013. Calidad de la Información Geográfica.-

a. Completitud.- Presencia y ausencia de fenómenos, sus atributos, relaciones y los elementos son:



- Comisión: Datos excedentes
- Omisión: Datos ausentes

b. Consistencia lógica.- Grado de adherencia a las reglas lógicas de la estructura de los datos, atributos, relaciones y los elementos son:

- Consistencia conceptual: Adherencia a las reglas del modelo conceptual
- Consistencia de dominio: Adherencia de los valores a su dominio
- Consistencia de forma: Grado en que los datos se almacenan de acuerdo con la estructura física.
- Consistencia topológica: Corrección de las características topológicas explícitamente.

c. Exactitud posicional.- Los fenómenos y elementos 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 fenómenos y sus respectivas posiciones relativas verdaderas o aceptadas como tales.

CAPITULO VIII

SISTEMA DE INFORMACION GEOGRAFICO CATASTRAL LOCAL (SIGCAL)

Art. 33.- Las Entidades Competentes deberán analizar los requisitos mínimos para garantizar el soporte e implementación de los componentes tecnológicos en cuanto a hardware, comunicaciones y software. La variación en estos requerimientos, dependen del volumen de información que gestiona cada Entidad Competente.

Art. 34.- Características del SIGCAL.- El Sistema de Información Geográfica Catastral Local, (SIGCAL) estandariza la generación, administración, mantenimiento y actualización de la información catastral conforme a los estándares nacionales e internacionales relacionados con la geo información a través de la ISO, CONAGE entre otros.

- Open Source.- Sistema desarrollado en Código Abierto, lenguajes, librerías y otros requeridos.
- Base de datos.- De tipo libre, tanto para la parte gráfica como para la alfanumérica.
- Multiplataforma.- Permite la implementación en diferentes tipos de sistemas operativos.
- Tipo Web.- Arquitectura orientada a la Web.

Art. 35.- Funcionalidades del SIGCAL

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.

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 un solo sistema.
- Manejar y gestionar todos los procesos para: formación, mantenimiento y actualización.
- Realizar los avalúos respectivos de los predios hasta generar la Base Imponible de acuerdo a esta norma y cuya configuración sea parametrizable.
- Emisión de varios reportes con información catastral gráfica y alfanumérica requeridas por la Entidad Competente.
- Consultas y reportes por varios criterios (de preferencia integrar al sistema un reporteador automático).
- Control topológico.
- Operaciones de geoprocesamiento y análisis espacial de acuerdo a los procesos catastrales y

necesidades o requerimientos de la Entidad Competente.

- Opciones de procesos geoestadísticos y emisión de reportes por diferentes criterios por pantalla e impresos.
- Administración del sistema parametrizable y mantenimiento de tablas.

e. Manuales.- El sistema deberá tener manuales de: usuario en línea, administrador y técnico, y en formato digital.

Las Entidades Competentes que dispongan de Sistemas de Información Catastrales de tipo Propietario o de código abierto, deberán modificar o adaptar la programación pertinente, con la finalidad de que cumplan con lo descrito en esta Norma.

Las capacidades del sistema que deberán ser implementadas con posterioridad son:

- Todo titular catastral puede tener acceso a la información de los predios de su propiedad a través de la Web.
- Interoperabilidad del sistema catastral con otras instituciones del Estado.
- Clientes ligeros, desarrollo de aplicaciones para dispositivos móviles, para captura de datos catastrales en sitio.

CAPITULO IX

PUBLICACION E INTERCAMBIO DE LA INFORMACION CATASTRAL

Art. 36.- Publicación.- La información requerida para el Sistema Nacional Integral de Catastro Geo Referenciado de Hábitat y Vivienda es la definida en los Anexos Catastro: A, B y C del presente instrumento, sin perjuicio de que cada Entidad Competente pueda incorporar información adicional o complementaria en sus Sistemas de Información Geográfica Catastral Local.

Esta información será de carácter público con relación a lo que dictaminan las leyes y normativas vigentes, con el fin de promover el seguimiento y la participación ciudadana a la misma.

Art. 37.- Información del Sistema Nacional Integral de Catastro Geo Referenciado de Hábitat y Vivienda.- El MIDUVI a través de la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros-DINAC, publicará la información catastral en su infraestructura de datos espaciales de manera que facilite su búsqueda, visualización y descarga apoyándose en herramientas informáticas y servicios de mapas web con sus respectivos catálogos de metadatos.

Art. 38.- Intercambio de información.- La DINARDAP almacenará la Base de Datos del Sistema Nacional de Catastro Integrado Geo Referenciado de Hábitat y Vivienda, conforme Resolución No. 24 NG-DINDARDAP-2013. El intercambio de información entre los sistemas de información geográfico local (SIGCAL) y la plataforma de la DINARDAP se lo hará utilizando los estándares establecidos por esta Entidad.

Los requisitos que deben cumplir las Entidades Competentes para la carga de información en los formatos establecidos por esta norma se encontrarán en la página web de la DINARDAP.

TITULO III

AVALUOS

CAPITULO I

REQUISITOS Y PROCEDIMIENTOS PARA LA VALORACION

Art. 39.- Requisitos y documentos mínimos.- Son los especificados en el siguiente cuadro.

Nota: Para leer Tabla, ver Registro Oficial Suplemento 853 de 3 de Octubre de 2016, página 15.



Nota: En caso de bienes de expropiación a más de los requisitos solicitados para la valoración de inmuebles se adjuntará la siguiente información: a) Última resolución de la declaratoria de utilidad pública del bien con su respectiva ficha técnica y la obra pública generada en los últimos años.

Art. 40.- Requisitos para el evaluador y revisor.- Los requisitos se publicarán en la página web institucional del MIDUVI www.habitatyvivienda.gob.ec.

Art. 41.- Procedimiento para la valoración.-

Comprende:

1. Levantamiento de información:

1.1. Recopilación de antecedentes.- Se deberá levantar datos y documentos necesarios para la elaboración del avalúo. Todos los antecedentes deberán ser revisados, sistematizados y documentados de manera que la valoración esté debidamente respaldada.

1.2. Investigación de campo.- Consta de las siguientes actividades:

- Inspección del bien.- Constata la existencia, identificación y ubicación del bien y levanta todos los datos que permitan determinar el uso, tipo, características y su condición física.

- En ningún caso se deberá emitir un informe de valoración sin realizar previamente la inspección del bien.

- Estudio del entorno.- Se deberá levantar y analizar los elementos externos, que inciden en el valor, tales como: equipamiento urbano, vías y transporte público, infraestructura de servicios básicos y complementarios, usos y clasificación del suelo, tipología y altura de las edificaciones predominantes, nivel de consolidación o deterioro urbano del sector, características agrológicas, distancia a centros poblados, entorno ambiental, derechos y restricciones y cualquier otro elemento que incida en el valor, según el caso.

- Investigación de mercado.- Consiste en levantar precios o valores de elementos comparables vendidos u ofertados, similares o idénticos al bien materia de valoración. La información de mercado deberá ser complementada con datos referidos a costos de construcción, costos de producción, rendimientos y otros datos que se considere esencial, dependiendo de la naturaleza del bien.

2. Procesamiento y análisis de datos.- Los datos obtenidos durante la investigación de campo, deberán ser comparados con la documentación presentada por el solicitante, de existir diferencias, se deberá reportar la situación al solicitante del avalúo quien deberá ratificar o rectificar la información proporcionada y realizar nuevos levantamientos por parte del evaluador responsable, en las Instituciones fuentes.

Cuando el evaluador tenga razones para dudar de la credibilidad de la información facilitada, deberá abstenerse de utilizar tal investigación, debiendo sustentar su decisión en el respectivo informe.

Una vez realizado el procesamiento, se deberá analizar los datos para determinar los enfoques y/o métodos de valoración a ser aplicados, los cuales deberán ser conforme con la naturaleza del bien a valorar, la finalidad de la valoración y los datos del mercado disponibles.

CAPITULO II

ENFOQUES Y PRINCIPIOS APLICADOS A LA VALORACION

Art. 42.- Enfoques de valoración.- Recogen los criterios, principios y los métodos en base a los cuales se determina el valor de los bienes.

Cuando en la valoración se utilice más de un enfoque u otro que no esté contemplado en esta norma, los mismos deberán estar debidamente analizados y avalados por la Entidad Competente.

Cada enfoque tiene diferentes métodos, los mismos que se describen en el Anexo Avalúos: A.



El perito deberá conocer estos enfoques y ser capaz de elegir justificadamente aquellos que ha de aplicar en su trabajo.

Art. 43.- 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.

Para la aplicación de este enfoque se deberá:

- Realizar la indagación de suficientes datos de precios o valores homogeneizables de transacciones, ofertas de elementos similares o idénticos al bien materia de valoración, que permitan, luego del proceso de homogeneización y una vez descartados aquellos que no reflejan la situación real del mercado, disponer de al menos tres datos.
- Disponer de precios o valores de transacciones y avalúos no superiores a dos años de antigüedad.
- Especificar los criterios técnicos, coeficientes y/o ponderaciones utilizados en el proceso de homogeneización.
- El valor comercial del bien es el promedio de los valores homogeneizados, siempre que el coeficiente de variación sea igual o inferior (menor o igual) a más (+) o menos (-) 15%.
- Deberán ser utilizados como otras fuentes de información avalúos de la Entidad Competente, observatorios del valor del suelo y datos de evaluadores y/o informantes del sector, en los casos en que el evaluador responsable no haya podido obtener datos suficientes de ofertas o transacciones directas.
- Todas las fuentes de información deberán contar con los respaldos correspondientes: nombre completo del evaluador, y/o informante, dirección, teléfono, geo referenciación y otras que complementen la confiabilidad de la muestra.
- Deberá verificarse la información obtenida a través de anuncios de periódicos, avisos clasificados. Se deberá acudir al teléfono o la visita personal de los inmuebles a fin de obtener datos detallados sobre las características de los inmuebles que hagan posible la homogeneización.
- Si se toma como referencia transacciones, avalúos, realizados con anterioridad, se los deberá actualizar con el índice de precios al consumidor, desde el momento de la transacción o dato investigado hasta el momento en que se hace el avalúo.
- Las encuestas consideradas como otras fuentes de investigación sólo se podrán utilizar para confirmar los datos de mercado obtenidos. De ninguna manera el avalúo se deberá apoyar solamente en el resultado de las encuestas a peritos. En el caso en que no existan datos de mercado o no se pueda utilizar ningún otro método de valoración el avalúo podría basarse en las encuestas a los peritos.
- Cuando se acuda a encuestas a peritos y profesionales, se las deberá realizar bajo los siguientes parámetros:
 - Hacer referencia al propio bien a evaluar y constatar que el entrevistado conoce el bien. Si existen limitantes legales, deberá hacerse mención de ellas para que el encuestado lo tenga en cuenta en la estimación del valor.
 - Hacer referencia a las unidades de superficie que usualmente se utilizan en la zona (hectárea, metro cuadrado).
 - Realizar una estimación previa del valor asignable, y cuando la información obtenida en la encuesta difiera sustancialmente del estimado, se lo deberá manifestar, para que el encuestado explique las posibles razones de tal diferencia.

Art. 44.- Enfoque de renta.- Para determinar la estimación del valor por el enfoque de la renta se deberá cuantificar la rentabilidad del bien materia de la valoración, así como la tasa de capitalización, de interés o descuento, aplicable al caso. Este enfoque se deberá determinar con base en los principios de anticipación y de mayor y mejor uso.

Art. 45.- Enfoque de costo.- Para determinar la estimación del valor por este enfoque es necesario 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. Se deberá describir en el informe de valoración la naturaleza de los deméritos aplicados.

En el caso de requerirse el indicador valor de reproducción se deberá considerar la utilización de técnicas y materiales iguales a los del bien materia de la valoración. Este enfoque se determina con base en el principio de sustitución.

Art. 46.- Principios económicos aplicados a la valoración.- Los principios económicos aplicados a la valoración son:

- Principio de sustitución.- Establece que el valor de un inmueble es equivalente al de otros bienes de similares características que puedan sustituir a aquel.
- Principio de anticipación.- Establece que el valor presente del bien materia de la valoración se sustenta en los beneficios futuros que pueden retribuir su uso o explotación, así como los costos y gastos asociados con estos.
- 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.
- 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.

CAPITULO III VALORACION DE BIENES

Art. 47.- Los bienes se clasifican de acuerdo a lo señalado en el Capítulo I del presente instrumento. En los bienes urbanos los componentes a valorar son suelo y construcción.

Art. 48.- Valoración del suelo urbano.- Para valorar el suelo urbano se deberá levantar datos referentes a:

- a. Características del entorno urbano.
- b. Propiedades intrínsecas del predio: tamaño, frente, fondo, forma, proporción, edificabilidad, topografía, servidumbres y afectaciones, entre otros.

Para la valoración del suelo urbano se deberá considerar lo siguiente:

- Realizar la comparación de precios o valores de bienes similares o idénticos al bien materia de valoración que han sido intercambiados recientemente o que están actualmente disponibles en el mercado, aplicar el método comparativo o el método residual.(Ver Anexo Avalúos: A)
- Aplicar el método residual en zonas en las que no haya solares vacantes, suelo en zonas en las que el mercado esté distorsionado y no sea posible obtener comparables con garantías suficientes para aplicar otros métodos, e inmuebles que por sus características actuales tengan la consideración de ruinosos o en mal estado, entre otros.

Art. 49.- Valoración de construcciones.- Se deberá levantar datos sobre: uso de la edificación, área de construcción en base a los planos presentados y comprobación de medidas en el sitio, tipo de construcción, calidad espacial o arquitectónica del inmueble, calidad de los materiales empleados, edad y estado de conservación del inmueble. Para expresar las características de los elementos constructivos se deberá utilizar términos contemplados en la rama de la arquitectura, ingeniería y construcción.

Para la valoración de construcciones urbanas se deberá aplicar el Enfoque del Costo con las

siguientes consideraciones:

- a. Estimar el Costo de reposición a nuevo de un bien igual o de características semejantes al analizado, a la fecha en que se esté realizando una valoración. Si el bien no es nuevo, su valor deberá ser afectado por los factores de depreciación.
- b. Depreciar solamente las edificaciones que tengan más de un año de edad.
- c. Valorar de acuerdo a su etapa constructiva a las obras inconclusas, considerando únicamente los volúmenes de obra ejecutada a la fecha en que se avalúa. Para la valoración los volúmenes de obra se multiplicará por el precio unitario de cada rubro, depreciado cada uno de ellos por la edad y el estado de conservación.
- d. Costo de reposición, vida útil y valor residual dependen de la tipología de la edificación en avalúo. Se deberá señalar la fuente de información respectiva.
- e. Avaluar las obras complementarias o adicionales constructivos con el mismo enfoque asumido para la valoración de las construcciones. Este rubro se lo incorpora al componente: construcciones.

Art. 50.- Valoración de bienes rurales.- En los bienes rurales los componentes a valorar son: suelo, construcciones, cultivos, pastos y forestales.

Art. 51.- Valoración de suelo rural.- Se deberá levantar datos referentes a:

- a. Características del entorno
- b. Características intrínsecas del predio: ubicación, tamaño, linderos, topografía, potencialidad y calidad de suelo, disponibilidad de riego, clasificación agrológica, infraestructura básica, servidumbres y afectaciones, entre otros.

Para la valoración de suelo rural se deberá considerar los Enfoques de Mercado y Renta.

- Para la aplicación del enfoque de mercado se deberá considerar lo señalado en el Artículo 44 del presente instrumento.
- Para la aplicación del enfoque de renta se deberá considerar lo siguiente: El suelo deberá estar en plena producción o generando ingresos como inmueble destinado a explotación económica; disponer por lo menos de 2 años de balances contables y estados de ingresos y egresos en la unidad productiva. Con esta base se deberá determinar los flujos futuros al período que se considere, proyectando ingresos y egresos hasta obtener las utilidades operacionales esperadas; y, disponibilidad de datos oficiales que permita la aplicación este enfoque (horizontes de capitalización, tasas de interés, índice de precios, entre otros).

Art. 52.- Valoración de las construcciones.- Para la valoración de construcciones rurales, referirse enfoque de costo y valoración de construcciones.

Art. 53.- Valoración de cultivos ciclos cortos, semi-perennes, perennes.- Con fines de valoración los cultivos se clasifican de ciclos cortos, semi-perennes y perennes.

a. Cultivos ciclo corto: Se deberán valorar de acuerdo a la inversión realizada en el plantío, a la fecha del avalúo; es decir se establece el costo de las labores realizadas desde la preparación del suelo, agregándole los costos indirectos y un porcentaje de utilidad estimado según el estado y desarrollo del cultivo, cifra que deberá calcularse con base a las utilidades acostumbradas del cultivo en la región.

En caso de expropiación, si estos cultivos se encuentran en período de cosecha no se deberán valorar y se deberá disponer el levante de la misma; para cultivos que se encuentren en pleno desarrollo, su valoración deberá estimarse con el costo de su instalación hasta el período vegetativo en que se encuentre, a la fecha en que se produce la expropiación.

b. Cultivos semi-perennes y perennes: Para la valoración de los cultivos semi-perennes y perennes se deberán tomar en cuenta lo siguiente:



- Separar el valor de la tierra de los costos del cultivo y su estructura de explotación.
- Considerar los períodos o ciclos vegetativos en que se encuentren los cultivos.
- Tomar en cuenta los parámetros referente a la densidad de siembra, tales como: espacios entre plantas y tipo de siembra.
- En el ciclo o etapa de levante el cultivo se deberá valorar por el costo de inversión (similar valoración de los cultivos de ciclo corto) y en el ciclo o etapa de producción se deberá valorar de acuerdo a la rentabilidad del cultivo. (Ver Anexo Avalúos: A).
- Considerar la edad, estado, rendimiento de los cultivos y el precio de los productos en el mercado.

Art. 54.- Valoración de pastos.- Para la valoración de pastos se deberá tomar en cuenta lo siguiente:

- Para la valoración de pastos se deberá considerar el costo de inversión (valoración similar a cultivos ciclo corto), donde se deberá determinar los costos de producción, el establecimiento del pastizal, la implementación de riego, drenaje, labores culturales (preparación del suelo, rotación de potreros, fertilización, mezclas forrajeras) y especie sembrada.
- Para la valoración de especies de pastos semi-perennes y perennes se deberá comprobar el mantenimiento y estado del pastizal. La valoración deberá realizarse de acuerdo a lo mencionado en los cultivos semi-perennes y perennes.

Art. 55.- Valoración de forestales.- Para la valoración de forestales se deberá considerar, el uso que se le está dando a la plantación, de acuerdo a los siguientes lineamientos:

- a. En el avalúo de plantaciones maderables o bosques plantados, se deberá analizar los componentes propios del sembrío como altura comercial, diámetro de altura de pecho, coeficiente de forma, área basal, volumen, precios de árboles en pie, entre otros.
- b. Para los predios que presenten áreas dedicadas a la conservación, como bosques primarios, secundarios y otros, se deberá tomar en cuenta lo siguiente:

- Determinar el valor de suelo agrícola, de acuerdo a los enfoques de mercado y/o renta.
- Incrementar un valor en función de la conservación del predio; mientras un predio esté bien conservado, se le deberá dar el plusvalor con el fin de estimular la conservación del recurso (bosque). (Ver Anexo Avalúos: D).
- El valor adicional es hasta un 100% del valor agrícola, basándose en un puntaje de acuerdo a la clasificación de las zonas de vida del país y en función de los siguientes parámetros ambientales: topología y corología, cobertura vegetal, recursos hídricos y biodiversidad.
- La Entidad Competente dentro de su territorio deberá realizar la clasificación de zonas de vida de acuerdo al sistema de L.R Holdridge, que define la unidad central como zona de vida, la cual comprende temperatura, precipitación y evapotranspiración.
- Se entiende que el 100% adicional, que se deberá pagar al predio conservado, no es un valor por lucro cesante o daño emergente. El plusvalor se lo incorpora como elemento a considerar dentro del valor comercial del predio.
- La valoración se deberá realizar con un equipo multidisciplinario que abarque las temáticas ambientales.
- La valoración forestal, contempla un plusvalor por la conservación del predio y es considerado un valor comercial.
- La valoración de servicios ambientales tienen un valor económico y no deberá ser considerado en el avalúo comercial de los forestales.
- Si el Estado requiere un predio que tenga consideraciones de conservación y/o protección, deberá indemnizar de acuerdo a la determinación del justo precio que incluye el valor agrícola más el plusvalor por la conservación.

Art. 56.- Valoración de semovientes.- Para la valoración de semovientes deberá considerar el enfoque de mercado y el enfoque de renta.

- a. Enfoque de mercado aplicado a la valoración de semovientes: Se deberá realizar la comparación



de precios o valores de especies similares o idénticos al bien materia de valoración que han sido intercambiados recientemente o que están actualmente disponibles en el mercado. Se deberá tomar en cuenta la especie, raza, volumen de producción y otros.

b. Enfoque de renta aplicado a la valoración de semovientes:

Para la aplicación del enfoque de renta se deberá considerar lo siguiente:

- Se deberá utilizar en el caso en que los semovientes no se comercialicen directamente, sino que forman parte de una actividad productiva, en donde se obtiene productos, como leche, queso, lana y otros.
- Disponer por lo menos de 2 años de balances contables y estados de ingresos y egresos en la unidad productiva. Con esta base se deberá determinar los flujos futuros al período que se considere, proyectando ingresos y egresos hasta obtener las utilidades operacionales esperadas.

Art. 57.- Valoración de maquinaria y equipo.- En la valoración de maquinaria y equipo se deberá identificar los siguientes aspectos: descripción, nombre genérico, marca, modelo, tipo y número de serie, país de origen, estado actual, estimación de la vida útil, precio original, fecha de fabricación, año de adquisición, valor actual de la máquina o equipo similar o nuevo y descripción de mejoras.

a. Enfoque de mercado aplicado a la valoración de maquinaria y equipo.- Para la aplicación del enfoque de mercado se deberá considerar lo señalado en el artículo 44 del presente instrumento.

b. Enfoque de costo aplicado a la valoración de maquinaria y equipo.- Para aplicar el enfoque de costo se deberá determinar el costo de remplazar un activo alternativo o de utilidad equivalente al bien objeto de valuación, esto puede ser una réplica exacta del bien objeto o un activo moderno equivalente que proporciona la misma funcionalidad.

Con la información relevante del bien registrado durante la visita de inspección, para la cotización de uno nuevo se deberá considerar, entre otros:

- Si el bien se encuentra en el mercado actual, se deberá cotizar el mismo equipo o maquinaria a nuevo, con el fabricante o con algún distribuidor.
- Si el bien ya no se fabrica, se deberá cotizar un equipo o maquinaria sustituta del mismo fabricante.
- Si la empresa fabricante ya no existe, se deberá cotizar un bien de otra empresa con las mismas características o similares.
- Si el bien es usado se lo deberá depreciar tomando en cuenta la obsolescencia física, funcional y económica del activo.

Art. 58.- Valoración de bienes y servicios ambientales.- Para la valoración de bienes y servicios ambientales se deberá tomar en cuenta las siguientes consideraciones:

a. Los bienes ambientales tienen un valor comercial.

b. Los servicios ambientales tienen valor económico pero no comercial, no son susceptibles de apropiación y serán regulados por el Estado, por tanto no deberán ser objeto de indemnización a terceros.

c. La valoración se deberá realizar con un equipo multidisciplinario que abarque las temáticas ambientales.

d. Se deberá aplicar el enfoque ecosistémico, que es una estrategia proactiva para un manejo integrado de la tierra, el agua y los recursos vivos, que promueve la conservación y el uso sostenible de forma equitativa.

e. Para la valoración de bienes y servicios ambientales se deberán utilizar las metodologías y criterios de valoración emitidos por la Autoridad Ambiental Nacional y la legislación aplicable vigente.

CAPITULO IV

VALORACION PARA EXPROPIACIONES

Art. 59.- En la valoración de bienes para expropiaciones se deberá considerar lo siguiente:



- a. Efectuar un anuncio formal que permita definir un momento en el tiempo a partir del cual se entiende oficialmente declarado un proyecto de interés social. Este instrumento permite realizar el avalúo de los inmuebles dentro de las zonas de influencias de obras públicas al valor previo al anuncio público de las respectivas obras, a fin de evitar el pago de un sobreprecio en caso de expropiaciones inmediatas y futuras.
- b. Investigar en los planes de uso y gestión de suelo o los instrumentos de planeamiento urbanístico, consideraciones tales como: uso y clasificación del suelo, delimitación de polígonos, localización de infraestructura, equipamiento y otros.
- c. Determinar las plusvalías, generada por la ejecución de la obra pública, de acuerdo a la normativa vigente.
- d. El avalúo de expropiación deberá ser analizado y aprobado por un comité técnico formado en cada Entidad Competente.

Se determina a continuación las consideraciones técnicas de valoración para diferentes tipos de suelo.

Art. 60.- Valoración del suelo urbano consolidado y no consolidado.- Para la valoración de suelo urbano consolidado y no consolidado se deberá considerar lo siguiente:

- El avalúo comercial deberá ser realizado de acuerdo a la valoración de bienes urbanos.
- Los métodos que se deberán aplicar son: el método comparativo o el método residual. (Ver Anexo Avalúos: A).

Art. 61.- Valoración del suelo rural de producción.-

Para la valoración rural de producción se deberá considerar lo siguiente:

- El avalúo comercial deberá ser realizado de acuerdo a la valoración de bienes rurales.
- Los métodos que se deberán aplicar son: el método comparativo o el método de renta. (Ver Anexo Avalúos: A).

Art. 62.- Valoración del suelo rural para aprovechamiento extractivo.- Para la valoración rural para aprovechamiento extractivo se deberá considerar lo siguiente:

- El avalúo comercial deberá ser realizado de acuerdo a la valoración de bienes rurales.
- Los métodos que se deberán aplicar son: el método el comparativo o el de renta. (Ver Anexo Avalúos: A).
- Los recursos naturales no renovables que se extraen del suelo no son susceptibles de apropiación, por lo tanto, no se lo deberá considerar en los valores a indemnizar.

Art. 63.- Valoración del suelo rural de expansión urbana.- La valoración de los predios en suelo rural de expansión urbana, deberá tener en cuenta la condición de suelo rural, es decir sus características agronómicas, disponibilidad de agua, pendiente, ubicación y en general la capacidad productiva del suelo.

Para la estimación del valor comercial se deberá utilizar los métodos de mercado o renta. (Ver Anexo Avalúos: A).

En la valoración del suelo rural de expansión urbana, por el método comparativo, se deberá considerar lo siguiente:

- Realizar la investigación de precios, en zonas rurales, lo más cercana al sector en avalúo. Considerar terrenos sin expectativas de construcción o parcelación urbana o suburbana y lo más homogéneo en características al bien objeto de valoración, tales como: tamaño, clasificación agrológica, ubicación, entre otros.
- Si no se encuentran valores comparables de ofertas o transacciones con base en el uso rural, será necesario hacer una investigación más distante, con lo cual se obtiene un valor de mercado



análogo, con las mismas características del suelo rural, pero en una ubicación diferente no afectada por la especulación del suelo con expectativas urbanas o suburbanas.

Art. 64.- Valoración del suelo rural de protección.- Para la valoración de suelo de protección se deberá considerar lo siguiente:

- La valoración de los predios deberá tener en cuenta la condición de suelo rural, es decir sus características agronómicas, disponibilidad de agua, pendiente, ubicación y en general la capacidad productiva del suelo.
- Para la estimación del valor utilizar el enfoque de mercado o renta. (Ver Anexo Avalúos: A).
- Calcular el valor de Mercado Ambiental, que es el justo precio del suelo protegido teniendo en cuenta los beneficios para la sociedad y cubriendo los perjuicios al propietario.
- Para calcular el valor de Mercado Ambiental, considerar su valor potencial agrícola adicionando un plusvalor en función de la calidad del suelo protegido. (Ver Anexo Avalúos: D).
- El valor mínimo de un suelo rural de protección deberá ser su valor agrícola.

CAPITULO V

REQUISITOS MINIMOS PARA LA ESTRUCTURACION DEL INFORME DE AVALUO

Art. 65.- Para la estructura del informe de avalúo se deberá considerar lo señalado en el Anexo Avalúos: C.

CAPITULO VI

VALORACION MASIVA CON FINES CATASTRALES

Art. 66.- La valoración con fines catastrales tiene como finalidad estimar el valor venal de los inmuebles, el cual es entendido como el valor de mercado, de manera que, al definir la política tributaria, se pueda asegurar la equidad, la justicia social y fiscal.

Las valoraciones de los inmuebles deberán tomar como base los datos del inventario catastral y datos del mercado inmobiliario, a través de los observatorios de valores locales.

La Entidad Competente deberá:

- Estructurar y mantener los observatorios de valores para monitorear de forma constante el mercado inmobiliario. Dicha información deberá ser remitida periódicamente a la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros -DINAC-con la finalidad de conformar el observatorio de valores a nivel nacional.
- Calcular los valores catastrales a través de la mediana del cociente entre los valores que constan en el catastro económico, en relación a los valores practicados en el mercado inmobiliario, tomando una muestra de datos estadísticamente representativa.
- Medir el grado de uniformidad de los valores catastrales mediante el coeficiente de dispersión en relación a la mediana del cociente entre los valores que constan en el catastro económico y los valores practicados en el mercado inmobiliario, tomando una muestra de datos estadísticamente representativa.
- Realizar una revaloración catastral cuando el nivel de los valores catastrales sea inferior a 70% o superior a 100%, o cuando el coeficiente de dispersión sea superior a 30%, dada la inequidad que estos indicadores demuestran.
- Aplicar procesos técnicos transparentes, tomando como base, técnicas estadísticas y geoestadística.
- La valoración masiva se la clasifica en valoración masiva urbana y valoración masiva rural.

Art. 67.- Valoración masiva urbana.- Los componentes de la valoración masiva urbana son: suelo y construcción.

Art. 68.- Valoración de suelo urbano.- Para determinar los valores de los predios urbanos y elaborar el plano de valores del suelo, se deberá considerar la cartografía mínima con sus respectivas

escalas, conforme lo indicado en la siguiente tabla:

TABLA No. 1. Cartografía mínima para la elaboración del plano de valores

La cartografía temática mínima, con sus respectivas escalas, que sirven para la determinación de valores de los predios urbanos y su consecuente elaboración del plano de valores del suelo, se describen conforme lo indicado en la siguiente tabla:

TABLA No. 2. Cartografía temática mínima

Nota: Para leer Tablas, ver Registro Oficial Suplemento 853 de 3 de Octubre de 2016, página 22.

Nota: Las escalas mencionadas corresponden al documento de trabajo como insumo de catastro con su correspondiente margen de error. No expresa escala de impresión.

a. Determinación de estratos en la zona de estudio (Zonas Homogéneas).- Se deberá determinar zonas homogéneas que representen sectores donde el mercado inmobiliario urbano se comporte de manera similar, de acuerdo a criterios y consideraciones: urbanísticas, administrativas, circunstancias del mercado, ubicación económica social, que se deberán obtener de la cartografía detallada en las Tablas No. 1 y 2; y otros aspectos técnicos considerados por cada Autoridad Competente.

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

- Recopilar información de transacciones efectivas u ofertas realizadas en firme realizadas en los últimos 24 meses, evitando acciones que afecten las condiciones de mercado.

- Definir la investigación en función del número total de transferencias por compra-venta y/o 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.

Identificar el comportamiento del mercado local a través de las Zonas Homogéneas.

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.

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, desde el momento de la transacción o dato investigado hasta el momento en que se hace la valoración.

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

- Deberá diseñarse la matriz de valor en función a la investigación de mercado con las zonas homogéneas.

- 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 geoeconómicas homogéneas.

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

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 geoeconómica homogénea y aplicar



factores de corrección tomando en cuenta las características propias del predio, tales como: ubicación, tamaño, accesibilidad, frente, forma, proporción, instalaciones, infraestructura y otros factores 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.

Art. 69.- Valoración masiva rural.- Los componentes de la valoración masiva rural son: Suelo y construcción.

Art. 70.- 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 la cartografía mínima con sus respectivas escalas, conforme lo indicado en la siguiente tabla:

TABLA No. 3. Cartografía mínima para la elaboración del mapa de valores

La cartografía temática mínima, con sus respectivas escalas, que sirven para la determinación de valores de los predios rurales y su consecuente elaboración del mapa de valores del suelo, se describen conforme lo indicado en la siguiente tabla:

TABLA No. 4. Cartografía Temática mínima

Nota: Para leer Tablas, ver Registro Oficial Suplemento 853 de 3 de Octubre de 2016, página 22.

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: urbanísticas, administrativas, circunstancias del mercado, económico-social, que se deberán obtener de la cartografía detallada en las Tablas No. 3 y 4; y otros aspectos técnicos considerados por cada Autoridad Competente.

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

- Recopilar información de transacciones efectivas u ofertas en firme realizadas en los últimos 24 meses, evitando acciones que afecten las condiciones de mercado.
- Definir la investigación en función del número total de transferencias por compra-venta y/o 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.
- Identificar el comportamiento del mercado local a través de las Zonas Homogéneas.
- 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.
- 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, desde el momento de la transacción o dato investigado hasta el momento en que se hace la valoración.

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

- Deberá diseñarse la matriz de valor en función a la investigación de mercado con las zonas homogéneas.
- 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. Mapa de valor del suelo.- Realizado el procesamiento de datos y análisis de resultados se deberá obtener los valores base de las zonas geoeconómicas homogéneas.



El mapa del valor de suelo deberá considerar como referencia los estándares vigentes definidos por el Consejo Nacional de Geoinformación.

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 geoeconómica homogénea y aplicar factores de corrección tomando en cuenta las características propias del predio, tales como: ubicación, tamaño, accesibilidad, acceso a riego, pendientes y otros factores 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.

Art. 71.- Valoración de construcciones Urbanas y Rurales.- Se considera:

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

Para determinar las tipologías de construcción, se deberá tomar en cuenta al menos los siguientes elementos constructivos: Estructura, paredes, cubierta y acabados.

b. Presupuestos de tipologías y sistemas constructivos.-

Para cada tipología de construcción se deberá elaborar un presupuesto de construcción estándar en base de análisis de precios unitarios actualizados.

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 usadas se deberá proceder a depreciarlas de acuerdo a la edad y estado de conservación.

Art. 72.- Valoración en propiedad horizontal.-

- Avaluar las edificaciones en función del área de propiedad privada de cada condómino, al que se añadirán los valores de las áreas comunales construidas y del terreno, en función de las alícuotas respectivas; o,

- Avaluar los inmuebles por área privada de construcción (área útil o vendible).

Art. 73.- Modelo econométrico aplicado a la valoración de bienes.- La Entidad Competente de acuerdo a la naturaleza del bien a valorar, los recursos y la información de mercado disponibles, pueden utilizar los principios de la econometría o regresión multivariada.

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

a. Deberá estimar el valor comercial a partir de una o más variables independientes provenientes de una muestra.

b. La estimación del valor del bien deberá ser determinado 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.

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 probable de mercado del bien a avaluar.



TITULO IV

TARIFAS POR SERVICIOS TECNICOS DE LA DIRECCION NACIONAL DE AVALUOS Y CATASTROS

Art. 74.- La Dirección Nacional de Avalúos y Catastros - DINAC establecerá un mecanismo de programación del trabajo y distribución de tareas, que deberán someterse a la aprobación de la Subsecretaría de Hábitat y Asentamientos Humanos; así como también, aplicará el cobro de tarifas por los servicios de avalúos de bienes inmuebles y asistencia técnica especializada, en los temas de Avalúos y Catastros de acuerdo a las disposiciones establecidas en el presente instrumento.

La DINAC, será la instancia encargada de desarrollar y ejecutar actividades y servicios que permitan la implementación del Sistema Nacional de Catastro Integrado Geo referenciado de Hábitat y Vivienda.

Art. 75.- Programación del trabajo, distribución de tareas y contratación de profesionales.-

a. Cuando las Autoridades del MIDUVI lo requieran, asignarán al personal de la -DINAC-, con la formación y experiencia profesional las tareas de Asistencia Técnica y práctica de avalúos cuando así lo requiera, de modo que se asegure la calidad del servicio;

b. El MIDUVI a través de la Subsecretaría de Hábitat y Asentamientos Humanos, cuando considere pertinente, podrá contratar los servicios profesionales de consultores, peritos evaluadores, expertos catastrales o personal calificado de apoyo -personas naturales o jurídicas- a quienes se les encargue la ejecución de trabajos que le hubieren sido solicitados a la DINAC o que en general fueren necesarios para el cumplimiento de sus funciones tanto de asistencia técnica, de práctica de avalúos u otras asociadas con sus funciones.

c. Tanto la asignación de tareas al personal de la DINAC, cuanto la contratación de servicios profesionales deberán organizarse asegurando que existan procedimientos de revisión (metodología aplicada en el avalúo), control y evaluación del trabajo, de tal modo que se garantice la eficiencia en el tratamiento y la calidad de los productos obtenidos; y,

d. La contratación de servicios profesionales se regirán por el derecho común y los procedimientos internos específicos que establezca el MIDUVI en concordancia con las normas legales pertinentes.

Los profesionales y técnicos que desarrollen actividades valuatorias y catastrales en el país en carácter de consultores o empleados, deberán estar registrados por el MIDUVI y cumplir el perfil y los requisitos publicados en la página web institucional www.habitatyvivienda.gob.ec.

e. El MIDUVI, podrá adjudicar los contratos de consultoría en el ámbito de su competencia, observando las disposiciones previstas en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y su Reglamento General respectivo, las Resoluciones del SERCOP, los procedimientos internos específicos que establezca el MIDUVI; en concordancia con las normas legales pertinentes.

Art. 76.- Suscripción de convenios o contratos de servicios de la DINAC- Para la intervención de la DINAC en actividades vinculadas con sus funciones, el MIDUVI podrá suscribir con entidades del Estado, Gobiernos Autónomos Descentralizados, Municipales, Metropolitanos, Asociaciones de Profesionales, entidades y/o compañías Privadas, organizaciones no gubernamentales y personas Naturales, notas reversales, convenios o contratos de asistencia técnica, de práctica de avalúos o de otra naturaleza, por los cuales prestarán sus servicios.

Los convenios o contratos contemplarán el objeto, las obligaciones de las partes, el costo global que deberá pagarse por los servicios prestados, la forma de pago, los plazos y otras precisiones que permitan un cabal cumplimiento del objetivo perseguido.

Adicionalmente se cumplirán las siguientes disposiciones:

a. Cuando una Entidad solicite varias intervenciones de la DINAC, cuya programación en el tiempo no pueda ser establecida, se podrá suscribir cualquier figura legal prevista en este artículo del



presente instrumento; y, la Entidad contratante para su cumplimiento deberá extender órdenes de trabajo o solicitudes de intervención para la DINAC, en cada caso.

b. Para este fin, las órdenes de trabajo y las solicitudes, se sujetarán a los formularios correspondientes; y,

c. Cuando se trate de intervenciones esporádicas, la Entidad solicitante deberá presentar la solicitud respectiva;

d. La DINAC, podrá atender la solicitud del servicio de avalúos a través de peritos externos, los cuales previamente deberán ser calificados por esta Dirección;

e. Los avalúos realizados por los peritos externos, deberán cumplir con las especificaciones técnicas y normativa que la DINAC establezca para el efecto;

f. Al informe técnico de avalúo realizado por el perito externo deberá adjuntar una declaración juramentada ante Notario Público indicando que la información constante de él es veraz, que se ha realizado con sujeción a la normativa y disposiciones legales aplicables y, que el perito se hace responsable civil y penalmente del contenido total y/o parcial del informe de avalúo;

g. El pago de los avalúos realizados mediante esta modalidad lo realizará directamente el solicitante del servicio al perito debidamente calificado. Sin embargo, de forma previa a la emisión del informe final, la DINAC se pronunciará acerca de la correcta aplicación de la normativa y especificaciones técnicas definidas para el efecto;

h. En caso de controversias entre el perito externo y la Entidad solicitante en relación al informe técnico de avalúo, es de absoluta responsabilidad de las partes llegar a un acuerdo; sin embargo, en caso de persistir el conflicto, la DINAC intervendrá como Entidad Dirimente.

Art. 77.- Tarifas por los servicios y asistencia técnica de la DINAC- Por los servicios e intervenciones de la DINAC destinados a la práctica de avalúos, asistencia técnica u otras actividades afines a sus funciones, se aplicarán tarifas que se regirán por las siguientes disposiciones:

a. Para programas o proyectos de asistencia técnica en avalúos y catastros, capacitación y entrenamiento de personal; elaboración de tablas de precios del suelo, avalúos de cultivos y bosques y otras actividades diferentes a la elaboración de avalúos de bienes inmuebles tal como están contemplados en los literales "b" y "c" de este artículo, la DINAC preparará el presupuesto detallado del proyecto, dividido en tantas partes, cuantos organismos intervengan, y acordará con la parte interesada, el costo que ésta deberá pagar al MIDUVI por su intervención.

b. Cuando por disposición de la ley fuere necesario contar con el avalúo de bienes inmuebles que sean de propiedad del Estado, tales como: venta, arriendo, concesiones, permuta, con fines contables, convenios, o por otros la Entidad interesada deberá asumir los siguientes rubros:

- Costos de movilización del personal asignado al trabajo, estos comprenden: alojamiento; alimentación; y transporte, que incluye pasajes aéreos, terrestres, fluviales o marítimos y alquiler de medios de transporte;

- Las tarifas por el servicio, de acuerdo a las tablas indicadas en los literales "e" y "g" de este artículo;

c. Cuando por disposición de la ley fuere necesario contar con el avalúo de bienes inmuebles que no sean de propiedad del Estado, tales como: expropiación, permuta, arriendo, u otros; el costo de los servicios de la DINAC deberá cubrir los mismos rubros establecidos en los dos incisos del literal "b" de este artículo.

d. El MIDUVI podrá utilizar sus propios medios de transporte para realizar investigaciones o prestar algunos de los servicios mencionados en los incisos primero y segundo del literal "b", por cuenta de la parte interesada y establecerá en acuerdo con ésta, los valores a cobrar por esos servicios; y,

e. Por la práctica de avalúos para entidades del Estado o para particulares por los servicios que para el efecto provea la DINAC, se cobrará las tarifas que se indican en la siguiente tabla:

Tabla No. 5 Tarifas por Avalúos de Bienes Inmuebles DINAC

Nota: Para leer Tabla, ver Registro Oficial Suplemento 853 de 3 de Octubre de 2016, página 26.

f. Para establecer un compromiso de pago la DINAC, solicitará un anticipo del 50%, el mismo que se



fijará en relación al avalúo de la Entidad Competente.

g. En casos especiales, previamente analizados y aprobados por la Subsecretaría de Hábitat y Asentamientos Humanos, las tarifas precedentes se reducirán o rebajarán según el tamaño de la población total del cantón en los avalúos para expropiación, venta, permuta u otro concepto, que soliciten la Entidad Competente, de acuerdo a lo establecido en la siguiente tabla:

Tabla No. 6: Rebajas de la tarifa por avalúos de la -DINAC- para casos especiales de Entidades Competentes

Nota: Para leer Tabla, ver Registro Oficial Suplemento 853 de 3 de Octubre de 2016, página 27.

a. Para otras instituciones diferentes a las Entidades Competentes, se podrán acordar rebajas bajo el mismo criterio contemplado en el literal anterior. Para tal objeto se tomarán en cuenta las condiciones presupuestarias de esas instituciones. En todo caso la rebaja no podrá ser mayor al 40%.

b. Para la práctica de re avalúos o de actualización de avalúos de propiedades que previamente hayan sido realizados por la DINAC, bajo la modalidad de convenios, contratos, notas reversales y solicitudes individuales a partir de la vigencia del presente instrumento, se aplicará la tabla de tarifas, bajo las siguientes disposiciones:

- La rebaja de 75%, 50% y 25% a los valores de la segunda y tercera filas de la Tabla 6, cuando el avalúo original haya sido efectuado dentro de los dos, cuatro o seis años precedentes, respectivamente;

- La rebaja se aplicará únicamente en el caso de que las características de superficie o construcción de los inmuebles no hayan variado con respecto a las que tuvieron cuando se practicó el avalúo original.

c. Los costos por los conceptos contemplados en los incisos primero y segundo del literal "b" de este artículo se mantendrán, en caso de que se requiera la acción o la información aludida a ellos.

Art. 78.- Fondos de la DINAC- Los fondos que ingresen al MIDUVI por concepto de la aplicación de tarifas por sus servicios y en general por las disposiciones del presente acuerdo, se depositarán en la cuenta corriente del MIDUVI.

Art. 79.- Anticipo por servicios y asistencia técnica.- La DINAC, exigirá a los beneficiarios de los servicios prestados, el anticipo del 50% en efectivo o cheque certificado, para garantizar el compromiso de pago, valores que serán cancelados en un plazo máximo de 5 días laborables, contados a partir de la aprobación de la solicitud y depositados en la Tesorería del MIDUVI.

TITULO V

NORMAS PARA EL PROCEDIMIENTO DE AVALUO DE BIENES INMUEBLES Y ASISTENCIA TECNICA EN AVALUOS Y CATASTROS

Art. 80.- Para la aprobación de la solicitud de avalúo se deberá adjuntar los siguientes documentos:

a. Oficio de solicitud dirigida al Director de la DINAC;

b. Copia de los planos de terreno, construcciones y obras complementarias con su respectivo cuadro de áreas;

c. Copia de Escrituras públicas del bien a valorar;

d. Copia del impuesto predial o ficha catastral actualizada emitida por la respectiva Entidad Competente de la localidad;

e. Inventario de plantaciones existentes para avalúos rurales;

f. Si el inmueble a adquirirse es parte de otro declarado como propiedad horizontal, se adjuntarán, a más del plano, áreas y especificaciones del bien, los planos del edificio, áreas del terreno sobre el que se levanta el mismo, área total construida, área total comunal, cuadro de alcuotas aprobado por la Entidad Competente respectiva;



- g. Si existen construcciones civiles especiales, como: obras hidráulicas, de infraestructura, edificaciones en general, la apreciación de su magnitud se determine por el volumen, se deberá adjuntar, un cuadro de volúmenes de obra, de modo complementario;
- h. Cualquier otro requisito que sea necesario de acuerdo a la naturaleza del bien inmueble a valorar;

Los planos que se presenten deberán estar suscritos por el profesional que los elaboró y debidamente aprobados por la Entidad Competente respectiva.

Art. 81.- Una vez comprobada la presentación de los documentos exigidos en el artículo precedente, el Director Nacional de Avalúos y Catastros, dispondrá a quien compete; según el caso, procedan a la inspección del bien inmueble objeto de la solicitud.

Art. 82.- El Director Nacional de Avalúos y Catastros, remitirá a la máxima Autoridad del organismo o Entidad solicitante, el oficio adjuntando el informe técnico final del avalúo.

Art. 83.- La Entidad u organismo solicitante prestará a la DINAC todas las facilidades para la práctica del avalúo, a este efecto, oportunamente se establecerá la debida coordinación.

Art. 84.- Para dar asistencia técnica a la Entidad Competente en la temática de avalúos y catastro, la DINAC, definirá los requisitos pertinentes de acuerdo al alcance de la asistencia solicitada.

TITULO VI SANCIONES

Art. 85.- La DINAC y/o los peritos externos, procederán al avalúo respectivo sin exceder el plazo que contemple en los respectivos acuerdos, contratos y otros.

Art. 86.- En caso de inobservar la disposición prevista en el artículo que antecede, el MIDUVI tendrá la facultad de imponer sanciones administrativas a los servidores de la DINAC y/o sanciones económicas a los peritos externos, de acuerdo con los siguientes casos:

- a. Para los funcionarios de la DINAC, las sanciones serán aplicadas de acuerdo con las disposiciones contenidas en la Ley Orgánica del Servicio Público, su Reglamento General y el Reglamento Interno para la administración del Talento Humano del MIDUVI;
- b. En caso de que el instrumento (acuerdo, convenio, contrato) suscrito entre la Entidad Contratante y el perito externo establezca multas, serán aplicadas a favor de la Entidad Contratante y se descontarán del valor del avalúo de la Entidad Competente; y, en el caso de no contemplar multas dicho instrumento; se aplicará como sanción pecuniaria por cada día de retraso una multa del 1x1000, sobre el valor del avalúo de la Entidad Competente que serán depositados en la Tesorería del MIDUVI; y, adicionalmente en ambos casos, se registrará en la base de datos de Peritos externos calificados por la DINAC, como incumplido;
- c. El valor por multas que se impongan al perito externo, no podrá superar el 5% del total del avalúo;
- d. Si existe reincidencia por parte del perito externo en la falta, la DINAC tendrá la facultad de suspender sus actividades como evaluador en el MIDUVI por dos años.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- El Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda en calidad de ente rector del Sistema Nacional de Catastro Integrado Geo Referenciado de Hábitat y Vivienda, verificará el desarrollo de acciones de mantenimiento catastral por parte de las Entidades Competentes a través del análisis de los requerimientos citados en éste instrumento y otorgará un Certificado de Mantenimiento Catastral, en el cual se indique que la Entidad Competente posee su catastro adecuado a las disposiciones de éste Acuerdo Ministerial.

SEGUNDA.- Los Certificados de Mantenimiento Catastral emitidos por la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros tendrán la vigencia de un (1) año a partir de su emisión.

TERCERA.- La ejecución, control y seguimiento del presente Acuerdo estará a cargo de la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- La Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos -DINARDAP a partir de 90 días, contados desde la publicación de este Acuerdo en el Registro Oficial, establecerá e implementará en su plataforma tecnológica los requisitos para carga de la información para la generación de la Base de Datos Nacional del Catastro Integrado Geo Referenciado de Hábitat y Vivienda con las Entidades Competentes; y en este mismo lapso, las Entidades Competentes remitirán a la DINARDAP la información catastral como constan en los Anexos Catastro: A, B, y C y Anexo Avalúos A, según como se especifica en el Anexo Catastro D de este Acuerdo.

SEGUNDA.- La Dirección Nacional de Avalúos y Catastros, emitirá la Certificación de Mantenimiento Catastral siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- a. Ordenanzas y representaciones cartográficas actualizadas que definan el perímetro urbano.
- b. Bases de datos alfanuméricas y cartográficas de los dos últimos años fiscales.
- c. Base cartográfica digital del área urbana en escala 1:1000 conforme al Anexo Catastro: D; de conformidad a las fases para el cumplimiento de entrega de datos catastrales.
- d. Base de datos alfanumérica sistematizada conforme al Anexo Catastro: D; en lo pertinente a las fases para la entrega de datos catastrales.

En caso de que la Entidad Competente requiriera aplicar para Catastro rural aplicará los mismos requisitos y fases de cumplimiento del Anexo Catastro: D; con escala 1:5000.

Luego de la fase II descrita en el Anexo Catastro: D; para la emisión del Certificado de Mantenimiento Catastral se requerirá que la Entidad Competente cumpla con todos los requisitos establecidos en fase III para el cumplimiento de ésta Norma.

TERCERA.- El presente Acuerdo entrará en vigencia a partir de la fecha de su suscripción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, por lo que se deroga de forma expresa toda normativa que contravenga las disposiciones contenidas en este instrumento.

Dado en el Distrito Metropolitano de la ciudad de Quito, a los 28 días de julio de 2016.

f.) Arq. María de los Angeles Duarte Pesantes, Ministra de Desarrollo Urbano y Vivienda.

ANEXOS CATASTRO

ANEXO A.- CATALOGO DE OBJETOS CATASTRALES BASICOS

ANEXO B.- CATALOGO DE OBJETOS CATASTRALES TEMATICOS

ANEXO C.- ESQUEMA GENERAL DE DATOS BASICOS DEL PREDIO, CONSTRUCCIONES Y VIVIENDA

ANEXO D.- ESPECIFICACIONES PARA LA TRANSFERENCIA DE INFORMACION ENTRE LA ENTIDAD COMPETENTE Y LA DINARDAP

Nota: Para leer Anexos, ver Registro Oficial Suplemento 853 de 3 de Octubre de 2016, página 29.

AVALUOS

ANEXO A(NORMATIVOS): METODOS DE VALORACION

ANEXO B (INFORMATIVO): DETERMINACION DEL VALOR POTENCIAL RURAL

ANEXO C (NORMATIVO): REQUISITOS MINIMOS PARA LA ESTRUCTURACION DEL INFORME DE AVALUO



ANEXO D (INFORMATIVO): VALORACION DE SUELO RURAL DE PROTECCION.

Nota: Para leer Anexos, ver Registro Oficial Suplemento 853 de 3 de Octubre de 2016, página 55.