



QUITO PATRIMONIO CULTURAL DE LA HUMANIDAD

**PROYECTO DE REFORMA DEL CATASTRO DEL
DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

DIRECCION METROPOLITANA DE CATASTRO

NOVIEMBRE 2008

LA ANTIGUA (GUATEMALA)

- **CONTENIDO DE LA PRESENTACION:**

1.- MARCO LEGAL Y NORMATIVA NACIONAL

2.- MARCO LEGAL Y NORMATIVA MUNICIPAL IMPLEMENTADA POR LA MUNICIPALIDAD A TRAVES DE LA DIRECCION METROPOLITANA DE CATASTRO (DMC)

3.- ASPECTOS POLITICOS, ADMINISTRATIVOS Y TÉCNICOS

4.- ACCIONES EJECUTADAS POR LA DMC

5.- PROYECTO DE MODERNIZACION DEL CATASTRO

1.- MARCO LEGAL Y NORMATIVA NACIONAL:

1.1.- APROBACION DE LA NUEVA CONSTITUCION DE LA REPUBLICA MEDIANTE REFERENDUM (SEPTIEMBRE DE 2008):

ART. 264.- LOS GOBIERNOS MUNICIPALES TENDRÀN LAS SIGUIENTES COMPETENCIAS EXCLUSIVAS SIN PERJUICIO DE OTRAS QUE DETERMINE LA LEY:

9.- FORMAR Y ADMINISTRAR LOS CATASTROS INMOBILIARIOS URBANOS Y RURALES.

ART. 265.- EL SISTEMA PÙBLICO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD SERÀ ADMINISTRADO DE MANERA CONCURRENTENTE ENTRE EL EJECUTIVO Y LAS MUNICIPALIDADES.

EN EL PAIS, EL MDMQ ES EL UNICO QUE HA PROMULGADO UNA LEY COMO DISTRITO, CON COMPETENCIAS ESPECIALES PARA EL MANEJO DE SU TERRITORIO, ASÌ CONSTA EN LA NUEVA CONSTITUCIÒN.

1.- MARCO LEGAL Y NORMATIVA NACIONAL:

ART. 307.- EL VALOR DE LA PROPIEDAD SE ESTABLECERÁ MEDIANTE LA SUMA DEL VALOR DEL SUELO Y, DE HABERLAS, EL DE LAS CONSTRUCCIONES QUE SE HAYAN EDIFICADO SOBRE EL. ESTE VALOR CONSTITUYE EL VALOR INTRÍNSECO, PROPIO O NATURAL DEL INMUEBLE Y SERVIRÁ DE BASE PARA LA DETERMINACIÓN DE IMPUESTOS Y PARA OTROS EFECTOS NO TRIBUTARIOS COMO LOS DE EXPROPIACIÓN.

PARA ESTABLECER EL VALOR DE LA PROPIEDAD SE CONSIDERARÁ, EN FORMA OBLIGATORIA, LOS SIGUIENTES ELEMENTOS:

- a) EL VALOR DEL SUELO, QUE ES EL PRECIO UNITARIO DE SUELO, URBANO O RURAL, DETERMINADO POR UN PROCESO DE COMPARACIÓN CON PRECIOS DE VENTA DE PARCELAS O SOLARES DE CONDICIONES SIMILARES U HOMOGÉNEAS DEL MISMO SECTOR, MULTIPLICADO POR LA SUPERFICIE DE LA PARCELA O SOLAR**

- b) EL VALOR DE LAS EDIFICACIONES, QUE ES EL PRECIO DE LAS CONSTRUCCIONES QUE SE HAYAN DESARROLLADO CON CARÁCTER PERMANENTE SOBRE UN SOLAR, CALCULADO SOBRE EL MÉTODO DE REPOSICIÓN**

1.- MARCO LEGAL Y NORMATIVA NACIONAL:

c) EL VALOR DE REPOSICIÓN, QUE SE DETERMINA APLICANDO UN PROCESO QUE PERMITE LA SIMULACIÓN DE CONSTRUCCIÓN DE LA OBRA QUE VA A SER AVALUADA, A COSTOS ACTUALIZADOS DE CONSTRUCCIÓN, DEPRECIADA DE FORMA PROPORCIONAL AL TIEMPO DE VIDA ÚTIL.

LAS MUNICIPALIDADES MEDIANTE ORDENANZA ESTABLECERÁN LOS PARÁMETROS ESPECÍFICOS QUE SE REQUIERAN PARA APLICAR LOS ELEMENTOS INDICADOS EN EL INCISO ANTERIOR, CONSIDERANDO LAS PARTICULARIDADES DE CADA LOCALIDAD.

ART. 308.- LAS MUNICIPALIDADES REALIZARÁN, EN FORMA OBLIGATORIA, ACTUALIZACIONES GENERALES DE CATASTROS Y DE LA VALORACIÓN DE LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL CADA BIENIO.

1.- MARCO LEGAL Y NORMATIVA NACIONAL:

1.1.- REFORMA DE LA LEY DE REGIMEN MUNICIPAL EN VIGENCIA DESDE NOVIEMBRE DE 2005 (EN REEMPLAZO A LA ANTERIOR DEL AÑO 1966)

ART. 153.- EN MATERIA DE HACIENDA, A LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL LE COMPETE:

C) FORMULAR Y MANTENER EL SISTEMA DE CATASTROS URBANO Y RURAL DE LOS PREDIOS UBICADOS EN EL CANTÓN Y EXPEDIR LOS CORRESPONDIENTES TÍTULOS DE CRÉDITO PARA EL COBRO DE ESTOS IMPUESTOS Y DEMÁS CONTRIBUCIONES. LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN LOS CATASTROS SE ACTUALIZARÁ EN FORMA PERMANENTE;

ART. 306.- LAS MUNICIPALIDADES MANTENDRÁN, ACTUALIZADOS EN FORMA PERMANENTE, LOS CATASTROS DE PREDIOS URBANOS Y RURALES. LOS BIENES INMUEBLES CONSTARÁN EN EL CATASTRO CON EL VALOR DE LA PROPIEDAD ACTUALIZADO.

ART. 313.- LOS PREDIOS URBANOS SERÁN VALORADOS MEDIANTE LA APLICACIÓN DE LOS ELEMENTOS DE VALOR DEL SUELO, VALOR DE LAS EDIFICACIONES Y VALOR DE REPOSICIÓN PREVISTOS EN ESTA LEY; CON ESTE PROPÓSITO, EL CONCEJO APROBARÁ MEDIANTE ORDENANZA, EL PLANO DEL VALOR DE LA TIERRA, LOS FACTORES DE AUMENTO O REDUCCIÓN DEL VALOR DEL TERRENO POR LOS ASPECTOS GEOMÉTRICOS, TOPOGRÁFICOS, ACCESIBILIDAD A DETERMINADOS SERVICIOS, COMO AGUA POTABLE, ALCANTARILLADO Y OTROS SERVICIOS, ASÍ COMO LOS FACTORES PARA LA VALORACIÓN DE LAS EDIFICACIONES.

2.- MARCO LEGAL Y NORMATIVA IMPLEMENTADA POR LA MUNICIPALIDAD A TRAVÉS DE LA DMC.

2.1.- SE HAN ELABORADO Y APROBADO ORDENANZAS RELACIONADAS CON EL CATASTRO:

- 2.1.1.- ORDENANZA DEL CATASTRO DE LOS BIENES INMUEBLES DEL DMQ., QUE REGULA LA ACTIVIDAD CATASTRAL EN LOS ASPECTOS FISICOS-GEOMETRICOS, JURIDICOS Y ECONOMICOS.**
- 2.1.2.- ORDENANZAS METROPOLITANAS QUE REGULAN LA ENAJENACION Y EXCEDENTES DE AREAS DE TERRENO URBANO O RURAL EN EL DMQ., PRODUCTO DE ERRORES DE MEDICION, CUYAS ESCRITURAS DIFIEREN CON LA REALIDAD FISICA DE CAMPO.**
- 2.1.3.- ORDENANZA DE VALORACION DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2008-2009.**
- 2.1.4.- ORDENANZA DE REFERENCIA ESPACIAL (SIRES SUSTENTADA EN EL DATUM WGS84-TMQ), GEOLOCALIZACION (SIGGEO REFERIDA A LA CLAVE CATASTRAL BASADA EN LA ORGANIZACIÓN DEL TERRITORIO), QUE TIENE POR OBJETO ESTABLECER LAS BASES PARA LA NORMALIZACION Y GENERACION DE CARTOGRAFIA Y LEVANTAMIENTOS TOPOGRAFICOS.**

REPÚBLICA DEL ECUADOR

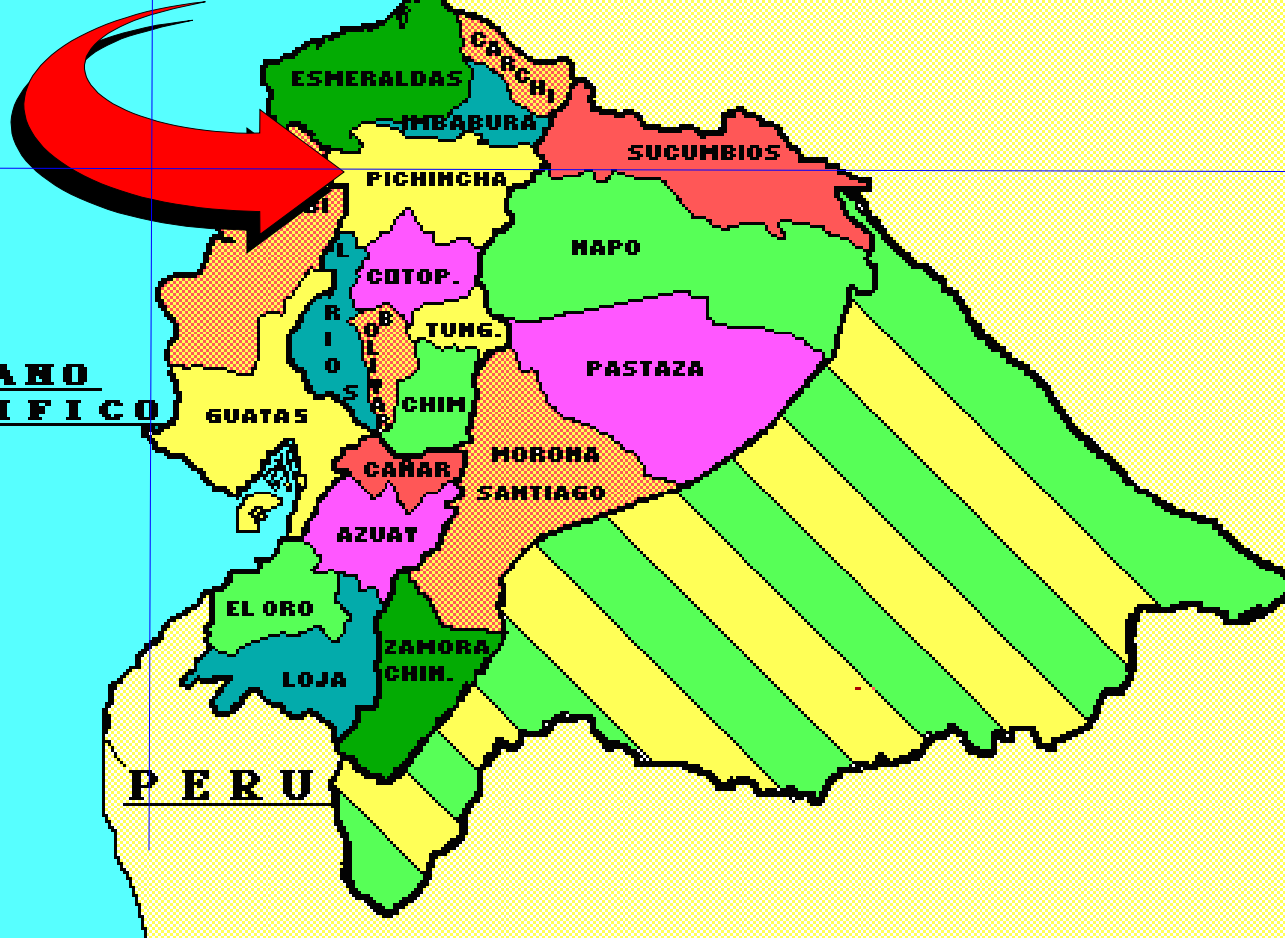
Mapa Político

**PROVINCIA DE
PICHINCHA**

C O L O M B I A

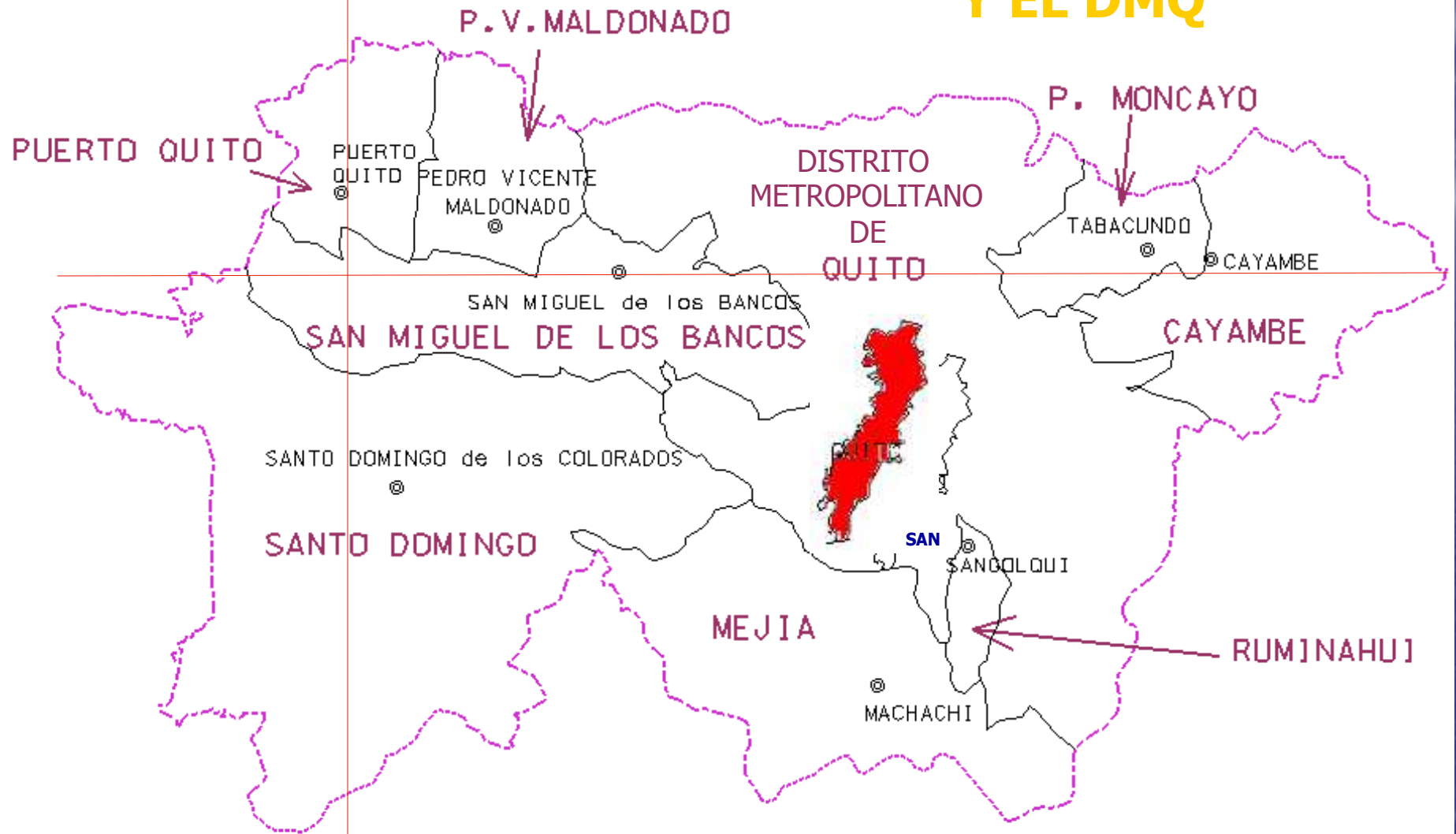
OCEANO
PACIFICO

P E R U



**LA CARTOGRAFIA ESTA LIGADA AL SISTEMA
NACIONAL DE COORDENADAS WGS84**

PROVINCIA PICHINCHA Y EL DMQ



Mapa Político

DIVISIÓN POLÍTICO ADMINISTRATIVA

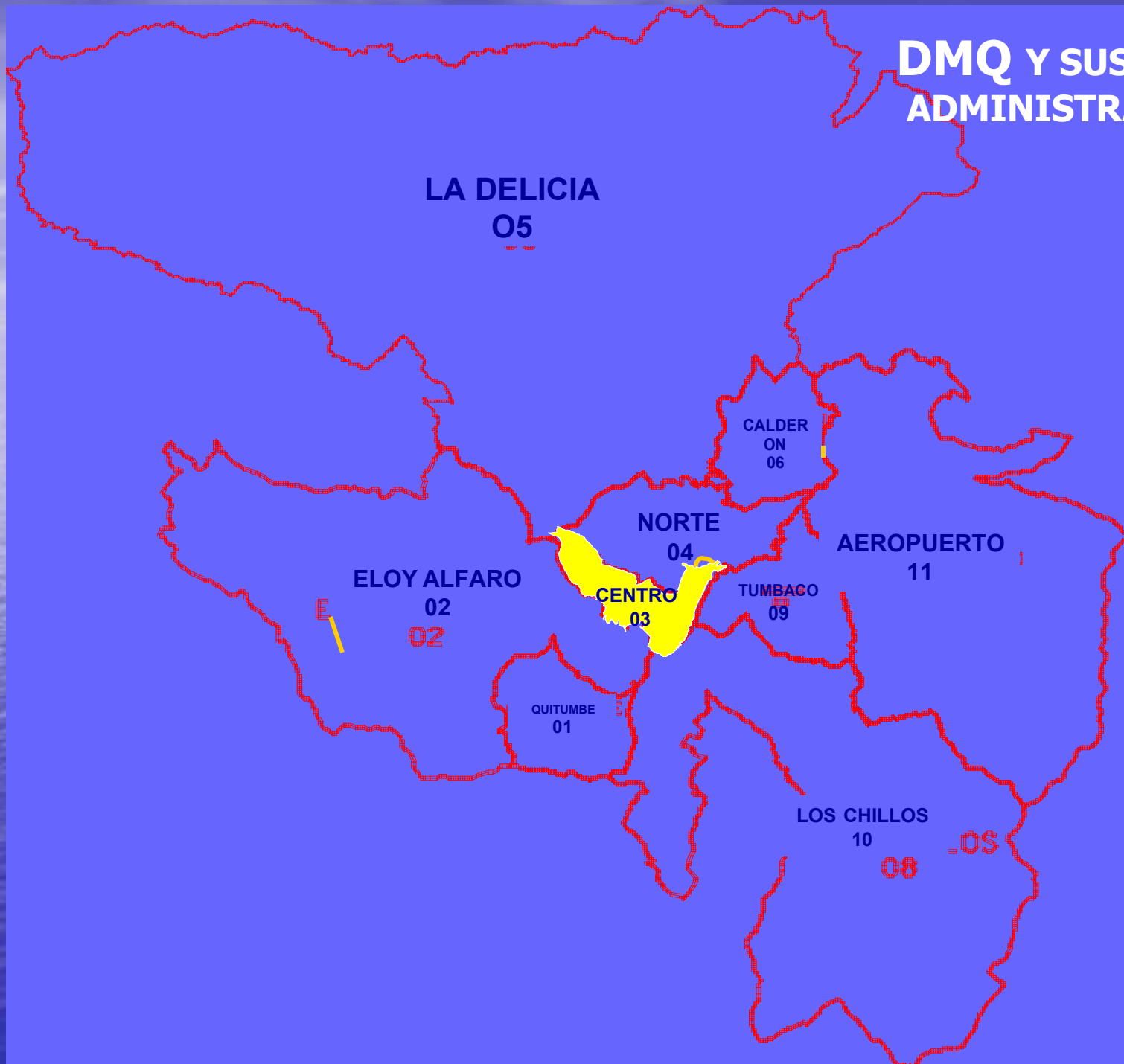
•Administraciones Zonales:

Cod.

Administración Zona Quitumbe	01
Administración Zona Sur (Eloy Alfaro)	02
Administración Zona Centro (Manuela Sáenz)	03
Administración Zona Norte (Eugenio Espejo)	04
Administración Zona Equinoccial (La Delicia)	05
Administración Zona Calderón	08
Administración Zona de Tumbaco	09
Administración Zona Valle de Los Chillos	10
Administración Aeropuerto	11

(Noroccidental 06 y Norcentral 07 se adhieren a la Zona La Delicia)

DMQ Y SUS ZONAS ADMINISTRATIVAS



ZONA ADMINISTRATIVA



ZONA Y SUS PARROQUIAS



PARROQUIA

CENTRO HISTORICO
0303

A red outline map of a parish area, likely in Uruguay, centered on the text 'CENTRO HISTORICO 0303'. The map shows an irregular, somewhat triangular shape with a jagged border, suggesting a specific geographical boundary. The text is rendered in a red, outlined font that matches the map's color.

PARROQUIA Y SUS BARRIOS

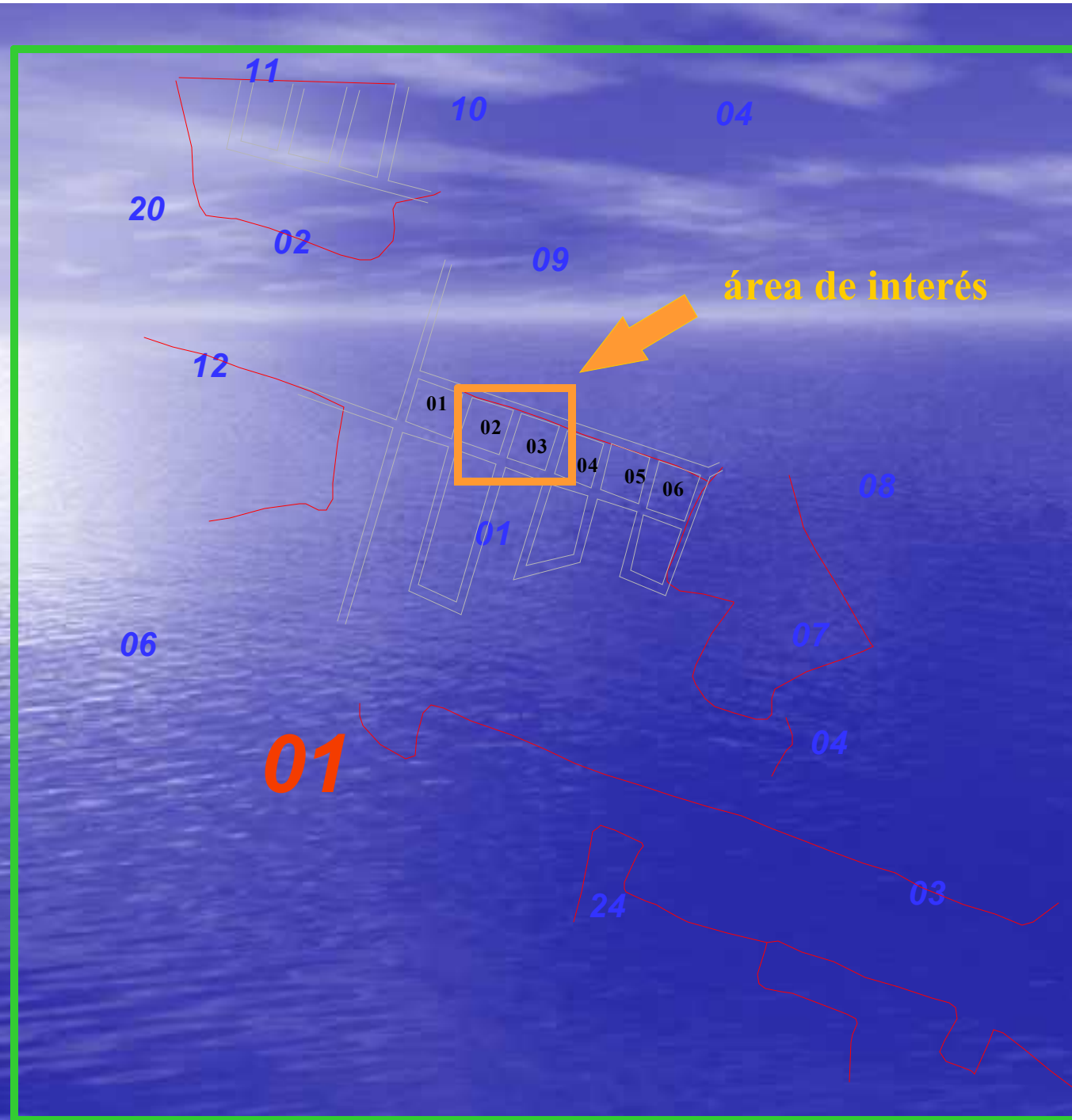


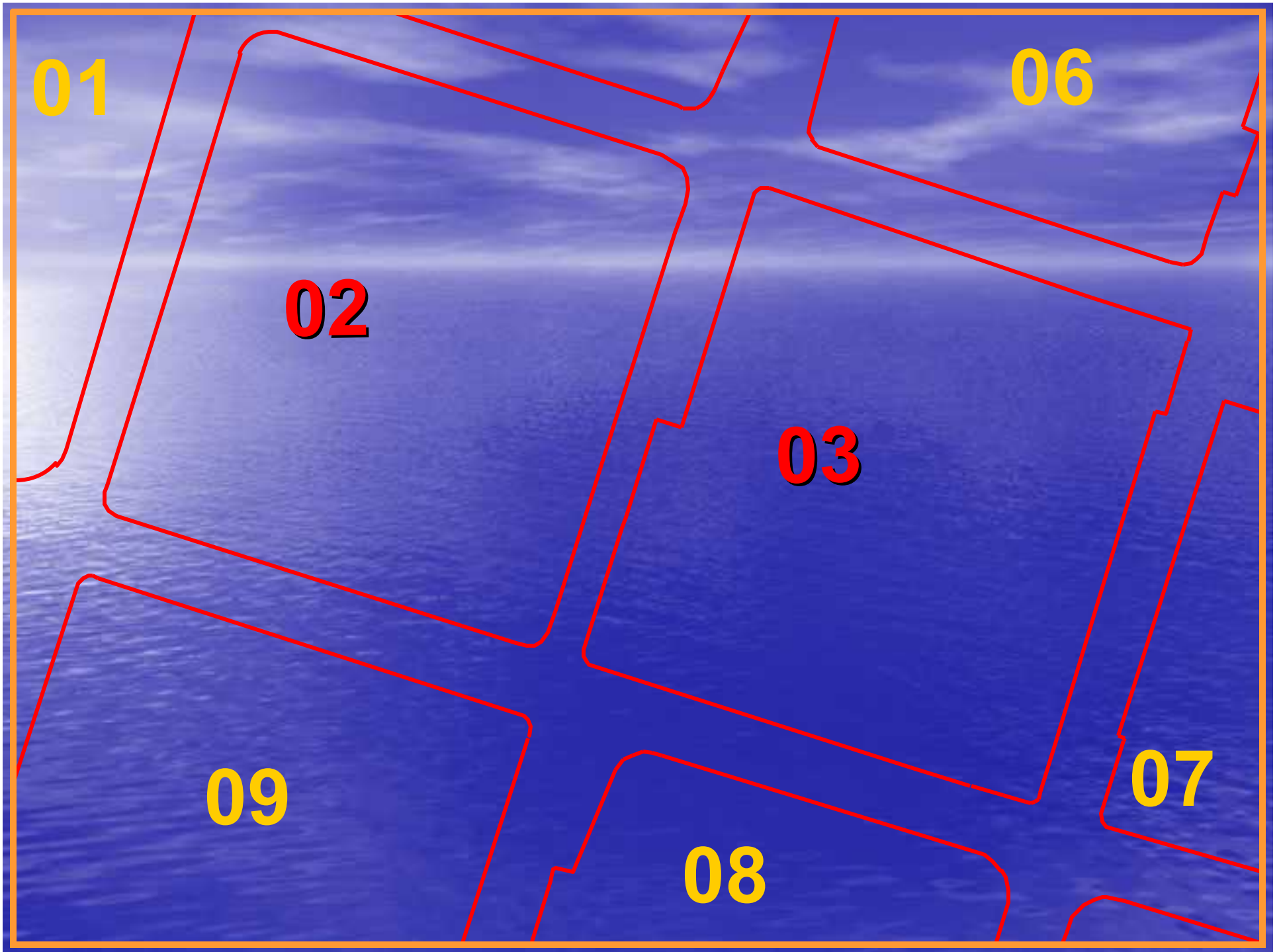
SECTOR O BARRIO Y SUS MANZANAS



AREA DE EJEMPLO

Ubicación
Geográfica
Notación
manzanera y
predial





01

06

02

03

09

07

08

EL FORMATO DE GEOLOCALIZACIÓN PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO ESTABLECIDO, CONSTA DE TRES NIVELES GENERALES QUE CORRESPONDEN AL SISTEMA DE GEOLOCALIZACIÓN, Y DE TRES NIVELES ESPECÍFICOS QUE CORRESPONDEN AL NIVEL PREDIAL. ESTA FORMADO POR 20 DÍGITOS DISTRIBUIDOS DE LA SIGUIENTE MANERA:

ZONA CATASTRAL:	2 DIGITOS
REGIÓN CATASTRAL:	2 DIGITOS
SECTOR CATASTRAL:	4 DIGITOS
MANZANA:	2 DIGITOS
PREDIO:	3 DIGITOS

PROPIEDAD HORIZONTAL:

BLOQUE:	2 DIGITOS
NIVEL:	3 DIGITOS
UNIDAD:	2 DIGITOS

TOTAL: 20 DIGITOS

3.- ASPECTOS POLÍTICOS, ADMINISTRATIVOS Y TÉCNICOS

- 3.1.- AL MOMENTO EXISTE LA DECISIÓN POLITICA PARA MODERNIZAR EL CATASTRO, COMO PARTE DE LA GESTION MUNICIPAL.
- 3.2.- EN LA ACTUALIDAD LA DIRECCION METROPOLITANA DE CATASTRO SE DEDICA SOLAMENTE A LO RELACIONADO CON EL CATASTRO DE LOS BIENES INMUEBLES Y SU AVALUO, DESLIGANDOSE DE LA CUESTION TRIBUTARIA, QUE ES COMPETENCIA DE LA DIRECCION METROPOLITANA DE RENTAS.
- 3.3.- LA DMC COMO PARTE DE SU DESARROLLO HA TENIDO EL APOYO PARA EL MEJORAMIENTO DEL NIVEL TECNICO DEL RECURSO HUMANO MEDIANTE CAPACITACIÓN Y CON EL INGRESO DE PROFESIONALES AFINES A LAS TAREAS CATASTRALES (ARQUITECTOS, INGENIEROS CIVILES, GEOGRAFOS Y AGRONOMOS)
- 3.4.- MEJORAMIENTO E IMPLEMENTACION TECNOLOGICA (HARDWARE, SOFTWARE, EQUIPOS GPS, PLOTTER, ETC.)

4.- ACCIONES EJECUTADAS POR LA DMC.

- 4.1.- IMPLEMENTACION EN EL SISTEMA CATASTRAL DE LA METODOLOGIA DE VALORACION PREDIAL URBANA Y RURAL EN EL DMQ
- 4.2.- DISEÑO DE LAS FICHAS CATASTRALES URBANAS Y RURALES PARA LA TOMA DE INFORMACION
- 4.3.- ELABORACION DEL MODELO DE DATOS PARA EL DMQ
- 4.4.- ENLACE DE BASES DE DATOS ALFANUMÉRICAS Y GRÁFICAS QUE FACILITAN EL MANEJO Y OPERACIÓN DEL SISTEMA, CON MENUS PERSONALIZADOS Y FACILITEN APLICACIONES CONCRETAS Y SENCILLAS
- 4.5.- ACTUALIZACION DE INFORMACIÓN PREDIAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y PREDIOS CON CARACTERÍSTICAS ESPECIALES (HOTELES, INDUSTRIAS, DISTRIBUIDORAS DE VEHICULOS, GASOLINERAS)
- 4.6.- GENERACIÓN DE INFORMACIÓN PREDIAL EN BARRIOS DE INTERÉS SOCIAL CON MIRAS A SU LEGALIZACIÓN (APROXIMADAMENTE 10.000 PREDIOS AL AÑO)
- 4.7.- PREPARACION DE PROYECTO MODERNIZACION CATASTRAL Y ELABORACIÓN DE LOS TÉRMINOS DE REFERENCIA PARA CADA COMPONENTE:

PROYECTO DE MODERNIZACION DEL CATASTRO

OBJETIVOS:

OBTENER CARTOGRAFÍA NUEVA, DIGITAL ESTANDARIZADA Y REFERIDA AL DATUM WGS84.

ACTUALIZAR LA INFORMACIÓN PREDIAL UNIPROPIEDAD.
DEPURAR LA INFORMACIÓN DE LA MULTIPROPIEDAD.

ANALIZAR, DISEÑAR, CONSTRUIR, IMPLEMENTAR Y PONER EN PRODUCCIÓN EL SIG CATASTRAL.

5.- PROYECTO DE MODERNIZACIÓN DEL CATASTRO

DATOS CUANTITATIVOS DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

- Superficie total del Distrito M. Quito : 422.000 hectáreas
- Superficie área urbana ciudad: 76.800 hectáreas
- Superficie área urbana centros poblados rurales: 1.600 hectáreas
- Superficie rural: 344.000 hectáreas
- Numero de predios urbanos ciudad : 465.202 predios
- Número de predios urbanos parroquias: 121.597 predios
- Número de predios rurales : 68.776 predios
- Número de predios edificados urbano ciudad: 394.480 predios
- Número de predios edificados urbano parroquias: 82.470 predios
- Número de solares urbano ciudad: 70.722 predios
- Número de solares urbano parroquias: 39.127 predios

5.- PROYECTO DE MODERNIZACIÓN DEL CATASTRO

SUBPROYECTOS Y COSTOS REFERENCIALES

SUBPROYECTO CARTOGRAFÍA

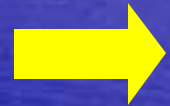
CARTOGRAFIA 1:1.000, 48.800 hás. urbanas	\$2'256.000
ORTOIMAGEN 280.000 hás del DMQ	\$ 180.000
FOTOGRAFÍA AÉREA de 420.000 hás. escala 1:20.000	\$ 250.000
ORTOFOTOGRAFIA de 420.000 hás.	\$ 260.000
LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO de áreas urbanas escala 1:1.00 (1.600 hás.)	\$ 112.000

SUBPROYECTO SISTEMA DE INFORMACIÓN

DESARROLLO E IMPLEMENTACION DEL SIG	\$1'000.000
SOFTWARE PARA SIGC	\$ 400.000
HARDWARE PARA LA DMC.	\$ 112.000
IMPLEMENTAR PRIMERAS FASES del Catastro Electrónico. (Incluye 10 PALMS para captura de campo)	\$ 200.000

SUBPROYECTO LEVANTAMIENTO DE INFORMACION PREDIAL

UNIPROPIEDAD	\$4'208,750
MULTIPROPIEDAD	\$1'.800.000



SOBRE EL PROCESO DE MODERNIZACION CATASTRAL Y LA IMPLEMENTACION DEL SISTEMA DE INFORMACION GEOGRAFICA CATASTRAL

NO SE PUEDE CONCEBIR LA MODERNIZACION CATASTRAL SIN PENSAR EN EL SIG COMO LA HERRAMIENTA BASICA PARA ALCANZAR ESA META. LA SOLA DEFINICION DEL SIG COMO “UN CONJUNTO CONFORMADO POR UNA SERIE DE RECURSOS TECNICOS (EQUIPOS, PROGRAMAS Y PROCEDIMIENTOS), TALENTO HUMANO E INSTITUCION, QUE INTERACTUAN PARA CAPTURAR , ALMACENAR, TRANSFORMAR, ANALIZAR, ACTUALIZAR Y DISEMINAR INFORMACION ESPACIAL” MUESTRA EL PAPEL QUE JUGARA EL SISTEMA EN ESE PROCESO.

ADEMAS:

“La suma de políticas, estándares, organizaciones y recursos tecnológicos, para facilitar el acceso y uso de la información espacial de cubrimiento Distrital, apoyar el desarrollo social, económico y ambiental del DMQ, con la optimización en la producción y uso de la información geográfica, de manera oportuna y con un alto grado de precisión y calidad.”

**SERA LA BASE PARA LA CIUDAD DIGITAL DEL
SIGLO XXI**





**QUITO PATRIMONIO CULTURAL
DE LA HUMANIDAD**

GRACIAS POR SU ATENCION

DIRECCION METROPOLITANA DE CATASTRO

NOVIEMBRE 2008

LA ANTIGUA (GUATEMALA)