

**HISTORIA, ADMINISTRACIÓN Y EVOLUCIÓN DEL CATASTRO
INMOBILIARIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

**MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE
QUITO**

**HISTORIA, ADMINISTRACIÓN Y EVOLUCIÓN DEL
CATASTRO INMOBILIARIO DEL DISTRITO
METROPOLITANO DE QUITO**



ADMINISTRACIÓN GENERAL

DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTRO

HISTORIA, ADMINISTRACIÓN Y EVOLUCIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Tabla de contenido

HISTORIA, ADMINISTRACIÓN Y EVOLUCIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO1

1	INTRODUCCIÓN	6
2	MARCO CONCEPTUAL.....	6
2.1	CONCEPTO BÁSICO.....	7
2.2	EL CATASTRO EN LA ACTUALIDAD	8
3	MARCO HISTÓRICO	8
3.1	HISTORIA DEL CATASTRO EN QUITO	8
3.2	PRIMER CATASTRO DE PREDIOS URBANOS DE LA CIUDAD DE QUITO (1926)	9
3.2.1	METODOLOGÍA DE VALORACIÓN PREDIAL PARA EL AÑO 1926:	9
3.2.1.1	EN LO RELATIVO AL TERRENO	9
3.2.1.2	EN LO RELATIVO A LA CONSTRUCCIÓN	10
3.2.1.3	AVALÚO DE LA PROPIEDAD	11
3.2.1.4	NÚMERO DE PREDIOS.....	11
3.2.1.5	IMPUESTO PREDIAL	12
3.2.1.6	COMENTARIO SOBRE ESTA ETAPA:.....	13
3.3	PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE LOS AÑOS 1929 Y 1959	14
3.3.1	EN LO ADMINISTRATIVO	14
3.4	AÑO 1960	14
3.4.1	ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL.....	14
3.4.2	DESCRIPCIÓN DE FUNCIONES:.....	15
3.4.2.1	UNIDAD DE AVALÚOS	15
3.4.2.2	UNIDAD DE CATASTROS	16
3.4.3	COMENTARIO SOBRE ESTA ETAPA	16
3.5	AÑO 1961	17
3.5.1	LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL	17
3.6	AÑO 1966	17
3.6.1	EL CATASTRO RURAL.....	17
3.6.1.1	FUNCIONES.....	19
3.7	AÑO 1967	20
3.7.1	USO DE MATRICES	20
3.7.2	UBICACIÓN GEOGRÁFICA	21
3.7.3	NOMENCLATURA	21
3.7.4	TENENCIA DEL PREDIO	21
3.7.5	DATOS LEGALES.....	22
3.7.6	DATOS FÍSICOS.....	22
3.7.7	DATOS ECONÓMICOS	22
3.7.8	ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL.....	23

HISTORIA, ADMINISTRACIÓN Y EVOLUCIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

3.7.8.1	ACTIVIDADES	23
3.7.9	VALORACIÓN PREDIAL	23
3.7.10	NÚMERO DE PREDIOS.....	23
3.8	AÑO 1968	23
3.8.1	EN LO ADMINISTRATIVO	23
3.8.2	ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL.....	24
3.8.2.1	ACTIVIDADES	24
3.8.3	CARTOGRAFÍA Y CLAVE CATASTRAL	25
3.8.4	NÚMERO DE PREDIOS.....	26
3.9	AÑO 1971	26
3.9.1	CATASTRO DE ÁREAS URBANAS DE PARROQUIAS	26
3.9.2	NÚMERO DE PREDIOS.....	27
3.10	AÑO 1976	27
3.10.1	CATASTRO RURAL.....	27
3.10.1.1	NÚMERO DE PREDIOS.....	28
3.10.2	EN LO ADMINISTRATIVO	28
3.11	AÑO 1978	28
3.11.1	EN LO ADMINISTRATIVO – ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL..	28
3.11.2	FUNCIONES.....	29
3.11.2.1	DEPARTAMENTO DE AVALÚOS.....	29
3.11.2.2	DEPARTAMENTO DE CATASTROS.....	30
3.11.2.3	DEPARTAMENTO DE VALORIZACIÓN	30
3.11.2.4	UNIDAD DE SECRETARÍA GENERAL.....	30
3.11.2.5	OFICINA DE ARRENDAMIENTOS	31
3.11.3	VALORACIÓN.....	31
3.11.3.1	VALORACIÓN DEL TERRENO	31
3.11.3.2	VALORACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN	32
3.11.4	NÚMERO DE PREDIOS.....	32
3.12	AÑO 1980	32
3.12.1	ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL.....	32
3.12.2	NÚMERO DE PREDIOS.....	33
3.13	AÑO 1983	34
3.13.1	CARTOGRAFÍA	34
3.13.2	CLAVE CATASTRAL	34
3.13.3	NÚMERO DE PREDIOS.....	35
3.14	AÑO 1984	36
3.14.1	PROYECTO CATASTRO INTEGRAL URBANO DE QUITO.....	36
3.14.1.1	ADMINISTRACIÓN DEL PROYECTO.....	36
3.14.1.2	FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO.....	37
3.14.1.2.1	COSTOS OPERATIVOS	37
3.14.1.2.2	LOGÍSTICA.....	37
3.14.2	METODOLOGÍA DE VALORACIÓN	38
3.14.2.1	EN TERRENO	38
3.14.2.2	EN CONSTRUCCIÓN.....	39
3.14.3	ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL.....	40
3.14.4	NÚMERO DE PREDIOS.....	40
3.14.5	COMENTARIO SOBRE EL PROYECTO	41
3.14.5.1	ÁMBITO DE INTERVENCIÓN.....	41
3.14.5.2	RESULTADOS DEL PROYECTO	41

HISTORIA, ADMINISTRACIÓN Y EVOLUCIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

3.14.5.3	UTILIDAD	41
3.14.5.4	EN EL ÁMBITO INTERNO MUNICIPAL:	41
3.14.5.5	EN EL ÁMBITO EXTERNO:.....	41
3.14.5.6	ACTUALIZACIÓN DE LA SIGUIENTE INFORMACIÓN:	42
3.14.5.7	BENEFICIOS:	42
3.15	AÑO 1988	43
3.15.1	ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL.....	43
3.15.2	NÚMERO DE PREDIOS.....	44
3.16	AÑO 1990	45
3.16.1	SISTEMA CATASTRAL AUTOMATIZADO	45
3.16.2	NÚMERO DE PREDIOS.....	47
3.16.3	COMENTARIO DE ESTA ETAPA DEL CATASTRO.....	48
3.16.3.1	ASPECTOS POSITIVOS	48
3.16.3.2	ASPECTOS NEGATIVOS	49
3.16.3.3	CONCLUSIONES.-	49
3.17	AÑO 1991	49
3.17.1	VALORACIÓN CATASTRAL.....	49
3.17.2	COMENTARIO.....	51
3.18	AÑO 1994	51
3.18.1	ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL.....	51
3.18.2	CATASTRO RUAL.....	52
3.18.2.1	LOS AVALÚOS RURALES	53
3.19	AÑO 1996	53
3.19.1	VALORACIÓN CATASTRAL.....	53
3.19.1.1	EN TERRENO	54
3.19.2	EN CONSTRUCCIÓN:	54
3.19.2	NÚMERO DE PREDIOS.....	56
3.19.3	COMENTARIO.....	56
3.20	AÑO 1999	57
3.20.1	MANUAL DE PROCEDIMIENTOS	57
3.21	AÑO 2001	57
3.21.1	ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL.....	57
3.21.2	PROCEDIMIENTO PARA MODIFICACIONES AL CATASTRO.....	58
3.21.3	VALORACIÓN	58
3.21.4	NÚMERO DE PREDIOS.....	59
3.22	AÑO 2002	59
3.22.1	ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL.....	59
3.22.2	NÚMERO DE PREDIOS.....	60
3.23	AÑO 2003	61
3.23.1	ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL.....	61
3.23.2	SISTEMA DE INFORMACIÓN CATASTRAL.....	61
3.23.3	NÚMERO DE PREDIOS.....	62
3.24	AÑO 2004	62
3.24.1	MARCO REFERENCIAL	62
3.24.1.1	MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO	62
3.24.1.2	DIRECCIÓN METROPOLITANA DE AVALÚOS Y CATASTROS	66
3.24.1.2.1	ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL.....	67
3.25	AÑO 2005	98

HISTORIA, ADMINISTRACIÓN Y EVOLUCIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

3.25.1	ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL.....	98
3.25	AÑO 2006	99
3.26.1	EN LO VALORATIVO	99
3.26.2	PROYECTO DE MODERNIZACIÓN DEL CATASTRO.....	100
3.26.2.1	RESUMEN EJECUTIVO.....	100
3.26.3	CONCLUSIONES	108
3.27	AÑO 2007.....	109
3.28	AÑO 2008.....	109
3.28.1	MANUAL DE FUNCIONES DE LA DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTROS DEL AÑO 2008	111
3.28.2	COMENTARIO.....	116

HISTORIA, ADMINISTRACIÓN Y EVOLUCIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

1 INTRODUCCIÓN

*“En la ciudad de Quito, a partir de la fundación definitiva de la Villa de San Francisco de Quito, por Sebastián de Benalcázar, el 6 de diciembre de 1534, se realiza el primer empadronamiento de los vecinos de la ciudad siendo un total de 204 las personas censadas, en él no constan los indígenas que habitaban en la ciudad por no ser considerados personas con derechos, posterior a la fundación el 20 de diciembre del mismo año se realiza la traza de la Villa de San Francisco de Quito, designando o repartiendo los solares a cada uno de los vecinos de la ciudad”.*¹

Se podría decir que aquí nace la primera división política territorial de la Ciudad de Quito dando así comienzo a la segregación urbana, división realizada por el loteo del terreno en el que constan las características individuales propias para cada uno de ellos, como son: Identificación del propietario o posesionario del predio, área y linderos de cada terreno y la ubicación gráfica dentro de la ciudad. Todas estas particularidades nos hacen pensar que esto es el inicio para la identificación del primer inventario de los bienes inmuebles de la ciudad.

Sin embargo de lo afirmado anteriormente, es menester aclarar que no existen documentos históricos que garanticen el inicio y formación del primer catastro de bienes inmuebles en la ciudad de Quito, durante el período comprendido entre la fundación de la ciudad, año 1534, hasta 1925. En este último año, por primera vez aparece un catastro predial urbano con documentos que se encuentran inventariados en el Archivo General de la Dirección Metropolitana de Catastro, documentos que para este estudio, resultan importantes como punto de partida de esta investigación histórica.

Previo a involucrarnos en el tema de esta descripción histórica, es necesario presentar una breve ilustración de algunos conceptos que son manejados como parte de la investigación:

2 MARCO CONCEPTUAL

¿Qué significado tiene la palabra Catastro?

¿Por qué se lo identifica en relación a los Bienes Inmuebles?

“En la Roma antigua era la contribución que pagaban “por cabeza” los nobles y terratenientes según el patrimonio inmobiliario que poseían”

¹ Fuente: Libro de los Cabildos

² Fuente: Datos extraídos de la Web, Catastro

HISTORIA, ADMINISTRACIÓN Y EVOLUCIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Existen varios y diferentes criterios emitidos por diferentes autores y estudiosos del tema catastral, a través del tiempo y en un sinnúmero de países alrededor del mundo. Se han manifestado y esbozado significados y conceptos en relación a lo que es, como está constituido y para qué sirve el catastro de bienes inmuebles, todos ellos tienden a definirlo como el registro y administración de los datos alfanuméricos y gráficos de los bienes inmuebles existentes en una región, ciudad o país con determinados fines o usos, por ejemplo:

Se entendía, y se entiende aún, por catastro, al registro de la información correspondiente a los bienes inmuebles (ubicación, dimensiones, uso, propietario/s), utilizada para establecer el monto de la contribución a la que están obligados a cancelar sus propietarios, según el destino que estos tengan: producción, vivienda, comercio, etc.

Otro ejemplo que pretende describir el uso de la información relativa a un catastro, es el que tiene relación con el emitido por Guillermo I de Inglaterra, "*El conquistador*", en cuya época fue utilizado para conocer los recursos de su reino.

El libro *Becerro de las Behetrías de Castilla* es el más antiguo catastro conocido, fiel reflejo de la organización territorial castellana.

En Europa es donde la puntillosa mentalidad occidental hace que los catastros sean cada vez más precisos y perfectos, ejemplo de ello son los de: Francia y Holanda (organizado por Napoleón Bonaparte), Alemania, Reino Unido, y por supuesto España que lo implanta en América durante la época colonial. En 1749 se inició lo que posiblemente es el más importante ejemplo de la época pre-estadística en todo el mundo: el Catastro de La Ensenada, que incluía censo de población y muchos otros datos.

2.1 CONCEPTO BÁSICO

No existe un único concepto del catastro. La definición que más se aproxima podríamos decir que es la que tiene la siguiente definición:

Es un inventario de bienes inmuebles, referido a una región, ciudad o país, con una información permanente y metódicamente actualizada, referida a la implantación cartográfica de los límites de los lotes o parcelas y de las edificaciones existentes, en relación directa con los datos alfanuméricos asociados a cada predio.

De esta conceptualización podemos definir la existencia de algunos elementos que son esenciales, como:

- ✓ Ser un inventario o registro público, que permite entre otros fines:
- ✓ Facilitar la planificación y gestión del territorio
- ✓ Dar seguridad sobre la tenencia de la tierra
- ✓ Facilitar la consulta y certificación de la información y datos prediales.
- ✓ Ser global, porque se refiere a todos los bienes inmuebles existentes en un determinado ámbito territorial.
- ✓ Actualizado, porque debe responder a la realidad física de cada uno de los bienes inmuebles a través del tiempo.

HISTORIA, ADMINISTRACIÓN Y EVOLUCIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

- ✓ Con información alfanumérica y gráfica relativa a los bienes inmuebles: datos gráficos (geográficos, cartografía parcelaria y croquis catastral) y alfanuméricos (físicos, económicos y jurídicos).
- ✓ Ser el soporte de múltiples aplicaciones fiscales y económicas.
- ✓ Ser un sistema de información del territorio rápido, fácil y eficaz.
- ✓ Podemos decir además que el catastro para el Municipio de Quito es:

Catastro predial es el registro y descripción de los bienes inmuebles que se encuentran dentro del Distrito Metropolitano de Quito, cuyos componentes básicos son los aspectos físicos, económicos y legales (ubicación, dimensiones, usos, valor y tenencia de la propiedad), utilizado para fines de planificación, servicios, tributarios y administrativos.

2.2 EL CATASTRO EN LA ACTUALIDAD

La conceptualización actual de catastro, está basado en tres finalidades, las cuales sirven de sustento para plantear lo siguiente:

- Entregar una base de información necesaria para el planeamiento urbano y rural.
- Partiendo del avalúo individual, calcular el monto de las contribuciones, como por ejemplo el impuesto predial inmobiliario.
- Coadyuvar a la seguridad jurídica del derecho de propiedad, a través de la generación de un archivo de datos gráficos y de las mensuras del terreno y la construcción, que son base para el establecimiento de cabidas para las escrituras de traslación y dominio.

A su vez con el fin de cumplir con los tres elementos definidos anteriormente, el catastro se lo divide bajo tres visiones, según el siguiente detalle:

- ✓ Catastro Fiscal: Encargado de la fijación del valor de los bienes a fin de imponerle un tributo proporcional.
- ✓ Catastro Jurídico: El cual contempla la relación entre el propietario o sujeto activo; la propiedad u objeto inmobiliario y la comunidad o sujeto pasivo.
- ✓ Catastro Geométrico: Encargado de la medición, subdivisión, representación y ubicación del bien.

3 MARCO HISTÓRICO

3.1 HISTORIA DEL CATASTRO EN QUITO

De acuerdo a datos históricos registrados y existentes en el archivo de la Dirección Metropolitana de Catastro, podemos partir del año 1925, cuando se creó la primera oficina de Avalúos y Catastros de bienes inmuebles, denominada **“OFICINA DE COMPROBACIÓN, CATASTROS Y ESTADÍSTICAS”**, la cual funcionó adscrita a la Secretaría del Concejo. Ésta fue creada mediante Ordenanza Municipal No. 07, publicada en el Registro Oficial No. 89 del 27 de octubre de 1925; sus actores fueron el Concejo Municipal y el Alcalde de Quito. En este período se emite el:

HISTORIA, ADMINISTRACIÓN Y EVOLUCIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

3.2 PRIMER CATASTRO DE PREDIOS URBANOS DE LA CIUDAD DE QUITO (1926)

El mismo se puso en vigencia en el año 1926, el levantamiento de la información fue realizado a través de un censo predial en la ciudad de Quito, con la participación de personal de la Policía Municipal, a través de formatos análogos (listados) asentados en el libro denominado Catastro, listados que constaban por orden alfabético ordenados por calles, que contenían la siguiente información:

- Nombre de la calle
- Número de orden
- Nombre del propietario
- Número de la casa
- Valor de la casa (avalúo de la propiedad)
- Alícuota (factor de aplicación para el cobro del impuesto predial).

PLANO # 1

MAPA DE LA CIUDAD DE QUITO 1925



Fuente: Archivo General de la Dirección Metropolitana de Catastro

3.2.1 METODOLOGÍA DE VALORACIÓN PREDIAL PARA EL AÑO 1926:

3.2.1.1 EN LO RELATIVO AL TERRENO

HISTORIA, ADMINISTRACIÓN Y EVOLUCIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

La valoración predial de los terrenos fue realizada mediante el levantamiento de la información a través de encuestas dirigidas a los propietarios de los predios o utilizando valores de compra – venta sobre el mercado de bienes inmuebles obtenidos de los avisos existentes en el periódico (como se puede ver en el cuadro incluido a continuación). Otra de las formas de identificar valores se basa en la experiencia sobre el tema que tenía el personal de la Oficina de Comprobación, Catastros y Estadísticas. Con los datos obtenidos se procedía a determinar finalmente el valor por cada metro cuadrado de terreno en cada una de las calles de la ciudad, el cual se lo asentaba en la respectiva matriz catastral y servía de base para determinar el avalúo de los terrenos.

CUADRO # 1

CUADRO DE DATOS DE INVESTIGACIÓN DE LOS PRECIOS DE COMPRA VENTA DE LOS BIENES INMUEBLES AÑO 1925

19 Compra - ventas efectuadas en el Cantón Quito, durante el cuarto trimestre del año 1925.

VENEDORES	COMPRADORES	VALORES	INMUEBLES	PARROQUIAS
José Antonio Zaldumbide.....	Rosendo Espin.....	1.000,00	terreno.....	Santa Prisca
Leopoldo G. Saldoval y esposa.....	Mariana Ortiz.....	1.500,00	id.....	Benalcázar
Rosa María Erazo.....	Teófilo Pablo Flores.....	1.000,50	id.....	S. José de M.
C. Álvarez y Cia.....	Jose J. Puebla G.....	1.392,00	id.....	Santa Prisca
Dr. Enrique Páez y Juan A. Moncayo A.....	Feliza Andrade v. de Vasconez.....	1.151,20	id.....	id
Alejandro Romero Areós.....	Enrique Guerrero.....	1.100,00	id.....	San Roque
Natalia Freile de Estrella.....	Julia Villota.....	1.014,00	casa y terreno	Santa Prisca
Marcelino Chango.....	Jose Simba.....	1.000,00	id.....	San Roque
Amador Nicolalde.....	Angel Proaño.....	1.810,00	terreno.....	S. José de M.
Rosa Elena Ruiz.....	Vidal Pinto y esposa.....	1.000,00	id.....	Benalcázar
Jorge Fegán.....	Maria Ramona Cadena.....	2.000,00	id.....	San Roque
Dr. Enrique Páez y Juan A. Moncayo A.....	Alberto Salvador D.....	1.020,72	id.....	Santa Prisca
Miguel R. Jijón Méndez.....	Rosario Saiz v. de Ruiz.....	1.200,00	casa.....	San Sebastián
José Félix Saldoval.....	Luis Miguel Félix.....	1.000,00	terreno.....	Santa Bárbara
Rosa Elena Chiriza.....	Rafael A. Lasso M.....	2.000,00	id.....	San Blas
C. A. Álvarez y Cia.....	Samuel Jarrín.....	2.000,00	id.....	Santa Prisca
Carlos A. Álvarez M.....	Manuela Villota v. de González.....	1.635,00	id.....	Benalcázar
Dr. Manuel G. Cruz R.....	Manuel Asimbaña.....	1.000,00	casa y terreno	Alfaro
Edilberto Durán.....	Jose A. Pineda y Jose Diaz.....	1.000,00	id.....	Piño
C. A. Álvarez y Cia.....	Manuel E. Cortez C.....	1.206,00	terreno.....	Santa Prisca
C. A. Álvarez y Cia.....	Manuel Cortez.....	1.204,50	id.....	id
C. A. Álvarez y Cia.....	Ezequiel Rivaleneira.....	1.204,50	id.....	id
José María García Ch.....	Juana de Dios Andrade.....	2.000,00	casa y terreno	Calacali
Manuela y Leticia Pólit.....	Maximiliano Gutierrez.....	1.100,00	terrenos.....	Magdalena
Juana Necoña y esposa.....	Camilo y José Ortiz.....	1.000,00	casa.....	San Roque
Antonio Bonine L.....	Jose M. Baquero I.....	1.000,00	terreno.....	Magdalena
Dr. Enrique Páez y Juan A. Moncayo A.....	Dr. Aureliano Silva N.....	1.500,00	id.....	Santa Prisca
Daniel Ortega.....	Julio Suarez.....	1.000,00	casa.....	Alfaro
Camilo Ortiz.....	Delfín Iglesias.....	1.000,00	terreno.....	Chillogallo
Juana de Dios Andrade.....	Isabel Cruz de García.....	2.000,00	casa y terreno	Calacali

Fuente: Archivo General de la Dirección Metropolitana de Catastro

3.2.1.2 EN LO RELATIVO A LA CONSTRUCCIÓN

El avalúo por cada metro cuadrado fue asignado de acuerdo a la investigación de los precios de los materiales con que fue elaborada la construcción, este valor diferenciado se lo ejercía por cada tipología constructiva, en referencia a la conformación principalmente de su estructura, por ejemplo:

HISTORIA, ADMINISTRACIÓN Y EVOLUCIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

- ✓ casa de ladrillo,
- ✓ casa de adobe,
- ✓ mixta

Cada una de estas características constructivas tomaban un valor por metro cuadrado, valor que multiplicado por el área proporcionaba el avalúo de la construcción.

Este procedimiento o metodología fue realizado a criterio personal y de forma empírica por los directivos y funcionarios municipales.

3.2.1.3 AVALÚO DE LA PROPIEDAD

El avalúo catastral de la propiedad inmueble la constituía el resultante de la suma del avalúo del terreno más el avalúo de la construcción, (en los casos en que existía construcción).

El valor final obtenido servía de base para la determinación del impuesto predial, el objetivo único del avalúo de la propiedad está ligado exclusivamente a los fines tributarios.

3.2.1.4 NÚMERO DE PREDIOS

La “Oficina de Comprobación, Catastros y Estadísticas” se mantuvo en funciones hasta el año 1959. El número de predios registrados y el impuesto emitido para el indicado año fue el que se detalla a continuación:

- a) **4.682 predios urbanos**
- b) **Impuesto predial emitido \$ 222.236 sucres con 40 centavos.**

En un inicio para la conformación de este primer catastro de bienes inmuebles en la Ciudad de Quito, se investiga modelos de catastros de otros países, en especial el Catastro Español, del cual se adoptan varias concepciones ideológicas y políticas, incluso por existir relaciones importantes desde la época colonial.

Una muestra de las matrices utilizadas en el indicado período se la identifica en la fotografía que se encuentra a continuación:

HISTORIA, ADMINISTRACIÓN Y EVOLUCIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

FOTOGRAFÍA # 2

MATRIZ DE CATASTRO

Nº DE CANTON	PROPIETARIO	Nº DE LIT	VALOR DE LA LIT	ALICUOTA	IMPUESTO
264	José Palacios	Vinosa	995.30		7,912,10
		s/n	1.30	48/100	6,20
			Suman \$ 996,60		\$ 7,918,30
AYEREIDA BERNALCABAR (Transversal)					
265	Isabel Adrián	s/n	12,000	48/100	76,80
266	Juana Robinson	*	4,700	*	18,00
267	Gabriel Páez	*	4,000	*	16,00
268	Benigno Pérez	* fisco	6,000	*	28,80
269	Angel Concha	*	5,000	*	24,00
270	Darfo Acosta	*	1,500	*	7,20
		Suman	39,700		158,80
AYEREIDA COLOM					
271	Fernando Rucosón	2-	16,300	48/100	78,24
272	Damian Miranda(V. Italia)	3-	57,000	---	--- Adicional
273	Julio Sáenz	5-	10,000	48/100	48,00
274	Isaac J. Barrera	6-	3,500	*	16,80
275	Carlos Bastidas	7-	4,300	*	17,20
276	Damian Miranda(V. Trieste)	8-	17,000	---	--- Adicional
277	Carson Ruiz	9-	3,000	48/100	14,40
278	Abraham Ovallos	9-a	9,000	*	36,00
279	Damian Miranda(V. Trento)	10-	19,000	---	--- Adicional
280	Julio Arellano	12	10,400	48/100	50,00
281	Ricardo Pineros	16	7,500	*	36,00
282	Ernesto Franco	18-	17,000	*	81,00
283	Dr. Pedro L. Ruiz	22-	11,500	*	55,00
284	Honorio Jaramillo S.	26-	22,000	---	--- Adicional
285	Dr. Ernesto Albin Restanza	28-	7,000	48/100	33,60
286	Manuela Vinuesa(Apod. Josemá)	30	9,000	*	36,00
287	Moisés Luna	32	4,000	*	16,00
		Suman \$ 227,700			\$ 1,050,80

Fuente: Fotografía del catastro de los bienes inmuebles de la ciudad de Quito que consta en el Archivo General de la Dirección Metropolitana de Catastro.

La actualización de los datos según movimientos o novedades producidas en un predio se la realizaba asentando la información en el libro denominado Catastro, ejemplo de la fotografía. En ésta, cuando se producía la venta de una propiedad, se tachaba el nombre del propietario anterior (vendedor, constante en el catastro) y se colocaba el nombre del nuevo dueño (comprador); en la parte posterior de la hoja se asentaba la razón del cambio. Por ejemplo: *Ingresar por Alcabala el 26 de marzo de 1926, Notaria 3 del Dr. Martínez*; a la vez que se identificaba el nombre y la firma del funcionario responsable del movimiento.

3.2.1.5 IMPUESTO PREDIAL

Para definir el impuesto predial se crea una tabla de valores publicada en la Ordenanza Municipal No. 1 del 31 de mayo de 1926, Capítulo II Art. 4, que menciona: *“El impuesto municipal con que se grava a los predios urbanos del cantón Quito es anual y su alícuota que variará del 4 por mil al 8 por mil, estará en relación con el valor del predio, en esta proporción”*:

HISTORIA, ADMINISTRACIÓN Y EVOLUCIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CUADRO # 2

TABLA POR RANGOS DE AVALÚO PARA LA APLICACIÓN EN EL COBRO DEL IMPUESTO PREDIAL

VALOR DE LOS PREDIOS	ALÍCUOTA
De \$ 1.000 a 50.000	exclusivo el 4 por mil
„ 50.000 a 100.000	„ 5 „ „
„ 100.000 a 200.000	„ 6 „ „
„ 200.000 a 400.000	„ 7 „ „
„ 400.000 en adelante	„ 8 „ „

Fuente: Archivo General de la Dirección Metropolitana de Catastro

Mediante la aplicación de esta tabla se calculaba el impuesto a pagar, cálculo que se lo hacía de forma manual y se lo asentaba en la matriz del catastro. Éste trabajo realizado por el personal de la Oficina de Comprobación servía de base para que el personal de la Oficina de Recaudación proceda al cobro del impuesto predial.

3.2.1.6 COMENTARIO SOBRE ESTA ETAPA:

De lo expuesto podemos concluir que el inicio de la formación del catastro de los bienes inmuebles de la ciudad de Quito se lo realizó aplicando métodos de investigación de datos prediales básicos y universales en relación con cada una de las propiedades, para lograr el objetivo se recabó la siguiente información:

Levantamiento y asentamiento de la información predial en el campo, referida a los datos físicos, económicos y legales en formatos establecidos.

Elaboración del libro catastro, con datos de ubicación, titular de dominio, avalúo e impuesto predial.

Capacitación al personal para la tarea de levantamiento y procesamiento de la información predial.

La metodología de valoración aplicada en este periodo es totalmente empírica y básica, se considera parámetros generales para la asignación de valores por m² en terreno y construcción, en base a la oferta y demanda de los bienes inmuebles.

HISTORIA, ADMINISTRACIÓN Y EVOLUCIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

La organización y administración del catastro en este periodo se lo realiza con recurso humano sin experiencia en esta actividad, con un perfil bajo en formación académica, debido a la falta de profesionales en la materia.

Como punto positivo, en este periodo de formación del catastro, se puede mencionar y resaltar la apertura y apoyo que las autoridades municipales dieron a las personas responsables de la preparación y ejecución de este proyecto, lo que constituyó un hito en la República del Ecuador, mismo que fue replicado por el resto de municipios del país.

3.3 PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE LOS AÑOS 1929 Y 1959

3.3.1 EN LO ADMINISTRATIVO

Se incorporan al catastro urbano, los predios de las cabeceras parroquiales o sectores urbanos de las parroquias rurales, la metodología de trabajo fue la misma que se aplicaba que en el sector urbano de la ciudad, esto es:

- Elaboración de listados por parroquias y calles, con los nombres de los propietarios y sus respectivos datos físicos, económicos y legales referidos a cada uno de los predios.
- La valoración se mantuvo a través de la investigación de precios de compra y venta de inmuebles, este procedimiento se mantuvo hasta el año 1959.

3.4 AÑO 1960

3.4.1 ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL

Mediante Resolución de Alcaldía, se crea el “**DEPARTAMENTO DE AVALÚOS Y CATASTROS**”, como un Departamento de la Dirección Financiera Municipal, con este evento se cambia la condición de Oficina a Departamento, adquiriendo una mayor categoría y responsabilidad en sus funciones. La estructura interna de este Departamento queda definida a través de dos Unidades Operativas, cada una con funciones específicas, por un lado la Unidad de Avalúos y por otro la Unidad de Catastros.

HISTORIA, ADMINISTRACIÓN Y EVOLUCIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

GRÁFICO # 1

CONFORMACIÓN DEL DEPARTAMENTO DE AVALÚOS Y CATASTROS

ESTRUCTURA INTERNA DEL DEPARTAMENTO DE CATASTROS AÑO 1960



Fuente: Archivo General de la Dirección Metropolitana de Catastro

3.4.2 DESCRIPCIÓN DE FUNCIONES:

3.4.2.1 UNIDAD DE AVALÚOS

Las funciones de esta Unidad se definieron en los siguientes campos:

Actualizaciones físicas y económicas del catastro de los bienes inmuebles, acción que se lo hacía mediante recorridos puntuales de campo a determinados barrios o sectores de mayor desarrollo económico o urbanístico de la ciudad,

Ingresos nuevos de terrenos y construcciones, urbanizaciones, lotizaciones, particiones, etc. todo esto mediante inspecciones al predio y ha pedido puntual del propietario;

Actualización de los datos de los inmuebles referidos a:

- ✓ Ingresos,
- ✓ Egresos,
- ✓ Modificaciones de áreas de terreno y construcción,
- ✓ Modificaciones de información legal: nombre del propietario y dirección domiciliaria
- ✓ Determinación del avalúo de la propiedad,
- ✓ Estos trámites culminaban mediante la elaboración de informes técnicos que eran enviados a la Unidad de Catastro, para que continúe el proceso de determinación de valores de impuestos.

HISTORIA, ADMINISTRACIÓN Y EVOLUCIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

3.4.2.2 UNIDAD DE CATASTROS

Sus funciones fueron:

Registrar los datos en la Unidad de Avalúos, en las respectivas matrices y documentos catastrales,

Atender al contribuyente en sus respectivos reclamos o requerimientos de forma personalizada,

Modificar o rectificar la información en el catastro de acuerdo con la información obtenida por los reclamos o errores detectados en referencia a nombre del propietario, dirección domiciliaria, número de la casa, número de cédulas, aspectos legales de la tenencia del predio y otros, todos estos movimientos se los hacía con documentos de respaldo como escrituras, posesión efectiva y demás documentos legales,

Liquidar los impuestos de Alcabala y Plusvalía, por la ejecución de la transferencia de dominio de los bienes inmuebles,

Elaboración de informes para la modificación de avalúos, exoneraciones y rebajas hipotecarias que afectan el impuesto predial, entre otras, informes que se enviaba a la Oficina de Maquinas perteneciente a la Dirección Financiera Municipal, para la respectiva emisión de títulos prediales.

Para este año el número de predios urbanos del Cantón Quito era de 32.748.

3.4.3 COMENTARIO SOBRE ESTA ETAPA

La metodología de trabajo en este periodo, en referencia a la actualización de los datos en el catastro, fue similar a la de años anteriores. Se mantiene el uso de los listados por direcciones, nombres de barrios, urbanizaciones, sectores, calles y por orden alfabético, en ellos se describe el número de cuenta, nombre del propietario, avalúo del predio y el impuesto predial, como variables principales.

Como dato adicional se puede mencionar que conforme va pasando el tiempo, la ciudad que es un elemento vivo crece y conjuntamente con ello también crece el número de predios, este hecho da como resultado el incremento de los registros catastrales, y el volumen de trabajo; lo que conlleva a un incremento del recurso humano para poder atender de forma regular el despacho de trámites y brindar una mejor atención a los usuarios del catastro.

La metodología de valoración predial se mantiene, esto es, la utilización de los valores investigados en el mercado de compra - venta de inmuebles, la aplicación de valores por tipologías constructivas, sigue prevaleciendo por lo tanto el criterio personal de los funcionarios del área.

HISTORIA, ADMINISTRACIÓN Y EVOLUCIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

3.5 AÑO 1961

3.5.1 LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Por primera vez se ingresan al catastro los predios urbanos que se aprueban bajo el régimen denominado de Propiedad Horizontal, según Decreto Ley de Emergencia No. 08 del 11 de marzo de 1960, publicado en el Registro Oficial No. 1069 el 15 del mismo mes y año, en el que se expide justamente la Ley de Propiedad Horizontal.

Para la identificación de los predios bajo este régimen se hace necesario incrementar en el catastro los datos generales del terreno de la propiedad horizontal, como son: área de terreno, áreas de construcción declaradas y construidas, alícuotas por cada unidad, áreas comunales y otros componentes adicionales de la P.H.

El número de predios para este año es de 32.886.

3.6 AÑO 1966

3.6.1 EL CATASTRO RURAL

El catastro rural se refiere al registro de los bienes inmuebles existentes en los sectores rurales del territorio determinado en ese entonces para el Cantón Quito, los predios rurales son por lo tanto los que se encuentran fuera de los límites urbanos de una región.

Se incorporan los bienes inmuebles del sector rural del Cantón Quito, al catastro predial del Municipio de Quito, información que hasta antes de esta fecha fue administrada por la Oficina Nacional de Avalúos y Catastros (ONAC), dependencia perteneciente al Ministerio de Finanzas, los datos que fueron proporcionados a la Oficina de Avalúos y Catastros del municipio por parte de la ONAC fueron:

- ✓ Listados con nombres de propietarios por orden alfabético y por parroquias
- ✓ Fichas prediales por parroquias
- ✓ Catastro de los predios rurales, este catastro contenía los siguientes datos:
 - Nombre de la parroquia,
 - Número de predio
 - Nombre del propietario
 - Avalúo comercial
 - Avalúo imponible
 - Impuesto predial anual
 - Impuesto predial por semestre
 - 5 % para Reconstrucción
 - 5 % para el Centro Agrícola y Salud Pecuaria.

La metodología de valoración en este sector lo realizaban aplicando tablas, con precios base por hectáreas, de acuerdo a las ocho clases agrológicas de la tierra y por rangos de áreas.

El número de predios urbanos para este año fue 54.658.

HISTORIA, ADMINISTRACIÓN Y EVOLUCIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Para el cobro del impuesto predial se aplicaba una tabla de precios por rango de avalúos, sobre el valor imponible de la propiedad rural, esto es, el valor del avalúo comercial menos la rebaja general y las demás deducciones que contempla la Ley. Tablas proporcionada por la DINAC publicada en el Registro Oficial No. 99 del 17 de agosto de 1966, que a continuación se detalla.

CUADRO # 3

BASE IMPONIBLE			IMPUESTO BÁSICO	TASA TRADICIONAL		
Hasta s/.		y	10.000	S/.		6 por mil
Entre s/.	10.001	y	30.000	S/.	60,00	más 7 por mil
Entre s/.	30.001	y	60.000	S/.	200,00	más 8 por mil
Entre s/.	60.001	y	100.000	S/.	440,00	más 9 por mil
Entre s/.	100.001	y	200.000	S/.	800,00	más 10 por mil
Entre s/.	200.001	y	300.000	S/.	1.800,00	más 11 por mil
Entre s/.	300.001	y	400.000	S/.	2.900,00	más 12 por mil
Entre s/.	400.001	y	600.000	S/.	4.100,00	más 13 por mil
Entre s/.	600.001	y	1'000.000	S/.	6.700,00	más 14 por mil
Entre s/.	1'000.001	y	3'000.000	S/.	12.300,00	más 15 por mil
De s/.	3'000.001		en adelante	S/.	42.300,00	más 16 por mil

Fuente: Archivo General de la Dirección Metropolitana de Catastro

FOTOGRAFÍA # 3

TERRENO CON CARACTERÍSTICAS RURALES



Fuente: Toma de campo

La incorporación de esta nueva actividad crea la necesidad de implementar una nueva Unidad en el Departamento de Avalúos y Catastros denominada Unidad de Catastro Rural, por lo que la nueva estructura del Departamento queda conformada así:

HISTORIA, ADMINISTRACIÓN Y EVOLUCIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

GRÁFICO # 2

ESTRUCTURA DEL DEPARTAMENTO DE AVALÚOS Y CATASTROS DEL AÑO 1966



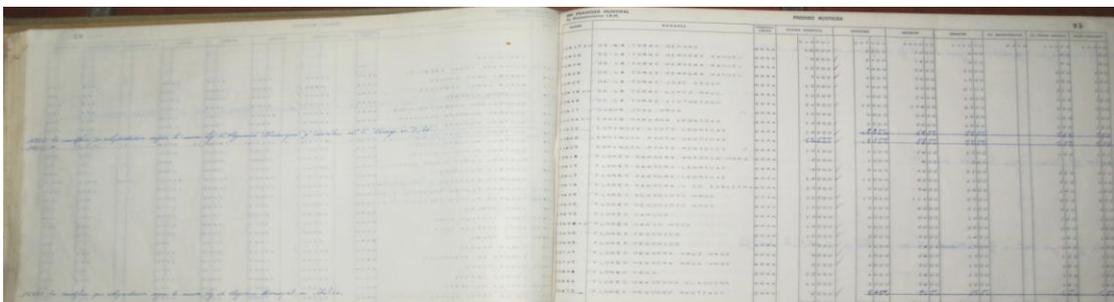
Fuente: Archivo General de la Dirección Metropolitana de Catastro

3.6.1.1 FUNCIONES

La metodología de trabajo en este sector rural es igual que en el urbano, por lo que la nueva Unidad Administrativa denominada Catastro Rural tiene la función de conformar, actualizar y asentar en el catastro los movimientos y datos de los predios rurales del Cantón Quito, sea esta por compra – venta, ingresos, egresos, actualizaciones de áreas de terreno, avalúos del predio, modificaciones por error y otras actividades, a pedido de los propietarios de bienes inmuebles.

FOTOGRAFÍA # 4

FOTOGRAFÍA DE MATRIZ DE CATASTRO RURAL



Fuente: Archivo General de la Dirección Metropolitana de Catastro

HISTORIA, ADMINISTRACIÓN Y EVOLUCIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

3.7 AÑO 1967

3.7.1 USO DE MATRICES

Se comienza a utilizar en el Catastro predial las denominadas matrices, como un auxiliar de datos para producir información cruzada con relación a los datos constantes en el catastro y para mejorar el control de los movimientos producidos en los bienes inmuebles urbanos del Cantón Quito, estas matrices son cuadernos con hojas de gran tamaño organizadas por nombres de calles, urbanizaciones, cooperativas, barrios, sectores, etc., de la ciudad de Quito y de los sectores urbanos de las parroquias rurales.

Los datos relevantes que constan en estas matrices identificados en columnas, son los que responden a la siguiente información:

Datos generales:

Número de orden, número de placa predial, nombre del propietario nombre de la calle, observaciones

Datos de terreno:

Frente, fondo, área m², valor por m², avalúo

Datos de la construcción:

Calificación por tipología constructiva, área m², valor por m², avalúo

Datos económicos:

Avalúo catastral, valor imponible, avalúo anterior

En una matriz se asentaba además la información de todos y cada uno de los cambios o movimientos realizados a través del tiempo en el catastro, esta actividad era realizada de forma manual, escrita con esferográfico, con el detalle de la razón del movimiento en un espacio de observaciones creado para el efecto, además debía contener la fecha y la firma del funcionario responsable de la modificación de la información que se ejecutaba en el catastro del predio.

Para ilustrar lo dicho, a continuación se encuentra una fotografía de una de las matrices existentes en el archivo de la Dirección Metropolitana de Catastro:

HISTORIA, ADMINISTRACIÓN Y EVOLUCIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

FOTOGRAFÍA # 5

FOTOGRAFÍA DE UNA MATRIZ CATASTRAL

Fuente: Archivo General de la Dirección Metropolitana de Catastro

A partir de este año se diseña e incorpora al catastro urbano, un modelo de ficha para la toma de datos de la propiedad inmueble, la cual parte de la información tomada del catastro existente (matrices), y de la información gráfica constante en la Hoja Catastral Alfa Numérica, esta ficha contenía la siguiente información sobre:

3.7.2 UBICACIÓN GEOGRÁFICA

- Clave catastral
- Croquis de ubicación del predio
- Croquis de ubicación del sector;

3.7.3 NOMENCLATURA

- Nombre de calle
- Número de la placa de la casa;

3.7.4 TENENCIA DEL PREDIO

- Nombre del propietario
- Cédula de Identidad;

HISTORIA, ADMINISTRACIÓN Y EVOLUCIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

3.7.8 ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL

La Estructura Organizacional del Departamento en este período se mantiene, con la existencia de las tres Unidades:

- Unidad de Avalúos,
- Unidad de Catastro Urbano; y,
- Unidad de Catastro Rural.

La metodología de trabajo utilizada para la conformación, actualización, depuración y mantenimiento de la información del catastro se mantiene, según los lineamientos que se habían utilizado en años anteriores, esto es:

3.7.8.1 ACTIVIDADES

- Recorridos de actualización predial puntuales (en sectores con mayor grado de plusvalía o de crecimiento en la ciudad).
- Inspecciones al predio (para las actualizaciones y modificaciones de áreas de terreno y/o construcción a pedido puntual del propietario mediante solicitud).
- Actividades de gestión del catastro.
- Atención personalizada al contribuyente o usuario de la información catastral.
- Despacho de trámites de transferencia de dominio, alcabalas y plusvalía.
- Informes para exoneraciones y rebajas hipotecarias.
- Asentamiento de datos referidos a las modificaciones prediales en los documentos catastrales; entre otras actividades.

3.7.9 VALORACIÓN PREDIAL

Se utiliza la misma metodología aplicada en años anteriores, la asignación del avalúo del predio se la realiza recurriendo al criterio de los funcionarios evaluadores, a su conocimiento y experiencia en relación con los precios de compra venta de bienes inmuebles, por sectores, tomando en cuenta el valor de los terrenos y las construcciones.

3.7.10 NÚMERO DE PREDIOS

El número de predios en este año fue de 54.698.

3.8 AÑO 1968

3.8.1 EN LO ADMINISTRATIVO

Por disposición de autoridades municipales, se crea la Unidad de Valorización y Contribución de Mejoras, dentro de la estructura del Departamento de Avalúos y Catastros. La razón de esta decisión radica fundamentalmente en el hecho de que la información predial, base para la determinación de los valores referidos al cobro de la obra pública ejecutada, están en la DAYC, considerando además que para el cálculo de la tasa por contribución de mejoras de los predios frentistas, es necesario tener los siguientes datos:

HISTORIA, ADMINISTRACIÓN Y EVOLUCIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

- ✓ Ubicación geográfica
- ✓ Nombre del propietario
- ✓ Avalúo del predio
- ✓ Frente y fondo de la propiedad

En realidad esta Unidad de Contribución de Mejoras, debía ser acogida por la Dirección de Obras Públicas Municipales, por ser la que ejecuta las obras de infraestructura vial.

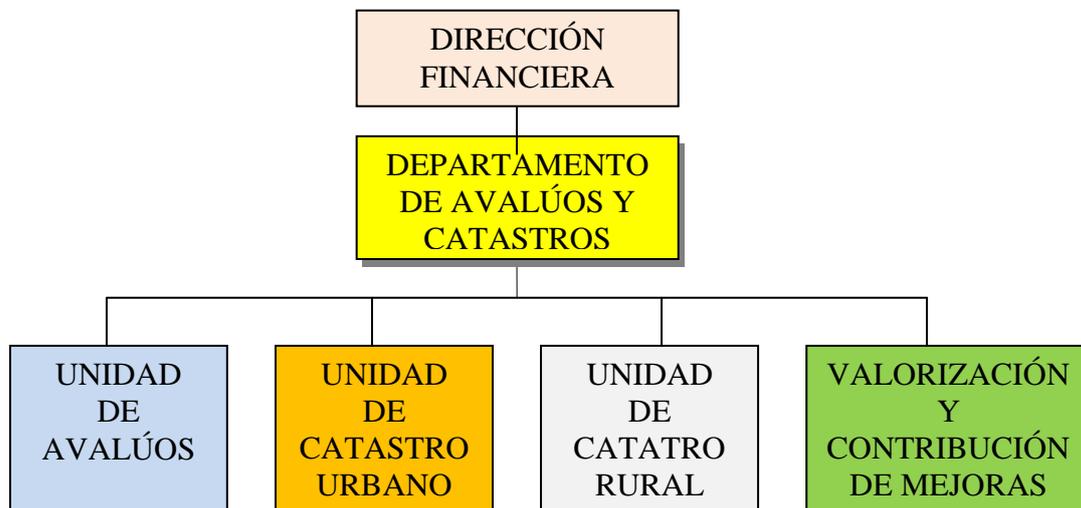
La creación de esta Unidad tuvo como fin primordial el cobro de los valores invertidos por la municipalidad en la ejecución y dotación de obras básicas de infraestructura realizadas en la ciudad de Quito, que benefician a las propiedades frentistas de esta. Las obras pueden relacionarse con: pavimentos o adoquinados de vías, construcción de aceras y bordillos. La recaudación de estos valores servirá para ser reinvertida en otras obras de beneficio comunitario y de la ciudad.

3.8.2 ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL

De acuerdo con lo indicado, la estructura del Departamento de Avalúos y Catastros se modifica, quedando de la siguiente forma:

GRÁFICO # 3

ESTRUCTURA ORGÁNICA DEL DEPARTAMENTO DE AVALÚOS Y CATASTROS DEL AÑO 1968



Fuente: Archivo General de la Dirección Metropolitana de Catastro

3.8.2.1 ACTIVIDADES

En este mismo año, se elaboran planos catastrales de algunas áreas urbanas de parroquias rurales correspondientes al Cantón Quito (denominadas cabeceras

HISTORIA, ADMINISTRACIÓN Y EVOLUCIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

parroquiales). Para el efecto se determina un procedimiento a seguir para el levantamiento de la información catastral, por parte de los funcionarios del departamento, tomando en cuenta los siguientes aspectos:

- ✓ En primer lugar se realiza un levantamiento topográfico utilizando teodolitos, de las áreas a intervenir
- ✓ Con los datos obtenidos se dibuja y elabora el plano de la parroquia mediante un trabajo de oficina
- ✓ Posteriormente se efectúan recorridos masivos de relevamiento de la información predial
- ✓ Mediante la información obtenida de campo se elabora el plano catastral de cada sector intervenido
- ✓ Se elaboran matrices y fichas de las propiedades levantadas, en las cuales se identifican los datos de la parte física, económica y legal de cada predio
- ✓ La valoración predial en estos sectores se refiere al uso de la misma metodología aplicada para la valoración de los predios de la ciudad de Quito, en lo relativo a determinación del avalúo de terreno y construcción.

3.8.3 CARTOGRAFÍA Y CLAVE CATASTRAL

Podríamos decir además que en este período se codifica y ubica a cada predio o terreno en la cartografía base desarrollada para el efecto, cartografía desarrollada mediante procesos aerofotogramétricos por el Instituto Geográfico Militar (IGM), gracias a un contrato para la provisión de cartografía para las áreas urbanas de la ciudad de Quito.

Esta cartografía es entregada en formatos que se denominan Hojas topográficas, trabajados en escala 1:1.000, cuyas características se las puede identificar de la siguiente manera:

Cada hoja topográfica tiene 24 hectáreas, divididas en cuadrículas de 4 en el sentido norte sur y 6 en el sentido este oeste

Se dibuja además una cuadrícula de coordenadas utilizando una distancia de 100 por 100 metros, cada cuadrícula tenía por lo tanto una hectárea de superficie,

Los trazos de la información predial se los realiza a tinta sobre una copia en material sepia de la hoja topográfica;

En este año se asigna por primera vez una clave catastral a cada predio, la cual sirve para la identificación física y geográfica de cada uno de los lotes en el plano catastral. Esta clave se conforma por una unión de caracteres alfa-numéricos, que en su primera parte identifican a la hoja topográfica, en una segunda parte a la manzana para finalmente identificar al lote, Ejemplo:

Clave catastral:	F-22-05-004,
F-22	identifica la hoja topográfica,
05	identifica la manzana
004	identifica el lote.

HISTORIA, ADMINISTRACIÓN Y EVOLUCIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

3.8.4 NÚMERO DE PREDIOS

El número de predios para este año fue de 55.087 en el sector urbano.

PLANO # 1

HOJA TOPOGRÁFICA ALFA-NUMÉRICA



Fuente: Archivo General de la Dirección Metropolitana de Catastro

3.9 AÑO 1971

3.9.1 CATASTRO DE ÁREAS URBANAS DE PARROQUIAS

Para este año se puede afirmar que se desarrollaron catastros a nivel de las parroquias urbanas de Quito, pues se encuentran registrados en los archivos análogos de la DMC planos topográficos de todas las parroquias del Cantón Quito, a partir de ellos se efectúan los trabajos de relevamiento en campo de la información predial.

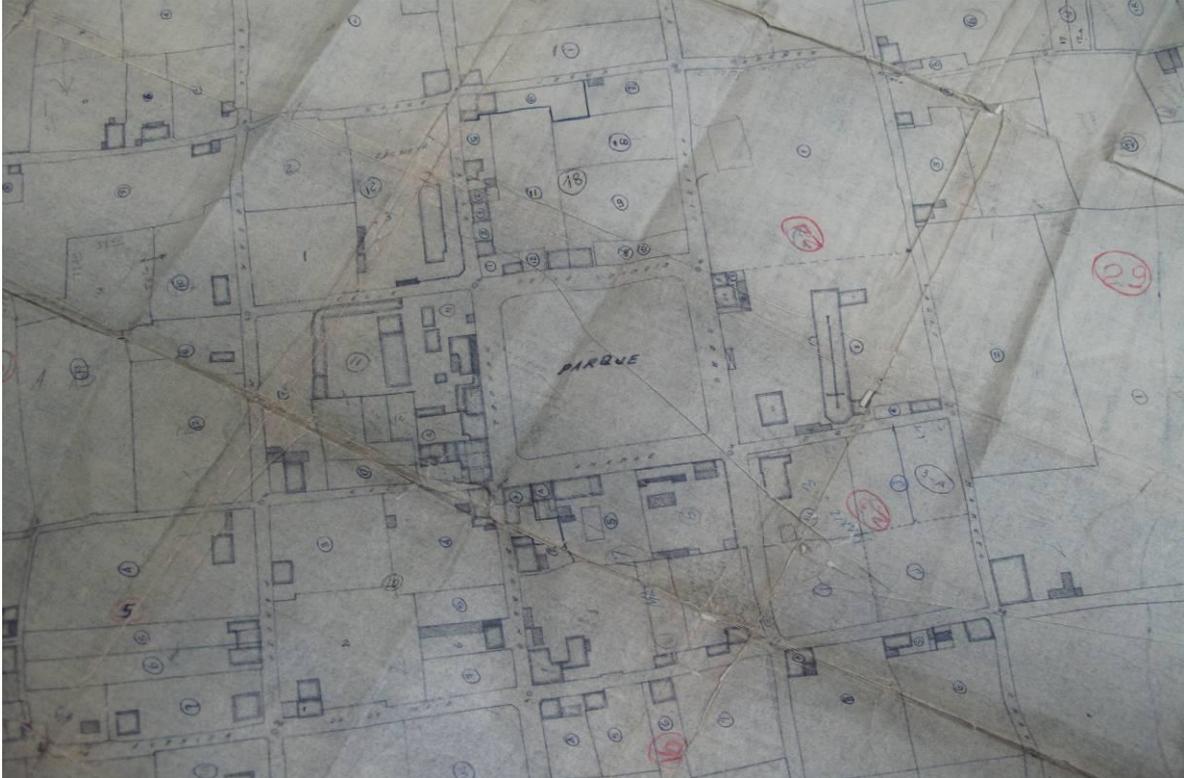
Con el trabajo de campo ejecutado se conforman los planos catastrales de los sectores urbanos de las parroquias rurales. Para ello se utiliza la metodología definida anteriormente.

A continuación se ejemplifica con un plano lo encontrado en el archivo de la DMC:

HISTORIA, ADMINISTRACIÓN Y EVOLUCIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

PLANO # 2

PLANO DE LA PARROQUIA DE CHECA



Fuente: Archivo General de la Dirección Metropolitana de Catastro

3.9.2 NÚMERO DE PREDIOS

El número de predios en este año fue de 55.481.

3.10 AÑO 1976

3.10.1 CATASTRO RURAL

Se crea la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros (DINAC) mediante Resolución del Gobierno Central, esta entidad se encargará del catastro de predios rurales de todo el país. Esta condición obliga a la municipalidad de Quito y en especial al Departamento de Avalúos y Catastros, a entregar toda la información existente hasta ese momento sobre el Catastro Rural, referida a:

Catastro del sector rural
Listado de predios por orden alfabético
Planos de polígonos por parroquias
Fichas prediales

HISTORIA, ADMINISTRACIÓN Y EVOLUCIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

3.10.1.1 NÚMERO DE PREDIOS

El número de predios este año fue de 73.706.

3.10.2 EN LO ADMINISTRATIVO

En este mismo año, por disposición de las autoridades municipales, la Unidad de Valorización y Contribución de Mejoras que es parte del Departamento de Avalúos y Catastros, pasa a depender de la Empresa Municipal de Desarrollo Urbano (EMDUQ), razón por la que la estructura sufre cambios, quedando conformada de la siguiente manera:

GRÁFICO # 4

ESTRUCTURA DEL DEPARTAMENTO DE AVALÚOS Y CATASTROS DEL AÑO 1976



Fuente: Archivo General de la Dirección Metropolitana de Catastro

3.11 AÑO 1978

3.11.1 EN LO ADMINISTRATIVO – ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL

En el año 1978, en sesión pública ordinaria del I. Concejo Municipal, realizada el día miércoles 1 de noviembre de 1978, el Departamento de Avalúos y Catastros pasa a ser la “*DIRECCIÓN DE AVALÚOS Y CATASTROS*” (DAYC), (Anexo N° 1). Su estructura y funciones son modificadas creándose las siguientes áreas: Subdirección, Secretaria General, Unidad de Valorización, Unidad de Arrendamientos (que pertenecía a la Dirección Financiera) y finalmente la Unidad de Contribución de Mejoras que regresa nuevamente a ser parte de la DAYC. La unidad de arrendamientos sin embargo de pertenecer a la DAYC, mantiene independencia administrativa de conformidad con lo que disponía la Ley de Arrendamientos vigente a esa fecha.

HISTORIA, ADMINISTRACIÓN Y EVOLUCIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

De acuerdo con lo indicado la nueva estructura de la DAYC quedó constituida de la siguiente manera:

GRAFICO 5

ESTRUCTURA DE LA DIRECCIÓN DE AVALÚOS Y CATASTROS DEL AÑO 1978



Fuente: Archivo General de la Dirección Metropolitana de Catastro

3.11.2 FUNCIONES

Las funciones de los departamentos se definieron de la siguiente forma:

3.11.2.1 DEPARTAMENTO DE AVALÚOS

Las funciones de este Departamento fueron:

- ✓ Actualizaciones de los catastros prediales mediante recorridos de campo sectoriales (tomando en cuenta la capacidad operativa existente sólo se intervenía en determinados sectores del territorio, especialmente en los sectores de mayor plusvalía de la ciudad)
- ✓ Actualizaciones de datos a nivel predial mediante inspección (por pedido puntual del propietario, se actualizan los datos referidos a áreas de terreno y construcción)
- ✓ Ingresos de construcciones nuevas
- ✓ Ingresos de urbanizaciones y propiedades horizontales
- ✓ Particiones y divisiones prediales

HISTORIA, ADMINISTRACIÓN Y EVOLUCIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

- ✓ Determinación de avalúos de la propiedad
- ✓ Informes técnicos de las inspecciones realizadas al predio

3.11.2.2 DEPARTAMENTO DE CATASTROS

Sus funciones principales fueron:

- ✓ Asentar datos en el catastro (de los movimientos realizados por el Departamento de Avalúos)
- ✓ Atención personalizada a los usuarios del catastro
- ✓ Corregir errores de la información predial a pedido de los contribuyentes
- ✓ Liquidar impuestos de alcabala y plusvalía
- ✓ Emitir informes para las exoneraciones y rebajas hipotecarias del impuesto predial
- ✓ Emitir certificados de bienes raíces.

3.11.2.3 DEPARTAMENTO DE VALORIZACIÓN

Las funciones de este Departamento fueron:

- ✓ Ingresar al registro de bienes inmuebles del catastro, lo datos referidos a las obras de infraestructura realizadas por el Municipio de Quito, a través de la Dirección de Obras Públicas Municipales, tales como:
 - Bordillos
 - Aceras
 - Vías
- ✓ Realizar las inspecciones al sitio en que se hayan ejecutado obras, con el fin de obtener información referida a:
 - Ancho y largo de la vía
 - Área de aceras
 - Área bordillos
- ✓ Prorratear el costo de la obra (a los dueños de los predios frentistas a la obra ejecutada, según lo dispone la Ley de Régimen Municipal)
- ✓ Emitir Informes (a la Oficina de Máquinas de la Dirección Financiera, para la emisión de las cartas por contribución de mejoras).

3.11.2.4 UNIDAD DE SECRETARÍA GENERAL

Sus funciones fueron:

- ✓ Recibir, ordenar, anotar, dirigir y controlar toda la documentación y trámites internos y externos que se ingresan y egresan en la Dirección
- ✓ Archivo, control y custodia de la documentación de la DAYC.
- ✓ Atención personalizada

HISTORIA, ADMINISTRACIÓN Y EVOLUCIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

3.11.2.5 OFICINA DE ARRENDAMIENTOS

Esta oficina tiene la función de:

- ✓ Registrar, inscribir y controlar los predios arrendados
- ✓ Asignar y notificar el canon de arrendamiento
- ✓ Certificar el canon de arrendamiento

3.11.3 VALORACIÓN

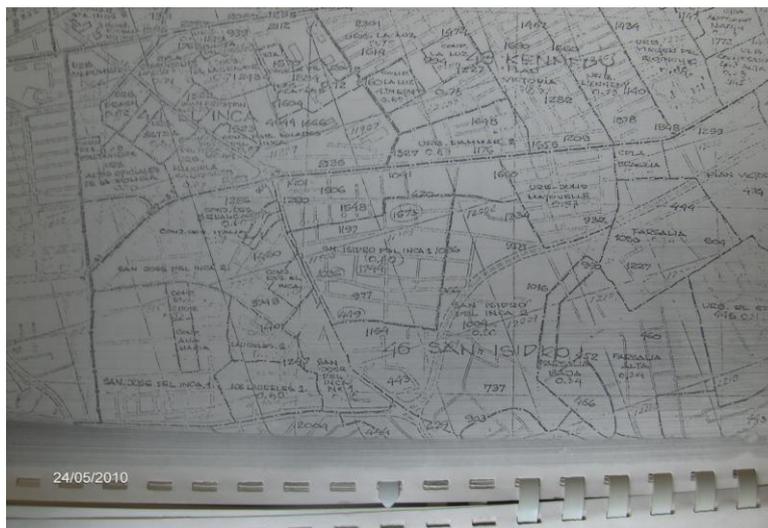
Una vez constituida la Dirección, la valoración predial se lo realizó aplicando la siguiente metodología:

3.11.3.1 VALORACIÓN DEL TERRENO

La determinación del valor del terreno en cada sector se lo realiza mediante una Investigación de precios de compra-venta de bienes inmuebles en el mercado, aparte de ello una buena cantidad de valores se los determinaba utilizando el conocimiento, criterios y experiencias de quienes desempeñaban las funciones de Dirección, con el apoyo de un grupo de funcionarios de confianza, pertenecientes al Departamento de Avalúos, quienes por consenso tomaban la decisión de los valores por metro cuadrado de terreno y los colocaban, a mano alzada con estilógrafo en un plano de la ciudad a escala 1:15.000, los valores por m2 de terreno, que constaban por ejes viales, calles principales, barrios y sectores de la ciudad.; esta era la metodología para la conformación del plano de precios del terreno en la ciudad.

PLANO # 3

PLANO DE PRECIOS DEL TERRENO



Fuente: Archivo General de la Dirección Metropolitana de Catastro

HISTORIA, ADMINISTRACIÓN Y EVOLUCIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

3.11.3.2 VALORACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

Esta constituía en realizar un análisis de los costos de materiales utilizados en la construcción, como parámetros se consideró la estructura, los acabados y el estado, la metodología de valoración se lo realiza de manera empírica, por la experiencia y conocimiento de funcionarios de la DAYC y de la investigación en las transacciones de compra venta de los bienes inmuebles en la ciudad, información con la que se elaboró una tabla de precios por tipos de construcción.

3.11.4 NÚMERO DE PREDIOS

Para el año 1978 el número de predios registrados era de 73.550.

3.12 AÑO 1980

3.12.1 ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL

Por efectos administrativos y técnicos, se reestructura internamente la DAYC, se crea la Unidad de Cartografía Catastral, sus funciones principales fueron:

- ✓ Actualización la cartografía catastral existente
- ✓ Dibujo de las divisiones en terreno
- ✓ Ingresos nuevos en terreno y construcción
- ✓ Actualización de ejes viales
- ✓ Levantamientos topográficos
- ✓ Determinación de claves catastrales.

El Departamento de Avalúos se divide en cinco unidades denominadas Zonas:

- ❖ Norte
- ❖ Centro
- ❖ Sur
- ❖ Parroquias; y,
- ❖ Propiedad Municipal

El Departamento de Catastros se divide en dos unidades:

- ❖ Catastro; y,
- ❖ Alcabalas y Plusvalía

El Departamento de Valoración se divide en dos unidades:

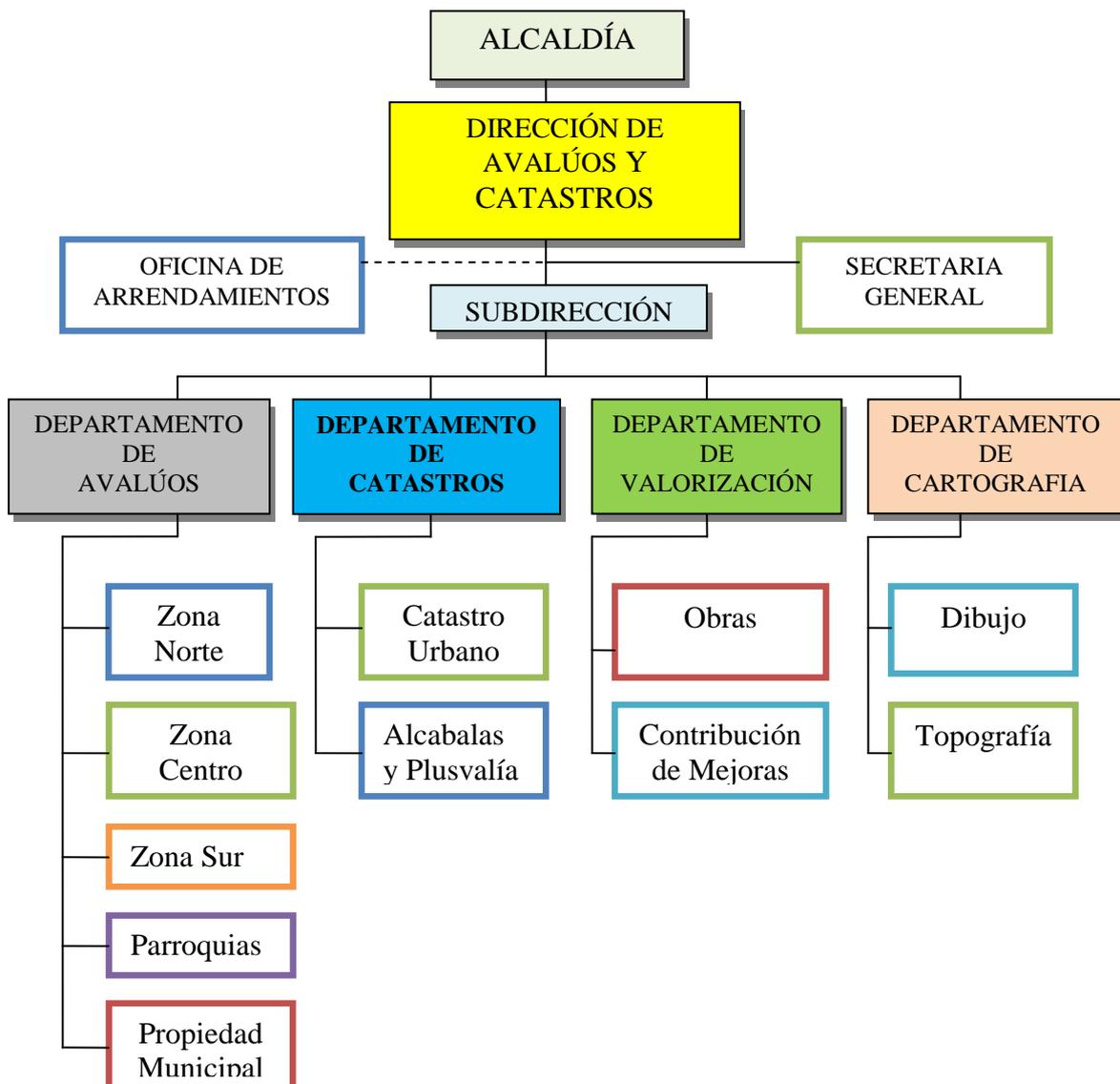
- ❖ Contribución de Mejoras; y,
- ❖ Obras

HISTORIA, ADMINISTRACIÓN Y EVOLUCIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Cada Unidad tenía la gobernabilidad y responsabilidad de actualizar y depurar la información catastral de acuerdo a sus funciones y atender todo la gestión referente a su área, la estructura queda conformada de la siguiente manera:

GRÁFICO # 6

ESTRUCTURA DE LA DIRECCIÓN DE AVALÚOS Y CATASTROS DEL AÑO 1980



Fuente: Archivo General de la Dirección Metropolitana de Catastro

3.12.2 NÚMERO DE PREDIOS

El número de predios para el año 1980 es de 82.222.

HISTORIA, ADMINISTRACIÓN Y EVOLUCIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

3.13 AÑO 1983

3.13.1 CARTOGRAFÍA

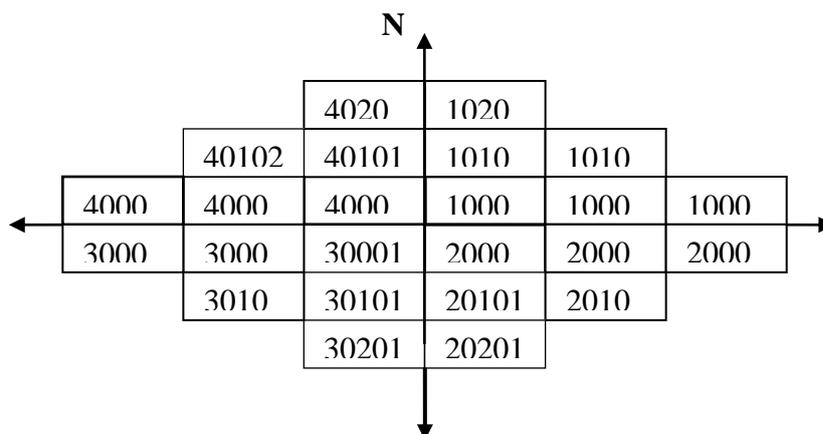
Hasta este año la cartografía existente hasta esa fecha, solo contemplaba una parte de la ciudad y no respondía a la actualización correspondiente al desarrollo de la ciudad. Por esta razón lo que se procede a contratar con el Instituto Geográfico Militar, la elaboración de cartografía mediante restitución aerofotogramétrica de las áreas urbanas de la ciudad de Quito, en escala 1:1000, con un costo de 84 millones de sucres, financiado mediante préstamo entregado por el Fondo Nacional de Preinversión (FONAPRE).

3.13.2 CLAVE CATASTRAL

Para la entrega de la cartografía en formatos de fácil manejo se utiliza una cuadrícula de 400 X 600 metros. Esta cartografía, se entrega en material sepia, y para efectos de la identificación de las hojas denominadas topográficas se utilizan cinco (5) dígitos, que parten de dos coordenadas centrales, una en sentido norte-sur y otra en sentido este-oeste, con un punto inicial ubicado en la Plaza Grande. Para la ubicación geográfica y para la identificación de la clave catastral numérica, se utilizan cinco dígitos, se divide al plano de la ciudad de Quito en cuatro cuadrantes, a partir de la referencia antes dicha (La Plaza de la Independencia o Plaza Grande), quedando conformados así: En el cuadrante noroeste se ubican los numerales de los 10.000; en el cuadrante sureste se ubican los numerales de los 20.000; en el cuadrante suroeste se ubica los numerales de los 30.000 y en el cuadrante noroeste se ubica a los numerales de los 40.000 para mejor ilustración a continuación se gráfica a manera de ejemplo:

GRÁFICO # 7

DETALLE DE NUMERACIÓN DE HOJAS CATASTRALES



Fuente: Archivo General de la Dirección Metropolitana de Catastro

HISTORIA, ADMINISTRACIÓN Y EVOLUCIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Cada hoja tiene una superficie de 24 hectáreas, divididas en 24 cuadrículas de una hectárea cada una. A partir de la numeración de la hoja, se complementa la referencia gráfica con las manzanas y los lotes, creándose de esta manera la clave catastral para cada lote; para una mejor identificación de lo dicho, miremos un ejemplo:

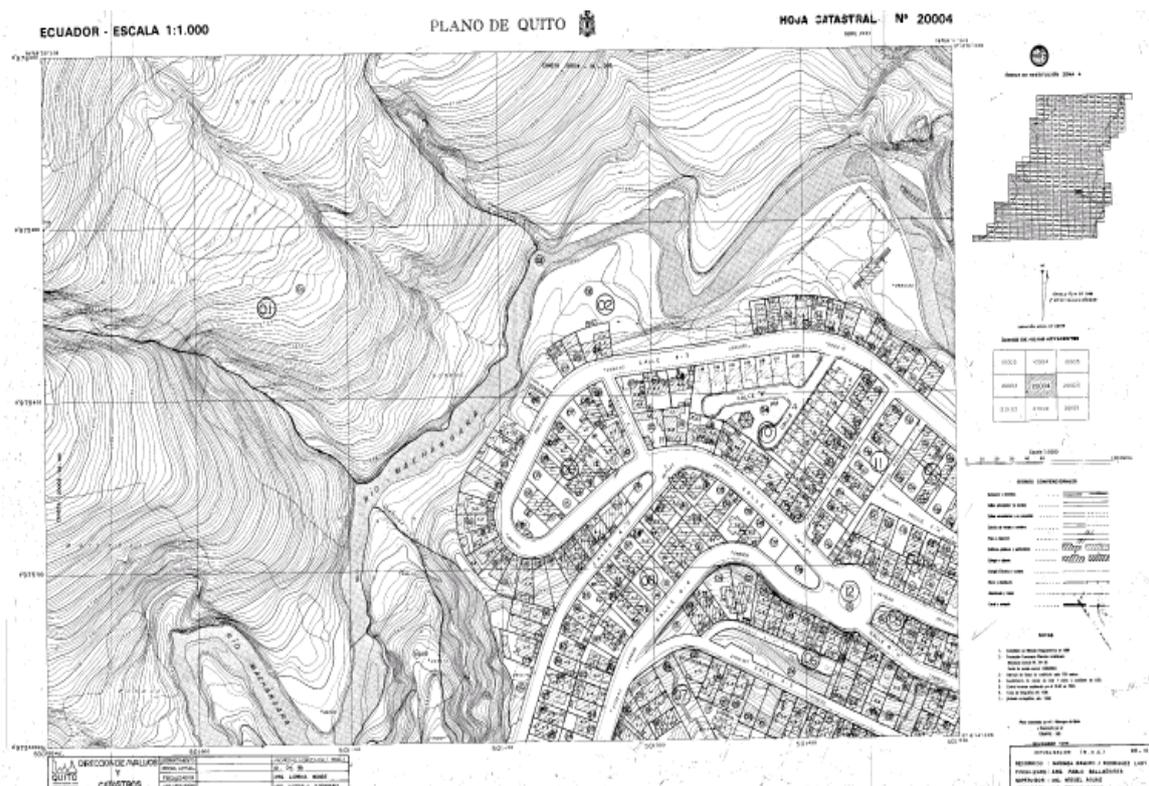
Clave Catastral 31204-01-005,

Los cinco primeros dígitos identifican la hoja catastral: (ubicación de la hoja en la malla de hojas dentro de la ciudad).	31204
Los dos dígitos siguientes identifican la manzana: (ubicación de la manzana dentro de la hoja catastral).	01
Los tres dígitos siguientes identifican el lote: (ubicación del lote en la manzana).	005

A continuación se puede ver la hoja catastral en formato imagen con la identificación de los datos descritos.

PLANO # 4

HOJA CATASTRAL



Fuente: Archivo General de la Dirección Metropolitana de Catastro

3.13.3 NÚMERO DE PREDIOS

El número de predios para este año fue de 83.016.

HISTORIA, ADMINISTRACIÓN Y EVOLUCIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

3.14 AÑO 1984

3.14.1 PROYECTO CATASTRO INTEGRAL URBANO DE QUITO

A partir de la cartografía descrita, por primera vez, se realiza el censo catastral masivo de los predios urbanos de la ciudad de Quito, proyecto que se lo ejecutó por administración directa, es decir, el personal de la DAYC preparó la documentación técnica para la ejecución del proyecto, referida a: Elaboración de términos de referencia, bases para el concurso y formatos para la calificación de postulantes; finalmente se desarrollo el proceso, resultado del cual fueron contratados cuatro consultores que tenían la responsabilidad de dirigir y poner en ejecución el “**Proyecto Catastro Integral Urbano de Quito**”, los profesionales estaban enmarcados en las siguientes áreas:

- ✓ Jefatura de Proyecto
- ✓ Responsabilidad Informática para la implementación del sistema computarizado
- ✓ Responsabilidad Valorativa de los predios

3.14.1.1 ADMINISTRACIÓN DEL PROYECTO

La Unidad Técnica Ejecutora del Proyecto a partir de ello queda conformada con la participación de los cuatro consultores contratados y como contraparte un grupo de profesionales funcionarios de la Dirección de Avalúos y Catastros.

Para el desarrollo y ejecución de los trabajos de investigación predial, también se contrata personal con la denominación de relevadores de información de campo y gabinete, bajo un perfil profesional de ingeniería civil y arquitectura. Así mismo para las tareas de fiscalización, seguimiento y validación de la información obtenida en el campo y oficina, se conforma otro grupo de profesionales contratados. Todos los contratos establecidos en la programación del proyecto, fueron financiados por el préstamo. Es importante destacar que para la validación final de la información, se conformó un equipo de funcionarios de la DAYC.

Para el relevamiento de la información predial se preparó y elaboró, con personal de la DAYC, la ficha predial urbana denominada “**ficha infinitesimal**”, nombrada así porque sus variables hacían relación a todos los elementos componentes de la construcción, en relación a su estructura, acabados e instalaciones. Los valores asignados a las diferentes variables, parten de la investigación de los precios unitarios en función de una tipología constructiva y su relación de peso que cada una de estas ejercían sobre el precio final por m² de construcción o costo unitario. Cada una se convierte en una alícuota (en relación a cada rubro), los datos obtenidos se multiplicaban entre sí, obteniéndose un factor final que al ser aplicado como multiplicando al valor máximo por m². definido como parte del modelo (tipo de construcción), entregaba como resultado el valor base para el cálculo del avalúo de un predio.

HISTORIA, ADMINISTRACIÓN Y EVOLUCIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Esta ficha estaba conformada por cuatro carillas que contenían información referida a los datos: físicos, económicos, de ubicación geográfica y tenencia de la propiedad.

3.14.1.2 FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO

Fue realizado con préstamo del Fondo Nacional de Pre inversión (FONAPRE), por un monto de 84'000.000 de sucres, que cubrió los siguientes costos:

3.14.1.2.1 COSTOS OPERATIVOS

Cartografía restituida

Contratación de consultoría técnica

Contratación de recurso humano (para el relevamiento de la información predial en campo)

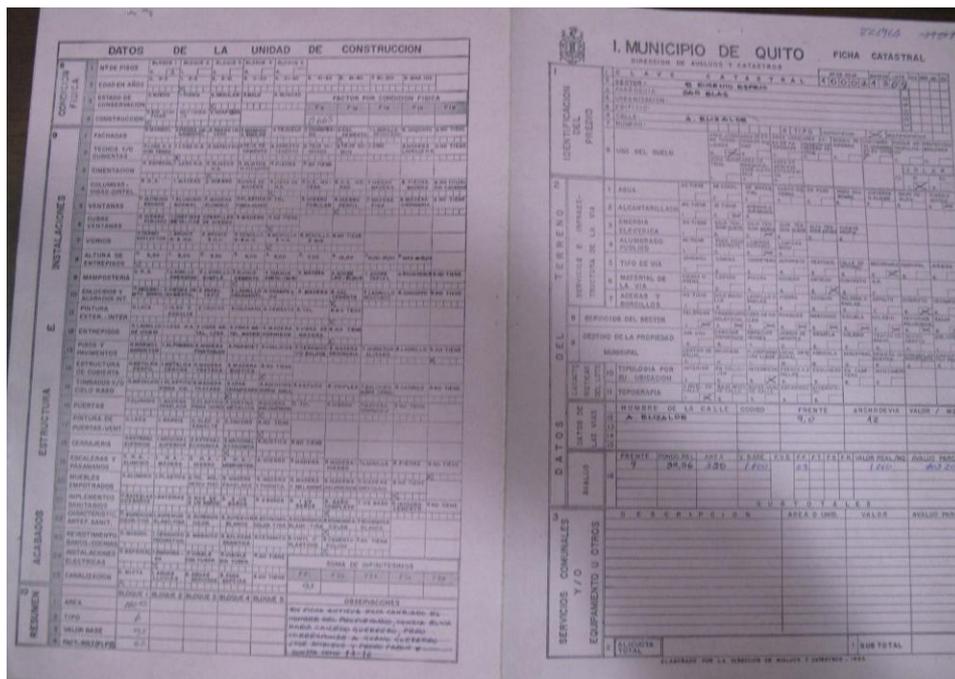
3.14.1.2.2 LOGÍSTICA

- ✓ Compra de vehículos (para movilizar al personal de fiscalización)
- ✓ Muebles y enseres
- ✓ Útiles de escritorio (fichas)

Al no contar con recursos propios para la implementación y buen funcionamiento del proyecto, la Dirección de Avalúos y Catastros, cargo todos los costos en el préstamo para el desarrollo del proyecto, de manera que realizó las gestiones necesarias para la contratación y compra de todos los elementos señalados. Este proyecto culminó en el año 1986.

FOTOGRAFÍA # 7

FICHA PREDIAL INFINITESIMAL – CARILLAS INICIAL Y FINAL

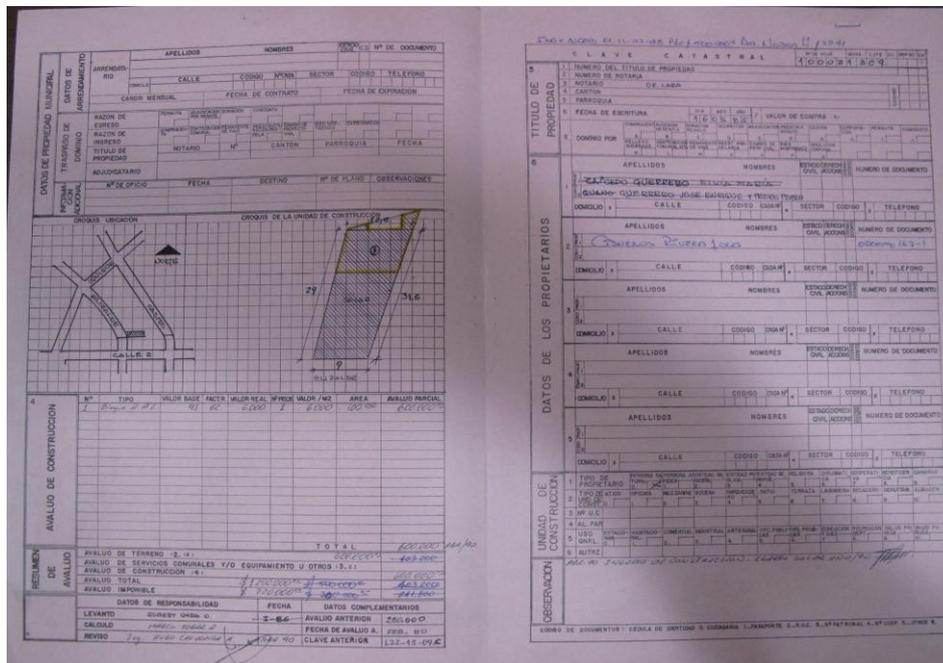


Fuente: Archivo General de la Dirección Metropolitana de Catastro

HISTORIA, ADMINISTRACIÓN Y EVOLUCIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

FOTOGRAFÍA # 8

CARAS INTERIORES DE LA FICHA



Fuente: Archivo General de la Dirección Metropolitana de Catastro

3.14.2 METODOLOGÍA DE VALORACIÓN

Para la valoración de los terrenos en cada sector, se tomaron en cuenta las siguientes consideraciones:

3.14.2.1 EN TERRENO

Selección de ejes viales y calles longitudinales y transversales de norte a sur y de oriente a occidente.

- ✓ Categorización de ejes viales:
 - Ejes o calles principales
 - Calles secundarias
- ✓ Elección de parámetros:
 - Valor de transacción (precio de venta)
 - Avalúo catastral anterior
 - Nuevo valor propuesto
 - Definición de tramos viales a un kilómetro de distancia para cada valor.
 - Elaboración, en el plano de la ciudad, con la aplicación de curvas de ISO VALOR (se toma un valor máximo en un extremo y un mínimo en el otro extremo y se interpola los valores al interior de cada tramo).

HISTORIA, ADMINISTRACIÓN Y EVOLUCIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Al valor base resultante se añade la diferencial (valor agregado) caracterizada por la zonificación y obras de infraestructura de cada sector.

Con los resultados de esta investigación se elaboraba el plano de precios de la ciudad de Quito. Los valores asignados tenían vigencia durante un quinquenio (cinco años), de acuerdo a lo dispuesto por la Ley de Régimen Municipal.

3.14.2.2 EN CONSTRUCCIÓN

Para el cálculo del valor de la construcción se desarrollo un estudio que vinculo la incidencia que tenía cada uno de los rubros participantes en la construcción en referencia al todo, de manera que cada uno de ellos se convirtió en un factor dentro de una matriz que se la identifico como infinitesimal, en la cual cada casillero correspondía a una característica constructiva sobre cada uno de los ítems identificados para la toma de la información en campo de cada predio.

Cada uno de los campos tenía un valor definido a través del estudio e influencia de su participación en relación al valor total. Estos valores servían para irlos multiplicando entre si, hasta obtener finalmente un valor resultante, que servía para igualmente multiplicarlo con un valor base de construcción establecido para obtener el avalúo catastral. Este factor obtenido a través de la multiplicación de los parciales, podía aumentar o disminuir el valor base asignado, obteniéndose como resultado el avalúo catastral de cualquier predio.

El uso de esta tabla infinitesimal desde sus inicios resulto complicada tanto en su utilización, manipulación y calculo a mano, así como en el intentar ingresar y calcular en un sistema informático, tomando en cuenta las dificultades que representaba en ese momento, uno de ellos relacionado con la aplicación y uso, vinculado a la cantidad de datos que debían ser relacionados en un único sistema.

De acuerdo con lo indicado, los datos que fueron ingresados en un sistema magnético, fueron solamente los que se utilizaban con fines tributarios.

El uso de esta ficha predial tenía como fin pensar en un sistema multifinalitario de información, que contenga datos no solamente necesarios para catastro, sino también con otros que tendrían diferentes aplicaciones. La ficha predial se convertía en un elemento base para el ingreso y la actualización de la información catastral predial en el sistema informático.

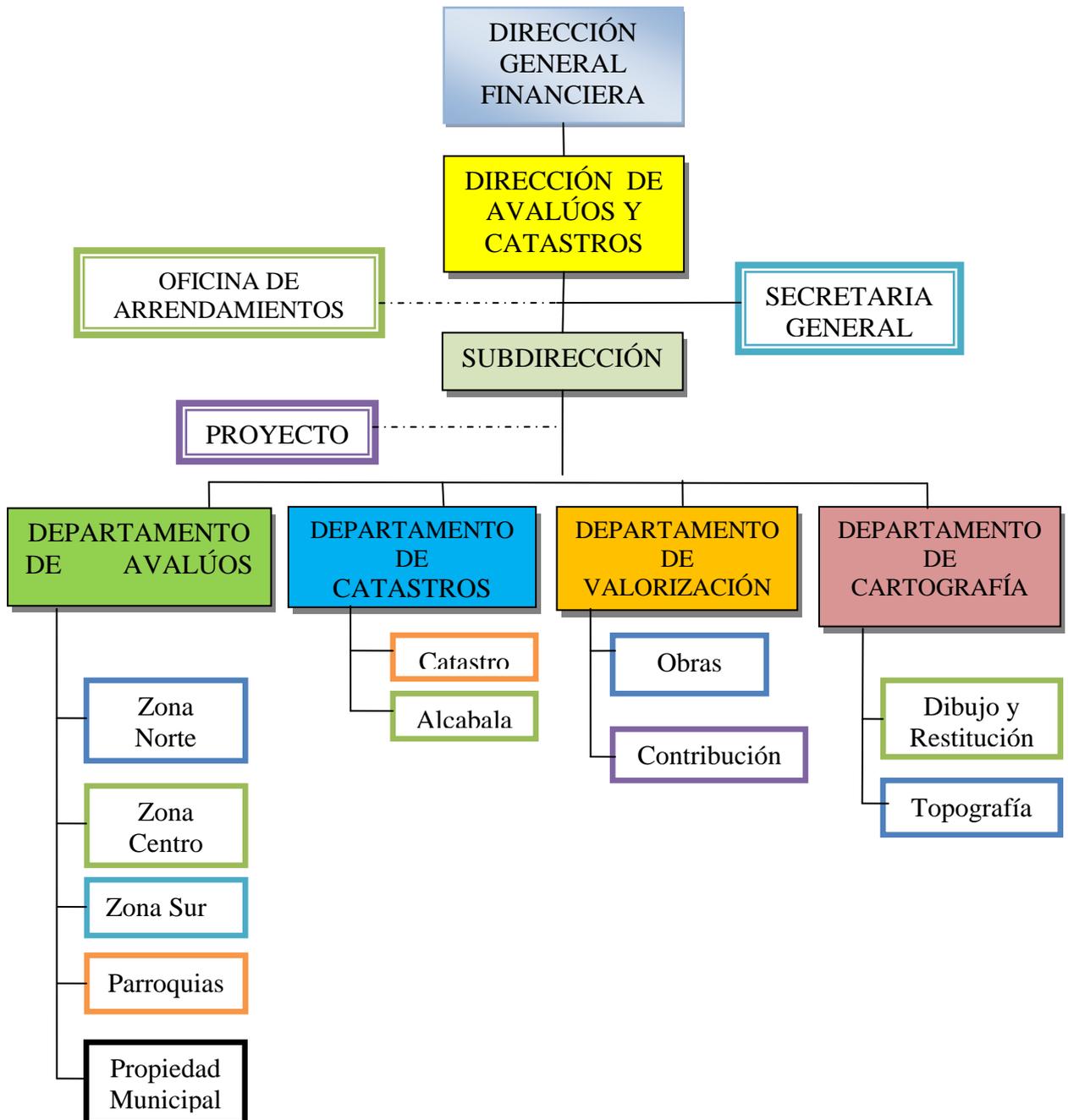
El tipo de valoración planteado genero la necesidad de que exista un equipo de personas procesando manualmente la información y obteniendo los avalúos de cada una de las fichas prediales, con el consiguiente problema de manejo abierto de los datos y los avalúos. Este hecho planteó casi inmediatamente la necesidad de encontrar una solución diferente para la valoración predial.

HISTORIA, ADMINISTRACIÓN Y EVOLUCIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

3.14.3 ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL

GRÁFICO # 7

ESTRUCTURA DE LA DIRECCIÓN DE AVALÚOS Y CATASTROS DEL AÑO 1984



Fuente: Archivo General de la Dirección Metropolitana de Catastro

3.14.4 NÚMERO DE PREDIOS

El número de predios en este año fue de 85.632.

HISTORIA, ADMINISTRACIÓN Y EVOLUCIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

3.14.5 COMENTARIO SOBRE EL PROYECTO

La elaboración y consecución de este proyecto constituyó un verdadero hito en la historia del catastro inmobiliario no solo de la Municipalidad de Quito, sino en el Ecuador, por primera vez se realiza una intervención masiva o censo predial de bienes inmuebles para este caso en la ciudad de Quito. Este trabajo rindió buenos resultados, en términos de la conformación de un sistema de información catastral para ese momento en la ciudad de Quito.

Posteriormente fue homologado por otros municipios del país; para la Dirección de Avalúos y Catastros, responsable de la formación, administración y actualización del catastro predial en el Municipio de Quito, se constituyó en la oportunidad para consolidar la información predial de las áreas urbanas de la ciudad, y en su momento sirvió de herramienta básica y fundamental para optimizar sus procesos y actividades.

De este proyecto podemos resaltar la siguiente información:

3.14.5.1 ÁMBITO DE INTERVENCIÓN

La ciudad de Quito.

3.14.5.2 RESULTADOS DEL PROYECTO

Actualización masiva del 100% de los predios urbanos de la ciudad de Quito en ese momento.

3.14.5.3 UTILIDAD

De gran utilidad para todos los usuarios del catastro, especialmente para las entidades municipales y públicas que trabajan con la información catastral como:

3.14.5.4 EN EL ÁMBITO INTERNO MUNICIPAL:

- ✓ Empresas
- ✓ Direcciones
- ✓ Corporaciones
- ✓ Fundaciones
- ✓ Cuerpo de Bomberos

3.14.5.5 EN EL ÁMBITO EXTERNO:

- ✓ Instituciones estatales
- ✓ Registro de la Propiedad
- ✓ Notarios
- ✓ Profesionales en general

HISTORIA, ADMINISTRACIÓN Y EVOLUCIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

- ✓ Propietarios de los bienes inmuebles
- ✓ Otros usuarios del catastro

3.14.5.6 ACTUALIZACIÓN DE LA SIGUIENTE INFORMACIÓN:

- ✓ Nombre de propietario o titular de dominio
- ✓ Ubicación geográfica (clave catastral)
- ✓ Dirección domiciliaria
- ✓ Área de terreno
- ✓ Frente del terreno
- ✓ Área de construcción
- ✓ Avalúo del predio
- ✓ Universo predial

3.14.5.7 BENEFICIOS:

Aportó a la institución municipal los siguientes beneficios:

- ✓ Entrega de cartografía topográfica y catastral de la ciudad de Quito, documento geográfico base para la planificación y ejecución de proyectos.
- ✓ Información catastral actualizada referida a los predios urbanos de la ciudad de Quito.
- ✓ Incremento de los ingresos económicos municipales, por efecto de la actualización predial, se mejoro la recaudación del impuesto predial.
- ✓ Atención y despacho de trámites y solicitudes referidos la información catastral de una manera más ágil y oportuna.
- ✓ Disminución de reclamos por la existencia de una información actualizada en los registros catastrales.
- ✓ Al existir un archivo de información catastral ordenada, coherente y oportuna, se logra un mejor desenvolvimiento y desarrollo de las actividades de los funcionarios y consecuentemente una mejor atención entrega de datos a los usuarios de la información catastral.
- ✓ La información predial, sirvió de base para la recuperación de la confianza de los usuarios sobre la información catastral, mejoró los procesos y el desarrollo de las actividades y permitió más agilidad en el despacho de los trámites. Fruto de ello la Dirección de Avalúos y Catastros, mejoró su imagen y se proyecto a nivel nacional, llegando inclusive gracias a las experiencias adquiridas a entregar capacitación sobre temas catastrales a diferentes municipios del país entre ellos al de Guayaquil.

HISTORIA, ADMINISTRACIÓN Y EVOLUCIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

3.15 EN EL AÑO 1988

3.15.1 ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL

Con el ingreso de una nueva administración Municipal, se modifica la estructura funcional del Municipio de Quito, se crea la Administración General y como consecuencia de ello, la Dirección de Avalúos y Catastros, pasa a depender administrativamente de ésta.

La Oficina de Arrendamientos que hasta esa fecha funcionaba de forma independiente pasa a ser una Unidad de la Dirección de Avalúos y Catastros, con la asignación de las siguientes funciones:

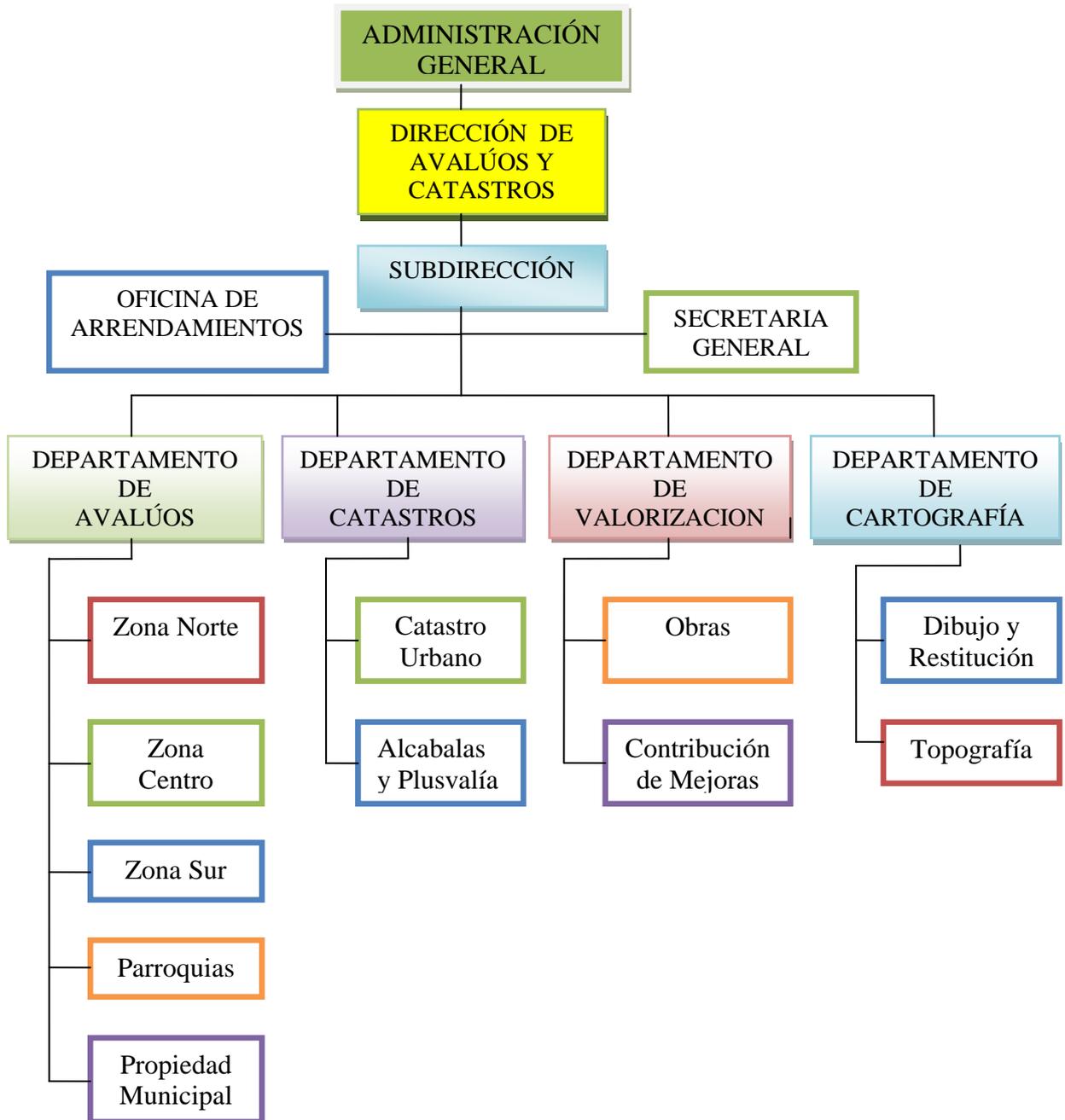
- ✓ Registro de inscripciones de arrendamientos de inmuebles particulares.
- ✓ Fijación del canon de arrendamiento de los inmuebles arrendados, en función del avalúo catastral y tomando en cuenta las unidades constructivas existentes en el predio mediante inspección.
- ✓ Certificaciones de los inmuebles inscritos en arrendamiento.
- ✓ Atención personalizada a los usuarios de la información de arrendamientos, en función de los lineamientos establecidos por la Ley de Inquilinato.

La nueva organización estructural de la dirección se define de la siguiente manera:

HISTORIA, ADMINISTRACIÓN Y EVOLUCIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

GRÁFICO # 8

ESTRUCTURA FUNCIONAL DE LA DAYC EN EL AÑO 1988



Fuente: Archivo General de la Dirección Metropolitana de Catastro

3.15.2 NÚMERO DE PREDIOS

El número de predios en este año fue de 88.642.

HISTORIA, ADMINISTRACIÓN Y EVOLUCIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

3.16 EN EL AÑO 1990

3.16.1 SISTEMA CATASTRAL AUTOMATIZADO

Para este año la DAYC ingresa a una nueva era de modernización en lo referido al catastro con la introducción de la tecnología informática. Se genera el proyecto que busca sistematizar de manera automatizada la información predial alfanumérica de los inmuebles urbanos ubicados en el territorio del Cantón Quito, mediante la implementación del **SISTEMA CATASTRAL AUTOMATIZADO DE DATOS DENOMINADO IBM 390**. Este sistema se construye a base de archivos planos de datos, vinculados entre sí, con una serie de aplicativos vinculados a la información catastral y tributaria, la información registrada corresponde a los siguientes campos:

- ✓ Clave catastral
- ✓ Número de cédula
- ✓ Nombre del propietario
- ✓ Sector económico
- ✓ Dirección domiciliaria (nombre de calle y número de casa)
- ✓ Fecha del movimiento en catastro
- ✓ Datos de escritura (notario y número de notaria)
- ✓ Área de terreno
- ✓ Frente del terreno
- ✓ Área de construcción
- ✓ Avalúo actual
- ✓ Avalúo anterior
- ✓ Descripción de la construcción:
- ✓ Estructura
- ✓ Acabados
- ✓ Etapas
- ✓ Unidades constructivas
- ✓ Áreas por unidades
- ✓ Tipo de unidad
- ✓ Número de pisos
- ✓ Año de construcción
- ✓ En propiedad horizontal:
- ✓ Alícuota de construcción
- ✓ Bloques constructivos
- ✓ Áreas comunales
- ✓ Número de predio (es un identificador individual que no se repite, genera el sistema de forma automática, de forma continua y ascendente a todos y cada uno los predios ingresados en el archivo magnético).
- ✓ Número de oficio magnético (se genera automáticamente cuando se realiza un movimiento de datos en el archivo magnético del catastro; sirve para ingresar la razón del movimiento).
- ✓ Nombre de la persona responsable de efectuar cualquier movimiento en el catastro.
- ✓ Fecha, hora y número de maquina en la que se opera la modificación o cambio de datos.

HISTORIA, ADMINISTRACIÓN Y EVOLUCIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Para la consecución de este proyecto y por disposición de Alcaldía, la información predial de la DAYC pasa a ser administrada por la Dirección de Informática, mientras se lo ejecute y hasta la terminación del mismo.

Para el año 1993 prácticamente finaliza la implementación del proyecto.

Las características y utilidades de este nuevo sistema se las puede observar en las siguientes carátulas:

GRÁFICO # 9

PANTALLA DE CARÁTULA GENERAL DE LA FICHA PREDIAL

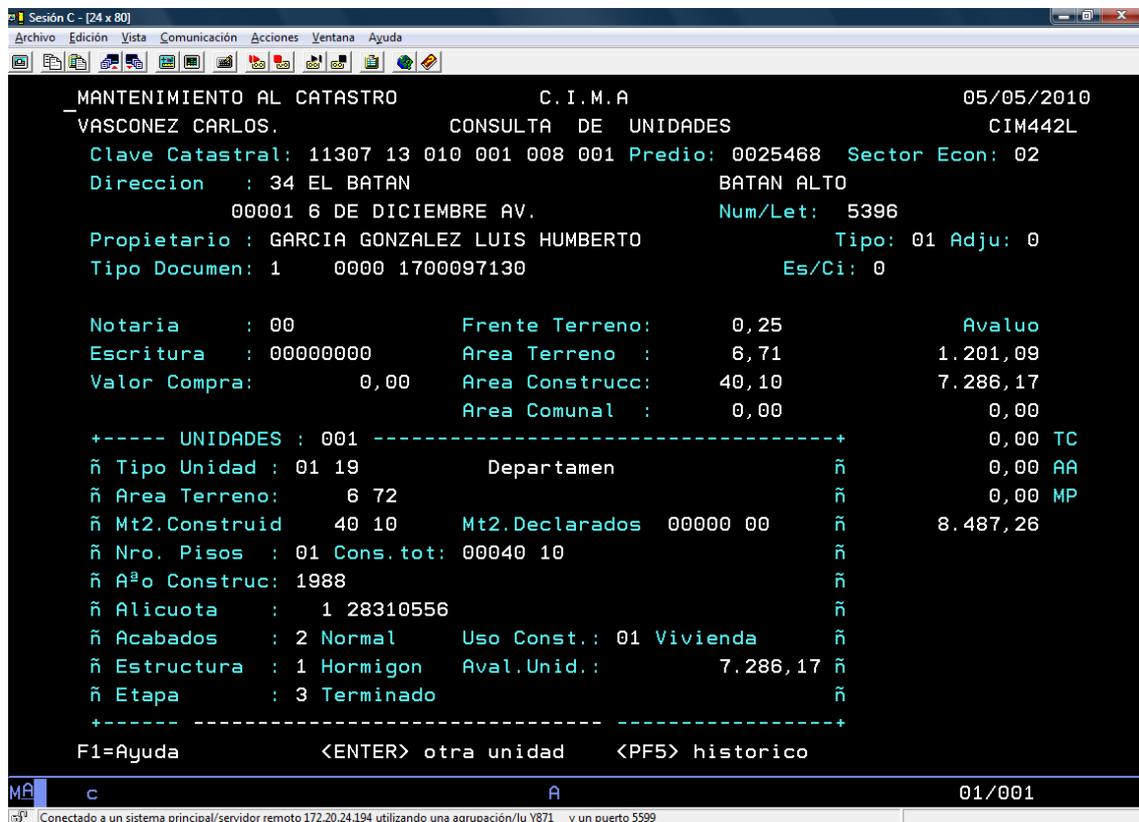
```
Sesión C - [24 x 80]
Archivo Edición Vista Comunicación Acciones Ventana Ayuda
CONTROL CATASTRAL C I M A 05/05/2010
VASCONEZ CARLOS. FICHA CATASTRAL CIE130L
25468
PH 1130713010 02 NATURAL 02
00001700097130 GARCIA GONZALEZ LUIS HUMBERTO DEPARTAMENTO
CIUDAD
5396 6 DE DICIEMBRE AV. inaquito
34000 EL BATAN AIVA: 403 48 179,00
34008 BATAN ALTO
Mov.: 31/12/2009
Oficio: 936722
BATC Frente: Mts A Actual Anterior
Res.: ESPINOSA P Terreno: 179,00 1.201,09 1.201,09
Constru: 40,10 181,70 7.286,17 1.201,09
Comunal: 0,00
T.Comun:
A.Abier: 0,00
Mejoras:
FactorT: 8.487,26 0,00
FactorV: 0,00 P
RESPONSE: NORMAL RECLAMO CORRECCION
PF 1 HELP 2 PRV 3 END 5 IMP 6 UNI 7 UCO 8 MPH 9 DEU 10 SIM 11 RCL 12 LOG
MÁ c A 01/001
Conectado a un sistema principal/servidor remoto 172.20.24.194 utilizando una agrupación/lu Y871 y un puerto 5599
```

Fuente: Archivo General de la Dirección Metropolitana de Catastro

HISTORIA, ADMINISTRACIÓN Y EVOLUCIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

GRÁFICO # 10

PANTALLA DE CARÁTULA DE LAS UNIDADES CONSTRUCTIVAS



Fuente: Archivo General de la Dirección Metropolitana de Catastro

Los aplicativos implementados se refieren básicamente al manejo automatizado de la información alfanumérica predial, en lo referente a la gestión y asentamiento de datos individuales, es decir, se deja de trabajar de forma manual para pasar a trabajar de forma digital.

La actualización del dibujo predial en el catastro gráfico, se lo ejecutaba luego de que los reportes o informes eran enviados por la Unidad de Catastro a la Unidad de Cartografía, adjuntando las fichas prediales en las cuales se identificaba gráficamente el levantamiento predial de la realidad física obtenida en el campo.

El dibujante transfería de manera manual, la información contante en la ficha catastral elaborada por el relevador y referida a cada propiedad, en las respectivas hojas catastrales a escala 1:1.000, para ello se utilizaban mesas de dibujo, reglas paralelas incorporadas, escalímetros, regletas (normografos), bombígrafos y rapidógrafos como herramientas de trabajo.

3.16.2 NÚMERO DE PREDIOS

Para el año 1990 el número de predios urbanos es de 100.819. y el número de predios rústicos es de 39.631.

HISTORIA, ADMINISTRACIÓN Y EVOLUCIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

3.16.3 COMENTARIO DE ESTA ETAPA DEL CATASTRO

Como se puede evidenciar, en esta etapa, las mejoras implementadas en el manejo de la información catastral predial fueron fundamentales, por una parte la automatización del manejo de la información catastral alfanumérica, mediante la introducción de la tecnología informática, trajo consigo varios logros que se reconocen a su debido tiempo a nivel nacional e internacional; si bien es un logro importante puesto en marcha, es de indicar también que para ese tiempo los funcionarios del área técnica del catastro ya plantearon una propuesta para implementación y ejecución de un proyecto de catastro integral a nivel gráfico y alfanumérico, que no fue acogido por las autoridades de entonces por el monto de inversión que requería, que lastimosamente cortaron la posibilidad de que en la actualidad el catastro del Municipio de Quito estuviera en estos días como uno de los mejores a nivel nacional e internacional, se corto de esta manera un gran y mejor desarrollo del catastro.

Si bien las autoridades municipales de turno cumplieron un papel fundamental en la formación y administración del catastro, por el respaldo y apoyo al cambio de plataforma catastral, bajo la perspectiva de modernizar la información predial, con financiamiento íntegramente municipal, podemos afirmar de igual forma que el fin era eminentemente fiscal y no precisamente técnico. En esta etapa podemos resaltar los siguientes aspectos:

3.16.3.1 ASPECTOS POSITIVOS

La incorporación de la tecnología al sistema catastral alfanumérico, trajo consigo una proyección positiva y sustancial en la formación, actualización y depuración de la información catastral, revolucionando la forma de obtener y vaciar la información en un archivo de datos, se tuvieron que desarrollar metodologías diferentes de trabajo y finalmente modificar la administración del catastro; los cambios experimentados los podríamos resumir de la siguiente manera:

- ✓ Se implementó un sistema automatizado para el archivo y manejo de la información alfanumérica predial urbana del Cantón Quito.
- ✓ Se definieron los datos que debían existir en el catastro en relación a la información predial física, económica y legal., tomando en cuenta que el catastro se desarrolla bajo el lineamiento fiscal
- ✓ Se sistematizó y automatizó la valoración predial urbana.
- ✓ Se capacitó al recurso humano en varios aspectos, especialmente en el manejo de herramientas informáticas con aplicación al catastro.
- ✓ Se mejoró la capacidad tecnológica de la dirección con la implementación de equipos informáticos.
- ✓ Se mejoraron los procesos y las actividades catastrales con respuestas más ágiles para los usuarios del catastro.
- ✓ Se mejoraron las actitudes de las personas.

HISTORIA, ADMINISTRACIÓN Y EVOLUCIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

3.16.3.2 ASPECTOS NEGATIVOS

Si consideramos que todo proceso de cambio, en cualquiera de los niveles administrativos, funcionales o estructurales, genera expectativas de diferentes órdenes (positivas y negativas) al interior de una institución; de acuerdo con lo dicho, podemos afirmar que este caso no podía ser de excepción. Fundamentalmente se produce al interior un cambio tecnológico, en lo que se refiere a la manera de administrar el catastro, como es de suponer este cambio, generó varias reacciones a nivel del recurso humano más bien de tipo negativo, entre las cuales podemos citar las siguientes:

- ✓ Renuencia al cambio por parte de funcionarios de la DAYC
- ✓ Capacitación del recurso humano desordenada, no planificada
- ✓ Desorden en documentos de investigación, fichas y matrices, lo que generó pérdida de la información catastral.
- ✓ Sistema informático en archivos planos, no se instaló una base de datos.

3.16.3.3 CONCLUSIONES

En términos generales podemos decir que el cambio experimentado en este periodo fue positivo, sin dejar de considerar que la existencia de aspectos negativos que son parte de todo cambio, podemos afirmar que en este período se inicia una nueva era relativa al catastro predial, considerando que pasar del trabajo manual, realizado por el personal de la DAYC, al trabajo automatizado fue un paso exitoso. La introducción de la tecnología en el catastro trajo consigo el relacionamiento con otros países sobre el tema, lo que abrió las puertas para que el personal de la DAYC pueda salir a conocer y capacitarse en nuevos desarrollos sobre temas catastrales, esta modificación trajo consigo el poder intercambiar información y adquirir conocimientos nuevos, es decir que el recurso humano de la DAYC tuvo que esforzarse para intentar competir y emular modelos y metodologías catastrales y valorativas aplicadas a nivel internacional, este hecho le generó al catastro del Municipio de Quito un prestigio a nivel nacional.

3.17 EL AÑO 1991

3.17.1 VALORACIÓN CATASTRAL

Para efectos de la valoración de los bienes inmuebles referidos a los sectores urbanos del Cantón Quito (en sus componentes fundamentales: terreno y construcción), las autoridades de la DAYC, toman la decisión de dividir a la ciudad y a los sectores urbanos de las parroquias rurales en nueve sectores económicos homogéneos. Para ello se define una tabla de valores para terreno y construcción en cada uno de estos sectores que al ser multiplicados por las respectivas áreas den como resultado el avalúo predial.

Los sectores económicos fueron determinados en un plano tomando en cuenta las características similares o de semejanza que podían tener cada uno de las áreas urbanas, a fin de contar con un documento justificativo de respaldo para el ingreso de datos al sistema automatizado, buscando en cierta manera evitar la participación de los

HISTORIA, ADMINISTRACIÓN Y EVOLUCIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

funcionarios en la determinación de los avalúos prediales. La base del nuevo procedimiento se la podría definir en los siguientes puntos:

Delimitar los nueve sectores homogéneos en un plano de la ciudad de Quito a escala 1:15.000. La determinación de los sectores se la realizó de forma manual, con la participación del conocimiento, experiencia y criterio personal de los funcionarios de la DAYC.

No se efectuaron recorridos de reconocimiento en campo para definir los límites cada uno de los sectores económicos, se utilizó los conocimientos y experiencias de los funcionarios, por lo tanto fue un trabajo de oficina.

Se utilizaron achurados y pintados en colores diferentes para definir gráficamente los sectores homogéneos, de forma que sean visibles e identificables de manera clara.

Para la determinación de los avalúos prediales se elaboran tablas de precios con valores bases por m². tanto de terreno como de construcción, en relación con cada uno de los nueve sectores económicos. Adicionalmente se establecen otras tablas por categorías para ser aplicadas según el uso específico que pueda tener una construcción, partiendo de una edificación tipo por cada sector económico, estas tablas toman en cuenta las siguientes categorías económicas:

- ✓ Vivienda Urbana Ciudad
- ✓ Vivienda Urbana Parroquias
- ✓ Propiedad Horizontal
- ✓ Edificios Alta Categoría
- ✓ Compañías e Industrias
- ✓ Hoteles y Financieras
- ✓ Bancos.

Esta forma de valoración se mantuvo en vigencia hasta el año 2000, con la única diferencia de que en cada quinquenio fueron actualizados los valores para cada sector, como se puede observar en el anexo # 2.

Los valores bases por m². en cada sector y categoría, tanto de terreno como de construcción, son el resultado de una investigación de precios de mercado de bienes raíces, efectuada en los sectores urbanos de la ciudad, y de las parroquias urbanas, realizada de la toma de datos de campo y de oficina a través de la verificación de avisos clasificados tomados de los periódicos de la ciudad.

Con esta información se adquiere un conocimiento sobre la oferta y demanda de bienes inmuebles y sus precios de compra-venta.

Se concluye definiendo un valor por m² en cada sector, como resultado de obtener un valor promedio referencial de cada área analizada.

HISTORIA, ADMINISTRACIÓN Y EVOLUCIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Uno de los aspectos a resaltar es que primó más el criterio personal de las autoridades y funcionarios de la DAYC en la determinación de valores para la elaboración de las tablas de valores.

Para la valoración individual de cada predio y en lo relativo a la construcción, se consideran factores para ser aplicados según las tipologías constructivas, determinadas de forma general a través de parámetros referidos a la estructura, los acabados y sus usos.

3.17.2 COMENTARIO

Del análisis efectuado podemos concluir que las autoridades de turno, no tuvieron una visión que hubiera permitido tecnificar los procesos metodológicos referidos a la valoración predial, no se encuentran estudios e investigaciones que fundamenten los valores aplicados, no se evidencian intenciones de formar un equipo de trabajo que se dedique exclusivamente a la investigación y presentación de modelos y metodologías que permitan justificar técnicamente los valores. Este hecho generó como es de suponer inconsistencias e incoherencias al momento de la determinación del avalúo predial y por ende la repercusión en su aplicación para el cobro de los impuestos y de las tasas ligadas a la propiedad inmueble, favoreciendo a unos y perjudicando a otros.

3.18 EN EL AÑO 1994

3.18.1 ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL

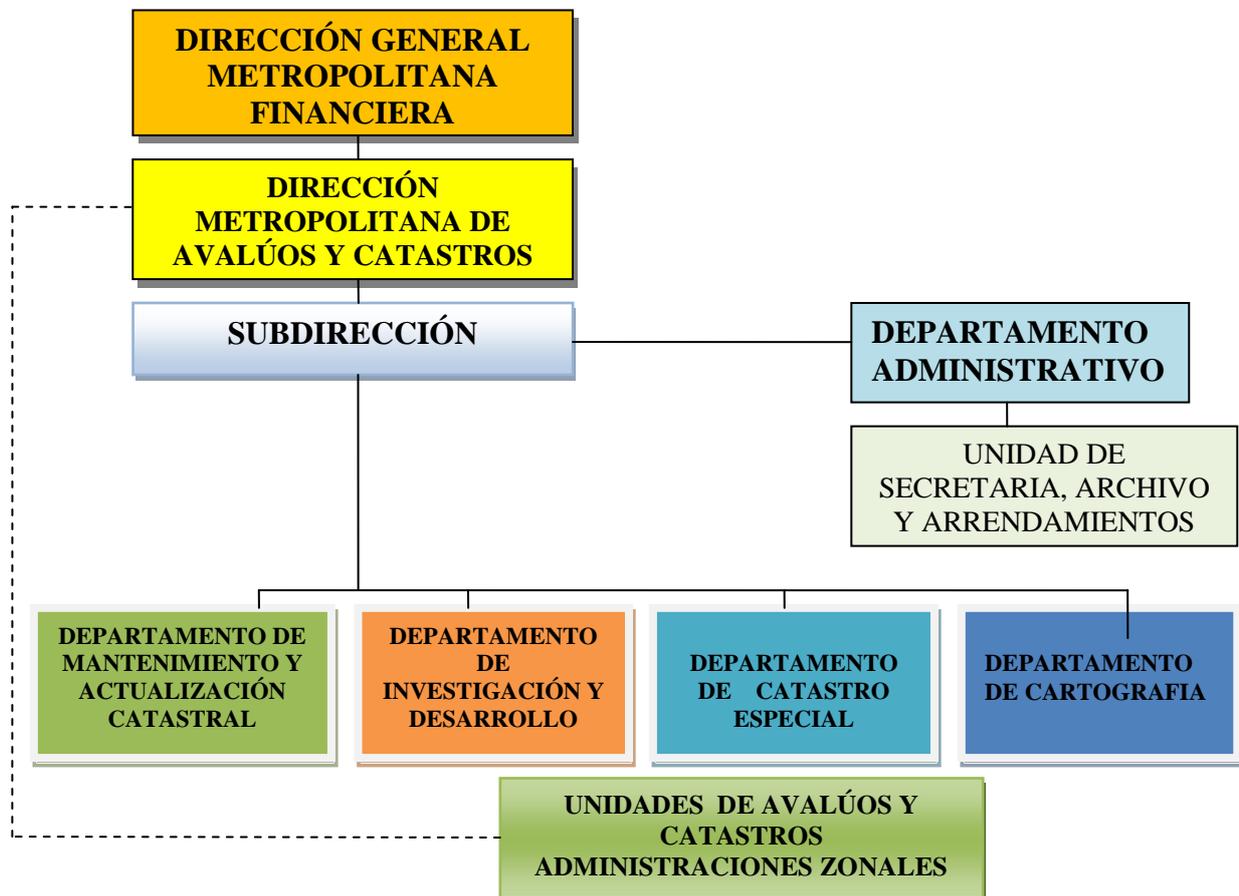
Con motivo de la creación del Distrito Metropolitano de Quito, el 27 de diciembre de 1993, mediante ley publicada en el Registro Oficial No. 345, la Estructura Organizacional del Municipio de Quito se modifica, creándose la Administración General Metropolitana, las Direcciones Generales Metropolitanas, y las Administraciones Zonales. Bajo esta disposición la Dirección de Avalúos y Catastros queda subrogada a la Dirección General Financiera, dependiente de la Administración General, de acuerdo con la Resolución de Alcaldía No 037 del 21 de julio de 1994.

La nueva estructura de la DAYC queda conformada de la siguiente manera:

HISTORIA, ADMINISTRACIÓN Y EVOLUCIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

GRÁFICO # 11

ESTRUCTURA DE LA DIRECCIÓN METROPOLITANA DE AVALÚOS Y CATASTROS DEL AÑO 1994



Fuente: Archivo General de la Dirección Metropolitana de Catastro

La Oficina de Arrendamientos pasa a formar parte de la Secretaria General.

3.18.2 CATASTRO RURAL

Gracias a la creación del DMQ, la DAYC vuelve a tomar el control y administración del Catastro Rural del Cantón Quito, es decir, la DINAC se ve obligada a entregar al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, toda la información referida a los bienes inmuebles rurales constantes en sus archivos y definidos dentro de los límites establecidos para el Distrito Metropolitano, que vienen a ser los del Cantón Quito.

- ✓ La DINAC preparó la entrega de la documentación constante en sus archivos referida a: listados por parroquias y por orden alfabético,
- ✓ fichas prediales,

HISTORIA, ADMINISTRACIÓN Y EVOLUCIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

- ✓ planos existentes de algunas parroquias del cantón, divididas por polígonos de intervención, en los que se ubican geográficamente los predios con claves catastrales, de los encontrados como ejemplo podemos mencionar:
 - Parroquia El Quinche, polígono 7, lote 65
 - Tablas de precios para la valoración predial.

Al interno de la DAYC se crea la Unidad de Catastro Rural que pasa a formar parte del Departamento de Mantenimiento y Actualización Catastral (MAC).

3.18.2.1 LOS AVALÚOS RURALES

Para efectuar los avalúos de los predios en sectores rurales, se mantuvieron las tablas establecidas por la DINAC, las cuales adjuntamos en el anexo # 3 - **TABLAS DE VALORACIÓN DEL SECTOR RURAL**.

Por efecto de esta nueva administración municipal, la DAYC modifica nuevamente su estructura interna, desconcentra parte de sus funciones y actividades, la función de liquidación de alcabalas y plusvalía que hasta este año venía realizando el Departamento de Catastro pasa a ser responsabilidad de la Unidad de Traspaso de Dominio, perteneciente a la Dirección Financiera de Rentas y las Unidades Zonales de Avalúos y Catastros en las Administraciones Zonales pasan a ser responsables de las siguientes funciones:

- ✓ Atención al público de forma personalizada,
- ✓ actualización y depuración de la información catastral a pedido puntual de los contribuyentes, (Particiones, ingresos de construcciones, urbanizaciones, propiedad horizontal, edificios, derechos y acciones, actualizaciones de trazados viales e informes varios).

3.19 EN EL AÑO 1996

3.19.1 VALORACIÓN CATASTRAL

La DAYC sustenta de manera técnica el modelo de valoración utilizando los sectores económicos homogéneos, tanto para los valores de suelo urbano como de la construcción, para ello se elabora el plano con nueve sectores económicos homogéneos, con límites físicos por sectores, barrios, urbanizaciones, conjuntos residenciales y vías principales, a base de información levantada en el campo, en este modelo se identifican los límites divisorios dentro de la ciudad de Quito, conformando los nueve sectores económicos homogéneos. Se actualizan las tablas de valores bases por m² para cada uno de los nueve sectores, en lo referido al suelo y a la construcción.

La metodología para la valoración predial de terreno en los sectores urbanos, considera los siguientes parámetros y variables:

Parámetros y variables utilizados para la valoración y conformación de sectores económicos homogéneos

HISTORIA, ADMINISTRACIÓN Y EVOLUCIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

3.19.1.1 EN TERRENO

Parámetros

- ✓ Topología constructiva del sector
- ✓ Obras de infraestructura básica
- ✓ Precio promedio por m2 del sector

Variables:

- ✓ Acabados:
- ✓ Lujo
- ✓ Muy buenos
- ✓ Buenos
- ✓ Económicos
- ✓ Vías
- ✓ Agua
- ✓ Alcantarillado
- ✓ Energía eléctrica
- ✓ Teléfonos

3.19.2 EN CONSTRUCCIÓN:

Parámetros

- ✓ Tipologías constructivas del predio

Variables

- ✓ Estructura
- ✓ Acabados
- ✓ Precios unitarios

En esta metodología cada uno de los parámetros considerados dentro del modelo toma un peso específico, cuya sumatoria da como resultado el 100%, al interior de los parámetros cada variable toma un valor, que permite llegar a la determinación de los sectores económicos, con el resultado de esta nueva investigación se modifican los valores bases en terreno y de la construcción, por cada sector económico. En el anexo # 3, se detalla la sustentación del modelo de valoración propuesto para el período.

La nomenclatura para la identificación de los sectores económicos fue:

Ejemplo: Zona administrativa Anansayas 04; Parroquia Chaupicruz 01; Barrio La Concepción 2. Clave del Sector Económico 04-01-25.

HISTORIA, ADMINISTRACIÓN Y EVOLUCIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

PLANO # 5

PLANO DE SECTORES ECONÓMICOS HOMOGÉNEOS

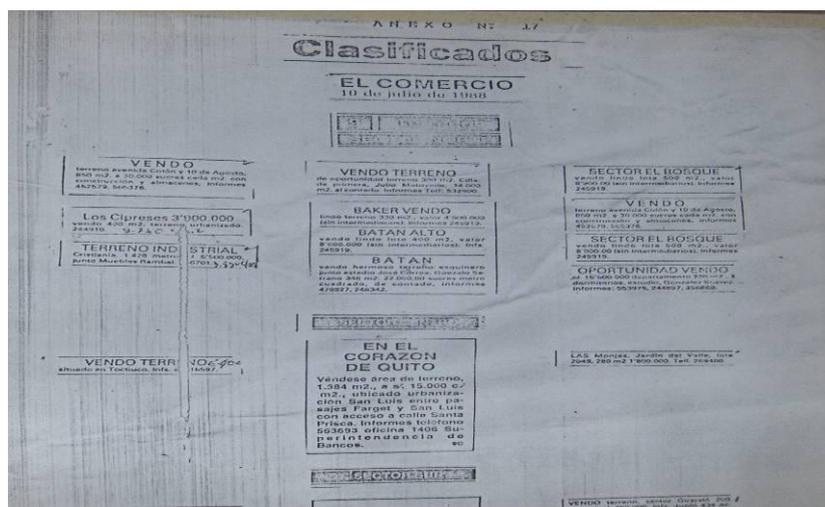


Fuente: Archivo General de la Dirección Metropolitana de Catastro

En base de la conformación de los sectores económicos homogéneos, uno de sus parámetros investigados fue el **precio promedio de compra – venta, en cada sector**, su principal medio de investigación fueron los avisos clasificados de El Comercio.

FOTOGRAFÍA # 9

AVISOS CLASIFICADOS DE PERIÓDICO



Fuente: Archivo General de la Dirección Metropolitana de Catastro

HISTORIA, ADMINISTRACIÓN Y EVOLUCIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Con esta información se llega a conformar el plano de precios de mercado como se aprecia en la siguiente imagen, hoy llamada áreas de intervención valorativas (AIVAS), plano aprobado por el Director de la DAYC que sirve para actualizar las tablas de valores de los sectores económicos.

PLANO # 6

PLANO DE PRECIOS DEL AÑO 1997



Fuente: Archivo General de la Dirección Metropolitana de Catastro

3.19.2 NÚMERO DE PREDIOS

El número de predios en este año fue de aproximadamente 250000.

3.19.3 COMENTARIO

La sustentación técnica de los sectores económicos solo justificó una parte de la metodología aplicada, existieron problemas en la aplicación para la obtención del avalúo individual predial, especialmente en lo referido a la construcción.

El valor base definido para cada m² de construcción en cada uno de los sectores económicos, se aplica para cualquier tipo de edificación existente dentro de este, lo cual si genera un problema al no diferenciar si es una construcción de lujo o económica, por ejemplo:

- ✓ Construcción con estructura de hormigón con acabados de lujo,
- ✓ Construcción con estructura de hormigón con acabados normales,
- ✓ Construcción de estructura mixta con acabados económicos,
- ✓ Construcción de adobe con acabados malos.

HISTORIA, ADMINISTRACIÓN Y EVOLUCIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Con esta aplicación, las construcciones con estructuras mixtas y acabados económicos o malos que se encontraban en los diferentes sectores económicos, especialmente en los altos, que son los sectores con mas alto valor por metro cuadrado, salían perjudicados porque sus avalúos tenían la misma consideración de las casas de lujo y como efecto sus impuestos resultaban ser altos en relación a otros casos con el mismo tipo de construcción ubicados en otros sectores económicos.

El caso contrario lo relacionaremos con construcciones edificadas a base de estructuras de hormigón armado y con acabados buenos o de lujo, ubicadas en sectores de menor valor, como son los sectores 6 – 7 - 8 ó 9, salieron favorecidos en el pago de sus impuestos porque sus avalúos eran bajos. Este hecho también trajo consigo la generación de inconsistencias al momento de la determinación individual del avalúo predial, repercutiendo en la aplicación y cobro del impuesto predial y para otros fines.

3.20 EN EL AÑO 1999

3.20.1 MANUAL DE PROCEDIMIENTOS

Para este año se culmina y se emite por parte de la Dirección Metropolitana de Avalúos y Catastros el **MANUAL DE PROCEDIMIENTOS PARA EL INGRESO, MANTENIMIENTO, ACTUALIZACIÓN Y DEPURACIÓN DE LA INFORMACIÓN CATASTRAL**, con el siguiente objetivo:

- ✓ Elevar el nivel de consistencia de la información contenida en los archivos magnético y gráfico catastrales
- ✓ Normalizar los procedimientos de todas las unidades que modifican el catastro
- ✓ Mantener, actualizar y depurar la información catastral de texto y gráfica, por medio de la verificación y modificación consistente y responsable.

3.21 EN EL AÑO 2001

3.21.1 ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL

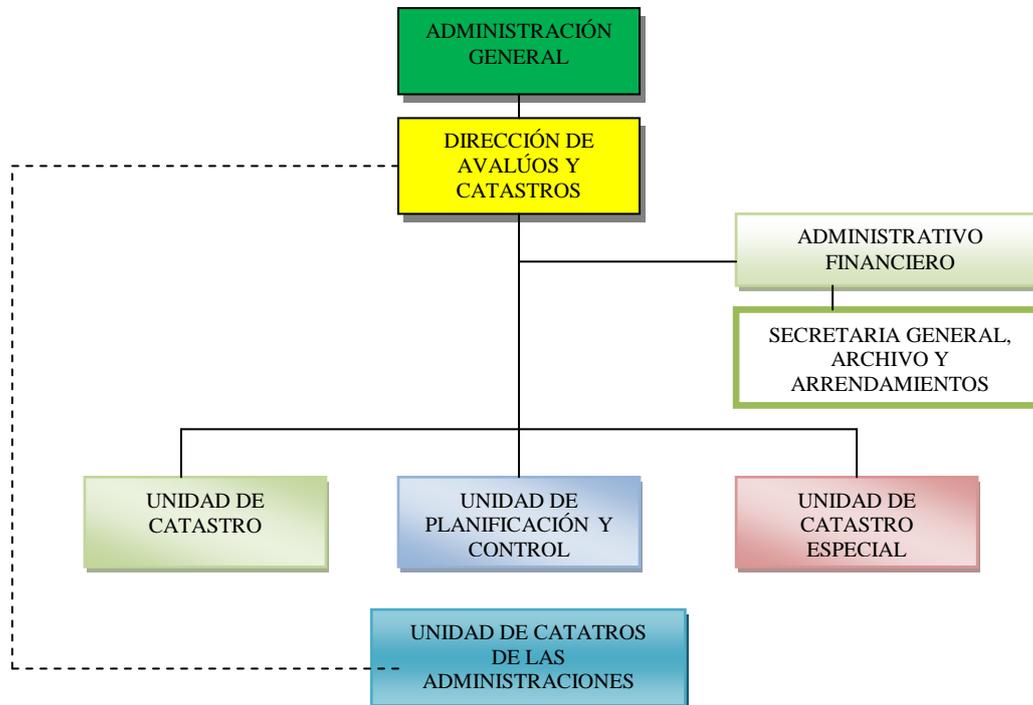
La DAYC deja de formar parte de la Dirección General Financiera, debido al cambio de la Estructura Orgánica Funcional del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, de acuerdo con la Resolución No. 10 del 31 de enero del 2001, pasando a constituir parte de la estructura de la Administración General.

Al interior de la DMAYC se modifica su estructura, se elimina la subdirección y se crean los denominados programas, su nueva estructura queda conformada de la siguiente forma:

HISTORIA, ADMINISTRACIÓN Y EVOLUCIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

GRÁFICO # 12

ESTRUCTURA ORGÁNICA POSICIONAL AÑO 2001



Fuente: Archivo General de la Dirección Metropolitana de Catastro

3.21.2 PROCEDIMIENTO PARA MODIFICACIONES AL CATASTRO

En este año, en consideración de que es necesario formular normas y procedimientos para el buen funcionamiento de las actividades relacionadas con la gestión catastral y la emisión tributaria, el Alcalde de Quito, emite la RESOLUCIÓN No. A 095 del 5 de noviembre del 2001, resuelve: “Expedir el procedimiento para las modificaciones al catastro predial urbano y rústico”.

Esta Resolución reguló los procedimientos de la gestión catastral al interior de la Dirección Metropolitana de Catastro y de sus Áreas de Catastros desconcentradas en las Administraciones Zonales, como también con las actividades relacionadas con la Dirección Financiera Tributaria, por efecto de los informes técnicos emitidas por movimientos al catastro y enviados para la emisión de las resoluciones tributarias.

3.21.3 VALORACIÓN

Para efectos valorativos prediales en este año y en cumplimiento de lo que dispone la nueva Ley Orgánica de Régimen Municipal, en los Art. No. 64 numeral 23, 316 y 338 y artículo 8 numeral 3 de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, faculta al Concejo Metropolitano para fijar los avalúos de los inmuebles dentro del Distrito, por lo que se emite la Ordenanza Municipal No. 44, publicado en el Registro

HISTORIA, ADMINISTRACIÓN Y EVOLUCIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Oficial No. 234 del 29 de diciembre del 2000, esta Ordenanza regirá el quinquenio 2001 – 2005, (Anexo # 5).

3.21.4 NÚMERO DE PREDIOS

El número de predios en este año fue de:

Predios Urbanos:	475.291
Predios rurales:	99.549
Total:	----- 574.840

3.22 EN EL AÑO 2002

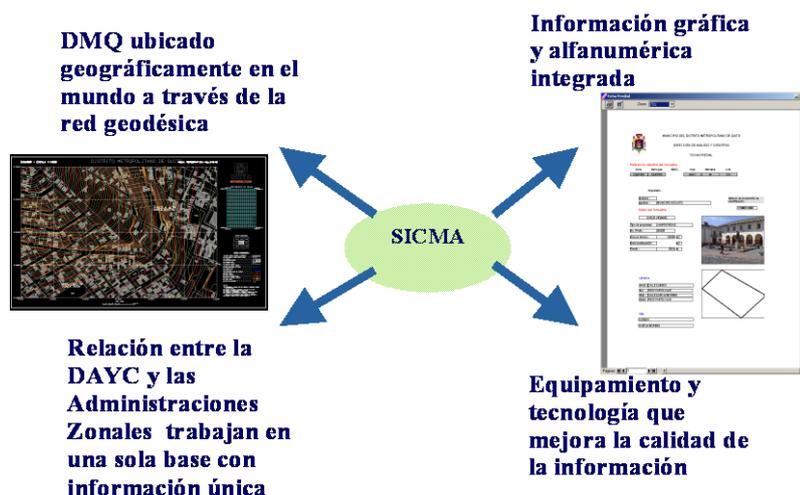
3.22.1 ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL

El Orgánico Funcional del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, aprobado por el Concejo el 12 de diciembre del 2002, define que la Dirección de Avalúos y Catastros, pasa a ser la **DIRECCIÓN METROPOLITANA DE AVALÚOS Y CATASTROS (DMAYC)**, como una de las direcciones que se encuentran bajo el control de la Administración General.

A partir de este año se prioriza el desarrollo y conformación del Sistema de Información Catastral Multifinalitario Automatizado (SICMA), el cual en su planificación tenía previsto relacionar de forma digital, en una misma plataforma la información gráfica con la alfanumérica, buscando eliminar a través de ello, el manejo manual de la información, este sistema tenía previsto en su estructura el siguiente planteamiento:

GRÁFICO # 13

DIAGRAMACIÓN GENERAL DEL SIGMA



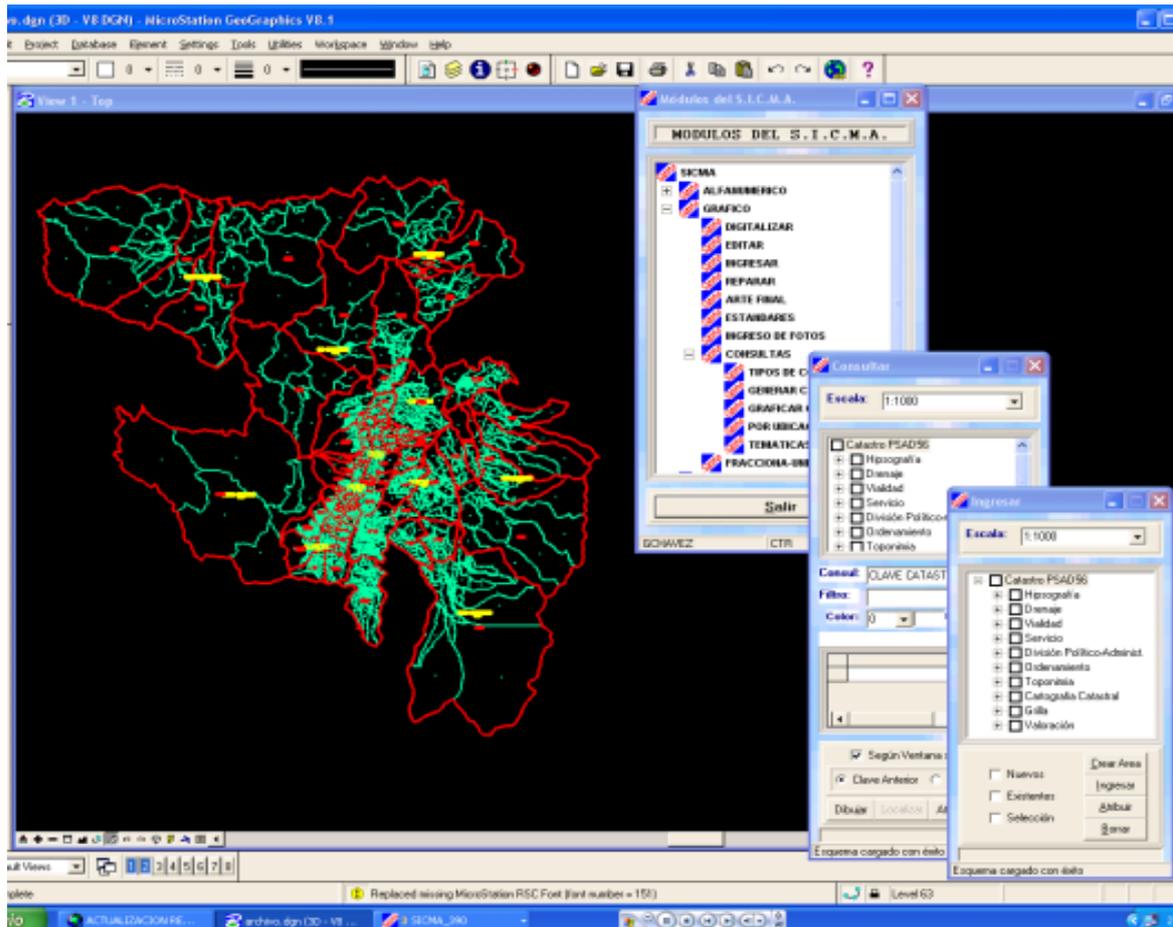
Fuente: Archivo General de la Dirección Metropolitana de Catastro

HISTORIA, ADMINISTRACIÓN Y EVOLUCIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

La estructura general de la municipalidad ubica a la Dirección Metropolitana de Avalúos y Catastros en el área de la competencia de la Administración General, como se puede ver en la Estructura Orgánica Posicional para el año 2002:

GRÁFICO # 14

MÓDULO: SISTEMA INFORMÁTICO CATASTRAL MULTIFINALITARIO AUTOMATIZADO



Fuente: Archivo General de la Dirección Metropolitana de Catastro

3.2.2 NÚMERO DE PREDIOS

El número de predios en el año 2002 fue de:

Predios Urbanos:	509.940
Predios Rurales:	101.477

Total	611.417

HISTORIA, ADMINISTRACIÓN Y EVOLUCIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

3.23 EN EL AÑO 2003

3.23.1 ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL

Para este año se modifica nuevamente la estructura interna de la Dirección Metropolitana de Avalúos y Catastros, como resultado se producen algunos cambios que los mencionaremos a continuación:

- ✓ Se elimina el área de Coordinación en la Unidad de Catastro
- ✓ Se incrementan las áreas de:
 - Supervisión,
 - Valoración,
 - Propiedad Municipal
 - Cuencas y Microcuencas;
- ❖ En la Unidad de Planificación y Control de la Gestión Catastral se incrementa el área de Planificación Estratégica
- ❖ En la Unidad de Gestión Catastral se incrementan las siguientes áreas:
 - Depuración Catastral,
 - Gestión Municipal
 - Atención al Cliente
- ❖ En la Unidad de Catastro pasan a formar parte las áreas de:
 - Propiedad Municipal
 - Valoración
 - Cuencas y Microcuencas

3.23.2 SISTEMA DE INFORMACIÓN CATASTRAL

El enlace de la información alfanumérica con la gráfica de este sistema (SICMA), no fue concluida en su totalidad, los aplicativos que son ligados a la información catastral tampoco fueron culminados para finales del año 2003, entre otras razones porque la Dirección Metropolitana de Informática, encargada de desarrollarlos a nivel informático, no los ejecuto.

Debido a ello a inicios del año 2004, las autoridades toman la decisión de no utilizar el sistema completo planteado en el proyecto SIGMA y se regresa a la utilización de los archivos alfanuméricos desarrollados en el sistema IBM 390 para el ingreso y modificación de la información alfanumérica y se utiliza el SICMA solo para el manejo de la información gráfica digital.

HISTORIA, ADMINISTRACIÓN Y EVOLUCIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

3.23.3 NÚMERO DE PREDIOS

El número de predios en el año 2003 fue de:

Predios urbanos:	527.979
Predios rurales:	101.664
Total:	----- 629.643

3.24 EN EL AÑO 2004

El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito emite los lineamientos estratégicos para el cumplimiento de los objetivos y funcionamiento de los procesos en cada una de las instancias municipales, dentro de esta estructura el posicionamiento de la Dirección Metropolitana de Avalúos y Catastros como organización le corresponde. Para el efecto se plantea el siguiente marco de trabajo:

3.24.1 MARCO REFERENCIAL

Conocimiento y Posicionamiento de la Dirección Metropolitana de Avalúos y Catastros(DAMYC), como organización, dentro del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito (MDMQ), así como su misión visión, lineamientos estratégicos, organización y estructura funcional formulados en cumplimiento al Plan Siglo XXI y la Ley de Régimen Municipal.

3.24.1.1 MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

ANTECEDENTES

El Municipio es la sociedad política autónoma subordinada al orden jurídico constitucional del Estado, cuya finalidad es el bien común local y, dentro de este y en forma primordial, la atención de las necesidades de la ciudad, del área metropolitana y de las parroquias rurales de la respectiva jurisdicción.

Para dar un enfoque más real al estudio de los procesos de DAYC se hará una breve descripción de los aspectos más relevantes de lo que representa el MDMQ.

El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito ² como entidad autónoma subordinada al orden constitucional del estado ecuatoriano, debe cumplir las tareas de:

1. Procurar el bienestar material de la colectividad.
2. Planificar e impulsar el desarrollo físico del cantón y sus áreas urbanas, suburbanas y rurales.
3. Fomentar el espíritu de nacionalidad y confraternidad entre los miembros de la comunidad.

² Basado en la información Existente en la página WEB del M.D.M.Q.

HISTORIA, ADMINISTRACIÓN Y EVOLUCIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Para que este propósito se haga realidad el Municipio está organizado en elementos como: Administraciones Zonales, Empresas y Direcciones.

FUNCIONES

El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito definió como sus principales funciones las siguientes:

- Gobernar el Distrito Metropolitano de Quito e impulsar su desarrollo como Centro Político, Social, Cultural, Económico y como Patrimonio Histórico de la Humanidad.
- En estrecha colaboración con la comunidad, trabajar por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes y visitantes de la ciudad, en armonía con el medio ambiente.
- Ofrecer servicios ágiles, oportunos y de calidad a la ciudadanía, para lo cual contará con funcionarios atentos, calificados y comprometidos.

VISIÓN

El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito ha definido como parte de su filosofía Institucional la siguiente visión para garantizar al habitante y visitante:

- Proporcionar un entorno sano caracterizado por el cumplimiento de la ley, orden y respeto, donde todas las actividades se desarrollan en armonía con el medio ambiente.
- Preservar activamente su legado histórico, cultural y arquitectónico, mediante el cual honra su distinción de Patrimonio Cultural de la Humanidad.
- Convertir a la ciudad en una Metrópoli moderna, planificada y segura, capaz de generar los recursos suficientes para asegurar el bienestar de la población, teniendo un alto grado de competitividad económica en virtud de su infraestructura y calidad de servicios.
- Integrar Quito al país como eje generador de nacionalidad, espacio ordenado, con bienestar y solidaridad para toda la comunidad; con óptima calidad ambiental y estética con sus áreas históricas y patrimoniales protegidas, preservadas y utilizadas con equidad; segura frente a riesgos de origen natural y humano; con capacidad de gestión autónoma y eficiente; gobernable y democrática, para una sociedad solidaria con identidad y autoestima.

HISTORIA, ADMINISTRACIÓN Y EVOLUCIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

OBJETIVOS:

GENERALES

Los principales objetivos que persigue el MDMQ son los siguientes:

- Mejoramiento de la calidad de vida.
- Gobernabilidad
- Competitividad
- Identidad cultural
- Esquema organizacional

ESTRATÉGICOS

- Integración social
- Desarrollo humano sustentable
- Democracia participativa
- Medio ambiente sano

Para el cumplimiento de los objetivos de la Institución y para mejorar el servicio a la ciudadanía, el Municipio ha organizado su trabajo en Direcciones, Administraciones Zonales y Empresas Municipales. Las cuales se encuentran estrechamente ligadas para satisfacer las necesidades de los clientes del MDMQ.

ORGANIGRAMA ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

La estructura orgánica del MDMQ, está conformada por el Consejo Metropolitano que se encarga de la organización administrativa, La Alcaldía que es el órgano de gobierno, responsable de cumplir y hacer cumplir las disposiciones, políticas y ordenanzas emitidas por el Consejo. Para su funcionamiento tiene el Apoyo de la Secretaría del Consejo, Asuntos Internacionales, Desarrollo Institucional, Auditoría Interna, Diálogo Social, Procuraduría y Prospectiva Estratégica y Proyectos.

La línea media está conformada por la Administración General, las Direcciones, Subdirecciones y Departamentos. Ver Figura 1.

DIRECCIONES

Las direcciones metropolitanas dependientes de la Administración General, se encuentran definidas de acuerdo a su función en:

- ***Dirección Metropolitana de Avalúos y Catastros***
- Dirección Metropolitana Financiera
- Dirección Metropolitana Informática
- Dirección Metropolitana Administrativa
- Dirección Metropolitana Rentas Internas
- Dirección Metropolitana de Recursos Humanos

HISTORIA, ADMINISTRACIÓN Y EVOLUCIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

DIRECCIÓN GENERAL DE GESTIÓN DEL DESARROLLO

Se encarga de las normas y políticas de desarrollo territorial, se encuentra conformada por las siguientes direcciones:

- Dirección Metropolitana de Salud
- Dirección Metropolitana de Educación, Cultura y Deportes
- Dirección Metropolitana de Seguridad Ciudadana
- Dirección Metropolitana de Transporte y Vialidad
- Dirección Metropolitana de Territorio y Vivienda
- Dirección Metropolitana de Desarrollo Humano Sustentable
- Dirección Metropolitana de Medio Ambiente
- Dirección Metropolitana de Comercialización

LAS ADMINISTRACIONES ZONALES

Las Administraciones Zonales son parte del núcleo operativo del Municipio, tienen como responsabilidad el Control de la Ciudad, el Desarrollo Urbano, el Desarrollo de la Comunidad y la ejecución de obras de menor cuantía, en la actualidad existen ocho Administraciones Zonales:

- Administración Eugenio Espejo (Norte)
- Administración Eloy Alfaro (Sur)
- Administración Manuela Sáenz (Centro)
- Administración Quitumbe
- Administración Tumbaco
- Administración Equinoccio (La Delicia)
- Administración Los Chillos
- Administración Calderón

EMPRESAS MUNICIPALES:

Las Empresas Municipales son responsables de brindar servicios básicos a la comunidad: agua, recolección de basura, obras públicas, salud y cultura, y estas son:

- Radio Municipal
- Instituto de Capacitación Metropolitana
- Empresa Metropolitana de Aseo
- Empresa Metropolitana de Alcantarillado y Agua Potable
- Empresa Metropolitana de Obras Públicas
- Empresa del Centro Histórico
- Fondo de Salvamento
- Empresa Metropolitana de Servicios y Administración del Transporte
- Empresa Metropolitana de Comercialización
- Empresa Metropolitana de Transporte
- Unidad Operadora del Sistema Trolebús

HISTORIA, ADMINISTRACIÓN Y EVOLUCIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

En la estructura orgánica que se muestra en la Figura 1, se observar el posicionamiento de la Dirección de Avalúos y Catastros dentro del contexto del I Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

FINES MUNICIPALES

Art. 12.- Al Municipio le corresponde, el cumpliendo de los fines que le son esenciales principalmente satisfacer las necesidades colectivas del vecindario, especialmente las derivadas de la convivencia urbana cuya atención no compete a otros organismos gubernativos.

Los fines esenciales del Municipio, de conformidad con esta Ley, son los siguientes:

1. Procurar el bienestar material de la colectividad y contribuir al fomento y protección de los intereses locales.
2. Planificar e impulsar el desarrollo físico del cantón y sus áreas urbanas y rurales; y.
3. Acrecentar el espíritu de nacionalidad, el civismo y la confraternidad de los asociados, para lograr el creciente progreso y la indisoluble unidad de la Nación.

Bajo este marco referencial, la DAYC plantea su accionar bajo los siguientes lineamientos:

3.24.1.2 DIRECCIÓN METROPOLITANA DE AVALÚOS Y CATASTROS

MISIÓN

Generar un sistema de información catastral multifinalitario, automatizado, con personal capacitado y competitivo con cultura organizacional sana, apoyada en una estructura dinámica y flexible que lidere el sistema de información municipal y satisfaga los requerimientos institucionales y de la comunidad.

VISIÓN

Ser una dirección líder, con un ambiente organizacional saludable, objetivos institucionales claros utilizando los recursos técnicos y tecnológicos que garanticen a la comunidad y a la municipalidad la excelencia en la entrega de la información catastral multifinalitaria.

JUSTIFICACIÓN

La Dirección de Avalúos y Catastros en la necesidad de transformar el estilo de gestión dentro de los principios de la Administración correspondiente a la Alcaldía del Gral. Paco Moncayo, bajo los lineamientos establecidos en su plan de trabajo referidos a: Honestidad, Equidad, Participación Social y Descentralización, así como una Gestión Moderna de Eficacia, Eficiencia y Efectividad, con miras a satisfacer las demandas de la municipalidad y de la comunidad; convencidos de que la información es el fundamento principal para la toma de decisiones y facilitador de los procesos administrativos y técnicos.

HISTORIA, ADMINISTRACIÓN Y EVOLUCIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Creyó necesario enfocar la actividad catastral bajo los siguientes lineamientos estratégicos:

LINEAMIENTOS ESTRATEGICOS

- Elaborar un catastro multifinalitario automatizado, como fuente originaria del sistema de información Metropolitano.
- Propulsar que la administración de la Dirección de Avalúos y Catastros sea moderna y eficiente, a fin de que la gestión sea ágil, oportuna y autosuficiente.
- Lograr altos niveles de edificación en las propuestas técnicas catastrales, con el fin de que la municipalidad genere información de calidad e ingresos que permitan financiar proyectos, obras y servicios.
- Acondicionar la estructura técnica y administrativa de acuerdo a los niveles de decisión, gestión y operacionales, sobre la base de tres ejes fundamentales: territorial, económico social, técnico administrativo.
- Propiciar la realización de alianzas estratégicas con empresas municipales, privadas, instituciones de educación superior y otras que faciliten la optimización de los procesos para la consecución de los objetivos institucionales.
- Facilitar la investigación y capacitación del recurso humano de la dirección.
- Ejecutar las funciones de la Dirección en base de proyectos.

ORGANIZACIÓN Y ESTRUCTURA FUNCIONAL DE LA DAYC

3.24.1.2.1 ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL

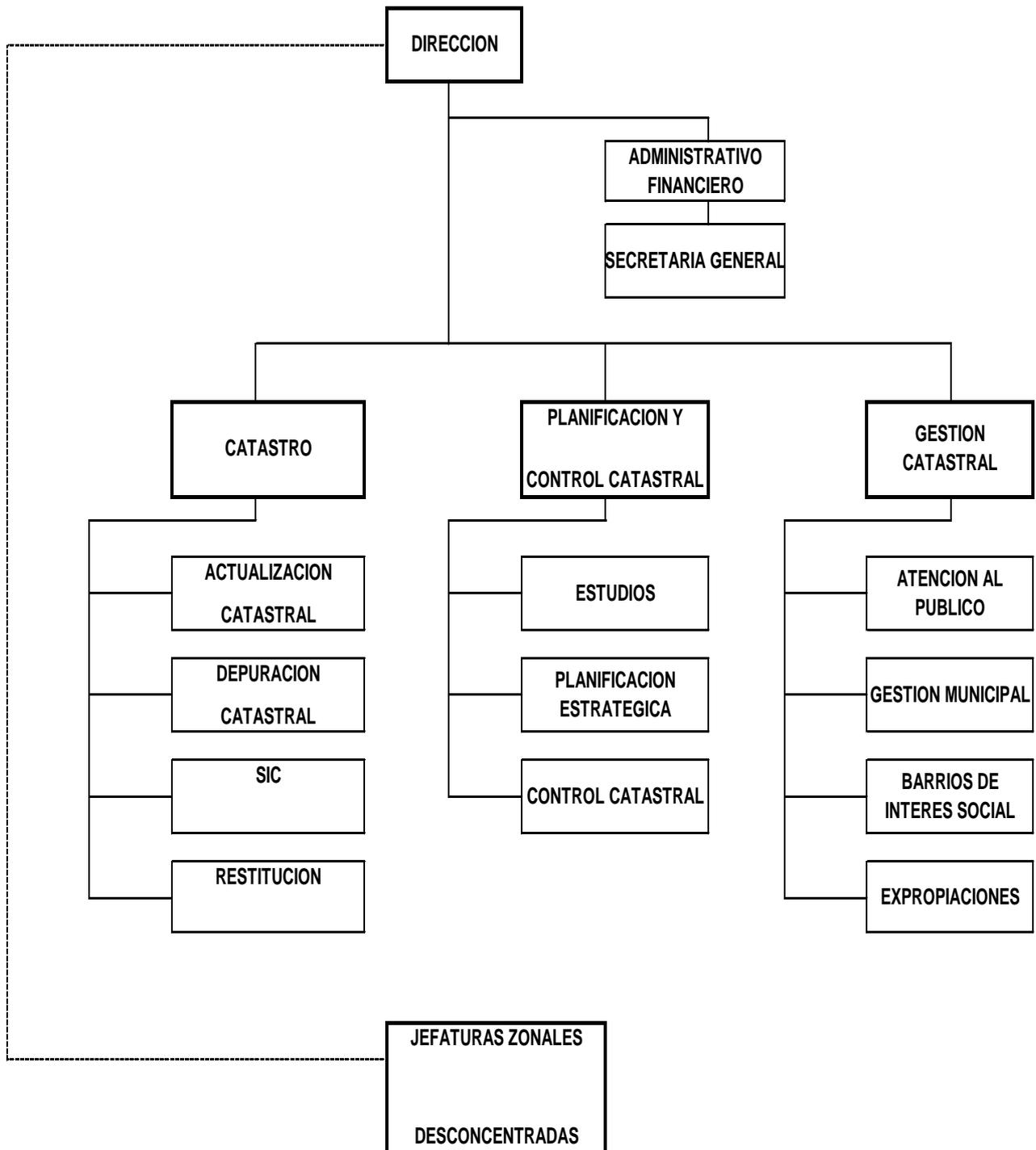
La Dirección de Avalúos y Catastros se encuentra dividida en tres Proyectos o segmentos fundamentales los cuales son responsables del cumplimiento de los objetivos propuestos por la dirección y son:

- Catastro
- Planificación y Control de Gestión Catastral
- Gestión Especial

HISTORIA, ADMINISTRACIÓN Y EVOLUCIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

GRÁFICO # 15

ESTRUCTURA ORGÁNICA DE LA DAYC



Fuente: Archivo General de la Dirección Metropolitana de Catastro

HISTORIA, ADMINISTRACIÓN Y EVOLUCIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

NIVELES Y UNIDADES ADMINISTRATIVAS

La estructura orgánica de la Dirección de Avalúos y Catastros del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito comprende los siguientes niveles:

- Nivel Político y de Decisión
- Nivel Asesor
- Nivel de Gestión
- Nivel Operativo

NIVEL POLÍTICO Y DE DECISIÓN

- Dirección
- Catastro
- Planificación y Control de Gestión Catastral
- Gestión Especial

NIVEL ASESOR O DE APOYO PERMANENTE

- Administrativo Financiero
- Planificación

NIVEL GESTIÓN

- Mantenimiento y Actualización Catastral Urbana y Rural
- Sistema de Información Catastral
- Restitución
- Depuración Catastral
- Estudios
- Planificación
- Control
- Gestión Municipal Valoración
- Expropiaciones
- Barrios de Interés Social
- Jefaturas Zonales Desconcentradas

NIVEL OPERATIVO

El nivel operativo está conformado por jefes de programa. Jefes de proyecto y personal de apoyo técnico y administrativo, cual se encuentra dividido jerárquicamente de acuerdo a sus funciones. (tabla 1).

CATASTRO:

- Jefe De Programa: Catastro (Jefe de Unidad 2)

MANTENIMIENTO Y ACTUALIZACIÓN CATASTRAL URBANA

- Jefe De Proyecto mantenimiento Catastral (Especialista Catastral 6)
- Supervisor Urbano (Especialista Catastral)
- Fiscalizador (Especialista Catastral)

HISTORIA, ADMINISTRACIÓN Y EVOLUCIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

- Recorredores y Digitadores (técnicos catastrales, evaluadores o analistas catastrales)
- Personal de apoyo (Asistente Administrativo)

SISTEMA DE INFORMACIÓN CATASTRAL

- Jefe De Proyecto Sistema De Información Catastral (Especialista en Sistemas)
- Supervisor Cartográfico (Especialista Catastral)
- Operador de la red (técnico informático))
- Digitalizadores (analista en sistemas)

RESTITUCIÓN

- Jefe De Proyecto Cartografía (Especialista Catastral)

DEPURACIÓN CATASTRAL

- Jefe De Depuración Catastral Por Gestión (Especialista Catastral)
- Analista Catastral (Técnico Catastral, técnico evaluador)

PLANIFICACIÓN Y CONTROL DE GESTION CATASTRAL:

- Jefe Del Proyecto: Planificación y Control de Gestión Catastral (jefe de Unidad)

ESTUDIOS

- Supervisor (Especialista en sistemas)
- Analista Catastral (Especialista Catastral)
- Técnicos evaluadores
- Especialista en medio ambiente

CONTROL

- Jefe De Proyecto Control Catastral (Especialista Catastral)
- Supervisor (Especialista Catastral)
- Analista Cartográfico (Técnico Catastral)
- Asistente Administrativo

PLANIFICACIÓN ESTRATEGICA

- Jefe de Unidad (Especialista en Proyectos)
- Analista estadística (Especialista Administrativa)
- Asesora Institucional

GESTIÓN ESPECIAL

- Jefe De Proyecto: Catastro Especial (jefe de Unidad)

HISTORIA, ADMINISTRACIÓN Y EVOLUCIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

GESTIÓN MUNICIPAL

- Jefe De Proyecto Gestión Municipal (Especialista Catastral)
- Supervisor Gestión Municipal (Especialista Catastral)
- Analista Catastral Gestión Municipal (Especialista Catastral)

EXPROPIACIONES

- Jefe De Proyecto Expropiaciones (Especialista Catastral)
- Supervisor (Especialista Catastral)
- Analista Catastral (Especialista Catastral)
- Analista Catastral (Técnico Catastral)
- Recorredores y Digitadores (Asistente Administrativo)

BARRIOS DE INTERÉS SOCIAL

- Jefe De Proyecto Barrios de Interés Social (Especialista Catastral)
- Supervisor (Especialista Catastral)
- Analista Catastral (Especialista Catastral)
- Analista Catastral (Técnico Catastral)
- Recorredores y Digitadores (Asistente Administrativo)

ATENCIÓN AL PÚBLICO

- Jefe De Proyecto Atención al Público (Especialista Catastral)
- Analista Catastral (técnicos evaluadores)
- Analista Catastral (Técnico Catastral)
- Analistas Catastrales

Los perfiles exigidos para el desempeño de funciones asignadas constan en la tabla 1 que continúa.

**HISTORIA, ADMINISTRACIÓN Y EVOLUCIÓN DEL CATASTRO
INMOBILIARIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

CUADRO 4

PERFILES PARA DESEMPEÑO DE FUNCIONES.

DENOMINACION	ESTUDIOS	EXPERIENCIA	CAPACITACION
AUXILIAR DE SERVICIO	EDUCACIÓN MEDIA	LABORES DE MENSAJERÍA	CURSO DE RELACIONES HUMANAS
SECRETARIA	BACHILLER	LABORES DE SECRETARIA	CURSO DE INFORMÁTICA BÁSICA.
ANALISTA CATASTRAL 1	ESTUDIANTE DE CUARTO AÑO DE ARQUITECTURA, INGENIERÍA CIVIL, INGENIERÍA AGRONÓMICA, GEÓGRAFO O EGRESADO EN TECNOLOGÍA DE CONSTRUCCIÓN O SISTEMAS	LEVANTAMIENTOS CATASTRALES	CURSO DE CATASTRO O CAD
ANALISTA CATASTRAL 2	EGRESADO EN ARQUITECTURA, INGENIERÍA O A FINES Y TECNÓLOGOS EN CONSTRUCCIÓN.	RELEVAMIENTO CATASTRAL O GESTIÓN CATASTRAL 2 AÑOS	CURSO DE AVALÚOS O CURSO SIG.
ANALISTA CATASTRAL 3	TITULADO EN ARQUITECTURA, INGENIERÍA CIVIL, AGRONOMÍA, SISTEMAS, GEÓGRAFO, TECNÓLOGO O TÉCNICO.	RELEVAMIENTO CATASTRAL O GESTIÓN CATASTRAL 4 AÑOS	CURSO DE SIG
SUPERVISOR 1	TITULADOS EN ARQUITECTURA, INGENIERÍA CIVIL, AGRONOMÍA O SISTEMAS.	RELEVAMIENTO CATASTRAL O GESTIÓN CATASTRAL 6 AÑOS	CURSO DE SIG
SUPERVISOR 2	TITULADO EN ARQUITECTURA, INGENIERÍA CIVIL, AGRONOMÍA O SISTEMAS	RELEVAMIENTO CATASTRAL O GESTIÓN CATASTRAL 8 AÑOS	CURSO DE SIG
JEFE DE PROYECTO	TITULADO EN INGENIERÍA CIVIL, SISTEMAS, AGRONOMÍA, ARQUITECTURA, GEOGRAFÍA O SIMILARES.	RELEVAMIENTO CATASTRAL O GESTIÓN CATASTRAL 10 AÑOS	CURSO A NIVEL EJECUTIVO DE SIG FORMULACIÓN, EVALUACIÓN Y GESTIÓN DE PROYECTOS
JEFE DE UNIDAD	TÍTULO PROFESIONAL EN INGENIERÍA CIVIL, ARQUITECTURA.	RELEVAMIENTO CATASTRAL O GESTIÓN CATASTRAL 15 AÑOS	CURSO A NIVEL EJECUTIVO DE SIG. FORMULACIÓN, EVALUACIÓN Y GESTIÓN DE PROYECTOS

Fuente: Archivo General de la Dirección Metropolitana de Catastro

HISTORIA, ADMINISTRACIÓN Y EVOLUCIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

DESCRIPCION DEL ORGANICO FUNCIONAL DE LA DAYC

Basado en el REGLAMENTO ORGANICO FUNCIONAL para las dependencias y unidades del MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO.¹

NOMBRE DE LA UNIDAD:	DIRECCIÓN AVALÚOS Y CATASTROS
NIVEL :	GESTIÓN - OPERATIVO
SUBORDINADA DE:	ADMINISTRACIÓN GENERAL.
SUBORDINADAS DIRECTAS:	APOYO ADMINISTRATIVO FINANCIERO. CATASTRO URBANO Y RURAL. PLANIFICACIÓN Y CONTROL CATASTRAL. CATASTRO ESPECIAL.
RESOLUCIÓN:	NO. 34 - NOVIEMBRE 21 DEL 2000. NO. 10 - ENERO 31 DEL 2001.

MISION

Generar y mantener el sistema de información catastral automatizada y consistente del DMQ, con personal capacitado, motivado y competitiva, con una cultura organizacional y una estructura dinámica y flexible, que satisfaga los requerimientos comunitarios e institucionales.

FUNCIONES

1. Determinar las políticas, objetivos y metas de la DAYC en función de la visión y misión institucionales.
2. Aprobar el presupuesto de la DAYC y gestionar su asignación.
3. Establecer políticas de intervención catastral.
4. Dirigir, controlar y evaluar la ejecución de planes, programas y proyectos de la DAYC.
5. Propiciar el establecimiento de alianzas estratégicas y convenios interinstitucionales.
6. Participar e informar en las sesiones del Concejo cuando éste lo convoque y requiera.
7. Cumplir y hacer cumplir lo dispuesto en la normativa institucional (LRM, Código Municipal, Ley del Distrito Metropolitano, etc.).
8. Informar a las autoridades superiores sobre la gestión de la DAYC.
9. Coordinar y monitorear la gestión del Catastro en las Administraciones Zonales.

¹ Acuerdo de la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito Código Municipal
Libro I. Noviembre 2002.

HISTORIA, ADMINISTRACIÓN Y EVOLUCIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

UNIDAD: ADMINISTRATIVA FINANCIERA

NOMBRE DE LA UNIDAD: ADMINISTRATIVO FINANCIERO
NIVEL : APOYO
SUBORDINADA DE: DIRECCIÓN AVALÚOS Y CATASTROS
SUBORDINADAS DIRECTAS: SECRETARIA GENERAL

FUNCIONES

1. Suministrar soporte administrativo y logístico a las unidades que integran la dependencia.
2. Organizar e implementar el registro y control del personal.
3. Preparar y mantener actualizada la información relacionada con nómina de personal, carpetas y expedientes de personal en lo concerniente a multas, licencias, vacaciones, permisos para estudios o docencia, etc.
4. Remitir a la Dirección de Recursos Humanos informes sobre las novedades del personal de la dependencia a fin de coordinar las acciones a tomarse.
5. Preparar el calendario anual de vacaciones de las diferentes Unidades de la Dependencia.
6. Coordinar el ingreso y la distribución de la documentación interna y externa y el despacho de esta documentación.
7. Organizar el funcionamiento del archivo general de la Dependencia.
8. Calificar, despachar y archivar la documentación referente a las actividades de la Unidad.
9. Administrar material y útiles de oficina, para ser distribuido entre el personal de la Dependencia.
10. Administrar fondos rotativos y a rendir cuentas en los casos que amerite.
11. Formulación de la pro forma presupuestaria conjuntamente con la Dirección.
12. Mantener actualizado el inventario de bienes muebles de la Dependencia.
13. Mantener actualizada la base de datos, con la información sobre los trámites de la Dependencia.
14. Ejecución del plan de capacitación e incentivos del RR.HH.
15. Gestionar y coordinar la asignación de recursos destinados a la ejecución de proyectos, así como las asignaciones que por equipos, materiales e insumos corresponden a la Dirección.
16. Mantener y controlar los equipos, parque automotor y edificio que son ocupados por la DAYC.

DEPENDENCIA

NOMBRE DE LA UNIDAD: CATASTRO
NIVEL: GESTIÓN - OPERATIVO
SUBORDINADA DE: DIRECCIÓN AVALÚOS Y CATASTROS
SUBORDINADAS DIRECTAS: MANTENIMIENTO Y ACTUALIZACION CATASTRAL.
SISTEMA DE INFORMACIÓN CATASTRAL.
RESTITUCION.
DEPURACIÓN CATASTRAL.

HISTORIA, ADMINISTRACIÓN Y EVOLUCIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

FUNCIONES GENERALES

1. Generar, actualizar y mantener el catastro predial urbano, rural y la cartografía digital del DMQ.
2. Estructurar y desarrollar el Sistema de Información Geográfica.
3. Generar información y proporcionar servicios técnicos, relacionados con la cartografía digital.
4. Propiciar convenios o alianzas estratégicas.
5. Coordinar la gestión de la DAYC con los organismos internos y externos.
6. Evaluar periódicamente el cumplimiento de metas establecidas en los proyectos.
7. Planificar las intervenciones catastrales urbanas y rurales en el DMQ.

DEPENDENCIA

NOMBRE DE LA UNIDAD:	PLANIFICACIÓN Y CONTROL DE GESTION CATASTRAL
NIVEL:	GESTION-OPERATIVO
SUBORDINADA DE:	DIRECCIÓN AVALÚOS Y CATASTROS
SUBORDINADAS DIRECTAS:	ESTUDIOS PLANIFICACIÓN ESTRATEGICA CONTROL

FUNCIONES GENERALES

1. Coordinar la formulación del plan estratégico de la DAYC, en función de proyectos de cada unidad.
2. Orientar la formulación y diseño de proyectos.
3. Apoyar la conformación de la base técnica y administrativa del catastro y la valoración predial.
4. Apoyar en la realización de convenios y/o alianzas estratégicas.
5. Establecer relacionamiento con otros entes afines al catastro y la valoración predial.
6. Controlar y evaluar el desarrollo del plan estratégico.
7. Controlar, supervisar y fiscalizar los procesos técnicos administrativos del catastro en la DAYC y las Administraciones Zonales.
8. Controlar, sugerir y recomendar las acciones a tomarse para el cumplimiento eficiente de los procesos y proyectos de la DAYC.
9. Elaborar manuales e instructivos de los procesos técnicos y administrativos que se ejecutan en la DAYC.
10. Realizar estudios de modelos valorativos de la tierra y la construcción, urbana y rural. Generar y mantener actualizado los sectores económicos de las áreas urbanas del DMQ.

HISTORIA, ADMINISTRACIÓN Y EVOLUCIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

DEPENDENCIA

NOMBRE DE LA UNIDAD:	GESTION ESPECIAL
NIVEL:	GESTIÓN-OPERATIVO
SUBORDINADA DE:	DIRECCIÓN AVALÚOS Y CATASTROS
SUBORDINADAS	
DIRECTAS:	GESTION MUNICIPAL EXPROPIACIONES BARRIOS DE INTERES SOCIAL ATENCIÓN AL PUBLICO

FUNCIONES

1. Mantener actualizado el catastro de predios municipales.
2. Elaborar informes técnicos sobre expropiaciones..
3. Generar informes técnicos de avalúos de predios municipales y los afectados por la obra pública.
4. Verificar la legalidad de dominio de las propiedades municipales.
5. Generar y mantener actualizado el plano de precios del suelo del DMQ.
6. Generar y mantener actualizado los sectores económicos de las áreas urbanas del DMQ.
7. Generar manuales de procedimientos para la valoración predial urbana y rural y de la Propiedad Municipal del DMQ.
8. Proporcionar asistencia técnica a la Comisión de Expropiaciones, Remates y Avalúos y al Concejo Metropolitano.
9. Evaluar periódicamente el cumplimiento de metas establecidas en los proyectos.
10. Propiciar convenios y/o alianzas estratégicas.
11. Generar informes técnicos de expropiaciones, permutas, adjudicaciones, comodatos, prescripciones adquisitivas de dominio.
12. Delimitar los bordes de quebradas de las cuencas y microcuencas en las áreas urbanas y rurales del DMQ.

PROCESOS DE LA DAYC

La Dirección de Avalúos y Catastros en los últimos meses ha venido trabajando en la reestructuración de procesos, sin embargo se ha notado la necesidad de establecer estrategias a mediano plazo para optimizar de mejor manera los recursos y mejorar los servicios.

PRODUCTOS Y SERVICIOS QUE OFRECE LA DAYC

Proporcionar un catastro urbano y rural consistente y actualizado con propósitos multifinalitarios.

- Catastro depurado y actualizado de la propiedad particular e inmuebles municipales.

HISTORIA, ADMINISTRACIÓN Y EVOLUCIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

- Actualizar los precios reales y comerciales de las zonas urbanas, urbano-parroquiales y rurales del DMQ como base para la valoración del catastro.
- Sistema de Información Catastral.

CLIENTES EXTERNOS

Para definir los clientes externos de la DAYC se parte que cliente es todo ente que tiene interacción con la DAYC, ya sea por compra o venta de bienes y servicios.

CLIENTES:

- Cabildo Quiteño
- Coordinaciones Territoriales
- Empresas Metropolitanas
- Dirección General de Gestión del Desarrollo
- Alcaldía Metropolitana
- Desarrollo Institucional

PROVEEDORES:

- Instituto Geográfico Militar
- Administración General

Se ha elaborado Diagramas de flujo de datos DFD, donde los elementos en el nivel 0 nos permiten especificar a la Dirección de Avalúos y Catastros como un proceso macro, y la interacción con los clientes y proveedores.

Cabildo Quiteño Esta conformado por los contribuyentes, es decir las personas residentes en Distrito Metropolitano de Quito que desea recibir servicios tales como: Actualización de datos del propietario, actualización de escrituras en las medidas de los predios o hacer reclamos sobre los avalúos para el pago de impuestos.

Coordinaciones Territoriales Se encuentran formadas por las Administraciones Zonales que están distribuidas en todo el Distrito Metropolitano de Quito, que requieren información de vialidad, nuevos IRM concedidos, topografía y planimetría.

Administración General Dentro de este esquema se encuentran la Direcciones Metropolitanas Administrativa, de informática y Financiera que interactúan directamente con la DAYC. La Dirección Administrativa planifica, organiza, dirige, coordina y controla los recursos humanos, administrativos, financieros, informáticos y tributarios de la DAYC; la Dirección de Informática, administra los recursos computacionales, además de proveer soluciones informáticas y La Dirección Financiera administra y controla del recursos asignados, gestión de la adquisición de bienes o servicios requeridos en la ejecución de las actividades planteadas en los proyectos.

HISTORIA, ADMINISTRACIÓN Y EVOLUCIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Instituto Geográfico Militar Es el proveedor de las fotografías aéreas que se requieren para la actualización del Catastro del distrito Metropolitano de Quito.

Empresas Metropolitanas Las que actúan directamente con las DAYC son la EMAAP y EMOP, la EMAAP requiriendo el Catastro para las redes de agua potable, alcantarillado, planimetría y mapas temáticos y la EMOP para la ubicación del replanteamiento de vías, obras civiles y topografía.

Dirección General de Gestión del Desarrollo En esta estructura básicamente se trabaja con la Dirección Metropolitana de Territorio y Vivienda, la cual realiza sus requerimientos en función de las necesidades de vivienda que tienen los contribuyentes.

Alcaldía Metropolitana En esta unidad se relaciona directamente con el alcalde general Paco Moncayo para conversar acerca del avance de los proyectos internos de la DAYC.

Desarrollo institucional Es un ente asesor del alcalde el cual está a cargo de estudiar las estrategias y organización del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito así como de cada una de las dependencia internas de éste.

DIAGRAMA DE CONTEXTO DE LA DAYC

El diagrama de contexto nos permite visualizar a la dirección como un proceso macro, con la especificación de las necesidades de los clientes por medio de flujos de entrada y salida.

MAPA DE PROCESOS DE LA DAYC

El mapa de procesos indica la interacción de los requerimientos de los clientes con los procesos operativos internos que atienden estos requerimientos.

Además se tienen procesos de apoyo y gestión que se encargan de apoyar a los procesos operativos.

DIAGRAMA DE ESCENARIOS DE LA DAYC DEL MDMQ

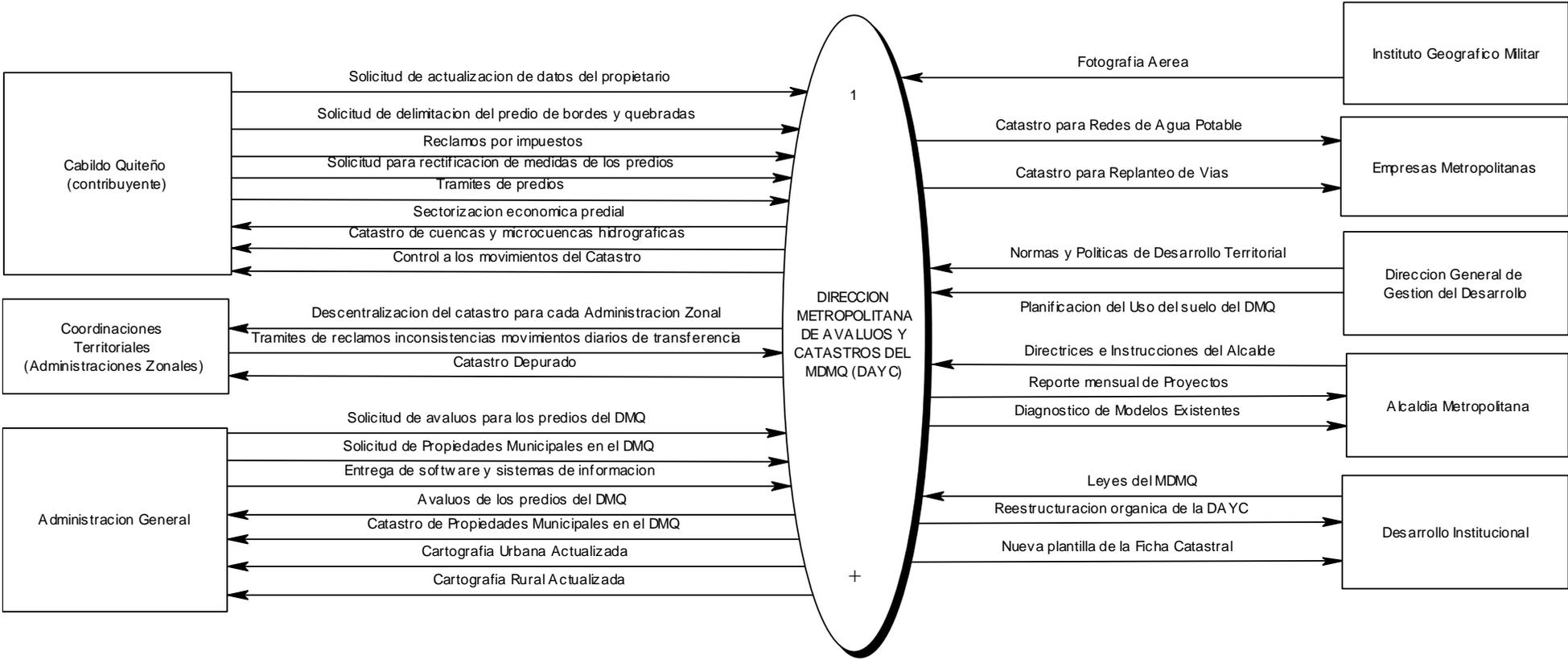
El diagrama de escenarios es una tabla en la que se describe los procesos que atienden directamente a los requerimientos de los clientes.

HISTORIA, ADMINISTRACIÓN Y EVOLUCIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

GRÁFICO # 16

DIAGRAMA DE CONTEXTO DE LA DAYC

Process Model	
Project : DIRECCION METROPOLITANA DE AVALUOS Y CATASTROS	
Model : DIAGRAMA DE CONTEXTO	
Author : Ximena Ibarra - Tatiana Roman	Version 1 27/03/2003



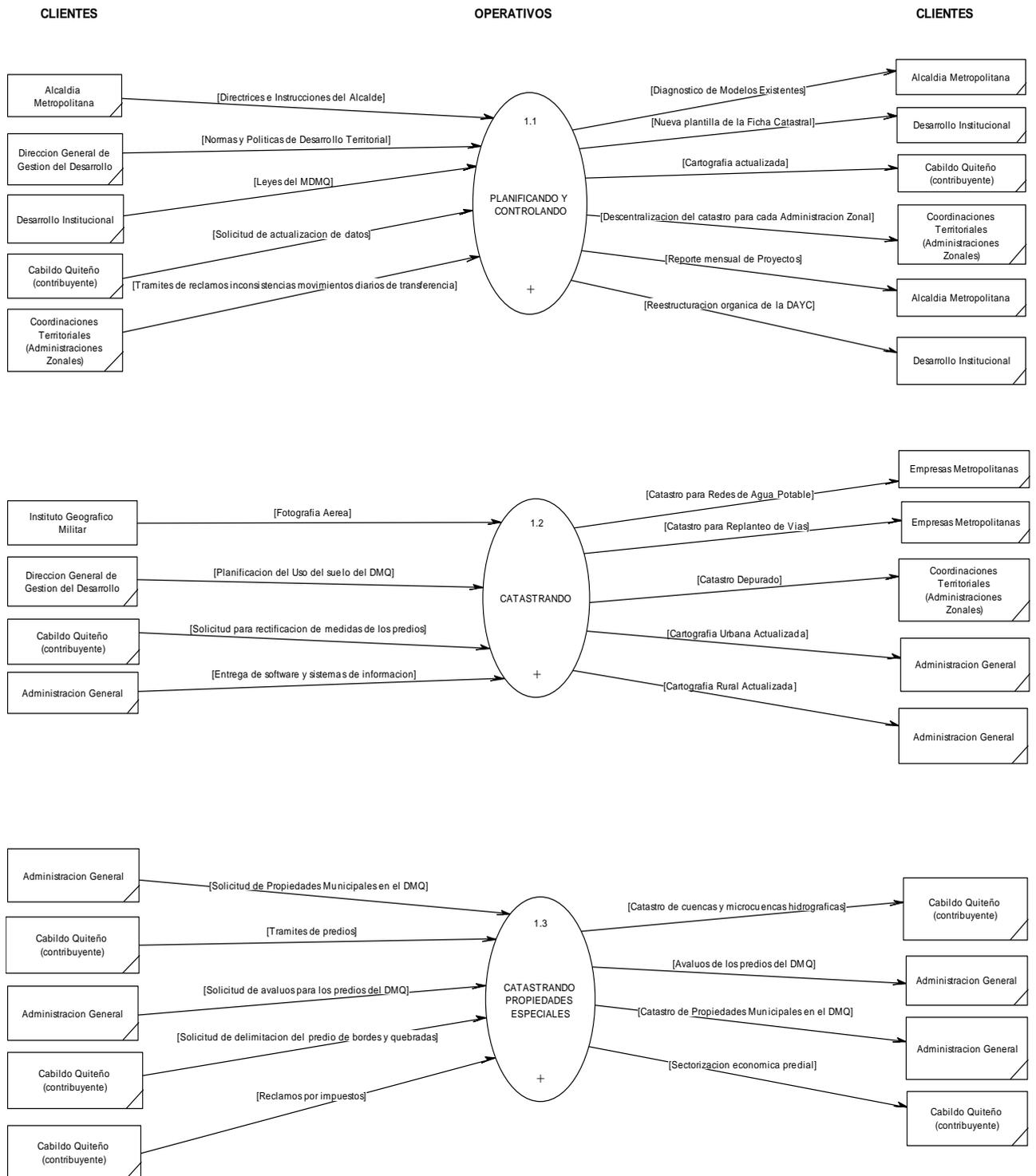
Fuente: Archivo General de la Dirección Metropolitana de Catastro.

HISTORIA, ADMINISTRACIÓN Y EVOLUCIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

GRÁFICO # 17

MAPA DE PROCESOS DE LA DAYC

Diagrama de Contexto Nivel 1 (PROCESOS)



Fuente: Archivo General de la Dirección Metropolitana de Catastro.

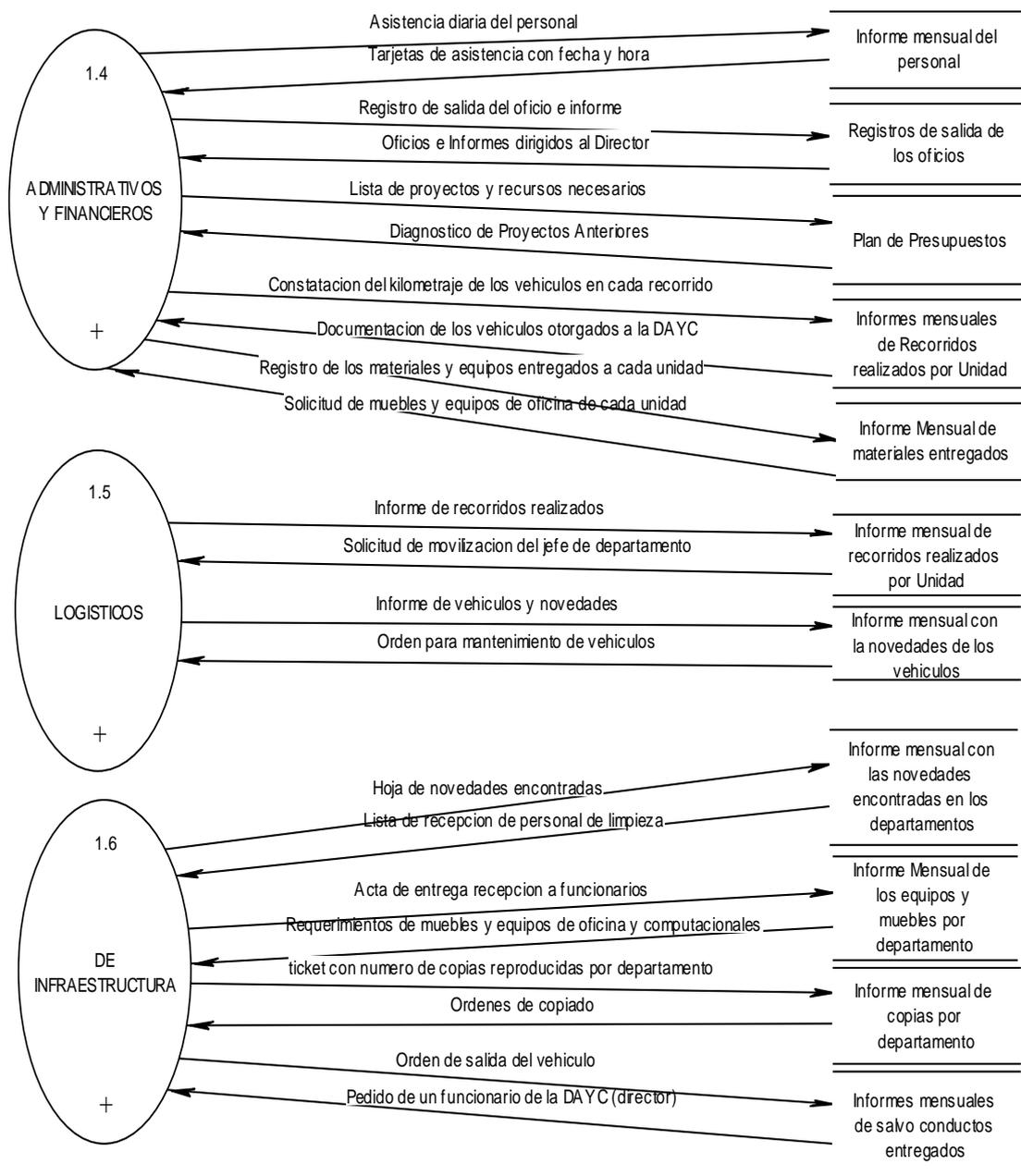
HISTORIA, ADMINISTRACIÓN Y EVOLUCIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

GRÁFICO # 18

PROCESOS DE APOYO Y GESTION

PROCESOS DE APOYO Y GESTION

ALMACENAMIENTOS



Fuente: Archivo General de la Dirección Metropolitana de Catastro.

HISTORIA, ADMINISTRACIÓN Y EVOLUCIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CUADRO # 5

DIAGRAMA DE ESCENARIOS

CLIENTES	REQUERIMIENTOS	PROCESOS
CABILDO QUITEÑO	Solicitud de actualización de datos del propiet. →	Planificación y Control
	Rectificación de medidas de predios →	Catastro
	Reclamos por impuestos →	Catastro de Propiedades Especiales
	Solicitud de delimitación de bordes y quebradas →	Catastro de Propiedades Especiales
	Trámites de predios →	Catastro de Propiedades Especiales
	← Sectorización económica predial	Catastro de Propiedades Especiales
	← Catastro de cuencas y microc. hidrográficas	Catastro de Propiedades Especiales
	← Control a los movimientos del Catastro	Planificación y Control
COORDINACIONES TERRITORIALES	Trámites incocnsistencias mov. de transf. →	Planificación y Control
	← Catastro depurado	Catastro
	← Descentralización del Catastro para cada A.Z.	Planificación y Control
ADMINISTRACIÓN GENERAL	Solicitud de avalúos para los predios del DMQ →	Catastro de Propiedades Especiales
	Solicitud de Propiedades Municipales en el DMQ →	Catastro de Propiedades Especiales
	Entrega de software y sistemas de información →	Catastro
	← Avalúos de los predios	Catastro de Propiedades Especiales
	← Catastro de Propiedades Municipales	Catastro de Propiedades Especiales
	← Cartografía Urbana Actualizada	Catastro
← Cartografía Rural Actualizada	Catastro	
INSTITUTO GEOGRÁFICO MILITAR	Fotografía aérea →	Catastro
EMPRESAS METROPOLITANAS	← Catastro para Replanteo de Vías	Catastro
	← Catastro para Redes de Agua Potable	Catastro
DIRECCIÓN GENERAL DE GESTIÓN DEL DESARROLLO	Planificación del Uso del suelo del DMQ →	Catastro
	Normas y Políticas de Desarrollo Territorial →	Planificación y Control
ALCALDIA METROPOLITANA	Directrices e Instrucciones del Alcalde →	Planificación y Control
	← Reporte mensual de proyectos	Planificación y Control
	← Diagnóstico de modelos existentes	Planificación y Control
DESARROLLO INSTITUCIONAL	Leyes del M.D.M.Q. →	Planificación y Control
	← Reestructuración orgánica	Planificación y Control
	← Nueva plantilla de la Ficha Catastral	Planificación y Control

Fuente: Archivo General de la Dirección Metropolitana de Catastro.

HISTORIA, ADMINISTRACIÓN Y EVOLUCIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

PROCESOS DE APOYO Y GESTIÓN

Los procesos de gestión y apoyo han prestado su contingencia a los procesos operativos y han permitido tomar decisiones sobre planificación, control, mejoras y seguridad de las operaciones de la organización.

- Administrativos y Financieros
- Logísticos
- De Infraestructura

PROCESOS OPERATIVOS

Los procesos operativos son aquellos que entregan los productos o servicios que el cliente externo o interno necesita.

- Planificación y Control
- Catastro
- Gestión Especial

DESCRIPCIÓN DE LOS PROCESOS

ADMINISTRATIVOS Y FINANCIEROS

Los procesos Administrativos y financieros han permitido administrar los recursos internos de la DAYC, sean estos humanos o materiales.

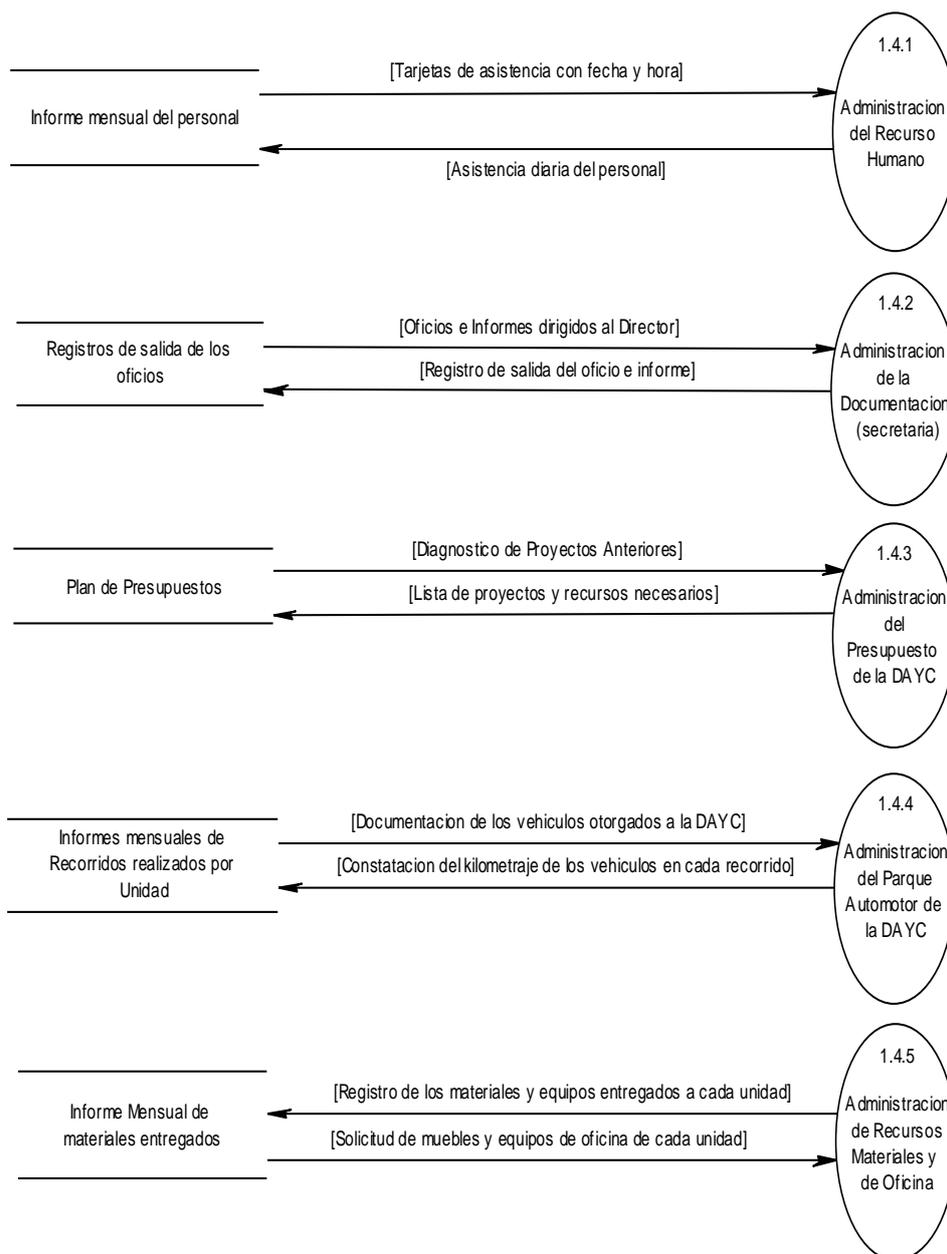
HISTORIA, ADMINISTRACIÓN Y EVOLUCIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

GRÁFICO # 19

PROCESO ADMINISTRATIVOS Y FINANCIEROS

ALMACENAMIENTOS

SUBPROCESOS: ADMINISTRATIVOS Y FINANCIEROS



Fuente: Archivo General de la Dirección Metropolitana de Catastro.

HISTORIA, ADMINISTRACIÓN Y EVOLUCIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

ADMINISTRACIÓN DEL RECURSO HUMANO

ENTRADA: Tarjetas de asistencia (en forma manual).

PROCESO:

1. Elaborar tarjetas de asistencia.
2. Controlar y registrar diario de faltas y atrasos.
3. Elaborar informe mensual de novedades.
4. Recibir aceptación por parte del director de la DAYC.
5. Elaborar acciones de personal.
6. Archivar informes en carpetas individuales.

SALIDA: Asistencia diaria del personal.

ADMINISTRACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN (SECRETARIA)

ENTRADA: Oficios e informes dirigidos al director de la DAYC.

PROCESO:

1. Receptar oficios o informes para firma del director.
2. Recibir respuesta de aprobación por parte del director DAYC.
3. Validar informe (firma).
4. Registrar salida de oficio.

SALIDA: Registro de salida de oficio.

ADMINISTRACIÓN DEL PRESUPUESTO DE LA DAYC

ENTRADA: Diagnóstico de proyectos anteriores.

PROCESO:

1. Llenar la matriz de presupuesto de acuerdo a la estructura y proyectos (anteriores y nuevos).
2. Elaborar justificaciones en base a los proyectos.
3. Entregar la matriz llena a la Dirección Financiera.
4. Asignar los recursos para la DAYC.

SALIDA: Lista de proyectos y recursos necesarios.

HISTORIA, ADMINISTRACIÓN Y EVOLUCIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

ADMINISTRACIÓN DEL PARQUE AUTOMOTOR DE LA DAYC

ENTRADA: Documentos de los 6 Vehículos (3 camionetas simples, 2 camionetas doble cabina) otorgados a la DAYC.

PROCESO:

1. Entrega de 5 vehículos por parte de la Dir. Administrativa.
2. Firma de acta de entrega/ recepción por el director de la DAYC.
3. Entrega de órdenes para consumo de los vehículos (combustible, mantenimiento).
4. Elaboración de informes mensuales con los recorridos de los vehículos, y las novedades.

SALIDA: Constatación del kilometraje de los vehículos en cada recorrido.

ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS MATERIALES Y SUMINISTROS

ENTRADA: Solicitud de materiales y equipos de oficina de las unidades.

PROCESO:

1. Recepción de solicitudes de materiales.
2. Verificación de existencia de materiales.
3. Entrega de materiales y suministros.
4. Registro en kárdex.
5. Elaboración de informe mensual por departamentos.
6. Aprobación de informe por el director de la DAYC.

SALIDA: Registro de los materiales entregados por departamento.

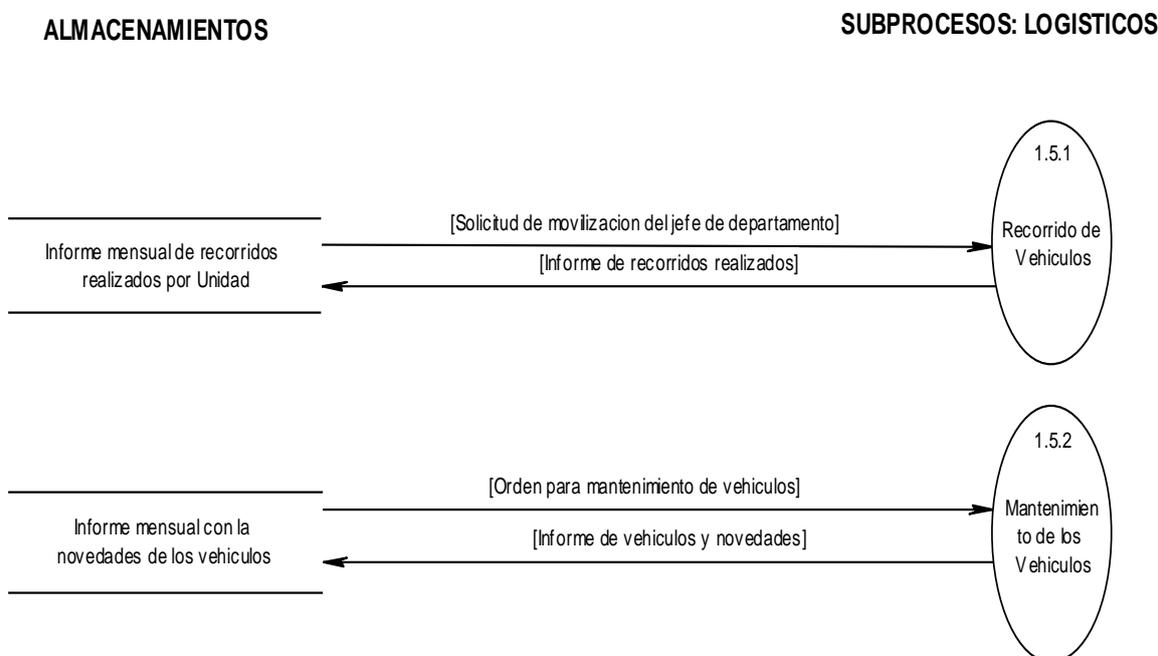
LOGÍSTICOS

Los procesos logísticos nos proporciona información acerca de los recorridos de los vehículos, ya que mediante este proceso obtenemos un informe de todos los vehículos , el mantenimiento dándonos a conocer cualquier novedad que presente durante el recorrido de campo ,y observaciones de campo las cuales nos ayudan en la realización de la fiscalización.

HISTORIA, ADMINISTRACIÓN Y EVOLUCIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

GRÁFICO # 20

PROCESO LOGÍSTICO



Fuente: Archivo General de la Dirección Metropolitana de Catastro.

RECORRIDO DE VEHÍCULOS

ENTRADA: Solicitud de movilización.

PROCESO:

1. Elaboración del cronograma mensual para recorridos de los vehículos.
2. Confirmación de los jefes de proyectos un día antes (tarde) al día de recorrido.
3. Entrega solicitud del vehículo para recorrido con el número de recorredores y especificación del barrio o parroquia.
4. Orden para entregarle al conductor del vehículo.
5. Registro del kilometraje de salida del vehículo.
6. Registro del kilometraje de entrada del vehículo y tiempo tomado para el recorrido.
7. Novedades por parte el conductor respecto al vehículo.
8. Elaboración de informe mensual con placas, kilometraje y novedades de cada vehículo.

SALIDA: Informe mensual de recorridos realizados por departamento.

HISTORIA, ADMINISTRACIÓN Y EVOLUCIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

MANTENIMIENTO DE LOS VEHÍCULOS

ENTRADA: Orden para mantenimiento del vehículo.

PROCESO:

1. Entrega de la orden al conductor una vez por mes para realizar el mantenimiento del vehículo (talleres).
2. Registro del kilometraje de salida del vehículo.
3. Registro de kilometraje de entrada del vehículo.
4. Entrega del recibo otorgado por el taller con novedades del vehículo

SALIDA: Informe de los vehículos y novedades.

INFRAESTRUCTURA

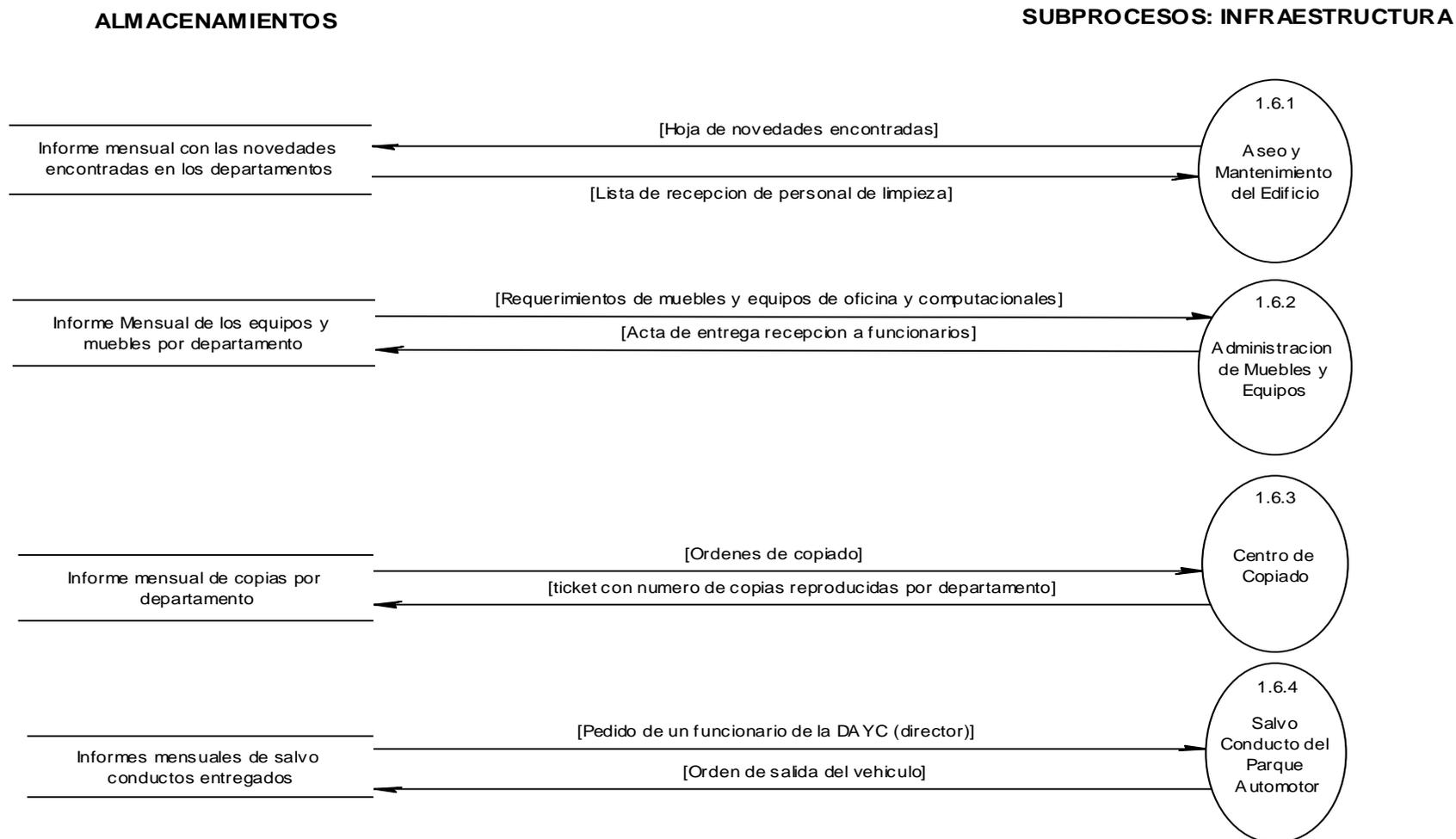
Los procesos de Infraestructura nos permiten llevar un control de:

- Aseo Y Mantenimiento Del Edificio
- Administración De Muebles Y Equipos
- Centro De Copiado
- Mantenimiento del Edificio
- Salvo Conducto Del Parque Automotor asignados a la DAYC. Ver Figura 9.

HISTORIA, ADMINISTRACIÓN Y EVOLUCIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

GRÁFICO 21

PROCESO DE INFRAESTRUCTURA



Fuente: Archivo General de la Dirección Metropolitana de Catastro.

HISTORIA, ADMINISTRACIÓN Y EVOLUCIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

ASEO Y MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO

ENTRADA: Lista del personal de limpieza (a las 16h30 pm).

PROCESO:

1. Entrega de materiales de limpieza.
2. Distribución del edificio para realizar la limpieza.
3. Inspección de la limpieza realizada.
4. Informe mensual con novedades.

SALIDA: Reporte de novedades encontradas.

ADMINISTRACIÓN DE MUEBLES Y EQUIPOS

ENTRADA: Requerimientos de muebles y equipos de oficina y computacionales.

PROCESO:

1. Recepción del requerimiento.
2. Registro del requerimiento y del funcionario del departamento solicitante.
3. Entrega del equipo o mueble.
4. Registro en kárdex.
5. Acata de entrega/recepción al funcionario.

SALIDA: Acta de entrega recepción a funcionarios.

CENTRO DE COPIADO

ENTRADA: Ordenes de copiado entregados por los funcionarios de los departamentos.

PROCESO:

1. Recepción de pedido de copiado.
2. Sacar las copias.
3. Elaboración de registro diario de copias (con las de la copiadora).
4. Elaboración de informe mensual por departamentos de las hojas reproducidas.

SALIDA: Ticket con número de copias reproducidas por departamento.

SALVO CONDUCTO DEL PARQUE AUTOMOTOR

ENTRADA: Pedido realizado por los funcionarios de la DAYC (director).

HISTORIA, ADMINISTRACIÓN Y EVOLUCIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

PROCESO:

1. Registro de pedido del funcionario.
2. Entrega de orden de salida del vehículo del parqueadero.
3. Registro de kilometraje de salida y conductor del vehículo.
4. Registro de kilometraje de entrada del vehículo.
5. Elaboración de informe mensual de salvo conducto.

SALIDA: Orden de salida del vehículo.

PLANIFICACIÓN Y CONTROL DE LA GESTIÓN CATASTRAL

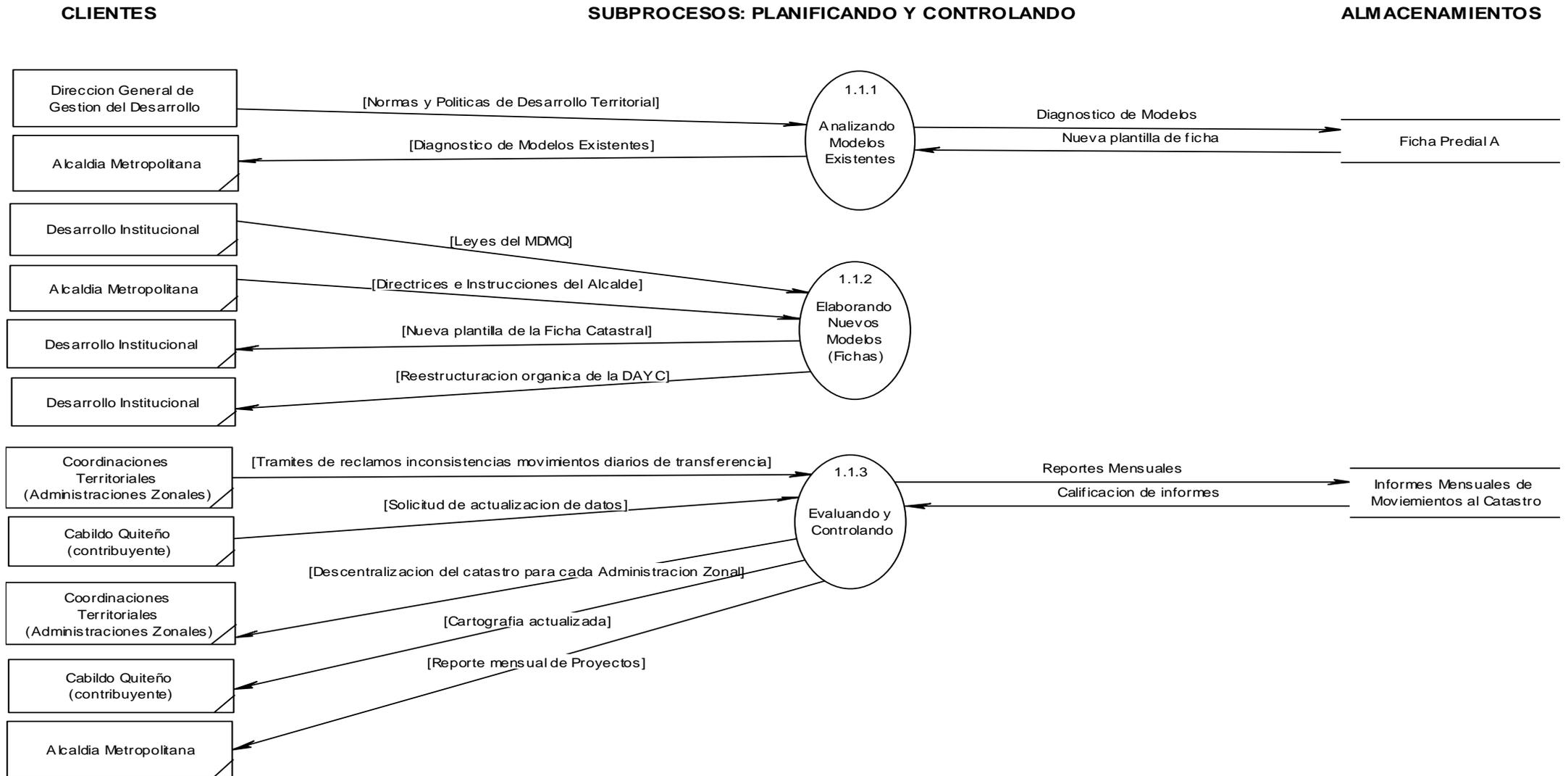
El proceso de Planificación y Control recepta necesidades y satisface los requerimientos de los clientes internos a la DAYC en lo que se refiere a normas, metodologías y planificación de proyectos. Ver Figura 10.

GRÁFICO # 22

PROCESO DE PLANIFICACION Y CONTROL

Fuente: Archivo General de la Dirección Metropolitana de Catastro.

HISTORIA, ADMINISTRACIÓN Y EVOLUCIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO



HISTORIA, ADMINISTRACIÓN Y EVOLUCIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

ANALIZANDO NUEVOS MODELOS (FICHAS)

ENTRADA: Normas y políticas de desarrollo territorial.

PROCESO:

1. Recopilación de modelos existentes.
2. Análisis de documentación.
3. Evaluación de modelos que más se ajustan a las necesidades.
4. Diagnostico de nuevos modelos y estructura.

SALIDA: Diagnostico de los modelos existentes.

ELABORACIÓN DE NUEVOS MODELOS (FICHAS)

ENTRADA: Leyes del MDMQ.

PROCESO:

1. Elaboración nuevos modelos.
2. Incorporación de Nuevos modelos.

SALIDA: Nueva Plantilla de Ficha Catastral.

EVALUANDO Y CONTROLANDO

ENTRADA: Solicitud de actualización de datos.

PROCESO:

1. Solicitud de predio o predios a ser actualizado.
2. Recopilar información de predio o predios.
3. Confrontación de la información con los archivos gráficos y alfanuméricos.
4. Informe con aval de la dirección par realización de modificaciones.
5. Inspección de predio o predios.
6. Actualización de predio o predios.
7. Informe con la documentación de respaldo para DFT (Dirección Financiera Tributaria).

SALIDA: Cartografía Actualizada.

VALORANDO PREDIOS

ENTRADA: Reclamos por impuestos.
Trámites respectivos

HISTORIA, ADMINISTRACIÓN Y EVOLUCIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

PROCESO:

1. Solicitud de áreas a las cuales se va a realizar su valoración.
2. Revisión de plano zonal.
3. Determinar cuáles son las áreas a las cuales se las va a valorar.
4. Recopilación de información sectorial, parroquial, etc..
5. Extracción de información valorativa de fuentes (prensa, radio, etc).
6. Investigación de Campo para Verificación y Delimitación de áreas valorativas.
7. Registro manual en matrices.
8. Análisis y Validación de la información recopilada.
9. Obtención de información valorativa promedio del suelo por área de intervención.
10. Generación e inserción de archivos referenciales en Micro Station.
11. Definición de listados por clave catastral, con su sector económico, código de identificación de la zona, parroquia y barrio, etc.
12. Fiscalización de la información.

SALIDA: Sectorización Económica Predial.
Avalúos de los predios del DMQ.

CATASTRO

El proceso de Catastro recepta necesidades y satisface los requerimientos de los clientes.

RELEVANDO PROPIEDADES URBANAS DEL DMQ

ENTRADA: Solicitud para rectificación de medidas

PROCESO:

1. Solicitud de zona urbana a ser intervenida.
2. Revisión de plano zona urbana.
3. Determinar las zonas urbanas a intervenirse.
4. Recopilar información de zonas urbanas.
5. Confrontación de la información con los archivos gráficos y alfanuméricos.
6. Diagnóstico del trámite solicitado.
7. Inspección de las zonas urbanas.
8. Entrega de la ficha a Cartografía.
9. Informe realizado por el recorridor a cargo de la zona urbana.

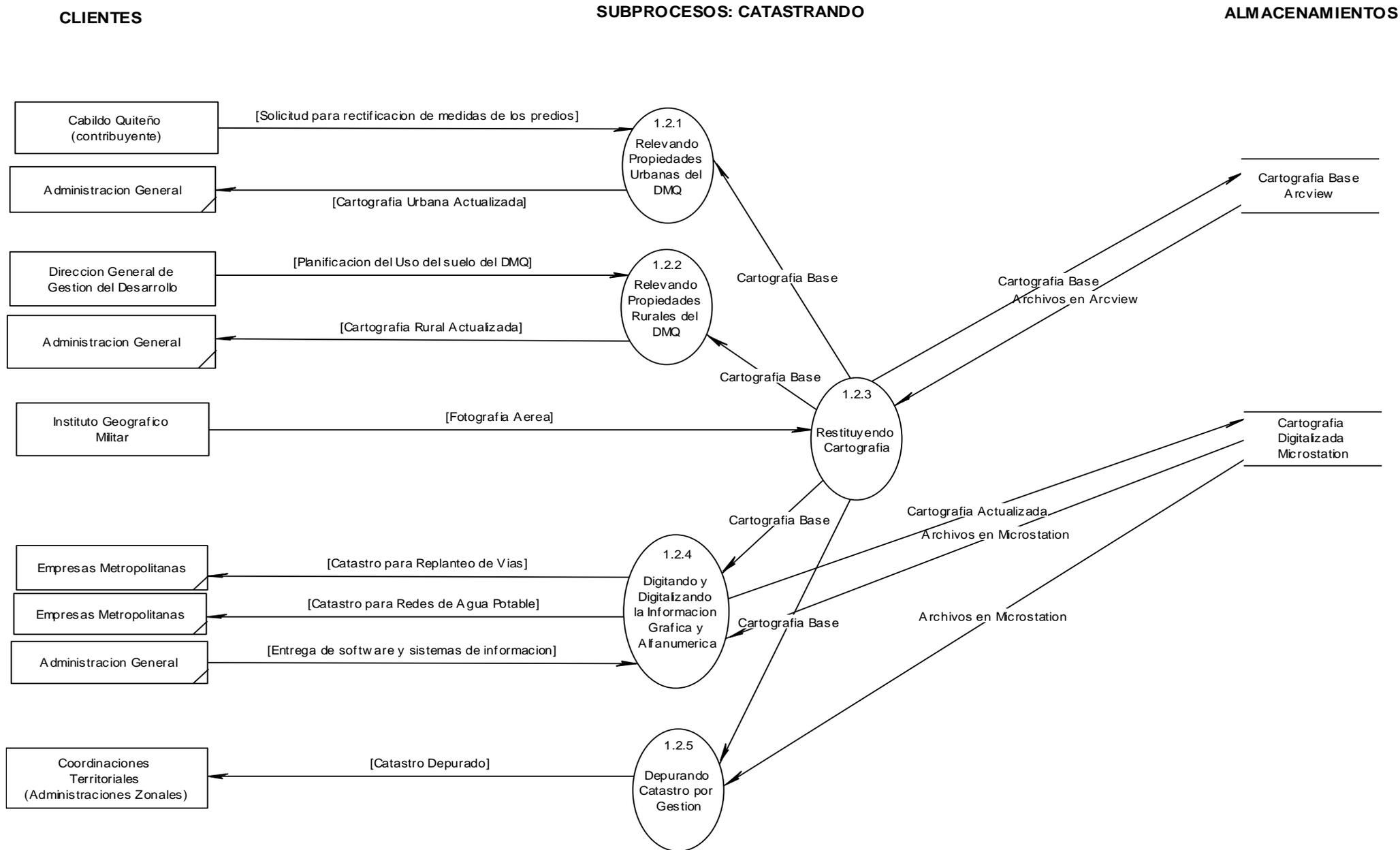
SALIDA: Cartografía Urbana Actualizada.

GRÁFICO # 23

PROCESO CATASTRO

Fuente: Archivo General de la Dirección Metropolitana de Catastro.

HISTORIA, ADMINISTRACIÓN Y EVOLUCIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO



HISTORIA, ADMINISTRACIÓN Y EVOLUCIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

RELEVANDO PROPIEDADES RURALES DEL DMQ

ENTRADA: Planificación del Uso del suelo

PROCESO:

1. Solicitud de zona rural a ser intervenida.
2. Revisión de plano zona rural.
3. Determinar las zonas rurales a intervenirse.
4. Recopila información de zonas rural.
5. Confrontación de la información con los archivos gráficos y alfanuméricos.
6. Diagnóstico del trámite solicitado.
7. Inspección de las zonas rural.
8. Llenado de la ficha predial (datos reales o estimados).
9. Entrega de la ficha a Cartografía.
10. Informe realizado por el recorredor a cargo de la zona rural.

SALIDA: Cartografía Rural Actualizada.

RESTITUYENDO CARTOGRAFÍA

ENTRADA: Fotografía aérea.

PROCESO:

1. Solicita fotografía aérea al IGM.
2. Establecer puntos de control vertical y horizontal.
3. Compilación de marcas en MicroStation o DGN Capture.
4. Edición de la Información.
5. Fiscalización de la información.
6. Entrega de Cartografía Base.

SALIDA: Cartografía base.

DIGITANDO Y DIGITALIZANDO INFORMACIÓN ALFANUMÉRICA Y GRÁFICA

ENTRADA: Cartografía Base.

PROCESO:

1. Solicitud de predio para ser digitado y digitalizado.
2. Recopila información.
3. Confrontación de los datos almacenados en la ficha con los recogidos en el campo.
4. Digitación de la información.
5. Fiscalización de la información.
6. Confrontación de la información con los archivos gráficos.
7. Digitalización de información.
8. Fiscalización de la información ingresada tanto gráfica como alfanumérica.

HISTORIA, ADMINISTRACIÓN Y EVOLUCIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

SALIDA: Catastro para replanteo de vías.
Catastro para Redes de Agua Potable.

DEPURANDO CATASTRO POR GESTIÓN

ENTRADA: Cartografía Base.

PROCESO:

1. Solicitud de depuración.
2. Recopilación de información.
3. Si no existe información se realiza recorrido de campo.
4. Confrontación de los datos.
5. Fiscalización de la información.
6. Ingresar información depurada y editada.
7. Entrega informe técnico.

SALIDA: Cartografía Depurada.

GESTIÓN ESPECIAL

El proceso Gestión Especial recepta necesidades y satisface los requerimientos de los clientes internos y externos a la DMAYC. Ver Figura 12.

Elaborando informes técnicos sobre la propiedad afectada por la obra pública.

ENTRADA: Solicitud

PROCESO

1. Solicitud de áreas a intervenir para convertirlas en propiedad municipal.
2. Revisión de plano zonal.
3. Determinar cuáles son las áreas a intervenir.
4. Recopilación de información tanto física como legal.
5. Si no existe información se realiza recorrido de campo.
6. Confrontación de los datos.
7. Fiscalización de la información.
8. Ingresar información.
9. Fiscalización de la información.

SALIDA: informe técnico.

HISTORIA, ADMINISTRACIÓN Y EVOLUCIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CATASTRANDO BARRIOS DE INTERÉS SOCIAL

ENTRADA: Informe de Barrios aprobados por el Concejo Metropolitano.

PROCESO:

1. Revisión de plano zonal.
2. Determinar las áreas que se van a intervenir.
3. Recopilación de información.
4. Compilación cartográfica análoga y fotografía específica.
5. Confrontación y validación de información.
6. Complementación de procesos técnicos cartográficos, información de cartografía base, fotointerpretación.
7. Fiscalización de la información.
8. Digitalización de información, ploteo, escaseado y georeferenciación.
9. Fiscalización de la información..

SALIDA: Catastro de lotes de barrios de interés social.

PROPIEDAD MUNICIPAL

ENTRADA: Solicitud de cliente por reclamo.

PROCESO:

1. Solicitud de tramite con número de guía.
2. Revisión documentación.
3. Búsqueda de la información analógica y digital.
4. Investigación de campo.
5. Confrontación de información.
6. Ingreso de información actualizada.
7. Fiscalización de la información ingresada.
8. Entrega del requerimiento.

SALIDA: Informe (escrito o verbal) al cliente.

3.25 EN EL AÑO 2005

3.25.1 ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL

Por disposición de Alcaldía se crea la Dirección Metropolitana Administrativa Tributaria, dependiente de la Administración General y las direcciones Financiera de Rentas, Financiera Tributaria y de Avalúos y Catastros, pasan a formar parte de esta.

HISTORIA, ADMINISTRACIÓN Y EVOLUCIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

3.25 EN EL AÑO 2006

3.26.1 EN LO VALORATIVO

Se modifica la metodología de valoración predial urbana y rural, en consideración a la nueva Ley Orgánica de Régimen Municipal, publicada en el Registro Oficial No. 156 del 30-XI-2005; la Ley de Régimen Municipal anterior emitida en el año 1966, disponía la aplicación de tablas de impuestos por rangos de avalúos, estas tablas no pudieron ser modificadas hasta la promulgación de esta nueva Ley Orgánica cuarenta años después, motivo por el que a través del tiempo se fue perdiendo el verdadero valor del avalúo de la propiedad, esto con relación al valor real de mercado, más aún cuando en el Ecuador en el año 2000 se cambia la moneda oficial de sucres a dólares, con un valor de cambio de 25.000 sucres por cada dólar, esta acción hizo que el avalúo de la propiedad cayera en este año al valor más bajo experimentado en todos los tiempos, por lo que en el Municipio de Quito se tomó la decisión de que en cada quinquenio se modifique el factor de aplicación del impuesto, para no perder la recaudación emitida cada año por concepto del pago de impuesto predial, es decir, lo que se hizo fue agregar artificios al avalúo para que la recaudación no baje.

Para dar cumplimiento a las nuevas disposiciones legales el Municipio del Distrito Metropolitano Quito emite la Ordenanza No. 150 “De aprobación del plano del valor del suelo urbano, los factores de aumento o reducción del valor del suelo, los parámetros para la valoración de las edificaciones y demás construcciones, y las tarifas, que regirán para el bienio 2006-2007” , en esta modificatoria de Ley se cambia el periodo de actualización de los predios que antes eran por quinquenios, a partir del año 2006 se realizan las actualizaciones prediales y valorativas por bienios, se aplica como metodología valorativa los precios comerciales de mercado, en terreno y los precios unitarios por tipos de construcción, como lo dispone la nueva Ley que dice:

En el Art. 36 del registro oficial 429 del lunes 27 de septiembre del 2004 da a conocer la reforma del artículo 314 de la Ley de Régimen Municipal y dice agréguese:

“La municipalidad mantendrá actualizado en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado”. Entonces, para establecer el valor de la propiedad se considerará la siguiente metodología:

El valor del suelo, que es el precio unitario del suelo urbano o rural, en función de la demanda, determinado por un proceso de comparación con precios de venta de parcelas o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector.

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, determinado por el precio de costo de producción.

En el Art. 37 sustituye el Art. 316 que dice: “Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos del valor del suelo 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

HISTORIA, ADMINISTRACIÓN Y EVOLUCIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.”

Con este fin “las municipalidades realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales del catastro y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio.”

De acuerdo a estos preceptos legales contemplados en la Ley Orgánica de Régimen Municipal, a la Dirección de Avalúos y Catastros le corresponde elaborar normas y procedimientos técnicos para valorar los predios en el DMQ, sustento fundamental para la correcta aplicación de la tributación predial, por lo que para el bienio 2006 – 2007 se emite la Ordenanza 150 aplicando la siguiente metodología de valoración: (Ver anexo No. 2 adjunto)

3.26.2 PROYECTO DE MODERNIZACIÓN DEL CATASTRO

En este año 2006, la Dirección Metropolitana de Avalúos y Catastros, en la búsqueda del relacionamiento de la información catastral predial gráfica y alfanumérica, con conceptos más amplios sobre la formación, actualización, depuración y administración del catastro predial y en coordinación con la Dirección Metropolitana de Informática e INNOVAR, propende a la modernización del catastro de los bienes inmuebles, mediante la actualización de sus componentes básicos como la cartografía, el censo predial (relevamiento de la información en el campo) y la renovación del sistema automatizado de datos, al igual que a la utilización de equipos de posicionamiento satelital que mejoren la precisión de la información geográfica, con este fin la DAYC presenta al Banco Interamericano de Desarrollo (BID) el **Proyecto Modernización del Catastro** para que sea esta institución quien financie este proyecto, mismo que se detalla continuación:

3.26.2.1 RESUMEN EJECUTIVO

INTRODUCCIÓN

La Municipalidad de Quito, a través de la Dirección de Avalúos y Catastros, en procura de brindar información catastral veraz y oportuna de los bienes inmuebles del Distrito Metropolitano, a los ciudadanos asentados en el área urbana y rural, requiere de la implementación de un Sistema Integral del Catastro, mediante la modernización de sus procesos, la implementación de un sistema informático digital con tecnología de punta y con cartografía digital homologada en un solo Datum, que contenga información multifinalitaria.

Para tal finalidad, este proyecto contempla la ejecución de tres ejes estratégicos de trabajo que son:

1. Catastro inmobiliario integral urbano y rural, orientado a la conformación del catastro multifinalitario del Distrito Metropolitano de Quito,
2. Valorar los inmuebles urbanos y rurales del DMQ a precios comerciales, de forma equitativa e individual.
3. Administrar la información catastral y valorativa del DMQ, a través de un sistema digital que integre datos gráficos y alfanuméricos

HISTORIA, ADMINISTRACIÓN Y EVOLUCIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

SITUACIÓN ACTUAL

- ✓ Base de datos informáticos del “390 y nueva base de datos gráfica” incompatibles, por inconsistencias en la información predial gráfica con la alfanumérica en aproximadamente un 30%
- ✓ 65% de la cartografía escala 1:1000 (45.000 has.) zona urbana y urbano parroquial y 60% de cartografía escala 1:5000 (120.000 has) de la zona del centro de Quito y los valles. (universo 300.000 has aproximadamente)
- ✓ 40% de cartografía (28.000 has) es Datum WGS84, recibidas al IGM.
- ✓ 90% de cartografía catastral (550.000 predios) por realizar
- ✓ 60% de desarrollo del Sistema de Información Catastral Multifinalitario Automatizado (SICMA) utilizando una plataforma Oracle, incompleto, DMI en proceso de evaluación.
- ✓ Información relevada con ficha predial en el SICMA, incompleta, duplicada y limitada.
- ✓ Planes de intervención catastral anual basados en asignación presupuestaria municipal promedio de avance anual 5%.
- ✓ Información catastral alfanumérica del DMQ desactualiza en un porcentaje aproximado del 80%.
- ✓ Alto nivel de desconfianza ciudadana en la información catastral.
- ✓ Existencia de dos esquemas de registros de información alfanumérica (CIMA 390 y SICMA).
- ✓ Coexistencia de dos sistemas cartográficos (PSAD56- WGS84)
- ✓ Inexistencia de marco legal que regule el manejo cartográfico para el DMQ.
- ✓ Débiles procesos de desconcentración técnica y administrativa.
- ✓ Procesos de control de gestión catastral, insuficiente y débil.
- ✓ Limitada especialización en manejo de herramientas gráficas.
- ✓ Normativas catastrales por reformularse o actualizarse.
- ✓ Sistema de Información Catastral (gráfico) limitado, deficiente, no basado en un análisis sistémico y de funciones que cada usuario requiere (clientes internos, atención al público, Gestión de la Propiedad Municipal, y externos: EMAAP-Q, EMOP).
- ✓ Sistema informático de propiedad horizontal deficiente, problemático y caduco

OBJETIVO GENERAL

Optimizar el Catastro Inmobiliario del Distrito Metropolitano de Quito.

OBJETIVOS ESPECIFICOS

1. Homologar la cartografía para la generación del catastro multifinalitario
2. Actualizar el catastro del D.M.Q.
3. Relacionar la información alfanumérica y gráfica predial,
4. Valorar los inmuebles urbanos y rurales del DMQ a precios comerciales
5. Normativas catastrales actualizadas y en aplicación para mejorar los procesos catastrales.

HISTORIA, ADMINISTRACIÓN Y EVOLUCIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

6. Modernizar el archivo de la DAYC

METAS

- ✓ Editar 28.000 has de cartografía recibida del IGM, plazo máximo 15 meses.
- ✓ Elaborar cartografía catastral en función ítem 1 y datos actuales, con aplicación de la nueva codificación predial, plazo 24 meses.
- ✓ Contratar la fotografía aérea y restitución cartográfica esc. 1:1.000 de 47,000 has (aproximadamente) del DMQ (Ver anexo)
- ✓ Adquirir Imagen satelital multiespectral de 0,60 metros de resolución de las 420.000 has del DMQ.
- ✓ Elaborar orto-imágenes de las 420.000 has del DMQ,
- ✓ Contratar la elaboración de ortofotografías a partir de fotografía aérea del año 2001- de escala 1:25000 a esc. 1:5000.
- ✓ Realizar una nueva inventariación de 550.000 predios urbanos del DMQ, por etapas y prioridades cartográficas. (relevamiento, digitación, digitalización y escaneo)
- ✓ Licenciamiento productos GIS y desarrollo de sistema gráfico y alfanumérico
- ✓ Fiscalizar los trabajos de actualización catastral urbana y rural.
- ✓ Modernizar el Archivo DAyC, en coordinación con la DMA, la documentación de los 10 últimos años.
- ✓ Modernización tecnológica de la DAyC, durante los seis primeros meses del año 2007.

ENTIDADES INVOLUCRADAS

- ✓ Dirección Metropolitana de Administración Tributaria.
- ✓ Dirección de Avalúos y Catastros
- ✓ Dependencias desconcentradas de Avalúos y Catastros
- ✓ Dirección Metropolitana de Informática
- ✓ Dirección de Territorio y Vivienda
- ✓ Dirección Financiera de Rentas
- ✓ Dirección Metropolitana Administrativa
- ✓ Asesoría de Dialogo Social
- ✓ Instituto de Capacitación Municipal.
- ✓ Empresas Metropolitanas (Agua Potable y Obras Públicas)
- ✓ Registro Civil
- ✓ Registrador de la Propiedad
- ✓ IGM
- ✓ Ciudadanía

UBICACIÓN Y BENEFICIARIOS

Este proyecto se ubica en el Distrito Metropolitano de Quito comprendido en 420.000 Has y los beneficiarios del mismo son los habitantes del DMQ, así como las entidades públicas y privadas que requieren de información catastral.

HISTORIA, ADMINISTRACIÓN Y EVOLUCIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

RESULTADOS ESPERADOS

1. Cartografía catastral del DMQ homologada en un Sistema Único al interior del MDMQ.
2. 28.000 Has. urbanas del DMQ con cartografía catastral estructurada, escala 1:1000.
3. Sistema de Referencia Espacial y Sistema de Base de Datos Cartográficos implementados
4. Catastro inmobiliario integral del DMQ, con información actualizada y confiable, como componente del Catastro Multifinalitario.
5. Catastro inmobiliario DMQ actualizado con avalúos comerciales
6. Sistema Informático Catastral de Bienes Inmuebles en producción al 100%.
7. Eficiencia y eficacia en los procesos de gestión y atención al cliente de la información catastral de los bienes inmuebles del DMQ.
8. Recurso humano capacitado en herramientas informáticas, geográficas, valorativas y en actividades catastrales.
9. Disponer de información confiable al alcance de todas las Instituciones públicas, privadas y del público en general
10. Dinamizar la economía de la Región
11. Transparentar la información catastral a los clientes del catastro.
12. Contar con un adecuado Sistema de Información Catastral que permita la gestión catastral eficiente y en tiempo real la actualización.
13. Crearse en el Sistema Informático Alfanumérico un módulo sencillo, de fácil manejo que permita actualizar la propiedad horizontal.

FINANCIAMIENTO

Su financiamiento será a través de: un préstamo que otorga el BID por el valor de \$ 11.200.000,00 y \$ 2.530.000,00 como contraparte por el Municipio Metropolitano de Quito (MDMQ)

IMPACTOS

- ✓ Disminución en número de reclamos
- ✓ Disminución en los tiempos de despacho por tipo de trámites.
- ✓ Optimización del talento humano
- ✓ Incremento en la satisfacción del cliente de la información catastral
- ✓ Mejoramiento de la gestión interna
- ✓ Cartografía catastral análoga y digital del DMQ actualizada y normalizada.
- ✓ Metodología catastral y modelos valorativos actualizados y en aplicación.
- ✓ Espacios físicos funcionales dotados de equipamiento moderno y personal capacitado.
- ✓ Normativa actualizada y procesos automatizados.

BENEFICIOS

TÉCNICOS / TECNOLÓGICOS

HISTORIA, ADMINISTRACIÓN Y EVOLUCIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Se dispondrá de un catastro predial actualizado, con información catastral gráfica y alfanumérica confiable, funcionando en un sistema de información catastral, como una fuente de información que permitirá:

- ✓ Conocer físicamente el territorio y dar información para que se organice el desarrollo físico del DMQ.
- ✓ Realizar estudios de planificación física- ordenamiento de territorio de los asentamientos urbanos y/o rurales.
- ✓ Estudios de prestación de servicios y de ejecución de obra de infraestructura básica.
- ✓ Organizar actividades administrativas y técnicas de la Dirección de Avalúos y Catastros, Registro de la Propiedad y de las municipalidades colindantes.
- ✓ Posibilitar la identificación de programas y proyectos de equipamientos urbano-rurales e infraestructura social necesarias.
- ✓ Disponer de información físico-geométrica, jurídica y valorativa actualizada y confiable.
- ✓ Posibilitar un adecuado sistema de legalización de la tierra, “Se constituye en un instrumento de medida y de equidad contributiva tanto para el ciudadano como para el Estado en el aspecto tributario fiscal.

LEGALES

Proceso de depuración de la información para:

- ✓ Cartera vencida depurada
- ✓ Titularidad de dominio del 100% de inmuebles del DMQ.

FINANCIEROS

- ✓ Recuperación de inversión a corto plazo.
- ✓ Ingreso municipal incrementados, por emisión de impuesto predial y venta de servicios catastrales.

INSTITUCIONALES

- ✓ Modernización técnica y tecnológica de la DAyC.
- ✓ Imagen institucional recuperada.
- ✓ Niveles de confiabilidad y satisfacción.

HISTORIA, ADMINISTRACIÓN Y EVOLUCIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

GRÁFICO # 24

MATRIZ DE MARCO LÓGICO DE PROYECTO DE MODERNIZACIÓN CATASTRAL

DIRECCIÓN DE AVALUOS Y CATASTROS PROYECTO MODERNIZACIÓN DEL CATASTRO MATRIZ DE MARCO LÓGICO INICIO: 1 de Enero de 2007 FIN: 30 de Junio de 2012				
NIVEL	RESUMEN NARRATIVO	INDICADORES	FUENTES DE VERIFICACIÓN	SUPUESTOS
FIN	Contribuir a la modernización de los servicios municipales	Satisfacción ciudadana incrementada Imagen técnica de la entidad Municipal y catastral mejoradas	Encuestas Opinión ciudadana	La política municipal de modernización se mantiene.
PROPOSITO	Optimizar el Catastro Inmobiliario del Distrito Metropolitano de Quito.	Disminución del número de reclamos en la DAYC y sus Jefaturas Zonales. El promedio de tiempos de respuesta por tipos de trámite en la DAYC y sus Jefaturas Zonales disminuyen. Los clientes de información catastral se encuentran satisfechos con la atención recibida.	Informes anuales de la unidad de Control de Gestión Catastral. SISDOC Informes de producción de las áreas de gestión Encuestas realizadas a clientes para medir la satisfacción.	1.- Autoridades del MDMQ apoyan la modernización integral de los procesos catastrales centralizados y desconcentrados y realizan la asignación presupuestaria planificada.
COMPONENTES	1.- Cartografía y Sistema de Administración y Gestión Catastral	I1= Porcentaje de has. de imagen satelital multiespectral de 0,61 metros de resolución a color adquirida año 2008	Actas de entrega-recepción, imagen satelital y ortoimagen	1.- Existe financiamiento externo e interno para desarrollar el proyecto 2.- Entidades involucradas apoyan al proyecto 3.- La DMI se involucra y apoya el proyecto 4.- Existen oferentes para los productos técnicos
		I2 = Porcentaje de orto-imagenes elaboradas a partir de imagen satelital adquirida 2008 a color.	Ortoimagen	
		I3 = Porcentaje de fotografía aérea tomada en escala 1:20.000 en el año 2008 a color.	Actas de entrega-recepción y fotografía aérea	
		I4 = Porcentaje de Ortofotografía elaborada del DMQ, 2008 a color.	Actas de entrega-recepción y ortofotografía	
		I5 = Porcentaje de orto-imagenes elaboradas del área noroccidental que no tiene cartografía.	Actas de entrega-recepción y ortoimagen	
		I6 = Porcentaje de aerofotogrametría levantada en escala 1:1.000.	Levantamientos aerofotogramétricos	
		I7 = Porcentaje de edición de la aerofotogrametría IGM	Mapa editado y estructurado	
		I8 = Porcentaje de topografía levantada de áreas urbanas de cabeceras parroquiales rurales escala 1:1.000.	Levantamientos topográficos	
		I9 = Porcentaje de Ortofotografía elaborada con la fotografía existente del años 2001-2003	Ortofotografías	
		I10 = Nivel de sistematización de la información predial catastral (gráfico - alfanumérico)	Bases de datos gráfica y base de datos alfanumérica relacionadas implementados	
		I11 = Software GIS en sistema corporativo adquirido (licencias) vs software GIS requerido (licencias)	Actas de entrega-recepción y licencias	
		I12 = Nivel de automatización de la DAYC	Actas de entrega-recepción y equipos	
2.- Fiscalización	I1= Porcentaje de fiscalización de trabajos contratados por el BID y MDMQ	Informes de fiscalización	1.- Existe financiamiento para contrato de fiscalización 2.- Existen profesionales que ofertan servicios para la fiscalización.	
3.- Inventario y depuración de la información predial	I1.- Porcentaje de actualización y depuración de predios urbanos del DMQ.	Fichas prediales, base de datos alfanumérica	1.- Ciudadanía conoce y apoya al proyecto.	
	I2.- Porcentaje de información cartográfica urbana generada.	Base de datos gráfica	2.- Concejo Metropolitano aprueba normativa	
	I3.- Porcentaje de actualización y depuración de predios rurales del DMQ	Fichas prediales, base de datos alfanumérica	3.- Los involucrados apoyan la implementación de Ordenanzas.	
	I4.- Porcentaje de información cartográfica rural generada.	Base de datos gráfica		
	I5.- Nivel de difusión de nueva inventariación	Spot publicitarios Oficios a Diálogo Social		
	I6.- Nivel de tecnificación de los procesos catastrales	Actas de entrega-recepción, equipos GPS y vehículos.		
	I7.- Porcentaje de capacitación	Listado de asistentes a cursos Oficios al ICAM-Q		
	I8.- Nivel de normalización de procesos catastrales	Manuales e instructivos		
	I9.- Tasa de crecimiento predial y del avalúo del DMQ.	Base de datos		

Continúa.....

Fuente: Archivo General de la Dirección Metropolitana de Catastro.

HISTORIA, ADMINISTRACIÓN Y EVOLUCIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Continúa.....

COMPONENTES	4.- Sistema de Gestión Documental	11.- Porcentaje de implementación de sistema documental			Software y documentos escaneados.	1. Se recibe apoyo externo para desarrollar el proyecto.
		12.- Nivel de funcionalidad de espacios físicos para el manejo documental			Oficina adecuada para el funcionamiento del archivo digital	2.- Existe financiamiento externo e interno para desarrollar el proyecto.
		13.- Nivel de control de administración documental			Informes periódicos	3.- Existe apoyo institucional
		14.- Nivel de normatividad para el manejo y administración documental			Manual de uso del sistema y codificador	
ACTIVIDADES	DETALLE	COSTO Y FINANCIAMIENTO				
		PRESUPUESTO MDMQ	PARTIDAS	PRESTAMO BID		
	1. Investigación Predial de aproximadamente 280.000 predios urbanos en propiedad horizontal a ejecutarse por la DAYC - ADMINISTRACIÓN DIRECTA. Tiempo previsto 36 meses a partir del inicio del proyecto			\$2,072,000	1.- Contrato 2.- Informes de entrega recepción de servicios de actualización catastral	1. Ciudadanía apoya el proyecto de actualización catastral. 2. Existe financiamiento para el desarrollo del proyecto.
	2. Generación de Cartografía Catastral de 280.000 predios urbanos en propiedad horizontal a ejecutarse por la DAYC - ADMINISTRACIÓN DIRECTA. Tiempo previsto 36 meses a partir del inicio del proyecto			\$246,050	1.- Contrato 2.- Informes de entrega recepción de servicios de digitalización catastral	
	SUBTOTAL:			\$2,318,050		
	3. Adquirir imagen satelital multispectral de 0,61 metros de resolución de las 420.000 has del DMQ y elaborar orto-imagenes a partir de imagen satelital adquirida. Plazo 18 meses.			\$237,956	Imagen satelital y ortoimagen a color año 2008	1.- Existe financiamiento externo e interno para desarrollar el proyecto. 2.- Los procesos de contratación son ágiles 3.- Existe oferentes de produc
	4. Toma de fotografía aérea de 420.000 has. en escala 1:20.000 Plazo 18 meses.			\$185,000	Fotografía aérea a color tomada en el año 2008	
	5. Elaboración de Ortofotografía de 420.000 has. del DMQ. Plazo 18 meses a partir de la entrega-recepción de fotografía.			\$240,500	Ortofotografía	
	6. Levantamiento aerofotogramétrico en escala 1:1.000 de 48.800 has. urbanas. Plazo 36 meses.			\$2,086,800	Levantamientos aerofotogramétricos	
	7. Levantamiento topográfico de áreas urbanas de cabeceras parroquiales rurales escala 1:1.000 de aproximadamente 1.600 has. urbanas. Plazo 36 meses			\$103,600	Levantamientos topográficos	
	8. Adquirir y/o desarrollar un sistema de administración y gestión catastral municipal. Plazo 16 meses			\$416,250	Sistema de información gráfica y alfanumérica catastral	1. La DMI apoya el proyecto.
	9. Licenciamiento productos GIS en un sistema corporativo. Plazo 14 meses			\$323,750	Software GIS y Licencias	
	10. Modernización tecnológica y equipamiento de la DAYC. Plazo 10 meses			\$462,500	1.- Contratos 2.- Actas de entrega recepción de equipos	
	11. Investigación predial de aproximadamente 325.000 predios urbanos en unipropiedad a ejecutarse mediante licitación. Plazo 48 meses a partir del inicio del proyecto			\$3,607,500	1.- Bases para licitación 2.- Contrato 3.- Informes de entrega recepción	1. Ciudadanía apoya el proyecto de actualización catastral.
	12. Generación de Cartografía Catastral de la zona urbana de 325.000 predios urbanos en unipropiedad a ejecutarse mediante licitación. Plazo 48 meses a partir del inicio del proyecto.			\$285,594	1.- Bases para licitación 2.- Contrato 3.- Informes de entrega recepc	
	13.a) Automatizar el archivo documental DAYC (480.000 documentos). Plazo 14 meses			\$92,500		
	14.a) Imprevistos (7.5% del costo del proyecto)			\$840,000		

Continúa.....

Fuente: Archivo General de la Dirección Metropolitana de Catastro.

HISTORIA, ADMINISTRACIÓN Y EVOLUCIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Continúa.....

ACTIVIDADES	15. Ortofotografía de 330.000 has con la fotografía existente de los años 2002-2003 esc.1:30.000. Plazo 9 meses	\$305.250	7.3.06.04		Ortofotografía	
	16. Investigación predial de aproximadamente 70.000 predios rurales y procesamiento en el sistema informático alfanumérico y gráfico Plazo 36 meses	\$971.250	7.3.06.04		1.- Contrato 2.- Informes de actualización catastral	
	17. Generación de Cartografía Catastral de la zona rural del DMQ de 70.000 predios rurales. Plazo 36 meses	\$61.513	7.3.06.04		1.- Informes de actualización catastral 3.- Fichas prediales 4.- Base d	
	18. Fiscalizar trabajos contratados BID y MDMQ. Plazo 36 meses	\$462.500	7.3.06.04		1.- Contratos 2.- Actas de entrega recepción de servicio de fiscalización	1. Se asignan recursos con oportunidad.
	19. Modernización técnica. Plazo 7 meses	\$185.000			1.- Certificación presupuestaria 2. Actas de entrega-recepción 3.- Sistema de Seguridad para la DAYC	1.- Existen asignación presupuestaria
	20. Promoción y difusión. Plazo 21 meses	\$231.250	7.3.02.07		1.- Certificación presupuestaria 2.- Campañas de difusión en medios 3.- Spots publicita	1.- Existen asignación presupuestaria 2.- Dialogo Social apoya y ejecuta el Plan de Difusión y Promoción
	21. Capacitación. Plazo 27 meses	\$42.550	7.3.02.06		1.- Certificación presupuestaria 2.- Listado de asistentes a cursos	1.- El ICAM apoya el proyecto y gestiona con eficiencia la ejecución del Plan de Capacitación. 2.- Funcionarios disponibles y receptivos a efectos de la capacitación.
	22. Normar los procesos catastrales: Elaborar y/o actualizar ordenanzas, normas y manuales para la gestión catastral, cartográfica y valorativa. Plazo 12 meses	\$0	7.1.		Ordenanzas, Instructivos, Manual de procedimientos actualizado	1.- Los funcionarios están involucrados en el desarrollo del proyecto
	23. Realizar AJUSTES a los estudios de Valoración: Elaborar y/o actualizar las metodologías de valoración predial urbana y rural para cada bienio.	\$27.750	7.3.05.05		Informes de modificación de AIVAS	1.- Los funcionarios están involucrados en el desarrollo del proyecto
	13.b) Automatizar el archivo documental DAYC (480.000 documentos). Plazo 14 meses	\$53.187,50	7.3.06.04		Sistema digital de Archivo.	1.-Se asignan los recursos con oportunidad.
	14.b). Imprevistos (7.5% del costo del proyecto)	\$189.750,00				
TOTALES POR FUENTE DE FINANCIAMIENTO	\$2.530.000,00			\$11.200.000		
COSTO TOTAL DEL PROYECTO				\$13.730.000		

Fuente: Archivo General de la Dirección Metropolitana de Catastro.

HISTORIA, ADMINISTRACIÓN Y EVOLUCIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

GRÁFICO # 25

ELEMENTOS DE LA MODERNIZACIÓN DEL CATASTRO

EL TRABAJO DE MODERNIZAR EL CATASTRO INMOBILIARIO COMPRENDE:

Superficie total del distrito : 422.000 hectáreas

Área urbana ciudad y área urbana parroquias: 78.000 hectáreas

Área rural : 344.000 ha.

Población estimada para el DMQ
Periodo 2001-2008

AÑO	POBLACION ESTIMADA
CENSO 2001	1.842.201
2002	1.868.890
2003	1.895.733
2004	1.922.940
2005	1.950.721
2006	1.978.903
2007	2.007.492
2008	2.036.494

Fuente: INEC – Población Total Estimada
Elaboración: Dirección Metropolitana de Catastro DMC

TOTAL PREDIOS URBANOS		605.016
PREDIOS URBANO-CIUDAD		
DESCRIPCION	NUMERO TOTAL PREDIOS URB-CIUDAD	NUMERO PARCIAL DE PREDIOS URB-CIUDAD
PREDIOS URBANO-CIUDAD	477.543	
UNIPROPIEDADES		238.755
UNIPROP. CON DERECHOS DE ACCIONES		10.109
MULTIPROPIEDADES		238.788
PREDIOS URBANOS PARROQUIAS		
DESCRIPCION	NUMERO TOTAL PREDIOS URB-PARROQUIAS	NUMERO PARCIAL DE PREDIOS URB-PARROQUIAS
PREDIOS URBANO-PARROQUIAS	127.473	
UNIPROPIEDADES		87.047
UNIPROP. CON DERECHOS DE ACCIONES		8.451
MULTIPROPIEDADES		40.426
PREDIOS RURALES		
DESCRIPCION	NUMERO TOTAL PREDIOS RURALES	NUMERO PARCIAL DE PREDIOS RURALES
PREDIOS RURALES	68.676	
UNIPROPIEDADES		68.459
UNIPROP. CON DERECHOS DE ACCIONES		8.382
MULTIPROPIEDADES		217

Fuente: Archivo General de la Dirección Metropolitana de Catastro.

3.26.3 CONCLUSIONES

El financiamiento externo permitirá a la DAYC, en un corto plazo, lograr un “Catastro Integral de Bienes Inmuebles del DMQ” con los componentes geográficos, económicos y legales que se requiere, para contribuir a la modernización de la gestión municipal y a la conformación del Catastro con fines multifinancieros, pero sobre todo al servicio de la ciudadanía y satisfacción del contribuyente.

Es el momento de asumir el reto de una administración racional, planificada, coordinada y sustentable de los recursos del DMQ, encaminando los esfuerzos a una Gestión Integral del Catastro Inmobiliario, mediante la elaboración de normativas globales sencillas y prácticas que generen un cambio trascendental en beneficio del usuario de la información catastral.

NOTA:

Sin embargo de dar cumplimiento a lo planificado en el proyecto (tiempos, costos, y actividades), de ser necesario se reestructurara el proyecto por cualquier cambio en los componentes, para lo cual se solicitará la autorización debida para su reformulación.

HISTORIA, ADMINISTRACIÓN Y EVOLUCIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Los costos imprevistos serán cubiertos con fondos municipales.

3.27 EN EL AÑO 2007.

En consideración de que todo organismo público o privado debe regirse por principios, normas y procedimientos legales que avalen sus actividades técnicas y administrativas, la Dirección Metropolitana de Catastro en cumplimiento con los objetivos institucionales y con el fin de regular y garantizar el funcionamiento técnico de sus actividades catastrales se emiten las siguientes Ordenanzas:

- ✓ **Ordenanza del Catastro.**
- ✓ **Sistemas de Referencia Espacial (SIRES).**
- ✓ **Diferencia de Áreas Urbanas.**
- ✓ **Diferencia de Áreas Rurales.**

3.28 EN EL AÑO 2008.

Mediante Resolución Administrativa No. A 0108 del 12 de diciembre del 2007, la Dirección de Avalúos y Catastros recupera su condición de Dirección Metropolitana y se subordina a la Administración General, cambia su razón social a Dirección Metropolitana de Catastro (DMC).

Para efectos de la valoración predial y en cumplimiento de lo que dispone la Ley Orgánica de Régimen Municipal, la Municipalidad del Distrito Metropolitano de Quito emite la Ordenanza No. 232, que rige el bienio 2008 – 2009.

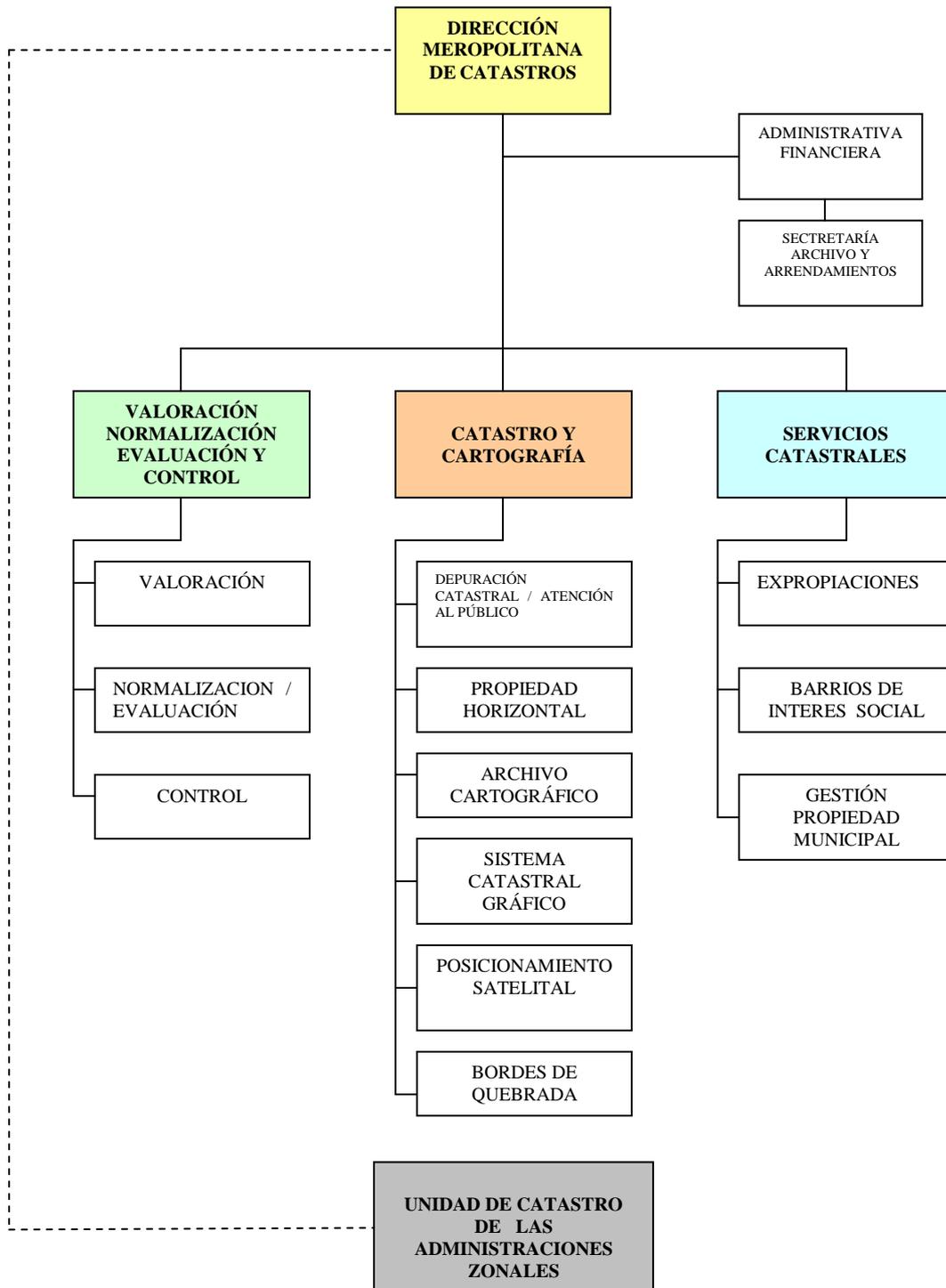
En consideración de que es necesario contar con un documento guía para el llenado de la ficha predial, se emite el INSTRUCTIVO PARA REGISTRO DE INFORMACIÓN EN LA FICHA PREDIAL URBANA.

En este mismo año con el propósito de normar las labores catastrales administrativas y técnicas se emite el manual de funciones de acuerdo a la siguiente estructura de la DMC:

HISTORIA, ADMINISTRACIÓN Y EVOLUCIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

GRÁFICO 26

ESTRUCTURA FUNCIONAL DE LA DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTRO AÑO 2008



Fuente: Archivo General de la Dirección Metropolitana de Catastro.

HISTORIA, ADMINISTRACIÓN Y EVOLUCIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

3.28.1 MANUAL DE FUNCIONES DE LA DIRECCIÓN METROPOLITANA DE CATASTROS DEL AÑO 2008

Nivel:	Gestión
Subordinada de:	Administración General
Subordinadas directas:	Valoración, Normalización, Evaluación y Control Catastro y Cartografía Servicios Catastrales

MISION

SOMOS LA DEPENDENCIA DEL MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, RESPONSABLE DEL CATASTRO INMOBILIARIO, QUE BRINDA A LOS USUARIOS INTERNOS Y EXTERNOS SERVICIOS EFECTIVOS SOBRE INFORMACIÓN PREDIAL EN SUS COMPONENTES FÍSCOS, JURÍDICOS Y ECONÓMICOS, COADYUVANDO A LA PLANIFICACIÓN DEL DESARROLLO DEL TERRITORIO SUSTENTADO EN EL RECURSO HUMANO CAPACITADO, HONESTO Y COMPROMETIDO CON UN PERMANENTE PROCESO DE INNOVACIÓN.

VISIÓN

SER UNA ENTIDAD MODERNA, LIDER A NIVEL NACIONAL, REFERENTE INTERNACIONAL EN LA FORMULACIÓN Y GESTIÓN CATASTRAL INMOBILIARIA, EFICIENTE EN LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS CON CALIDAD.

BASE LEGAL

1. *Ley Orgánica Reformativa a la Ley de Régimen Municipal (Arts: 314,316,339)*
2. *Código Municipal para el DMQ Cap. 5to I-300*
3. *Resoluciones de Alcaldía 095 y 044.*
4. *Plan de Gobierno 2005-2009 “El Bicentenario”.*

RESPONSABILIDADES

- *Mantener permanentemente actualizado el catastro de predios urbanos y rurales del DMQ.*
- *Valorar los predios urbanos y rurales del DMQ a precios comerciales de mercado.*
- *Coadyuvar en la planificación del desarrollo del DMQ*

POLÍTICAS 2005-2009

- *Coadyuvar con los procesos de legalización de la tenencia de tierra en barrios populares*
- *Coadyuvar en la legalización integral de construcciones del DMQ.*
- *Actualizar y mantener la información predial (gráfica y alfanumérica) del DMQ en un sistema de información catastral relacionado*

HISTORIA, ADMINISTRACIÓN Y EVOLUCIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

FUNCIONES ESPECÍFICAS

- ✓ Mantener y actualizar la información inmobiliaria del DMQ.
- ✓ Proporcionar información predial catastral y valorativa, alfanumérica y gráfica del DMQ confiable y actualizada.
- ✓ Definir y controlar la base cartográfica para el DMQ

FUNCIONES ESPECÍFICAS DEL DIRECTOR

- ✓ Determinar las políticas, objetivos y metas de la DMC
- ✓ Dirigir, controlar y evaluar la ejecución de planes, programas y proyectos de la DMC y las jefaturas zonales
- ✓ Formular y guiar la ejecución del Plan Estratégico y los Planes Operativos de la DMC
- ✓ Definir e implementar mecanismos y herramientas de actualización permanente para la valoración del inmobiliario Urbano y Rural del DMQ
- ✓ Propiciar alianzas estratégicas y convenios interinstitucionales
- ✓ Instrumentar procesos y procedimientos adecuados para una administración eficiente y eficaz del Catastro Predial del Distrito Metropolitano de Quito.
- ✓ Cumplir y hacer cumplir lo dispuesto en la normativa general e institucional

UNIDAD: VALORACIÓN, NORMALIZACIÓN, EVALUACIÓN Y CONTROL

Nivel: Operativo
Subordinada de: Dirección Metropolitana de Catastros

FUNCIONES ESPECÍFICAS

- 1 Actualizar la información valorativa del inmobiliario urbano y rural del DMQ
- 2 Definir e implementar modelos de valoración predial urbana y rural
- 3 Proponer, actualizar y emitir normas y procedimientos para la gestión técnica y administrativa del catastro
- 4 Definir e implementar esquemas de monitoreo y evaluación de eficiencia y eficacia de la gestión catastral
- 5 Definir e implementar mecanismos de evaluación de impacto de la gestión
- 6 Controlar el cumplimiento de la normativa catastral y valorativa
- 7 Controlar el cumplimiento del POA

UNIDAD: CATASTRO Y CARTOGRAFÍA

Nivel: Operativo
Subordinada de: Dirección Metropolitana de Catastros

HISTORIA, ADMINISTRACIÓN Y EVOLUCIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

FUNCIONES ESPECÍFICAS

- 1 Depuración y actualización permanente del Catastro
- 2 Administración y actualización del Sistema Informático Catastral
- 3 Generación de información gráfica catastral georeferenciada
- 4 Determinación de bordes de quebradas

UNIDAD: SERVICIOS CATASTRALES

Nivel: Operativo
Subordinada de: Dirección Metropolitana de Catastros

FUNCIONES ESPECÍFICAS

1. Informar sobre los bienes inmuebles municipales y/o aquellos afectados por la obra pública
2. Coadyuvar en el proceso de legalización de Barrios de Interés Social a través del catastro predial
3. Informar sobre los predios rurales que están inmersos en adjudicaciones del Instituto Nacional de Desarrollo Agrario - INDA
4. Asesorar a la Comisión de Expropiaciones, Remates y Avalúos, Planificación y al Concejo Metropolitano, administraciones zonales y la EMOP-Q

MANUAL DE FUNCIONES POR PROCESOS

UNIDAD DE VALORACIÓN, NORMALIZACIÓN, EVALUACIÓN Y CONTROL

Nivel: Operativo
Subordinada de: Dirección Metropolitana de Catastros

FUNCIONES ESPECÍFICAS

- 1 Actualizar la información valorativa del inmobiliario urbano y rural del DMQ
- 2 Definir e implementar modelos de valoración predial
- 3 Proponer, actualizar y emitir normas y procedimientos para la gestión técnica y administrativa del catastro
- 4 Definir e implementar mecanismos de monitoreo y evaluación de eficiencia y eficacia de la gestión catastral
- 5 Definir e implementar esquemas de evaluación de impacto de la gestión
- 6 Controlar el cumplimiento de la normativa catastral y valorativa
- 7 Controlar el cumplimiento del POA

PROCESO 1. VALORACIÓN

HISTORIA, ADMINISTRACIÓN Y EVOLUCIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

- Actualizar la información de las áreas de intervención valorativas (urbana y rural) del Distrito Metropolitano de Quito
- Definir e implementar, mediante ordenanza, modelos de valoración predial
- Actualizar el plano de precios urbano y rural del DMQ

PROCESO 2. NORMALIZACIÓN/ EVALUACIÓN

- Proponer, actualizar y emitir normas y procedimientos para la gestión técnica y administrativa del catastro
- Definir e implementar esquemas de evaluación del impacto de la gestión
- Controlar y evaluar el cumplimiento del POA

PROCESO 3. CONTROL

- Controlar el cumplimiento de la normativa catastral y valorativa tanto en la DMC como en sus áreas desconcentradas en las Administraciones Zonales
- Definir e implementar mecanismos de monitoreo y evaluación de eficiencia y eficacia de la gestión catastral

UNIDAD: CATASTRO Y CARTOGRAFÍA

Nivel: Operativo

Subordinada de: Dirección Metropolitana de Catastros

FUNCIONES ESPECÍFICAS

- 1 Depuración y actualización permanente del Catastro
- 2 Administración y actualización del Sistema Informático Catastral
- 3 Generación de información gráfica catastral georeferenciada
- 4 Determinación de bordes de quebradas

PROCESO 1. DEPURACIÓN CATASTRAL /ATENCIÓN AL PÚBLICO

- Depurar la información alfanumérica y gráfica de las propiedades que tienen conflicto de ubicación, duplicación, áreas de terreno o construcción erradas, u otros ítems propios del predio que ameritan rectificación.
 - Investigación de datos prediales (campo y gabinete)
 - Digitación y digitalización de datos prediales depurados.
 - Atención a reclamos puntuales sobre el catastro predial
 - Informes técnicos sobre predios involucrados en procesos del INDA

PROCESO 2. PROPIEDAD HORIZONTAL

- Depuración y actualización de información sobre propiedades horizontales

HISTORIA, ADMINISTRACIÓN Y EVOLUCIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

- Análisis de información alfanumérica en base de datos
- Inspecciones de campo
- Elaboración de fichas resumen de PH. (carátulas)
- Digitación de información alfanumérica
- Digitalización y Geocodificación de unidades prediales de P.H

PROCESO 3. ADMINISTRACIÓN DEL ARCHIVO CARTOGRÁFICO DIGITAL

- Administración y custodia de cartografía análoga y digital del DMQ

PROCESO 4. ADMINISTRACIÓN DE SISTEMA CATASTRAL GRÁFICO

- Generar, actualizar y suministrar cartografía básica y temática georeferenciada del DMQ.
 - Definir el modelo conceptual y lógico para la administración de datos espaciales para el DMQ.
 - Definir la base cartográfica para el DMQ
 - Estructurar la cartografía.
 - Mantener y administrar la red informática de la DMC (usuarios, cableado estructurado, equipos, licencias, etc)

PROCESO 5. POSICIONAMIENTO SATELITAL

- Implantación de puntos de precisión de coordenadas geográficas
 - Ubicación de puntos de control
 - Pos proceso de información obtenida en campo.

PROCESO 6. BORDES DE QUEBRADA

- Definición de bordes superiores de quebrada
 - Análisis de restituciones
 - Fotointerpretación
 - Validación en campo
 - Certificación
 - Validación de la información de barrios de interés social (cabidas, linderaciones y posicionamiento)

UNIDAD: SERVICIOS CATASTRALES

Nivel : Operativo
Subordinada de: Dirección Metropolitana de Catastros

FUNCIONES ESPECÍFICAS

- 1 Informar sobre los bienes inmuebles municipales y/o aquellos afectados por

HISTORIA, ADMINISTRACIÓN Y EVOLUCIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

la obra pública.

- 2 Coadyuvar en el proceso de legalización de Barrios de Interés Social a través del catastro predial
- 3 Informar sobre los predios rurales que están inmersos en adjudicaciones del Instituto Nacional de Desarrollo Agrario - INDA
- 4 Asesorar a la Comisión de Expropiaciones, Remates y Avalúos, Planificación y al Concejo Metropolitano, administraciones zonales y la EMOP-Q

PROCESO 1. EXPROPIACIONES

- Informar y asesorar a la Comisión de Expropiaciones, Remates y Avalúos, Planificación y al Concejo Metropolitano, por delegación de la Dirección.
 - Investigación en campo y gabinete de predios a ser afectados para la ejecución de la obra pública.
 - Elaboración de informes técnicos para expropiaciones
 - Atender al público en reclamos puntuales sobre los predios afectados por la obra pública.

PROCESO 2. BARRIOS DE INTERES SOCIAL

- Coadyuvar a la legalización de la tenencia de la tierra de los predios de barrios de interés social mediante su catastro individual
 - Relevamiento catastral
 - Digitación
 - Digitalización

PROCESO 3. GESTIÓN PROPIEDAD MUNICIPAL

- Generar informes técnicos para la gestión de las transacciones derivadas de la propiedad municipal referentes a: donaciones, permutas, comodatos, recepción de áreas verdes, prescripciones adquisitivas de dominio, arrendamientos, etc..
 - Investigar en gabinete y campo
 - Realizar los informes técnicos sobre predios municipales o que van a ingresar al catastro municipal
 - Asesorar a la Comisión de Expropiaciones, Remates y Avalúos, Planificación y al Concejo Metropolitano, administraciones zonales y la EMOP-Q por delegación de la Dirección.
 - Atender al público en reclamos puntuales

3.28.2 COMENTARIO

Para este período se generan e identifican funciones más cercanas a lo que debería ser la labor de la DMC, en lo relativo a la parte técnica del catastro, se evidencia la necesidad de que la labor fundamental es la de entregar un catastro de bienes inmuebles urbanos y

HISTORIA, ADMINISTRACIÓN Y EVOLUCIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

rurales, confiable, permanentemente actualizado, con una base técnica y valorativa acorde con la realidad.

El número de predios para este período llegó a ser de:

Predios urbanos:	631.854
Predios rurales:	68.147

Total:	700.001

Para identificar la evolución del catastro en lo relativo al número de predios a continuación se detalla en un cuadro la cantidad por años de la última década:

HISTORIA, ADMINISTRACIÓN Y EVOLUCIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

CUADRO DE NÚMERO DE PREDIOS POR AÑO – PERÍODO 2000-2009

