

RESOLUCIÓN No. SOT-DS-2024-010

Mgs. Pablo Ramiro Iglesias Paladines
**SUPERINTENDENTE DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, USO Y
GESTIÓN DE SUELO**

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 204 de la Constitución de la República del Ecuador dispone que: “(...) *La Función de Transparencia y Control Social promoverá e impulsará el control de las entidades y organismos del sector público, y de las personas naturales o jurídicas del sector privado que presten servicios o desarrollen actividades de interés público, para que los realicen con responsabilidad, transparencia y equidad; fomentará e incentivará la participación ciudadana; protegerá el ejercicio y cumplimiento de los derechos; y prevendrá y combatirá la corrupción*”;

Que, el artículo 213 de la Constitución de la República del Ecuador establece que: “*Las superintendencias son organismos técnicos de vigilancia, auditoría, intervención y control de las actividades económicas, sociales y ambientales, y de los servicios que prestan las entidades públicas y privadas, con el propósito de que estas actividades y servicios se sujeten al ordenamiento jurídico y atiendan al interés general. Las superintendencias actuarán de oficio o por requerimiento ciudadano. Las facultades específicas de las superintendencias y las áreas que requieran del control, auditoría y vigilancia de cada una de ellas se determinarán de acuerdo con la ley (...)*”;

Que, el artículo 226 ibidem señala “*Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley*”;

Que, el numeral 9 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador establece que los gobiernos municipales tendrán las competencias de formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, entre otras;

Que, el numeral 2 del artículo 375 de la Constitución de la República del Ecuador dispone que el Estado en todos sus niveles de gobierno garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual debe mantener un catastro nacional integrado georreferenciado, de hábitat y vivienda;

Que, la Disposición Transitoria Decimoséptima de la Constitución de la República del Ecuador señala: *“El Estado central, dentro del plazo de dos años desde la entrada en vigencia de esta Constitución, financiará y, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados, elaborará la cartografía geodésica del territorio nacional para el diseño de los catastros urbanos y rurales de la propiedad inmueble y de los procesos de planificación territorial, en todos los niveles establecidos en esta Constitución.”;*

Que, el artículo 95 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS) dispone la creación de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo: *“(…) para la vigilancia y control de los procesos de ordenamiento territorial de todos los niveles de gobierno, y del uso y gestión del suelo, hábitat, asentamientos humanos y desarrollo urbano, que realizan los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos dentro del marco de sus competencias. La Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo será una entidad técnica de vigilancia y control, con capacidad sancionatoria, personería jurídica de derecho público y patrimonio propio (…)”;*

Que, el artículo 96 del mismo cuerpo normativo, establece las atribuciones de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, entre estas: *“ 1. Vigilar y controlar el cumplimiento de las disposiciones legales y normativas relativas a los procesos e instrumentos de ordenamiento territorial en todos los niveles de gobierno y la aplicación de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial en su componente de ordenamiento territorial. 2. Vigilar y controlar el cumplimiento de las disposiciones legales y normativas relativas al planeamiento urbanístico, el uso y la gestión del suelo urbano y rural;” (…)* 4. *Vigilar que los instrumentos de uso y gestión del suelo se articulen con la planificación nacional y sectorial (…)* 10. *Evaluar el cumplimiento y la aplicación de las regulaciones nacionales y locales, con el objeto de exigir su acatamiento”;*

Que, el artículo 98 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, establece como atribuciones del Superintendente de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, las siguientes: *“(…) 2. Expedir los reglamentos internos necesarios para el funcionamiento de la institución. (…)* 6. *Fiscalizar, supervisar, controlar y ordenar el cumplimiento de las disposiciones legales y normativa vigente sobre el ordenamiento territorial y el uso y gestión del suelo. (…)”;*

Que, el artículo 100 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, sobre el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, señala: *“Es un sistema de información territorial generada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales o Metropolitanos, y las instituciones que generan información relacionada con catastros y ordenamiento territorial, multifinalitario y consolidado a través de una base de datos nacional, que registrará en forma programática, ordenada y periódica, la información sobre los bienes inmuebles urbanos y rurales existentes en su*

circunscripción territorial. El Catastro Nacional Integrado Georreferenciado deberá actualizarse de manera continua y permanente, y será administrado por el ente rector de hábitat y vivienda, el cual regulará la conformación y funciones del Sistema y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles tomando en cuenta la clasificación, usos del suelo, entre otros.”;

Que, la ley ibidem en el artículo 101, sobre la obligación de remisión de información de catastros y ordenamiento territorial, establece: *“Los Gobiernos Autónomos Descentralizados y las instituciones que generen información relacionada con catastros y ordenamiento territorial compartirán los datos a través del sistema del Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, bajo los insumos, metodología y lineamientos que establezca la entidad encargada de su administración.”;*

Que, la Disposición Transitoria Tercera de la LOOTUGS determina que: *“En el plazo de treinta días contados a partir de la publicación de esta Ley en el Registro Oficial, el ente rector de hábitat y vivienda expedirá las regulaciones correspondientes para la conformación y funciones del Sistema Nacional de Catastro Integrado Georreferenciado; y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento y actualización de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles”;*

Que, la Disposición Transitoria Novena de la ley ibidem dispone que: *“Para contribuir en la actualización del Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y los metropolitanos, realizarán un primer levantamiento de información catastral, para lo cual contarán con un plazo de hasta dos años, contados a partir de la expedición de normativa del ente rector de hábitat y vivienda, señalada en la Disposición Transitoria Tercera de la presente Ley. Vencido dicho plazo, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos que no hubieren cumplido con lo señalado anteriormente, serán sancionados de conformidad con lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 107 de esta Ley. Una vez cumplido con el levantamiento de información señalado en el inciso anterior, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos actualizarán la información catastral de sus circunscripciones territoriales de manera continua y permanente, atendiendo obligatoriamente las disposiciones emitidas por la entidad rectora de hábitat y vivienda. Una vez expedidas las regulaciones del Sistema Nacional de Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, el ente rector del hábitat y vivienda deberá cuantificar ante el Consejo Nacional de Competencias, el monto de los recursos requeridos para el funcionamiento del aludido Catastro, a fin de que dicho Consejo defina el mecanismo de distribución, con cargo a los presupuestos de los gobiernos municipales y metropolitanos, que se realizarán mediante débito de las asignaciones presupuestarias establecidas en la ley.”;*

Que, el artículo 139 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), sobre el ejercicio de la competencia de formar y administrar catastros inmobiliarios, determina: *“La formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley. Es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural. Sin perjuicio de realizar la actualización cuando solicite el propietario, a su costa. (...)”*;

Que, el artículo 147 del Código ibidem sobre el ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda, señala: *“El Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas. El gobierno central a través del ministerio responsable dictará las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado georreferenciado de hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad. (...)”*;

Que, el artículo 130 del Código Orgánico Administrativo, determina: *“Las máximas autoridades administrativas tienen competencia normativa de carácter administrativo únicamente para regular los asuntos internos del órgano a su cargo, salvo los casos en los que la ley prevea esta competencia para la máxima autoridad legislativa de una administración pública (...)”*;

Que, el artículo 48 del Reglamento de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (RLOOTUGS), sobre el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, señala que: *“Corresponde a una infraestructura de datos espaciales catastrales con enfoque multifuncional que contempla, además de los aspectos económicos, físicos y jurídicos tradicionales, los datos ambientales y sociales del inmueble y las personas que en él habitan, misma que es alimentada por la información generada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y las instituciones que generan información relacionada con catastro. Esta información formará parte del componente territorial de los Sistemas de Información Local de los GAD Municipales y Metropolitanos.”*;

Que, el artículo 55 del RLOOTUGS, sobre el Sistema Nacional de Catastro Integrado y Georreferenciado de Hábitat y Vivienda, señala que: *“La administración de este sistema está a cargo del ente rector de hábitat y vivienda y deberá ser coordinado con la Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo, en el marco del Consejo Nacional de Geoinformática (CONAGE), además de coordinar con los Gobiernos Autónomos*

Descentralizados para su funcionamiento y actualización. El administrador del sistema deberá publicar periódicamente la información catastral suministrada por cada uno de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos, de acuerdo a los protocolos y estándares establecidos por el ente rector de hábitat y vivienda.”;

Que, el artículo 65 del Reglamento ibidem, sobre el control del ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo, establece: *“La facultad de vigilancia, control y potestad sancionatoria sobre el ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo; y, de la correcta y oportuna aplicación de los instrumentos, mecanismos y herramientas previstas en la Ley Orgánica, este reglamento, en las regulaciones nacionales emitidas por el Consejo Técnico y normativa local emitidas por los gobiernos autónomos descentralizados será ejecutada por la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (...)”;*

Que, el artículo 66 del mismo cuerpo legal, sobre las atribuciones para control y juzgamiento, señala que: *“Para el ejercicio de las atribuciones de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, previstas en la Ley, deberá al menos: a) Regular los mecanismos, herramientas y procedimientos de vigilancia y control que implementará la Superintendencia (...)”;*

Que, el artículo 71 del Reglamento ibidem sobre los mecanismos de control dispone que: *“La Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión podrá aplicar uno o varios de los siguientes mecanismos para el ejercicio de la facultad de control: a) Inspección. b) Examen Especial. c) Otros que establezca la Superintendencia”;*

Que, el artículo 72 del Reglamento de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, sobre las inspecciones determina: *“La Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo podrá realizar inspecciones in situ a los gobiernos autónomos descentralizados y demás instituciones del gobierno central para comprobar en la práctica la veracidad, efectiva aplicación y el cumplimiento de los instrumentos de desarrollo y ordenamiento territorial y de uso y gestión del suelo a las que se encuentre obligados a cumplir y aplicar.*

La Superintendencia realizará también inspecciones in situ a las obras, construcciones o proyectos que se ejecutaren por dichas instituciones o que hayan sido autorizadas por ellas, en cualquier momento, sin necesidad de notificación previa de la Superintendencia y de ser necesario podrá contar con el apoyo de la fuerza pública.

En el proceso de la inspección los funcionarios de la Superintendencia podrán evaluar la documentación que se requiera para determinar el cumplimiento de la normativa para el ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo o bien citar a las servidores de los gobiernos autónomos descentralizados e instituciones del gobierno central a las dependencias desconcentradas de la Superintendencia a fin de que justifiquen sus acciones u omisiones, fijando para tal efecto un plazo.

Los Gobiernos Autónomos Descentralizados y demás instituciones del gobierno central, relacionadas con el ordenamiento territorial o el uso y gestión del suelo están obligados a prestar todas las facilidades para la ejecución de las inspecciones de la Superintendencia.

En el caso que el gobierno autónomo descentralizado o las entidades del gobierno central, negasen al personal de la Superintendencia el acceso a los lugares objeto de inspección o no se les facilitara la documentación solicitada, el servidor de la Superintendencia advertirá sobre la posible infracción administrativa, previo al levantamiento del acta de inspección correspondiente.”;

Que, el artículo innumerado, a continuación del artículo 75 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo establece: *“Para el procedimiento de juzgamiento de las infracciones establecidas en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo se estará a lo dispuesto en el Código Orgánico Administrativo.”;*

Que, el Acuerdo Ministerial Nro. MIDUVI-MIDUVI-2022-0003-A de 24 de febrero de 2022, en su Disposición Transitoria Primera, indica: *“Los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos que dispongan de sistemas de información catastrales con licenciamiento de tipo propietario o de código abierto y que están actualmente vigentes, podrán seguir operando en estos normalmente, sin embargo, deberán homologar su estructura y datos adaptándose al modelo de datos mínimo que se especifica en la presente norma, previo al envío de los mismos al ente rector de hábitat y vivienda, para el almacenamiento en el Sistema Nacional de Catastro Integrado y Georreferenciado hasta el 31 de diciembre de 2022.”;*

Que, mediante Resolución Nro. CPCCS-PLE-SG-027-E-2021-473 de fecha 04 de marzo de 2021, se designó al: *“(...) señor Ingeniero Pablo Ramiro Iglesias Paladines como Superintendente de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (...)”*, quien, conforme el artículo 120 numeral 11 de la Constitución de la República, quien fue posesionado por el pleno de la Asamblea Nacional del Ecuador en la sesión número 696 de fecha 11 de marzo de 2021;

Que, el artículo 10 de la Resolución Nro. SOT-DS-2023-003 determina que: *“(...) el Superintendente de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo deberá dirigir estratégicamente la gestión institucional de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, para garantizar la ejecución de acciones de vigilancia y control de acuerdo con lo establecido en la normativa legal vigente”;*

Que, es importante que los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos cuenten con actividades de autogestión, especialmente que provengan de ingresos relacionados a catastros, con la finalidad de cubrir los gastos corrientes y los proyectos de inversión, en el sentido que éstos garanticen la equidad al interior del territorio de cada gobierno autónomo descentralizado; y,

Que, es necesario ejecutar los procedimientos acorde con los principios de celeridad, eficiencia y eficacia que rigen a la Administración Pública, a fin de satisfacer las necesidades internas para lograr una buena gestión y garantizar la eficiencia a nivel institucional.

En ejercicio de las atribuciones conferidas por la Constitución, la ley, la normativa vigente y el Estatuto Orgánico de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo,

RESUELVE:

Expedir la **“NORMA TÉCNICA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO DE LA EVALUACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DEL CATASTRO NACIONAL”**

TÍTULO I. GENERALIDADES

CAPÍTULO I. OBJETO Y ÁMBITO

Artículo 1.- Objeto: La presente norma técnica tiene por objeto regular el procedimiento de la evaluación de la actualización del catastro, con relación a la conformación, implementación, mantenimiento y actualización del Sistema Nacional de Catastro Integrado Georreferenciado, en cumplimiento del ordenamiento jurídico aplicable y vigente, la cual está dirigida a las entidades sujetas a control de esta Superintendencia.

Artículo 2.- Ámbito: La presente norma técnica será aplicada por los servidores de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo; y, por los administrados, dentro de la ejecución de las acciones programadas y no programadas, conforme lo determina la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo y su Reglamento.

Artículo 3.- Definiciones: A efectos de esta norma técnica se consideran las siguientes definiciones:

1. Alícuota: Incidencia porcentual que cada bloque, torre o conjunto tiene sobre el total del inmueble constituido en condominio o declarado bajo el régimen de propiedad horizontal.

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

3. Bien inmueble: Son bienes raíces rústicos o urbanos que no pueden ser transportados de un lugar a otro; y, los que se adhieren permanentemente a ellos, como construcciones, árboles, etc.

4. Bienes de uso público: Son bienes de uso público aquellos cuyo uso por los particulares es directo y general en forma gratuita, de conformidad con el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

5. Bien mostrenco: Se entienden por bienes mostrencos aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido, según el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

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

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

8. Catastro Inmobiliario Multifinalitario - CIM: Es el inventario de bienes inmuebles urbanos o rurales que pertenecen a una determinada jurisdicción. El gobierno autónomo descentralizado metropolitano o municipal pertinente registrará la información correspondiente a cada predio, tanto los datos básicos, así como los datos cartográficos catastrales. Además de los aspectos económicos, jurídicos y físicos tradicionales, se podrá integrar con parámetros ambientales y sociales del inmueble que aportarán como insumo valioso no sólo para efectos tributarios, sino sobre todo para efectos de planificación y toma de decisiones en el territorio, es decir, diversas aplicaciones y propósitos dentro de la gestión municipal, gubernamental y de demás instituciones públicas o privadas dando como resultado su carácter de multifinalitario.

9. Catastro urbano: Datos que al ser levantados con mayor detalle permiten definir parcelas o porciones de suelo de una misma naturaleza que el gobierno de nivel municipal declara como urbanas, al estar enclavadas en su área administrativa, están cerradas por una línea poligonal que delimita, a tales efectos, el ámbito espacial del derecho de propiedad de un propietario o de varios en colectividad y, en su caso, las construcciones emplazadas en dicho ámbito (inmuebles), cualquiera que sea su dueño, y con independencia de otros derechos que recaigan sobre él; con el fin de establecer un código de identificación.

10. Catastro rural: Inventario o registro de bienes inmuebles que permite la administración eficiente de la tierra, que garantiza la seguridad de su tenencia y proporciona información para la planificación del desarrollo nacional, el ordenamiento territorial, la toma de decisiones estratégicas para el área rural y la aplicación de políticas tributarias justas y equitativas.

11. Catastro Nacional Integrado Georreferenciado: Infraestructura de datos espaciales catastrales con enfoque multifinanciarario que contempla, además de los aspectos económicos, físicos y jurídicos tradicionales, los datos ambientales y sociales del inmueble y las personas que en él habitan, misma que es alimentada por la información generada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y las instituciones que generan información relacionada con catastro. Esta información formará parte del componente territorial de los Sistemas de Información Local de los GAD Municipales y Metropolitanos.

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

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

14. Componente económico: Registros atribuidos a cada predio correspondientes al valor de los inmuebles determinados de conformidad con la Ley y a partir de los cuales se define parte de la política tributaria de cada gobierno autónomo descentralizado metropolitano o municipal.

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

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

17. Componente temático: Información y las bases de datos en las que constan datos cartográficos y alfanuméricos correspondientes a los aspectos temáticos específicos como son: infraestructura, medio físico natural, medio ambiente, áreas protegidas y el comportamiento urbano - rural, social, entre otros. Esta información es generada y administrada en el ámbito de sus competencias por los diferentes niveles de gobierno y las instituciones públicas que la integran. Interactúa continuamente con los Datos Básicos Catastrales en la toma de decisiones, dando así razón de ser al Catastro Inmobiliario

Multifinalitario. Este componente es de apoyo y no necesariamente atribuido a cada predio.

18. Datos Básicos Catastrales: Información que caracteriza a un predio y que se categoriza de acuerdo con los componentes: físico (usos, servicios, mejoras), jurídico (tenencia, ocupantes, identificaciones) y económico (avalúos de suelo y construcciones).

19. Datos Cartográficos Catastrales: Objetos geográficos mínimos que conformarán el Catastro Inmobiliario Multifinalitario (CIM) (zona, sector manzana, predio, entre otros) con atributos de: dimensión, ubicación y georreferenciación. Los Datos Cartográficos Catastrales deberán estar plenamente relacionados con la información alfanumérica catastral y ser gestionados mediante un sistema de gestión de bases de datos espaciales administrado exclusivamente por cada uno de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos.

20. Datos Temáticos Catastrales: Datos que caracterizan a un predio con base al componente temático: social (comportamiento urbano y rural) y ambiental (medio físico natural).

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

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

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

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

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

26. Ocupante: Persona natural o jurídica que tiene la ocupación o posesión sobre un determinado predio.

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

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

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

30. Predio: Área o porción de terreno individual o múltiple rústico o urbano, sujeto a derechos reales de propiedad o relacionados con posesiones de la tierra. Incluye suelo edificado o no edificado.

31. Predio matriz: Denominación que se da al predio para mantener su registro histórico ante una modificación catastral; se refiere también al predio declarado en propiedad horizontal cuya clave catastral se deberá mantener y se añadirá los campos necesarios, conforme lo establezca la Norma Técnica Nacional de Catastros.

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

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

34. Red nacional geodésica del Ecuador - RENAGE: Corresponde a la materialización del sistema de referencia, mediante un conjunto de marcas o hitos, con sus respectivas coordenadas. Dichas marcas o hitos se encuentran estratégicamente distribuidas en el territorio nacional.

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

36. Suelo rural: Es el destinado principalmente a actividades agroproductivas, extractivas o forestales, o el que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos.

37. Suelo urbano: Es el ocupado por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados. Estos asentamientos humanos pueden ser de diferentes escalas e incluyen núcleos urbanos en suelo rural.

38. Tipologías constructivas: Tipos o clases específicas de diseño y construcción de edificaciones que poseen características constructivas análogas o comunes.

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

40. Unidad técnica catastral: Áreas administrativas municipales denominadas direcciones, subdirecciones, coordinaciones o jefaturas de avalúos y catastros, responsable de la formación, actualización, mantenimiento y publicación del catastro inmobiliario multifinalitario, en cada gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano.

41. Unipropiedad: Régimen de propiedad por el cual una sola persona natural, jurídica, sociedad conyugal o propietarios en derechos y acciones tienen dominio sobre un bien inmueble.

42. Valor de la propiedad: El valor de la propiedad estará dividido en: a) El valor del suelo que es el precio unitario de suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios unitarios de venta de inmuebles de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del inmueble; b) El valor de las edificaciones es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un inmueble, calculado sobre el método de reposición; y, c) El valor de reposición que se determina aplicando un proceso que permita la simulación de construcción de la obra que va a ser evaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

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

44. Zona: Espacio geográfico catastral que contiene un conjunto de sectores para facilitar la gestión, administración y planificación de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos.

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

CAPÍTULO II. DISPOSICIONES COMUNES A LA EVALUACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DEL CATASTRO

Artículo 4.- Caducidad: El acto de inicio del procedimiento administrativo se notificará al administrado en el plazo de hasta seis meses contados desde el acto con el que se ordena el inicio de las acciones de control, a cuyo término caduca el ejercicio de la potestad pública sancionadora, determinadora o cualquier otra, de carácter gravoso, de conformidad a lo determinado en el Código Orgánico Administrativo.

Artículo 5.- Ejecución de la evaluación de la actualización del catastro: Para la ejecución de la evaluación de la actualización del catastro, esta Superintendencia actuará conforme las atribuciones establecidas en la ley a través del equipo evaluador.

TÍTULO II. DE LA EVALUACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DEL CATASTRO

CAPÍTULO I. GENERALIDADES DEL MECANISMO

Artículo 6.- Inicio: El mecanismo de control de Evaluación de la actualización del catastro iniciará observando las siguientes consideraciones:

1. En el caso del Plan Anual de Control, la disposición de inicio será emitida por la Intendente General de esta Superintendencia, de acuerdo con el cronograma previamente aprobado por la máxima autoridad.
2. En el caso de denuncias ciudadanas o peticiones razonadas calificadas se solicitará autorización a la Intendencia General.

3. De oficio, cuando el Intendente Zonal o Director de Ordenamiento Territorial, tengan conocimiento directo o indirecto de una conducta o hecho que pueda estar sujeto a este mecanismo, justificará la necesidad mediante un informe técnico señalando la oportunidad de su ejecución y se solicitará autorización a la Intendencia General.

4. Si como resultado de la ejecución de una acción de vigilancia, es necesaria la ejecución de un mecanismo de control, el Intendente Zonal o Director de Ordenamiento Territorial justificará la necesidad mediante un informe técnico señalando la oportunidad de su ejecución y se solicitará autorización a la Intendencia General.

Artículo 7.- Inspección como mecanismo de control complementario: Cuando se requiera ejecutar una inspección dentro del mecanismo de evaluación de la actualización del catastro, se actuará de conformidad con lo establecido en la normativa específica, hasta antes de emitido el informe preliminar de evaluación.

En este caso, el jefe de equipo se pronunciará sobre su pertinencia en el término de tres (3) días contados a partir de la recepción del requerimiento. El equipo evaluador deberá elaborar el Informe de Inspección en el término máximo de quince (15) días, considerando para el efecto el plazo de caducidad de seis (6) meses de la acción de control.

Los resultados se señalarán en un único informe de inspección, sin que sea necesaria su comunicación a la entidad controlada en esta fase de la investigación. Dichos resultados se incorporarán dentro del Informe Preliminar de Evaluación de la Actualización del Catastro.

CAPÍTULO II. DEL EQUIPO EVALUADOR

Artículo 8.- Del equipo evaluador: Previo a la ejecución del mecanismo de control de evaluación de la actualización del catastro, y una vez que se tenga la autorización o disposición de inicio de la Intendencia General, quien conformará el equipo evaluador de la siguiente manera:

1. Jefe del equipo evaluador: Director Nacional o Intendente Zonal a cargo del área sustantiva ejecutante.
2. Evaluador Técnico: Analistas o especialistas técnicos.
3. Evaluador Jurídico: Analistas jurídicos.

Artículo 9.- Responsabilidades específicas: Son obligaciones específicas de los integrantes del equipo evaluador las siguientes:

1. Jefe del equipo evaluador:

- a. Remitir el plan de trabajo en el que se analizará la carga operativa con relación a los procesos a ejecutarse, el mismo que deberá ser aprobado por la Intendencia General, para cada procedimiento de evaluación.
 - b. Comunicar a los analistas y/o especialistas técnicos y jurídicos que actuarán como evaluadores.
 - c. Emitir las órdenes de evaluación de la actualización del catastro a los analistas y/o especialistas técnicos y jurídicos que actuarán como evaluadores.
 - d. Informar a los evaluadores sobre las responsabilidades a su cargo.
 - e. Solicitar la información necesaria para la ejecución del mecanismo.
 - f. Supervisar las actividades asignadas a cada evaluador, así como los plazos y términos que se establezcan para la evaluación.
 - g. Suscribir los oficios de inicio de la evaluación.
 - h. Suscribir las comunicaciones de resultados en los casos en los que se identifique el cumplimiento de todos los criterios por cada parámetro de evaluación.
 - i. Revisar y aprobar los informes de evaluación.
- 2. Evaluador Técnico:**
- a. Analizar técnicamente la información correspondiente, motivo de evaluación.
 - b. Elaborar y emitir, en los tiempos programados y condiciones previamente establecidas, los informes de evaluación, de manera coordinada con el evaluador jurídico.
- 3. Evaluador Jurídico:**
- a. Analizar, en el ámbito jurídico, la información correspondiente motivo de evaluación y asesorar al equipo.
 - b. Elaborar y emitir, en los tiempos programados y condiciones previamente establecidas, los informes de evaluación de manera coordinada con el evaluador técnico.
 - c. Elaborar los proyectos de oficios de inicio y las comunicaciones del proceso de evaluación a la entidad pública sujeta a control.

CAPÍTULO III. DEL PROCESO DE EVALUACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DEL CATASTRO

Artículo 10.- Del plan de trabajo: En el caso de que la evaluación de la actualización del catastro corresponda a acciones programadas, el plan de trabajo constará dentro de la acción de control respectiva y será aprobada dentro del Plan Anual de Control.

En el caso de acciones no programadas, el Jefe del Equipo Evaluador deberá elaborar el plan de trabajo y remitirlo a la Intendencia General, quien contará con un término de diez (10) días contados desde la recepción del plan para su valoración, aprobación y envío al equipo evaluador.

De existir observaciones al plan de trabajo, se pondrá en conocimiento del Jefe del Equipo Evaluador para que realice las correcciones pertinentes en el término de tres (3) días. Recibidas las correcciones, la Intendencia General contará con un término de cinco (5) días adicionales para la revisión y aprobación final.

En el caso de que la Intendencia General no apruebe el plan de trabajo dispondrá al Jefe del Equipo Evaluador elaborar un nuevo plan de trabajo, de considerarlo pertinente, sin perjuicio de otros mecanismos de control que se puedan ejecutar.

Artículo 11.- Orden de trabajo para la evaluación de la actualización del catastro: El Jefe del equipo evaluador emitirá la orden de trabajo para la evaluación de la actualización del catastro en la cual se determinará, entre otros aspectos, el alcance y temporalidad de la ejecución del mecanismo.

Artículo 12.- Oficio de inicio: El jefe del equipo evaluador, al mismo tiempo que emita la orden de trabajo, suscribirá la comunicación dirigida a la máxima autoridad de la entidad pública sujeta a control, informando el inicio del mecanismo de evaluación de la actualización del catastro.

El oficio de inicio se notificará conforme las reglas del Código Orgánico Administrativo.

Artículo 13.- Ampliación del plazo o término: Se podrá ampliar el plazo o término concedido para la emisión del Informe Preliminar contenido en la orden de trabajo; para el efecto, los evaluadores deberán elevar una solicitud al Jefe de Equipo, el cual deberá aceptarlo o negarlo en un término máximo de tres (3) días.

Artículo 14.- Informe Preliminar de Evaluación de la Actualización del Catastro: Como resultado de la evaluación, el equipo elaborará un Informe Preliminar de Evaluación de la Actualización del Catastro, el cual deberá ser puesto en consideración de la entidad sujeta a control, en los términos establecidos en el plan de trabajo.

Artículo 15.- Notificación del Informe Preliminar de Evaluación de la Actualización del Catastro: En la notificación del informe preliminar se concederá un término de diez

(10) días para que la entidad o dependencia sujeta a control presente los descargos que considere necesarios, que podrán prorrogarse hasta por cinco días más, a petición del órgano administrado.

Artículo 16.- Revisión de los descargos: Finalizado el término de diez (10) días concedidos, el jefe del equipo evaluador remitirá a los evaluadores técnicos y jurídicos los descargos presentados para su análisis.

Los evaluadores técnicos y jurídicos tendrán un término de quince (15) días para emitir el informe final de evaluación de la actualización del catastro y remitir al jefe de equipo para su revisión y aprobación.

En el caso de no hubiese presentado descargos, en el término no mayor de diez (10) días se presentará el informe final, en el cual se hará constar de manera expresa esta circunstancia.

Artículo 17.- Informe Final de Evaluación de la Actualización del Catastro: Con el Informe Final de Evaluación de la Actualización del Catastro se concluirá el mecanismo de evaluación, y se podrán realizar, entre otras, las siguientes recomendaciones:

1. Iniciar un procedimiento administrativo sancionador, cuando se presuma el cometimiento de una infracción administrativa establecida en la LOOTUGS, con los elementos de análisis debidamente documentados y motivados; y/o,
2. Fortalecer a la gestión institucional en el marco de la actualización del catastro evaluada de conformidad con las atribuciones de la Superintendencia señaladas en la LOOTUGS o inexistencia de incumplimiento de las disposiciones legales y normativas.

Cualquiera que sean las conclusiones y recomendaciones, se notificará el Informe Final de Evaluación de la Actualización del Catastro a la entidad sujeta a control, el cual no será susceptible de impugnación.

CAPÍTULO IV. DE LOS ELEMENTOS, PARÁMETROS Y CRITERIOS DE EVALUACIÓN PARA LOS GAD MUNICIPALES Y METROPOLITANOS

Artículo 18.- Elementos, parámetros y criterios de evaluación: Se verificará el cumplimiento de la actualización del catastro a través de elementos, parámetros y criterios.

Los elementos de evaluación corresponden a:

1. Clave catastral.
2. Modelo de datos básicos y cartográficos catastrales mínimos.
3. Sistema de Información Geográfico Catastral Local (SIGCAL).

4. Actualización del catastro.
5. Notificación de particularidades al ente rector de hábitat y vivienda.
6. Exactitud posicional planimétrica.
7. Remisión de información de catastros y ordenamiento territorial.
8. Valoración catastral de bienes inmuebles.

Con base en los elementos mencionados, para la evaluación de la actualización del catastro se han determinado parámetros específicos (ANEXO I) que se evaluarán mediante los siguientes criterios:

Cumple: Cuando se evidencia que se ha incorporado la información que se señala, en el marco de la normativa vigente.

Incumple: Cuando se evidencia que no se ha incorporado la información que se señala, en el marco de la normativa vigente.

No aplica: Cuando no corresponda el parámetro según el caso evaluado.

CAPÍTULO V. DE LOS ELEMENTOS, PARÁMETROS Y CRITERIOS DE EVALUACIÓN PARA EL ENTE RECTOR DE HÁBITAT Y VIVIENDA Y DEMÁS INSTITUCIONES QUE GENEREN INFORMACIÓN RELACIONADA CON CATASTROS Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Artículo 19.- Elementos, parámetros y criterios de evaluación: Se verificará el cumplimiento de la actualización del catastro a través de elementos, parámetros y criterios.

Los elementos de evaluación corresponden a:

1. Regulaciones relativas al catastro.
2. Sistema Nacional de Catastro Integrado Georreferenciado.
3. Infraestructura de Datos Espaciales (IDE).
4. Publicación de información catastral.
5. Certificados de actualización y mantenimiento catastral.
6. Validación de notificaciones.
7. Registro de proveedores.

Con base en los elementos mencionados, para la evaluación de la actualización del catastro se han determinado parámetros específicos (ANEXO II) que se evaluarán mediante los siguientes criterios:

Cumple: Cuando se evidencia que se ha incorporado la información que se señala, en el marco de la normativa vigente.

Incumple: Cuando se evidencia que no se ha incorporado la información que se señala, en el marco de la normativa vigente.

No aplica: Cuando no corresponda el parámetro según el caso evaluado.

TÍTULO III. DE LA SUSTANCIACIÓN

CAPÍTULO I. ASPECTOS GENERALES DE LA SUSTANCIACIÓN

Artículo 20.- Sustanciadores: Para los casos en los que la evaluación de la actualización del catastro haya sido ejecutada por el nivel central de la Superintendencia, la fase de instrucción le corresponderá a la Intendencia General.

Para los casos en que la evaluación de la actuación del catastro haya sido ejecutada por las unidades desconcentradas de la Superintendencia, la fase de instrucción le corresponderá a las Intendencias Zonales.

Artículo 21.- De la remisión a la Contraloría General del Estado: Una vez que se cuente con la resolución administrativa en la que, de ser el caso, se determine la responsabilidad del infractor y esta se encuentre debidamente notificada al administrado y a la unidad sustanciadora de la Superintendencia, ésta elaborará un informe técnico jurídico del procedimiento, que será puesto en conocimiento de la Contraloría General del Estado a través de la máxima autoridad o su delegado.

DISPOSICIONES GENERALES

Primera. - La Intendencia General y la Coordinación General de Planificación y Gestión Estratégica actualizarán y socializarán los formatos que se requieran para la ejecución del presente mecanismo, junto con la Dirección de Gestión Documental y Archivo, la cual los registrará en el repositorio que se cree para el efecto.

Segunda. - La Coordinación General de Asesoría Jurídica actualizará los anexos aparejados a esta Resolución cuando sea requerido por la autoridad competente.

Tercera. - En todo caso que se planifique o disponga el inicio de la Evaluación de la Actualización del Catastro se podrá ejecutar, previamente, una acción de vigilancia, de acuerdo con las necesidades técnicas que se configuren en cada caso.

DISPOSICIONES FINALES

Primera. - Encárguese de la publicación y registro de la presente Resolución y sus anexos a la Dirección de Gestión Documental y Archivo, así como su difusión en la página web y medios institucionales a la Dirección de Comunicación Social.

Segunda. - La presente Resolución entrará en vigencia a partir de su suscripción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dado en la ciudad de Quito a primero (01) del mes julio de 2024.



Regístrese, notifíquese y cúmplase.

Pablo Ramiro Iglesias Paladines
**SUPERINTENDENTE DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, USO Y
GESTIÓN DE SUELO**

	Cargo	Nombre	Sumilla
Elaborado por:	Analista de Desarrollo Normativo	Edwin Flores	
Revisado y aprobado por:	Coordinador General de Asesoría Jurídica	David González Aroca	

ANEXO I – ELEMENTOS, PARÁMETROS Y CRITERIOS DE EVALUACIÓN PARA LOS GOBIERNOS AUTONOMOS DESCENTRALIZADOS MUNICIPALES Y METROPOLITANOS

Se verificará el cumplimiento de los siguientes elementos y parámetros de evaluación referente a la Norma Técnica Nacional de Catastros (NTNC) emitida mediante Acuerdo Ministerial Nro. MIDUVI-MIDUVI-2022-0003-A el 24 de febrero de 2022, mediante los siguientes criterios:

Cumple: cuando se evidencia que se ha incorporado la información que se señala, en el marco de la normativa vigente.

Incumple: cuando se evidencia que no se ha incorporado la información que se señala, en el marco de la normativa vigente.

No aplica (N/A): cuando no corresponda el parámetro según el caso evaluado.

Acrónimos y Abreviaturas:

NTNC: Norma Técnica Nacional de Catastro.

LOOTUGS: Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo.

RLOOTUGS: Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo.

D.G.1: Disposición General Primera.

D.G.2: Disposición General Segunda.

D.T.1: Disposición Transitoria Primera.

D.T.3: Disposición Transitoria Tercera.

D.T.5: Disposición Transitoria Quinta.

D.T.8: Disposición Transitoria Octava.

D.T.9: Disposición Transitoria Novena

D.T.10 Disposición Transitoria Decima.

D.T.11: Disposición Transitoria Decima Primera.

D.T.12: Disposición Transitoria Decima Segunda.

D.T.14: Disposición Transitoria Decima Cuarta

GADM: Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano

MIDUVI: Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda

No.	Ref.	Verificable	Elementos	Parámetros de evaluación	Cumple	Incumple
1	D.G.1 NTNC	Base de datos, información alfanumérica	Clave catastral	La clave catastral se encuentra codificada según el esquema previsto en la Norma Técnica Nacional de Catastros		
2	D.G.2 NTNC	Solicitud de información al ente sujeto de control		Las claves catastrales de bloques constructivos registrados y previstos en la NTNC se encuentran vinculados con los permisos definitivos de edificación		
3	D.T.1 NTNC D.T.3 NTNC Art. 16	Información en formato digital y estructura vectorial	Modelo de datos básicos y cartográficos catastrales mínimos	Los datos cartográficos catastrales proporcionados se encuentran en estructura vectorial por capas o layers de tipo polígono (*shp - *dwg)		

4	Art. 19 Anexo D, Fase II NTNC			Las características generales de los datos cartográficos catastrales se determinan conforme a la NTNC (Evaluar Anexo III)			
5				Las consideraciones particulares sobre la gestión del catastro inmobiliario se determinan conforme a la NTNC (Evaluar Anexo IV)			
6				Los datos cartográficos catastrales se encuentran homologados a la estructura y modelo de datos mínimo de la NTNC en referencia a la información gráfica (Evaluar Anexo V ¹)			
7				Base de datos (en formatos xml, xls o xlsx)	La información alfanumérica se encuentra homologada a la estructura y modelo de datos mínimo de la NTNC en referencia a la información alfanumérica (Evaluar Anexo VIII)		
8	D.T.2 NTNC	Portal, link, acceso al sistema	Sistema de Información Geográfico Catastral Local ²	Se ha implementado el Sistema de Información Geográfico Catastral Local (SIGCAL)			
9	D.T.3 D.T.5 Anexo D Fase II NTNC	Información gráfica, alfanumérica e integral	Actualización del catastro	Cuenta con actualización de datos básicos catastrales: gráfico, alfanumérico e integral incluida vivienda (Anexo VI, VII y IX)			
10	Art. 101 LOOTUG S y Art. 55 RLOOTU GS	Certificación del ente Rector de Hábitat y Vivienda	Remisión de información de catastros y ordenamiento territorial	Se ha compartido periódicamente (mayo y noviembre) los datos del Catastro Inmobiliario Multifinanciado (CIM), a través de protocolos, estándares y plazos definidos por la entidad encargada de su administración			
11	Título IV NTNC	Fórmulas de valoración catastral y sus factores	Valoración catastral de bienes inmuebles	Las características generales sobre valoración catastral de bienes inmuebles se determinan conforme a la NTNC (Evaluar Anexo X)			
No.	Ref.	Verificable	Elementos	Parámetros de evaluación	Cumple	Incumple	N/A
12	D.T.8 NTNC	Informes de supervisión o fiscalización IGM/GADM – Notificación del	Notificación de particularidades al ente rector de hábitat y vivienda respecto	En el caso que el GADM incurra en las particularidades de la D.T.6 se notificó al MIDUVI la documentación que certifique cada caso.			

¹ Adicionalmente al Anexo V se podrá evaluar el Anexo VI, solamente en caso de que el administrado incluya información referente al Anexo VI

² La revisión podrá ser in situ o virtual mediante un protocolo de conexión que deberá ser gestionado previamente.

		GADM al ente rector con la documentación certificada	a la generación de cartografía básica con fines catastrales	En el caso que el GADM incurra en las particularidades de la D.T.7 se notificó al MIDUVI la documentación que certifique cada caso.			
13	D.T.8 y 9 NTNC	Informe de fiscalización de la cartografía base fase 1, referente a la verificación de exactitud posicional emitida por el IGM	Exactitud posicional planimétrica de los datos cartográficos catastrales	Los datos cartográficos catastrales se ajustan a los parámetros de exactitud posicional planimétrica prevista en la NTNC conforme a la fase I de adaptación para la entrega de información catastral ³			
14	D.T.10 NTNC	Se verificará conforme al artículo 23 de la NTNC. Procesos de validación en la entrega masiva de información catastral, en relación únicamente a la exactitud posicional.		Los datos cartográficos catastrales de los GADM catalogados como “Ciudades metrópoli, grande y mediana” definidas en el Informe Nacional del Ecuador presentado en HABITAT III y que no disponen de actualización del catastro urbano, se ajustaron a los parámetros de exactitud posicional planimétrica previstos en la NTNC hasta el 31 de diciembre de 2023			
15	D.T.11; D.T.12 NTNC			Los datos cartográficos catastrales de los GADM que no fueron catalogados como “Ciudades metrópoli, grande y mediana” definidas en el Informe Nacional del Ecuador presentado en HABITAT III y que no disponen de actualización del catastro urbano, se ajustan a los parámetros de exactitud posicional planimétrica previstos en la NTNC			

³ Para evaluar este parámetro se deberán considerar las Disposiciones Transitorias: Sexta, séptima, octava y novena.

ANEXO II – ELEMENTOS, PARÁMETROS Y CRITERIOS DE EVALUACIÓN PARA EL ENTE RECTOR DE HÁBITAT Y VIVIENDA Y LAS INSTITUCIONES QUE GENEREN INFORMACIÓN RELACIONADA CON CATASTROS Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Acrónimos y Abreviaturas:

NTNC: Norma Técnica Nacional de Catastro.

LOOTUGS: Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo.

RLOOTUGS: Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo.

D.G.3: Disposición General Tercera.

D.T.6 Disposición Transitoria Sexta.

D.T.7: Disposición Transitoria Séptima.

D.T.8: Disposición Transitoria Octava.

D.T.14: Disposición Transitoria Decima Cuarta.

GADM: Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano.

Nro.	Referencia	Verificable	Elementos	Parámetros de evaluación	Cumple	Incumple	N/A
1	D.T.3 LOOTUGS	Acto normativo acorde a la Disposición Transitoria Tercera la de LOOTUGS	Regulaciones relativas al catastro	Expidió regulaciones correspondientes a la conformación del Sistema Nacional de Catastro Integrado Georreferenciado			
2				Expidió regulaciones correspondientes a las funciones del Sistema Nacional de Catastro Integrado Georreferenciado			
3				Emitió normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento y actualización de la información catastral			

4				Emitió normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para la valoración de los bienes inmuebles.			
5	Art. 101. LOOTUGS D.T.3 LOOTUGS	Sistema Nacional de Catastro Integrado Georreferenciado	Sistema Nacional de Catastro Integrado Georreferenciado	Estableció el Sistema Nacional de Catastro Integrado Georreferenciado			
6	Art. 101. LOOTUGS Art. 55. RLOOTUGS Art. 30 NTNC	Infraestructura de Datos Espaciales	Infraestructura de Datos Espaciales	Se encuentra en funcionamiento la infraestructura de datos espaciales (IDE) del ente rector de hábitat y vivienda			
7				La información relacionada con el CIM está disponible al público en general en la infraestructura de datos espaciales del ente rector de hábitat y vivienda			
8	Art. 30 NTNC			La infraestructura de datos espaciales del ente rector de hábitat y vivienda cuenta con herramientas informáticas y servicios de mapas web acorde a las políticas nacionales de la geoinformación emitidas por el CONAGE con sus respectivos catálogos de metadatos			

9	<p>Art. 101. LOOTUGS</p> <p>Art. 55. RLOOTUGS</p> <p>Art. 30 NTNC</p>	Infraestructura de Datos Espaciales	Publicación de información catastral	Se ha publicado periódicamente la información catastral suministrada por cada uno de los GADM de acuerdo con los protocolos y estándares establecidos por el ente rector de hábitat y vivienda.			
10	Art. 31 NTNC	Certificados de actualización y mantenimiento catastral	Certificados de actualización y mantenimiento catastral	Se han emitidos certificados de actualización y mantenimiento catastral			
11	D.T. 8 NTNC	Validaciones de las notificaciones realizadas por los GADM	Validación de notificaciones respecto a la cartografía básica con fines catastrales y sus correspondientes datos cartográficos	Se validaron las notificaciones realizadas por los GADM, respecto a la D. T.6 y D.T.7 de la NTNC referente a la cartografía básica con fines catastrales y sus correspondientes datos cartográficos			

12	D.G.3; NTNC	Página web institucional del ente rector de hábitat y vivienda	Registro de Proveedores de servicios catastrales y valoración de bienes	El registro de proveedores de personas naturales o jurídicas para la prestación de servicios catastrales y valoración de bienes está disponible en la plataforma web			
13	D.T.14 NTNC	Requisitos y procesos implementados en la plataforma web del ente rector de hábitat y vivienda		Se implementó en la plataforma web los requisitos y procesos para el registro de proveedores de personas naturales y/o jurídicas nacionales o extranjeras servicios catastrales y/o valoración masiva de bienes inmuebles a nivel nacional			

ANEXO III – CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LOS DATOS CARTOGRÁFICOS CATASTRALES

Acrónimos y Abreviaturas:

NTNC: Norma Técnica Nacional de Catastro

SIRGAS: Sistema de Referencia Geocéntrico para las Américas

UTM: Universal Transverse Mercator

Referencia	Nro.	Elemento	Verificable	Parámetros	Cumple	Incumple
Art. 19, lit. d NTNC	1	Datos Cartográficos Catastrales	Revisión de la información gráfica mediante análisis topológico de la base de datos SIG	Los datos cartográficos catastrales respetan al menos las siguientes reglas topológicas: no debe existir espacios vacíos entre predios adyacentes, y tampoco existir superposición entre predios.	No debe existir espacios vacíos entre predios adyacentes	
	2				No debe existir superposición entre predios	
Art. 19, lit. e NTNC	3		Revisión del sistema de referencia el cual está proyectado la	Sistema de Referencia (SIRGAS)	Los datos cartográficos catastrales se encuentran en SIRGAS Ecuador	

	4		información gráfica de la base de datos integrada		Los datos cartográficos catastrales levantados bajo otro sistema de referencia se encuentran transformados al Sistema de Referencia Geocéntrico para las Américas (SIRGAS Ecuador). ⁴		
Art. 19, lit. g NTNC	5		Revisión de la Zona UTM en la cual está localizada la jurisdicción cantonal de la información gráfica	Los datos cartográficos catastrales están proyectados en la zona UTM correspondiente a su territorio ⁵	Zona UTM 15		
	6				Zona UTM 16		
	7				Zona UTM 17		
	8				Zona UTM 18		
Art. 19, lit. h NTNC	9		Información del Comité Nacional de Límites Internos (CONALI)	Unidades territoriales urbanas y rurales se encuentran ajustadas a los límites políticos administrativos oficiales ⁶			
Art. 19, lit. i NTNC	10		Repositorio pasivo de información digital con los levantamientos planimétricos (Necesario solicitar esta información al GAD, no se revisará la información individual del repositorio si su existencia, puede ser en una carpeta digital o base de datos ⁷)	Dispone de un repositorio pasivo de información digital con los levantamientos planimétricos entregados a la autoridad municipal o metropolitana correspondiente en formato digital para la actualización de información catastral.			
Art. 23 NTNC	11		Se verificará conforme al artículo 23 de la NTNC. Procesos de validación en la entrega masiva de información catastral,	La escala de levantamiento urbano corresponde a 1:1000			

⁴ Este parámetro puede ser no aplica, en el caso de que no posea otro sistema de referencia indicarlo en observaciones

⁵ Se evaluará dependiendo de la zona UTM de proyección a la que corresponda el ente sujeto a control, si la jurisdicción del ente sujeto a control se encuentra localizado en más de una zona UTM, los datos cartográficos catastrales se proyectarán en la Zona UTM que cuente con una mayor extensión de la jurisdicción analizada

⁶ Si el administrado presenta conflictos limítrofes la evaluación del parámetro será No Aplica y se deberá mencionar en observaciones.

⁷ La revisión podrá ser in situ o virtual mediante un protocolo de conexión que deberá ser gestionado previamente.

	12		en relación únicamente a la exactitud posicional.	La escala de levantamiento rural corresponde a 1:5000		
--	----	--	---	---	--	--

ANEXO IV – CONSIDERACIONES PARTICULARES SOBRE LA GESTIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO

Acrónimos y Abreviaturas:

NTNC: Norma Técnica Nacional de Catastro

PANE: Patrimonio de Áreas Naturales del Estado.

GADM: Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano

Referencia	Nro.	Elemento	Verificable	Parámetros	Cumple	Incumple	N/A
Art. 21, lit. a NTNC	1	GESTIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO	La base de datos cuenta con un campo en el que se identifique aquellos predios que poseen conflictos de linderos y conflicto entre propietarios	Dispone de conflicto de linderos			
Art. 21, lit. b NTNC	2		Dispone de conflicto entre propietarios sobre un mismo predio				
Art. 21, lit. c NTNC	3		Identificación de los predios municipales o metropolitanos que sean afectados al servicio público en la base de datos	Se registran los bienes afectados al servicio público			
	4		Identificación de los predios municipales o metropolitanos que sean de dominio privado en la base de datos	Se registran los bienes de dominio privado			
Art. 21, lit. d NTNC	5		En la base de datos proporcionada existe un campo en el que se identifica la forma de propiedad o posesión	Dispone de información sobre posesiones			
Art. 21, lit. e NTNC	6		Base alfanumérica (Si no registra comunas verificar con el ente rector)	Se registran los predios a nombre de comunas, comunidades, pueblos o nacionalidades indígenas con título de propiedad en el Registro de la Propiedad			
Art. 21, lit. e NTNC	7		Identificación de los predios localizados dentro de un área que pertenezca al PANE mediante información emitida por el ente rector	Se registran los suelos de reserva naturales nacionales que forman parte de PANE a nombre de la autoridad ambiental ⁸			
	8		Identificación de los predios localizados dentro de un área que pertenezca al PANE y que dispongan de títulos de propiedad debidamente inscritos con	Se identifican los predios localizados en áreas que pertenezcan al PANE y que dispongan de títulos de propiedad			

⁸ La Autoridad Ambiental es la encargada de levantar información referente a las áreas naturales nacionales, si el GADM no dispone de información se evaluará como No Aplica

			fecha anterior a la de promulgación oficial del área PANE en cuestión, éstos serán registrados en el catastro a nombre del propietario o propietarios, en la base de datos	inscritos con fecha anterior a la promulgación oficial del área PANE ⁹			
Art. 21, lit. j NTNC	9		Identificación de los predios que forman parte de bienes inmuebles patrimoniales en la base de datos	Se registran bienes inmuebles patrimoniales			

⁹ La Autoridad Ambiental es la encargada de levantar información referente a las áreas naturales nacionales, si el GADM no dispone de información se evaluará como No Aplica

ANEXO V - CATÁLOGO DE OBJETOS CATASTRALES (DATOS CARTOGRÁFICOS CATASTRALES - FASE 1, PREDIO Y BLOQUE CONSTRUCTIVO)

Acrónimos y Abreviaturas:

NTNC: Norma Técnica Nacional de Catastro.

Nro.	Referencia	Elementos		Nombre del campo			Geometría		
		Categoría	Subcategoría	Parámetros	Cumple	Incumple	Parámetros	Cumple	Incumple
1	Artículo 16 y Anexo A de la Norma Técnica Nacional de Catastros	Demarcación	Área de competencia de Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos	Registra "Bloque Constructivo"			Polígono		
2				Registra "Predio"			Polígono		

- La información deberá ser analizada en dos etapas, primero referente al cumplimiento de los campos asignados y la segunda etapa se revisará conforme lo mencionado en el artículo 22 de la NTNC, en relación con los componentes mínimos para la validación del Catastro Inmobiliario Multifinalitario (CIM), y considerando el artículo 23 de la NTNC.

- Hasta 31/12/2023 Anexo A de la NTNC (aplica para bloque constructivo y predio) - Fase I.

- El detalle de los campos con sus respectivas tablas de valores de dominios deberá ser verificada en el anexo A y de acuerdo con lo dispuesto en el anexo D de la NTNC:

ANEXO VI - CATÁLOGO DE OBJETOS CATASTRALES (DATOS CARTOGRÁFICOS CATASTRALES - FASE II)

Acrónimos y Abreviaturas:

NTNC: Norma Técnica Nacional de Catastro.

Nro.	Referencia	Elementos		Nombre del campo			Geometría		
		Categoría	Subcategoría	Parámetros	Cumple	Incumple	Parámetros	Cumple	Incumple
1	Artículo 16 y Anexo A de la Norma Técnica Nacional de Catastros	Demarcación	Área de competencia de Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos	Registra "Zona"			Polígono		
2				Registra "Sector"			Polígono		
3				Registra "Manzanas" ¹⁰			Polígono		
4				Registra "Polígono Catastral" ¹¹			Polígono		
5				Registra "Bloque Constructivo"			Polígono		
6				Registra "Predio"			Polígono		

- La información deberá ser analizada en dos etapas, primero referente al cumplimiento de los campos asignados y la segunda etapa se revisará conforme lo mencionado en el artículo 22 de la NTNC, en relación con los componentes mínimos para la validación del Catastro Inmobiliario Multifinalitario (CIM), y considerando el artículo 23 de la NTNC.

- A partir del 01/01/2024 Anexo A, B y C de la NTNC para todos los objetos catastrales - Fase II.

- El detalle de los campos con sus respectivas tablas de valores de dominios deberá ser verificada en el anexo A y de acuerdo con lo dispuesto en el anexo D de la NTNC:

¹⁰ Aplica para catastro urbano

¹¹ Aplica para catastro rural

ANEXO VII - CATÁLOGO DE OBJETOS CATASTRALES TEMÁTICOS (FASE II)

Acrónimos y Abreviaturas:

NTNC: Norma Técnica Nacional de Catastro.

GAD: Gobierno Autónomo Descentralizado

Nro.	Referencia	Elementos		Nombre del campo			Tipo de Dato		
				Parámetros	Cumple	Incumple	Parámetros	Cumple	Incumple
1	Art. 13, num 4 NTNC	Demarcación	Área de competencia GAD	Registra "uso de suelo"			Polígono		
2				Registra "Precios de mercado"			Punto		
3				Registra "Zona Económica"			Polígono		

- La información deberá ser analizada en dos etapas, primero referente al cumplimiento de los campos asignados y la segunda etapa se revisará conforme lo mencionado en el artículo 22 de la NTNC, en relación con los componentes mínimos para la validación del Catastro Inmobiliario Multifinalitario (CIM), y considerando el artículo 23 de la NTNC.

- A partir del 01/01/2024 Anexo A, B y C de la NTNC para todos los objetos catastrales - Fase II.

- El detalle de los campos con sus respectivas tablas de valores de dominios deberá ser verificada en el anexo B y de acuerdo con lo dispuesto en el anexo D de la NTNC:

ANEXO VIII - ESQUEMA GENERAL DE DATOS BÁSICOS CATASTRALES (PREDIO Y CONSTRUCCIONES)

Acrónimos y Abreviaturas:

NTNC: Norma Técnica Nacional de Catastro.

D.T.3: Disposición Transitoria Tercera.

Nro.	Referencia	Elementos		Nombre del campo			Tipo de dato			Longitud, precisión		
		Categoría	Subcategoría	Parámetros	Cumple	Incumple	Parámetros	Cumple	Incumple	Parámetros	Cumple	Incumple
1	Anexo C y D. T.3 NTNC	Identificación	Definición	Registra "Tipo de predio"			Boolean					
2				Registra "Régimen de propiedad"			Boolean					
3			Código de Ubicación	Registra "Código Provincia"			Varchar			2		
4				Registra "Código Cantón"			Varchar			2		
5				Registra "Código Parroquia"			Varchar			2		
6				Registra "Código Zona"			Varchar			1		
7				Registra "Código Sector"			Varchar			1		
8				Registra "Código Manzana"			Varchar			3		
9				Registra "Código Polígono Catastral"			Varchar			3		
10				Registra "Código Predio"			Varchar			3		

11			Clave Catastral del predio unipropiedad o propiedad horizontal	Registra "Código Unidad"			Varchar			3		
12				Registra "Código Bloque"			Varchar			3		
13				Registra "Código Piso"			Varchar			3		
14				Registra "Clave Catastral"			Varchar			23		
15				Registra "Clave Catastral Anterior" (si existiere)			Varchar			35		
16			Propiedad horizontal	Registra "Clave Catastral Propiedad Horizontal"			Varchar			23		
17				Registra "Alicuota"			Decimal			8,5		
18				Registra "Área individual de terreno"			Decimal			11,2		
19				Registra "Área común de terreno"			Decimal			11,2		
20				Registra "Unidad de área"			Decimal					
21				Registra "Área individual construida"			Decimal			11,2		
22				Registra "Área común construida"			Decimal			11,2		
23			Dirección	Registra "Eje principal"			Decimal			20		
24				Registra "Eje Secundario"			Decimal			20		

25	Caracterización Del Predio	Características del predio	Registra "Uso del Predio"			Integer					
26			Registra "Área Gráfica del Predio"			Decimal		16,4			
27			Registra "Localización en la manzana"			Integer					
28		Infraestructura y servicios	Registra "Tipo de vía de acceso"			Integer					
29			Registra "Sanitarias" (Infraestructuras y servicios)			Integer					
30			Registra "Energía Eléctrica"			Integer					
31			Registra "Eliminación de Basura"			Integer					
32			Registra "Comunicaciones"			Integer					
33			Registra "Agua"			Integer					
34			Registra "Aceras y bordillos" (Aplica para predio urbano)			Integer					
35			Registra "Transporte urbano" (Aplica para predio urbano)			Integer					
36			Registra "Disponibilidad riego" (Aplica para predio rural)			Integer					
37			Económica	Económica	Registra "Avalúo Suelo"			Decimal		14,2	
38		Registra "Avalúo Construcciones"					Decimal		14,2		

39				Registra "Avalúo Total"			Decimal			14,2			
40		Responsables	Responsables de la actualización	Registra "Cédula/Pasaporte"			Varchar			10			
41	Registra "Apellidos y Nombres Completos del Actualizador"					Varchar			60				
42	Registra "Fecha de Actualización"					Date							
43	Registra "Forma de propiedad o posesión"					Integer							
44		Propiedad o posesión		Registra "Asentamientos de hecho"			Boolean						
45			Registra "Conflicto"			Boolean							
46			Ocupante		Registra "Tipo de ocupante"			Integer					
47		Registra "Personería jurídica"				Boolean							
48		Identificación Legal	Persona Natural	Registra "Nombres y Apellidos completos del ocupante"			Varchar			60			
49				Registra "Tipo de Documento"			Integer						
50				Registra "Número de documento de identidad"			Varchar				10		
51				Registra "Estado Civil"			Integer						
52				Registra "Teléfono de contacto"			Varchar					10	

53				Registra "Nombres y Apellidos completos del cónyuge"			Varchar			60			
54			Cónyuge	Registra "Tipo de Documento"			Integer						
55				Registra "Número de documento de identidad"			Varchar			10			
56			Persona jurídica	Registra "Razón social del propietario"			Varchar			40			
57				Registra "Ruc/Identificación"			Varchar			13			
58					Registra "Teléfono de contacto"			Varchar			10		
59			Propietarios en derechos y acciones	Registra "Nombres y Apellidos completos de los propietarios"			Varchar			60			
60					Registra "Tipo de Documento"			Integer					
61					Registra "Número de documento de identidad"			Varchar			13		
62					Registra "Porcentaje de participación de cada propietario"			Decimal			8,4		
63					Registra "Teléfono de contacto"			Varchar			10		
64			Predio con título	Registra "Requiere perfeccionamiento"			Boolean						
65					Registra "Provincia de inscripción del título"			Varchar			2		
66					Registra "Cantón de inscripción del título"			Varchar			2		

67				Registra "Fecha de inscripción en el registro de la propiedad"			Date					
68				Registra "Área"			Decimal			16,4		
69				Registra "Unidad del área"			Integer					
70			Predio sin título	Registra "Años que está en posesión"			Integer					
71		Económica	Avalúo municipal	Registra "Avalúo Suelo"			Decimal			14,2		
72	Registra "Avalúo Construcciones"					Decimal			14,2			
73	Registra "Avalúo Total"					Decimal			14,2			
74		Responsables	Actualizador predial	Registra "Cédula/Pasaporte"			Varchar			10		
75	Registra "Apellidos y Nombres Completos del Actualizador"					Varchar			60			
76	Registra "Fecha de Actualización"					Date						
77		Características De La Construcción	Clave Bloque Constructivo	Registra "Código Bloque"			Varchar			3		
78	Registra "Clave Catastral"					Varchar			3			
79			Datos descriptivos del bloque constructivo	Registra "Número de pisos"				Varchar			3	
80				Registra "Condición Física"				Varchar			23	

81				Registra "Estado de conservación"			Varchar			35		
82				Registra "Condición Patrimonial"			Integer			2		
83				Registra "Año de construcción"			Integer					
84				Registra "Año de restauración"			Integer					
85				Registra "Área construida (M2)"			Boolean					
86				Registra "Ocupación del bloque o piso"			Integer					
87				Registra "Instalaciones especiales"			Integer					
88			Elementos constructivos	Registra "Estructuras"			Decimal			11,2		
89				Registra "Paredes"			Integer					
90				Registra "Cubierta"			Integer					
91				Registra "Acabados"			Integer					

- La información deberá ser analizada en dos etapas, primero referente al cumplimiento de los campos asignados y la segunda etapa se revisará conforme lo mencionado en el artículo 22 de la NTNC, en relación con los componentes mínimos para la validación del Catastro Inmobiliario Multifinlatario (CIM), y considerando el artículo 23 de la NTNC.



- **Disposición Transitoria Tercera.** - Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales o Metropolitanos, a partir del 31 de diciembre 2022 en adelante, deberán actualizar sus catastros en sus componentes físico (exceptuando vivienda), componente económico y componente jurídico de acuerdo con las disposiciones previstas en la presente norma.

-El detalle de los campos con sus respectivas tablas de valores de dominios deberá ser revisado con base en los Anexos A, B y C de la NTNC

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

Acrónimos y Abreviaturas:

NTNC: Norma Técnica Nacional de Catastro.

D.T.5: Disposición Transitoria Quinta.

MIDUVI: Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda

Nro	Referencia	Elementos		Nombre del campo			Tipo de dato			Longitud, precisión		
		Categoría	Subcategoría	Parámetros	Cumple	Incumple	Parámetros	Cumple	Incumple	Parámetros	Cumple	Incumple
1	Anexo C, D y D.T.5 NTNC	Identificación	Definición	Registra "Tipo de predio"			Boolean					
2				Registra "Régimen de propiedad"			Boolean					
3			Código de Ubicación	Registra "Código Provincia"			Varchar			2		
4				Registra "Código Cantón"			Varchar			2		
5				Registra "Código Parroquia"			Varchar			2		
6				Registra "Código Zona"			Varchar			1		
7				Registra "Código Sector"			Varchar			1		
8				Registra "Código Manzana"			Varchar			3		
9				Registra "Código"			Varchar			3		

				Polígono Catastral"									
10				Registra "Código Predio"			Varchar				3		
11			Clave Catastral del predio unipropiedad o propiedad horizontal	Registra "Código Unidad"			Varchar				3		
12		Registra "Código Bloque"				Varchar					3		
13		Registra "Código Piso"				Varchar					3		
14		Registra "Clave Catastral"				Varchar					23		
15		Registra "Clave Catastral Anterior" (si existiere)				Varchar					35		
16		Registra "Clave Catastral Propiedad Horizontal"				Varchar					23		
17			Propiedad horizontal	Registra "Alicuota"			Decimal				8,5		
18		Registra "Área individual de terreno"				Decimal					11,2		
19		Registra "Área común de terreno"				Decimal					11,2		
20		Registra "Unidad de área"				Decimal							
21		Registra "Área individual construida"				Decimal					11,2		

22				Registra "Área común construida"			Decimal			11,2		
23			Dirección	Registra "Eje principal"			Decimal			20		
24		Registra "Eje Secundario"				Decimal			20			
25		Caracterización Del Predio	Características del predio	Registra "Uso del Predio"			Integer					
26				Registra "Área Gráfica del Predio"			Decimal			16,4		
27				Registra "Localización en la manzana"			Integer					
28			Infraestructura y servicios	Registra "Tipo de vía de acceso"			Integer					
29				Registra "Sanitarias" (Infraestructuras y servicios)			Integer					
30				Registra "Energía Eléctrica"			Integer					
31				Registra "Eliminación de Basura"			Integer					
32				Registra "Comunicaciones"			Integer					
33				Registra "Agua"			Integer					
34				Registra "Aceras y bordillos" (Aplica para predio urbano)			Integer					

35			Registra "Transporte urbano" (Aplica para predio urbano)			Integer					
36			Registra "Disponibilidad riego" (Aplica para predio rural)			Integer					
37		Económica	Registra "Avalúo Suelo"			Decimal			14,2		
38		Económica	Registra "Avalúo Construcciones"			Decimal			14,2		
39			Registra "Avalúo Total"			Decimal			14,2		
40		Responsables	Registra "Cédula/Pasaporte"			Varchar			10		
41	Registra "Apellidos y Nombres Completos del Actualizador"				Varchar			60			
42	Registra "Fecha de Actualización"				Date						
43		Identificación Legal	Registra "Forma de propiedad o posesión"			Integer					
44	Registra "Asentamientos de hecho"				Boolean						
45	Registra "Conflicto"				Boolean						
46		Ocupante	Registra "Tipo de ocupante"			Integer					

47				Registra "Personería jurídica"			Boolean					
48			Persona Natural	Registra "Nombres y Apellidos completos del ocupante"			Varchar			60		
49		Registra "Tipo de Documento"				Integer						
50		Registra "Número de documento de identidad"				Varchar				10		
51		Registra "Estado Civil"				Integer						
52		Registra "Teléfono de contacto"				Varchar				10		
53		Registra "Nombres y Apellidos completos del cónyuge"				Varchar				60		
54		Cónyuge	Registra "Tipo de Documento"			Integer						
55			Registra "Número de documento de identidad"			Varchar				10		
56			Registra "Razón social del propietario"			Varchar				40		
57		Persona jurídica	Registra "Ruc/Identificación"			Varchar				13		
58			Registra "Teléfono de contacto"			Varchar				10		

59			Propietarios en derechos y acciones	Registra "Nombres y Apellidos completos de los propietarios"			Varchar			60					
60			Propietarios en derechos y acciones	Registra "Tipo de Documento"			Integer								
61			Propietarios en derechos y acciones	Registra "Número de documento de identidad"			Varchar			13					
62			Propietarios en derechos y acciones	Registra "Porcentaje de participación de cada propietario"			Decimal			8,4					
63			Propietarios en derechos y acciones	Registra "Teléfono de contacto"			Varchar			10					
64			Predio con título	Registra "Requiere perfeccionamiento"			Boolean								
65		Predio con título		Registra "Provincia de inscripción del título"			Varchar			2					
66				Predio con título	Registra "Cantón de inscripción del título"			Varchar			2				
67					Predio con título	Registra "Fecha de inscripción en el registro de la propiedad"			Date						
68						Predio con título	Registra "Área"			Decimal			16,4		
69							Predio con título	Registra "Unidad del área"			Integer				

70		Predio sin título	Registra "Años que está en posesión"			Integer					
71	Económica	Avalúo municipal	Registra "Avalúo Suelo"			Decimal			14,2		
72			Registra "Avalúo Construcciones"			Decimal			14,2		
73			Registra "Avalúo Total"			Decimal			14,2		
74	Responsables	Actualizador predial	Registra "Cédula/Pasaporte"			Varchar			10		
75			Registra "Apellidos y Nombres Completos del Actualizador"			Varchar			60		
76			Registra "Fecha de Actualización"			Date					
77	Características De La Construcción	Clave Bloque Constructivo	Registra "Código Bloque"			Varchar			3		
78			Registra "Clave Catastral"			Varchar			3		
79		Datos descriptivos del bloque constructivo	Registra "Número de pisos"			Varchar			3		
80			Registra "Condición Física"			Varchar			23		
81			Registra "Estado de conservación"			Varchar			35		
82			Registra "Condición Patrimonial"			Integer			2		

83			Registra "Año de construcción"			Integer					
84			Registra "Año de restauración"			Integer					
85			Registra "Área construida (M2)"			Boolean					
86			Registra "Ocupación del bloque o piso"			Integer					
87			Registra "Instalaciones especiales"			Integer					
88		Elementos constructivos	Registra "Estructuras"			Decimal			11,2		
89			Registra "Paredes"			Integer					
90			Registra "Cubierta"			Integer					
91			Registra "Acabados"			Integer					
92		Vivienda Censal	Clave catastral vivienda	Registra "Código De La Vivienda"		Varchar			2		
93				Registra "Clave Catastral Vivienda"		Varchar			25		
94		"Datos descriptivos de la unidad de vivienda "*"	"Datos descriptivos de la unidad de vivienda "*"	Registra "Clasificación Vivienda"		Integer*			-		
95				Registra "Tipo De Vivienda"		Boolean				-	

96			Registra "Condición De Ocupación De La Vivienda"			Boolean			-		
97			Registra "Número De Habitaciones"			Integer*			-		
98			Registra "Propiedad O Posesión De La Vivienda"			Integer*			-		
99			Registra "Número De Habitantes"			Integer*			-		

- La información deberá ser analizada en dos etapas, primero referente al cumplimiento de los campos asignados y la segunda etapa se revisará conforme lo mencionado en el artículo 22 de la NTNC, en relación con los componentes mínimos para la validación del Catastro Inmobiliario Multifinlatario (CIM). y considerando el artículo 23 de la NTNC.

- De acuerdo con el Anexo D de la Norma Técnica Nacional de Catastros sobre las especificaciones para la transferencia de información entre los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos y el MIDUVI, la fase II contempla que a partir del 1 de enero de 2024 en adelante, deberán remitir la información gráfica para todos los objetos catastrales previstos en el Anexo A y Anexo B en formatos *.shp, *.dwg – por capas o layers tipo polígono, y la información alfanumérica de conformidad con el Anexo C, incluyendo el componente de vivienda en formatos xml o xlsx, y si se dispone de una base de datos integral que relacione la información gráfica y alfanumérica dentro de una misma base de datos, se podrá entregar en formato *.backup (POSTGRES POSTGIS) de conformidad a la estructura prevista en la NTNC.

- El detalle de los campos con sus respectivas tablas de valores de dominios deberá ser revisado con base en los Anexos A, B y C de la NTNC

ANEXO X – VALORACIÓN CATASTRAL DE BIENES INMUEBLES

Acrónimos y Abreviaturas:

NTNC: Norma Técnica Nacional de Catastro.

CONAGE: Consejo Nacional de Geoinformática

GADM: Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano

Nro.	Referencia	Elemento	Verificable	Parámetros	Cumple	Incumple
1	Art. 33 NTNC	Valoración Catastral De Bienes Inmuebles	Se verifica la información con la base alfanumérica proporcionada por el GAD	Los bienes inmuebles se clasifican en urbanos y rurales		
2	Art. 40 NTNC		Solicitud de información con su base gráfica, alfanumérica y memoria técnica con los valores de los predios y de acuerdo con las escalas definidas en la NTNC	Valoración masiva urbana	Para determinar los valores de los predios urbanos y elaborar el plano de valores del suelo se consideró la cartografía temática con sus especificaciones técnicas de acuerdo con lo mencionado en la Tabla 7 de la NTNC	
3	Art. 38, lit. b Art. 41, lit. a Art. 41, lit. b, num. 3 NTNC		Solicitud de información de la base gráfica que disponga el GADM referente a las zonas homogéneas determinadas para el área urbana, memoria técnica y fuentes de información de mercado	Fases de la valoración masiva urbana	Conforme a los procesos técnicos, objetivos y transparentes citados en el artículo 38 literal b de la NTNC, se determinaron zonas homogéneas que representen sectores donde el mercado inmobiliario urbano se comporte de manera similar de acuerdo con lo que determina el artículo 41 literal a de la NTNC	
4	Art. 41, lit. b, num. 1 Art. 41, lit. b, num. 2 Art. 41, lit. b, num. 4 NTNC		Acceder al repositorio urbano mediante la solicitud previa de un protocolo de conexión y una memoria técnica con el uso de los parámetros dispuestos en la NTNC		Cuenta con un repositorio de transacciones inmobiliarias efectivas u ofertas en firme realizadas en los últimos 24 meses contados previamente a la fecha de inicio del estudio para el área urbana. (Conforme a los procesos citados en el artículo 38 literal a de la NTNC sobre la estructuración y mantenimiento	

					de los observatorios de valores de suelo) y se definió la investigación en función del número total de transferencias de dominio de acuerdo con el artículo 41 literal b de la NTNC		
5	Art. 41, lit. c, num. 1 NTNC		Solicitud de información referente a la matriz de valor		Cuenta con la matriz de valor en función a la investigación de mercado con las zonas homogéneas del sector dentro del área urbana vigente y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 41 literal c		
6	Art. 41, lit. c, num. 2 NTNC		Muestreo de verificación de valores atípicos detallados en la memoria técnica		Se verificó la coherencia de los precios con relación a la zona homogénea del sector analizado y depuró aquellos datos o información especulativa que distorsionen los valores de mercado.		
7	Art. 41, lit. d NTNC		Planos de valor del suelo contrastado con los lineamientos CONAGE		El plano del valor de suelo urbano considera como referencia los estándares vigentes definidos por el Consejo Nacional de Geoinformática		
8	Art. 41 lit. e NTNC		Acto Normativo o Administrativo emitido por el GADM con la fórmula de valoración catastral con la descripción de sus factores y la ejecución simulada del modelo de valoración		Se determinaron los valores individuales por predio, considerando lo dispuesto en el artículo 41 literal e de la NTNC		
9	Art. 43 NTNC		Solicitud de información con su base gráfica, alfanumérica y memoria técnica con los valores de los predios, de acuerdo con las escalas definidas en la NTNC	Valoración masiva rural	Para determinar los valores de los predios rurales y elaborar el plano de valores del suelo se consideró la cartografía temática con sus especificaciones técnicas de acuerdo con lo mencionado en la Tabla 8 de la NTNC		
10	Art. 44, lit. a Art. 44, lit. b, num. 3 NTNC		Solicitud de información de la base gráfica que disponga el GADM referente a las zonas homogéneas determinadas para el área	Fases de valoración masiva rural	Conforme a los procesos técnicos, objetivos y transparentes citados en el artículo 38 literal b de la NTNC, se determinaron zonas		

			rural, memoria técnica y los testigos del muestreo del mercado .		homogéneas que representen sectores donde el mercado inmobiliario rural se comporte de manera similar de acuerdo con lo que determina el artículo 44 literal b, numeral 4 de la NTNC		
11	Art. 44, lit. b, num. 1 Art. 44, lit. b, num. 2 Art. 44, lit. b, num. 4 NTNC		Acceder al repositorio rural mediante la solicitud previa de un protocolo de conexión y una memoria técnica con el uso de los parámetros dispuestos en la NTNC		Cuenta con un repositorio de transacciones inmobiliarias efectivas u ofertas en firme realizadas en los últimos 24 meses contados previamente a la fecha de inicio del estudio para el área rural. (Conforme a los procesos citados en el artículo 38 literal a de la NTNC sobre la estructura y los observatorios de valores de suelo) y se definió la investigación en función del número total de transferencias de dominio de acuerdo con el artículo 44 literal b de la NTNC		
12	Art. 44, lit. c, num 1 NTNC		Solicitud de información referente a la matriz de valor		Cuenta con la matriz de valor en función a la investigación de mercado con las zonas homogéneas del sector dentro del área rural vigente y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 44 literal c		
13	Art. 44, lit. c, num. 2 NTNC		Muestreo de verificación de valores atípicos detallados en la memoria técnica		Se verificó la coherencia de los precios con relación a la zona homogénea del sector analizado y depuró aquellos datos o información especulativa que distorsionen los valores de mercado.		
14	Art. 44, lit. d NTNC		Planos de valor del suelo contrastado con los lineamientos CONAGE		El plano del valor de suelo rural considera como referencia los estándares vigentes definidos por el Consejo Nacional de Geoinformática		
15	Art. 44, lit. e NTNC		Acto Normativo o Administrativo emitido por el GADM con la fórmula de valoración catastral con la descripción de sus factores y		Se determinaron los valores individuales por predio, considerando lo dispuesto en el artículo 44 literal e de la NTNC		

			la ejecución simulada del modelo de valoración				
16	Art. 45, lit. a NTNC		Acto administrativo de simple administración o normativo en el que se evidencie la definición de tipologías de la construcción		Se establecieron tipologías de construcción para determinar un modelo estándar de sistemas constructivos sobre el cual se calcula los respectivos precios unitarios de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 45 literal a de la NTNC		
17	Art. 45, lit. b NTNC		Acto Normativo o Administrativo emitido por el GADM y memoria técnica con la descripción de la elaboración de presupuestos de construcción estándar con base en el análisis de precios unitarios actualizados o a su vez con la actualización de tipologías a partir de los datos de mercado en la localidad o promulgados por las agremiaciones o unidades técnicas especializadas en temas de construcción cercanas a la localidad.	Valoración masiva de construcciones urbanas y rurales	Se elaboraron presupuestos de construcción estándar con base en el análisis de precios unitarios actualizados o a su vez con la actualización de tipologías a partir de los datos de mercado en la localidad o promulgados por las agremiaciones o unidades técnicas especializadas en temas de construcción cercanas a la localidad. De conformidad con lo que dicta el artículo 45 literal b de la NTNC		
18	Art. 45, lit. c NTNC		Base de datos en donde se determinen los valores individuales de las construcciones		Se determinaron los valores individuales de las construcciones tomando en cuenta las características propias de cada una implantadas en el predio		
19	Art. 46 NTNC		Acto Normativo o Administrativo emitido por el GADM que describa el proceso de valoración masiva de predios declarados en propiedad horizontal y base de datos con la valoración masiva de predios declarados en propiedad horizontal	Valoración masiva de predios declarados en propiedad horizontal.	Se realizó la valoración masiva de predios declarados en propiedad horizontal, considerando lo dispuesto en el artículo 46 de la NTNC		
20	Art. 47 NTNC		Memoria descriptiva, en la cual se detalla el uso del modelo con base a la	Modelo econométrico aplicado a la	El GADM utilizó modelos econométricos para la valoración de bienes inmuebles,		

			información de mercado disponible	valoración de bienes inmuebles.	de acuerdo con los enfoques de valoración de costo y los principios económicos para la valoración catastral dispuestos en los artículos 36 y 37 de la NTNC ¹²		
21	Art. 38, lit. c NTNC		Acto Normativo o administrativo municipal y memoria técnica con las fórmulas diferenciadas para valoración de inmuebles urbanos y rurales	Consideraciones generales para la valoración masiva con fines catastrales	Para la valoración masiva con fines catastrales se contempló la valoración masiva urbana y valoración masiva rural.		
22	Artículo 38, lit. d NTNC		Acto Normativo municipal y memoria técnica con la fórmula aplicada para valorización de inmuebles urbanos y rurales utiliza factores de corrección		Se verificó el valor de cada predio (avalúo catastral) aplicando los factores necesarios en función de las características intrínsecas de cada predio.		
23	Artículo 38, lit. e NTNC		Ordenanza, acto normativo o administrativo de aprobación del valor del suelo y valor de construcciones con sus respectivos factores de aumento y reducción		El plano o mapa de valor del suelo y los valores de las construcciones con sus respectivos factores de aumento y reducción fueron aprobados mediante ordenanza		
24	Artículo 38, lit. f NTNC		Acto Normativo o Administrativo por parte del municipio con la fórmula de impuesto predial aplicada con la descripción de cada uno de los factores utilizados		Para el cobro del impuesto predial se utilizó como base imponible el valor de los avalúos catastrales individualizados, conforme lo mencionado por la NTNC		
25	Artículo 38, lit. g NTNC		Solicitud de información en el que se visualice la comparación de valores: catastral y comercial		Se efectuó una revalorización cuando por procesos de actualización y mantenimiento catastral se detectaron diferencias en más o menos el 30% entre el valor catastral y el valor comercial de un bien inmueble		

¹² Este parámetro será evaluado siempre y cuando el GADM municipal haya utilizado un modelo econométrico, este método valorativo puede sustituir a la valoración convencional, o complementarse como una valoración mixta.