

## CATASTRO RURAL

2008

# CATASTRO DE LA PROPIEDAD RURAL VALORACION DE TIERRAS

Ing. Agr. Marcelo Rodríguez P.

# EL CATASTRO Y REGISTRO

## EL CARASTRO PREDIAL

ES UN INVENTARIO PUBLICO, METODICAMENTE ORDENADO, CON DATOS CONCERNIENTES A UN DETERMINADO PAIS, REGIÓN O MUNICIPIO, BASADO EN LA MENSURA DE SUS LIMITES. LAS PROPIEDADES INMUEBLES Y SUS CONTENIDOS, IDENTIFICADOS SISTEMATICAMENTE, MEDIANTE CÓDIGOS Y LIMITES, EN PLANOS DE ESCALA GRANDE, JUNTO CON OTROS DATOS QUE DEMUESTRAN PARA CADA PREDIO, SU NATURALEZA, EL TAMAÑO, EL VALOR Y LOS DERECHOS LEGALES. Comprende los aspectos FISICOS, ECONOMICOS, JURÍDICOS Y SOCIALES. entonces, *EL CATASTRO RESPONDE A LAS PREGUNTAS DE “DONDE” Y “CUANTO”.*

Los Municipios necesitan un Catastro Rural, **ágil, flexible, riguroso, administrativamente impecable y técnicamente posible.**

## EI REGISTRO DE LA PROPIEDAD

ES EL PROCESO DE REGISTRAR OFICIALMENTE LOS DERECHOS TERRITORIALES A TRAVES DE LA INSCRIPCION DE LOS DOCUMENTOS DE LAS TRANSACCIONES O DE LOS TITULOS DE PROPIEDAD. PARA ESTO EXISTE UN REGISTRO INMOBILIARIO DE DERECHOS VINCULADOS AL TERRITORIO QUE IDENTIFICAN LAS TRANSACCIONES O CAMBIOS EN LA SITUACION LEGAL DE LAS UNIDADES TERRITORIALES O PREDIOS. Entonces EL REGISTRO RESPONDE A LAS PREGUNTAS DE “QUIEN” Y “COMO”.

# Para qué el Catastro y la Valoración

- **Para los sistemas fiscalistas municipales**
- **Para las expropiaciones prediales**
- **Para aseguramientos Bancarios**
- **Para información al Público**
- **Para valoración comercial de predios**

Para cada uso y predio habrá un tratamiento de inventario, valoración y tributación, diferente.

Para las intervenciones masivas como lo requieren los municipios, se agrupan los predios y los usos en áreas homogéneas.

## ASPECTOS LEGALES:

**Nueva Constitución de la República del Ecuador, Art. 264  
Numeral 9**

Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal. Registro Oficial No.159. 5-XII-2005

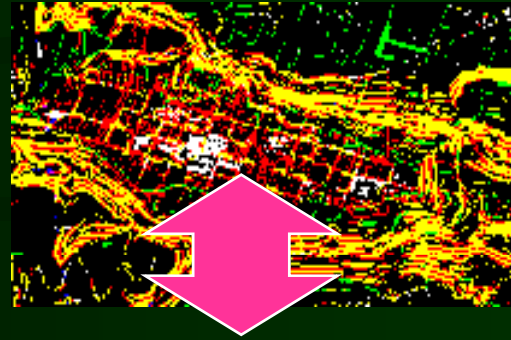
**Principales Artículos Nos. 1 , 153, 197, 198, 242, 243, 260, 303, 306, 307, 308, 309, 311, 331, 332, 333, 336, 337.**

El Art. 153, literal c) dice : **“ Formular y mantener el sistema de catastros urbano y rural de los predios ubicados en el cantón y expedir los correspondientes títulos de crédito para el cobro de estos impuestos y demás contribuciones. La información contenida en los catastros se actualizará en forma permanente”.**

Ordenanza No.0232, Reg. Ofi. No. 254 de 17 enero 2008.

**SECCION II y los anexos No. 1 y 2.**

## Cartografía 2

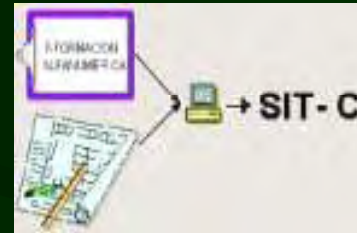


# METODOLOGIA : COMPONENTES DEL CATASTRO RURAL :

Relevamiento  
Predial 3



Sistema de Información  
Territorial - Catastral  
(SITC) 1



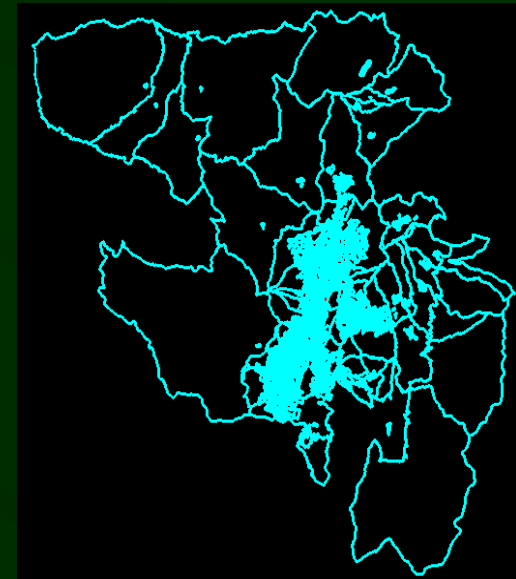
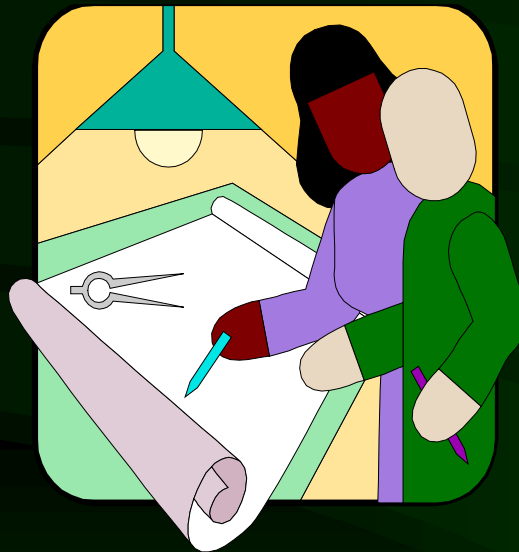
Proceso de  
gestión  
catastral 5



Sistema de Valoración  
Predial Rural 4



# • VALORACION PREDIAL RURAL



# • Valoración de la tierra

EL Valor de la tierra depende de su naturaleza y de la forma en que se usa.

La **Naturaleza** de la tierra tiene que ver con sus aspectos físicos y la **forma en que se usa** con sus aspectos económicos, jurídicos y sociales

Para cada uso habrá una metodología valorativa diferente.

Los usos de la tierra se agrupan en : Agrícola, Pecuario, Forestal, de Protección, Bioacuático, Habitacional, Vacacional, de Recreación, Hidrocarburífero, Industrial, Turístico, Comercial, Minero, Urbano, y Otros.

# LOS PRINCIPALES USOS DE LA TIERRA SON:



• URBANO



• AGRÍCOLA, PECUARIO,  
FORESTAL Y DE  
PROTECCIÓN



• HIDROCARBURÍFEROS



• HABITACIONAL,  
VACACIONAL Y  
RECREACIONAL



• INDUSTRIAL



• BIOACUÁTICO



• TURÍSTICO



# FACTORES DE COMERCIALIZACION

Los factores exógenos se agrupan alrededor de los conceptos de Demanda, Escasez, Utilidad y Transferibilidad, dándoles pesos específicos positivos y negativos, que fluctúan entre 0 y  $\pm 1$  y 2.

## DEMANDA

Necesidad real o artificial por adquirir un bien inmueble y que haya poder para satisfacerla.

## UTILIDAD

Dada por la satisfacción de necesidades

## ESCACEZ

Generada por la oferta y demanda

## TRANSFERIBILIDAD

Concepto legal, por el cual se puede o no, traspasar libremente, total o parcialmente, o con limitaciones, un bien inmueble.

- **Objetivos de Valoración Predial Rural.**

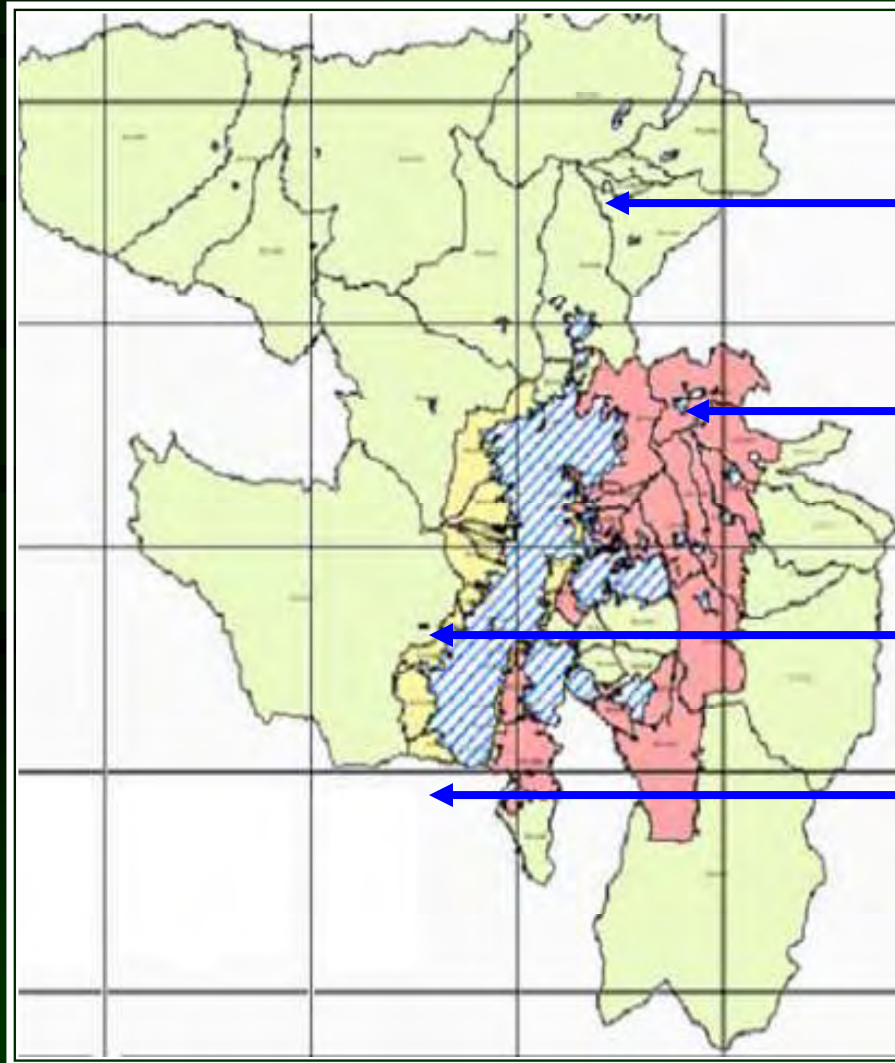
## **Objetivo General:**

**Establecer Tablas y Planos de Precios, para determinar el Valor Actualizado, de la Propiedad Inmueble rural.**

## **Objetivos Específicos:**

- **Establecer ambientes valorativos homogéneos (AIVARS). Se analizan las variables Clima, Clases Agrológicas, Tamaño predial, Vías, Servicios y Tecnología.**
- **Valor de la tierra rural.**
- **Valor de las Mejoras Fundiarias.**
- **Establecer el Factor de Comercialización**

# AREAS HOMOGENEAS RURALES EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO



Zonas Agropecuarias

Zonas  
Habitacionales,  
Vacacionales y de  
Recreación

Zonas de  
protección

Zonas urbanas

## **CARACTERÍSTICAS DE LA TIERRA**

**SOBRE LAS ÁREAS HOMÓGENEAS,  
ACTUAN LOS SIGUIENTES FACTORES A  
NIVEL DE PREDIO :**

**SERVICIOS, CLASES AGROLÓGICAS, RIEGO,  
TAMAÑO PREDIAL Y TECNOLOGÍA**

# VALORACION DE LA TIERRA

## POLOS DE DESARROLLO Y SERVICIOS

### Influencia de los servicios, en el valor de la tierra rural

Vías	15 %
Calidad de vías	26 %
Alcantarillado	6 %
Luz	4 %
Agua Potable	3 %
Teléfono	1 %

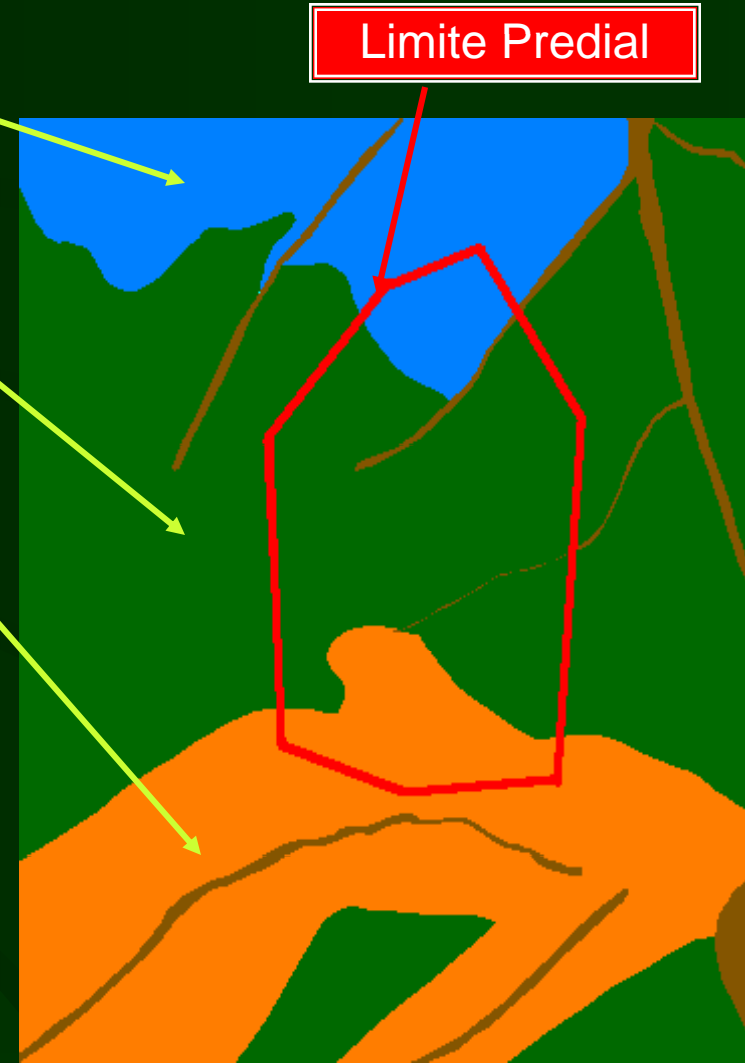
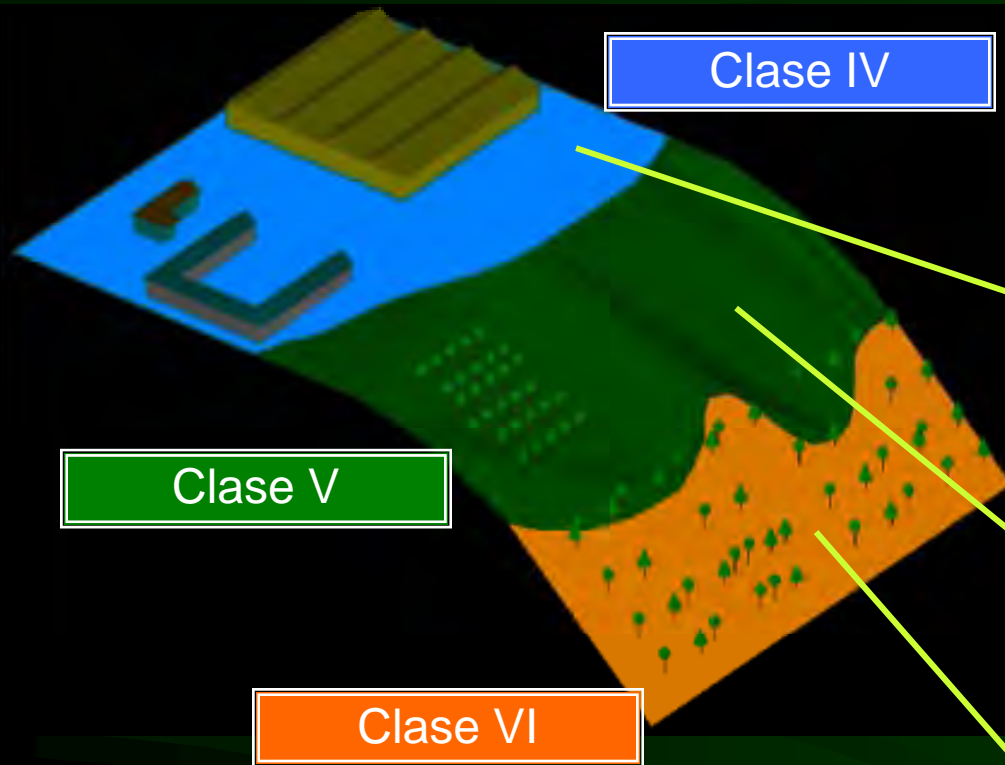
Vías - Camino asfaltado

Área urbana de El Quinche (valor de la tierra, influenciada por la infraestructura)

## CLASIFICACIÓN AGROLÓGICA

Agrupar a las tierras en 8 clases potenciales de uso, se analiza la capacidad productiva, mediante un sistema de puntajes porcentuales considerando las condiciones agronómicas, topográficas, climatológicas y de explotación.

# SIGNIFICADO DE LAS CLASES DE TIERRA



# ATRIBUTOS DE LAS CLASES DE TIERRA

	<b>Clase de Tierra</b>	<b>Coef.</b>	<b>Color</b>	<b>Atributos</b>
<b>I</b>	Primera	1.00	Verde claro	Tierras sin limitaciones en su uso
<b>II</b>	Segunda	0.61	Amarillo	Tierras con algunas limitaciones
<b>III</b>	Tercera	0.51	Rojo	Tierras que requieren prácticas de manejo y conservación.
<b>IV</b>	Cuarta	0.42	Azul	Tierras para cultivos perennes y transitorios, es muy limitada.
<b>V</b>	Quinta	0.33	Verde Oscuro	Tierras no aptas para el cultivo, sirven para vegetación permanente.
<b>VI</b>	Sexta	0.24	Naranja	Tierras no aptas para el cultivo, sirven para vegetación permanente y bosques
<b>VII</b>	Séptima	0.02*	Café	Tierras no aptas para el cultivo, aptas para pastos, bosques y vida silvestre
<b>VIII</b>	Octava	0,005*	Violeta	Tierras con muchas y graves limitaciones, se usan para vida silvestre, recreación y preservación de cuencas.

\*Factores corregidos para catastros, por categorización y para áreas protegidas de quebradas.



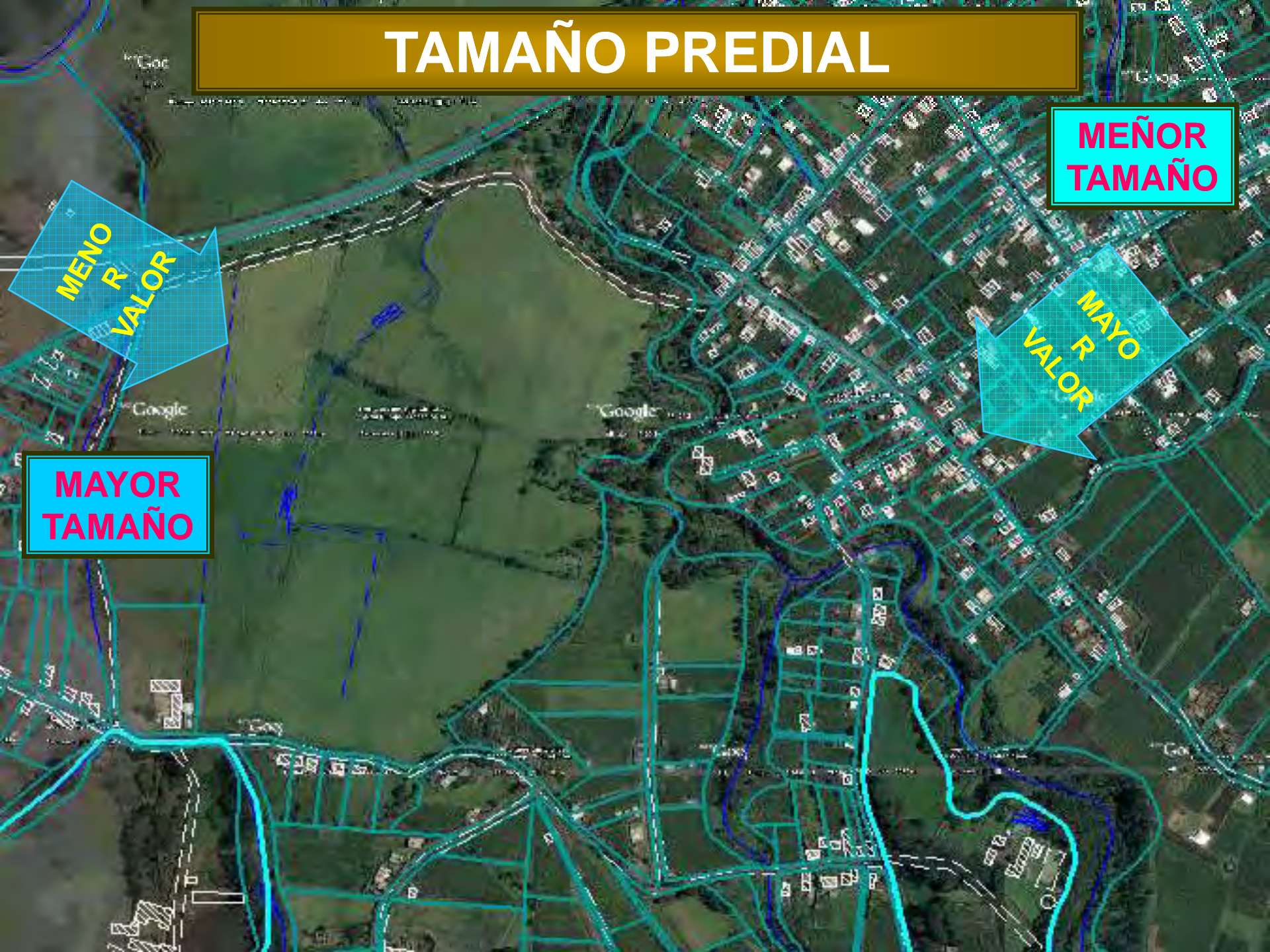
# TAMAÑO PREDIAL

MEÑOR  
TAMAÑO

MENOR  
VALOR

MAYOR  
VALOR

MAYOR  
TAMAÑO



# TAMAÑO DE LA PROPIEDAD

Los factores de corrección por tamaño predial tendrá los siguientes rangos :

RANGO	SUPERFICIE (ha)		FACTOR
1	0.001	a 0.5	1.2
2	0.501	a 1	1
3	1.001	a 50	0.8
4	50.001	a 100 o más	0.6

El Factor tamaño, no podrá ser menor a : 0, 60 ni mayor a 1,20.

Para el cálculo del Factor tamaño, se entenderá que la unidad de inventario es el predio y para efecto de expropiación; la parte afectada

# Distribución climática en el área del Distrito Metropolitano de Quito

El clima, las precipitaciones, el riego y su influencia en el valor de la tierra.



Fuente: Ministerio de Agricultura

# COEFICIENTES DE RIEGO

El riego suple las deficiencias hídricas de un terreno dedicado a la producción vegetal y animal.

La tierra tiene que ser diferenciada, en su valor, según se trate de áreas con riego suficiente y áreas sin riego. El coeficiente para tierras con riego es 1.0

La corrección del valor de la tierra para áreas sin riego es :

Zona	Clima	Coeficiente	Precipitación
1	Tropical Megatérmico Húmedo	0.9	> 3000 m. m.
2	Ecuatorial Mesotérmico Semi-Húmedo 1	0.8	> 2000 m. m.
3	Ecuatorial Mesotérmico Semi-Húmedo 2	0.7	1000 – 2000 m. m.
4	Nival	0.5	> 500 m. m.
5	Ecuatorial Alta Montaña	0.6	500 – 1000 m. m.
6	Ecuatorial Mesotérmico Seco	0.5	< 500 m. m.

*\*Estos coeficientes variarán según la zona o AIVAR ya que las condiciones climatológicas no son iguales (ver mapa de zonas climáticas).*

*Las tierras de las clases V a la VIII, no deben ser regadas por peligros de erosión y no se debe incrementar su valor, por factibilidad de riego.*

# FACTOR COMERCIALIZACION

Estos factores influyen en el valor de la propiedad, en períodos de auge o crisis.

Todos los **factores exógenos** se los puede agrupar alrededor de los conceptos de Demanda, Escasez, Utilidad y Transferibilidad, asignando pesos específicos positivos y negativos que fluctúan entre 0 y + 1 y 2.

Oferta			Demanda	
Bienes Abundantes			Bienes Escasos	
- 2	- 1	0	+ 1	+ 2
Mucha	Poca	Ninguna	Poca	Mucha

Utilidad*		
+ 2	+ 1	0
Muy útil	Poco útil	Normal

\* Frente a las condiciones de clima, suelo, socio-económicas, infraestructura, ubicación, etc.

Transferibilidad *		
- 2	- 1	0
No transferible	Transferible condicionado	Libre transferibilidad

\* Áreas protegidas, limitación a usos específicos, usos gravados, condicionados al tiempo, condicionados a la superficie, etc.

# NIVEL DE TECNIFICACIÓN LOS USO DE LA TIERRA Y LA TARIFA

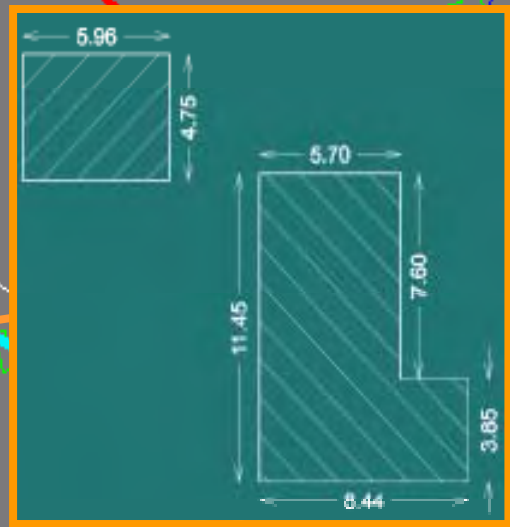
El rango de la tarifa (tributo) se distribuye según el uso predominante e inversión que tenga el predio rural y el nivel de tecnificación de dicho uso.

N°	Uso del Predio	Tarifa (0.25 a 3.00 <sup>0</sup> / <sub>100</sub> )	N°	Uso del Predio	Tarifa (0.25 a 3.00 <sup>0</sup> / <sub>100</sub> )
1	Agrícola de exportación	2.00	12	Industrial	1.50
2	Agrícola de Consumo Local	1.00	13	Recreacional	1.50
3	Agrícola de Subsistencia	0.25	14	Turístico	1.50
4	Florícola	2.50	15	Gasolineras	3.00
5	Forestal	0.25	16	Educación	1.00
6	Ganadero	1.00	17	Comercial	2.00
7	Protección Ecológica	0.25	18	Bodegas	1.00
8	Vivienda	1.50	19	Deportivo	0.25
9	Hidrocarburífero	0.25	20	Sin uso	1.50
10	Bioacuático	1.00	21	Usos especiales	1.20
11	Minero	2.00	22	Otros usos	1.10

**Art. 333** Al valor de la propiedad rural se aplicará un porcentaje que oscila entre un mínimo de 0.25 por mil y un máximo de 3.0 por mil que será fijado mediante ordenanza.

# COMPONENTES GEOMÉTRICOS

CROQUIS DE LA CONSTRUCCION



LINDER  
O  
1393601003

LINDER  
O

LINDER  
O

LINDER  
O

FOTOS DEL PREDIO



# FORMULAS

## VALOR DE LA PROPIEDAD

De acuerdo con la Ley, el **valor total de la propiedad rural** será igual a la sumatoria del valor del terreno más el de las mejoras.

$$VP = (VT + VM) FC$$

**Donde:**

<b>VP</b>	<b>=</b>	<b>Valor de la Propiedad</b>
<b>VT</b>	<b>=</b>	<b>Valor de la Tierra</b>
<b>VM</b>	<b>=</b>	<b>Valor de las Mejoras</b>
<b>FC</b>	<b>=</b>	<b>Factor de</b>

**Comercialización**  
*Cuando se trate de expropiaciones la valoración tomará en cuenta todas las mejoras prediales.*

*Las Mejoras prediales son: Construcciones, Cultivos, Plantaciones, Pastos Cultivados, Bosques Artificiales y otros gastos e inversiones prediales.*



# VALOR DE LA TIERRA

Para la **valoración del terreno** de un predio, se aplicará la siguiente fórmula general:

$$VT = VCAT \times S \times FtP \times Fr$$

**Donde:**

<b>VT</b>	=	Valor de la Tierra
<b>VCAT</b>	=	Valor por clase Agrológica de tierra
<b>S</b>	=	Superficie por clase de tierra*
<b>FtP</b>	=	Factor tamaño del Predio
<b>Fr</b>	=	Factor riego**

*\* En los predios que tengan dos o más clases agrológicas de tierra, cada área y clase se valorará por separado. El valor total del inmueble, será igual a la sumatoria de los valores de las distintas clases de tierra que integran el predio.*

*\* \* En el predio que tenga áreas con y sin riego, el valor de esas áreas será afectado por los coeficientes respectivos con base en el clima*

# CONCLUSIONES

• De acuerdo a la Constitución y demás Leyes, debe haber el Catastro de la Propiedad Urbana y el de la Propiedad Rural.

**El Valor de la propiedad inmueble rural toma en cuenta como Objetivos**

• Delimitar las Áreas homogéneas de Investigación Valorativa Rural (AIVAR)

• Valorar la Tierra Rural con usos: Agropecuario, Forestal, de Protección; Habitacional, Vacacional y de Recreación. Tomando en cuenta las variables: Polos de desarrollo (Servicios), Clases Agrológicas de Tierra, Tamaño Predial, Riego y Nivel de Tecnificación.

• Valorar las Mejoras Fundiarias como: Cultivos, Plantaciones, Pastos, Bosques, Construcciones, Semovientes, etc.,

• Establecer el Factor de Comercialización

**LA PRESENTE EXPOSICIÓN SE HA CENTRADO EN EL SISTEMA DE VALORACION DE LA TIERRA.**