

 <p>Ministerio de Hacienda Viceministerio de Monitoreo Instituciones Descentralizadas del Sistema Financiero</p>	 <p>Dirección General del Catastro Nacional Departamento de Valoración</p>	<p>Cód. No.:</p> <p>DGCN-PROC-V-02</p> <p>Versión 1.2-2017</p>
<p>Procedimiento Índice de Precios</p>		<p>05-07-2017 Página 1 de 7</p>

<p>I. Objetivo:</p>	<p>Elaborar un indicador estadístico que determine el valor de los terrenos urbanos y rurales de un municipio o sector.</p>
<p>II. Alcance:</p>	
<p>III. Responsables.</p>	<p>Tasador Encargado Departamento de Valoración Comisión de Valoración Director Técnico</p>
<p>IV. Definiciones:</p>	<p>Índice de Precio: Es un indicador estadístico elaborado por la Dirección General del Catastro Nacional, que determina el valor de los terrenos urbanos y rurales, aprobados mediante resolución administrativa.</p> <p>Tabla Índice de Precios: Documento que describe el valor en una zona por sector.</p> <p>Mapa Temático: Documento que describe de forma gráfica los valores de terrenos por sectores.</p> <p>Exposición Pública. La Dirección General del Catastro Nacional, dará a conocer los resultados de los Índice de Precios, mediante la socialización y exposición pública, de forma que los involucrados manifiesten conformidad o no, con la información expuesta.</p> <p>VALORACIÓN: Es el proceso de asignar un valor a un inmueble y puede realizarse en forma masiva o individual.</p> <p>Valoración Individual: Es cuando la Dirección General del Catastro Nacional a solicitud del propietario o por petición de alguna entidad pública fija el valor catastral de un inmueble.</p> <p>Valor Catastral. Es el asignado a un inmueble, que sirve de referencia para determinadas actuaciones de la administración pública. El valor</p>

 <p>Ministerio de Hacienda Viceministerio de Monitoreo Instituciones Descentralizadas del Sistema Financiero</p>	 <p>Dirección General del Catastro Nacional Departamento de Valoración</p>	<p>Cód. No.:</p> <p>DGCN-PROC-V-02</p> <p>Versión 1.2-2017</p>
<p>Procedimiento Índice de Precios</p>		<p>05-07-2017 Página 2 de 7</p>

	<p>catastral será menor que el valor del mercado.</p> <p>Métodos de Valoración. Los métodos de valoración a aplicar por la Dirección General del Catastro Nacional son:</p> <p>1. Método del Costo: Se aplican las cartillas de costo del metro cuadrado de construcción y los índices de precios de terrenos aprobados por la Dirección General del Catastro Nacional mediante resolución.</p> <p>2. Método de Comparación de Mercado: Se aplica para los edificios de apartamentos, torres, locales comerciales, villas turísticas y cualquier otro inmueble de características similares, aplicándole un porcentaje de descuento al valor del mercado, de acuerdo a la política fiscal vigente.</p> <p>3. Método Residual: Se aplica para determinar el valor del terreno en los lugares que no existan solares yermos.</p> <p>Inmueble Es la extensión territorial continua, delimitada por una poligonal cerrada y no interrumpida por espacio de dominio público;</p> <p>Mejora: Todo lo edificado, plantado o adherido al terreno, con carácter permanente.</p> <p>Clasificación de los Inmuebles. Dependiendo de su localización, los inmuebles se clasifican en urbanos, rurales y de características especiales.</p> <p>Pertenencia de los Inmuebles. Los inmuebles pueden pertenecer a una o varias personas, en copropiedad o en condominio, cuya existencia y elementos esenciales consten en el documento cartográfico del levantamiento realizado por el catastro.</p>
<p>V. Base Legal/Referencias:</p>	<p>Ley No.150-14 sobre el Catastro Nacional</p> <p>Reglamento de aplicación de la Ley No.,150-14</p> <p>Normas Técnicas de Avalúo Catastral</p>

 Ministerio de Hacienda Viceministerio de Monitoreo Instituciones Descentralizadas del Sistema Financiero	 Dirección General del Catastro Nacional Departamento de Valoración	Cód. No.: DGCN-PROC-V-02 Versión 1.2-2017
	Procedimiento Índice de Precios	05-07-2017 Página 3 de 7

Políticas:

Los valores catastrales se actualizarán cada cinco (05) años en la zona urbana y cada diez (10) años en la zona rural, salvo que se presenten eventos que ameriten una actualización.

El Aspecto Económico se refiere al valor dado al inmueble conforme a la metodología de valoración utilizada.

Los valores de las plantaciones serán los determinados por el Consolidado Nacional de Superficie Sembrada, Cosechada y Producción Agropecuaria elaborado por el Ministerio de Agricultura.

Los valores de las edificaciones utilizadas para uso de vivienda, serán asignados de acuerdo a la categoría de la misma, conforme a las cartillas de costo por metro cuadrado de construcción aprobada por resolución administrativa.

La cartilla de costos por metro cuadrado aprobada por resolución administrativa está sustentada por:

- La tarifa del metro cuadrado de área construida según tabla emitida por el Banco Nacional de la Vivienda
- La Tabla de contos unitarios por tipología de edificaciones del Instituto de Tasadores Dominicanos (ITADO)

VII. Descripción del Procedimiento:

Responsable:	Descripción de Actividad:
Encargado División	Prepara plan de trabajo de acuerdo a la programación del Plan Operación Anual (POA) <ul style="list-style-type: none"> • Solicita cartografía del Sector • Determina zonas de investigación • Coordina e instruye personal técnico sobre tareas.

 Ministerio de Hacienda Viceministerio de Monitoreo Instituciones Descentralizadas del Sistema Financiero	 Dirección General del Catastro Nacional Departamento de Valoración	Cód. No.: DGCN-PROC-V-02 Versión 1.2-2017
	Procedimiento Índice de Precios	05-07-2017 Página 4 de 7

Tasador	Realiza recorrido el sector en un radio no menor a 2 km cuadrados y realiza las siguientes observaciones de la zona: <ol style="list-style-type: none"> 1. Uso de suelo dominante. 1. Servicios disponibles. 2. Encuesta sobre ofertas de venta inmobiliaria en la zona. 3. Calidad de las construcciones y diseño de los inmuebles 4. Definir las zonas homogéneas del sector. 5. Consideraciones especiales: en caso de existir plantaciones, equipos especiales, valor histórico, arquitectónico y/o cultural, así como de espacios comerciales. 6. Obtener imágenes satelitales 7. Obtener Fotografías de la zona y de elementos relevantes en la zona.
Tasador	<u>Realización de la tarifa</u> <ol style="list-style-type: none"> 8. Consulta y analiza los elementos de apoyo: <ol style="list-style-type: none"> a. Encuesta Ofertas Inmobiliarias para venta (usadas para analizar el comportamiento del valor m² de la zona). b. Índice de precios de las zonas limítrofes. c. Si no existen solares baldíos se utiliza el método residual para valorar la tierra (definido en las normativas de valoración). 9. Redacta tablas de valor promedio.
Comisión de Valoración	<ol style="list-style-type: none"> 10. Recibe tablas elaborada e Incorpora documentos de apoyo. 11. Definen valor promedio de vías principales y vías secundarias indicadas en la cartografía e identifica los solares yermos del sector.
	<ol style="list-style-type: none"> 12. Revisa, corrige y valida informaciones contenidas en las tablas.
	<ol style="list-style-type: none"> 13. Remite el Índice de Precios del Municipio terminado a la Dirección Técnica.
Director Técnico	<ol style="list-style-type: none"> 14. Recibe, Índice de Precios del Municipio terminado 15. Programa, Convoca y socializa resultados Índice de Precios con los agentes inmobiliarios, Colegio Dominicano de Ingeniero y Arquitectos (CODIA), Instituto de Tasadores Dominicano (ITADO) y las autoridades municipales. 16. Remite al Departamento Jurídico con informe para emitir la Resolución Administrativa.

Fin del Procedimiento

VIII FLUJOGRAMA



Ministerio de Hacienda
Viceministerio de Monitoreo
Instituciones Descentralizadas
del Sistema Financiero



Dirección General del Catastro Nacional
Departamento de Valoración

Cód. No.:

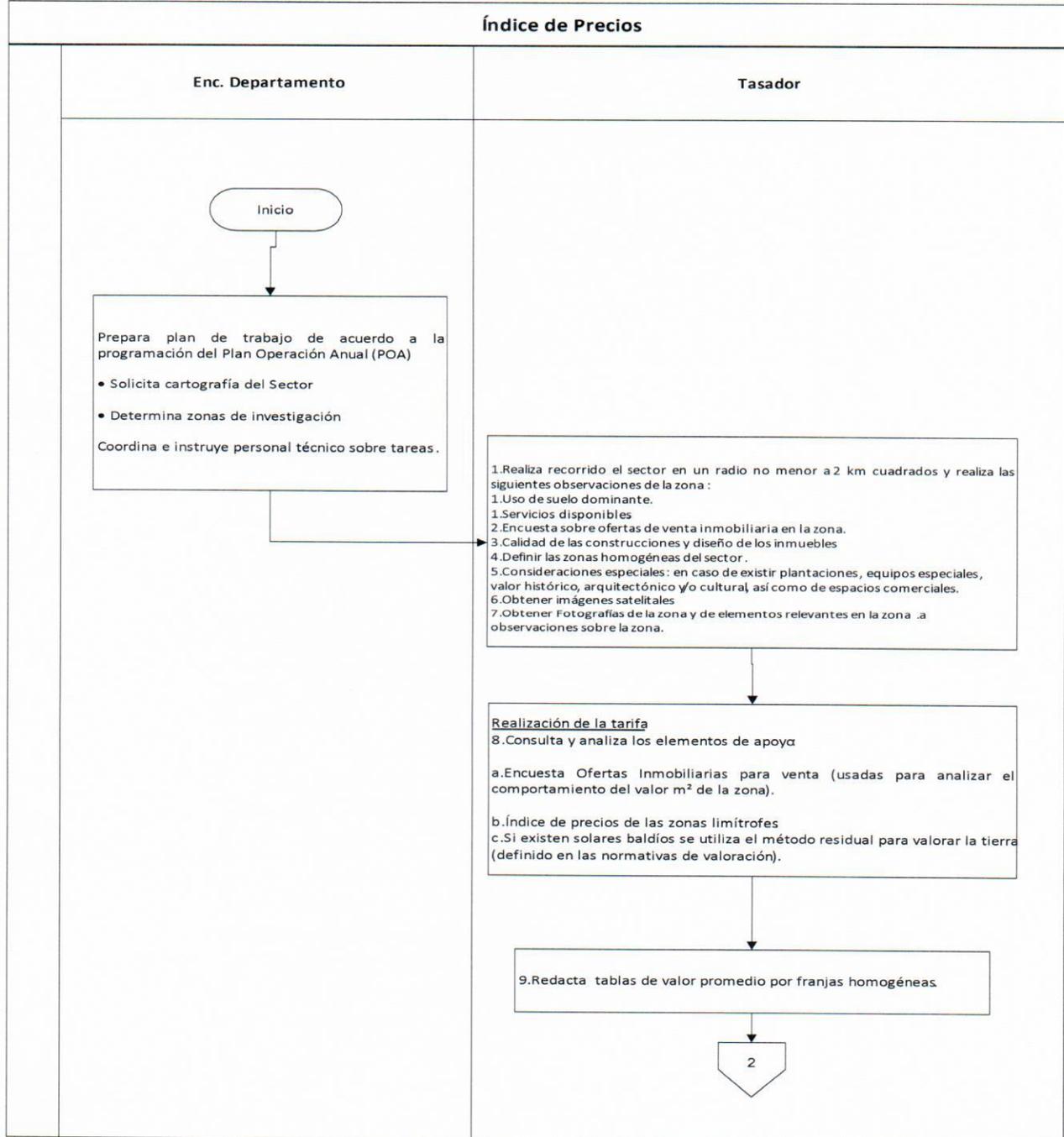
DGCN-PROC-V-02

Versión 1.2-2017

Procedimiento
Índice de Precios

05-07-2017
Página 5 de 7

Departamento de Valoración



for [signature]



Ministerio de Hacienda
 Viceministerio de Monitoreo
 Instituciones Descentralizadas
 del Sistema Financiero



Dirección General del Catastro Nacional
 Departamento de Valoración

Cód. No.:

DGCN-PROC-V-02

Versión 1.2-2017

Procedimiento
Índice de Precios

05-07-2017

Página 6 de 7

Índice de Precios

Comisión de Valoración

Director Técnico

1

10. Recibe tablas elaborada e Incorpora documentos de apoyo.

11. Definen valor promedio de vías principales y vías secundarias indicadas en la cartografía e identifica los solares yermos del sector.

12. Revisa, corrige y valida informaciones contenidas en las tablas.

13. Remite el Índice de Precios del Municipio terminado a la Dirección Técnica.

14. Recibe, Índice de Precios del Municipio terminado,

15. Programa, Convoca y socializa resultados Índice de Precios con representantes de los agentes inmobiliarios, Colegio Dominicano de Ingeniero y Arquitectos (CODIA), Instituto de Tasadores Dominicano (ITADO) y las autoridades municipales.

16. Remite al Departamento Jurídico con informe para emitir la Resolución Administrativa.

fin

Departamento de Valoración

 <p>Ministerio de Hacienda Viceministerio de Monitoreo Instituciones Descentralizadas del Sistema Financiero</p>	 <p>Dirección General del Catastro Nacional Departamento de Valoración</p>	<p>Cód. No.: DGCN-PROC-V-02</p> <p>Versión 1.2-2017</p>
<p>Procedimiento Índice de Precios</p>		<p>05-07-2017 Página 7 de 7</p>

Elaborado por:


Valentín Del Valle Objio
 Analista de Desarrollo
 Organizacional


Arq. Cindy Carrera
 Encargado del Departamento de
 Valoración



Revisado por:


Lic. Anny Reyes Ramírez
 Encargada del Departamento de
 Planificación y Desarrollo



Validado por:


Agrim. José A. Ruiz F.
 Director Técnico



Aprobado por:

Ing. Claudio Silver Peña
 Director General