



Manual de Valuación Rural



T3

Serie Procesos Técnicos de Catastro



Manual de Valuación Rural

Programa de Fortalecimiento del
Régimen Municipal y Desarrollo Local
AECID – AMHON



Programa de Fortalecimiento del Régimen Municipal
y Desarrollo Local en Honduras.

Manual de Valuación Rural. No. 3, Serie Procesos Técnicos
de Catastro. Tegucigalpa, Honduras. 2009.

64 páginas.

Catastro / Valuación rural / Bienes inmuebles.

Copyright © 2009

**Programa Fortalecimiento del Régimen Municipal
y el Desarrollo Local en Honduras.**

Col. Palmira. Calle República Colombia. No. 2315.

Apdo. Postal 5242, Tegucigalpa, Honduras.

Tel. 232-2344, 232-2247

E-mail. pfm@aecid.hn

Documento elaborado por: **Manuel Medina**

Dirección y Edición: M.Sc. **Alma Maribel Suazo Madrid**,
Coordinadora PFM/AECID/AMHON.

Primera edición: diciembre de 2009

Tiraje: 500 ejemplares

Se autoriza su reproducción parcial o total con fines de estudio,
divulgación, aplicación o réplica, siempre que se cite la fuente.

Contenido

Presentación | 5

Sobre este documento | 7

Capítulo 1 La valuación | 9

La valuación catastral | 9

La valuación catastral rural | 12

Capítulo 2 Insumos para la valuación rural | 25

Manual de clasificación de edificaciones típicas | 26

Catálogo de valores de edificaciones típicas | 27

Catálogo de valores de tierra rural | 29

Catálogo de valores de cultivos permanentes | 30

Mapa de predios | 30

Los documentos de referencia | 31

Equipo y logística | 31

Capítulo 3 Captura de datos para el avalúo rural | 33

El anverso o frente de la ficha | 33

El reverso de la ficha | 51

El cálculo del valor | 57

Anexos | 61

Anexo 1: Factores de modificación
utilizados en la valuación rural | 62

Anexo 2: Glosario | 63

Presentación

El Programa de Fortalecimiento del Régimen Municipal, con el apoyo financiero de la Agencia Española de Cooperación para el Desarrollo y ejecutado por la Asociación de Municipios de Honduras (AMHON), impulsa un proyecto en cinco mancomunidades de Honduras, que busca mejorar la condición de vida de los habitantes, a través de los gobiernos locales como responsables de gestionar su propio desarrollo. La intervención directa en los municipios incluye tres componentes principales de fortalecimiento:

- ▶ Finanzas Municipales
- ▶ Gestión del Territorio
- ▶ y Desarrollo Económico Local.

Se potencia el impacto de estos componentes por medio del apoyo al ente gremial de los municipios (la AMHON) y a las mancomunidades, con quienes se ejecutan procesos para fortalecer la autonomía municipal, las capacidades de cohesión y la coordinación con diferentes iniciativas de cooperación dentro de la misma temática.

Dentro del componente de Gestión del Territorio se impulsa el catastro multifinilar como instrumento para el desarrollo, bajo la premisa que al aplicarlo en sus diferentes propósitos, el municipio puede incrementar su recaudación, ofrecer mejores servicios, otorgar dominios plenos dentro de su competencia y planificar mejor el uso de la tierra. Además, los pobladores se benefician con la seguridad jurídica de su tierra, el retorno de sus impuestos en obras sociales y la integración del ordenamiento territorial dentro de los planes de desarrollo.

Como un aporte para promover la continuidad de los esfuerzos impulsados, se construyó un plan de sistematización que contiene diferentes productos, en el caso de catastro, incluye los manuales para su implementación, agrupados en tres series: Procesos Técnicos de Catastro, Procesos Tecnológicos de Catastro y Procesos Administrativos de Catastro.

El presente documento: “Manual de Valuación Rural” forma parte de la serie Procesos Técnicos de Catastro, y contiene los procedimientos para realizar el avalúo de los terrenos, construcciones y cultivos permanentes en las zonas rurales, información que es necesaria

para el cálculo de impuesto sobre bienes inmuebles y planificación en áreas de ambiente y producción.

Forman parte de la serie Procesos Técnicos de Catastro los manuales:

- ▶ Levantamiento Catastral
- ▶ Valuación Urbana
- ▶ Valuación Rural
- ▶ Mantenimiento no Digital
- ▶ Mantenimiento en Catastro
- ▶ Capacitación de Personal

Ponemos a disposición este documento para que sea utilizado por técnicos y funcionarios de las municipalidades y mancomunidades, así como por otros usuarios que tengan a bien trabajar la temática, bajo el entendido que los aportes brindados son de uso técnico, amparados en el basamento jurídico que orienta al catastro municipal.

Alma Maribel Suazo

Coordinadora del Programa de Fortalecimiento
del Régimen Municipal y Desarrollo Local,
AECID-AMHON

Sobre este documento

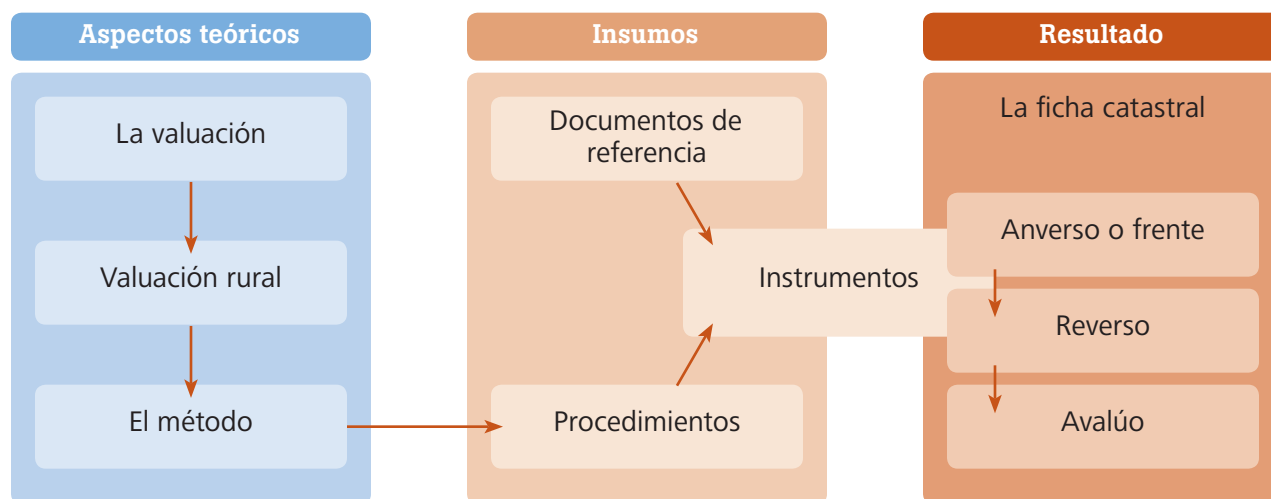
El valor del inmueble es un dato que puede ser utilizado para múltiples propósitos: económicos, jurídicos, fiscales, etc. En el caso de las municipalidades, determinar el valor de la propiedad tiene un interés fiscal, ya que la Ley de Municipalidades las faculta para cobrar el impuesto de bienes inmuebles de forma proporcional al valor catastral de los inmuebles urbanos y rurales.

El presente documento muestra el proceso del avalúo catastral rural con base en el método tecnificado que fue implementado por la Dirección General de Catastro (DGC) en los años noventa, y que ha sido aplicado y continuado por muchas municipalidades.

Consta de tres capítulos que desarrollan los siguientes contenidos¹:

El impuesto sobre bienes inmuebles se pagará anualmente aplicando una tarifa hasta L 3.50 por millar, tratándose de bienes inmuebles urbanos y hasta L 2.50 por millar en caso de inmuebles rurales. La tarifa aplicable la fijará la corporación municipal, pero en ningún caso los aumentos serán mayores a L 0.50 por millar, en relación con la tarifa vigente.

Artículo 76, Ley de Municipalidades



1 Principales fuentes consultadas para la elaboración de este documento: Dirección Ejecutiva de Catastro (1992), Manual de Valuación Rural, Tegucigalpa. • PFM-AECID / AHMON (2009) Administración Catastral, Tegucigalpa. • Secretaría de Estado en los Despachos de Gobernación y Justicia, Ley de Municipalidades (reformada según decreto 127-2000), Tegucigalpa. • Microsoft Corporation (2009), Enciclopedia Encarta. • PFM-AECID / AHMON (2008) Catálogo de Costos de Edificaciones Típicas para Mancomunidades CRA Y MAVAQUI, Tegucigalpa.

Capítulo 1

La valuación

La valuación es el proceso utilizado para determinar el valor que tiene un activo; el término valor es amplio y puede adquirir varios significados para efectos del avalúo de propiedades inmuebles, dependiendo del propósito de la valuación:

- Fiscal (cobro de impuestos)
- Jurídico (registro de mejoras)
- Económico (garantías de préstamo)
- Uso de suelos (servicios ambientales)

La valuación catastral

Es el resultado obtenido por el departamento de catastro en el que se ha aplicado un procedimiento tecnificado, aprobado por la municipalidad y dentro de los parámetros vigentes del Plan de Arbitrios. Los municipios usan la valuación catastral para la aplicación del cobro de impuestos sobre bienes inmuebles. Este cobro está facultado en la Ley de Municipalidades; y, con espíritu de equidad social, los contribuyentes deben pagar en proporción a su valor. Si no existe un catastro tecnificado, la determinación del valor se hace mediante la declaración jurada.

Para valorar los inmuebles urbanos es necesario determinar el valor de la tierra y las mejoras, estas últimas constituidas por las edificaciones y detalles adicionales. Para valorar los **inmuebles rurales** se debe determinar, además, el valor de los cultivos permanentes; y la tierra se debe valorar en función de su capacidad productiva.



Existen diferentes métodos tecnificados para la valuación catastral; el ideal es uno que permita realizar el proceso de forma masiva, que sea relativamente económico y que facilite su actualización periódica.

El avalúo masivo de propiedades

Desde el punto de vista del catastro, el valor no es una característica inherente a la propiedad inmueble ya que depende de los intereses del hombre.

Para que una propiedad tenga valor debe ser de utilidad, lo cual significa que se ambiciona su posesión; pero la utilidad por sí sola no le da valor a la propiedad; también la propiedad deberá ser de escasez relativa. La interacción de la utilidad y escasez son dos elementos que crean valor; a la vez, la escasez y la utilidad por sí solas no crean valor, a menos que éstas despierten interés o deseos de un comprador que tenga los recursos para adquirir la propiedad.

Para los efectos del avalúo masivo de propiedades en las municipalidades, el valor de la propiedad es definido como: **El precio mayor, expresado en término de moneda nacional, que una propiedad es capaz de producir si se ofrece a la venta en mercado libre por un tiempo razonable donde tanto el vendedor y el comprador actúan libremente.**

Factores que influyen en el valor de la tierra urbana

La aplicación de un procedimiento masivo para el avalúo catastral no establece valores exactos, como se haría en un avalúo individualizado. Sin embargo, provee una herramienta de utilidad municipal que, en forma tecnificada, considera aquellos factores que afectan en incremento o depreciación el valor de un inmueble. El siguiente cuadro resume algunos de estos factores en las zonas urbanas:

	Factores
Orden físico	<ul style="list-style-type: none">El área.El uso de la zona.La relación con la jurisdicción en conjunto.La disponibilidad de las facilidades para comprar.La facilidad de transportación.Las características topográficas.La vulnerabilidad a fenómenos naturales.La estabilidad del suelo.La disponibilidad de servicios públicos.

	Factores
Orden económico	El poder adquisitivo de los vecinos de la zona. Los niveles de operación de compraventas. La productividad de los alquileres. El tipo de interés sobre préstamos hipotecarios.
Orden jurídico	El régimen tributario. Las restricciones de orden público y de carácter privado. La regularidad de su respaldo registral.
Orden social	La homogeneidad. La disponibilidad de facilidades culturales y recreativas para los vecinos. Los niveles de inseguridad.

La valuación de las tierras rurales

El valor de los terrenos rurales se define en función de la capacidad de uso de la tierra; debe existir una relación estrecha entre el valor de mercado y la productividad de la tierra dentro de un área económica y climática determinada. Los métodos para medir la productividad dependen de una clasificación de la tierra basada en la suma de factores que influyen en la definición de un ambiente propicio para el crecimiento de vegetación y cultivos.

La clasificación básica de todo mercado de bienes y raíces se hace de acuerdo a su uso; el método que ofrece la mejor medida del valor para los terrenos rurales es **la productividad de la tierra relacionada con su valor de mercado.**

Factores que influyen en el valor de las tierras rurales

Si las personas residirán en la propiedad, los factores anteriormente citados tendrán su influencia; sin embargo, en cuanto al aspecto físico, las fincas rurales se ven afectadas por factores físicos que tienen un impacto sobre su valor, afectando su ingreso neto:

	Factores
Orden físico	La profundidad. El color. La textura. La estructura. La composición química. Las capas horizontales (naturaleza, número de capas, grosor y disposición). La identificación y clasificación del suelo. La topografía y su influencia en el drenaje. El clima (temperatura y precipitación pluvial). La ubicación. El área. Los accesos. Los recursos hídricos. Los servicios públicos disponibles.

En el campo de la valuación se reconoce que **el valor real de un bien inmueble rural es igual al valor presente y su relación con el beneficio futuro que el propietario espera obtener durante la vida económica del mismo.**

La valuación catastral rural

La valuación catastral rural tiene similitudes con la valuación urbana en lo que se refiere a las edificaciones; se diferencia en la forma de valoración de la tierra: las características que le dan valor son otras y se suman los cultivos permanentes, que constituyen una mejora adicional que suma al valor del inmueble. Así, la valuación catastral rural se divide en tres campos, cada uno de ellos con criterios técnicos de aplicación:

- ▶ La valuación de las edificaciones.
- ▶ La valuación de la tierra.
- ▶ La valuación de los cultivos permanentes.

Existen diferentes métodos para realizar el avalúo, con diferentes niveles de precisión y grado de dificultad para implementarse en forma masiva. Aun entre estos mismos existen variantes, según el ámbito de aplicación; los más comunes en el entorno hispanohablante son:

- ▶ El método de reemplazo (cuánto cuesta volverlo a construir).
- ▶ El método del mercado (cuál es la tendencia del valor en el mercado).
- ▶ El método de ingresos (cuál es el potencial productivo).

La valuación de edificaciones rurales

Para realizar la valuación de edificaciones rurales se debe aplicar un método que valore tanto las edificaciones de características urbanas con sus obras complementarias, como las instalaciones comunes para la producción agrícola y ganadera.

El método de reemplazo

En Honduras, para el avalúo de edificaciones se ha empleado “el método de reemplazo nuevo menos la depreciación acumulada”, tanto para el área urbana como rural. Este método consiste en valorar la edificación comparándola con patrones preestablecidos en que se considera el uso para el que fue construida, el tipo de materiales y calidad de mano de obra; se calcula cuánto costaría construirla de nuevo y se resta la depreciación que ha sufrido en el tiempo de vida útil que ha prestado.

El método de reemplazo nuevo menos la depreciación acumulada es el que más y mejores resultados ha tenido en los diferentes municipios donde se ha implementado.

No es un método de implementación barato, pero su aplicabilidad a procesos masivos lo ha convertido en el método que mejores resultados ha tenido en los diferentes municipios donde se ha implementado por su relación costo – beneficio y la posibilidad de recuperación de la inversión a corto plazo.

Las tipologías constructivas

El método se basa en la comparación de edificaciones contra tipologías constructivas para las que se ha establecido el precio por metro cuadrado de construcción. Estas tipologías incluyen 10 tipos de usos, 6 clases de materiales y 3 calidades de mano de obra en un instrumento llamado **Catálogo de Edificaciones Típicas**.

Tipos de uso de la edificación. Este no es el uso que se le está dando al inmueble, se considera el uso para el que fue construida originalmente.

Constituye un criterio de justicia tributaria del método, considerando que una edificación construida para uso habitacional tendrá una cocina, una ducha y un inodoro; una oficina tendrá inodoros pero no tendrá duchas, un comercial tendrá las ventanas más grandes y un inodoro pero no ducha ni cocina; y una bodega tendrá las paredes más altas. Estas diferencias modifican el valor.

Por ello se agruparon en 10 categorías básicas (códigos de uso), 6 de ellas muy comunes en zonas urbanas:

- ▶ Casas de habitación para una familia.
- ▶ Comercial.
- ▶ Oficinas.
- ▶ Bodegas.
- ▶ Fábricas.
- ▶ Casas de habitación para dos familias.

3 códigos para las edificaciones más comunes en el entorno rural:

- ▶ Establos.
- ▶ Ranchos de tabaco.
- ▶ Galeras para pollos.

Y para las edificaciones de uso multifamiliar se estableció un décimo código, simbolizado con la letra A:

- ▶ Apartamentos y cuarterías.

La clase de materiales. Es la clase de material con el que están construidas las paredes exteriores de la edificación. Se consideraron los seis más comunes en el entorno local. En esta segunda caracterización, continúa la lógica anterior, puesto que se podría decir que un metro cuadrado de pared de adobe tiene el mismo valor que un metro cuadrado de pared de ladrillo rafón, de bloque de concreto, o de madera, por ello la segunda clasificación:

Código

Código	Uso
1	Casas de habitación para una familia
2	Comercial
3	Oficinas
4	Bodegas
5	Fábricas
6	Casas de habitación para dos familias
7	Establos
8	Ranchos de tabaco
9	Galeras para pollos
A	Apartamentos y cuarterías

De acuerdo al estudio realizado por la Dirección General de Catastro (DGC), estos son los 10 tipos de edificaciones más comunes. Los que no encajan en esta clasificación se valorarán como casos especiales.

Código	Clase	Descripción
1	Madera	Paredes exteriores de madera, revestida con madera, cimientos de concreto o madera, artesón de madera, techo de zinc, teja de barro o lámina de asbesto.
2	Ladrillo o bloque de concreto	Paredes de ladrillo rafón o bloque de concreto, artesón de madera, techo de lámina de zinc, teja de barro o lámina de asbesto.
3	Ladrillo o bloque de concreto y techo de losa	Paredes de ladrillo rafón o bloque de concreto, piso de mosaico, techo de losa de concreto.
4	Adobe o bahareque	Paredes de adobe o bahareque, artesón de madera, techo de teja de barro, lámina de zinc o asbesto.
5	Acero estructural	La estructura del edificio es de acero, con paredes de láminas de zinc, bloques de concreto, cerchas de acero o marco rígido de acero y techo de zinc o asbesto.
6	Panelit 100	Las paredes son de panelit, el artesón es de madera o hierro con láminas de zinc o asbesto.

Código

La calidad de la mano de obra. El método trata de detallar la calidad o el acabado de cada uno de los elementos constructivos; considera que las partes principales de una edificación son:

- ▶ Cimentación.
- ▶ Pisos.
- ▶ Paredes exteriores.
- ▶ Techo.
- ▶ Paredes interiores.
- ▶ Cielo raso.
- ▶ Carpintería (puertas y ventanas).
- ▶ Plomería.
- ▶ Electricidad.
- ▶ detalles adicionales.

Para cada parte existe un rango de pesos probables en las diferentes combinaciones de uso y clase. La suma de todos ellos es a lo que se le llama **calidad**.

Ejemplo de dos edificaciones con el mismo tipo de uso (habitación una familia) y del mismo material (adobe), pero de diferente calidad.



Así, la tipología de la primera edificación es **1 - 4 - 20** y su avalúo (sin incluir detalles adicionales) es igual a:

- ▶ La multiplicación del área de construcción, por el precio de metro cuadrado de la tipología 1 - 4 - 20.
- ▶ Y a este resultado se le restará el porcentaje correspondiente a la depreciación sufrida en la vida útil.

Cualquier edificación que no encaje con estos tipos de uso y clases de materiales como complejos turísticos, represas, gasolineras o edificios de diseños especiales, se consideran casos especiales y se deben valuar con otro método.

Rangos de fluctuación de las calidades probables por uso de edificación y clase de materiales.

Uso	Material	Fluctuación de la calidad
(1) Habitación 1 familia	1	10 – 50
	2	10 – 80
	3	10 – 50
	Código → 4	10 – 50
	6	10 – 30
	1	10 – 30
(2) Comercial	2	10 – 40
	3	10 – 40
	4	10 – 40
	6	10 – 30
(3) Oficinas	2	10 – 40
	3	10 – 40
	6	10 – 30
(4) Bodegas	1	10 – 30
	2	10 – 30
	3	10 – 20
	5	10 – 30
(5) Fábricas	2	10 – 30
	5	10 – 30
(6) Habitación 2 familias	1	10 – 50
	2	10 – 50
	3	10 – 30
(7) Establos	1	10 – 80
(8) Ranchos de tabaco	1	10 – 30
(9) Galeras para pollos	1	10 – 40
(A) Apartamentos	1	10 – 20
	2	10 – 40
	3	10 – 30

Los detalles adicionales

Además de las tipologías constructivas, para el avalúo se requiere que el catálogo incluya costos por metro cuadrado para calcular su valor y sumarlo al avalúo de las mejoras de la edificación. Como no son comunes a todos los predios en estudio, y aunque a veces se construyen simultáneo a la edificación principal, tienen el calificativo de **detalle adicional** por ser un adjunto a las principales típicas; estos detalles se han agrupado y enumerado de la siguiente manera:

- ▶ Enchapes
- ▶ Cercos
- ▶ Porches
- ▶ Escaleras
- ▶ Pavimentos
- ▶ Garajes
- ▶ Mezanines

(1) Enchapes

Los enchapes son estructuras de recubrimiento normalmente en las partes bajas exteriores con fines de protección o de decoración; sólo se toman como tales cuando no son parte de baños y lavatrazos, pues en esos casos ya están incluidos en la típica.

Enchapes (1)				
Código	Materiales	Calidades		
		Inf (1)	Reg (2)	Sup (3)
1	Azulejo			
2	Cerámica		X	
3	Piedra cantera			
4	Fachaleta			
5	Madera machimbre			
6	Plywood de pino			
7	Mármol			
8	Plywood de color			

Ejemplo: clasificación de un enchape de cerámica de calidad regular.

1 - 2 - 2

(2) Cercos

Son estructuras para seguridad, los más comunes son los que se describen en el cuadro; las calidades se determinan por la existencia o profundidad de la cimentación, el acabado, pintura, refuerzo con hierro y un medio techo.

Cercos (2)				
Código	Materiales	Calidades		
		Inf (1)	Reg (2)	Sup (3)
1	Adobe			
2	Ladrillo rafón			
3	Bloque de concreto			
4	Malla ciclón			
5	Ladrillo rafón y verja			X

Ejemplo: clasificación de un cerco de bloque o ladrillo rafón y verja de calidad superior.

2 - 5 - 3

(3) Porches

Los porches son espacios construidos para descanso o recepción de visitas; éstos deben poseer la misma cimentación que la edificación principal. No deben tomarse como tales pequeñas galerías que se construyen adjunto, ya que su valor es un porcentaje del costo básico unitario (CBU) de la edificación principal. Para algunos técnicos, este tipo de detalles no es adicional, su área la suman al área de construcción, en cuyo caso el valor es mayor.

(4) Escaleras

Son gradas de acceso a segundas plantas o azoteas; sólo se toman como adicionales si están afuera de la edificación inferior. La calidad la determina el acabado.

(5) Pavimentos

Los pavimentos son normalmente andenes internos, patios para secado de granos u otros productos, no se incluye la acera exterior; la calidad la determina el acabado y el grosor.

Porches (3)					
Clase	Techo	Piso	Baranda	Cielo raso	Fracción % CBU
1	No	Sí	Sí	No	0.20 - 0.25
2	Sí	Sí	No	No	0.25 - 0.40
3	Sí	Sí	No	Sí	0.33 - 0.60
4	Sí	Sí	Sí	Sí	0.50 - 0.66
Al voladizo					0.666

Ejemplo: clasificación de un porche con techo, piso, cielo raso y sin baranda.

3 - 3 - 0

Escaleras (4)				
Código	Materiales	Costos por escalón		
		Inf (1)	Reg (2)	Sup (3)
1	Hormigón Ref. y mosaico		X	
2	Hormigón Ref. Talladas			
3	Madera			
4	Hierro			

Ejemplo: clasificación de una escalera (gradas exteriores) de hormigón reforzado y recubierta con ladrillo mosaico.

4 - 1 - 2

Pavimentos (5)				
Código	Materiales	Costos por metro cuadrado		
		Inf (1)	Reg (2)	Sup (3)
1	Mosaico liso			
2	Concreto		X	
3	Adoquín			
4	Asfalto			
5	Cerámica			
6	Piedra cantera			

Ejemplo: clasificación de un pavimento de concreto regular.

5 - 2 - 2

(6) Garajes

Se consideran garajes cuando poseen la misma estructura básica que el resto de la edificación principal, pues su valor se obtiene al modificar el costo de la edificación principal, tomando una fracción del costo básico unitario (CBU). No se toman en cuenta las galeras que con ese fin se construyen; éstas se incluyen como galeras.

Garajes (6)				
Clase	Techo	Piso	Cielo raso	Fraccion % CBU
1	Sí	No	No	0.20 - 0.25
2	Sí	Sí	No	0.25 - 0.40
3	Sí	Sí	Sí	0.33 - 0.60

Ejemplo: clasificación de un garaje con techo, piso y sin cielo raso.

6 - 2 - 0

(7) Mezanines

También se conocen como entresijos, desvanes, tabancos, etc. Son construcciones intermedias en ambientes muy altos; son construidos como decoración, pequeños lugares de almacenamiento, en comerciales para vigilancia o monitoreo del movimiento de empleados, estudios, etc.

Mezanines (7)					
Código	Columnas	Piso	Baranda	Paredes interiores	Cielo raso
1	Hormigón Ref.	Mosaico	Hierro	-	-
2	Hormigón Ref.	Mosaico	Bloques	-	Repello
3	Hormigón Ref.	L. Terrazo	Hierro	-	Repello fino
4	Hormigón Ref.	L. Terrazo	-	Aluminio y vidrio	Aislite
5	Madera	Madera	Madera	-	Plywood de pino
6	Tubo galvanizado	Madera	-	Madera machimbre	Plywood de pino
7	Tubo galvanizado	Madera	-	Plywood	Plywood de pino

Ejemplo: clasificación de un mezzanine con columnas, piso y baranda de madera (no se incluyen las gradas).

7 - 5 - 0

Otros detalles adicionales

Todas las demás construcciones que se encuentren en el predio sujeto de estudio deberán valuarse por desglose, estos detalles pueden ser:

- ▶ Pilas (lavaderos).
- ▶ Galeras.
- ▶ Piscinas.
- ▶ Tanques de almacenamiento de agua (aéreos o subterráneos).
- ▶ Muros de contención.
- ▶ Portones.

En estos casos, desglose se define como la identificación de los diferentes elementos de construcción hasta llegar a lo que el catálogo de valores define como costos unitarios.

Ejemplo: galera con piso de concreto inferior de 3x4 m, techo 2 aguas madera de pino zinc regular de 3.5 x 5 m. 6 columnas de madera de pino de calidad regular, una salida eléctrica (80% bueno).

Las construcciones rurales

En el área rural se requiere que el catálogo incluya costos por metro cuadrado para construcciones típicas en los predios rurales dedicados a la cría de ganado vacuno, crianza de pollos y cultivo de tabaco. Estos son:

- ▶ Establos.
- ▶ Galeras de pollos.
- ▶ Ranchos de tabaco.

(8) Establos

Son construcciones típicas de los predios dedicados a la cría de ganado vacuno. Sólo se miden y se clasifican pues el catálogo de costos de edificaciones típicas incluye una tabla con el costo por m².

Ejemplo: un establo:

- Zapatas, no.
- Soleras, no.
- Columnas de madera.
- Piso de hormigón reforzado.
- Paredes, no.
- Techo de teja de barro.
- 90% bueno.
- Área 100 m².

8 - 1 - 0

Establos (8)						
Código	Descripción					
	Zapatas	Soleras	Columnas	Piso	Paredes exteriores	Techo
1	–	–	Madera	H. Ref.	–	Teja de barro
2	–	–	Madera	H. Ref.	–	Teja de barro
3	–	–	Horm. Ref.	H. Ref.	–	Teja de barro
4	–	–	Madera	H. Ref.	Ladrillo rafón y tabla	Teja de barro
5	–	–	Horm. Ref.	H. Ref.	Ladrillo rafón y tabla	Lámina de zinc
6	–	Madera	Tubo galv.	H. Ref.	–	Lámina de zinc
7	H. Ref.	Madera	Horm. Ref.	H. Ref.	Ladrillo rafón	Teja de barro

EDIFICACION ESPECIAL														
NIVEL		AREA (M2)						COSTO UNITARIO						
PLANTA 1	118		1	0	0	.	0	0	119	5	0	0	.	0
PLANTA 2	120					.			121					
PLANTA 3	122					.			123					
PLANTA 4	124					.			125					
PLANTAS ADICIONALES	126					.			127					
SOTANO	128					.			129					
TOTAL DETALLES ADICIONALES						.			130					

CLASIFICACION Y DEPRECIACION											
131 USO	8	132 CLASE	1	133 PORCENTAJE BUENO						9	0

(9) Ranchos de tabaco

Son construcciones típicas de los predios dedicados al cultivo de tabaco.

Sólo se miden y se clasifican pues el catálogo de costos de edificaciones típicas incluye una tabla con el costo por m².

Ejemplo: un rancho:

- Soleras madera.
- Columnas de madera.
- Piso, no
- Paredes madera.
- Techo lámina de zinc.
- 80% bueno.
- Área 70 m².

9 - 1 - 0

**Catálogo de costos de edificaciones rurales
Municipio de Petoa, Santa Bárbara
Costos unitarios por metro cuadrado 2005-2009**

Rancho de tabaco (9)

Código	Descripción					Costo por m ²
	Solera superior (corona)	Columnas	Piso	Paredes exteriores	Techo	
1	Madera	Madera	–	Madera	Lámina de zinc	819.95
2	Madera	Madera	–	Madera	Lámina de zinc	867.03
3	Madera	Madera	CEM	Madera	Lámina de zinc	930.68

EDIFICACION ESPECIAL														
NIVEL		AREA (M2)						COSTO UNITARIO						
PLANTA 1	118			7	0	.	0	0	119	8	1	9	.	9
PLANTA 2	120					.			121					
PLANTA 3	122					.			123					
PLANTA 4	124					.			125					
PLANTAS ADICIONALES	126					.			127					
SOTANO	128					.			129					
TOTAL DETALLES ADICIONALES									130					

CLASIFICACION Y DEPRECIACION											
131 USO	9	132 CLASE	1	133 PORCENTAJE BUENO						8	0

(10) Galeras para pollos

Son construcciones típicas de predios rurales destinadas a la cría de aves de corral.

Sólo se miden y se clasifican pues el catálogo de costos de edificaciones típicas incluye una tabla con el costo por metro cuadrado.

Ejemplo: una galera o galpón:

- Paredes 70% alambre de gallina y 30% madera.
- Agua, poca.
- Piso de tierra.
- Techo media agua lámina de zinc.
- Electricidad, poca.
- Área 120 m².
- 80% bueno.

10 - 10 - 0

**Catálogo de costos de edificaciones rurales
Municipio de Petoa, Santa Bárbara
Costos unitarios por metro cuadrado 2005-2009**

Galera para pollos (10)

Código	Descripción						Costo por m ²
	Paredes	Piso	Electricidad	Agua	Techo		
					Tipo	Acabado	
10	Alambre de gallina y madera	Tierra	Poca	Poca	½ agua	Lámina de zinc	100.78
20	Alambre de gallina y madera	Concreto inferior	Suficiente	Suficiente	2 aguas	Lámina de zinc	189.42
30	Alambre de gallina y madera	Concreto	Abundante	Abundante	2 aguas	Lámina de zinc	269.49
40	Alambre de gallina y madera	Concreto	Abundante	Abundante	2 aguas	Lámina de zinc	343.91

10 = en las paredes el 70% es alambre de gallina, 30% es madera

20 = en las paredes el 60% es alambre de gallina, 40% es madera

30 = en las paredes el 50% es alambre de gallina, 50% es madera

40 = en las paredes el 30% es alambre de gallina, 70% es madera

EDIFICACION ESPECIAL															
NIVEL		AREA (M2)						COSTO UNITARIO							
PLANTA 1	116			1	2	0	.	0	0	119	1	0	0	.	8
PLANTA 2	120						.			121					
PLANTA 3	122						.			123					
PLANTA 4	124						.			125					
PLANTAS ADICIONALES	126						.			127					
SOTANO	128						.			129					
TOTAL DETALLES ADICIONALES							.			130					

CLASIFICACION Y DEPRECIACION

131 USD	7	132 CLASE	10	133 PORCENTAJE BUENO	8	0
---------	----------	-----------	-----------	----------------------	----------	----------

La clasificación de las tierras rurales

La clasificación por capacidad de uso de la tierra aglutina cierto número de interpretaciones para propósitos agropecuarios. Los suelos arables se agrupan, por ejemplo, de acuerdo a su potencial y limitaciones para la siembra de cultivos comunes en forma continua, que no requiere tratamiento especial. Asimismo, los suelos no arables, que no tienen vocación para ser cultivados intensivamente y por períodos largos, se agrupan de conformidad a sus potencialidades y limitaciones para la producción de cultivos permanentes, y según los riesgos de erosión a que están sujetos.

Para efectos de valuación, la tierra se clasifica en 8 tipos:

Número	Capacidad agrológica
I	Tierras de excelente calidad, casi planas, aptas para el cultivo intensivo de toda clase de productos, sin ningún riesgo de erosión. Se incluyen en esta clase de tierras las vegas de los ríos.
II	Tierras de muy buena calidad, que pueden ser cultivadas mediante métodos sencillos, con pendientes ligeramente susceptibles a la erosión.
III	La mayoría de estos suelos, que son casi planos y lentamente permeables, requieren para su explotación trabajos adicionales de drenaje; por lo general no permiten la ejecución de labores agrícolas en épocas de siembra. Pueden ser utilizados para cultivos en rotación.
IV	Tierras cultivables con limitaciones severas que restringen su uso. Para su cultivo se deben efectuar costosas actividades de conservación. Se recomienda para el cultivo de pastos y vegetación permanente.
V	Aunque son casi planas, los suelos de esta clase limitan su uso al pastoreo, actividades forestales y la vida silvestre.
VI	Tierras con bastantes limitaciones de uso en actividades agrícolas, sólo destinadas para pastos, actividad forestal y la vida silvestre.
VII	Tierras no aptas para la agricultura, con severas limitaciones y con alto riesgo para ser utilizadas en el establecimiento de pastizales por las fuertes pendientes que presentan. Son altamente susceptibles a la erosión.
VIII	A estas tierras pertenecen las de afloramiento rocoso entre las que están las playas de los ríos; restringen su uso a actividades recreativas: cazar, acampar, etc.

Capítulo 2

Insumos para la valuación rural

Para realizar el avalúo catastral es necesario contar con una serie de insumos, algunos de ellos deben tenerse con anterioridad, otros en el momento de la captura de los datos; y otros en gabinete al momento de hacer los cálculos. Este capítulo trata sobre estos insumos; algunos, por su importancia, se explican; otros sólo se listan.

Los insumos se pueden separar en tres grupos:

► Los procedimientos

- El manual de clasificación de edificaciones típicas (para encontrar la tipología correspondiente).
- El catálogo de edificaciones típicas (para encontrar el valor de las edificaciones).
- El catálogo de valores de tierras rurales (para encontrar el valor de la tierra).
- El estudio de valores de cultivos permanentes (para encontrar el valor de los cultivos permanentes).

► Los instrumentos

- El mapa de predios (para calcular las áreas de tierra y cultivos).
- Fichas catastrales en limpio (para llenar la información y completar el avalúo).
- Equipo y logística (para llenar las fichas y hacer cálculos).

► Los documentos de referencia

- La Ley de Municipalidades (para fundamento legal).
- El Plan de Arbitrios (para conocer las tasas vigentes).

Manual de clasificación de edificaciones típicas

El manual de clasificación es la pauta mediante la cual el valuador califica las características de las edificaciones encontradas en la realidad y que serán sometidas al **método de reemplazo** para definir su valor catastral; es parte de la normativa de la Dirección General de Catastro y Geografía.

Especificaciones básicas: 1 familia								
10	15	20	25	30	35	40	45	50
7-10	11-14	15-18	19-25	26-31	32-38	39-45	46-52	53-59
Material (4) adobe o bahareque								
Partidas	Calidad	10	20	30	40	50		
Fundiciones	Zapatatas	–	– (2)	– (3)	– (4)	– (5)		
	Cimientos	–	Pie cal	Concreto	H. Ref.	H. Ref.		
	Solera	–	–	–	–	H. Ref.		
	Calidad	–	Inf.	Reg.	Reg.	Sup.		
Pisos	Estructura	Tierra (2)	Cemento (4)	Cemento (6)	Cemento (8)	Cemento (10)		
	Acabado	Api.	Cem. Col.	Mosaico	Mosaico	Mos. Dat.		
	Calidad	Inf.	Inf.	Reg.	Reg.	Sup.		
Paredes exteriores	Estructura	Baha./adobe (1)	Baha./adobe (2)	Baha./adobe (3)	Baha./adobe (4)	Baha./adobe (5)		
	Acabado	–	–	Repello R.	Repello F.	Repello F.		
	Pintura	–	–	–	–	Vinílica		
	Calidad	Inf.	Inf.	Reg.	Reg.	Sup.		

Existe una pauta para cada uso y material de construcción

Catálogo de valores de edificaciones típicas

El catálogo de valores es una serie de tablas donde se especifica el valor por metro cuadrado de cada una de las diferentes edificaciones por su uso, clase de material y calidad de la mano de obra, incluye las tablas de valores de detalles adicionales, construcciones rurales y costos unitarios de los diferentes elementos de construcción.



Catálogo de costos de edificaciones típicas Municipio de Petoa, Santa Bárbara Costos unitarios por metro cuadrado 2005-2009						
Residencial una familia (1)						
Tipología	Uno (1-1)	Dos (1-2)	Tres (1-3)	Cuatro (1-4)	Seis (1-6)	
Calidad	10	1,173.75	1,785.92	2,266.90	846.72	1,505.30
	15	1,616.66	1,847.00	2,839.14	1,076.14	1,552.24
	20	2,059.57	1,908.08	3,411.37	1,305.56	1,599.17
	25	2,222.53	2,640.37	3,606.63	1,547.95	1,991.53
	30	2,385.48	3,372.66	3,801.90	1,790.35	2,383.88
	35	2,616.87	3,552.94	4,291.37	1,906.00	2,471.35
	40	2,848.27	3,733.22	4,780.85	2,021.66	2,558.81
	45	3,063.36	4,035.76	4,812.49	2,327.90	
	50	3,278.46	4,338.30	4,844.14	2,634.15	
	55		4,426.23	5,021.85		
	60		4,514.17	5,199.56		
	65		4,668.36	5,377.26		
	70		4,822.56	5,554.97		
	75		4,976.76			
80		5,130.96				

**Catálogo de costos unitarios por calidad
Municipio de Petoa, Santa Bárbara 2005-2009**

Partida	Nº. de trabajo	Descripción del elemento constructivo	Unidad	Inf.	Reg.	Sup.
I Excavación	T-1	Excavación para zapatas de columnas	m ³	4.67	4.67	4.67
	T-2	Excavación de zanjos para cimientos	m ³	40.86	40.86	40.86
II Cimientos	T-3	Cimiento a base de cal	m ³	351.71		
	T-4	Cimiento a base de cemento	m ³	674.12		
	T-5	Cimentación de concreto	m ³			4,976.10
	T-6	Cimentación para casa de madera	m ³	347.11		
	T-7	Cimiento a base de hormigón reforzado	m ³			865.95
III Zapatas	T-8	Zapata de hormigón reforzado	m ³	2,823.72		
	T-9	Zapata de hormigón reforzado	m ³		4,206.50	
	T-10	Zapata de hormigón reforzado	m ³			4,497.15
	*T-11	Zapata corrida de 0.20 m × 0.40 m	m ³	1,983.74		
	*T-12	Zapata corrida de 0.20 m × 0.50 m	m ³		3,386.48	
	*T-13	Zapata de 1.50 m × 6 m × 6 m	m ³			3,998.01
IV Soleras	T-14	Solera de 0.25 m × 0.25 m hormigón ref.	m ³		4,529.50	
	T-15	Solera de 0.30 m × 0.30 m hormigón ref.	m ³			5,966.67
	T-16	Solera cimiento y corona	m ³			2,913.41
	T-17	Solera cimiento y corona	m ³		1,829.43	
	T-18	Solera cimiento y corona	m ³	1,370.31		
V Vigas	T-19	Viga de 4 m × 0.35 m × 0.40 m	m ³		7,347.50	
	T-20	Viga de 0.30 m × 0.20 m para losa	m ³			8,883.46
VI Polines	T-21	Polines de concreto	Unidad		77.54	
	T-22	Polines de concreto	Unidad			280.50
	T-23	Polines de madera	Unidad		184.08	

Catálogo de valores de tierra rural

En este catálogo se detalla el valor por hectárea cuadrada por tipo de suelo; se utiliza para determinar el valor por predio.

Mancomunidad MAMUCA			
Tabla de valores de tierras rústicas clasificadas con base en su capacidad agrológica			
Número	Capacidad agrológica	Valor/ha (L)	Valor/mz (L)
I	Tierras de excelente calidad, casi planas, aptas para el cultivo intensivo de toda clase de productos, sin ningún riesgo de erosión. Se incluyen en esta clase de tierras las vegas de los ríos.		
II	Tierras de muy buena calidad, que pueden ser cultivadas mediante métodos sencillos, con pendientes ligeramente susceptibles a la erosión.		
III	La mayoría de estos suelos, que son casi planos y lentamente permeables, requieren para su explotación trabajos adicionales de drenaje, por lo general no permiten la ejecución de labores agrícolas en épocas de siembra. Pueden ser utilizados para cultivos en rotación.		
IV	Tierras cultivables con limitaciones severas que restringen su uso. Para su cultivo se deben efectuar costosas actividades de conservación. Se recomienda para el cultivo de pastos y vegetación permanente.		
V	Aunque son casi planas, los suelos de esta clase limitan su uso al pastoreo, actividades forestales y la vida silvestre.		
VI	Tierras con bastantes limitaciones de uso en actividades agrícolas, sólo destinadas para pastos, actividad forestal y la vida silvestre.		
VII	Tierras no aptas para la agricultura, con severas limitaciones y con alto riesgo para ser utilizadas en el establecimiento de pastizales por las fuertes pendientes que presentan; son altamente susceptibles a la erosión.		
VIII	A estas tierras pertenecen las de afloramiento rocoso entre las que se consideran las playas de los ríos, su uso se restringe a actividades recreativas: cazar, acampar, etc.		

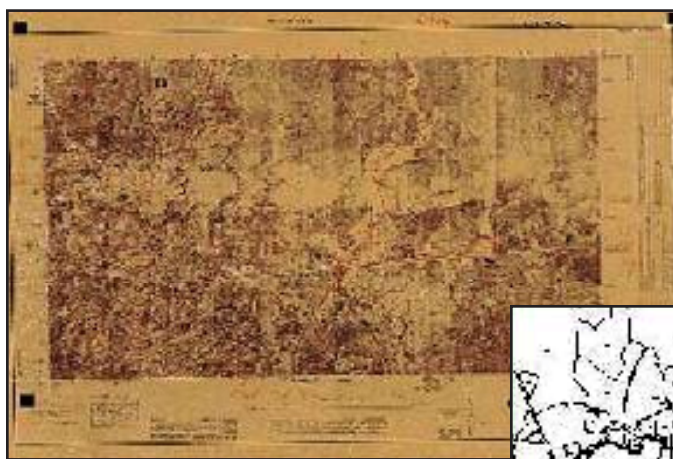
Catálogo de valores de cultivos permanentes

Hace una caracterización de los cultivos más comunes encontrados en la zona, según la normativa de la Dirección General de Catastro y Geografía. Entre otros aspectos define:

- ▶ Características de cada cultivo.
- ▶ Cantidad de plantas por hectárea.
- ▶ Costo por árbol.
- ▶ Definición de estado fitosanitario.
- ▶ Códigos de estado fitosanitario.

Mapa de predios

El mapa predial es el mapa donde se define: clave catastral (mapa, aldea, número de predio), área, colindantes, etc.



← Mapa con fotografía aérea

Mapa final →



Los documentos de referencia

El valuador debe contar con documentos que le permitan respaldar jurídicamente su proceso, entre ellos:

- ▶ **Una copia del plan de arbitrios.** Contiene los valores catastrales vigentes, las tasas impositivas para la aplicación del impuesto y cualquier otra información relativa a la aplicación de tributos.
- ▶ **La Ley de Municipalidades.** Contiene las facultades legales en que la municipalidad se basa para ejecutar este tipo de procedimientos, también los márgenes permitidos para el incremento de tasas.

Equipo y logística

Para la inspección de campo y los procesos de gabinete, el valuador debe tener como mínimo el equipo siguiente:

- ▶ Fichas catastrales en limpio.
- ▶ Tablero prensa papeles.
- ▶ Calculadora.
- ▶ Juego de reglas.
- ▶ Lápiz portaminas.
- ▶ Borrador de goma.
- ▶ Mochila.
- ▶ Libreta de apuntes.

Capítulo 3

Captura de datos para el avalúo rural

Para realizar el avalúo, además de los insumos del capítulo anterior, es necesario obtener datos en campo; para esto el Catastro Nacional ha implementado una boleta que contiene espacios para captura de información en campo y cálculos en gabinete. A esta boleta se le conoce como ficha catastral; las municipalidades han dado continuidad a su uso y existen programas informáticos para la digitalización de esta información, ejecución de cálculos de forma automatizada y almacenamiento en una base de datos.

El anverso o frente de la ficha

La ficha recoge información que es multifinalitaria: datos económico-sociales, jurídicos y fiscales. Para un control del contenido de estos 181 campos, y en vista que su ubicación ordinal no es consecuente con un orden temático, en este documento se han separado en tres grupos:

Los campos del 1 al 59:

- Número catastral.
- Datos generales.
- Datos generales de delineación.
- Factores de modificación.
- Datos para el avalúo de terrenos en proceso de desarrollo.
- Propiedad horizontal.
- Servicios públicos.



► Los campos del 60 al 117

- Usos de la tierra.
- Propiedad proindivisa.
- Colindantes del predio.
- Control de edificaciones.
- Datos para el avalúo de edificaciones.
- Clasificación de tierras.

► Los campos del 118 al 181

- Edificación especial.
- Uso actual de la tierra.
- Recursos hídricos.
- Características de la propiedad.
- Datos para el avalúo de cultivos permanentes.
- Ocupante y renta mensual.
- Observaciones.

DEPARTAMENTO DE CATASTRO

NUMERO CATASTRAL										DATOS GENERALES									
1. SEPTO 0 1 2. MUN 0 5 3. ALSEA 0 2 4. J Q 1 4 3 1 5. BLOQUE 0 1 6. PREDIO 0 0 0 1 7. NUM										CLAVE CATASTRAL SURE CLAVE CATASTRAL ANTERIOR Z1 B1 C1									
12. USO GEN 01 13. SUB USO 01 14. COD HAB 0 15. No DE LINEA 16. No DE FOTOFRAFIA 17. PREDIO										8. MAG 0 9. ST 2 10. COL. RESP. 0 1 11.									
18. E L N A R A N J A L 19. POBLACION O SITIO URBANO										20. R.P. 21. TOPIO 22. FOLIO 23. ASEBTO 24. FECHA DE RISCOPON									
25. P A B L O N E R A N D E Z V E I G A 26. NOMBRE DEL PROPIETARIO O RAZON SOCIAL										27. NACIONALIDAD 28.									
29. TABLETA DE ENTIDAD 0106192000037 30. COLUMNA O BARRIO BARRIO EL CENTRO										31. DIRECCION DEL PREDIO 32. 2 CUADRAS ABAJO DE IGLESIA CATOLICA									
DATOS GENERALES DE DELINEACION										PROPIEDAD HORIZONTAL									
33. AREA 390.00 34. FECHA DE ADQUISICION 35. MONTO TRANSACCION 36. CLAS. TRANS										37.									
38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47.										48. 49. 50. 51. 52.									
53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62.										63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71.									
COLINDANCIAS DEL PREDIO										CONTROL DE EDIFICACIONES									
72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81.										82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91.									
92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100. 101.										102. 103. 104. 105. 106. 107. 108. 109. 110. 111.									
DATOS PARA AVVALUO DE LAS EDIFICACIONES										SERVICIOS PUBLICOS									
112. 113. 114. 115. 116. 117. 118. 119. 120. 121.										122. 123. 124. 125. 126. 127. 128. 129. 130. 131.									
DATOS PARA AVVALUO DEL TERRENO										EDIFICACION ESPECIAL									
132. 133. 134. 135. 136. 137. 138. 139. 140. 141.										142. 143. 144. 145. 146. 147. 148. 149. 150. 151.									
152. 153. 154. 155. 156. 157. 158. 159. 160. 161.										162. 163. 164. 165. 166. 167. 168. 169. 170. 171.									
OCCUPANTE Y RENTA MENSUAL										CLASIFICACION Y DEPRECIACION									
172. 173. 174. 175. 176. 177. 178. 179. 180. 181.										182. 183. 184. 185. 186. 187. 188. 189. 190. 191.									

Campos del 1 al 59

Número catastral

Es la identificación del predio, este dato se debe llenar en la oficina antes de salir al campo, es una guía de los predios a valorar. Es el principal vínculo con el mapa predial. En caso de un levantamiento nuevo, este dato se llena hasta que se han construido los mapas finales y se ha asignado la clave catastral.

NÚMERO CATASTRAL													
1	DEPTO.	2	MPIO.	3	ALDEA	4	MAPA	5	BLOQUE	6	PREDIO	7	NÚMERO
	<input type="text"/>		<input type="text"/>		<input type="text"/>		<input type="text"/>		<input type="text"/>		<input type="text"/>		<input type="text"/>

Datos generales

Maquinaria. Se llena según el caso, si existe o no maquinaria en el predio, Se debe llenar en campo al momento de la visita al predio.

Tiene 2 opciones de llenado:

- ▶ 1 - Si existe maquinaria.
- ▶ 0 - Si no existe maquinaria.

Ejemplo: en el predio existe maquinaria.

8 MAQ

Estatus tributario. Define si el predio debe o no tributar, según artículo 76 de la ley municipal, se puede llenar en la oficina o en el campo.

Tiene 4 opciones de llenado:

- 1 - Totalmente exento.
- 2 - Parcialmente tributable.
- 3 - Totalmente tributable.
- 4 - Sin valor.

Ejemplo: el predio es totalmente tributable.

9 S.T.

Código de propietario. Se llena en la oficina, según el listado de códigos de propietario.

Ejemplo: el Predio es de una persona natural individual.

10 COD. PROP.

Futuras revisiones. Este dato se toma en campo cuando hay edificaciones en construcción total o ampliaciones y el objetivo es tener un aviso para actualizar esas mejoras después de un cierto tiempo. Tiene 2 opciones:

- 1 – En construcción total.
- 2 – En construcción parcial.

Ejemplo 1: el predio estaba baldío y en el momento del avalúo se inicia la construcción de una habitación.

11

1	0	0
---	---	---

Ejemplo 2: en el predio existen ya edificaciones y en el momento del avalúo se amplía o se construye una edificación nueva.

12

1	0	1
---	---	---

Código Habitacional. Esta casilla tiene una estrecha correspondencia con la casilla número 9, se llena según si el propietario vive o no en el predio, se debe llenar en el campo. Tiene 3 opciones de llenado:

- 0 - Si el propietario vive en el predio
- 1 - Si el propietario vive parcialmente en el predio
- 2 - Si el propietario no vive en el predio

Ejemplo: un predio donde vive el propietario.

13 COD. HAB.

0

Número de línea, número de foto, número de predio. Estas casillas están en desuso, no aplican para los levantamientos actuales pues es poco común la implementación de proyectos con este sistema. En su momento, correspondieron a la línea de vuelo, foto de contacto (generalmente en esc. 1: 40,000), el predio era un número preliminar y servía para hacer revisiones futuras y saber en qué foto se tomó los datos de campo.

14

N. LÍNEA		

 15

N. FOTO		

 16

PREDIO		

Sitio. Este dato se llena en la oficina, es el nombre y la naturaleza jurídica del sitio donde se ubica el predio en estudio, tiene relación estrecha con la casilla 30.

Ejemplo 1: el predio está ubicado en los ejidos del municipio de La Masica.

17 SITIO
LA MASICA (EJIDAL)

0	3	3
---	---	---

Ejemplo 2: el predio está ubicado en el sitio Santa Teresa de Cimientos de naturaleza jurídica privado.

17 SITIO
SANTA TERESA DE CIMIENTOS (PRIVADO)

1	1	4
---	---	---

Aldea. Este dato se llena en la oficina, tomando como base la codificación administrativa del Instituto Nacional de Estadística (INE). Es el nombre y código de la aldea donde se ubica el predio, tiene relación estrecha con la casilla 3.

Ejemplo: el predio está ubicado en las cercanías de la aldea Siempre Viva del municipio de Esparta, Atlántida.

18 ALDEA	SIEMPRE VIVA	3	0
----------	--------------	---	---

Caserío. Este dato se llena en la oficina, tomando como base la codificación administrativa del Instituto Nacional de Estadística (INE). Es el nombre y código del caserío donde se ubica el predio.

Ejemplo: el predio está ubicado en las cercanías del caserío El Rincón o El Edén de la aldea Siempre Viva del municipio de Esparta, Atlántida.

19 CASERÍO	EL RINCÓN O EL EDÉN	0	2
------------	---------------------	---	---

Tipo de cerco. Este dato debe llenarse estrictamente en el campo, se toma considerando la totalidad del perímetro del predio y el cerco.

Ejemplo: el predio está totalmente cercado con alambre de púas.

20 TIPO DE CERCO	A. DE PÚA	0	1
------------------	-----------	---	---

Nombre del propietario del predio. Este dato se puede llenar en el predio o donde se encuentre el informante. Es el nombre de la persona natural o jurídica que posee el predio con ánimo de dueño.

Ejemplo: el propietario del predio es el Sr. José Mario Molina, deberá aparecer así:

21. NOMBRE DEL PROPIETARIO	M	O	L	I	N	A		J	O	S	E		M	A	R	I	O			
----------------------------	---	---	---	---	---	---	--	---	---	---	---	--	---	---	---	---	---	--	--	--

Ejemplo: el propietario del predio es la Empresa Leche y Derivados S.A., deberá aparecer así:

21. NOMBRE DEL PROPIETARIO	L	E	C	H	E		Y		D	E	R	I	V	A	D	O	S		S	A
----------------------------	---	---	---	---	---	--	---	--	---	---	---	---	---	---	---	---	---	--	---	---

Tarjeta de identidad del propietario del predio. Este dato se llena en campo, sólo se anotará cuando el predio lo posee una persona natural.

Ejemplo: el propietario del predio es el Sr. José Mario Molina, deberá aparecer así.

22

TARJETA DE IDENTIDAD												
0	3	0	6	1	9	4	4	0	0	2	3	8

Registro tributario nacional. Este documento normalmente lo usan las personas jurídicas; no obstante, puede ser encontrado en personas naturales. Se debe llenar en el campo.

23

RTN												

Nacionalidad. Este dato se debe llenar (según listado de códigos) sólo si se tiene un documento que lo acredite. Para los hondureños el código es 205.

Ejemplo: el propietario del predio es un hondureño.

24. NAC		
2	0	5

Registro de la propiedad. Este dato se llena en la oficina y es donde debería inscribirse el predio si se registrase, es una información eventual.

Ejemplo: un predio que debe inscribirse en Santa Rosa de Copán.

25 R.P	
E	F

Datos de inscripción registral. Igual que el número anterior es información eventual. Si existe, se debe llenar en el campo.

26	TOMO	27	FOLIO	28	ASIENTO	29	FECHA DE INSCRIPCIÓN

Datos generales de delimitación

Naturaleza jurídica. Esta información se levanta en el momento de la delimitación; se hace usando una marca de cotejo en la casilla que corresponda, según la naturaleza jurídica del sitio donde se ubica el predio en estudio.

Ejemplo: el predio está ubicado en el sitio Ejidos de la Masica. →

30 NATURALEZA JURÍDICA SEGÚN DOCUMENTO	
PRIVADO	1
EJIDAL	2
NACIONAL	3
MUNICIPAL PRIVADO	4
FISCAL	5
OTRA	6

Clase de dominio o posesión. Esta información se levanta en el momento de la delimitación; se hace usando una marca de cotejo en la casilla que corresponda, según el documento que presente el ocupante del predio.

Ejemplo: el ocupante del predio presenta una escritura en dominio pleno del predio en estudio. →

31 CLASE DE DOMINIO O POSESIÓN	
DOMINIO PLENO	1
DOMINIO ÚTIL	2
OCUPACIÓN	3
POSESIÓN	4
BENEFICIARIO R.A.	5
OTRO	6

Clase de Documento. Esta información se levanta en el momento de la delimitación; se hace usando una marca de cotejo en la casilla que corresponda, según el documento que presente el ocupante del predio.

Ejemplo: el ocupante presenta una escritura pública del predio en estudio. →

32 DOCUMENTO	
PRIVADO	1
PÚBLICO	2
SIN DOCUMENTO	3
	4
	5
	6

Área del predio. Esta información se levanta en el momento de la delimitación; se escribe el área, según documento, y se hace una marca de cotejo en la casilla que corresponda, según el documento que presente el ocupante del predio.

33 ÁREA

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

34 UNIDAD DE ÁREA

YRD. ²	1	MTS. ²	2	MZ	3	HA	4	VRS. ²	5
35 TOPOGRAFÍA									1
SEGÚN DOCUMENTO									2
REGISTRADA									3

Fecha de adquisición. Se anota la fecha de adquisición del predio, sólo si existe documento.

Ejemplo: un predio comprado el 1 de enero del año 2009 según documento.

36 FECHA DE ADQUISICIÓN

0	1	0	1	0	9
---	---	---	---	---	---

Monto de la transacción. Se anota el valor por el cual fue adquirido el predio, sólo si existe documento.

Ejemplo: un predio comprado por L 20,000.

37 MONTO TRANSACCIÓN

2	0	0	0	0	.	0	0
---	---	---	---	---	---	---	---

Clase de transacción. Esta casilla se debe llenar en el campo.

Tiene 3 opciones de llenado:

- 01 - Si el predio fue adquirido en una venta total
- 02- Si el predio fue adquirido en una venta parcial
- 03- Si el predio surgió como una agrupación de predios

Ejemplo: un predio comprado parcialmente.

38 CLAS. TRANS.

0	2
---	---

Nombre del delineador y fecha. Se anota el nombre de la persona y la fecha en que realizó la delimitación, es un dato del levantamiento.

Ejemplo: → DELINEADOR: PABLO GÓMEZ 39 FECHA 24 /09/ 09

Factores de modificación

Como ya se mencionó, el valor depende del deseo de adquisición de un inmueble y este deseo se define por la disponibilidad de servicios o comodidades que motiven su adquisición. En esta sección se resume la incidencia de esos modificadores del valor.

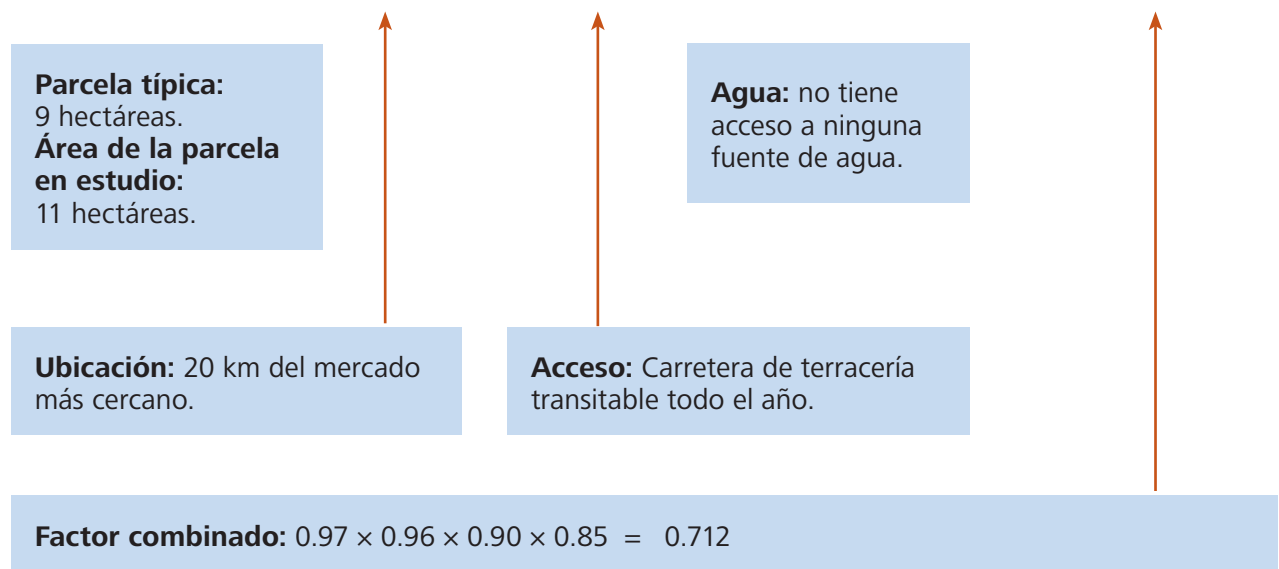
Área. Este dato se obtiene de comparar el predio en estudio con el predio típico de la zona: se puede comprar un predio en una zona atractiva; pero el deseo de adquirirlo es menor si, por el tamaño, no se puede construir nada.

Ubicación. La distancia al mercado más cercano (se considera como tal una cabecera municipal o ciudad importante) es otra condicionante del deseo, ya que acarrear material para posibles construcciones o comercializar un producto resulta caro y afecta la utilidad.

Acceso. Un predio puede ser atractivo, pero el deseo de adquirirlo disminuye si no tiene un acceso adecuado.

FACTORES DE MODIFICACIONES DE TERRENOS RURALES				
ÁREA	UBICACIÓN	ACCESO	AGUA	FACTOR COMBINADO
0.97	0.96	0.90	0.85	40 0 . 7 1 2

Ejemplo: aplicación de factor combinado a un predio.



Datos para avalúo de terrenos en proceso de desarrollo

Esta sección no se usa en la actualidad pues la ley faculta para que en las zonas con características urbanas se defina un perímetro y se dé tratamiento de suburbano o urbano, según el caso.

DATOS PARA AVALÚO DE TERRENOS EN PROCESO DE DESARROLLO

ÁREA	TOPOGRAFÍA	CONFIGURACIÓN	FACTOR COMBINADO
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	41 <input type="text"/> Đ <input type="text"/>
VALOR BÁSICO UNITARIO			ÁREA (ha)
42 <input type="text"/>		43 <input type="text"/>	Đ <input type="text"/>

Propiedad horizontal

Esta es una información para el avalúo de condominios, centros comerciales o edificios construidos bajo el régimen de propiedad horizontal, el sistema de comparación aquí desarrollado no aplica.

PROPIEDAD HORIZONTAL

EDIF. NUM	CONDOMINIO EDIF	EDIF PREDIO	CONDOMINIOS PREDIO
44 <input type="text"/>	45 <input type="text"/>	46 <input type="text"/>	47 <input type="text"/>
	NIVEL		FICHA AUXILIAR NUM
	48 <input type="text"/>		49 <input type="text"/>
APARTAMENTO NUM			ÁREA DEL APARTAMENTO
50 <input type="text"/>			51 <input type="text"/>

Servicios públicos

Esta sección se llena en el campo, según el listado de códigos para cada servicio, sólo se da en áreas en proceso de desarrollo.

Ejemplo:

- ▶ Agua - Acueducto.
- ▶ Alcantarillado - Fosa séptica.
- ▶ Electricidad - No hay.
- ▶ Alumbrado público - No hay.
- ▶ Teléfono - No hay.
- ▶ Calle - Tierra.
- ▶ Acera - No hay.
- ▶ Tren de aseo - No hay.

SERVICIOS PÚBLICOS

52	AGUA	<input type="text"/>	53	TELÉFONO	<input type="text"/>
54	ALCANTARILLADO	<input type="text"/>	55	CALLE	<input type="text"/>
56	ELECTRICIDAD	<input type="text"/>	57	ACERA	<input type="text"/>
58	ALUMBRADO PÚBLICO	<input type="text"/>	59	TREN DE ASEO	<input type="text"/>

Campos del 60 al 117

Usos de la tierra

Esta información se llena en campo y sirve sólo de guía o recordatorio en la oficina para control de cultivos permanentes y el tipo de explotación (casilla 167).

USOS DE LA TIERRA

CÓDIGO		PORCENTAJE	
60		61	
62		63	
64		65	
66		67	

Propiedad proindivisa

Este dato se llena cuando el predio pertenece a dos o más personas, generalmente son heredades. Se llena en el campo; en la casilla 21 se anota un representante y en la casilla 68 el nombre de los demás copropietarios.

Ejemplo: el predio pertenece a Juan López y hermanos. En la casilla 21 aparecerá López Juan y en la casilla 68 aparecerá según el adjunto.

PROPIEDAD PROINDIVISA

TOTAL COPROPIETARIOS	68	4	
Luisa de Jesús López			
José Napoleón López			
María Ana López			

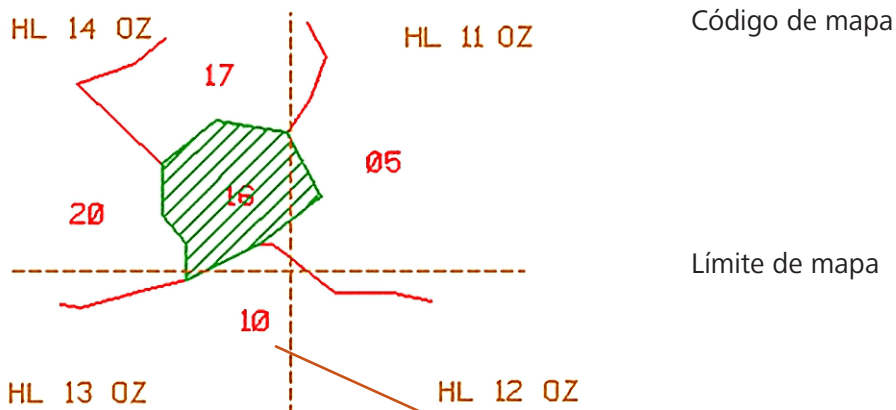
Ejemplo: el predio pertenece a Roberto Acosta y hermana, en la casilla 21 aparecerá Acosta Roberto y en la 68 así:

PROPIEDAD PROINDIVISA

TOTAL COPROPIETARIOS	68	2	
María Elena Acosta			

Colindantes del predio

Esta información sólo se llena en los sistemas análogos. El tipo de colindancia o límite se debe llenar en la ficha pues no se refleja en los mapas finales.



	MAPA 69						BLOQ 70		PREDIO 71				C.CO 72	
NORTE	1	H	L	1	4	0	Z	0	0	0	0	1	7	9
SUR	2	H	L	1	3	0	Z	0	0	0	0	1	0	J
ESTE	3	H	L	1	1	0	Z	0	0	0	0	0	5	9
OESTE	4	H	L	1	4	0	Z	0	0	0	0	2	0	7

Ejemplo: el Predio en estudio es el 16, con las características siguientes:

- ▶ Límite Norte: alambre de púa.
- ▶ Límite Sur: sin cerco.
- ▶ Límite este: alambre de púa.
- ▶ Límite Oeste: zanjo.

Control de edificaciones

Esta sección se llena según el caso:

- ▶ **Casilla 85:** se anota cuántas edificaciones existen en el predio al momento del avalúo.
- ▶ **Casilla 86:** se anota la cantidad de grupos que se anoten en esa ficha.
- ▶ **Casilla 87:** sólo se llena cuando existen edificaciones que se salen de las típicas.
- ▶ **Casilla 88:** sólo se llena cuando existen sótanos.

- ▶ **Casilla 89:** sólo se llena cuando se hace cálculo manual total; se refiere al % de habitación que usa el propietario del predio (en las municipalidades que usan el SAFT no es necesario ya que es automático).
- ▶ **Casilla 90:** sólo se llena cuando el propietario vive en el predio normalmente se anota N° 001 pues es en la ficha principal donde se anotan los datos del propietario del inmueble.
- ▶ **Casilla 91:** sólo se llena cuando el propietario vive en el predio y se anota 100% (sólo en ese caso).
- ▶ **Casilla 92:** se anota la fecha del cálculo y en el espacio seguido el nombre del calculista.

CONTROL DE EDIFICACIONES											
N° DE EDIFI			N° GRUPOS			N° EDIF. ESP			N° SÓTANOS		
85	<input type="text"/>	<input type="text"/>	86	<input type="text"/>	<input type="text"/>	87	<input type="text"/>	<input type="text"/>	88	<input type="text"/>	<input type="text"/>
% DE EXEN			N° EDIF HAB.			% DE HABITACIÓN					
89	<input type="text"/>	<input type="text"/>	90	<input type="text"/>	<input type="text"/>	91	<input type="text"/>	<input type="text"/>			
FECHA DEL CÁLCULO						CALCULISTA					
92	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>						

Datos para el avalúo de edificaciones

Se anotan los datos que se encuentran en el reverso de la ficha en la sección diagrama de la edificación.

Ejemplo: 1 PLANTA (una habitación de adobe, de calidad 25 con 80% 1 - 4 - 25 bueno y 90 metros de construcción) 80% BUENO

GRUPO	EDIFICACIÓN No 93	PISO	ÁREA (m ²) 94	USO 95	CLASE 96	CALIDAD 97	% BUENO 98
<input type="text" value="1"/>	<input type="text" value="0"/> <input type="text" value="0"/> <input type="text" value="1"/>	<input type="text" value="1"/>	<input type="text" value="9"/> <input type="text" value="0"/> <input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="1"/>	<input type="text" value="4"/>	<input type="text" value="2"/> <input type="text" value="5"/>	<input type="text" value="8"/> <input type="text" value="0"/>
<input type="text" value="2"/>	<input type="text"/>	<input type="text" value="1"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

↑

1 - planta

↑

Área

10:00

9:00

↑

1 - 4 - 25

↑

80% bueno

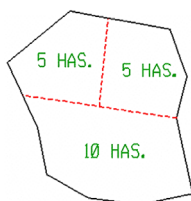
Clasificación de tierras

Esta sección se llena en campo; es la clasificación de la tierra en relación con la tabla de costos de tierras rurales más la cantidad de área por tipo.

Ejemplo: un predio de 20 ha clasificadas según el catálogo de tierras en 3 tipos. Sin riego.

CLASIFICACION DE TIERRAS																
GRUPO	FACTOR DE RIEGO				CODIGO				AREA (HAS.)							
	115				116				117							
1	0	.	0	0				I				5	.	0	0	
2	0	.	0	0			I	V				1	0	.	0	0
3	0	.	0	0			V	I				5	.	0	0	
4		.											.			
5		.											.			

Mancomunidad MAMUCA Tabla de valores de tierras rústicas clasificadas en base a su capacidad agrológica			
Clase Número	Capacidad agrológica	Valor/ha (L)	Valor/mz (L)
I	Tierras de excelente calidad, casi planas, aptas para el cultivo intensivo de toda clase de productos, sin ningún riesgo de erosión. Se incluyen en esta clase de tierras las vegas de los ríos.		
II	Tierras de muy buena calidad, que pueden ser cultivadas a través de métodos sencillos, con pendientes ligeramente susceptibles a la erosión.		
III	La mayoría de estos suelos que son casi planos y lentamente permeables, requieren para su explotación trabajos adicionales de drenaje, por lo general no permiten la ejecución de labores agrícolas en épocas de siembra. Pueden ser utilizados para cultivos en rotación.		
IV	Tierras cultivables con limitaciones severas que restringen su uso, Para su cultivo se deben efectuar costosas actividades de conservación. Se recomienda para el cultivo de pastos y vegetación permanente.		
V	Aunque son casi planas, los suelos de esta clase limitan su uso al pastoreo, actividades forestales y la vida silvestre.		
VI	Tierras con bastantes limitaciones de uso en actividades agrícolas, solamente destinadas para pastos, actividad forestal y la vida silvestre.		
VII	Tierras no aptas para la agricultura, con severas limitaciones y consecuente con alto riesgo para ser utilizadas en el establecimiento d pastizales por las fuertes pendientes que presentan por consiguiente son altamente susceptibles a la erosión		
VIII	A estas tierras pertenecen las de afloramiento rocoso entre las que se consideran las playas de los ríos, su uso se restringe a actividades recreativas: cazar, acampar, etc.		



El área total del predio (20 ha) es un dato definido en el mapa delineado, pero el cálculo interior es dato a levantar en campo.

Campos 118 al 181

Edificación especial

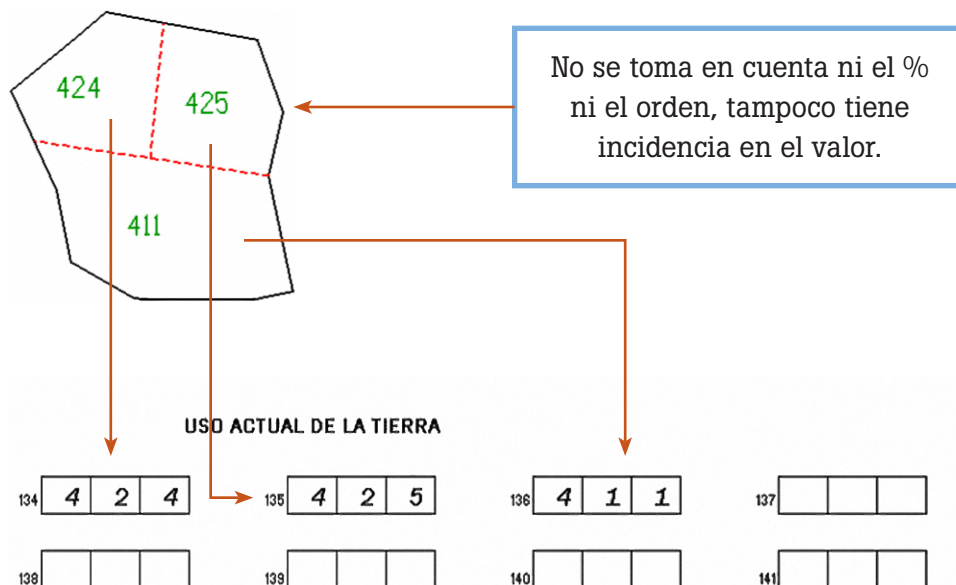
Esta sección sólo se llena en caso de avalúo de edificaciones fuera de las típicas y que se valúan por desglose; pero que deben de manera resumida registrarse en este espacio.

EDIFICACIÓN ESPECIAL					
NIVEL	AREA (m ²)	COSTO UNITARIO			
PLANTA 1	118				119
PLANTA 2	120				121
PLANTA 3	122				123
PLANTA 4	124				125
PLANTAS ADICIONALES	126				127
SÓTANO	128				129
TOTAL DETALLES ADICIONALES					130
CLASIFICACIÓN Y DEPRECIACIÓN					
USO	131	CLASE	132	% BUENO	133

Uso actual de la tierra

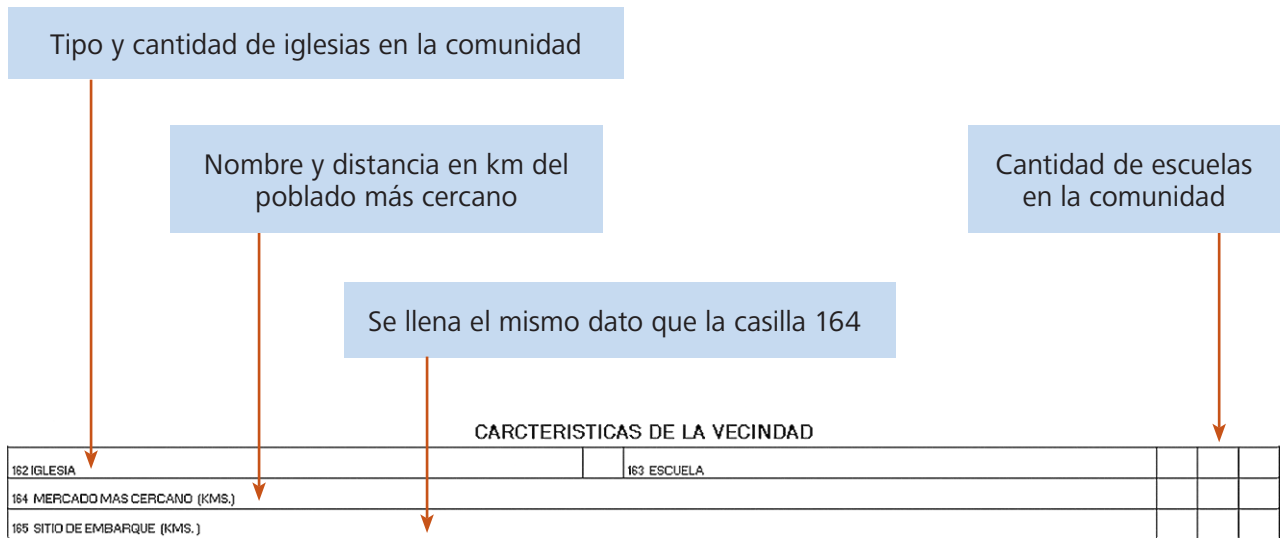
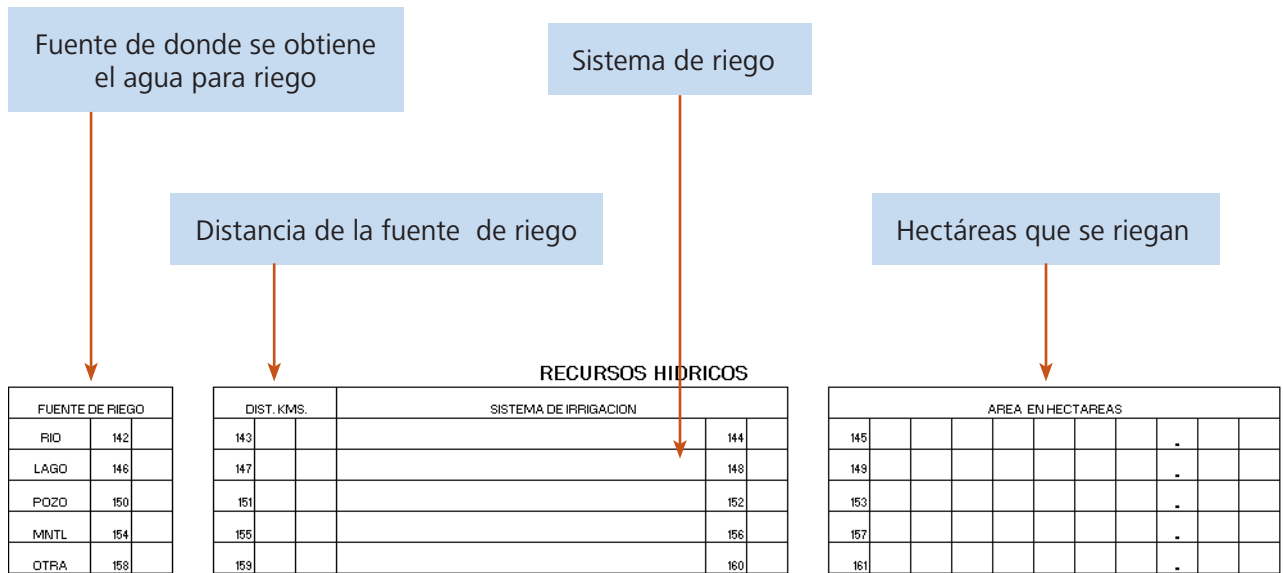
Este dato se llena en campo y es el uso o cultivo que existe en el predio en el momento de la visita.

Ejemplo: en este predio se encontró cultivo de caña de azúcar (411), pasto natural (425) y zacate cultivado (424).



Recursos hídricos

Esta sección se llena en el campo, se anota en su orden según el código para cada enunciado.



Características de la propiedad

Esta sección se llena en el campo, se anota en su orden según el código para cada ítem.

CARACTERÍSTICAS DE LA PROPIEDAD									
166 AREA (HAS.)									1 0 . 0 0
167 EXPLOTACION	AGRICOLA	0	1	168 CAUDAL	ADECUADO				1
169 VIAS DE COMUNICACIÓN	AFIRMADO		1	170 POZO	NINGUNO				0
171 TOPOGRAFIA	LLANO		1	172 TOTAL DE EDIFICACIONES CON VALOR ESTIMADO				0 0	1

Datos para avalúo de cultivos permanentes

Este dato se debe llenar en campo.

Ejemplo:

- ▶ Cultivo: Café Código: 06
- ▶ Variedad: Caturra Código: 01
- ▶ Cantidad de árboles: 3,000
- ▶ Edad: 5 años
- ▶ Estado sanitario: Bueno Código: 1
- ▶ Factor de modificación: 1.00

Cantidad: en el catálogo se define la cantidad de árboles promedio por hectárea y por manzana

DATOS PARA AVALÚO DE LOS CULTIVOS PERMANENTES									
GRUPO	CLASE DE CULTIVO	CODIGO	VARIEDAD	CODIGO	TOTAL DE ARBOLES	EDAD	ESTADO SANITARIO	CODIGO	FACTOR DE MODIFICACION
1	175		176		177	178	179		180
2									
3									
4									
5									

06
01
5 años
1

Ocupante y renta mensual

Se llena en campo y se anota el nombre de la persona que ocupa el inmueble al momento del avalúo y si paga o no.

OCUPANTE Y RENTA MENSUAL						
					181	
					LPS.	

Observaciones

Este dato se llena en la oficina, se hace cuando el predio es un ingreso, desaparece o, en los catastros donde existe un sistema digital, es un tipo de control del proceso.

OBSERVACIONES						
PROCESO		ALTA		BAJA		DIGITAL

Para el llenado de la ficha catastral existe un documento publicado por la Dirección General de Catastro (DGC), donde se explica con mayor detalle cada uno de los campos.

Reverso de la ficha

El reverso de la ficha es de uso fiscal, está formado por siete secciones: Descripción de la edificación, Diagrama de la edificación, Cálculo manual del valor de edificaciones, Detalles adicionales Tierras y Cultivos permanentes y Resumen de la valuación

Esta sección guiará al valuador para la captura de datos relacionados con los diferentes elementos de construcción de una edificación y la comparación con la pauta respectiva del manual de clasificación de edificaciones (Manual de Pesos).

FUNDICIONES PISOS ESTRUCTURA A C A B A D O Madera Concreto Color Madera Machimbre Concreto Mosaico Mosaico Decor Tierra Apisonada Terrazo Marmol Calidad: Inferior Regular Superior			DESCRIPCION DE LA EDIFICACION DIAGRAMA DE LA EDIFICACION 						PLOMERIA INSTALACIONES SANITARIAS CALIDAD INSTALACIONES SANITARIAS CALIDAD INF. REG. SUP. INF. REG. SUP. Inodoros Lavabastios Lavamanos Lavanderos Duchas					
PAREDES EXTERIORES ESTRUCTURA A C A B A D O Madera Adobe Tabla Bloque Concreto Bahareque Madera Botagua Ladrillo Rafón Lámina de Zinc Rapelo Rustico Acero Rapelo Fino Pintura: Aceite Agua Vinilica Calidad: Inferior Regular Superior			ELECTRICIDAD ALAMBRAO SALIDAS CALIDAD Alambre Vidrio Fijas Interior Conductor Protector Subconientes Regular Plastico Abundantes Superior						DETALLES ADICIONALES CODIGO AREA COSTO UNITARIO COSTO TOTAL					
TECHO TIPO ARTESON ACABADO Media Agua Madera de Pino Lámina de zinc Dos Aguas Concreto Lámina de Asbesto Varas Aguas Acero Teja de Barro Calidad: Inferior Regular Superior			CARPINTERIA PUERTAS VENTANAS CLOSETS GABINETES Calidad: Inferior Regular Superior			OTROS DETALLES CODIGO DE TIERRAS VALOR BASICO AREA (HAS) FACT. MOD. POR RIEGO FACT. MOD. COMBINADO VALOR			CALCULO MANUAL DEL VALOR DE TERRENOS RURALES VALOR TOTAL DEL TERRENO CALCULO MANUAL VALOR DE TERRENOS EN PROCESO DE DESARROLLO AREA (HAS) FACT. MOD. COM. VALOR BASICO VALOR TOTAL					
PAREDES INTERIORES ESTRUCTURA A C A B A D O Madera Adobe Tabla Concreto Bahareque Madera Ladrillo Rafón Rapelo Rapelo Rustico Acero Rapelo Fino Pintura: Aceite Agua Vinilica Calidad: Inferior Regular Superior			CALCULO MANUAL DEL VALOR DE LAS EDIFICACIONES CLASIF. NIVEL AREA (M2) COSTO UNIT COSTO 1er. Piso 2do. Piso 3er. Piso Plantas Adic. Sótanos Costo de Reposición Nuevo % Bueno			VALOR TERRENO RURAL + VALOR TERRENO EN PROCESO DE DESARROLLO VALOR TOTAL DEL TERRENO			CALCULO MANUAL VALOR CULTIVO PERMANENTE CODIGO CULTIVO CODIGO VARIEDAD TOTAL VALOR UNITARIO FACT. MOD. COMBINADO VALOR					
CIELO RASO ESTRUCTURA A C A B A D O Madera Plywood de Pino Celulox Concreto Reforzado Machimbre Asbesto Asiste Pintura: Aceite Agua Vinilica Calidad: Inferior Regular Superior			VALUADOR FECHA Valor Depreciado Valor Det. Adic. Valor Otras Edificaciones Valor Total Tasado			VALOR TERRENO RURAL + VALOR TERRENO EN PROCESO DE DESARROLLO VALOR TOTAL DEL TERRENO			RESUMEN DE VALUACION CONCEPTO VALOR Tierras Edificaciones Cultivos Total Valor exención Neto Gravable Tarifa a Pagar por Mltip Impuesto a Pagar					
OBSERVACIONES:			VALOR TOTAL PAGADO			VALOR TOTAL PAGADO			VALOR TOTAL PAGADO					

Elementos constructivos

Cimentación

Este dato debe llenarse en campo, es difícil de observar pues es un elemento bajo el terreno natural. El valuador debe en algunos casos consultar al informante.

Ejemplo: Habitacional de adobe.

FUNDICIONES		2
ZAPATA	NO HAY	
CIMIENTOS	PIEDRA Y CAL	
SOLERA	NO HAY	
CALIDAD	INFERIOR	

Del manual de pesos →

PARTIDAS	Calidad	10	20	30		50
FUNDICIONES	Zapatas	-	(2)	(3)	(4)	(5)
	Cimientos	-	Pie. Cal	Concreto	H. Ref.	H. Ref.
	Solera	-	-	-	-	H. Ref.
	Calidad	-	Inf.	Reg.	Reg.	Sup.

Piso

Ejemplo: Habitacional de adobe.

Ficha →

Del manual de pesos ↓

PISOS				4
ESTRUCTURA		ACABADO		
MADERA		CONCRETO DE COLOR	x	MADERA MACHIM.
CONCRETO	x	MOSAICO		MOSAICO DECOR.
TIERRA APIZONADA		TERRAZO		MÁRMOL
CALIDAD: INFERIOR	x	REGULAR		SUPERIOR

PISOS	Estructura	Tierra (2)	Cemento (4)	Cemento (6)	Cemento (8)	Cemento (10)
	Acabado	Tierra api.	Cem. col.	mosaico	Mosaico	Mos. dec.
	Calidad	Inf.	Inf.	Reg.	Reg.	Sup.

Paredes exteriores

Ejemplo: Habitacional de adobe.

Ficha →

Del manual de pesos ↓

PAREDES EXTERIORES					3
ESTRUCTURA			ACABADO		
MADERA		ADOBE	x	TABLA	
BLOQUE DE CONCRETO		BAHAREQUE		MADERA BOTAGUA	
LADRILLO RAFÓN		LÁMINA DE ZINC		REPELLO RÚSTICO	x
ACERO				REPELLO FINO	
PINTURA ACEITE		AGUA		VINÍLICA	
CALIDAD: INFERIOR		REGULAR	x	SUPERIOR	

PAREDES EXTERIORES	Estructura	Bahareque o adobe (1)	Bahareque o adobe (2)	Bahareque o adobe (3)	Bahareque o adobe (4)	Bahareque o adobe (5)
	Acabado	-	-	Repello rústico	Repello fino	Repello fino
	Pintura	-	-	-	-	Vinílica
	Calidad	Inf.	Inf.	Reg.	Reg.	Sup.

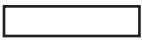
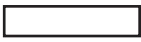

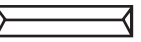
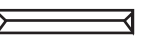
Techo

Ejemplo: Habitacional de adobe.

Ficha →

Del manual de pesos ↓

TECHO					6
TIPO		ARTESÓN		ACABADO	
MEDIA AGUA		MADERA DE PINO	x	LÁMINA DE ZINC	
DOS AGUAS	x	MADERA DE COLOR		LÁMINA DE ASBESTO	
VARIAS AGUAS		CONCRETO		TEJA DE BARRO	x
		ACERO			
CALIDAD: INFERIOR		REGULAR	x	SUPERIOR	

TECHO	Artesón acabado	(2) Madera pino Te. barro	(4) Madera pino Te. barro	(6) Madera pino Te. barro	(8) Madera pino Te. barro	(10) Madera pino Te. barro zinc
	Tipo					
	Calidad	Inf.	Inf.	Reg.	Reg.	Sup.

Cielo raso

Ejemplo: Habitacional de adobe.

Ficha

Del manual de pesos

CIELO RASO				4
ESTRUCTURA		ACABADO		
MADERA	x	PLYWOO DE PINO	CELLOTEX	
CONCRETO REFORZADO		MACHIMBRE	x	ASBESTO
		AISLITE		
CALIDAD: INFERIOR		REGULAR	x	SUPERIOR

CIELO RASO	Estructura	-	(2) Madera	(4) Madera	(6) Madera	(8) Madera
	Acabado	-	Tabla	Madera Mach.	Plywood. Pino	Plywood. Pino
	Pintura	-	-	Agua	-	Bar.
	Calidad	-	Inf.	Reg.	Reg.	Sup.

Carpintería

Este detalle debe llenarse en campo; no se dan pautas pues es un universo muy amplio, el valuador debe anotar el material observado.

Ejemplo:

- ▶ Habitacional de adobe
- ▶ Puerta de mad. Mach.
- ▶ Ventanas de tela metálica

Ficha

Del manual de pesos

CARPINTERÍA				3
PUERTAS		VENTANAS		
Mad. Mach.		Tel. met.		
CALIDAD	INFERIOR	REGULAR	x	SUPERIOR

CARPINTERÍA	Puertas	(1) Tabla	(2) Tabla	(3) Mad. Mach.	(4) Mad. Col	(5) Mad. Clr.
	Ventanas	Tabla	Tabla	Tel. Met	Al. Vid.	Al. Vid. Hie.
	Molduras	-	-	-	-	-
	Pintura	-	Agua	-	-	Bar.
	Calidad	Inf.	Inf.	Reg.	Reg.	Sup.

Otros detalles

Este dato debe llenarse en campo; no se dan pautas pues pueden haber varios detalles, el evaluador debe anotar el material observado:

Ejemplo: Habitacional de adobe.

Ficha



Del manual de pesos



OTROS DETALLES						3
CLOSETS			GABINETES			↑
MADERA DE CLR.						
CALIDAD	INFERIOR		REGULAR		SUPERIOR	X

Clóset	-	-	-	(2) -	(3) Madera de clr.
Zócalo	-	-	-	Mos.	Mos. Dec.
Mueb. Ados.	-	-	-	-	Gab. Baño
Enchapes	-	-	-	Azu.	Pied. Azu.
Calidad	-	-	-	Reg.	Sup.

Plomería

Este detalle debe llenarse en campo, dependiendo de la cantidad de detalles encontrados. Este es un ejemplo de asignación de pesos:

- ▶ Con una sola llave: peso 1
- ▶ Una llave con lavadero: peso 2
- ▶ Juego completo (ducha, inodoro, lavabo y lavatrastos): peso 3

Ficha



Del manual de pesos



PLOMERÍA							3
INSTALACIONES SANITARIAS	CALIDAD			INSTALACIONES SANITARIAS	CALIDAD		
	INF	REG	SUP		INF	REG	SUP
INODORO		1		LAVATRASTOS		1	
LAVAMANOS		1		LAVANDEROS			
DUCHAS		1					

PLOMERÍA	Baños	-	(1) 1 llave	(2) 1 llave	(3) 1	(5) 2 ó más
	Calidad	-	Inf.	Inf.	Regular	Sup.

Electricidad

Este detalle se debe llenar en campo, es una de las secciones donde más combinaciones se pueden dar, pero se debe tomar la predominante.

Ejemplo: Habitacional de adobe.

Ficha

Del manual de pesos

ELECTRICIDAD					2
ALAMBRADO		SALIDAS		CALIDAD	
ALAMBRE VISIBLE	x	POCAS	x	INFERIOR	x
CONDUCTO PROTECTOR		SUFICIENTES		REGULAR	
PLÁSTICO		REGULAR		SUPERIOR	

ELECTRICIDAD	Alambrado	-	-	(2) Alambre visible	(3) Plástico	(4) Conducto
	Salidas	-	-	Pocas	Suficientes	Abundantes
	Calidad	-	-	Inf.	Reg.	Sup.

Detalles adicionales

Este detalle se debe llenar en campo, usando la tabla de valores, área del detalle y el porcentaje bueno.

Ejemplo: un enchape de fachaleta de 5 × 4 mt.

DETALLES ADICIONALES			
CODIGO	AREA	COSTO UNITARIO	COSTO TOTAL
1 - 4 - 2	20	284.71	5634.2
TOTAL DETALLES ADICIONALES			

Catálogo de costos de detalles adicionales Municipio de Petoa, Santa Bárbara Costos unitarios por metro cuadrado 2005-2009				
Enchapes (1)				
Código	Materiales	Costos por m ²		
		Inf (1)	Reg (2)	Sup (3)
1	Azulejo	-	297.83	447.13
2	Cerámica	770.72	867.22	941.71
3	Piedra cantera	-	183.42	-
4	Fachaleta	-	284.71	-
5	Madera machimbre	-	-	415.24
6	Plywood de pino	-	229.10	-
7	Mármol	-	-	435.00
8	Plywood de color	-	-	353.14

El cálculo del valor

Al concluir la captura de datos en campo, se procede a calcular el valor que es el objetivo final, y se hace aplicando los costos unitarios de los diferentes catálogos a los datos obtenidos en campo.

El valor de un inmueble es la suma de:

- ▶ El valor de las edificaciones.
- ▶ El valor de la tierra.
- ▶ El valor de los cultivos permanentes.

Cálculo manual del valor de una edificación

Uso de edificación: Habitación

Clase de materiales: Adobe

Calidad de mano de obra: 20

La edificación mide 5x6 m²

Se obtiene de multiplicar el área por el costo unitario

CALCULO MANUAL DEL VALOR DE LAS EDIFICACIONES

CLASIFICACION			NIVEL	AREA M2	COSTO UNITARIO	COSTO TOTAL
USO	CLASE					
1	4	20	1ER PISO	30	1,305.65	39,169.50
			2DO PISO			
			3ER PISO			
			PTAS ADIC			
			SOTANOS			
COSTO REPOSICION NUEVO						39,169.50

Es el % bueno
Observado en campo

% BUENO	90.00
---------	-------

VALOR DEPRECIADO	35,252.55
------------------	-----------

VALOR DETALLES ADICIONALES	0
----------------------------	---

VALOR OTRAS EDIFICACIONES	0
---------------------------	---

DESCRIBIR No DE FICHA	25250
-----------------------	-------

VALOR TOTAL TAZADO	35,252.55
--------------------	-----------

Catálogo de costos de edificaciones típicas Municipio de Peto, Santa Bárbara Costos unitarios por metro cuadrado 2005-2009 Residencial una familia (2)					
Tipología	Uno (1-1)	Dos (1-2)	Tres (1-3)	Cuatro (1-4)	Seis (1-6)
10	1,173.75	1,785.92	2,266.90	846.72	1,505.30
15	1,616.66	1,847.00	2,839.14	1,076.14	1,552.24
20	2,059.57	1,908.08	3,411.37	1,305.65	1,599.17
25	2,222.53	2,640.37	3,606.63	1,547.95	1,991.53
30	2,385.48	3,372.66	3,801.90	1,790.35	2,383.88
35	2,616.87	3,552.94	4,291.37	1,906.00	2,471.35
40	2,848.27	3,733.22	4,780.85	2,021.66	2,558.81
45	3,063.36	4,035.76	4,812.49	2,327.90	
50	3,278.46	4,338.30	4,844.14	2,634.15	
55		4,426.23	5,021.85		
60		4,514.17	5,199.56		
65		4,668.36	5,377.26		
70		4,822.56	5,554.97		
75		4,976.76			
80		5,130.96			

Cálculo manual del valor del terreno

CÁLCULO MANUAL DEL AVALÚO DE TERRENOS RURALES

CÓDIGO DE TIERRAS	VALOR BÁSICO	ÁREA (HAS.)	FACTOR DE MOD. POR RIEGO	FATOR DE MOD. COMBINADO	VALOR
VALOR TOTAL DE TERRENO					

Código según catálogo de tierras

Área según mapa

Factor según casilla # 40

Valor según catálogo

Factor según casilla # 115

Factor según casilla # 115

Valor básico × Área × Factor de modificación por riego × Factor de modificación combinado

Cálculo manual del valor de los cultivos permanentes

CÁLCULO MANUAL DEL VALOR DE CULTIVOS PERMANENTES

CÓDIGO DE CULTIVO	CÓDIGO DE VARIEDAD	TOTAL ÁRBOLES	VALOR UNITARIO	FACTOR DE MOD. COMBINADO	VALOR

VALOR TOTAL PAGADO

Casillas # 175, 176, 177, 178, 179, 180

Catálogo de cultivos permanentes

Producto

Resumen de la valuación

Resumen de valuación

Concepto	Valor	
Tierras		← Valor total del terreno
Edificaciones		← Valor total de edificaciones
Cultivos		← Valor de cultivos permanentes
Total		
Valor exención		← Exención según art. 76 de la ley municipal
Neto gravable		← Valor gravable
Tarifa a pagar por millar	2.50	← Valor tarifa según Plan de Arbitrios
Impuesto a pagar		

↑
Impuesto a pagar por año

Anexos

- Anexo 1: Factores de modificación utilizados en la valuación rural
- Anexo 2: Glosario

Anexo 1: Factores de modificación utilizados en la valuación rural

CASILLAS # 40, 41, 164,168, 169,170,171

Factores de modificación por agua

TIERRAS RURALES

FUENTE :	FACTOR
Acceso directo a (río, canal permanente)	1.00
Pozo artesiano	0.90
Ninguna	0.85

Factores de modificación por acceso

A VÍAS DE COMUNICACIÓN

CARACTERÍSTICAS	FACTOR
A carretera pavimentada	1.00
A carretera de terracería transitable todo el año	0.90
A carreteras sin material selecto transitables en tiempo seco	0.80
A caminos carreteros	0.75

Factores de modificación por distancia

DISTANCIA (Km.)	FACTOR
0 -- 08	1.12
08 -- 14	1.00
14 -- 20	0.96
20 -- 26	0.94
26 -- 32	0.92
32 -- 38	0.90
38 -- 42	0.88
42 -- 48	0.86
42 -- 52	0.84

Factores de modificación por topografía

TOPOGRAFÍA	FACTOR
Llana o plana	1.00
Ondulada	0.95
Quebrada	0.90
Muy quebrada	0.85

Anexo 2: Glosario

Autonomía municipal: Potestad que la Ley de Municipalidades otorga a los municipios para su propia administración.

Catálogo de valores de edificaciones típicas: Estudio que refleja el costo unitario por cada típica.

Catastro: Inventario de la riqueza inmobiliaria de un municipio o país.

Clave catastral: Identificación que es única para cada predio derivada de la red geodésica nacional.

Edificación típica: Edificación creada de manera ideal con la que serán comparadas las encontradas en la realidad para determinar su valor real aproximado.

Factor de modificación: Expresión matemática usada como ponderación para alterar un valor básico.

Ficha catastral: Carpeta o fólder donde se registra toda la información relacionada con un predio.

Mancomunidad: Entidad territorial, local, auxiliar y subordinada a los municipios miembros, sujeta al derecho público.

Manual de clasificación de edificaciones: Instrumento que clasifica y asigna valores a los diferentes elementos constructivos en una edificación típica para compararlos con la realidad y definir el valor de una construcción, según la normativa de la DGCG

Métodos de valuación: Procedimientos técnicos utilizados para obtener el valor de un activo.

Multifinalitario: Que se puede utilizar para varios propósitos

Parcela típica: Parcela que reúne la mayor cantidad de condiciones comunes en una zona de estudio determinada, en cuanto a área, forma y disponibilidad de servicios.

Plan de arbitrios: Instrumento jurídico municipal que comprende la tasa impositiva para cada año.

Predio baldío: Según la DGCG predio donde no se ha construido edificación alguna nunca.

Proindivisa: Propiedad a la que no se ha señalado aún la división para cada uno de sus propietarios.

Tabla de costos de edificaciones típicas: Tabla que define los valores de cada edificación típica resultado de una cotización de materiales de construcción y mano de obra promedio

Tipología constructiva: Estudio y clasificación de diferentes tipos de construcción.

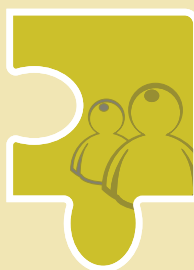
Manuales y buenas prácticas para el catastro municipal

1. Serie Técnica



- T1** Levantamiento Catastral
- T2** Valuación Urbana
- T3** Valuación Rural
- T4** Mantenimiento no Digital
- T5** Planificación en Catastro
- T6** Capacitación de Personal

2. Serie Administrativa



- A1** Valores Catastrales
- A2** Límites Administrativos
- A3** Perímetros Urbanos
- A4** Ordenamiento Territorial
- A5** Legislación Municipal
- A6** Uso Multifinalitario

3. Serie Tecnológica



- N1** Mapeo Digital
- N2** Ficha Digital
- N3** Sistema de Información Geográfico (SIG)
- N4** Mantenimiento Digital
- N5** Intercambio Nacional
- N6** Cuidado de Equipos



Los **Manuales para el Catastro Municipal** son una producción del Programa de Fortalecimiento Municipal y Desarrollo Local AECID-AMHON.

Estos manuales se han agrupado en tres series: Procesos Técnicos, Procesos Administrativos y Procesos Tecnológicos. La sistematización de **buenas prácticas** a partir del uso de estos instrumentos son un complemento a estas series y, en conjunto, un aporte a la gestión del conocimiento en el ámbito municipal.