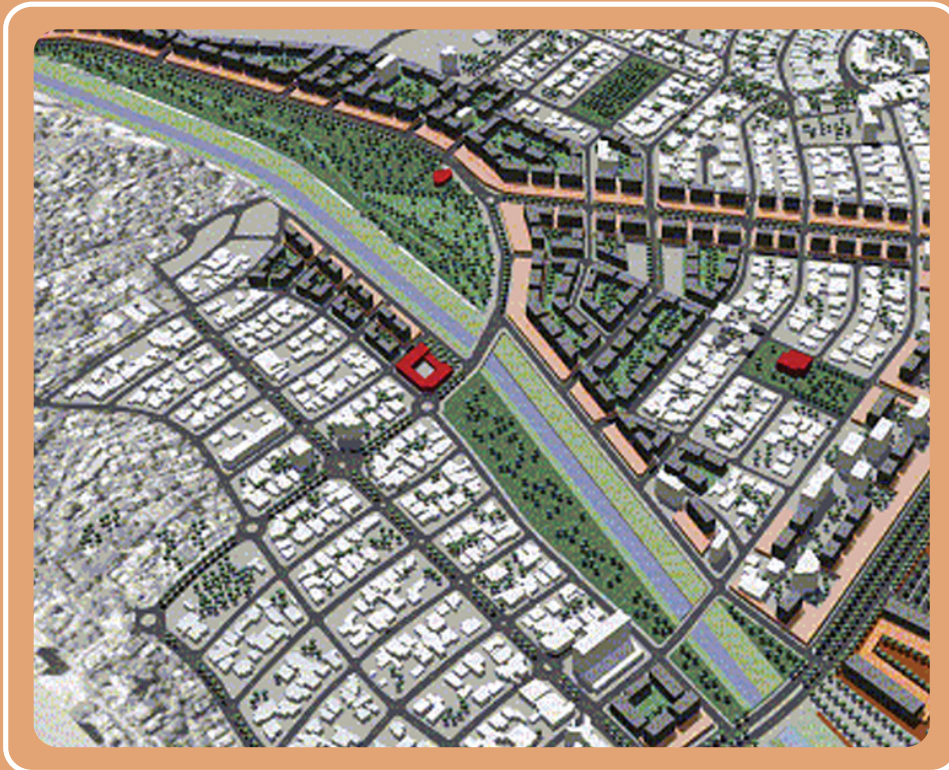




# Manual de Valuación Urbana



T2

Serie Procesos Técnicos de Catastro



# Manual de Valuación Urbana

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 Urbana. No. 2, Serie Procesos Técnicos  
de Catastro. Tegucigalpa, Honduras. 2009.

54 páginas.

Catastro / Avalúo / 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](mailto: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

El avalúo masivo de propiedades | 10

Factores que influyen en el valor de la tierra urbana | 10

La valuación catastral urbana | 11

La valuación de edificaciones urbanas | 11

El método de reemplazo | 12

Las tipologías constructivas | 12

Los detalles adicionales | 17

### **Capítulo 2 Insumos para la valuación urbana | 23**

Manual de clasificación de edificaciones típicas | 24

Catálogo de valores de edificaciones típicas | 25

Mapa de valores de tierra urbana | 27

Mapa de predios | 27

Los documentos de referencia | 27

Equipo y logística | 28

Premisas de la aplicación del método | 28

## **Capítulo 3** **Captura de datos para el avalúo urbano | 29**

- El anverso o frente de la ficha | 29
  - Número catastral | 30
  - Datos generales | 30
  - Datos generales de delineación | 34
  - Propiedad horizontal | 36
  - Propiedad proindivisa | 37
  - Control de edificaciones | 37
  - Colindantes del predio | 38
  - Datos para el avalúo de edificaciones | 38
  - Datos para el avalúo de la tierra | 39
  - Servicios públicos | 41
  - Edificación especial | 41
  - Ocupante y renta mensual | 42
  - Observaciones | 42
- Reverso de la ficha | 43
  - Elementos constructivos | 44
  - Detalles adicionales | 48
- El cálculo del valor | 49
  - Cálculo manual del valor de una edificación | 49
  - Calcúlo manual del valor del terreno | 50
  - Resumen del impuesto a pagar | 50

## **Anexos | 51**

- Glosario | 53

# 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 multifinalitario 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 Urbana” forma parte de la serie Procesos Técnicos de Catastro, y contiene los procedimientos para realizar el avalúo de los terrenos y edificaciones urbanas, información que es necesaria para el cálculo de impuesto sobre bienes inmuebles, estudios socioeconómicos y planificación de políticas con equidad social.

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

- ▶ Levantamiento Catastral
- ▶ Valuación Urbana
- ▶ Valuación Rural
- ▶ Mantenimiento no Digital
- ▶ Planificación 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**

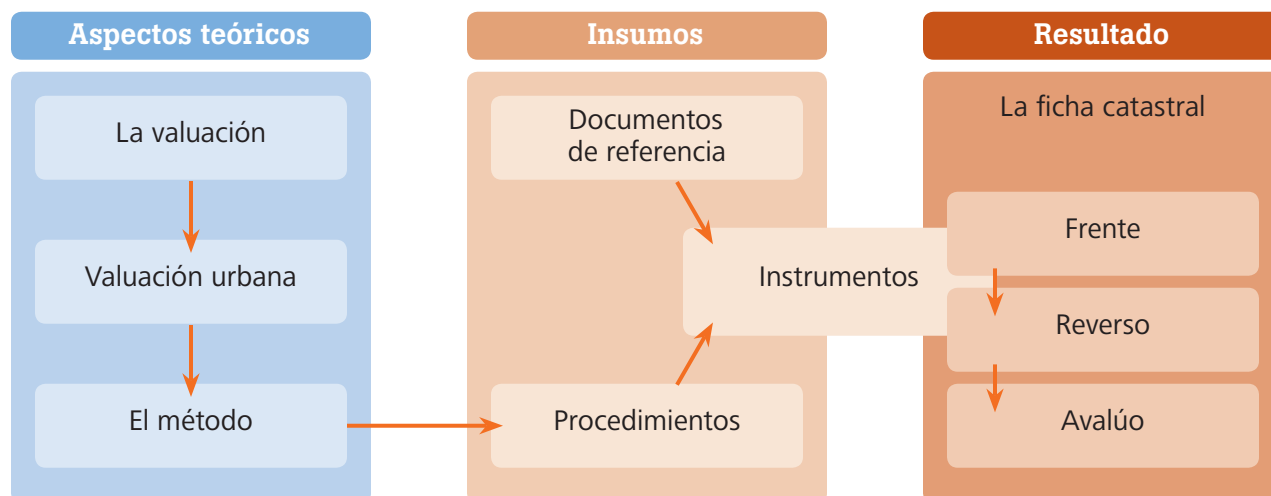
Coordinadora del Programa de Fortalecimiento  
del Régimen Municipal y Desarrollo Local,  
AECID-AMHON

# Sobre este documento

El valor de un inmueble es un dato que se puede utilizar para múltiples propósitos (económicos, jurídicos, fiscales, etc.). En el caso de las municipalidades, el interés de definir el valor de la propiedad tiene relación con el enfoque 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 que sigue el avalúo catastral urbano 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 por muchas municipalidades.

Consta de tres capítulos que desarrollan los siguientes temas:



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*





# 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 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.

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 debe ser de escasez relativa. La interacción de la utilidad y escasez son dos elementos que crean valor; pero 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"><li>El área.</li><li>El uso de la zona.</li><li>La relación con la jurisdicción en conjunto.</li><li>La disponibilidad de las facilidades para comprar.</li><li>La facilidad de transportación.</li><li>Las características topográficas.</li><li>La vulnerabilidad a fenómenos naturales.</li><li>La estabilidad del suelo.</li><li>La disponibilidad de servicios públicos.</li></ul>
Orden económico	<ul style="list-style-type: none"><li>El poder adquisitivo de los vecinos de la zona.</li><li>Los niveles de operación de compraventas.</li><li>La productividad de los alquileres.</li><li>El tipo de interés sobre préstamos hipotecarios.</li></ul>

	<b>Factores</b>
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 catastral urbana

La valuación catastral urbana tiene similitudes con la valuación rural en lo que respecta a las edificaciones; pero se diferencia en la forma de valoración de la tierra, las características que le dan valor son otras y se restan los cultivos permanentes. La valuación catastral urbana se divide en dos fases, cada una de ellas con criterios técnicos de aplicación:

- ▶ La valuación de las edificaciones.
- ▶ La valuación de la tierra.

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 urbanas

Para realizar la valuación de edificaciones urbanas, se debe aplicar un método que permita valorar tanto las edificaciones de características urbanas como sus obras complementarias.

## 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 la calidad de la mano de obra, calculando cuánto costaría construirla de nuevo y restándole 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 tres calidades de mano de obra en un instrumento llamado **Catálogo de edificaciones típicas**.

**El uso de la edificación.** Este no es el uso que se le está dando al inmueble, sino el uso para el que fue construido 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 crearon seis categorías básicas (códigos de uso), comunes en zonas urbanas:

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

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

- ▶ Apartamentos y cuarterías

Existen en el mismo catálogo tres categorías para construcciones comunes en predios rurales; aunque su uso no es para fines urbanos, siempre aparece en el mismo estudio y se mantienen en caso de que este tipo de obras se presente dentro del perímetro urbano.

**La clase de materiales.** Se refiere a la clase de materiales con la que están construidas las paredes exteriores de la edificación; se consideraron las 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	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 (rural)
8	Ranchos de tabaco (rural)
9	Galeras para pollos (rural)
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 tipos que no encajan en esta clasificación se valuarán 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 lamina 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.
<b>4</b>	<b>Adobe o bahareque</b>	<b>Paredes de adobe o bahareque, artesón de madera, techo: de teja de barro, lámina de zinc o asbesto.</b>
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, considerando 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 uno existe un rango de pesos probables en las diferentes combinaciones de uso y clase. La suma de todos ellos es a lo que se llama **calidad**.

## Elementos constructivos

Electricidad



Plomería



Puertas y  
ventanas



Cielo raso



Techo



Detalles  
adicionales



Pisos



Cimentación



Paredes  
interiores



Paredes  
exteriores

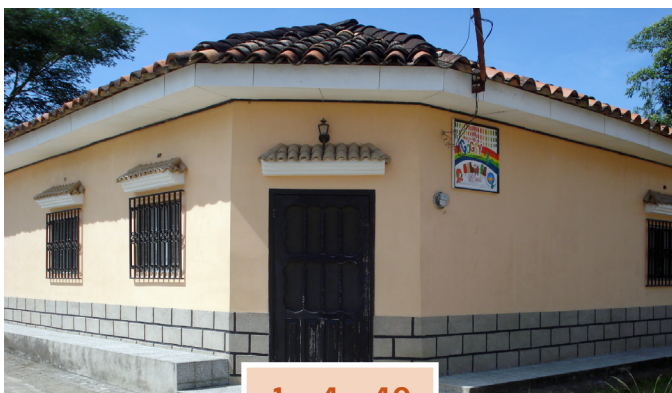




Ejemplo de dos edificaciones con el mismo tipo de uso (habitación una familia) y del mismo material (adobe), pero de diferente calidad.



1 - 4 - 20



1 - 4 - 40

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

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

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
	4	10 – 50
	6	10 – 30
	(2) Comercial	1
	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

Las edificaciones que no encajen con estos tipos de uso y clases de materiales, como complejos turísticos, represas, gasolineras o edificios de diseños especiales, se consideran casos especiales y deben valuarse con otro método.

## 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:

### (1) 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 lava trastos pues en esos casos ya están incluidos en la típica.

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



**Ejemplo:** Clasificación de un enchape de azulejo de calidad superior.

1 - 1 - 3

## (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.

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



**Ejemplo:** Clasificación de un cerco de ladrillo rafón y verja de calidad regular. **2 - 5 - 2**

## (3) Porches

Los porches son espacios construidos para descanso o recepción de visitas y 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.

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



**Ejemplo:** Clasificación de un porche con techo, piso, cielo raso y con baranda. **3 - 4 - 0**

#### (4) Escaleras

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

Código	Escaleras (4)			
	Materiales	Costos por escalón		
		Inf (1)	Reg (2)	Sup (3)
1	Hormigón REF. Mosaico			
2	<b>Hormigón ref. Talladas</b>	<b>X</b>		
3	Madera			
4	Hierro			



**Ejemplo:** Clasificación de una escalera (gradas exteriores) de hormigón reforzado y sin recubrimiento.

**4 - 2 - 1**

#### (5) Pavimentos

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

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



**Ejemplo:** Clasificación de un pavimento de concreto regular.

**5 - 2 - 2**

## (6) Garajes

Se consideran como tales 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 desglosan como galeras.

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



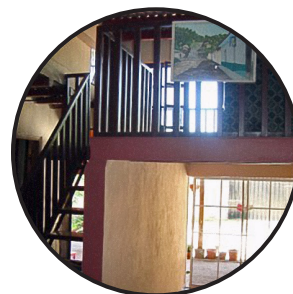
**Ejemplo:** Clasificación de un garaje con techo, piso y sin cielo raso.

**6 - 2 - 0**

## (7) Mezzanine

También se conoce como entrepiso, desván, tabanco, etc. Son construcciones intermedias en ambientes muy altos; son construidos por decoración, pequeños lugares de almacenamiento, en comerciales para vigilancia o monitoreo del movimiento de empleados, estudios, etc.

Mezzanine (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
<b>5</b>	<b>Madera</b>	<b>Madera</b>	<b>Madera</b>	<b>-</b>	<b>Plywood de pino</b>
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 deben valuarse por desglose, estos detalles pueden ser:

- ▶ Pilas (lavaderos)
- ▶ Galeras
- ▶ Piscinas
- ▶ Tanques o cisternas
- ▶ Muros de contención
- ▶ Portones

En estos casos se define desglose 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 × 5 m. 6 columnas de madera de pino de calidad regular, una salida eléctrica (80 % bueno).



## Capítulo 2

# Insumos para la valuación urbana

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 clasificar 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 mapa de valores de tierras urbanas (para encontrar el valor de la tierra).

► Los instrumentos

- El mapa de predios (para calcular las áreas).
- 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

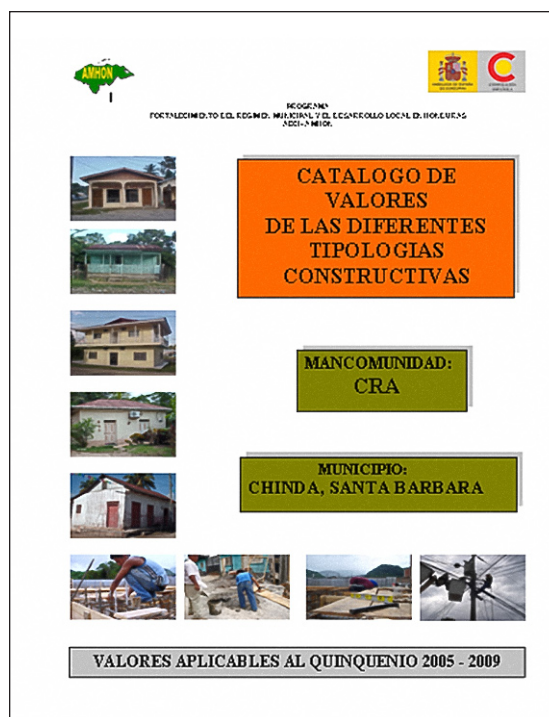
El manual de clasificación es la pauta con la cual el valuador califica las características de las edificaciones y que serán sometidas al **método de reemplazo** para definir su valor catastral; es parte de la normativa de la Dirección General de Catastro y Geografía.

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	Baha./ adobe	Baha./adobe	Baha./adobe	Baha./adobe		
	Acabado	– (1)	– (2)	Repello R. (3)	Repello F. (4)	Repello F. (5)		
	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 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.



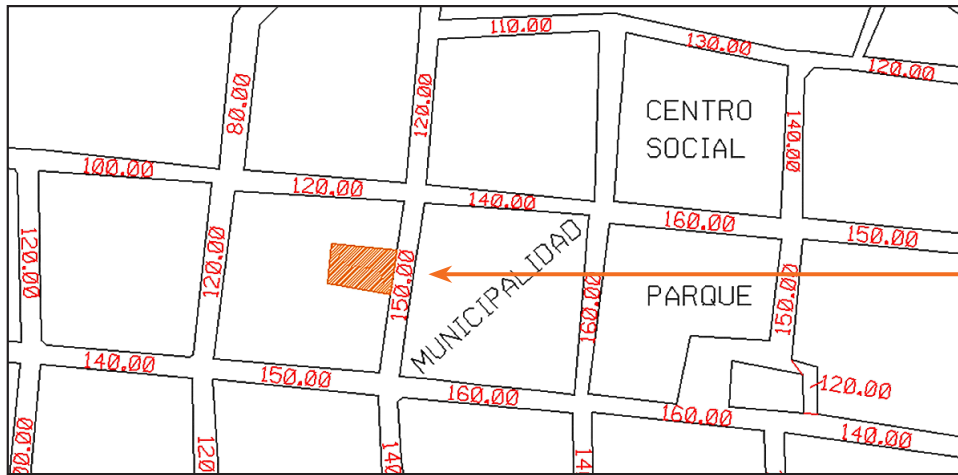
Catálogo de costos de edificaciones típicas Municipio de Petoa, Santa Bárbara Costos unitarios por metro cuadrado 2005-2009 Residencial una familia (1)						
Tipología	Uno (1-1)	Dos (1-2)	Tres (1-3)	Cuatro (1-4)	Seis (1-6)	
Calidad	10	1,173.75	1,785.92	2,266.90	846.72	1,505.30
	15	1,616.66	1,847.00	2,839.14	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 <sup>3</sup>	4.67	4.67	4.67
	T-2	Excavación de zanjos para cimientos	m <sup>3</sup>	40.86	40.86	40.86
II Cimientos	T-3	Cimiento a base de cal	m <sup>3</sup>	351.71		
	T-4	Cimiento a base de cemento	m <sup>3</sup>	674.12		
	T-5	Cimentación de concreto	m <sup>3</sup>			4,976.10
	T-6	Cimentación para casa de madera	m <sup>3</sup>	347.11		
	T-7	Cimiento a base de hormigón reforzado	m <sup>3</sup>			865.95
III Zapatas	T-8	Zapata de hormigón reforzado	m <sup>3</sup>	2,823.72		
	T-9	Zapata de hormigón reforzado	m <sup>3</sup>		4,206.50	
	T-10	Zapata de hormigón reforzado	m <sup>3</sup>			4,497.15
	*T-11	Zapata corrida de 0.20 m × 0.40 m	m <sup>3</sup>	1,983.74		
	*T-12	Zapata corrida de 0.20 m × 0.50 m	m <sup>3</sup>		3,386.48	
	*T-13	Zapata de 1.50 m × 6 m × 6 m	m <sup>3</sup>			3,998.01
IV Soleras	T-14	Solera de 0.25 m × 0.25 m hormigón ref.	m <sup>3</sup>		4,529.50	
	T-15	Solera de 0.30 m × 0.30 m hormigón ref.	m <sup>3</sup>			5,966.67
	T-16	Solera cimiento y corona	m <sup>3</sup>			2,913.41
	T-17	Solera cimiento y corona	m <sup>3</sup>		1,829.43	
	T-18	Solera cimiento y corona	m <sup>3</sup>	1,370.31		
V Vigas	T-19	Viga de 4 m × 0.35 m × 0.40 m	m <sup>3</sup>		7,347.50	
	T-20	Viga de 0.30 m × 0.20 m para losa	m <sup>3</sup>			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	

## Mapa de valores de tierra urbana

En este mapa se detalla el valor por metro cuadrado de la tierra, se indica en la calle, y sirve para determinar el valor que le corresponde al predio.

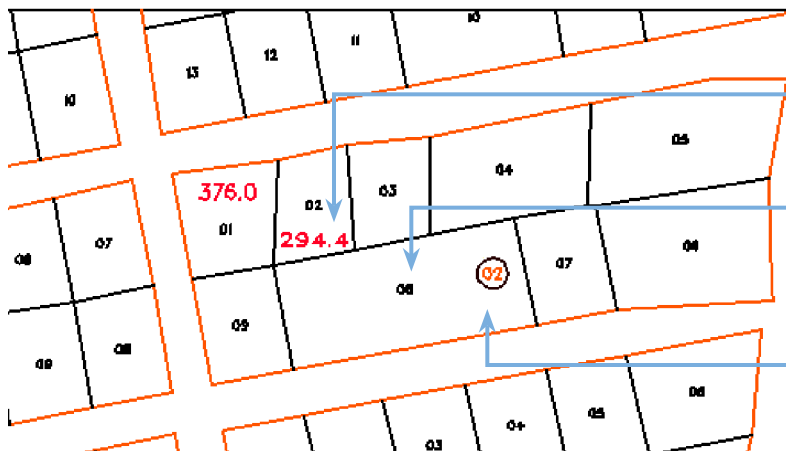


El valor para el predio señalado es 150 L / m<sup>2</sup>

## Mapa de predios

El mapa predial es el resultado del levantamiento catastral; es útil para definir:

- ▶ Clave catastral (mapa, bloque, número de predio)
- ▶ Área
- ▶ Colindantes
- ▶ Condición de esquina



Área

Número predio

Número bloque

## 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

## Premisas de la aplicación del método

- ▶ Los métodos y procedimientos de valuación de predios urbanos descritos en este documento representan las mejores prácticas, según los lineamientos de la DGCG (Dirección General de Catastro y Geografía); no obstante, es recomendable contar con la asesoría técnica y legal cuando se implemente un proceso masivo.
- ▶ Para aplicar el impuesto sobre bienes inmuebles provenientes de una actualización masiva, se requiere cumplir con los requisitos establecidos en la Ley de Municipalidades: las fechas de integración a la base de datos catastral, las notificaciones de avalúo, el ajuste de valores de edificaciones, el estudio de valores de tierra y la concertación de esos valores.
- ▶ El avalúo urbano debe ir acompañado de otros procesos relacionados como la delimitación del perímetro urbano, las vistas administrativas, el mantenimiento y otros, a través de los cuales se crea el marco jurídico y contexto ideal para su completo desarrollo.

## Capítulo 3

# Captura de datos para el avalúo urbano

Para poder realizar el avalúo, aparte 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. Esta boleta se conoce como ficha catastral; es utilizada por las municipalidades 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

En el frente se recoge información útil para muchos propósitos (multifinalitario): datos económicos, sociales, jurídicos, y fiscales. Contiene los siguientes elementos:

- ▶ Número catastral
- ▶ Datos generales
- ▶ Datos generales de delineación
- ▶ Propiedad horizontal
- ▶ Propiedad pro indivisa
- ▶ Control de edificaciones
- ▶ Colindantes del predio
- ▶ Datos para el avalúo de edificaciones
- ▶ Datos para el avalúo de la tierra
- ▶ Servicios públicos
- ▶ Edificación especial
- ▶ Ocupante y renta mensual
- ▶ Observaciones

La ficha catastral urbana tiene campos en ambos lados, en este capítulo se verá la forma en que deben ser llenados los datos, tanto los que se obtienen en campo como los que se completan en gabinete.

NUMERO CATASTRAL										DATOS GENERALES									
1 DEPTO. 01 2 MPIO. 06 3 ALDEA 02 4 MAPA 14 5 BLOQUE 01 6 PREDIO 00 7 NUMERO 01										CLAVE CATASTRAL SURE: <input type="text"/>									
8 MAG. 0 9 ST. 2 10 COD. PRED. 01 11 CLAVE CATASTRAL ANTERIOR: Z1 B1 C1										CLAVE CATASTRAL ANTERIOR: <input type="text"/>									
12 USO GEN. 01 13 SUB USO 01 14 COD. HAB. 0 15 No. DE LINEA 16 No. DE FOTOFUAFIA 17 PREDIO										18 USO DEL PREDIO O EDIFICACION: HABITACIONAL									
18 E L N A R A N J A L P O B L A C I O N O S I T O U R B A N O										19 R. P. 20 TOPO 21 POLO 22 ASEBITO 23 FECHA DE DESCRIPCION									
24 P A B L O H E R N A N D E Z V E I G A NOMBRE DEL PROPIETARIO O RALON SOCIAL										25 NACIONALIDAD: 206									
26 IDENTIFICACION: 0106192000037										27 No. DE PRENTE: <input type="text"/>									
28 COLUMNA O BARRIO: BARRIO EL CENTRO										29 DIRECCION DEL PREDIO: 2 CUADRAS ABAJO DE IGLESIA CATOLICA									
30 NATURALEZA JURIDICA SEGUN DOCUMENTO: PRIVADO										31 CLASE DE DOMINIO O POSESION: DOMINIO PLENO									
32 DOCUMENTO: <input type="text"/>										33 AREA: 390.00									
34 TIPOGRAFIA: <input checked="" type="checkbox"/> PLANIMETRICA										35 FECHA DE ADQUISICION: 20-Oct-08									
36 OBSERVACIONES:										37 CLAS. TRANS: <input type="text"/>									
38 OBSERVACIONES: P. ARGUETA										39 FECHA: 20-Oct-08									
40 OBSERVACIONES:										41 OBSERVACIONES:									
42 OBSERVACIONES:										43 OBSERVACIONES:									
44 OBSERVACIONES:										45 OBSERVACIONES:									
46 OBSERVACIONES:										47 OBSERVACIONES:									
48 OBSERVACIONES:										49 OBSERVACIONES:									
50 OBSERVACIONES:										51 OBSERVACIONES:									
52 OBSERVACIONES:										53 OBSERVACIONES:									
54 OBSERVACIONES:										55 OBSERVACIONES:									
56 OBSERVACIONES:										57 OBSERVACIONES:									
58 OBSERVACIONES:										59 OBSERVACIONES:									
60 OBSERVACIONES:										61 OBSERVACIONES:									
62 OBSERVACIONES:										63 OBSERVACIONES:									
64 OBSERVACIONES:										65 OBSERVACIONES:									
66 OBSERVACIONES:										67 OBSERVACIONES:									
68 OBSERVACIONES:										69 OBSERVACIONES:									
70 OBSERVACIONES:										71 OBSERVACIONES:									
72 OBSERVACIONES:										73 OBSERVACIONES:									
74 OBSERVACIONES:										75 OBSERVACIONES:									
76 OBSERVACIONES:										77 OBSERVACIONES:									
78 OBSERVACIONES:										79 OBSERVACIONES:									
80 OBSERVACIONES:										81 OBSERVACIONES:									
82 OBSERVACIONES:										83 OBSERVACIONES:									
84 OBSERVACIONES:										85 OBSERVACIONES:									
86 OBSERVACIONES:										87 OBSERVACIONES:									
88 OBSERVACIONES:										89 OBSERVACIONES:									
90 OBSERVACIONES:										91 OBSERVACIONES:									
92 OBSERVACIONES:										93 OBSERVACIONES:									
94 OBSERVACIONES:										95 OBSERVACIONES:									
96 OBSERVACIONES:										97 OBSERVACIONES:									
98 OBSERVACIONES:										99 OBSERVACIONES:									
100 OBSERVACIONES:										101 OBSERVACIONES:									
102 OBSERVACIONES:										103 OBSERVACIONES:									
104 OBSERVACIONES:										105 OBSERVACIONES:									
106 OBSERVACIONES:										107 OBSERVACIONES:									
108 OBSERVACIONES:										109 OBSERVACIONES:									
110 OBSERVACIONES:										111 OBSERVACIONES:									
112 OBSERVACIONES:										113 OBSERVACIONES:									
114 OBSERVACIONES:										115 OBSERVACIONES:									
116 OBSERVACIONES:										117 OBSERVACIONES:									
118 OBSERVACIONES:										119 OBSERVACIONES:									
120 OBSERVACIONES:										121 OBSERVACIONES:									
122 OBSERVACIONES:										123 OBSERVACIONES:									
124 OBSERVACIONES:										125 OBSERVACIONES:									
126 OBSERVACIONES:										127 OBSERVACIONES:									
128 OBSERVACIONES:										129 OBSERVACIONES:									
129 OBSERVACIONES:										130 OBSERVACIONES:									
130 OBSERVACIONES:										131 OBSERVACIONES:									
131 OBSERVACIONES:										132 OBSERVACIONES:									
132 OBSERVACIONES:										133 OBSERVACIONES:									
133 OBSERVACIONES:										134 OBSERVACIONES:									
134 OBSERVACIONES:										135 OBSERVACIONES:									
135 OBSERVACIONES:										136 OBSERVACIONES:									
136 OBSERVACIONES:										137 OBSERVACIONES:									
137 OBSERVACIONES:										138 OBSERVACIONES:									
138 OBSERVACIONES:										139 OBSERVACIONES:									
139 OBSERVACIONES:										140 OBSERVACIONES:									
140 OBSERVACIONES:										141 OBSERVACIONES:									
141 OBSERVACIONES:										142 OBSERVACIONES:									
142 OBSERVACIONES:										143 OBSERVACIONES:									
143 OBSERVACIONES:										144 OBSERVACIONES:									
144 OBSERVACIONES:										145 OBSERVACIONES:									
145 OBSERVACIONES:										146 OBSERVACIONES:									
146 OBSERVACIONES:										147 OBSERVACIONES:									
147 OBSERVACIONES:										148 OBSERVACIONES:									
148 OBSERVACIONES:										149 OBSERVACIONES:									
149 OBSERVACIONES:										150 OBSERVACIONES:									
150 OBSERVACIONES:										151 OBSERVACIONES:									
151 OBSERVACIONES:										152 OBSERVACIONES:									
152 OBSERVACIONES:										153 OBSERVACIONES:									
153 OBSERVACIONES:										154 OBSERVACIONES:									
154 OBSERVACIONES:										155 OBSERVACIONES:									
155 OBSERVACIONES:										156 OBSERVACIONES:									
156 OBSERVACIONES:										157 OBSERVACIONES:									
157 OBSERVACIONES:										158 OBSERVACIONES:									
158 OBSERVACIONES:										159 OBSERVACIONES:									
159 OBSERVACIONES:										160 OBSERVACIONES:									
160 OBSERVACIONES:										161 OBSERVACIONES:									
161 OBSERVACIONES:										162 OBSERVACIONES:									
162 OBSERVACIONES:										163 OBSERVACIONES:									
163 OBSERVACIONES:										164 OBSERVACIONES:									
164 OBSERVACIONES:										165 OBSERVACIONES:									
165 OBSERVACIONES:										166 OBSERVACIONES:									
166 OBSERVACIONES:										167 OBSERVACIONES:									
167 OBSERVACIONES:										168 OBSERVACIONES:									
168 OBSERVACIONES:										169 OBSERVACIONES:									
169 OBSERVACIONES:										170 OBSERVACIONES:									
170 OBSERVACIONES:										171 OBSERVACIONES:									
171 OBSERVACIONES:										172 OBSERVACIONES:									
172 OBSERVACIONES:										173 OBSERVACIONES:									
173 OBSERVACIONES:										174 OBSERVACIONES:									
174 OBSERVACIONES:										175 OBSERVACIONES:									
175 OBSERVACIONES:										176 OBSERVACIONES:									
176 OBSERVACIONES:										177 OBSERVACIONES:									
177 OBSERVACIONES:										178 OBSERVACIONES:									
178 OBSERVACIONES:										179 OBSERVACIONES:									
179 OBSERVACIONES:										180 OBSERVACIONES:									
180 OBSERVACIONES:										181 OBSERVACIONES:									
181 OBSERVACIONES:										182 OBSERVACIONES:									
182 OBSERVACIONES:										183 OBSERVACIONES:									
183 OBSERVACIONES:										184 OBSERVACIONES:									
184 OBSERVACIONES:										185 OBSERVACIONES:									
185 OBSERVACIONES:										186 OBSERVACIONES:									
186 OBSERVACIONES:										187 OBSERVACIONES:									
187 OBSERVACIONES:										188 OBSERVACIONES:									
188 OBSERVACIONES:										189 OBSERVACIONES:									
189 OBSERVACIONES:										190 OBSERVACIONES:									
190 OBSERVACIONES:										191 OBSERVACIONES:									
191 OBSERVACIONES:										192 OBSERVACIONES:									
192 OBSERVACIONES:										193 OBSERVACIONES:									
193 OBSERVACIONES:										194 OBSERVACIONES:									
194 OBSERVACIONES:										195 OBSERVACIONES:									
195 OBSERVACIONES:										196 OBSERVACIONES:									
196 OBSERVACIONES:										197 OBSERVACIONES:									
197 OBSERVACIONES:										198 OBSERVACIONES:									
198 OBSERVACIONES:										199 OBSERVACIONES:									
199 OBSERVACIONES:										200 OBSERVACIONES:									

## Número catastral

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

Es la Identificación del predio. Este dato se llena 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 clave catastral.

## 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 → 1 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.  

3
---

**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  

0	1
---	---

**Clave catastral anterior.** Esta casilla nos vincula al pasado en caso que haya habido un estudio anterior. Cerca de esta casilla, algunas versiones de la ficha han adaptado un espacio para colocar la clave catastral del Sistema Unificado de Registros (SURE), en caso que haya existido un levantamiento con ese formato de clave.

CLAVE CATASTRAL ANTERIOR

11 

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

**Uso general.** Este dato define el uso que se da al predio en estudio, se debe llenar en campo.

**Sub uso:** Este dato define el sub uso que se da al predio en estudio, se debe llenar en campo.

Ejemplo: un predio habitacional construido para que viva una sola familia.

12 USO GEN  

0	1
---	---

  
13 SUB USO  

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.

14 COD. HAB.  

0
---



**Uso del predio o edificación.** Esta casilla no numerada se debe llenar en campo, está relacionada con el uso de la edificación en el momento del avalúo.

Ejemplo: una edificación usada como habitación y sala de belleza.

USO DEL PREDIO O EDIFICACIÓN
HABITACIÓN Y SALÓN DE BELLEZA

**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: 20,000), el predio era un número preliminar y servía para hacer revisiones futuras y saber en qué foto se tomó los datos de campo.

N. LÍNEA	N. FOTO	PREDIO									
15 <table border="1" style="display: inline-table; width: 100px; height: 20px;"><tr><td style="width: 33px;"></td><td style="width: 33px;"></td><td style="width: 33px;"></td></tr></table>				16 <table border="1" style="display: inline-table; width: 100px; height: 20px;"><tr><td style="width: 33px;"></td><td style="width: 33px;"></td><td style="width: 33px;"></td></tr></table>				17 <table border="1" style="display: inline-table; width: 100px; height: 20px;"><tr><td style="width: 33px;"></td><td style="width: 33px;"></td><td style="width: 33px;"></td></tr></table>			

**Población o sitio urbano.** En este espacio se anota el nombre de la población donde se ejecuta el levantamiento, se llena en la oficina.

Ejemplo: un predio ubicado en la ciudad de Macuelizo, Santa Bárbara

18 POBLACIÓN O SITIO URBANO																						
M	A	C	U	E	L	I	Z	O		S	A	N	T	A		B	Á	R	B	A	R	A

**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.

19	R P	
	E	F

**Datos de inscripción registral.** Igual que el número anterior, información eventual; debe llenarse en el campo si existiese.

20 <table border="1" style="display: inline-table; width: 100px; height: 20px;"><tr><td colspan="3">TOMO</td></tr><tr><td style="width: 33px;"></td><td style="width: 33px;"></td><td style="width: 33px;"></td></tr></table>	TOMO						21 <table border="1" style="display: inline-table; width: 100px; height: 20px;"><tr><td colspan="3">FOLIO</td></tr><tr><td style="width: 33px;"></td><td style="width: 33px;"></td><td style="width: 33px;"></td></tr></table>	FOLIO						22 <table border="1" style="display: inline-table; width: 150px; height: 20px;"><tr><td colspan="5">ASIENTO</td></tr><tr><td style="width: 30px;"></td><td style="width: 30px;"></td><td style="width: 30px;"></td><td style="width: 30px;"></td><td style="width: 30px;"></td></tr></table>	ASIENTO										23 <table border="1" style="display: inline-table; width: 200px; height: 20px;"><tr><td colspan="7">FECHA DE INSCRIPCIÓN</td></tr><tr><td style="width: 28px;"></td><td style="width: 28px;"></td><td style="width: 28px;"></td><td style="width: 28px;"></td><td style="width: 28px;"></td><td style="width: 28px;"></td><td style="width: 28px;"></td></tr></table>	FECHA DE INSCRIPCIÓN													
TOMO																																							
FOLIO																																							
ASIENTO																																							
FECHA DE INSCRIPCIÓN																																							

**Nombre del propietario del predio o razón social.** 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, debe aparecer así:

24 NOMBRE DEL PROPIETARIO O RAZÓN SOCIAL

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. debe aparecer así:

24 NOMBRE DEL PROPIETARIO O RAZÓN SOCIAL

L	E	C	H	E		Y		D	E	R	I	V	A	D	O	S		S	A
---	---	---	---	---	--	---	--	---	---	---	---	---	---	---	---	---	--	---	---

**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.

25 NAC

2	0	5
---	---	---

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

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

TARJETA DE IDENTIDAD

26

0	3	0	6	1	9	4	4	0	0	2	3	8
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

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

RTN

27

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

**Número de frente.** Son nomenclaturas de sistemas de identificación antigua o el código asignado por las empresas lotificadoras, son una referencia en el periodo de levantamiento.

No. dE FRENTE

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

**Barrio o colonia.** Aunque el sistema de mapas por clave catastral no divide colonias ni barrios, es una guía en la localización de un predio; si es funcional en los catastros análogos, este dato puede ser llenado en la oficina con el mapa de barrios y colonias.

Ejemplo: el predio está ubicado en la Colonia Bueso.

COLONIA O BARRIO																
C	O	L	O	N	I	A		B	U	E	S	O				

**Dirección del predio.** Se recomienda direccionar con base en puntos permanentes y no referencias transitorias

Ejemplo: Válido (referencia permanente).

DIRECCIÓN DEL PREDIO	
28	2 CUADRAS AL NORTE DEL PARQUE CENTRAL

Ejemplo: No válido (referencia no permanente).

DIRECCIÓN DEL PREDIO	
28	JUNTO A LA CASETA DE PEPSI

### Datos generales de delineación

**Naturaleza jurídica.** Esta información se levanta en el momento de la delineación. 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. →

29 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.



30 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.



31 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.

32 ÁREA

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

33 UNIDAD DE ÁREA

YRD. <sup>2</sup>	1	MTS. <sup>2</sup>	2	MZ	3	HA	4	VRS. <sup>2</sup>	5
34 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.



35 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. → <sup>36</sup>

MONTO TRANSACCIÓN								
2	0	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 se adquirió en una venta total.
- 02- Si el predio se adquirió en una venta parcial.
- 03- Si el predio surgió como una agrupación de predios.

Ejemplo: un predio comprado parcialmente. → <sup>37</sup>

CLAS. TRANS.	
0	2

**Nombre del delineador y fecha.** Se anota el nombre de la persona y la fecha en que realizó la delineación, es un dato del levantamiento. También en esta sección hay espacio para observaciones relativas a los datos jurídicos del predio.

Ejemplo: →

DELINEADOR: PABLO GÓMEZ	38	FECHA	24 /09/ 09
-------------------------	----	-------	------------

### 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 cuyo análisis ahora nos ocupa no aplica.

#### PROPIEDAD HORIZONTAL

EDIF. NUM 39 <input style="width: 30px;" type="text"/>	CONDOMINIO EDIF 40 <input style="width: 30px;" type="text"/>	EDIF PREDIO 41 <input style="width: 30px;" type="text"/>	CONDOMINIOS PREDIO 42 <input style="width: 30px;" type="text"/>
NIVEL 43 <input style="width: 30px;" type="text"/>		FICHA AUXILIAR NUM 44 <input style="width: 30px;" type="text"/>	
APARTAMENTO NUM 45 <input style="width: 30px;" type="text"/>	ÁREA DEL APARTAMENTO 46 <input style="width: 30px;" type="text"/>		

## Propiedad proindivisa

Este dato se llena cuando el predio pertenece a dos o más personas, generalmente son heredades, se debe llenar en el campo; en la casilla 24, se anota un representante y, en la casilla 47, el nombre de los demás copropietarios.

Ejemplo: el predio pertenece a Juan López y hermanos. En la casilla 24 aparecerá López Juan y en la casilla 47 aparecerá según el adjunto.

### PROPIEDAD PROINDIVISA

TOTAL COPROPIETARIOS	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	2	
María Elena Acosta		

## Control de edificaciones

Esta sección se llena según el caso:

- ▶ Casilla 48. Se anota cuántas edificaciones existen en el predio al momento del avalúo.
- ▶ Casilla 49. Se anota la cantidad de grupos que se anoten en esa ficha.
- ▶ Casilla 50. Sólo se llena cuando existen edificaciones que se salen de las típicas.
- ▶ Casilla 51. Sólo se llena cuando existen sótanos.
- ▶ Casilla 52. Esta casilla sólo se llena cuando se hace un cálculo manual total y 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 53. Esta casilla sólo se llena cuando el propietario vive en el predio, normalmente se anota N° 001, pues es la ficha principal donde se anotan los datos del propietario del inmueble.
- ▶ Casilla 54. Esta casilla sólo se llena cuando el propietario vive en el predio y sólo en ese caso se anota 100%.
- ▶ Casilla 55. En esta casilla 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		
48	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	49	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	50	<input type="text"/>	<input type="text"/>
% DE EXEN		N° EDIF HAB.			% DE HABITACIÓN					
52	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	53	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	54	<input type="text"/>	<input type="text"/>
FECHA DEL CÁLCULO							CALCULISTA			
55	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

## Colindantes del predio

Esta información no se llena cuando se cuenta con sistemas de mapeo digital por la facilidad de visualización de mapas de forma continua.

## 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.

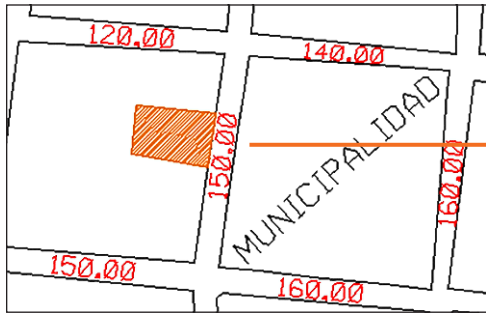
Ejemplo: 1 PLANTA (una habitación de adobe, de calidad 20 con 90%  
1 - 4 - 20 bueno y 54 metros de construcción)  
90% BUENO

GRUPO	EDIFICACIÓN No. 72	PISO	ÁREA (M <sup>2</sup> ) 73	USO 74	CLASE 75	CALIDAD 76	% BUENO 77
<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="0"/>	<input type="text" value="9"/> <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"/>

## Datos para el avalúo de la tierra

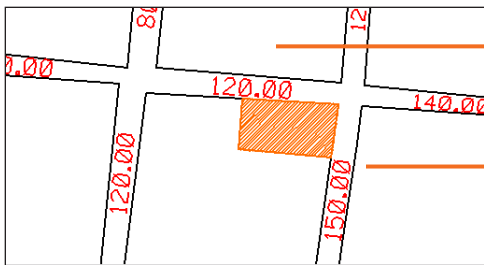
**Valor básico.** Este dato se llena en la oficina y se obtiene del mapa de valores de tierra. Existen 2 opciones:

**Fracción 1:** sólo se llena 1 recuadro cuando el predio es medianero.



FRACCIÓN 1	VALOR BÁSICO (L)						
94		1	5	0	.	0	0

**Fracción 2:** Se llena cuando el predio está ubicado en esquina y tiene 2 valores de calle diferentes.



FRACCIÓN 1	VALOR BÁSICO (L)						
94		1	2	0	.	0	0

FRACCIÓN 1	VALOR BÁSICO (L)						
99		1	5	0	.	0	0

**Área.** Este dato se llena en la oficina y se obtiene del mapa predial. Existen 2 opciones:

► **Fracción 1:** sólo se llena 1 recuadro cuando el predio es medianero.

Ejemplo: el área del predio en estudio es 300 m<sup>2</sup>.

	ÁREA (m <sup>2</sup> )								
95				3	0	0	.	0	0

► **Fracción 1 y 2:** se llenan 2 recuadros cuando el predio es esquinero.

Ejemplo: el área del predio en estudio es 300 m<sup>2</sup>.

	ÁREA (m <sup>2</sup> )								
95				1	5	0	.	0	0

	ÁREA (m <sup>2</sup> )								
100				1	5	0	.	0	0



### Factor de modificación

Este dato se llena en la oficina y es el resultado de multiplicar los factores de modificación por área, topografía y condición de esquina, según se estén aplicando. Igual que el caso anterior, se llena por separado si el predio es esquinero.

FACTOR DE MODIFICACIÓN							
96			1	.	0	0	0

FACTOR DE MODIFICACIÓN							
101							

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 la adquisición del mismo. En el caso de predios de áreas urbanas, los factores de modificación aplicables pueden ser:

**Área.** Este dato se obtiene de comparar el predio en estudio con el predio típico de la zona. Esta situación sucede porque pudiese comprarse un predio en una zona atractiva; pero si no puede construirse nada por su tamaño, el deseo de adquirirlo disminuirá.

**Esquina** (Casilla 98). Si el predio está en una esquina adquiere mejores condiciones: aprovechamiento y acceso a más de una calle. Generalmente se considera un 25% de incremento.

**Topografía** (casilla 103). Si el predio es llano, las facilidades de construir a un menor costo y sacar un mejor provecho de la edificación hacen que su valor sea mayor y que éste disminuya ante una superficie inclinada. Existe una tabla de factor de modificación por topografía.

**Frente** (casilla 97 y 102). No siempre se aplica, pero en algunos casos se considera un factor de tipicidad, pues un predio podría tener el área típica con un frente angosto que le restaría valor.

**Frente de calle.** Este dato se llena en la oficina y se obtiene del mapa predial, igual si el predio es esquinero se toman los dos frentes de calle. Este dato podría ser de utilidad si la municipalidad cobra los servicios públicos en función de la distancia del frente de calle; también podría llegar a ser considerado un factor de modificación. En el caso del método en estudio, este dato no influye en el valor.

FRENTE (M)						
97						

FRENTE (M)						
102						

**Esquina:** Este dato se obtiene del mapa predial y se debe llenar en la oficina, se anota el número de esquinas del predio.

Tiene 2 opciones de llenado:

- ▶ 0 si el predio en estudio es medianero.
- ▶ 1 o más según el caso.

ESQUINA  
98

**Topografía.** Este dato se toma en campo, según listado de códigos tiene 8 opciones de llenado.

TOPOGRAFÍA  
103

## 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

104	AGUA	<input type="text" value="1"/>	105	TELÉFONO	<input type="text" value="0"/>
106	ALCANTARILLADO	<input type="text" value="4"/>	107	CALLE	<input type="text" value="4"/>
108	ELECTRICIDAD	<input type="text" value="0"/>	109	ACERA	<input type="text" value="0"/>
110	ALUMBRADO PÚBLICO	<input type="text" value="0"/>	111	TREN DE ASEO	<input type="text" value="0"/>

## Futuras revisiones

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

100 – En construcción total

101 – En construcción parcial

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

113

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

114

## 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		ÁREA (m <sup>2</sup> )						COSTO UNITARIO		
PLANTA 1	115						.		116	
PLANTA 2	117						.		118	
PLANTA 3	119						.		120	
PLANTA 4	121						.		122	
PLANTAS ADICIONALES	123						.		124	
SÓTANO	125						.		126	
TOTAL DETALLES ADICIONALES		127							127	
CLASIFICACIÓN Y DEPRECIACIÓN										
USO	128	CLASE						129	% BUENO	130

## 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														
								112						
								LPS.						

## Observaciones

Este campo se llena en la oficina, sirve para controlar el proceso de ingreso de fichas de formatos análogos a sistemas digitales.

OBSERVACIONES									
PROCESO		ALTA		BAJA		DIGITAL			

La Dirección General de Catastro (DGC) publicó un documento que explica con mayor detalle cada uno de los campos de la ficha catastral.

# Reverso de la ficha

El reverso de la ficha está formado por siete secciones: elementos constructivos, detalles adicionales, diagrama de la edificación, cálculo manual del valor de edificaciones, cálculo manual del avalúo del terreno 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).

PISOS			7					
ESTRUCTURA	A	C	B	A	B	A	D	C
Madera	Concreto Color	Madera Maciza						
Concreto	Mosaico	Madera Doble						
Tierra Apisonada	Terazo	Mármol						
Calidad:	Inferior	Regular	Superior					
PAREDES EXTERIORES			4					
ESTRUCTURA			ACABADO					
Madera	Adobe	Tubo						
Bloque Cemento	Behmante	Madera Botaguá						
Ladrillo Póster	Ladrillo de Zinc	Rapelo Plástico						
Azule		Rapelo Pino						
Pintura:	Acabe	Agua	Vinica					
Calidad:	Inferior	Regular	Superior					
TECHO			5					
TIPO			ARTESON			ACABADO		
Módulo Agua	Módulo de Pino	Ladrillo de Zinc						
Dea Agua	Ladrillo de Asbesto							
Varios Agua	Cemento	Tubo de Bronce						
Óruga	Azule							
Calidad:	Inferior	Regular	Superior					
PAREDES INTERIORES			4					
ESTRUCTURA			ACABADO					
Madera	Adobe	Tubo						
Concreto	Behmante	Madera						
Ladrillo Póster		Rapelo						
Azule		Rapelo Pino						
Pintura:	Acabe	Agua	Vinica					
Calidad:	Inferior	Regular	Superior					
CIELO RASO			4					
ESTRUCTURA			ACABADO					
Madera	Fibras de Pino	Celobite						
Concreto Reforzado	Mochimbe	Asbesto						
	Adobe							
Calidad:	Inferior	Regular	Superior					
OBSERVACIONES: Acabe Eladrillo y Pinta (pa 12.500.00)								

DESCRIPCION DE LA EDIFICACION	
DIAGRAMA DE LA EDIFICACION	
[Diagrama de planta con una cuadrícula de puntos para la ubicación de columnas y paredes.]	

PLOMERIA				6	
INSTALACIONES SANITARIAS	CALIDAD	INSTALACIONES SANITARIAS	CALIDAD		
Inodoro	INF. REG. SUP.	Lavamanos	INF. REG. SUP.		
Lavamanos	5	Lavamanos	1		
Cuchos	5	Lavamanos	1		

ELECTRICIDAD				4	
ALAMBRADO	SALIDAS		CALIDAD		
Alambre Visible	Paseo	Inferior			
Cableado Proteccion	✓	Seguridad	✓	Regular	✓
Pintado	Alambres	Superior			

DETALLES ADICIONALES			
CODIGO	AREA	COSTO UNITARIO	COSTO TOTAL
1-1-2	25.00	444.83	7784.53
2-2-1	96.00	561.20	45487.62

RESUMEN DE VALUACION	
CONCEPTO	VALOR
Tierras	
Edificaciones	
Terceros	
Valor Exención	
Nota Gravable	
Tarifa a Pagar por Miller	
Impuesto a Pagar	

CARPINTERIA				2	
FUERTAS		VENTANAS		OTROS DETALLES	
Madera Pino	✓	Aluminio	✓	Madera Pino	✓
				Cerco	✓
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.			
	Somos			
Costo de Reparacion Nuevo				
% Bueno				
Valor Depreciado				
Valor Del Adic.				
Valor Otros Edificaciones				
Valor Total Pagado				

CALCULO MAN DEL AVA LIO DEL TERRENO			
FRACCION 1			
Valor Baseo Unit.			
Area (M2)			
Factor Modificacón			
VALOR			
FRACCION 2			
Valor Baseo Unit.			
Area (M2)			
Factor Modificacón			
VALOR			
TOTAL			
FRACC 1 + FRACC 2			

## 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	
<b>CALIDAD:</b> INFERIOR	REGULAR	x	SUPERIOR	

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

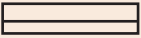
## Techo

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
		ACERO		
<b>CALIDAD:</b> INFERIOR		REGULAR	x	SUPERIOR

TECHO	Artesón	(2) Madera pino	(4) Madera pino	<b>(6) Madera Pino</b>	(8) Madera pino	(10) Madera pino
	Acabado	Te. Barro	Te. Barro	<b>Te. Barro</b>	Te. Barro	Te. Barro zinc
	Tipo					
	Calidad	Inf.	Inf.	<b>Reg.</b>	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		
<b>CALIDAD:</b> INFERIOR		REGULAR	x	SUPERIOR

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

## Carpintería

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

Ejemplo:

- ▶ Habitacional de adobe
- ▶ Puerta de madera Machimbres
- ▶ 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) <b>Mad. Mach.</b>	(4) Mad. Col	(5) Mad. Clr.
	Ventanas	Tabla	Tabla	<b>Tel. Met</b>	Al. Vid.	Al. Vid. Hie.
	Molduras	-	-	-	-	-
	Pintura	-	Agua	-	-	Bar.
	Calidad	Inf.	Inf.	<b>Reg.</b>	Reg.	Sup.

## Otros detalles

Este detalle debe llenarse en campo; no se dan pautas pues puede haber varios detalles, se deja para que el valuador anote el material observado:

Ejemplo: Habitacional de adobe.

Ficha



Del manual de pesos



OTROS DETALLES						3
CLÓSETS			GABINETES			3
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		LAVATRASOS		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 debe llenarse en campo; es una de las secciones donde más combinaciones pueden darse, pero debe tomarse 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) <b>Alambre visible</b>	(3) Plástico	(4) Conducto
	Salidas	-	-	<b>Pocas</b>	Suficientes	Abundantes
	Calidad	-	-	<b>Inf.</b>	Reg.	Sup.

## Detalles adicionales

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

Ejemplo: un enchape de fachaleta de 5 x 4 m.

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

Código	Materiales	Costos por m2		
		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	-	<b>284.71</b>	-
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 realmente el objetivo final. 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 m<sup>2</sup>

Se obtiene de multiplicar el área por el costo unitario

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

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	1,305.56	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			

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

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

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

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

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

## Calculo manual del valor del terreno

Ejemplo: un predio esquinero (mide 300 m<sup>2</sup>, los valores al frente de calle son L 120 y L 150 y el factor de modificación por área es 1.000)

### Calculo manual del avalúo del terreno

Fracción 1		
Valor básico unitario	120,00	← Casilla # 94 valor por m <sup>2</sup> en la calle
Área (m <sup>2</sup> )	150.00	← Casilla # 95 área del 50% del predio
Factor de modificación)	1,000	← Casilla # 96 factor de modificación por área
Valor	18,000.00	← Costo total de la fracción 1

Fracción 2		
Valor básico unitario	150,00	← Casilla # 99 valor por m <sup>2</sup> en la calle
Área (m <sup>2</sup> )	150.00	← Casilla # 100 área del 50% del predio
Factor de modificación	1,000	← Casilla # 101 factor de modificación por área
Valor	22,500.00	← Costo total de la fracción 2

Total fracción 1 + fracción 2	40,500.00	← Costo total del terreno
-------------------------------	-----------	---------------------------

## Resumen del impuesto a pagar

### Resumen de valuación

Concepto	Valor L	
Tierras	40,500.00	← Valor total del terreno
Edificaciones	35,300.00	← Valor total de edificaciones
Total	75,800.00	← Valor de cultivos permanentes
Valor exención	20,000.00	
Neto gravable	55,800.00	← Exención según art. 76 de la Ley Municipal
Tarifa a pagar por millar	3.50	← Valor gravable
Impuesto a pagar	195.30	← Valor tarifa según plan de arbitrios

↑  
Impuesto a pagar por año

# Anexos

---

Glosario



# Glosario de términos técnicos

**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 (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.