



# Manual de Ficha Digital



N2

Serie Procesos Tecnológicos de Catastro



# Manual de Ficha Digital

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



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

Manual de Ficha Digital. No.2, Serie Procesos Tecnológicos  
de Catastro. Tegucigalpa, Honduras. 2009.

48 páginas.

Catastro / Sistema de información / 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: **Pablo Javier Cruz**

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 El proceso en SAFT | 11**

**Capítulo 2 Configuración inicial del módulo de catastro | 15**

Configuración de parámetros generales | 16

Tablas de valores de construcción | 17

Tabla de detalles adicionales | 18

Tabla de valores de concertación | 19

Tabla de factores por topografía | 20

**Capítulo 3 Registro de bienes inmuebles | 21**

Planificación del proceso | 21

Registro de bienes inmuebles urbanos | 23

**Capítulo 4 Digitalización de la ficha urbana | 25**

Despliegue de la ficha | 26

Datos generales | 27

Delineación y datos de terreno | 28

Colindantes y datos para avalúo | 30

Descripción edificación | 31

Avalúo | 36

Diagrama | 36

Fotografías | 37

Fichas adicionales | 37

Verificación del impuesto | 39

Reportes predefinidos | 40

## **Anexos | 43**

Anexo 1: Ficha catastral (frente) | 45

Ficha catastral (reverso) | 46

Anexo 2: Plan de digitalización en SAFT | 47

# 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 multifinanciado 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 Ficha Digital" forma parte de la serie Procesos Tecnológicos de Catastro, y contiene los procedimientos para ingresar la información recolectada en campo en una base de datos, lo que facilita al Departamento de Catastro un mejor control, el respaldo de los datos, la generación de reportes y la integración a Sistemas de Información Geográfico.

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

- ▶ Mapeo Digital
- ▶ Ficha Digital
- ▶ Sistema de Información Geográfico (SIG)
- ▶ Mantenimiento Digital
- ▶ Intercambio Nacional
- ▶ Cuidado de Equipos

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 de 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

Uno de los objetivos de la implementación del catastro municipal es facilitar el manejo de la información relativa al inventario catastral, tanto para la gestión administrativa relacionada con el uso que se aplica a los datos, como para la prestación de servicios de calidad al poblador que solicita información de su inmueble.

Respecto a la información gestionada en el departamento de catastro, existe la información espacial o geométrica, que se obtiene en campo y se transforma en mapas que facilitan su visualización y actualización<sup>1</sup>; y la información alfanumérica, que es obtenida en campo mediante el llenado de la ficha; en esta área existen también dos manuales que orientan la captura de datos y cálculos para la aplicación en el cobro de impuesto por bienes inmuebles (IBI)<sup>2</sup>.

Para facilitar el manejo de la información, se cuenta con diversas versiones de programas informáticos que facilitan el ingreso de los datos, realizan cálculos, generan reportes y envían información de catastro a otros departamentos, como es el caso de Control Tributario para el cobro de impuestos sobre bienes inmuebles. Entre los sistemas que los municipios pueden utilizar para la gestión de información financiera y administrativa se encuentran:

- ▶ SIIM (Sistema de Información Integrada Municipal), impulsado en los años noventa por la Fundación de Desarrollo Municipal (FUNDEMUN) con apoyo financiero de USAID. Este sistema ha perdido vigencia, pero hay municipios que todavía lo utilizan.
- ▶ CIM (Censo Inmobiliario Municipal), desarrollado en el marco del Proyecto de levantamiento catastral en la Biosfera del Río Plátano, con apoyo financiero de la cooperación alemana y entregado a la Secretaría de Gobernación y Justicia para su continuidad. Por sus limitantes en integralidad con diferentes áreas de gestión municipal ha sido poco utilizado.

1 Véase el *Manual de Levantamiento Catastral*, serie Procesos Técnicos de Catastro, y el *Manual de Mapeo Digital*, serie Procesos Tecnológicos de Catastro.

2 Véase el *Manual de Valuación Urbana* y el *Manual de Valuación Rural* de la serie Procesos Técnicos de Catastro (Programa de Fortalecimiento del Régimen Municipal y Desarrollo Local).

- ▶ SIGMA (Sistema de Información y Gerencial Municipal Avanzado), impulsado por FUNDEMUN como una nueva propuesta que reemplaza el SIIM.
- ▶ SIMAFI (Sistema de Información Municipal Administrativa y Financiera), surge en el marco del Programa Binacional en las zonas fronterizas de Honduras y El Salvador, con apoyo financiero de la Unión Europea.
- ▶ SAFT (Sistema de Administración Financiera y Tributaria), creado y continuado en el marco de diferentes proyectos de cooperación vinculados con la AMHON<sup>3</sup>.

Para implementar SIGMA y SIMAFI se requiere una gestión privada con las instituciones que tienen registrados sus derechos, generalmente en el licenciamiento viene incluida la implementación. Ambos contienen entre 10 y 13 módulos destinados a diversas áreas de la gestión municipal y ambos sistemas están en uso en varios municipios de Honduras.

SAFT cuenta con aplicaciones modulares para diferentes áreas de la administración municipal, su licenciamiento es gratuito, pero debe gestionarse el costo de la implementación con fondos propios o por medio de programas que apoyan el fortalecimiento municipal. Los módulos con que cuenta en su versión 1.3 son:

- ▶ Catastro (no incluye ficha rural)
- ▶ Control Tributario
- ▶ Tesorería
- ▶ Presupuesto
- ▶ Contabilidad
- ▶ Servicios Públicos
- ▶ Seguridad del Sistema

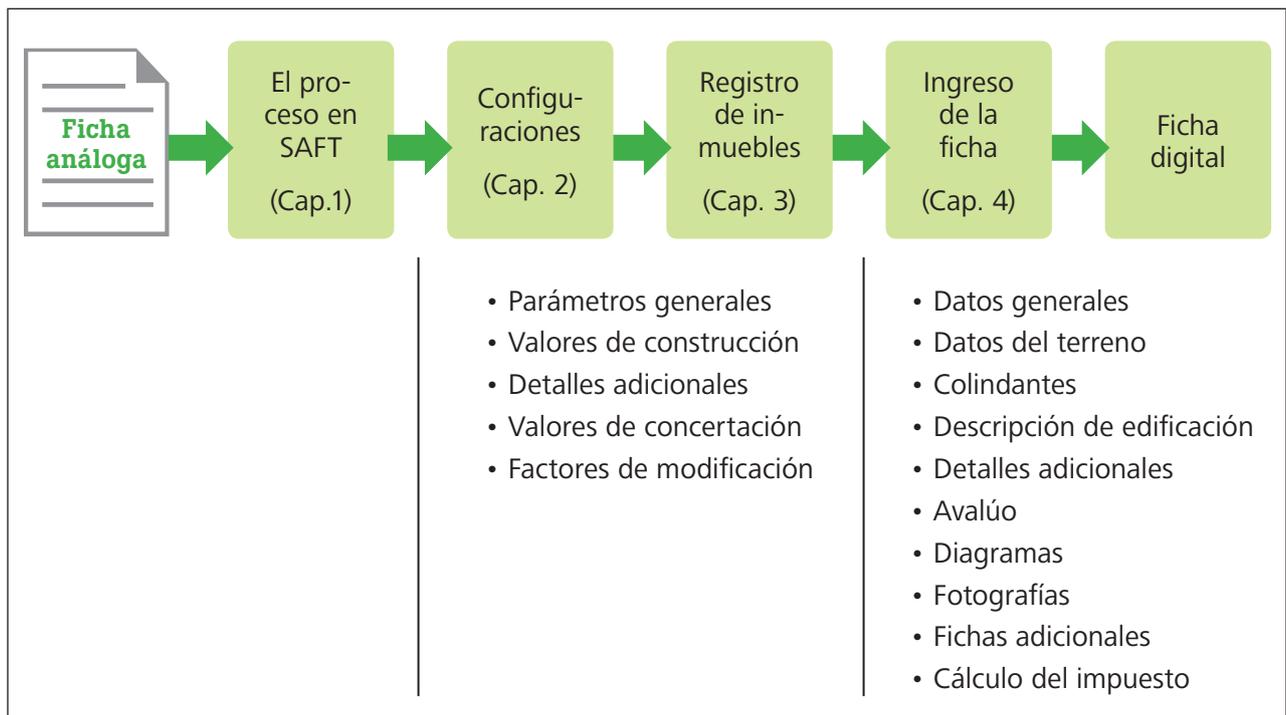
La Asociación de Municipios de Honduras (AMHON) ha dado continuidad y publicado una serie de manuales para cada uno de estos módulos de SAFT, que explican su funcionalidad y proceso de implementación.

El módulo de catastro de los programas CIIM, SIGMA, SIMAFI y SAFT está adaptado a la metodología de captura de datos y gestión del avalúo sistematizadas en estas series de manuales y buenas prácticas para el catastro municipal; y ha sido impulsado por Catastro Nacional en los años noventa, por lo que la mecánica de alimentación de información es similar.

<sup>3</sup> SNV (Cooperación Holandesa), Proyecto Norte de Copán (Cooperación Finlandesa), PRIDEMUN (Cooperación de Países Bajos), PFM-AECID (Cooperación Española) y Cooperación Sueca. Es una alternativa de uso público, cuya propiedad se atribuye a la Secretaría de Gobernación y Justicia.

Para ejemplificar cómo se gestiona la información de la ficha catastral en formato digital, este manual ha utilizado el módulo de catastro de SAFT en su versión 1.3, con la intención de que municipios que usan otros sistemas puedan documentar la adaptación.

Este manual incluye información a partir de la ficha catastral en formato análogo hasta su ingreso en formato digital. El primer capítulo presenta el esquema general del funcionamiento del SAFT; el segundo, las configuraciones más importantes para el ingreso de datos; el tercero explica el procedimiento para el registro de inmuebles y el último capítulo sigue paso a paso el ingreso de la ficha urbana hasta el cálculo del avalúo.





# Capítulo 1

## El proceso en SAFT

El módulo de catastro de SAFT tiene la funcionalidad de convertir la información de la ficha de papel (análoga) en información digital. Una vez ingresados los datos es posible generar búsquedas y reportes de forma eficiente; pero es necesario comprender el proceso de ingreso de la información, pues éste depende del usuario; por lo tanto, datos ingresados erróneamente producirán reportes o cálculos equivocados.

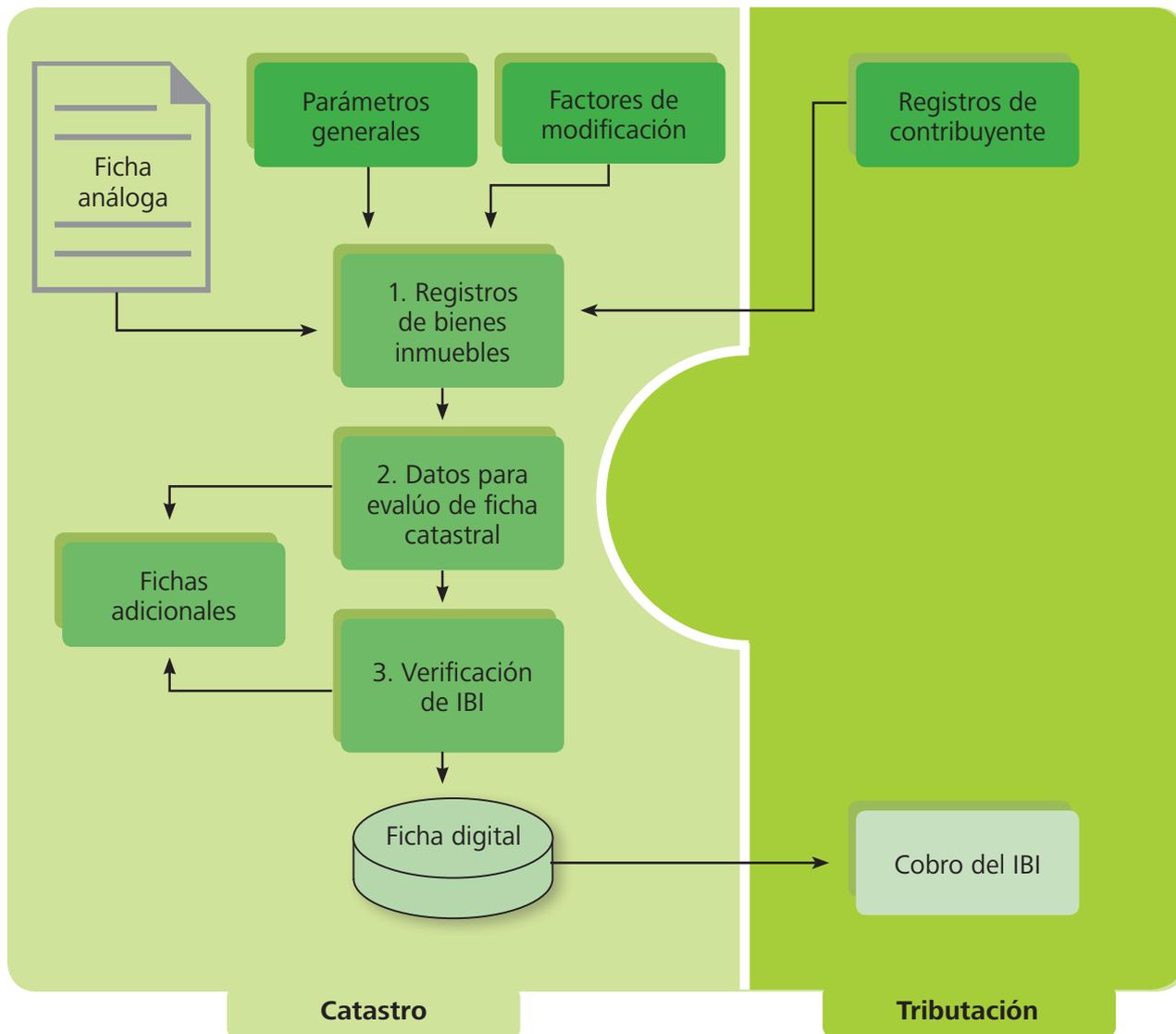
Cuando se elaboró este manual, el módulo de SAFT no contaba con capacidades para el manejo de la ficha rural; por lo tanto, este manual sólo incluye los procedimientos para el ingreso de la ficha urbana.

Este capítulo brinda información sobre:

- El proceso conceptual de funcionamiento de SAFT.
- La seguridad del sistema.

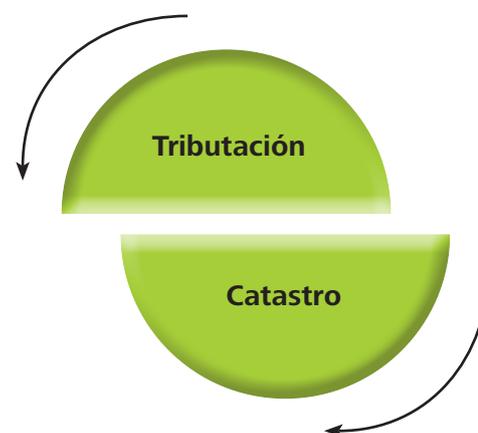
El procedimiento del registro de la base catastral en SAFT sigue un flujo de pasos que el técnico debe comprender. El usuario no debe perder la continuidad del proceso; debe estar atento para detectar las incongruencias entre los resultados que el sistema arroja contra los resultados del método manual; además, debe ser capaz de detectar en dónde se encuentra la inconsistencia para resolver el problema.

Funcionamiento del módulo de catastro de SAFT:



La interacción que existe en la práctica entre los departamentos de Catastro y Tributación también existe cuando se ingresan las fichas en el SAFT: Control Tributario aporta el registro de los contribuyentes y Catastro facilita el cálculo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI).

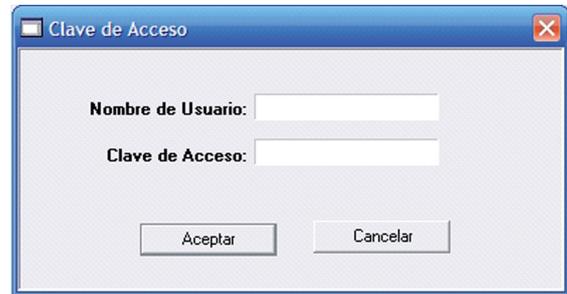
Independencia de funciones internas



Siguiendo la metodología de avalúo presentada en el *Manual de Valuación Urbana*, para ingresar las fichas a SAFT es necesario cumplir los siguientes requisitos:

1. Estudio y aprobación del catálogo de edificaciones y valores de tierra por parte de la Corporación Municipal.
2. Concertación de valores catastrales mediante acta de Corporación Municipal<sup>4</sup>.
3. Valor de la tasa de bienes inmuebles, de acuerdo al Plan de Arbitrios vigente.
4. Registro de contribuyentes naturales y jurídicos<sup>5</sup>.
5. Autorización de usuario, contraseña y derechos para los usuarios del departamento de catastro. Ésto debe realizarlo el funcionario municipal que ha sido autorizado como administrador del sistema, asignando derechos diferentes al jefe de catastro y asistente de acuerdo con la tabla 1.

**Imagen 1 |** Seguridad de acceso al módulo



**Tabla 1 |** Tipos de derechos para usuarios de catastro

Nivel de responsabilidad	Tipo de clave	Privilegio
Jefe de Catastro	Administrador del módulo de Catastro	Total (dentro del módulo)
Asistente de Catastro	Operario	Parcial
Otros	Informes	Consultas

4 Los dos primeros requisitos se explican con mayor detalle en el *Manual de Valores Catastrales* de la Serie Administrativa de este compendio.

5 Los requisitos 3 y 4 se deben realizar mediante el módulo de SAFT destinado al departamento de control tributario.



## Capítulo 2

# Configuración inicial del módulo de catastro

Antes de ingresar la primera ficha al sistema, debe revisar su configuración: se requiere establecer de antemano la forma en que SAFT calcula el IBI y los valores establecidos en el Plan de Arbitrios vigente, que es el soporte legal para efectuar los cobros. Este capítulo incluye información sobre:

- Parámetros generales.
- Valores de construcción.
- Factor de concertación.
- Factores por topografía.

El módulo de catastro de SAFT está diseñado para ingresar la ficha catastral y realizar los cálculos realizados manualmente en la ficha análoga, de acuerdo a los procedimientos documentados en el *Manual de Valuación Urbana*.

Esta metodología para el levantamiento, el llenado de ficha y la valuación fue impulsada y oficializada por Catastro Nacional en los años noventa, y se adapta a lo que la Ley de Municipalidades refiere en su artículo 84.

En la práctica se ha encontrado diferencias en la implementación de algunos aspectos por parte de técnicos formados por Catastro Nacional en diferentes períodos. Por esta razón, en las configuraciones iniciales del módulo de catastro de SAFT se incluyeron funcionalidades para que se pueda adaptar a estas particularidades. Entre estas diferencias se encuentran:

El avalúo podrá basarse en los elementos y circunstancias siguientes:

- a) El valor declarado del inmueble, con indicación del valor del terreno y del edificio o construcción.
- b) El precio de venta o valor de mercado actual. Se puede complementar esta información con el valor actual de las propiedades adyacentes.
- c) La clase de materiales de construcción utilizados en todas y cada una de las partes del inmueble o área construida.
- d) Los beneficios directos o indirectos que reciba el inmueble por ejecución de obras de servicio público.

Artículo 84, Ley de Municipalidades.

- ▶ Factores de modificación para terrenos esquina.
- ▶ Factores de modificación para edificaciones en segundo, tercero y más niveles.
- ▶ Factores de modificación por topografía del terreno.
- ▶ Formas de concertación separada entre la tierra, las edificaciones y aplicación de concertación al impuesto.
- ▶ Factores de modificación por estudio de parcela típica.

Todas las configuraciones mostradas en esta sección se hacen una vez, al inicio; y las debe realizar el jefe de catastro, con derechos de administrador. También en esta sección se incluye el ingreso de las tablas de valores de edificación concertados, por su restricción exclusiva a los derechos de administrador.

## Configuración de parámetros generales

Los parámetros se refieren a la forma en que el sistema debe realizar los cálculos del avalúo e impuesto para apegarse al Plan de Arbitrios vigente en la municipalidad.

1. Ingrese al menú **Catastro – Parámetros** (imagen 2-a, 2-b), y configure las siguientes opciones:

- **Datos del Municipio:** ingrese el código nombre del municipio y el nombre de departamento.
- **FM:** active la casilla **Factor de Modificación por Parcela Típica**, si se aprobó el Estudio de Valores de Tierra; y el **Factor de Modificación por Topografía**, si fueron aplicados en el cálculo del avalúo al momento de realizar el levantamiento.

Imagen 2-a | Acceso a parámetros

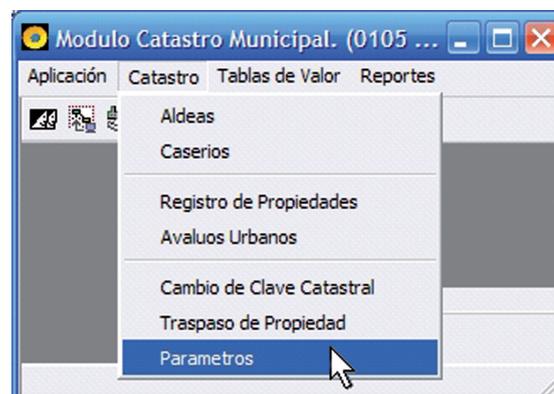
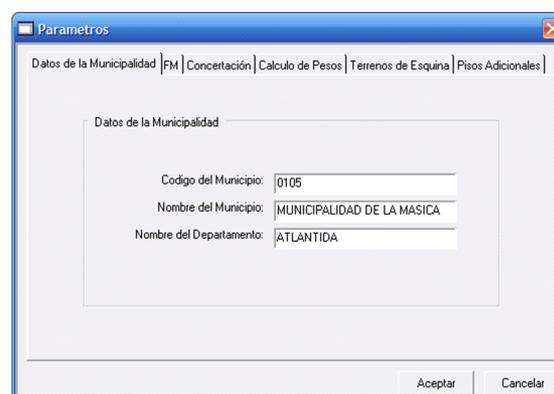
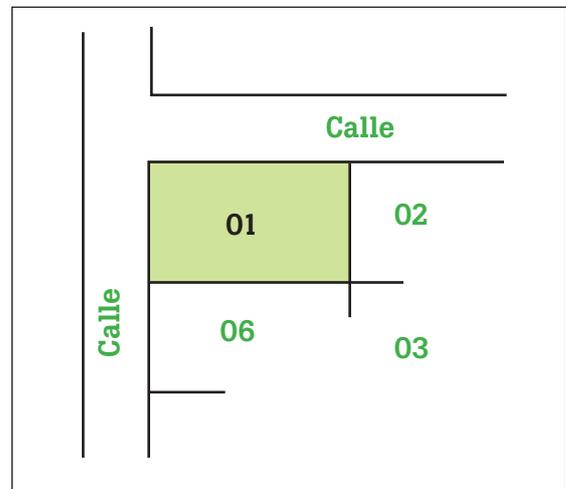


Imagen 2-b | Configuración de parámetros



- **Concertación:** especifique si en su municipalidad se han concertado los valores para el cálculo del IBI. Existen 3 opciones: concertación por impuesto, por valor tasado de la propiedad o ninguna.
- **Cálculo de pesos:** indique si el programa calculará los pesos con base en las tablas de materiales registradas o si el usuario los ingresará manualmente al momento de registrar la ficha. No habilitarlo tiene la ventaja de que no se pierde tiempo revisando las combinaciones de fichas, pues se asume que están correctas; pero se pierde la oportunidad de realizar un control de calidad exhaustivo de la ficha.
- **Terrenos de esquina:** especifique un porcentaje adicional para valorar los terrenos de esquina. Ingrese cero para no aplicarlo. Su valor se debe concertar en la Corporación Municipal (figura 1).
- **Pisos adicionales:** aplique un porcentaje de descuento para valorar segunda planta y superiores, usualmente se maneja un 8% para segunda planta y 20% para las adicionales. Ingrese cero si no lo desea aplicar.

**Figura 1** | Terrenos de esquina tienen mayor plusvalía



Los pisos adicionales tienen un menor costo económico por no necesitar de cimentación adicional a la de la primera planta.

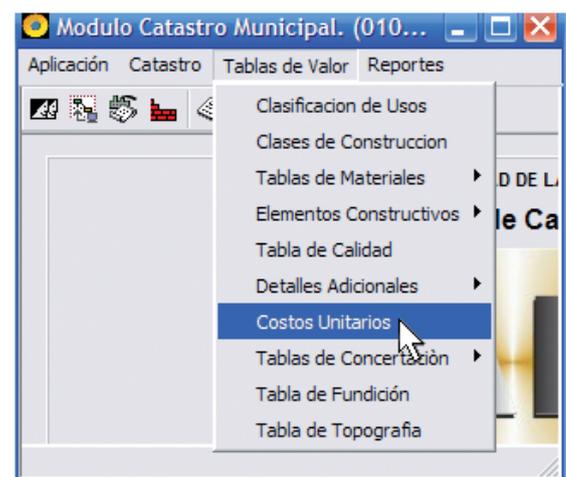
## Tablas de valores de construcción

El estudio de valores establece el valor de un metro cuadrado de construcción con base en la combinación de 3 factores: uso – clase – calidad.

Modifique los valores por defecto que SAFT utiliza para el avalúo del inmueble, y de esa forma se apega al estudio de valores actualizado y aprobado por la corporación en su municipio.

1. Ingrese al menú **Tablas de Valor – Costos Unitarios** (imagen 3).

**Imagen 3:** Acceso al menú de tabla de costos unitarios



- Utilice las herramientas de navegación para visualizar la clasificación deseada (imagen 4).
- Con la herramienta **Modificar**, edite el valor correspondiente en la casilla de **Costo M/2**.
- Haga clic en **Ok** para aceptar el cambio o **Cancel** para cancelar.
- Utilice la herramienta **Insertar** con precaución sólo cuando exista en el estudio una clasificación no ingresada por defecto en SAFT.
- Utilice la herramienta **Eliminar** con precaución sólo si insertó una clasificación que no correspondía. Si el problema fue de mala digitación, se soluciona con la herramienta **Modificar**.
- Haga clic en **Salir** para cerrar la **Tabla de Costos Unitarios**.

## Tabla de detalles adicionales

- Ingrese al menú **Tablas de Valor – Detalles Adicionales – (Enchapes-cercos-escaleras-pavimentos)** (imagen 5).
  - Revise los registros en la tabla para verificar que el ítem a ingresar no existe, por ejemplo si “Enchape de cerámica” ya existe, sólo modifique su costo unitario con la herramienta **Modificar**.
  - Para ingresar un nuevo registro haga clic en **Insertar**, anote el código, nombre del material y costo unitario en las casillas correspondientes según aparece en el catálogo de valores, luego **Ok** para aceptar los cambios o **Cancel** para cancelar (imagen 6).
  - Si elimina un registro existente, hágalo con precaución porque si ingresó una ficha catastral con ese código de detalle adicional tendrá

Imagen 4: Actualización de costos unitarios

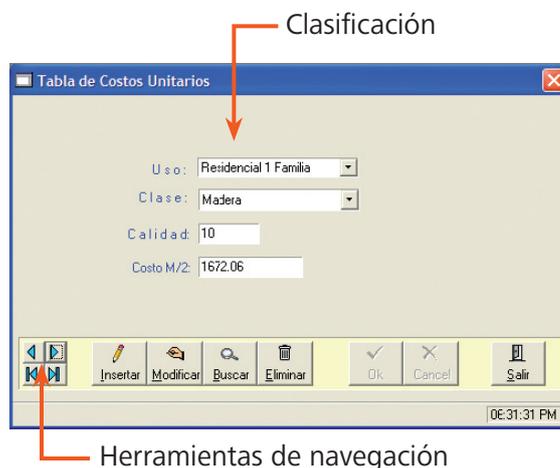


Imagen 5 | Acceso al menú tabla de detalles adicionales



Imagen 6 | Actualice el listado de detalles adicionales y su costo unitario



problemas al efectuar un recálculo de avalúo, cuando SAFT intente encontrar el código de detalle adicional eliminado. También realice las modificaciones necesarias a la ficha.

- Haga clic en **Salir** para cerrar la tabla de detalles adicionales.

## Tabla de valores de concertación

Existen 2 formas de concertación; si se utiliza alguna de ellas debe establecerse desde la configuración de parámetros. Si modifica de nuevo este valor, se afectan todos los cálculos posteriores con respecto a los inmuebles registrados o por registrar.

1. Ingrese al menú **Tablas de Valor – Tablas de Concertación**: impuesto, edificación o terreno (imagen 7).

2. Utilice las teclas de navegación para verificar si se ha ingresado algún valor anteriormente para el mismo período y así validarlo o eliminarlo.

3. Utilice la herramienta **Insertar** para ingresar los datos contenidos en el acta de concertación, incluyendo:

- Número de acta.
- Fecha concertada: es la fecha en que se aprobó el acta.
- Período: es el año actual en que se aplica el cobro del IBI, se ingresará un nuevo registro al comienzo de cada año.

Las siguientes casillas establecen rangos para aplicar factores de concertación con base en el valor del inmueble; deben constar en el acta aprobada por la Corporación Municipal, de lo contrario se asume un solo rango que incluya todas las posibilidades de avalúo (imagen 8).

**Imagen 7** | Acceso al menú tabla de concertación



**Imagen 8** | Tabla de concertación de edificaciones



- **Valor mínimo:** el valor mínimo en lempiras (L) que puede costar el bien para aplicar el factor de concertación correspondiente. (Ej: L 1.00).
- **Valor máximo:** el valor máximo en lempiras que puede costar el bien para aplicar el factor de concertación correspondiente (Ej: L 100,000,000).
- **Porcentaje:** es el porcentaje concertado para ese bien y especificado en el acta. Afecta todos los avalúos dentro del rango anterior.
- Si la concertación se hizo por rangos, ingrese más registros de valor mínimo, máximo y porcentaje.

4. Haga clic en **Ok** para aceptar el cambio o **Cancel** para cancelar.

5. Haga clic en **Salir** para cerrar la tabla de concertación.

## Tabla de factores por topografía

Si en el estudio de valores de tierra realizado en la zona de interés no se consideró la irregularidad del terreno para obtener el valor del m<sup>2</sup>, puede aplicar factores por topografía para reducir el avalúo de terrenos que se encuentren en pendientes muy inclinadas, o en zonas bajas (inundables). De esa forma, los contribuyentes que las habitan pagan menos que aquellos que habitan en zonas llanas y no inundables.

Si decide aplicar estos factores, requiere concertación con la Corporación Municipal y un acta que respalde el uso de los factores para cada categoría de terreno según el *Manual de Valuación Urbana*.

1. Ingrese al menú **Tablas de Valor – Tabla de Topografía** (imagen 9).

- Modifique los porcentajes necesarios en las categorías específicas, considerando que un terreno llano y alto debería contar con un 100% como factor de topografía.
- A las categorías como inclinado y bajo, asigne un factor menor al 100% (Ej: inclinado – 85%).

2. Presione **Aceptar** para validar los cambios o **Cerrar** para salir de la tabla sin guardar los cambios.

**Imagen 9** | Factores de modificación por topografía

Código	Descripción	Porcentaje
1	Llano	100.00
2	Inclinado	80.00
3	Alto	100.00
4	Bajo	100.00
5	Llano Alto	100.00
6	Llano Bajo	100.00
7	Inclinado Alto	100.00
8	Inclinado Bajo	100.00

## Capítulo 3

# Registro de bienes inmuebles

Para el ingreso de la información catastral al módulo de catastro de SAFT, es preferible que el jefe de catastro nombre un asistente o se contrate un técnico; mientras tanto, el jefe de catastro es responsable de la supervisión y del soporte del proceso en todo momento. Para garantizar el éxito de la actividad, la persona encargada de la digitalización debe contar con formación profesional: técnico o bachiller en computación, de preferencia con habilidad mecanográfica. Este técnico también debe tener formación en el llenado de la ficha catastral (véase *Manual de Valuación Urbana*) y manejo del módulo de catastro de SAFT (véase manuales publicados por la AMHON). Este capítulo incluye información sobre:

- Elaboración de un plan de trabajo.
- Procedimiento de registro de bienes inmuebles.

### Planificación del proceso

El ingreso de las fichas al sistema debe ser una tarea ininterrumpida. Se recomienda elaborar un plan de trabajo con metas de producción semanal, plazos y responsables.

Esta actividad debe concluirse antes de la fecha en que se emiten los avisos de cobro; un retraso puede complicar la recaudación de bienes inmuebles del periodo. Además hay que tomar en cuenta la opción



Registro de bienes inmuebles.

que tienen los contribuyentes de pagar de forma anticipada, lo cual es retribuido con un descuento.

Para hacer un plan de trabajo puede utilizar una tabla en Excel por lo menos con los siguientes campos:

Actividad	Meta productiva	Semana 1	Semana n	Total	Responsable
Digitalización de fichas	Ficha/Día	(Planeado)	(Planeado)	(Planeado)	(Técnico)
		(Real)	(Real)	(Real)	
Control de calidad	Registros/Sem	(Planeado)	(Planeado)	(Planeado)	(Jefe de departamento)
		(Real)	(Real)	(Real)	

Las metas de producción dependen de la capacidad del técnico y la disponibilidad a tiempo completo de una computadora conectada al sistema. Experiencias del Programa de Fortalecimiento Municipal han demostrado que, en la primera semana, un técnico puede ingresar al SAFT de 10 a 15 fichas diarias; a partir de la segunda semana, su producción ronda en 30 fichas diarias; y, al final del proceso con un grado mayor de experticia, puede ingresar 40 fichas por día. Esto puede reflejarse en las casillas donde aparece "planeado", mientras que en la casilla de "Meta Productiva" se puede promediar en 30 fichas diarias, si se cumplen las condiciones requeridas.

En la casilla "Responsable" se define el recurso humano encargado de la actividad; de esa forma se conoce quién cumple y quién falla en el proceso.

El control de calidad se hace revisando cierta cantidad de fichas digitalizadas semanalmente; éstas se comparan con la ficha análoga. Este control se relaciona con la curva de aprendizaje del técnico.

Un grado de control alto durante las primeras dos semanas elevará el nivel de confianza en el proceso para continuar con un control medio o bajo. En ningún momento el control debe abandonarse. Si

En un plan de trabajo se establecen cuatro factores básicos:

- Metas de producción
- Recursos disponibles
- Control de calidad
- Fecha de término

El control de calidad permite detectar debilidades a tiempo y aplicar medidas correctivas.

Recomendaciones respecto al nivel de control de la producción:

- Alto: 40-50%
- Medio: 20-30%
- Bajo: 5-10%

eso sucede, disminuye la fidelidad de la información suministrada a la base de datos, lo que puede causar complicaciones, atrasos o pérdidas económicas al efectuar el cobro a los contribuyentes.

Antes de iniciar la digitalización se debe definir la fecha de término del proceso. Esta fecha es fijada por el jefe de catastro, quien debe tomar en cuenta las condiciones que ofrece la municipalidad, por ejemplo los recursos disponibles, la posibilidad de contar con computadoras conectadas al sistema por persona, las opciones de trabajo en horas extraordinarias, etc.

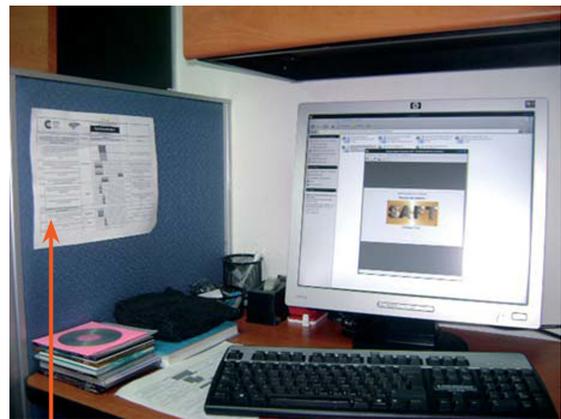
Finalmente, el plan de trabajo debe facilitar el control y la toma de medidas correctivas cuando el estado de las tareas no se corresponda con lo planeado. El plan de trabajo se debe colocar en un lugar donde todos los involucrados tengan acceso a él y puedan actualizar directamente sus campos al final de cada semana o según se estipule.

## Registro de bienes inmuebles urbanos

El registro de los inmuebles en el sistema se realiza con clave de usuario; se requiere que los contribuyentes hayan sido registrados desde el módulo de Administración Tributaria de SAFT.

Para registrar un inmueble debe tener en mano la ficha catastral completamente llena y validada.

1. Ingrese al menú **Catastro – Registro de Propiedades** (imagen 10).
2. Haga clic en **Insertar** para registrar un nuevo inmueble.
3. Ingrese los datos que se le solicitan tomándolos de la ficha catastral.



Plan de trabajo visible en la oficina

En la sección de anexos véase el ejemplo de un plan de trabajo implementado en una municipalidad del departamento de Atlántida.

Consejo: utilice la tecla Tab (Tabulador) para desplazarse al siguiente campo.

**Imagen 10** | Acceso al menú registro de propiedades



4. Presione **Ok** para registrar el inmueble, o **Cancel** para cancelar, luego **Salir** para cerrar la ventana.

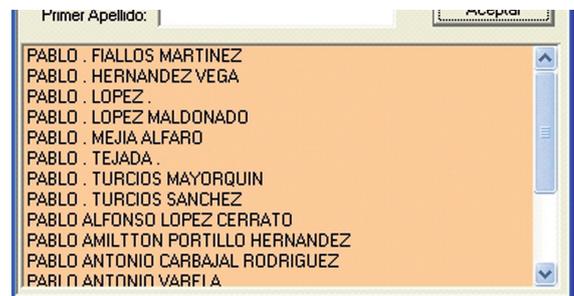
Durante el registro de inmuebles ponga atención especial en las siguientes casillas:

- **Identidad:** Si el contribuyente no se encuentra en el listado de propietarios no podrá registrar el inmueble; en ese caso, envíe los datos necesarios a Control Tributario para su registro.
- **Habitada por el propietario:** Habilitar esta casilla faculta el valor de exención al inmueble (sólo a uno) de acuerdo a lo permitido por la ley si el propietario lo habita. Habilítela si en la casilla 14 (código de habitación) de la ficha catastral aparece el valor de "0" (cero), el descuento se aplica automáticamente.

**Valor exento si el propietario habita:**

Habitantes en el municipio	Monto del avalúo que está exento
De 300,001 en adelante	L. 100,000
De 75,000 a 300,000	L. 60,000
Hasta 75,000	L. 20,000

Lista de contribuyentes registrados que concuerdan con la especificación de nombre o apellido



Acceso a listado de propietarios

Número catastral

Habitado por el propietario

Para cálculo de morosidad

Registro de propietarios

## Capítulo 4

# Digitalización de la ficha urbana

Digitalizar en SAFT la información de la ficha: características del terreno y detalles de edificación, permite calcular el valor catastral de la propiedad. El producto de esta actividad establece el monto del impuesto sobre bienes inmuebles (IBI) a pagar por el contribuyente; además, durante el proceso se efectúa un nuevo control de calidad del llenado de la ficha ya que se validan los cálculos realizados manualmente.

El número de fichas catastrales de un levantamiento masivo podría oscilar entre 300 y 3,000 unidades, por lo que es esencial que el técnico digitador mantenga orden y control. Las fichas deben permanecer en un archivo y de ahí tomarlas por bloques a la vez. Cuando se ha ingresado el bloque de fichas, éste se devuelve al archivo. También debe anotar en una libreta o agenda, la fecha, el mapa y bloque digitalizado con el número de fichas correspondientes entre principales y adicionales. Al finalizar la semana se actualiza el avance en el plan de trabajo.

En caso de encontrarse errores que tienen que ser verificados en campo, es preferible resolverlos en esa misma semana, por parte de un técnico asignado a esta función; cada error detectado y corregido durante la digitalización genera retrasos en el cumplimiento de las metas productivos; esta eventualidad se debe tomar en cuenta cuando se elabora el plan de trabajo.



A continuación se describe el procedimiento que debe realizar el técnico autorizado con clave de usuario.

## Despliegue de la ficha

1. Presione el icono **Lista de Propiedades** en la barra de herramientas y solicite una búsqueda utilizando como criterios el nombre o apellido del contribuyente. El resultado es un listado de todos los inmuebles registrados a nombre de ese contribuyente (imagen 13 y 14, barra 1).
2. Haga un clic sobre el inmueble indicado según la clave catastral, y luego presione el icono **Fichas de Avalúo** en la barra de herramientas.
  - Utilice las herramientas de navegación para verificar que no exista ninguna ficha registrada con la misma clave catastral. Sólo debe existir una ficha principal por inmueble.
  - Presione el icono **Insertar** solamente una vez para ingresar la información de la ficha catastral.

A partir de este momento comience a llenar los campos con los datos de la ficha. Si por alguna razón interrumpe el proceso del registro del avalúo, guarde los cambios con la herramienta **Ok** para continuar después.

**Imagen 14** | Propiedad localizada



Identidad	Nombre	Clave Catastral
0610196400026	PABLO SECUNDINO OSORTO PORTILLO	010501AA111A000000
0106192000037	PABLO . HERNANDEZ VEGA	010502JQ143010001

El orden como se muestran los campos a continuación obedece a las pestañas y agrupaciones de campos del módulo de catastro de SAFT, éstos no están en el mismo orden de la ficha análoga; se explican aquellos campos que requieren atención especial.



Tomar una carpeta a la vez para digitalizar en SAFT.

**Barra 1**



↑ Listado de propietarios

**Imagen 13** | Buscar propiedades



**Buscar Propiedades**

Primer Nombre:

Primer Apellido:

Clave Catastral

Mapa

Aldea:

Barrio:

# Datos generales

Se refiere a información básica del propietario y del inmueble, según se presenta en la ficha en la sección del mismo nombre. En SAFT algunas casillas poseen menús desplegables para evitar equivocaciones en datos que el técnico debe validar.

Una ficha principal estará constituida de varias pantallas agrupando categorías de campos cuya información debe completar antes de pasar a la siguiente pantalla. Utilice el tabulador para pasar de un campo a otro, y las viñetas en la parte superior de la ficha para cambiar de pantalla.

## Selección de datos generales en una ficha catastral urbana

NUMERO CATASTRAL							DATOS GENERALES																
1	DEPTO	2	MPIO	3	ALDEA	4	MAPA	5	BLOQUE	6	PREDIO	7	NUM	CLAVE CATASTRAL SURE									
	01		06		02		JQ1431		01		0001			8	MAQ	9	S.T.	10	COD. PROP	11	CLAVE CATASTRAL ANTERIOR	Z1 B1 C1	
12	USO GEN	13	SUB USO	14	COD. HAB.	15	No DE LINEA	16	No DE FOTOGRAFIA	17	PREDIO	USO DEL PREDIO O EDIFICACION											
	01		01		0							HABITACIONAL											
18	POBLACION O SITIO URBANO											19	R.P.	20	TOMO	21	FOLIO	22	ASENTO	23	FECHA DE INSCRIPCION		
	E L N A R A N J A L																						
24	NOMBRE DEL PROPIETARIO O RAZON SOCIAL																		23	NACIONALIDAD			
	P A B L O H E R N A N D E Z V E G A																			205			
26	TARJETA DE IDENTIDAD						27	RTN			No DE FRENTE												
	0106192000037																						
COLONIA O BARRIO											DIRECCION DEL PREDIO												
BARRIO EL CENTRO											2 CUADRAS ABAJO DE IGLESIA CATOLICA												

## Pantalla de datos generales digitalizados en SAFT

Ficha Catastral Urbana

[Datos Generales](#) / 
 [Delineación](#) / 
 [Datos Terreno](#) / 
 [Colindantes](#) / 
 [Datos para Avaluo](#) / 
 [Descripción Edificación](#) / 
 [Diagrama](#) / 
 [Avaluo](#) / 
 [Fotografías](#)

**Número Catastral**

DEPTO	MPIO	ALDEA	MAPA	BLOQUE	PREDIO	NUM
01	05	02	JQ1431	01	0001	

**Identificadores de Ficha**

Código de Ficha: 0

**Propietario**

Identidad Propietario	0106192000037
Nombre	PABLO
Apellido	HERNANDEZ
Población o sitio urbano	EL NARANJAL
Colonia / Barrio	BARRIO EL CENTRO
Ubicación del Predio	2 cuadras abajo de iglesia catolica

**Datos Generales**

MAQ	S.T.	Cod. Prop.	Clave Anterior
Uso	Sub uso	C.H.	No. L. No. Fotografía Predio Usos del Predio o Edificación
R.P.	Tomo	Folio	Asiento
			Fecha Inscip.
			Nacionalidad

Estatus tributario

Datos registrales

Código habitacional

# Delineación y datos de terreno

En esta pantalla se encuentran diversos datos de la ficha análoga que incluyen información relativa al terreno y edificación; sin incluir detalles, éstos son:

**Propiedad horizontal**

**Propiedad pro indivisa**

**Control de edificaciones**

Las casillas de **Control de Edificaciones** se relacionan con el avalúo de las mejoras, por lo que debe haber congruencia entre esta información y los **Datos para Avalúo de las Edificaciones**.

TOTAL COPROPIETARIOS	47	3							
DANIEL CRUZ									
DAVID CRUZ									
CESAR CRUZ									
CONTROL DE EDIFICACIONES									
48	No. EDF.	49	No. GRUPOS	50	No. EDF. ESP.	51	No. SOTANOS	52	% DE EXCENCIÓN
	001		001		--		--		--
53	No. EDF. HAB.	54	% DE HABITACION	55	FECHA DE CALCULO	P. Argueta		CALCULISTA	
	001		100		25 - OCT - 2008				

Datos generales de delineación en la ficha catastral.

<b>Propiedad Horizontal</b> E.N. C.E. E.P. C.P. F.A.N. <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> Nivel Apart. Numero Area Apart. <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>		<b>Propiedad Proindivisa</b> Total Copropietarios <input type="text"/> 3 Nombres: DANIEL CRUZ DAVID CRUZ CESAR CRUZ		<b>Control de Edificaciones</b> N.E. N.G. N.E.E. N.S. % Ex. <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> N.E.H % Habitacion Fecha Calculo <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>	
---	--	--	--	--	--

Datos transcritos en el SAFT.

## Datos generales de delineación

Esta información se refiere al aspecto legal de la propiedad. En el SAFT esta información no afecta el avalúo del inmueble.

DATOS GENERALES DE DELINEACION													
29	NATURALEZA JURIDICA SEGUN DOCUMENTO	30	CLASE DE DOMINIO O POSESION	31	DOCUMENTO	32	AREA	35	FECHA DE ADQUISICION	36	MONTO TRANSACCION	37	CLAS. TRANS
	PRIVADO	<input checked="" type="checkbox"/>	DOMINIO PLENO	<input checked="" type="checkbox"/>	PRIVADO	1	390.00						
	EJIDAL	<input type="checkbox"/>	DOMINIO UTIL	<input type="checkbox"/>	PUBLICO	<input checked="" type="checkbox"/>							
	MUCIONAL	<input type="checkbox"/>	OCCUPACION	<input type="checkbox"/>	SIN DOCUMENTO	3							
	MUNICIPAL PRIVADO	<input type="checkbox"/>	POSESION	<input type="checkbox"/>		4							
	FISCAL	<input type="checkbox"/>	BENEFICIARIO R.A.	<input type="checkbox"/>		5							
	OTRA	<input type="checkbox"/>	OTRO	<input type="checkbox"/>		6							
UNIDAD DE AREA 33 TYRD.2 1 MTS.2 <input checked="" type="checkbox"/> MZ 3 HA 4 VRS.2 5 TOPOGRAFIA <input checked="" type="checkbox"/> SEGUN DOCUMENTO <input checked="" type="checkbox"/> REGISTRADA <input checked="" type="checkbox"/>							DELINEADOR: P. ARGUETA 38 FECHA: 20-Oct-08 OBSERVACIONES						

Datos de control de propiedad y edificaciones en la ficha catastral.

Datos generales de delimitación transcritos en SAFT.

## Datos para avalúo de terreno

En esta sección se encuentran 3 factores de modificación: por área (parcela típica), por esquina y por topografía. Anteriormente se explicó que los factores deben estar configurados correctamente.

Datos para avalúo de terreno en la ficha catastral.

Datos para avalúo de terreno transcritos en SAFT.

	Valor Básico	Area M2	F.M.	Frente (m)
Fraccion 1	1,200.00	390.00	0.981	20.00
Fraccion 2	0.00	0.00	0.000	0.00

## Servicios públicos

En SAFT la casilla de electricidad se relaciona más adelante con la descripción de la edificación, y la casilla calle le habilita las opciones de tipo de calle.

Datos de servicios públicos en la ficha catastral.

## Ocupante y renta mensual

## Observaciones

## Futuras revisiones

Datos de servicios públicos transcritos en SAFT.

**Futuras Revisiones**

En Construcción Total

En Construcción Parcial

Otros datos transcritos en SAFT. Ninguno de ellos influye sobre el avalúo.

Otros datos en la ficha catastral.

**OCUPANTE Y RENTA MENSUAL**

PROPIETARIO

112 LPS

**OBSERVACIONES**

**FUTURAS REVISIONES**

EN CONSTRUCCION TOTAL

113

EN CONSTRUCCION PARCIAL

114

Ocupante: 1 - Propietario

Renta Mensual: 0.00

Observaciones:

## Colindantes y datos para avalúo

### Colindantes del predio

En las casillas de rumbo y código de colindancia existen menús desplegables para evitar equivocaciones al digitar la información.

### Datos para avalúo de las edificaciones

Las casillas de Edificación No. y # Piso están relacionadas y deben tener congruencia con los datos de control de edificaciones.

SAFT asigna automáticamente la casilla de calidad, realizando una sumatoria de los pesos asignados a los diferentes elementos constructivos.

### Colindantes en la ficha catastral

	C.COL	MAPA	BLOQUE	PREDIO	C.CO
	56	57	58	59	
NORTE	1	JQ143I	02	0005	0
SUR	2	JQ143I	01	0002	9
ESTE	3	JQ143I	02	0015	9
OESTE	4	JQ143I	03	0005	0

### Colindantes transcritos en SAFT

**COLINDANTES DEL PREDIO**

Rumbo	Mapa	Bloque	Predio	Colindancia
Norte	JQ143I	02	0005	0 - Carretera Pavimentada 2 d
Sur	JQ143I	01	0002	9 - Cerco (Piedra, Puas, Adob
Este	JQ143I	01	0015	9 - Cerco (Piedra, Puas, Adob
Oeste	JQ143I	03	0005	0 - Carretera Pavimentada 2 d

### Datos para avalúo de edificaciones en la ficha catastral

GRUPO	EDIFICACION No	PISO	AREA (M2)	USO CLASE	CALIDAD	% BUENO
	72	73	74	75	76	77
1	001	1	104.0	1 3	35	75%
2		1				
3		1				
4		1				
5		1				

### Datos para avalúo de edificaciones transcritos en SAFT

**DATOS PARA AVALUO DE LAS EDIFICACIONES**

# Edif	# Piso	Area	Uso	Clase	% Bueno	Calidad
1	1.00	104.00	1	3	75.00	35

# Descripción edificación

Al llenar esta sección de la ficha se debe consultar el *Manual de Valuación Urbana* para consultar la calidad y el peso de las combinaciones asignadas en cada elemento constructivo.

La forma en que se asignan los pesos en cada combinación se debe haber configurado en los parámetros (véase capítulo 2).

Si se hace clic en la casilla de pesos, SAFT calcula automáticamente su valor para la combinación de elementos constructivos establecida (se debe configurar en parámetros).

## Pisos

Descripción de pisos en la ficha catastral

PISOS				7
ESTRUCTURA		ACABADO		
MADERA	CONCRETO DE COLOR	MADERA MACHIM.		
CONCRETO	MOSAICO	MOSAICO DECOR.		
TIERRA APISONADA	TERRAZO	MARMOL		
CALIDAD: INFERIOR		REGULAR	SUPERIOR	

Combinación para pisos en SAFT

## Paredes exteriores

Descripción de paredes exteriores en la ficha catastral

PAREDES EXTERIORES				4
ESTRUCTURA		ACABADO		
MADERA	ADOBE	TABLA		
BLOQUE DE CONCRETO	BAHAREQUE	MADERA BOTAGUA		
LADRILLO RAFON	LAMINA DE ZINC	REPELLO RUSTICO		
ACERO		REPELLO FINO		
PINTURA	ACETE	AGUA	VINILICA	
CALIDAD: INFERIOR		REGULAR	SUPERIOR	

Combinación para paredes exteriores en SAFT

## Techos

Descripción de techos en la ficha catastral

TECHOS				5
TIPO		ARTESON	ACABADO	
MEDIA AGUA	MADERA DE PINO	LAMINA DE ZINC		
DOS AGUAS	MADERA DE COLOR	LAMINA DE ASBESTO		
VARIAS AGUAS	CONCRETO	TEJA DE BARRO		
LOZA	ACERO	CONCRETO		
CALIDAD: INFERIOR		REGULAR	SUPERIOR	

Combinación para techos en SAFT



## Carpintería

Descripción de carpintería en la ficha catastral

CARPINTERIA				2
PUERTAS	X	VENTANAS		X
MADERA DE PINO		ALUM. VIDRIO		
CALIDAD	INFERIOR	REGULAR	X	SUPERIOR

Combinación para carpintería en SAFT

CARPINTERIA ◀ 2 ▶

<b>Puertas</b>	<b>Ventanas</b>
Madera de ...	Alu.Vidrio Hierro
Calidad: Regular	

## Otros detalles

Descripción de otros detalles en la ficha catastral

OTROS DETALLES				2
CLOSETS		GABINETES		
MADERA DE PINO		MADERA DE PINO		
CALIDAD	INFERIOR	REGULAR	X	SUPERIOR

Combinación para otros detalles en SAFT

OTROS DETALLES ◀ 2 ▶

<b>Closets</b>	<b>Gabinetes</b>
Madera de ...	Gabinetes de Cocina
Calidad: Inferior	

## Detalles adicionales

Para agregar un nuevo elemento, haga un clic derecho bajo la casilla Código en la tabla de Detalles Adicionales, y seleccione la opción **Agregar ítem**.



Seleccione el icono de Enchapes-Cercos- Escaleras-Pavimentos

Haga un clic derecho para agregar un detalle adicional.

DETALLES ADICIONALES				
Código	Area	% Bueno	C/M2	1
<div style="border: 1px solid gray; padding: 5px; width: fit-content; margin: auto;"> <p>Agregar Item</p> <p>Borrar Item</p> <p>Continuar</p> </div>				

Agregue el detalle con doble clic en la tabla mostrada.

Descripción de detalles adicionales en la ficha

DETALLES ADICIONALES			
CODIGO	AREA	COSTO UNITARIO	COSTO TOTAL
1-1-2	25	319.48	5,990.25
2-2-1	96.00	561.20	40,406.40
TOTAL DETALLES ADICIONALES:			46,396.65

**RESUMEN DE VALUACION**

Lista de Enchapes - Cercos - Esca...

1-1-1	Azulejo Inferior
1-1-2	AZULEJO
1-2-1	CERAMICA
1-2-2	CERAMICA
1-3-1	Piedra Cantera Inferior
1-3-3	Piedra Cantera Superior

Complete las casillas de área y % bueno en la tabla de SAFT.

DETALLES ADICIONALES				
Código	Area	% Bueno	C/M2	Total
1-1-2	25.00	75.00	319.48	5,990.25
2-2-1	96.00	75.00	561.20	40,406.40

## Observaciones

Esta casilla le permite agregar algún elemento que no se puede desglosar (Ej: piscina, tanque, pila, gale-  
ra, etc.); y al que se aplica un valor alzado estimado.  
Este dato se obtiene en campo y debe considerar la  
depreciación, ya que no es afectado por el porcen-  
taje bueno de la edificación.

## Nuevas combinaciones

Durante el proceso de descripción de la edificación,  
algunas combinaciones en alguno de los elementos  
constructivos no existen en la base de datos. Al asig-  
nar el peso a dicha combinación, SAFT advertirá de  
ello mediante un mensaje (imagen 15).

1. Seleccione **Sí** para agregar la nueva combinación,  
SAFT captura los datos directamente de la pan-  
talla.
2. Asigne el peso mínimo y máximo según las tablas  
de clasificación de edificaciones de la DGCG. Pue-  
de revisar el catálogo de valores (imagen 16).
3. Seleccione **Aceptar** para registrar la combinación  
o **Cancelar** para salir sin guardar los cambios.
4. Ahora puede regresar a la combinación original  
del elemento constructivo y hacer un clic en la  
casilla de peso para asignar su valor.

## Nuevos materiales

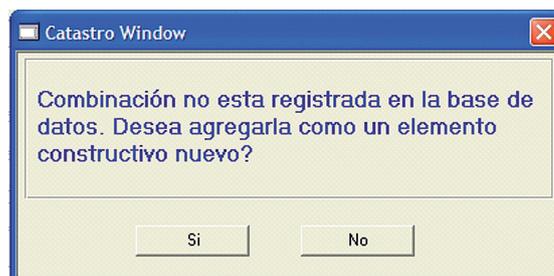
Durante el proceso de descripción de la edificación,  
algunos materiales que están descritos en la ficha no  
están registrados en la base de datos, en ese caso  
siga este procedimiento:

1. Guarde todos los cambios hechos en la ficha hasta  
el momento presionando el icono **Ok** a la derecha  
de la pantalla.
2. Cierre la ficha en pantalla haciendo clic en el icono  
**Salir**.

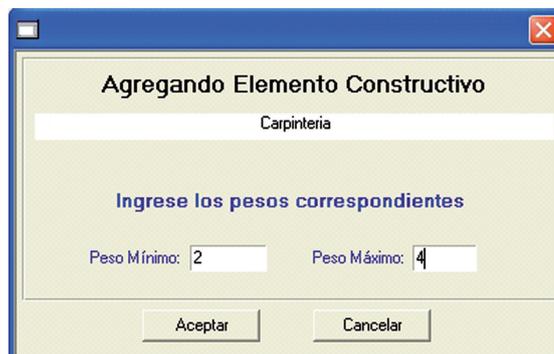
Otros elementos constructivos a valorar en  
SAFT

Observaciones	Tanque Elevado y pila	Valor:	12,500.00
---------------	-----------------------	--------	-----------

**Imagen 15** | Mensaje de combinación no re-  
gistrada en la base de datos



**Imagen 16** | Asignando pesos a la nueva  
combinación



3. Este proceso lo debe hacer el jefe de catastro, con su clave de administrador asignada (véase capítulo 1).

4. Diríjase al menú **Tablas de Valor - Tablas de Materiales** y seleccione el elemento correspondiente al material que desea agregar, ejemplo: Acabados (imagen 17).

5. En la tabla emergente revise que no exista el material que necesita (imagen 18).

6. Haga clic en **Insertar** e ingrese el nombre del nuevo material.

7. Finalmente haga un clic en **Ok** para guardar los cambios o en **Cancel** para cancelar.

En caso de haber salido del sistema para realizar la operación anterior, si se desea continuar y aplicar el cambio, se debe ingresar al módulo de catastro y buscar la ficha en que se estaba trabajando. Una vez identificada la ficha, abra la ficha urbana pendiente dando clic en el icono **Fichas de Avalúo**; en pantalla aparece una ficha en blanco a nombre del mismo contribuyente.

1. Utilice las herramientas de navegación para avanzar al siguiente registro y encontrar la ficha pendiente de concluir.

2. Al visualizar la ficha con datos registrados, ubique la pantalla **Descripción Edificación** en las viñetas, luego haga clic en **Modificar**.

3. Repita la combinación del elemento constructivo pendiente, esta vez debe aparecer el nuevo material en la lista.

Imagen 17 | Ingrese a las tablas de acabados

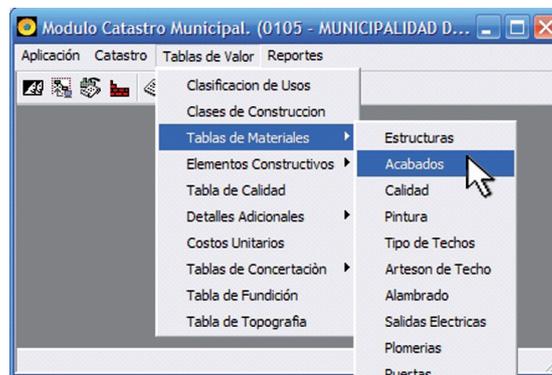


Imagen 18 | Inserte el nuevo acabado



Como sólo debe existir una ficha para el contribuyente, al saltar al siguiente registro aparece la ficha que estamos trabajando y si presiona de nuevo el botón **Siguiente**, SAFT debe mostrar el mensaje: Fin de Base de Dato (imagen 18-b).

Imagen 18-b | Mensaje de sistema



## Avalúo

Al hacer clic en la viñeta de avalúo, SAFT realiza todos los cálculos necesarios para obtener el valor catastral del inmueble.

Revise que cada casilla contenga la información correcta y luego presione **Ok** para guardar los cambios.

Avalúo en la ficha catastral

RESUMEN DE VALUACION	
CONCEPTO	VALOR LPS
TIERRAS	411,773.82
EDIFICACIONES	411,773.82
TOTAL	879,773.82

Pantalla de avalúo de SAFT

<b>AREA</b>	104.00		
<b>COSTO UNITARIO</b>	4,425.58		
<b>COSTO</b>	460,260.32		
Costo de reposición nuevo:	460,260.32		
% Bueno:	75.00		
Valor Depreciado:	115,065.08		
Total detalle adicionales:	54,078.58		
Otros:	12,500.00		
Valor Total Tasado Edificación:	411,773.82	Valor Edificaciones:	411,773.82
Valor Otras Edificaciones:	0.00	Valor Total Tasado Terreno:	468,000.00
		Valor de la propiedad:	879,773.82

Resumen de costos

Valor catastral del inmueble

## Diagrama

SAFT cuenta con la capacidad de visualizar en esta pantalla una imagen de la construcción vista en planta, lo cual corresponde a la casilla Diagrama de la edificación en la ficha análoga. Este procedimiento es opcional y no modifica el avalúo del inmueble.

1. Obtenga una imagen del diagrama de la edificación, puede tomar una fotografía digital de la ficha directamente o hacer el diagrama en algún programa de dibujo.

2. Guarde la imagen en formato jpg en la dirección mostrada en la parte inferior de la pantalla y con el nombre mostrado: Número catastral (imagen 19).

3. Ahora, cada vez que ingrese a esta pantalla se visualizará la imagen guardada.

## Fotografías

SAFT también tiene funcionalidad para visualizar en esta pantalla una fotografía del edificio en cualquiera de sus vistas: frontales, laterales, etc. Este procedimiento es opcional y no modifica el avalúo del inmueble.

1. Obtenga una fotografía digital de la edificación.
2. Guarde la imagen en formato jpg en la dirección mostrada en la parte inferior de la ventana correspondiente de la pantalla **Fotografías** (vista frontal, trasera, lado izquierdo o lado derecho), y con el nombre mostrado: Número catastral, seguido de un guión bajo y el texto que corresponde: frente, izquierdo, derecho, atrás (imagen 20).
3. Ahora cada vez que ingrese a esta pantalla se visualizará la imagen guardada.

## Fichas adicionales

Cada ficha adicional en SAFT es una extensión de la principal ligadas a través de la clave catastral. Pero sólo considera la información concerniente a la edificación adicional, ya que los datos de terreno y situación legal no se modifican.

1. Estando en la ficha original, haga un clic en el icono **Adicional** (barra 2), se desplegará una nueva ficha en blanco con los datos generales del contribuyente.

Imagen 19 | Diagrama de edificación

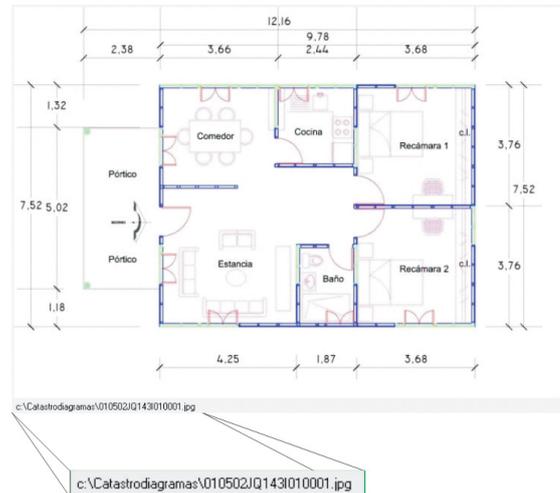


Imagen 20 | Fotografía



Barra 2 | Barra de opciones en SAFT



2. Haga clic en el icono **Insertar** para agregar una ficha adicional (imagen 21).

3. Llene los datos para avalúo de las edificaciones considerando que:

- Si es una planta adicional del mismo edificio, en la casilla # Edif. = 1, y # Piso = 2 (para segunda planta).
- Si se trata de un segundo edificio entonces en la casilla # Edif. = 2, y # Piso = 1.

4. Continúe con la **Descripción Edificación** según se explicó anteriormente, luego verifique el avalúo y presione **Ok** para guardar los cambios, y **Salir** para volver a la ficha principal.

5. Verifique que el valor de la ficha adicional se cargue en la casilla **Valor Otras Edificaciones** de la página de avalúo.

6. En la tabla **Otras Edificaciones** se muestra un resumen de dicha información (imagen 22).

7. Repita el procedimiento para agregar las fichas adicionales que sean necesarias.

8. Finalmente presione **Salir** para regresar al listado de propiedades.

Imagen 21 | Ficha adicional



Imagen 22 | Tablas otras edificaciones



Suma del valor de edificaciones adicionales

Datos de fichas adicionales en la ventana avalúo de la ficha principal

# Verificación del impuesto

Al terminar el avalúo se requiere revisar el cálculo del impuesto para anotar su valor en la ficha análoga, que se constituye en un respaldo duro de la información ingresada al sistema.

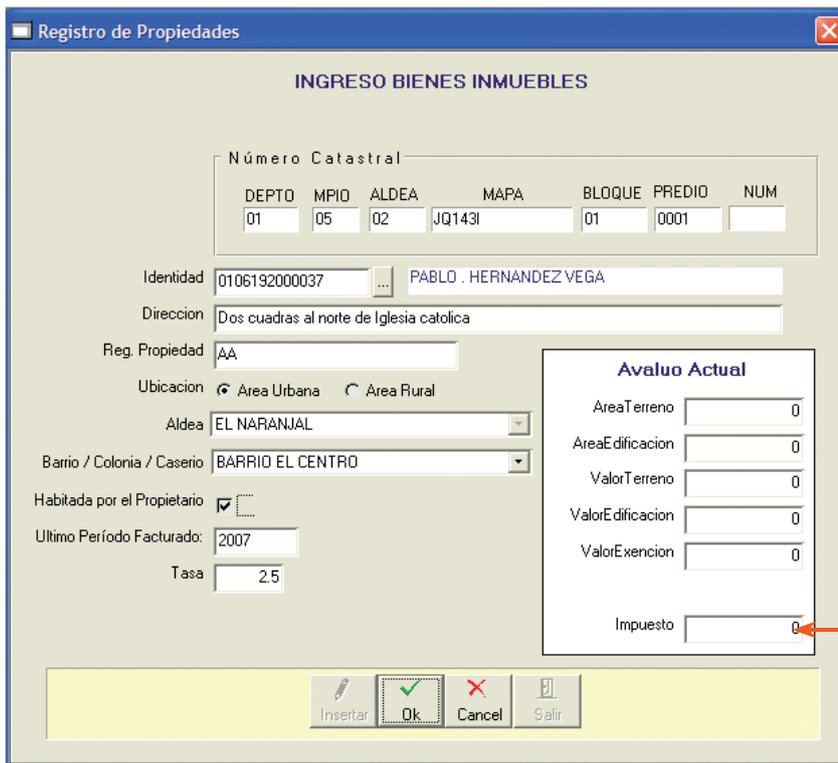
1. Estando en el listado de propiedades, coloque el cursor sobre la casilla del inmueble específico, luego haga un clic en el icono **Modificar Datos de Propiedad** (barra 3).
2. En la tabla mostrada es importante verificar que se haya aplicado correctamente el valor de exención y que se muestre el impuesto a pagar (imagen 23).

Barra 3 | Modificar datos



↑ Modificar datos de propiedad

Imagen 23 | Detalles de impuesto



Registro de Propiedades

INGRESO BIENES INMUEBLES

Número Catastral

DEPTO	MPIO	ALDEA	MAPA	BLOQUE	PREDIO	NUM
01	05	02	JQ1431	01	0001	

Identidad: 0106192000037 PABLO . HERNANDEZ VEGA

Direccion: Dos cuadras al norte de Iglesia catolica

Reg. Propiedad: AA

Ubicacion:  Area Urbana  Area Rural

Aldea: EL NARANJAL

Barrio / Colonia / Caserio: BARRIO EL CENTRO

Habitada por el Propietario:

Ultimo Período Facturado: 2007

Tasa: 2.5

**Avaluo Actual**

Area Terreno	0
Area Edificacion	0
Valor Terreno	0
Valor Edificacion	0
Valor Exencion	0
Impuesto	0

Insertar Ok Cancel Salir

Detalle del impuesto a pagar

## Reportes predefinidos

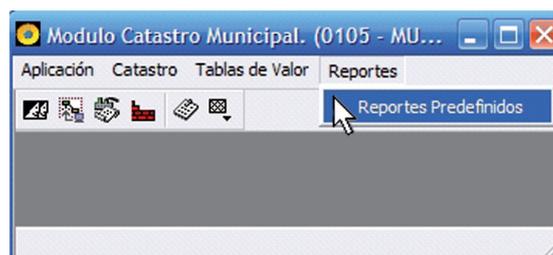
En SAFT se puede acceder a una serie de reportes predefinidos con el fin de obtener resúmenes completos de alguna zona en especial o de algún contribuyente específico, siempre con relación al cobro del IBI. Estos reportes se pueden imprimir o guardar en archivo digital desde el menú en el reporte.

Este tipo de información es útil para establecer prioridades a la hora de ejecutar proyectos con los fondos recolectados o al proyectar los ingresos en el presupuesto del siguiente año.

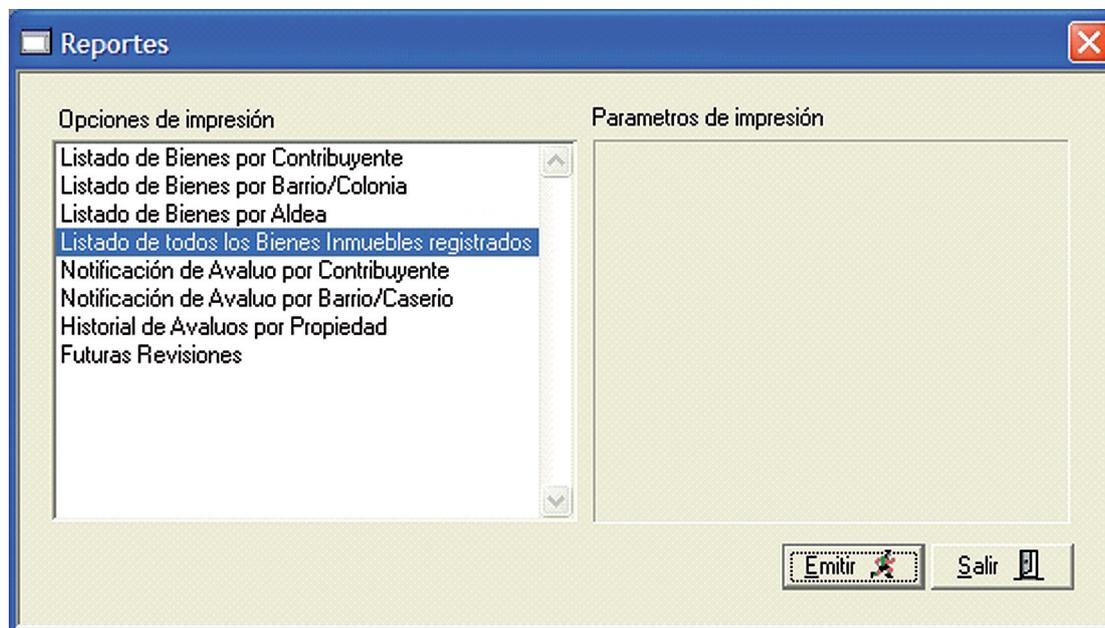
- Para acceder a los reportes, dirijase al menú **Reportes – Reportes Predefinidos** (imagen 24), luego seleccione el tipo de reporte requerido y haga clic en el botón **Emitir** (imagen 25-a, 25-b).

Un reporte es un resumen de datos específicos de un contribuyente o grupo de ellos, que permite visualizar información importante para tomar decisiones y planificar acciones.

**Imagen 24 |** Acceso a reportes predefinidos



**Imagen 25-a:** Emitir reportes



**Imagen 25-b:** Reporte de todos los bienes inmuebles registrados

<b>Municipalidad de La Masica</b> <b>Registro catastral</b> <b>Reporte de bienes inmuebles</b> <b>Aldeas de: todas las aldeas</b>										
Nombre	Código catastral		Ubicación	Terreno Área	Terreno Valor	Edificación Área	Edificación Valor	Exención Valor	Tasa	Impuesto Valor
Waldina Pesquera	010501	JQ144T030004	Colonia Alemana	347.23	109,957	33.25	71,712.38	0.00	2.50	136.25
Wendy Hernández	010501	JQ143N130001	Barrio El Centro	388.38	122,988	106.80	352,068.84	20,000	2.50	341.30
Wilmer Lobo	010501	JQ143N390005	Barrio Nuevo	504.27	159,687	61.28	183,652.38	20,000	2.50	242.51
Wilmer Martínez	010501	JQ143N40010	Barrio Nuevo	183.80	58,204	34.00	86,138.61	20,000	2.50	93.26
Wilmer Mejía	010501	JQ143N240001	Barrio Nuevo	1,474.19	466,832	144.00	356,148.69	20,000	2.50	602.24
Xiomara Méndez	010501	JQ143N210004	Barrio Nuevo	422.29	133,727	205.21	746,101	20,000	2.50	644.87
Zoila Ramírez	010501	JQ143N110005	Barrio El Centro	400.38	126,788	90.63	270,546.59	20,000	2.50	943.33
			Totales		1,178,183		2,066,368.49	120,000		3,003.76



# Anexos

---

- Ficha catastral urbana
- Plan de digitalización en SAFT







# Anexo 2: Plan de digitalización en SAFT

## PLAN DE TRABAJO DIGITALIZACION EN SAFT MUNICIPALIDAD DE ARIZONA, ATLANTIDA

**RESPONSABLES:** Jose Ines Portillo (Jefe de Catastro)  
Mima Arriaga (Tecnico)  
Deysi Pineda (Asistente Tributacion)  
**SUPERVISOR:** Ing. Pablo Cruz (Programa de Fortalecimiento del Regimen Municipal)

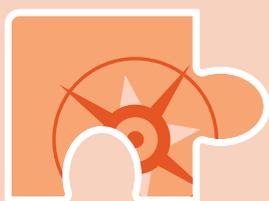
ACTIVIDAD	UNIDAD	META	SEMANA 1	SEMANA 2	SEMANA 3	SEMANA 4	SUB TOTAL (DICIEMBRE)	ACUMULADO	RESPONSABLE
			(DICIEMBRE)	(DICIEMBRE)	(DICIEMBRE)	(DICIEMBRE)			
1. INGRESO DE FICHAS CATASTRALES	FICHA	40 / Dia	200	200	200	174	774	774	mariaga, dpineda
2. VERIFICACION MANUAL DEL IMPUESTO	FICHA	10 / Dia	50	50	50	50	200	200	mariaga, dpineda
3. RESPALDOS A BASE DE DATOS	UNIDAD	1 / Dia	5	5	5	5	20	20	Admin. SAFT
4. CONTROL DE CALIDAD INTERNO	FICHA	4 / Dia	20	20	20	20	80	80	j portillo
<b>PRODUCTO TOTAL ESPERADO</b>	<b>UNIDAD</b>		<b>275</b>	<b>275</b>	<b>275</b>	<b>249</b>	<b>1074</b>	<b>1074</b>	

ACTIVIDAD	UNIDAD	META	SEMANA 1	SEMANA 2	SEMANA 3	SEMANA 4	SUB TOTAL (ENERO)	ACUMULADO	RESPONSABLE
			(ENERO)	(ENERO)	(ENERO)	(ENERO)			
1. INGRESO DE FICHAS CATASTRALES	FICHA	40 / Dia	200	200	200	174	774	1548	mariaga, dpineda
2. VERIFICACION MANUAL DEL IMPUESTO	FICHA	10 / Dia	50	50	50	50	200	400	mariaga, dpineda
3. RESPALDOS A BASE DE DATOS	UNIDAD	1 / Dia	5	5	5	5	20	40	Admin. SAFT
4. CONTROL DE CALIDAD INTERNO	FICHA	3 / Dia	15	15	15	15	60	140	j portillo
<b>PRODUCTO TOTAL ESPERADO</b>	<b>UNIDAD</b>		<b>270</b>	<b>270</b>	<b>270</b>	<b>244</b>	<b>1054</b>	<b>2128</b>	



## 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.