



Manual de Uso Multifinalitario



A6

Serie Administrativa de Catastro



Manual de Uso Multifinalitario del Catastro

Programa Fortalecimiento del
Régimen Municipal y Desarrollo Local
AECID – AMHON



Copyright © 2010

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

Col. Palmira, Calle República Colombia, No. 2315

Apdo. Postal 5242, Tegucigalpa, Honduras

Tel. (504) 2232-2344, 2232-2247

E-mail: pfm@aecid.hn

Documento elaborado por: **Luis Fuentes**

Dirección y Edición: M.Sc. **Alma Maribel Suazo Madrid**,

Coordinadora PFM, AECID-AMHON

Primera edición: diciembre de 2010

Reproducción digital: 500 CD

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 Las potencialidades del catastro | 9

Capítulo 2 Finalidades del catastro | 13

Mejora en la eficiencia de los servicios | 14

Seguridad jurídica | 15

Desarrollo sostenible | 16

Aspectos y enfoques del catastro | 17

Capítulo 3 ¿Qué es un catastro multifinalitario? | 19

¿Cuándo se cumple la multifinalidad? | 22

Capítulo 4 Enfoques de aplicación del catastro multifinalitario | 23

Catastro con enfoque fiscal | 23

Catastro con enfoque jurídico | 25

Catastro con enfoque de uso de suelos | 27

Catastro con enfoque socioeconómico | 31

Capítulo 5 Aspectos a considerar al implementar el catastro multifinalitario | 33

Justificación | 33

Progresos observados | 34

Ejemplos de implementación
del catastro en municipios | 35

1. La experiencia de Copán Ruinas | 35

2. La experiencia de Trinidad, Santa Bárbara | 43

3. La experiencia de El Porvenir, Atlántida | 46

El método propuesto por el Programa
Fortalecimiento del Régimen Municipal | 52

Aplicación multifinanciaría del Catastro | 58

Presentación

El Programa Fortalecimiento del Régimen Municipal y Desarrollo Local (PFM), con apoyo financiero de la Agencia Española de Cooperación para el Desarrollo (AECID) y ejecutado por la Asociación de Municipios de Honduras (AMHON), tiene como objetivo contribuir al mejoramiento de la condición de vida de los habitantes del país, a través de los gobiernos locales como responsables de gestionar su propio desarrollo. La intervención directa en los municipios incluye tres componentes principales:

- ▶ Administración Financiera y Tributaria
- ▶ Gestión del Territorio
- ▶ Desarrollo Económico Local

El impacto de estos componentes se potencia mediante el apoyo al ente gremial de los municipios: la AMHON, y el apoyo a las mancomunidades con las que se ejecutan procesos para fortalecer la autonomía municipal, la capacidad de cohesión, y la coordinación con diferentes iniciativas de cooperación en apoyo a los municipios y las mancomunidades.

El componente de Gestión del Territorio impulsa el catastro multifinanciado como instrumento para el desarrollo bajo la premisa de 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. Así, 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 en los planes de desarrollo.

Como un aporte para promover la continuidad de los esfuerzos impulsados, el PFM elaboró un plan de sistematización que contiene diferentes productos. En el caso de catastro incluye manuales para su implementación, agrupados en tres series: Técnica, Administrativa y Tecnológica.

El presente documento: “Uso Multifinalitario del Catastro” forma parte de la Serie Administrativa, y presenta propuestas para que los municipios hagan uso de la información cartográfica y catastral en los aspectos fiscal, jurídico, uso de suelo y socioeconómico.

Los manuales que forman parte de la serie Administrativa son:

- ▶ Valores Catastrales
- ▶ Límites Administrativos
- ▶ Perímetros Urbanos
- ▶ Ordenamiento Territorial
- ▶ Legislación Municipal
- ▶ Uso Multifinalitario

El PFM pone a disposición este material formativo para que sea utilizado por técnicos y funcionarios de las municipalidades y mancomunidades, así como por otros usuarios que trabajen la temática, bajo el entendido de que los aportes brindados son de uso técnico, fundamentados y amparados en aspectos jurídicos que orientan el catastro municipal; y deben actualizarse en la medida en que algunos aspectos técnicos, tecnológicos o normativos evolucionen de acuerdo a la dinámica que implica la gestión del territorio.

Alma Maribel Suazo

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

Sobre este documento

Este documento se ha formulado con el objetivo de promover decisiones y apoyar acciones orientadas a emprender el camino hacia la modernización del catastro como instrumento de desarrollo, sin dejar de lado su función estratégica de ordenar e incrementar las recaudaciones impositivas, ya que un catastro que no contribuya al incremento de los ingresos municipales no es apropiado para impulsar los esfuerzos de desarrollo: sin recursos financieros el municipio será incapaz de financiar obras en beneficio de su población.

En ese marco, el primer capítulo del manual sobre Uso Multifinlitario del Catastro aborda el tema de las potencialidades del catastro, sus cualidades y contribuciones. Además, establece los vínculos entre diversas áreas de acción y el catastro.

El segundo capítulo refiere a los propósitos del catastro, con acento en su contribución al desarrollo sostenible. También nos habla de su finalidad técnica, jurídica, económica y fiscal. El tercer capítulo explica qué se debe entender por catastro multifinlitario, su visión. Este capítulo se construye principalmente tomando en cuenta los aportes de técnicos nacionales* que han acompañado y asesorado procesos de implementación de catastros multifinlitarios.

El cuarto capítulo, en una breve punteo, señala cuándo se cumple la funcionalidad del catastro.

El análisis de los alcances de los enfoques de aplicación del catastro multifinlitario se hace en el capítulo quinto, en donde se identifican los siguientes enfoques temáticos: fiscal, jurídico, socioeconómico y de uso de suelos.

* En la elaboración del documento se contó con el apoyo de Golgi Álvarez, Manuel Hernández (Copán Ruinas, Copán), Víctor Rápalo (Trinidad, Santa Bárbara), Juan Carlos Contreras (El Porvenir, Atlántida), Filadelfo Acosta y Wilson Borjas, quienes mediante entrevistas sobre la aplicación del catastro multifinlitario, realizadas en mayo de 2010, compartieron valiosos conocimientos técnicos, los cuales forman parte de los contenidos de este material.

El sexto capítulo presenta a los destinatarios del documento la ruta que un municipio debe seguir para implementar el catastro con enfoque multifinilaritario. A manera de recomendación, para tomar en cuenta el camino recorrido, muestra experiencias exitosas en materia de catastro multifinilaritario ejecutadas en tres municipios de Honduras. También presenta el método desarrollado por el Programa Fortalecimiento Municipal (PFM) para que pueda ser retomado y adaptado por los municipios que desean implementar el catastro multifinilaritario.

Características generales del documento²



² Referencia bibliográfica: Erba, A. Diego, "El Catastro y las Plusvalías Urbanas", Geocampus, Plataforma de Enseñanza de Ciencias de la Tierra, 2007. • Erba, A. Diego, *Land Lines Newsletter*, Volumen 16, No. 2, Lincoln Institute of Land Policy, 2004. • Williamson, Ian, "Catastro en el Siglo 21eme", GIM Internacional, 2001. • Robins, Stephen y Coulter, Mary, *Administración*, octava edición, Person Educación, México, 2005 • Decreto No. 180-2003, Ley de Ordenamiento Territorial. Tegucigalpa, 2003.

Capítulo 1

Las potencialidades del catastro

La Ley de Municipalidades faculta al municipio, dentro de sus límites jurisdiccionales, a inventariar su riqueza inmobiliaria. Con el tiempo, esta responsabilidad catastral ha ido variando los esquemas que la asocian sólo al cobro de impuestos; y, en la actualidad, valora la utilidad de la información en función de responder a diferentes propósitos, dando paso a lo se conoce como catastro multifinalitario.

La importancia actual de la propiedad inmobiliaria ha determinado la implementación de catastros para disponer de información orientada al conocimiento de la situación jurídica de los predios, ubicación, límites, uso y potencialidad con propósitos fiscales, de ordenamiento del territorio y de creación de una visión de desarrollo económico y social.

En ese sentido, las potencialidades del catastro están íntimamente relacionadas con su importancia fundamental que consiste en el estudio de los aspectos jurídicos y económicos de la propiedad inmobiliaria, y cuyos datos le sirven al municipio para la toma de decisiones con propósitos fiscales y tributarios.

El catastro facilita información a los departamentos de administración, control tributario, servicios públicos, unidades técnicas y de planificación; instancias de ordenamiento territorial que involucran al municipio, a las instituciones públicas y privadas y al Registro de la Propiedad, como sujetos primarios de la información generada.

Además de dar un efectivo apoyo a la justa valuación de la tierra y al cobro de los impuestos territoriales, al catastro multifinalitario se le atribuyen las siguientes cualidades y contribuciones:

- ▶ Aporte de información para la efectiva conciliación jurídica de los inmuebles en conjunto con el Registro de la Propiedad.
- ▶ Definición del uso actual y potencial de la tierra con miras al establecimiento de valores catastrales.
- ▶ Provisión de insumos para la determinación de políticas públicas, planificación del desarrollo y ordenamiento del territorio.

- Mantenimiento de un gran centro de información sobre el valor y el patrimonio del municipio con propósitos múltiples.
- Capacidad para integrarse a sistemas de información catastral intermunicipales, de áreas de cuencas y a nivel nacional al servicio de las instituciones públicas y privadas, teniendo como centro piloto el municipio.

Sinopsis de algunas áreas de acción que se vinculan con el catastro:

Área de acción	Vinculación con el catastro
Fortalecimiento y desarrollo municipal	<ul style="list-style-type: none"> • Identifica perímetros ejidales y áreas para definir los límites municipales. • Mide con precisión el patrimonio inmobiliario del territorio derivado de la identificación de los distintos tipos de propiedad existentes en el municipio. • Brinda la información necesaria sobre los tipos de propiedad existentes en el municipio (Ejidos, tierras nacionales o fiscales, propiedad privada, tierras privadas municipales). • Identifica y aporta información sobre la vocación de los suelos y su uso productivo actual, así como las riquezas del subsuelo. • Establece los valores de las propiedades para pago de bienes inmuebles. • Contribuye a fortalecer los ingresos municipales. • Brinda mayor objetividad al presupuesto municipal sobre la base de la recaudación. • Mejora la eficiencia de los servicios administrativos municipales en la medida que disponen de información unificada. • Constituye una herramienta para la mejora de la eficacia de la gestión pública.
Desarrollo urbano	<ul style="list-style-type: none"> • Valora y clasifica el suelo, da pistas para desarrollar económicamente un área y hacer el ordenamiento del territorio y determinación de las plusvalías. • Provee información importante para la elaboración de planes de desarrollo urbano municipal; regularización de asentamientos humanos en aldeas y barrios urbanos; expropiación de áreas de interés público; e identificación del régimen de propiedad de áreas específicas. • Sirve de fuente para estudiar la evolución del paisaje. • Suministra información para la inversión pública y privada.
Desarrollo agropecuario	<ul style="list-style-type: none"> • Identifica el uso común actual y calidad potencial del suelo para fines productivos; potencial hidrológico; información de mercado y estatus jurídico de las propiedades.

Área de acción	Vinculación con el catastro
Medio ambiente	<ul style="list-style-type: none"> • Proporciona información para definir lineamientos y acciones en materia de conservación de los recursos naturales. • Facilita información sobre el nivel de estabilidad o de vulnerabilidad de los suelos. • Interactúa con programas y estrategias relacionadas con la protección del medio ambiente, proveyendo información para la planificación urbana y rural y para el diseño de políticas públicas. • Identifica áreas protegidas, potencial hidrológico, territorios indígenas, zonas de desastres, amortiguamiento de los territorios; y registra en mapas temáticos.
Desarrollo económico y servicios	<ul style="list-style-type: none"> • Identifica el régimen de propiedad previo a una inversión o a la construcción de una obra. • Contribuye a la sostenibilidad económica y al mejoramiento de la eficiencia de los servicios públicos municipales.
Eficiencia y eficacia de los servicios	<ul style="list-style-type: none"> • Reduce el tiempo de trámites al contribuyente mediante sistema de información tributario. • Evita manipulación de la información catastral y de los valores asignados a la propiedad inmueble. • Garantiza objetividad en el cobro de impuestos. • Mejora la transparencia de las instancias municipales. • Fortalece la seguridad jurídica de los propietarios y sus bienes. • Facilita el acceso a servicios administrativos en menor tiempo. • Permite que la ciudadanía conozca la importancia del catastro, al tiempo que conoce sus derechos y obligaciones y los beneficios que los nuevos servicios le pueden generar.
Planificación del desarrollo	<ul style="list-style-type: none"> • Provee información del territorio (patrimonial, productiva, demográfica y socioeconómica) que sirve como insumo para respaldar procesos de la planificación de mediano y largo plazo. • Facilita los datos para el diseño y ejecución de políticas públicas (planes, leyes, ordenanzas, etc.).
Coordinación y facilitación de trámites	<p>Facilita la coordinación con otras dependencias municipales como: Corporación Municipal; Administración; Control Tributario; y genera sistemas integrados de información electrónica para facilitar los trámites administrativos a los contribuyentes.</p>

En resumen se puede afirmar que, mediante el aporte de información jurídica, geométrica, socioeconómica, ambiental y agroecológica, el catastro tiene potencialidades importantes para contribuir al logro de los siguientes beneficios:

- ▶ Mejorar la eficiencia de los servicios públicos municipales mediante la facilitación de los trámites administrativos, como resultado del establecimiento de sistemas electrónicos de información catastral y tributaria.
- ▶ Modernizar el sistema administrativo y tributario de las municipalidades.
- ▶ Aumentar la recaudación económica por concepto de pago de bienes inmuebles, tasas y servicios.
- ▶ Fundamentar los procesos de ordenamiento del territorio municipal.
- ▶ Sustentar la planificación de largo, mediano y corto plazo.
- ▶ Facilitar información para la legislación tributaria municipal (plan de arbitrios).
- ▶ Sentar bases para el planeamiento del desarrollo urbano y el mejoramiento de los servicios públicos municipales.

Capítulo 2

Finalidades del catastro

El catastro tiene como expectativa general el levantamiento y mantenimiento de la cartografía catastral en el campo específico de la división y localización parcelaria, contemplando la aplicación jurídica e impositiva y, en general, como base para el planeamiento municipal, de mancomunidades de municipios y zonas de cuencas.

Se reconoce como una finalidad, la incidencia del catastro en la aplicación de una política pública en las facultades de la municipalidad.

Los propósitos clásicos del catastro, aceptados con amplio nivel de consenso en el medio hondureño, son:

- ▶ Mejoramiento del sistema de recaudación del impuesto sobre bienes inmuebles y otros impuestos relacionados, para fortalecer económicamente a la administración municipal.
- ▶ Levantamiento de linderos de la propiedad con la respectiva información jurídica que la sustenta y la de su propietario.
- ▶ Identificación del inventario de los recursos naturales, como base para la planificación del uso racional de la riqueza.
- ▶ Fortalecimiento del registro de la propiedad para que sea funcional, comparando la realidad física con la jurídica de la propiedad.
- ▶ Creación y mantenimiento de un banco de datos automatizado.
- ▶ Valuación de la propiedad con todas sus mejoras.
- ▶ Elaboración de mapas que sirvan de herramienta para la planificación del desarrollo.

La razón de llamarse catastro multifinalitario está en que la información pueda conducir a la toma de decisiones que, como políticas públicas, traigan beneficios a los habitantes en aspectos como la eficiencia de servicios recibidos, seguridad jurídica y planificación para el desarrollo sostenible, tal como se explica a continuación.

Mejora en la eficiencia de los servicios

Según el Diccionario de la Real Academia Española, “eficiencia es la óptima utilización de los recursos disponibles para la obtención de resultados deseados”.

Desde el punto de vista administrativo, “la eficiencia consiste en obtener los mayores resultados con la mínima inversión”.

Se puede decir que una empresa, organización, producto o persona es eficiente cuando es capaz de obtener resultados deseados mediante la óptima utilización de los recursos disponibles.

Todo lo que el catastro hace tiene como propósito alcanzar metas u objetivos, generalmente con recursos (humanos, financieros, tecnológicos, conocimientos, etc.) limitados y a veces en situaciones muy complejas pensando, primero, en la prioridad de impactar en la mejora de los ingresos corrientes del municipio para que sea menos dependiente de los recursos externos; fortaleciendo la seguridad jurídica de la propiedad inmueble y creando plataformas de información catastral conectadas directamente a las dependencias de la administración tributaria municipal con las siguientes finalidades:

- ▶ Toma de decisiones para la gestión municipal de manera eficiente y transparente.
- ▶ Disponibilidad de la misma información catastral en red con las dependencias administrativas y tributarias de la municipalidad (catastro, control tributario, tesorería, sistema de recaudación bancaria).
- ▶ Reducción del tiempo de los trámites que realizan los contribuyentes para el pago de impuestos, por el hecho de contar con la red de información electrónica.
- ▶ Transparencia en el pago de los impuestos debido a que las claves de ingreso al sistema de información catastral tributaria tienen acceso restringido y confiable que impide la manipulación de los datos de cada contribuyente.
- ▶ Equidad en el valor impositivo acreditado a las propiedades: el contribuyente paga el impuesto en forma proporcional a lo que tiene declarado.
- ▶ Aumento significativo de las recaudaciones de ingresos corrientes por concepto de pago de impuestos, en virtud de disponer de un sistema de información eficiente y confiable.

El punto central en la mejora de la eficiencia de los servicios del catastro es la modernización de su sistema de información; la capacidad de hacer accesible a la población la información tributaria, y volviendo notorios los beneficios que se obtienen al cumplir con la obligación ciudadana de pagar los impuestos. Bajo estas consideraciones un mayor número de contribuyentes pagan sus impuestos con la confianza de que sus aportes serán retribuidos en obras de beneficio social y económico.

Seguridad jurídica

Con el Decreto 82-2004 de la Ley de Propiedad se dio un paso importante en el fortalecimiento de la seguridad jurídica de los derechos de propiedad en Honduras.

En sus considerandos, la Ley de Propiedad (2004) invoca que “para transformar el sistema de derechos de propiedad es necesario integrar y modernizar el Registro de la Propiedad Inmueble con el Catastro Nacional; crear, modernizar e integrar otros registros; reducir sustancialmente los costos de todo tipo de transacciones registrables; crear mecanismos rápidos, eficaces y baratos para la solución de conflictos relativos a la propiedad y el registro de los bienes inmuebles que sin título son poseídos y ocupados...”.

El catastro actúa como base de información para el correcto funcionamiento de los registros de la propiedad, fundamentalmente debido a la trascendencia jurídica de la inscripción en el mismo, lo que ha obligado a buscar exactitud en la descripción física de los predios.

En virtud de la vigencia de la Ley de Propiedad, el Catastro y el Registro de la Propiedad pasaron a formar parte de una misma institución denominada Instituto de la Propiedad, lo que refuerza la consideración progresiva del catastro como instrumento de apoyo jurídico.

Al obtener información exacta, debidamente delimitada, con sus colindancias, la descripción de su situación legal, se impacta en la confianza del Registro de la Propiedad para hacer la calificación e inscripción de derechos de propiedad de forma segura, con una reducida probabilidad de generar conflictos por la validez que los propietarios le dan a la información en el proceso de Vista Pública Administrativa.

La seguridad jurídica significa confianza y existencia de reglas claras de garantía de la propiedad. Esas reglas se encuentran en la Constitución de la República, Código Civil y la Ley de Propiedad.

El impacto de la seguridad jurídica es la garantía de la propiedad respaldada por el Catastro (planos, mapas, ortofotografías) y por el Registro de la Propiedad mediante su inscripción y la expedición del documento público de dominio.

Desarrollo sostenible

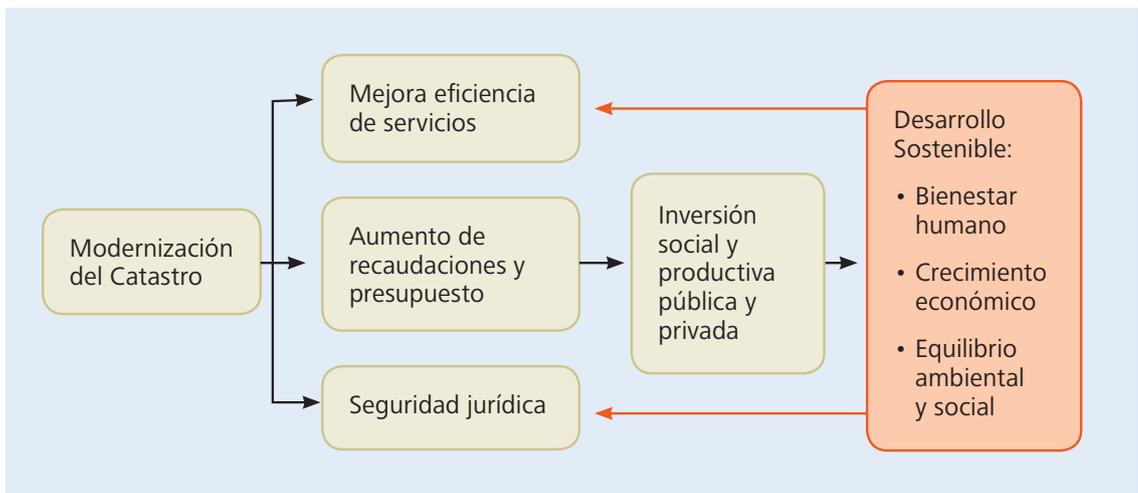
De acuerdo con la Ley de Ordenamiento Territorial y del Plan de Nación, el desarrollo sostenible es un “proceso sistematizado del Estado para alcanzar el bienestar humano incluyente y equitativo, aplicando acciones de crecimiento económico sin generar degradación del ambiente”.

En un contexto de relaciones de interdependencia se puede establecer que para lograr el desarrollo sostenible en los municipios incide, entre otras cosas, el incremento de las recaudaciones de ingresos corrientes en virtud de la eficiencia en la mejora de los servicios.

Los recursos que el municipio obtiene por concepto de pago de impuestos representan oportunidades para ampliar las inversiones sociales y económicas en beneficio de toda la población: mejoramiento de calles (pavimento, empedrado, adoquinado) servicios de agua y alcantarillado sanitario y pluvial; servicios de salud y educación, mercados, apoyo a la producción; desarrollo empresarial, seguridad vial; protección ambiental, legalización de propiedades y otros.

La intervención en obras públicas y proyectos de desarrollo genera, a la vez, puestos de trabajo y crea condiciones para acceder a oportunidades de inversión y generación de ingresos, y que en una cadena de valor también aumentan el intercambio comercial y el crecimiento económico del municipio.

La finalidad del desarrollo sostenible que busca impactar el catastro se puede proyectar en la siguiente secuencia de elementos complementarios:



Aspectos y enfoques del catastro

Entre más información contenga un levantamiento catastral, mayor será su utilidad. Sin embargo, se vuelve complejo el costo y capacidades locales para su análisis y actualización, por lo que generalmente se realizan catastros con un enfoque específico prioritario, en función de proyectos de corto y mediano plazo. A continuación se hacen algunas consideraciones.

Aspecto técnico

Independientemente del alcance del catastro, se requiere la recolección de información técnica con características especializadas que variarán de acuerdo a la metodología aplicada. Esto implica la identificación física del inmueble mediante operaciones de medición que determinen su correcta ubicación, dimensiones, límites, superficie y linderos con referencia al derecho de propiedad resultante de los títulos invocados o a la posesión ejercida; así como otras características similares, necesariamente vinculadas a la información jurídica sobre el bien inmueble.

Aspecto jurídico

Este aspecto se enfoca en alcanzar la seguridad del derecho del propietario, determinando la situación legal del inmueble, su naturaleza jurídica, mutaciones, modificaciones y su publicidad a través de los correspondientes registros de propiedad. La información jurídica debe estar necesariamente vinculada a la información técnica sobre el bien inmueble. Cuando un catastro prioriza el aspecto jurídico, impacta en la seguridad jurídica de las propiedades e inversiones más seguras, a la vez que genera una disminución de conflictos y de intervención de los órganos de justicia por problemas del orden civil y administrativo.

Aspecto socioeconómico

El aspecto socioeconómico conlleva obtener una plataforma adecuada de información conformada por datos económicos y estadísticos que sirvan de base para establecer la tributación inmobiliaria, y como instrumento de apoyo a la planificación y la inversión pública y privada.

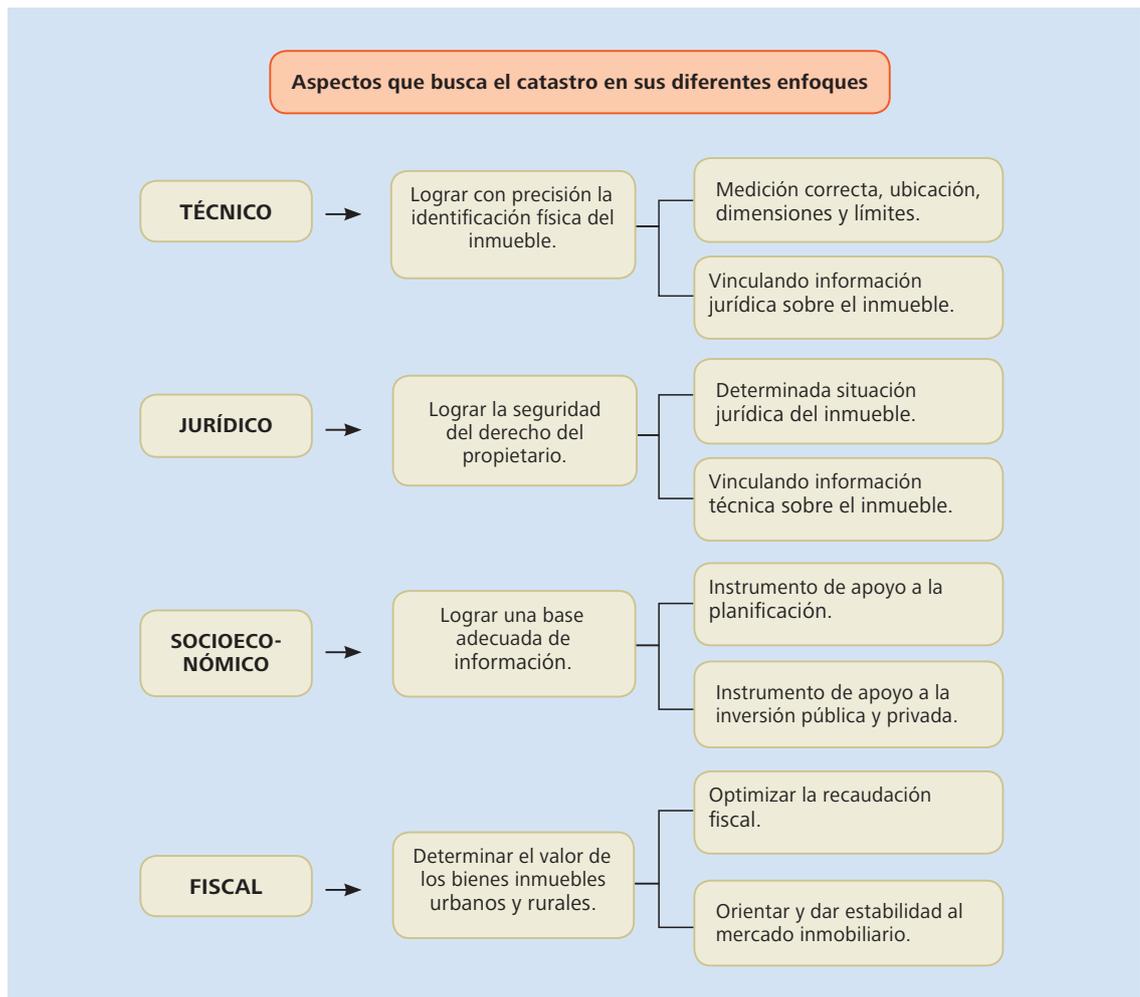
La información requerida para viabilizar la finalidad económica del catastro tiene que ver con datos sobre uso actual y potencial de la tierra para facilitar la toma de decisiones sobre la ubicación de nuevos centros urbanos; la planificación de desarrollos agropecuarios; la dinamización del mercado de tierras y el incremento de esa actividad para contar con nuevos recursos en las arcas municipales, especialmente por la vía de la venta de dominios plenos y la venta de servicios catastrales de medición; extensión de constancias y planos; remedidas y otras que, como consecuencia del ordenamiento del territorio, van demandando los contribuyentes.

Si se quiere obtener información socioeconómica, es necesario la inclusión de datos de los ocupantes, sus ingresos, servicios a que tienen acceso y condiciones de las viviendas. Esto permitirá la toma de decisiones para, más que levantar hechos, promover políticas equitativas que mejoren las condiciones de vida; y evitar los desequilibrios en la plusvalía de la tierra.

Aspecto fiscal

Una consecuencia legalmente justificada y socialmente consensuada del catastro es el logro de una mayor equidad fiscal, que se fundamenta en determinar el valor de los bienes inmuebles urbanos y rurales como base para optimizar la recaudación bajo principios de proporcionalidad y equidad impositiva. El enfoque fiscal se cumple al definir los catálogos de valores y se realizan los procesos de concertación con los diversos sectores organizados del municipio, con vistas a evitar la evasión fiscal inmobiliaria y, consecuentemente, generar mayores ingresos.

Un resumen de lo planteado en este capítulo se presenta en el siguiente esbozo conceptual:



Capítulo 3

¿Qué es un catastro multifinanciaro?

En Honduras, por disposición de la Ley de Propiedad (Decreto No. 82-2004 de 29 de junio de 2004), existe una Dirección General de Catastro Inmobiliario, que depende del Instituto de la Propiedad. La referida Ley conceptualiza al catastro como “un registro técnico administrativo, único y público conformado por información geográfica sobre los bienes inmuebles con la identificación de los recursos naturales, agropecuarios y la infraestructura del país. El catastro contiene la información sobre las medidas y la geo-referenciación de los predios, su forma geométrica, superficie, linderos, colindancias; límites territoriales municipales, departamentales y nacionales; ubicación, uso actual y potencial del suelo y demás atributos económicos y jurídicos que perfeccionen el inventario de los bienes inmuebles y recursos del país”.

Un catastro multifinanciaro está formado por un conjunto de datos, tan importantes para un territorio/país que necesariamente lo llevan al establecimiento de un banco de información que se constituye en el centro de donde se derivan diversas actividades. Se convierte en el centro de inteligencia de una municipalidad y por lo tanto requiere de mantenimiento y actualización continua para el beneficio de sus usuarios.

La conceptualización del objeto, la diversidad de información para propósitos múltiples, así como los principios del catastro, enmarcan a esa dependencia dentro del objetivo de organizar un catastro multifinanciaro², con capacidad para satisfacer distintas necesidades de información con múltiples propósitos, tanto a lo interno de la municipalidad (Administración Financiera, Control Tributario, Servicios Públicos, Obras Públicas, Desarrollo Comunitario, Unidad Técnica, Planificación, etc.), como de

² También se le denomina catastro multiuso, multipropósito y multifuncional.

instituciones públicas y privadas que demandan información confiable para necesidades específicas, dentro y fuera del municipio.

La visión del catastro multifinilarario como tendencia internacional no es nueva. Sin embargo, los avances en las tecnologías de la publicidad y la gestión de información le han dado mayor vigencia. Principalmente porque ahora tanto las instituciones gubernamentales como las municipalidades y las empresas privadas hacen trabajos relacionados con el inventario territorial. Bajo este enfoque, no es necesario duplicar esfuerzos en levantamiento de información que puede ser compartida bajo convenios de colaboración que promueven la eficiencia en la prestación de servicios a la población y potencian el desarrollo.

Según el Lincoln Institute of Land Policy (2004), la implementación de un catastro multifuncional implica un cambio de paradigma para su administración y exige una nueva estructura de usos de suelo y nuevas relaciones entre los sectores público y privado. También explica que un catastro multifuncional demanda la integración de todas las instituciones públicas y privadas que trabajan al nivel de parcelas con un identificador único y la definición de parámetros para las bases de datos alfanuméricas y cartográficas.

Catastro multifinilarario es aquel catastro cuyo producto será utilizado como base de información para múltiples propósitos en distintas instituciones, por lo que el diseño de su investigación contiene los aspectos básicos del interés compartido.

Debe hacerse una distinción entre el enfoque temático de un catastro y el enfoque integral que es al que se le puede llamar 'la finalidad'. Por esta razón es importante separar entre lo que hacemos (enfoque temático), para qué lo hacemos (aplicación) y qué beneficio tendremos todos al final (finalidad integral).

El enfoque temático está centrado en los propósitos puntuales que puede tener el catastro como son: fiscal, jurídico, socioeconómico y de uso de suelos, entre otros; que el enfoque fiscal puede tener usos para la recaudación y el gobierno electrónico; el enfoque socio económico hacia la planificación y el desarrollo económico local; el enfoque jurídico hacia la regularización e integración institucional, y el de uso del suelo hacia el ordenamiento territorial y la recuperación de plusvalías.

La finalidad integral es el resultado de las aplicaciones del catastro orientadas hacia la mejora de las condiciones de vida del ser humano, estableciendo en esa visión de integralidad que la recaudación y el gobierno electrónico buscan la eficiencia en servicios; que el desarrollo económico local y la planificación pueden producir la creación de políticas públicas; que el ordenamiento territorial y la recuperación de la plusvalías llevan al desarrollo sostenible; que la regularización y la integración institucional conducen a la seguridad jurídica.

El catastro integral con fines múltiples pretende ir más allá que el sólo conocimiento de áreas correctas a través de los planos catastrados. Su objetivo es proporcionar información que permita obtener beneficios fiscales, así como información cartográfica y estadística para todas las dependencias que, de una u otra manera, manejen aspectos relacionados con el desarrollo de los municipios.

Una visión integradora de las concepciones del catastro multifinanciarario la presenta G. Álvarez (2010) en la síntesis gráfica "El Catastro Multifinanciarario", donde los puntos de partida del análisis convergen en torno a los enfoques temáticos, la finalidad integral y las visiones de catastro hacia el 2014.

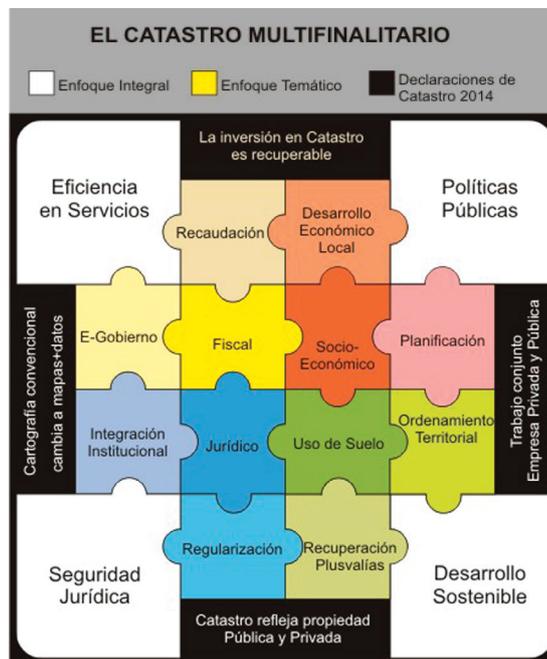
En esa línea, el concepto multifinanciarario no consiste en 'cuantos datos' tiene la ficha catastral, sino más bien en 'cuantos usuarios' le darán uso. Esta es la razón por la que una ficha multifinanciararia no debe contener gran cantidad de información, sino aquella que tiene uso múltiple. Entonces, entra en juego el concepto de enfoque temático, a fin de que dos instituciones no dupliquen información ni esfuerzo y aunque una la investigue, sea responsabilidad de aquella que la puede actualizar.

Se llama catastro multifinanciarario porque contiene la información base para que diversas instituciones la usen para temas especializados.

Se mide el predio y su área podrá ser de utilidad para calcular su avalúo catastral.

Su uso podrá ser de utilidad para un análisis de conflictos de un plan de ordenamiento.

Su ubicación dentro de un contexto para identificar su vulnerabilidad.



Cuando se habla de catastro multifinanciarario se asocia con los usos que pueda tener la información base.

Para el municipio puede ser para aspectos de avalúo catastral, delimitación del crecimiento urbano, zonificación de la vulnerabilidad, etc.

Para otras instituciones puede ser para la resolución de la tenencia irregular, identificación de bienes públicos, análisis de uso de suelo productivo, etc.

¿Cuándo se cumple la multifinalidad?

La multifinalidad del catastro se obtiene con la integración institucional, y para que se materialice en la práctica es conveniente tomar algunas medidas como las siguientes:

- ▶ La formalización de convenios de cooperación entre el catastro y las diversas entidades (mancomunidades, estructuras de ordenamiento territorial, entidades públicas y privadas).
- ▶ La definición de un criterio único de nomenclatura catastral (o por lo menos definir un criterio que permita relacionar los diferentes códigos o identificadores ya existentes para las mismas parcelas) y la elaboración de una base cartográfica única en una escala que sea útil para todos los aliados.
- ▶ En ese contexto, no es el catastro territorial tradicional que contempla los aspectos físicos, jurídicos y económicos de cada inmueble el que debe responsabilizarse por todo; él es un nudo más de la red que debe ser establecida para la implementación del Sistema de Información Multifinalitario.
- ▶ El establecimiento de un sistema de información catastral que tenga como eje central el municipio y donde se involucren todas las instituciones vinculadas al catastro y al registro de la propiedad.

La multifinalidad se cumple cuando los enfoques temáticos existentes tienen relación unos con otros... para ello no se requiere de herramientas informáticas, sino procedimientos...

Capítulo 4

Enfoques de aplicación del catastro multifinanciero

En el catastro multifinanciero se identifican por lo menos cuatro enfoques temáticos de aplicación: enfoque fiscal, enfoque jurídico, enfoque socioeconómico y enfoque de uso de suelos. La aplicación de cada orientación o la aplicación integrada de los enfoques se encuentra en relación directa con las necesidades específicas de cada municipio y con el grado de avance del ordenamiento de su territorio. A fin de entender la importancia de cada enfoque, en esta sección se hace un análisis de los alcances de cada uno de ellos.

Catastro con enfoque fiscal

Vivir en el municipio y gozar del acceso a servicios públicos tiene un costo que debe pagarlo toda la ciudadanía. El gobierno municipal invierte importantes recursos en apertura y mantenimiento de caminos, pavimento y empedrado de calles; construcción de servicios de agua potable, alcantarillado de aguas residuales y pluviales; construcción de centros educativos y de atención a la salud; mercados públicos; aseo público; seguridad pública y alumbrado eléctrico; entre otras inversiones sociales y productivas.



Todas esas labores se realizan con fondos del presupuesto municipal o mediante la obtención de empréstitos que el municipio debe pagar con los recursos que obtiene del aporte de los ciudadanos por concepto del pago de impuestos y tasas municipales.

Por ello es que el municipio necesita mejorar continuamente su sistema de recaudación de impuestos, que es la vía más adecuada para financiar su desarrollo. En ese marco, el catastro es el medio técnico que sirve de soporte para la determinación de los avalúos de las propiedades, que son la base para la fijación del impuesto sobre bienes inmuebles y para que la Corporación Municipal elabore su plan de arbitrios donde se establecen las tasas municipales por servicios.

Se cree generalmente que un catastro es sólo una lista de valores sobre los cuales cobrar impuestos. No se considera, quizá por la escasa divulgación, su importancia en la definición de las unidades inmobiliarias objeto de derechos, su importancia para la seguridad jurídica del comercio de bienes inmuebles, o su importancia en la elaboración cartográfica descriptiva de la ubicación de esas unidades inmuebles, así como su uso en el planeamiento.

El reparto del costo del municipio es equitativo cuando se realiza en función del valor de los bienes inmuebles (rurales y urbanos), dado que este valor no sólo refleja la capacidad de pago del propietario, sino la incidencia de la acción de la municipalidad, y es esa relación la que da razón a la existencia del impuesto.

En la mayoría de municipios el sistema de recaudación fiscal es todavía limitado, debido a la falta de implementación de un catastro moderno con capacidad para reflejar toda la información inmobiliaria de su territorio y que a la vez que aumente los ingresos municipales, facilite los trámites administrativos a los contribuyentes.

Donde existen catastros rudimentarios con base en la declaración jurada, el impuesto de bienes inmuebles se paga a criterio del contribuyente y no según los valores reales y equitativos en función del valor de las propiedades. Este comportamiento en el modelo tributario da lugar a la manipulación, carece de transparencia y de equidad.

El pago de impuestos y tasas municipales es el costo que los ciudadanos están obligados a pagar por vivir en los centros urbanos y rurales, donde el municipio invierte recursos que debe recuperar para seguir invirtiendo en forma equitativa para lograr el bienestar de sus habitantes.

Si bien la inversión inicial en la implementación del catastro es significativa, y los municipios no siempre cuentan con la disponibilidad presupuestaria para estos emprendimientos, también es cierto que el establecimiento de un catastro moderno y multifinilarario es una inversión recuperable a corto plazo y marca la sostenibilidad económica del municipio y su credibilidad en el mercado financiero para la gestión de recursos.

Catastro con enfoque jurídico

El catastro con enfoque jurídico hace referencia a las delimitaciones jurídicas que se pueden hacer por parcela, al otorgamiento de dominios plenos, así como al conocimiento de la naturaleza jurídica de los municipios. Si en un municipio se desconoce la situación de la tenencia de la tierra, se pueden cometer una serie de errores en el otorgamiento de dominios plenos.

Para la **delimitación jurídica** hay que tomar en cuenta todos los documentos que contengan información de la zona geográfica dónde se trabajará. Si, por ejemplo, corresponde trabajar sobre la naturaleza

jurídica de un municipio, se debe conocer, primero, un límite de tierra inscrito en el Archivo Nacional, en el Instituto Nacional Agrario, o en el Catastro Nacional. Una vez que se tiene el índice de tierras se presume que se ha encontrado y se dispone de la información del municipio. Seguidamente se debe obtener la documentación de títulos otorgados en tiempos de la Corona española, que son fundamentales para hacer las delimitaciones.

El proceso consiste en recopilar la información, tabularla y hacer los reconocimientos de cada uno de los títulos en el campo. Una vez que se logra determinar la naturaleza jurídica, se establece la existencia de tierras nacionales, ejidales, municipales privadas, y tierra privada.

El catastro con enfoque jurídico se propone identificar la situación legal de la propiedad inmueble del municipio, con el propósito de brindar información a la instancia correspondiente para impulsar acciones encaminadas a brindar garantías de **dominio pleno** a los titulares de bienes inmuebles. En los municipios existen muchas personas en posesión de predios urbanos o rurales carentes de documentos de propiedad, o varias personas presumen propiedad sobre un inmueble. En otros casos, las personas sólo disponen de un documento privado de compraventa que los acredita como propietarios. También existen áreas de tierras ejidales y nacionales ocupadas o en posesión, a veces sin ningún uso, que ameritan ser objeto de regularización.

El catastro proporciona la descripción física, económica y jurídica de la propiedad inmobiliaria del municipio mediante los mapas catastrales que dan a los propietarios, una garantía del derecho que se representa gráficamente y que corresponde a la realidad física de los inmuebles.



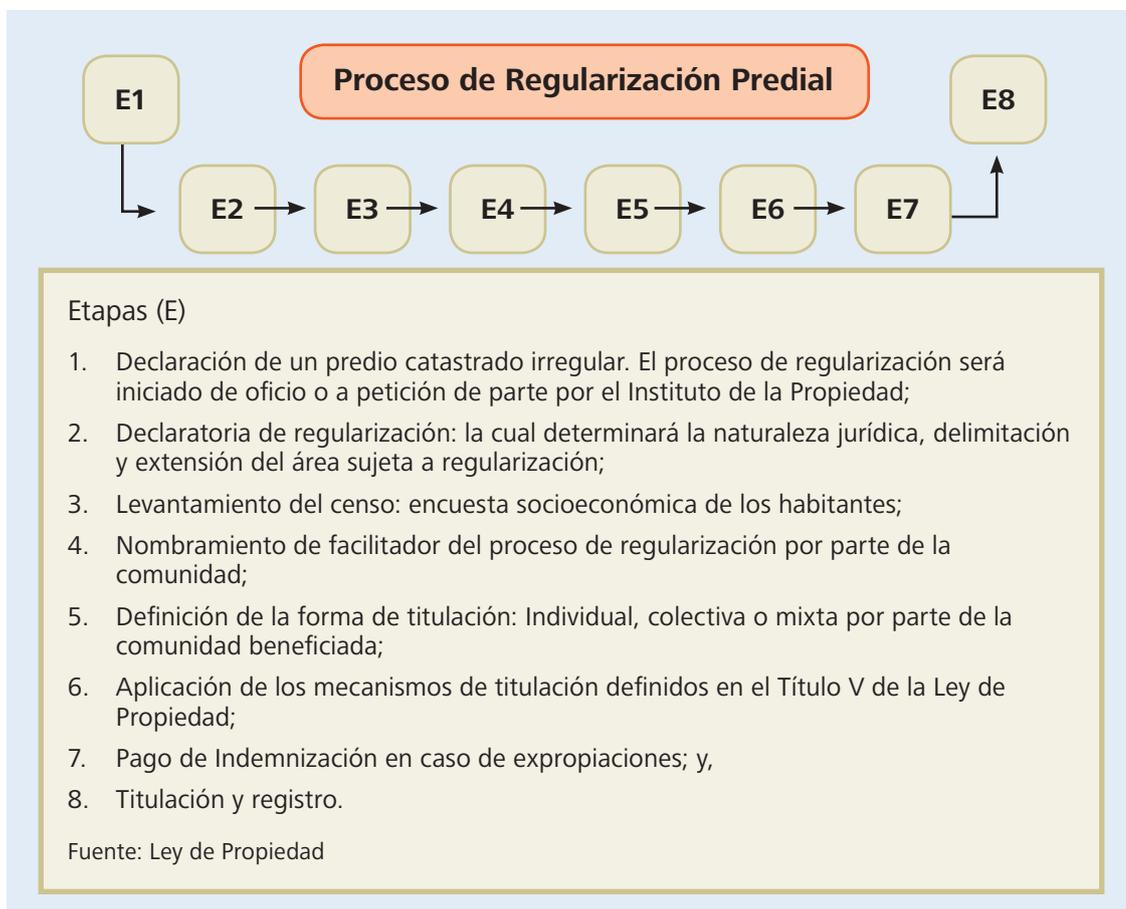
Al mismo tiempo se le brindan al municipio las herramientas necesarias para establecer una base impositiva justa que le permita, mediante procesos de titulación y regularización de las propiedades, obtener ingresos derivados de los costos administrativos de esos trámites, para impulsar sus planes de desarrollo municipal.

El proceso de titulación denominado venta de dominios públicos de propiedad, proveniente de ejidos o de tierras ejidales privadas, es el que genera mayores ingresos a las municipalidades, después de la recaudación del impuesto de bienes inmuebles.

El catastro con enfoque jurídico, al impactar en la titulación y regularización predial, también contribuye de manera decisiva al aumento de la recaudación fiscal para el mejoramiento de los ingresos de la municipalidad.

En Honduras hay tres instituciones con capacidad legal para la titulación de tierras: El Instituto de la Propiedad; el Instituto Nacional Agrario y las municipalidades.

El proceso de regularización predial se encuentra definido en el Título V de la Ley de Propiedad (Decreto No. 82-2004) del artículo 69 al 109. En su artículo 69 declara de prioridad nacional la regularización y solución de conflictos sobre la tenencia, posesión y propiedad de bienes inmuebles, la incorporación de los mismos al Catastro Nacional, la titulación e inscripción en los registros de la propiedad inmueble. El proceso comprende las siguientes etapas:



Catastro con enfoque de uso de suelos

El catastro con enfoque de uso de suelos está relacionado con dos categorías fundamentales: **ordenamiento territorial** y **recuperación de plusvalías**, temas que merecen un mayor análisis para su comprensión y aplicación en los procesos requeridos.

1. Ordenamiento territorial

Los elementos que ayudan a entender los alcances de este concepto desde la perspectiva oficial se encuentran en la Ley de Ordenamiento Territorial de Honduras y en el Plan de Nación.

El ordenamiento del territorio puede entenderse como un proceso que esencialmente trata de compatibilizar las necesidades del desarrollo con las potencialidades naturales y condiciones socio-territoriales de una localidad o ámbito geográfico, involucrando a la población.

En los levantamientos catastrales, sobre todo a nivel rural, generalmente se ha venido enfatizando más en la visualización de las características externas de los suelos, lo que equivale a definir el uso actual de los mismos (topografía, cultivos, extensiones, aspectos económicos de la propiedad, edades de los cultivos, etc.), sin profundizar en sus características físico-químicas, aspectos que son fundamentales para la determinación de su uso y especialidad productiva.

En el ámbito urbano el catastro contribuye a la determinación del uso potencial del suelo para fines residenciales, cívicos, históricos, comerciales, industriales y de recreación, así como zonas oxigenantes o áreas verdes, con la dotación de la infraestructura y servicios apropiados para garantizar seguridad e interés por la inversión pública y privada, lo que se expresa en los correspondientes planes de desarrollo urbano.

La visión del catastro con enfoque de uso de suelos conlleva la necesidad de una operación compartida entre el catastro y la autoridad de ordenamiento territorial, con la finalidad de ampliar la información ya existente sobre el uso potencial de los suelos, tanto para la especialización de zonas productivas como para los fines de la planificación del desarrollo local y regional de largo plazo.

El artículo 27 de la Ley de Ordenamiento Territorial establece como competencias de los gobiernos municipales la gestión amplia del ordenamiento territorial en el ámbito municipal, a efecto de promover las condiciones más apropiadas de desarrollo...



y la gestión del control y la regulación de los asentamientos poblacionales de sus jurisdicciones, bajo las siguientes actuaciones:

- ▶ La elaboración y ejecución de los planes de trazo y desarrollo urbanístico del municipio, y consecuentemente del control y regulación del uso de suelos para las actividades económicas, sociales, de esparcimiento y otros necesarios en los asentamientos de personas, así como de la regulación de la actividad comercial, industrial y de servicios;
- ▶ La definición del perímetro de las ciudades y de otras formas de asentamientos humanos;
- ▶ La construcción de la infraestructura de servicios públicos municipales;
- ▶ El desarrollo y la promoción de programas que aporten soluciones habitacionales;
- ▶ El manejo y control de áreas de riego;
- ▶ La protección ambiental;
- ▶ La promoción de la cultura y los valores locales; y,
- ▶ La protección del patrimonio histórico y cultural.

En el mismo marco de competencias se plantea la responsabilidad de las municipalidades de armonizar el Plan de Ordenamiento Municipal con la planificación sectorial y los planes de áreas bajo régimen especial nacional y con el Plan de Nación, en aspectos tales como:

- ▶ La promoción de actividades relacionadas a los programas y proyectos sectoriales.
- ▶ La promoción de actividades para activar la producción local.
- ▶ La gestión de los recursos naturales.

El artículo 28 expresa que las municipalidades, dentro de sus facultades normativas, emitirán las regulaciones con respecto a los procesos del ordenamiento de los asentamientos poblacionales, tales como:

- ▶ Normas de zonificación y de regulación de uso del suelo.

El Plan de Nación define el Ordenamiento Territorial como un proceso político-administrativo del Estado para conocer y evaluar los recursos que con la participación de la sociedad, pueda gestionar el desarrollo sostenible.

Un instrumento administrativo para gestionar estratégicamente la relación armónica y eficiente de los recursos humanos, naturales, físico-estructurales, buscando su uso integral y equilibrado en todo el territorio para impulsar la expansión de la economía.

- ▶ Normas de construcción.
- ▶ Normas de lotificaciones y urbanizaciones.

Las disposiciones de la Ley de Ordenamiento Territorial sobre el uso de suelos de los municipios son totalmente compatibles con lo que establece la Ley de Municipalidades. La asignación de competencias a los municipios constituye una validación de las acciones que las municipalidades han venido realizando en materia catastral, especialmente aquellas que han avanzado hacia la tecnificación de este servicio, como es el caso de las atendidas por el PFM.

2. La recuperación de plusvalías

En este tema, Diego Erba (2007) contribuye con conceptos fundamentales que amplían la comprensión del tema de las plusvalías en el marco del catastro con enfoque de uso de suelos, tales como: *plusvalía urbana* y *hechos generadores de plusvalías*, que se comparten a continuación:

Plusvalía urbana: “es el incremento de valor que el suelo experimenta a lo largo del proceso de urbanización.

Esas plusvalías resultan en general de acciones ajenas al propietario y más notablemente derivan de la actuación pública, sea a través de inversiones en infraestructura o de decisiones de regulación del uso del suelo urbano. La valorización del suelo presenta una serie de rasgos específicos, entre los cuales pueden destacarse puntualmente los siguientes:

- ▶ Beneficia no sólo a las parcelas donde se realice una intervención urbana, sino a las parcelas circundantes, aunque de manera diferenciada dependiendo de su localización en relación a las fuentes de valorización.
- ▶ Deriva principalmente de los esfuerzos de la comunidad y en menor escala de los que producen los capitales individuales/privados en las parcelas; y,
- ▶ Sin la implementación de una política de recuperación por parte del sector público, estos incrementos de valor derivados de acciones colectivas son apropiados en forma privada por los dueños de las parcelas.”

Hechos generadores de plusvalías:

- ▶ *Inversiones públicas en obras de infraestructura urbana*. “Las inversiones en infraestructura realizadas por el Estado (o empresas concesionarias de servicios públicos) derivan en mejoras en la accesibilidad a las parcelas e incrementan la disponibilidad de equipamientos, causando un impacto positivo en el valor del suelo.

Estas intervenciones provienen de decisiones de los grupos de planeamiento, se establecen en áreas públicas (no dentro de las áreas privadas) y consisten básicamente en soportes físicos como: infraestructura vial y pavimentos; redes de agua, luz y desagües; equipamientos de salud, educación y cultura, espacios verdes, infraestructuras de transporte, entre otros.

Los lotes particulares usufructúan de estas mejoras y se valorizan sin que los propietarios de las parcelas hayan realizado ningún esfuerzo. Además, esta valorización es tanto mayor cuanto más accesible y mejor equipada sea la zona. El alcance espacial de la valorización que producen estas infraestructuras depende en gran medida de la envergadura de las inversiones.”

- *Inversiones de particulares.* “Estas inversiones, sumadas a las inversiones y regulaciones estatales, redundan en mejoras en la calidad ambiental y en el estatus del vecindario.

Pueden citarse entre otras fuentes generadoras de plusvalías:

- Las iniciativas de mejoramiento de barrios precarios que realizan los propios vecinos y organizaciones comunitarias a través de la autoconstrucción;
- La producción de nuevos barrios privados en las periferias urbanas;
- Los grandes proyectos urbanos desarrollados en zonas estratégicas sobre predios de una extensión considerable.

En estos casos las inversiones masivas que allí se realizan tienen impactos tan significativos en los factores externos (cambios en el vecindario y en la ciudad) que afectan al valor del suelo.”

- *Las decisiones regulatorias del Estado sobre el uso del suelo.* “Las decisiones regulatorias redundan esencialmente en mejoras de la productividad de las inversiones

Según Erba, (2007); por “recuperación de plusvalías” se entiende la movilización de parte (o, en el límite, de la totalidad) de aquellos incrementos del valor del suelo derivados de los esfuerzos de la comunidad para convertirlos en recaudación pública por la vía fiscal a través de impuestos, tasas, contribuciones u otras formas, o más directamente en mejoramientos in loco (in situ) en beneficio de los ocupantes o de la comunidad en general.

La expresión ‘plusvalía’, según esta definición, alude específicamente a aumentos de la renta económica del terreno y no a la valorización de la edificación.

En términos generales, de acuerdo con Erba, son tres los principales hechos que generan valorización del suelo urbano: *inversiones en obras públicas de infraestructura; inversiones realizadas por actores privados; y decisiones regulatorias sobre su uso.*

privadas y públicas que se pueden realizar en las parcelas, aumentando consecuentemente el valor del suelo.

Entre los principales cambios que causan valorización del suelo pueden destacarse:

- ▶ El establecimiento o modificación de la zonificación de usos del suelo a lo largo de la ciudad (residencial, comercial, industrial, etc.);
- ▶ La permisión de usos más rentables o desalojo de usos no deseables como por ejemplo la eliminación de industrias de las áreas residenciales;
- ▶ La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, ya sea elevando el índice de ocupación, el índice de construcción en altura o ambos;
- ▶ La creación de suelo urbano mediante la atribución administrativa específica que le confiere al mismo el hecho de estar dentro del llamado 'perímetro urbano';
- ▶ El establecimiento de un régimen de usos en determinadas parcelas y distritos de la ciudad (los usos comerciales que se cotizan más que los estrictamente residenciales, particularmente en zonas céntricas donde la demanda por aquellos es alta);
- ▶ La prohibición de determinados usos que recae en valores diferenciales del suelo (la prohibición de usos industriales, depósitos, talleres mecánicos u otros que pueden ocasionar contaminación o crear barreras urbanísticas);
- ▶ La decisión administrativa que habilita el uso urbano del suelo a través de la incorporación de parcelas rurales a la planta urbana por expansión del perímetro;
- ▶ La autorización de la subdivisión de suelo; entre otros."

Deben considerarse como fuentes generadoras de plusvalías todos los procesos de renovación urbana que promueven alzas en los valores del suelo de las áreas donde se llevan a cabo.

Catastro con enfoque socioeconómico

En el marco de una apuesta por el desarrollo integral y sostenible, el catastro municipal alcanza una elevada significación si se convierte en el facilitador de la información necesaria para que el gobierno local transforme esos insumos en propuestas y proyectos para la satisfacción de las necesidades esenciales de orden social y económico de la población.

En efecto, el catastro multifinilarario toma en cuenta, además de la obtención de la información convencional, la recolección de datos relacionados con las características demográficas, económicas y agroeconómicas que permitan la elaboración de planes,

la creación de políticas públicas municipales y el impulso de acciones de desarrollo local sostenible.

El objetivo general del catastro con enfoque socioeconómico es en esencia contribuir al diseño e implementación de políticas públicas más integrales, transversales y efectivas que puedan estimular y apoyar las dinámicas territoriales rurales que lleven al crecimiento económico, a la reducción de la pobreza, a una mayor equidad y gobernabilidad local.

Dentro de la institucionalidad creada por la Ley de Ordenamiento Territorial, los procesos de planificación que se generen en los municipios deberán reflejar estrecha relación y correspondencia programática con los instrumentos de la planificación para el abordaje de las políticas y estrategias sectoriales y locales.

La política de ordenamiento territorial debe incidir en la solución de los problemas del territorio, como la utilización adecuada y planificada del recurso tierra; de los recursos naturales, el medio ambiente, la distribución de la población, la organización de la economía, la planificación de los procesos de inversión coherentes con las características del territorio, así como la prevención y mitigación de los desastres naturales, para facilitar una vida segura a la población.

Todas las acciones y políticas en materia de desarrollo del municipio deben apuntar a la reducción de la pobreza. La orientación de las políticas y proyectos debe obedecer a una priorización de problemas con participación amplia de la ciudadanía e incidir en temas como: el desarrollo de capacidades técnicas locales, liderazgo y capacidad gerencial de las autoridades municipales; la descentralización municipal, especialmente de los recursos financieros del Estado; la gestión de riesgos y prevención de desastres; mejoramiento y construcción de caminos de penetración; infraestructura sanitaria, acceso a capacitación técnica productiva, financiamiento productivo, seguridad alimentaria mediante fincas integrales y economía de patio, oportunidades de trabajo y empleo, mercados para los productos, educación y salud.

Para insertar las iniciativas ciudadanas en los procesos de desarrollo territorial, las municipalidades deben anticiparse a establecer alianzas y acciones conjuntas con el sector público, actores locales y sector privado, para facilitar la concreción de los planes y las acciones hacia un desarrollo integrado y compartido.



Capítulo 5

Aspectos a considerar al implementar el catastro multifinanciar

Justificación

Las débiles economías, el escaso avance en desarrollo local y la extrema dependencia económica en que se desenvuelve la mayoría de municipios de Honduras, obedece, en buena medida, a la falta de identificación y ordenamiento de su riqueza inmobiliaria y, consecuentemente, a la insignificante recaudación de impuestos.

Por diversas razones los municipios no disponen de sistemas de recaudación eficientes debido, fundamentalmente, a la inexistencia de información objetiva derivada de un levantamiento catastral sistemático y dinámico.

Los municipios que cuentan con sistemas catastrales han transitado de las formas más simples e ineficaces hasta aquellas que han logrado niveles de tecnificación importantes que permiten una conectividad de la información con las distintas dependencias administrativas de la municipalidad, las instituciones y la población.

Entre las razones que determinan la inexistencia de catastros eficientes y eficaces figuran la falta de recurso humano local con conocimiento y experiencia en el tema; la carencia de recursos financieros para invertir en esa actividad; la débil capacidad de gestión de algunas autoridades municipales para identificar y coordinar apoyos específicos con otros municipios, mancomunidades, instituciones y agencias de cooperación; una débil visión de la gestión municipal; y, probablemente, la falta de activación de la voluntad política de los niveles de decisión municipal.

La modernización del catastro constituye el indicador más objetivo de crecimiento de las finanzas públicas municipales y del avance en el desarrollo local de los municipios.

En el país existen municipios que tienen su catastro basado en declaraciones juradas; otros han logrado establecer catastros semitecnificados; pero también existen aquellos que han llegado a niveles de modernización importante y disponen de catastros tecnificados multifinalitarios que están contribuyendo a cambiar radicalmente la economía de los municipios por la vía del incremento de las recaudaciones fiscales.

Progresos observados

La evolución más conocida del catastro municipal tiene como punto de partida el catastro basado en la declaración jurada de bienes y como punto de llegada el catastro tecnificado, pasando por la modalidad de catastro semitecnificado con diversidad y precisión de la información y con propósitos múltiples, tal como se describe a continuación:

Tipo de catastro	Instrumentos utilizados	Información recabada	Productos obtenidos
Catastro basado en declaración jurada de bienes	Escritura pública o documento privado	<ul style="list-style-type: none"> Nombre propietario Valor anual a pagar 	<ul style="list-style-type: none"> Listado de propietarios de predios Subjetividad en la asignación de valores Recaudación reducida por subjetividad de la información
Catastro semitecnificado	<ul style="list-style-type: none"> Medición con brújula y cinta métrica 	<ul style="list-style-type: none"> Levantamiento mediante valuación masiva finando costo por metro de construcción sin diferenciación. 	<ul style="list-style-type: none"> Sistema económico y rápido Dificultades de precisión en la información Recaudación reducida y anárquica
Catastro Tecnificado	<ul style="list-style-type: none"> Tecnología digital de precisión Alto conocimiento técnico 	<ul style="list-style-type: none"> Mensuras precisas Información multifinalitaria 	<ul style="list-style-type: none"> Capacidad técnica local Información objetiva y precisa del territorio Red de información catastral tributaria Capacidad de mantenimiento y sostenibilidad del sistema Mejora de eficiencia administrativa Aumento de recaudación fiscal Crecimiento económico municipal Rentabilidad y recuperación de la inversión

Ejemplos de implementación del catastro en municipios

Durante los últimos años, el Programa Fortalecimiento del Régimen Municipal y Desarrollo Local (PFM) ha comprometido esfuerzos sustantivos en el fortalecimiento administrativo, técnico y financiero de gobiernos locales integrantes de distintas mancomunidades de municipios.

En esos territorios se han desarrollado experiencias importantes en la modernización del catastro para contribuir al mejoramiento de las economías municipales; disminuir la dependencia del Gobierno central; y aprender a financiar su desarrollo con recursos propios.

Este capítulo recoge la riqueza metodológica, así como los principales resultados, de una muestra de experiencias exitosas en la implementación del catastro multifinalitario desarrolladas por tres municipios en tres mancomunidades²:

No.	Municipio	Departamento	Mancomunidad
1	Copán	Copán Ruinas	MANCORSARIC
2	Trinidad	Santa Bárbara	CRA
3	El Porvenir	Atlántida	MAMUCA

Sus experiencias marcan la ruta que otros municipios pueden seguir para implementar el catastro multifinalitario.

1. La experiencia de Copán Ruinas

Los resultados corresponden al proceso impulsado en los dos períodos de gobierno del alcalde Mauricio Arias³ (2002 - 2010).

Situación inicial

Tomando como punto de partida el año 2002, en el municipio de Copán Ruinas funcionaba un catastro basado en declaraciones juradas para la zona rural y en levantamientos con aproximaciones para la zona urbana, tomando datos de las escrituras.

² Los contenidos de las experiencias que se comparten en este capítulo se corresponden con lo expuesto por los técnicos entrevistados, con el objetivo de obtener una apreciación desde el punto de vista de los actores involucrados.

³ Actualmente es diputado del Congreso Nacional de la República (2010-2013).

Se carecía de lineamientos a seguir y también de un nivel de tecnificación adecuado. Sacar una escritura era disponer de un documento impreciso. Algunas personas pagaban su impuesto basadas en una escritura que no decía con exactitud cuánto media la propiedad.

Esta situación dio paso a la necesidad de verificar datos para fortalecer la parte fiscal bajo el siguiente concepto: *Si a usted le vamos a cobrar, le vamos a cobrar realmente por lo que tiene*. Así comenzó el trabajo de las rectificaciones en campo, no para rectificar escrituras, sino las medidas de la propiedad y los datos requeridos por la municipalidad con fines fiscales.

Además se verificaba lo concerniente al uso de suelos (con base en esa información se cobraba por el tipo de cultivo). Se hizo una segmentación de la propiedad (número de manzanas de granos básicos, de café, de pastos, etc.) y a cada uno se le asignó un valor que el propietario tenía que pagar.

En camino hacia el cambio

Para modificar la situación encontrada, en el mismo año 2002 se comenzó a trabajar con un catastro semitecnificado: se hicieron mediciones con brújula y cinta y se realizó un levantamiento mediante el sistema de valuación masiva, determinando un costo promedio por metro de construcción, sin hacer una identificación puntual de las características específicas de cada edificación. Por la forma en que se realizó, el sistema resultó económico y rápido.

Una vez realizado el levantamiento se imprimieron fichas de cartulina para el control de la información por propietario; se capacitó al personal para el vaciado de información con apoyo técnico de la Fundación de Desarrollo Municipal (FUNDEMUN), del Programa Fortalecimiento del Desarrollo Municipal y del Proyecto Norte de Copán.

Este sistema, aunque significó un avance importante en el mejoramiento de la información sobre la situación inmobiliaria, no produjo cambios significativos en el manejo y utilización de la información. Se continuó con el llenado de fichas con base en la información de las escrituras, documentos privados, dominios útiles; pero sin hacer la verificación de campo, sin tomar en cuenta el uso de suelos ni las áreas de terreno que tenían.

En ese periodo se generó abundante información. Sólo en el casco urbano de Copán Ruinas se hizo un levantamiento catastral de más de 2,000 predios. Conforme a las necesidades se han realizado rectificaciones, pero ya con la verificación de campo.

Rentabilidad del catastro

Entre 2002 y 2003, con fondos propios de la municipalidad, se hizo el levantamiento del catastro urbano del municipio. En 2003, cuando se completó el catastro urbano, la ciudadanía comenzó a pagar y, en el primer año, se recaudaron 600 mil lempiras. Antes de 2003, el municipio recibía aproximadamente 350 mil lempiras. En los años subsiguientes la recaudación se incrementó progresivamente.

En los últimos años el municipio recibe ingresos por más de 1.6 millones de lempiras anuales sin incluir la mora. La cuota de recuperación de la inversión en el catastro es alta y evidentemente rentable.

En 2006 el municipio obtuvo una subvención económica de la Agencia Española de Cooperación Internacional para el Desarrollo (AECID) para la realización del catastro rural masivo, el cual se ejecutó a un costo de 90 mil euros (L 2,430,000) incluidos los fondos de contraparte, más equipamiento y transporte.

Este análisis que se ha venido haciendo en los últimos años y su aplicación en la práctica de levantamiento es el cambio con relación a la forma en que se manejaba antes y por eso es que ahora le estamos llamando multifinanciarario.

Hacia el catastro multifinanciarario

En un principio el catastro se hizo únicamente con finalidad fiscal. Se necesitaba saber quién tenía qué para cobrarle impuestos por su propiedad. Pero, desde finales de 2006, se empezó a hacer un uso diferente de la información, viendo el territorio, identificando afluentes de agua, nacimientos en uso actual y futuro, qué cultiva cada quien en su tierra, viendo a la persona y sus necesidades.

El tratamiento no sólo es fiscal o jurídico, ahora es integral: si posee escritura pública o documento privado, tenencia por posesión, donación del Estado o de cualquier persona, etc., dando como resultado, entre otros, la precisión de los datos.

Ruta de la implementación

El proceso de implementación del catastro multifinanciarario en Copán Ruinas ha seguido una serie de decisiones y pasos que se comparten a continuación:

- Lo primero y más importante es *la manifestación de la voluntad política* del Alcalde y de la Corporación Municipal de implementar el catastro municipal para múltiples propósitos.

La manifestación de la voluntad política consiste en tomar la determinación de ejecutar el proceso, asignándole los recursos humanos y económicos; la logística; la seguridad, y la decisión de aplicar los resultados que se obtengan del levantamiento, junto con la asignación de valores para avanzar en la visión de desarrollo del municipio.

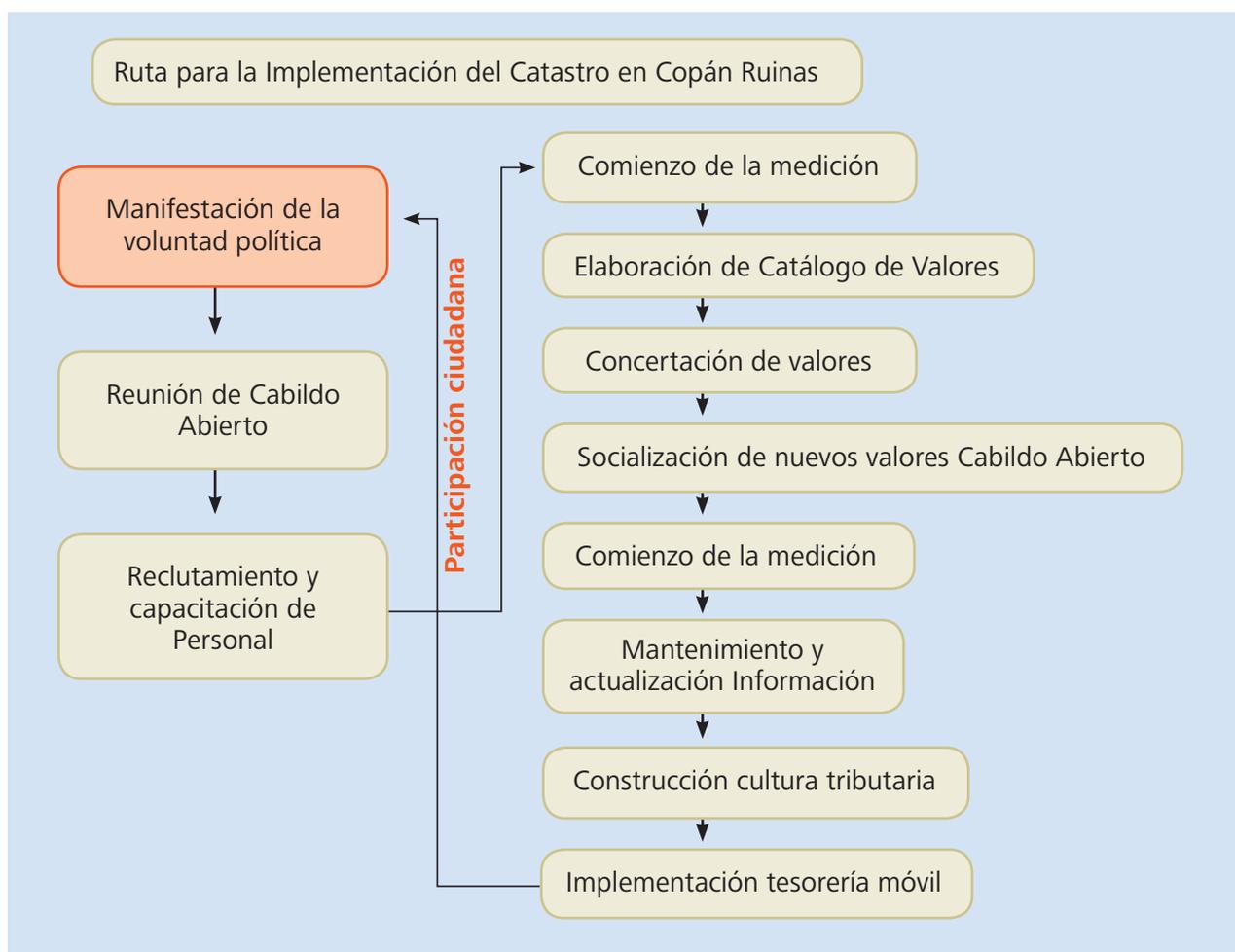
Por ello es fundamental que los alcaldes tengan clara la visión del desarrollo del municipio y los caminos de cómo llegar a ella, porque en esencia la decisión de hacer el catastro surge del Alcalde cuando identifica los tropiezos económicos para la puesta en marcha del plan de desarrollo del municipio.

Cuando el Alcalde de Copán Ruinas vio que no había ingresos, comenzó a preguntar ¿Por qué no hay ingresos? ¿Cómo resolver este problema? Y las respuestas giraron alrededor de lo siguiente: “La gente no paga impuestos”; “no se sabe a quién, cuánto ni por qué cobrarle”; “no se dispone de información catastral”. Fue entonces cuando se consideró impulsar el catastro como una decisión de la Corporación Municipal.

- ▶ Para hacer efectiva la decisión de ejecutar el catastro, el Alcalde convocó a una reunión de *Cabildo Abierto donde la corporación comunicó a la gente que habría un proceso de catastro*; que personal de la municipalidad haría mediciones en las propiedades; que ese trabajo no tendría costo alguno; que debían valorar los beneficios múltiples de este proceso y que permitieran la medición de su propiedad; que no iban a obligar a nadie aunque la ley facultaba a aplicar el avalúo de oficio.
- ▶ Una vez tomada la decisión de implementar el proceso de catastro, *se adquirió el equipo mínimo necesario*, como brújulas, cintas métricas, Sistema de Posicionamiento Global (GPS), computadoras, impresoras, *scanners* y programas para diseño de mapas.
- ▶ Simultáneamente a las acciones de equipamiento y socialización, *se realizó el reclutamiento y capacitación de personal*. Para ello, con el apoyo de FUNDEMUN, seis personas recibieron entrenamiento bajo la modalidad de aprender haciendo (50% en salón para aprender conceptos y formulas de cálculo, y 50% de trabajo de campo). Un equipo de instructores se encargaba de guiar la práctica.
- ▶ Después de la socialización de la iniciativa y de la capacitación del personal para el levantamiento, *se comenzó la medición con la gente que inicialmente estuvo de acuerdo*. Estas mismas personas difundieron más información sobre la experiencia y sensibilizaban a los vecinos que no entendían los propósitos del catastro y mostraban intransigencia al proceso. Durante el trabajo de medición se le decía a la gente que podía tener el plano impreso de su propiedad, bonito, con sus datos, los colindantes, la cantidad de terreno, a cambio de pagar un pequeño costo, entre 20 y 50 lempiras. En algunos casos, a los propietarios de terrenos pequeños, el plano se les regalaba porque no llegaba a los costos de la tabla de pago. Esa medida generó el interés de más gente y, al final, como querían tener su plano, ésta fue aceptando que se midiera su propiedad.

- ▶ Luego de disponer de datos suficientes, *se realizó el estudio para la elaboración del catálogo de valores a fin de poder aplicar el catastro*. El último dato que se tenía era de 1995 y se logró actualizar hasta el año 2004. Se adquirieron fichas de mejor calidad porque las que había eran de papel y se dañaban fácilmente.
- ▶ Después de tener listo el catálogo con los nuevos valores, *se hizo la concertación de esos valores para la búsqueda de un acuerdo con los distintos sectores sociales y productivos del municipio*, acerca del porcentaje de impuesto de bienes inmuebles a pagar en el período. Los representativos locales y municipales acordaron pagar únicamente el 50% del valor real del impuesto de bienes inmuebles. Sin esa concertación no se podían aplicar los valores.
- ▶ Para presentar el análisis de valores *se hizo una nueva reunión de Cabildo Abierto donde se socializó el Catálogo de Valores y los costos anuales del impuesto de bienes inmuebles* (usted, por la casa que tiene, por el terreno que tiene, pagaría esto al año). Esta actividad es importante para evitar que los contribuyentes reciban información incorrecta. La socialización permitió resultados positivos. Después de ocho años, la apertura de la gente y la demanda del servicio son crecientes. Ahora se demanda la aplicación del catastro y sus servicios. Por ejemplo en la banca, si el cliente no lleva una constancia del Catastro no puede optar a un préstamo; si quiere tramitar su escritura tiene que llevar un plano y una constancia de Catastro; si no paga sus impuestos no puede obtener una constancia de su solvencia. Fue duro decirle a una persona que no se le podía hacer un trámite porque no había pagado sus impuestos o porque no permitió que se midiera su propiedad. Pero si no se hubiera hecho de esa manera, el catastro no hubiera funcionado.
- ▶ Concluido el levantamiento y el catálogo de valores, se trabajó en el mantenimiento y actualización de la información. Para ello se necesita reforzar la oficina con más personal debido a la demanda de servicios. La lógica de las autoridades municipales es que después del levantamiento hay que reducir personal porque ya se tiene toda la información catastral, pero es después del levantamiento cuando se necesita más personal para darle mantenimiento y protección a la información y asegurar su actualización. En este proceso, por ejemplo, una propiedad de 100 manzanas, en el término de un mes se había dividido en 50 propiedades pequeñas, grandes y medianas, porque la gente, una vez que comenzó a recibir sus planos, también comenzó a subdividir y a escriturar.
- ▶ Una vez aprobados los impuestos e iniciado el cobro, se brindó orientación tributaria y se motivó a los contribuyentes para que efectuaran sus pagos y se acercaran a la municipalidad sin temores ni desconfianza. La gente que conocía el procedimiento llegaba con normalidad, pero había un amplio sector que necesitaba orientación. Hubo necesidad de crear un programa en la radio, divulgar mensajes orientadores por distintos medios locales con cobertura rural y urbana para facilitar el proceso de pago, iniciando así la necesaria construcción de la cultura tributaria.

- Frente a las dificultades de movilización de las personas a la cabecera del municipio para efectuar pagos, se está aplicando el *sistema de tesorería móvil*, mediante el cual funcionarios municipales se trasladan durante dos días a las comunidades para que los contribuyentes hagan sus pagos sin incurrir en otros gastos, paguen sus impuestos puntualmente y no acumulen mora.
- Se implementó un *sistema de información tributaria en red*, con la correspondiente integración de los departamentos de catastro, la administración tributaria municipal y las unidades técnicas. Las personas que realizan sus pagos en la municipalidad se encuentran con una serie de facilidades administrativas: en Control Tributario, presentando su cédula de identidad obtienen información inmediata sobre el monto a pagar, cuántas propiedades tiene, si hay deudas anteriores, etc. Este sistema de administración tributaria ha mejorado la eficiencia de los servicios, los datos están disponibles para todos los departamentos municipales, de manera que el catastro es una herramienta transversal en la municipalidad que alimenta información, pero que necesita también que se le devuelvan insumos para seguir actualizando el sistema.



Posteriormente, otros proyectos hicieron aportes valiosos para la consolidación de la metodología y continuidad del levantamiento a nivel de la mancomunidad, como es el caso de Proyecto Norte de Copán.

Del catastro al ordenamiento territorial

Desde 2009, mediante la coordinación con un proyecto experimental piloto de Ordenamiento Territorial que se ejecuta en la MANCORSARIC, el municipio ha iniciado la zonificación de su territorio: se está determinando el uso que las zonas deben tener.

El Plan de Ordenamiento Territorial tomó como base la información de la base de datos del catastro, la cual cruzó con la información generada por el diagnóstico socioeconómico para generar la zonificación del territorio. La existencia de un catastro con buena capacidad de registro de información facilitó el proceso de ordenamiento territorial de dos municipios de la MANCORSARIC. Parte de ese proceso se refleja en el *Manual de Ordenamiento Territorial*, de esta misma Serie.

El Catastro y el Ordenamiento Territorial mantienen relaciones de complementariedad y apoyo mutuo con una tendencia a la unificación de sus procesos a través del catastro multifinanciado. En la concepción clásica del catastro se observan algunas brechas en cuanto al tipo de información que interesa a cada área:

Catastro	Ordenamiento territorial
Identifica la propiedad como objeto catastral.	Enfatiza en la cantidad de personas que habitan en la propiedad.
Ve cómo son las condiciones de la vivienda.	Ve a la persona, si es propietario o no, si vive o no en la casa, si tiene un ingreso, si tiene o no tiene letrina, etc.
Le interesan datos específicos: Tiene. No tiene.	Le interesa si algo está malo, si funciona o no funciona un tipo de servicio.
Enfatiza en medir y cobrar.	Enfatiza en saber qué tiene, porqué no produce, qué falta, que necesita, que produce, qué mercado, qué ingresos, que resultados.

En Copán Ruinas, la información que se va actualizando se hace con enfoque de ordenamiento territorial. A la par de un proyecto de catastro va un plan de ordenamiento territorial, ya no sólo se mide y cobra, el enfoque del catastro es multifinanciado (los datos a obtener de una comunidad se enfocan a identificar aspectos como: qué tiene, qué no tiene, qué necesita, qué produce, qué no produce, carencia o existencia de mercado, etc.). En Copán Ruinas se ha ido cambiando el énfasis del catastro. Ahora se recaba más información con enfoque territorial.

Principales resultados generados

- ▶ La municipalidad recibe ahora cuatro veces más ingresos que cuando el catastro era por declaración jurada, y sólo con el 50% del impuesto que se debería pagar.
- ▶ Se ha demostrado que la inversión en el catastro es altamente rentable para el municipio y para la ciudadanía contribuyente.
- ▶ El catastro fortalece la economía del municipio y la dinámica del intercambio inmobiliario.
- ▶ Se ha mejorado la eficiencia de los servicios públicos administrativos por la vía de la agilidad, la transparencia de la información y la equidad en los valores asignados.
- ▶ Con el nuevo enfoque del catastro se ha unificado todo el sistema de información catastral y tributaria. Todo trámite es más rápido, servicios al instante a través de la digitalización de los procesos.
- ▶ Se está aplicando una modalidad de tesorería móvil para facilitar a la gente del área rural que pague en sus propias comunidades y se evite costos de movilización a la municipalidad.

Ideas para comunicar el proceso de forma exitosa

Dependiendo del nivel en que se aborde el tema o la necesidad de implementar el catastro, existen diversas maneras de despertar el interés y generar la participación de los actores claves en la implementación del catastro multifinanciado, una de ellas es la de transmitir mensajes claros que respondan a las expectativas de las personas involucradas, por ejemplo:

- ▶ Un *político*, que es el caso de los alcaldes, debe saber que el catastro es la mejor alternativa para mejorar los ingresos de su municipio.
- ▶ Un *técnico* necesita asimilar que el catastro constituye una herramienta fundamental para reconocer y ordenar el territorio donde trabaja; un medio para agilizar los trámites y la atención al público; un mecanismo para la mejora de la eficiencia administrativa, que ahorra tiempo.
- ▶ El *público general* tiene interés en escuchar que el catastro le ayuda con la seguridad jurídica de su propiedad.

2. La experiencia de Trinidad, Santa Bárbara

Este proceso, que constituye una de las experiencias más sostenibles en los municipios de Honduras, se desarrolló gradualmente en los períodos de los alcaldes Hedman Alan Paredes (dos períodos: 1994-2002), quien posteriormente se desempeñó como director ejecutivo de la AMHON en el periodo 2006-2010; y Francisco Alonso Mancilla (dos períodos 2002-2010). Existe un documento de esta experiencia que refiere el proceso de forma amplia (*Implementación de Tecnología en el Catastro Municipal, La experiencia de Trinidad, Santa Bárbara, Serie Buenas Prácticas*); lo extractado en esta sección se basa en dicha sistematización.

Antecedentes

El catastro en el municipio de Trinidad tiene dos momentos esenciales de referencia: antes y después de 1995. Antes de ese año, igual que Copán Ruinas y la mayoría de municipalidades del país, lo que había era un catastro basado en la declaración jurada.

Fue hasta 1999 que se desarrolló un proceso de levantamiento en donde se generaron mapas codificados con información sobre uso del suelo y aspectos jurídicos de los predios. Posteriormente se dio paso a la implementación de manuales o catálogos de valores, dependiendo del uso de suelos, que sirvieron de base para establecer un catastro tecnificado multifinalitario para recabar información de todo el municipio y que se pudiera utilizar para diferentes fines. Su característica fundamental fue el uso de tecnología para la elaboración de mapas digitales y levantamientos con el Sistema de Posicionamiento Global (GPS).

El avance es de tal alcance que la ficha en análogo ha sido transcrita a digital para que genere, a través del Sistema de Administración Tributaria, el impuesto de bienes inmuebles en forma transparente.

El sistema, además de evolucionar, se actualiza: da seguimiento a las construcciones nuevas, a los ajustes de valores, a través de los quinquenios; al uso de los suelos y valor de las propiedades.

Una de las fortalezas del catastro de Trinidad es la estabilidad laboral del personal técnico capacitado desde 1995.

Todo el proceso, desde sus inicios, tuvo como antesala la aplicación de estrategias de concientización, de explicar a la comunidad la importancia del catastro mediante el lanzamiento de una campaña con mensajes, a través de distintos medios de

La concientización tuvo su mayor impacto en la credibilidad de los funcionarios municipales. Lo que culmina con la aceptación del catastro es la devolución de los impuestos en obras y proyectos de beneficio para la población.

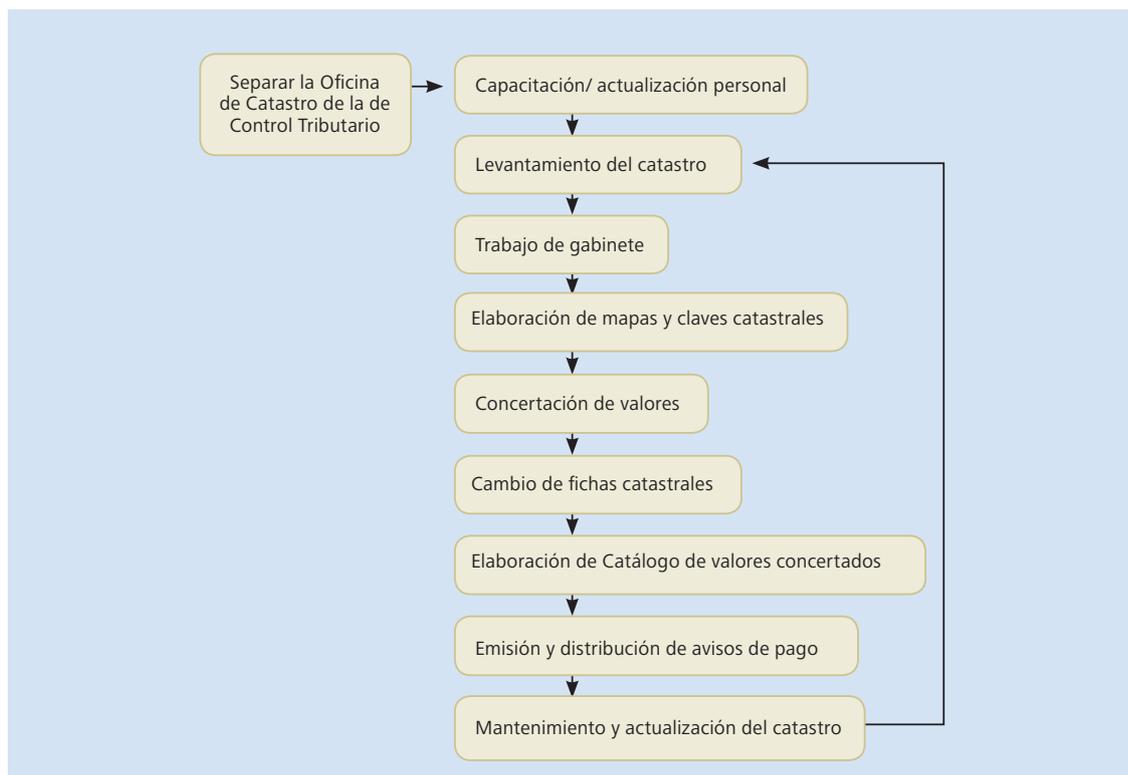
comunicación masiva e interpersonal, para crear un ambiente positivo y favorable hacia el establecimiento de un catastro moderno en beneficio del municipio.

Acciones tomadas para implementar el catastro

- ▶ **Primero:** Separación de la Oficina de Catastro de la de Control Tributario. Hay municipios que tienen su catastro basado en las declaraciones juradas y adscrito a la oficina de Control Tributario. El primer paso fue separar esas dos dependencias y especializarlas con sus correspondientes funciones.
- ▶ **Segundo:** Inicio de un proceso de capacitación y actualización del personal.
- ▶ **Tercero:** Levantamiento del catastro. Este proceso de medición de terrenos empezó con la parte de valuación de campo, es decir el levantamiento de la ficha catastral que incorpora los datos generales del propietario (ubicación de predios, infraestructura existente).
- ▶ **Cuarto:** Trabajo de gabinete, para trasladar toda la información de campo teniendo en cuenta un análisis de la compra – venta de los predios para tener un valor de la tierra, y un catálogo de valores que identifica, en el mercado local y en el mercado cercano, cuánto vale la bolsa de cemento y todos los componentes y materiales que se necesitan para levantar una edificación, y aplicarlos para definir un valor catastral de la edificación.
- ▶ **Quinto:** Con los datos anteriores, elaboración de mapas y claves catastrales con tecnología de *software*.
- ▶ **Sexto:** Concertación de valores. Este proceso permite a la municipalidad y a la ciudadanía negociar, a partir del 100%, cuánto se cobrará de los valores catastrales para asignar el impuesto de bienes inmuebles. La concertación, que es lo más apropiado para las municipalidades, inició en 1995. Cada quinquenio, para la concertación de valores, se hace un estudio de valores de tierra, basado en el uso de las mismas como lo establece el artículo 76 de la Ley de Municipalidades y en una investigación de mercado para actualizar el catálogo de valores correspondiente a las edificaciones.
- ▶ **Séptimo:** Cambio de fichas catastrales aplicando los nuevos valores concertados.
- ▶ **Octavo:** Elaboración del Catálogo de valores concertados.
- ▶ **Noveno:** Emisión de avisos de pago. La municipalidad, entre julio y agosto, genera todos los recibos de bienes inmuebles y no espera a que el contribuyente llegue a reclamarlos, se le hace llegar a cada vecino o empresa a su propio domicilio, tanto a nivel urbano como rural, y a otros lugares del país, para que puedan pagar en el banco acreditado.

- **Décimo:** Mantenimiento y actualización del catastro para que la información no pierda vigencia.

Una síntesis de los pasos del proceso de implementación del catastro multifinalitario en el municipio de Trinidad, se presenta en el siguiente diagrama:



Principales resultados generados

- Ha mejorado la recaudación por concepto de pago de bienes inmuebles y la posibilidad de destinar recursos propios del municipio a la ejecución de proyectos de desarrollo local.
- Está contribuyendo al crecimiento económico sostenido del municipio.
- La información catastral está al servicio de los demás departamentos administrativos y técnicos de la municipalidad y no únicamente para el cobro de impuestos.
- Ha mejorado la eficiencia de los servicios municipales por la vía de facilitación de trámites y la reducción del tiempo de su realización.
- Ha contribuido a identificar la riqueza patrimonial inmobiliaria y al ordenamiento territorial del municipio.
- Facilita la elaboración de mapas temáticos para saber donde se pueden establecer áreas comerciales o habitacionales y para identificar cómo está organizado el municipio.

- ▶ Existe una complementación entre departamentos municipales, especialmente entre catastro, control tributario y servicios públicos.
- ▶ Permite disponer de una base de datos sobre la situación legal de las propiedades del municipio.
- ▶ Contribuye a la planificación, el desarrollo urbano y al mejoramiento de la capacidad de gestión de la municipalidad.
- ▶ Eleva los niveles de transparencia de los servicios municipales, especialmente en el manejo de los asuntos tributarios.

3. La experiencia de El Porvenir, Atlántida

El proceso se desarrolló en el período del alcalde Mario Meléndez (2006-2010).

Antecedentes

el inicio del catastro como tal en El Porvenir se ubica en enero de 2006. Anteriormente había un catastro empírico, se usaban fichas pero sin información alguna, sólo tenían el nombre del propietario y la cantidad que tenía que pagar al año. Había un listado de propietarios y de propiedades.

En ese tiempo catastro y control tributario constituían una sola oficina. La misma persona de catastro atendía lo relacionado con control tributario.

En octubre de 2006, un equipo de consultores del Programa Fortalecimiento del Desarrollo Municipal (PFM) realizó un diagnóstico para conocer con qué contaba la oficina de catastro y a que aspiraba. En ese momento, el personal asignado a catastro ya tenía un poco de experiencia en el manejo de la oficina, y pudo identificar una serie de necesidades, especialmente de equipo de oficina pues no disponían ni de una máquina de escribir, menos de una computadora.

En diciembre de 2006, el personal recibió una invitación del PFM, en coordinación con la MAMUCA, para participar en una capacitación de dos semanas en Azacualpa, Santa Bárbara, sobre catastro básico, trigonometría básica; así como sobre la administración de una oficina de catastro.

Con base en esa primera experiencia, en donde se conoce que catastro y control tributario son actividades distintas y no debían actuar como una misma oficina, se le planteó a la Municipalidad la situación, y se logró la creación de oficinas independientes.

En marzo de 2007, con apoyo del PFM, se hicieron los planes de levantamiento catastral para comenzar en el casco urbano. En el municipio nunca se había hecho

un levantamiento catastral multifinanciado, digitalizado, con avalúos, ni en el aspecto fiscal ni en el jurídico.

Para ese primer levantamiento, el PFM optó por la contratación de un equipo de capacitadores y apostó por la formación de recurso humano local que, al prepararlo, se quedara en el municipio. Al proceso se incorporaron siete jóvenes con educación de nivel medio, quienes recibieron la capacitación durante dos semanas.

En abril de 2007, a la par de la capacitación, comenzó el levantamiento catastral del casco urbano, lo que permitió que los jóvenes aprendieran la teoría y la aplicaran en la práctica de levantamientos. El PFM cubrió el pago de cinco técnicos y la municipalidad de dos.

En el primer levantamiento histórico realizado en la cabecera municipal se trabajó durante tres meses, y se logró cubrir el 95% del casco urbano; hoy cada predio/propietario tiene su ficha catastral independiente y el mapa digitalizado. Además, se preparó a un técnico en el manejo del Sistema de Información Geográfica (GIS).

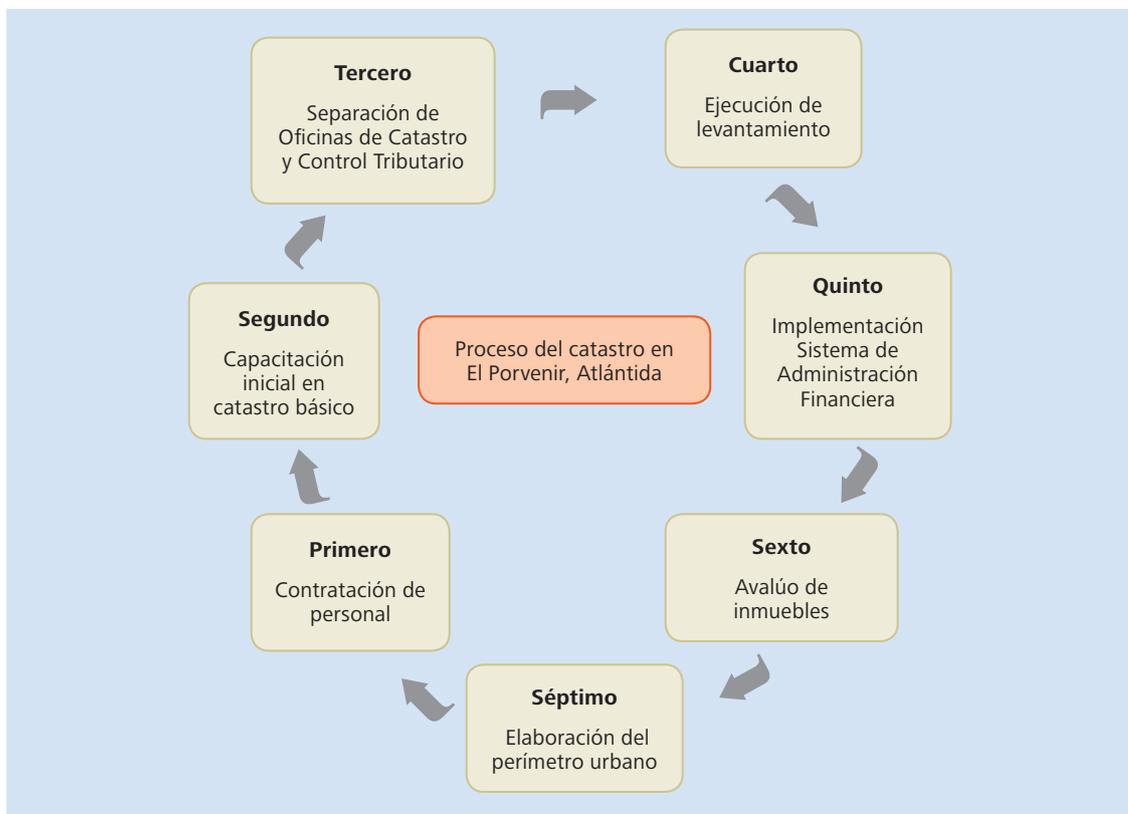
Pasos en el proceso de implementación del catastro

- ▶ **Primer paso:** *Contratación de personal* para el establecimiento de la oficina de catastro.
- ▶ **Segundo paso:** *Capacitación inicial en catastro básico.* Con apoyo de la Mancomunidad de Municipios del Centro de Atlántida (MAMUCA) y el Programa Fortalecimiento del Desarrollo Municipal, se realizó una capacitación en catastro básico, durante dos semanas en Azacualpa, Santa Bárbara.
- ▶ **Tercer paso:** *Separación de las oficinas de Catastro y Control Tributario* para el manejo interdependiente de las mismas, con sus funciones específicas.
- ▶ **Cuarto paso:** *Ejecución del Levantamiento.* Se procedió a hacer el levantamiento de información en campo. Para ello, se utilizó la metodología promovida por Catastro Nacional, priorizando el levantamiento bajo enfoque fiscal ante la consideración de que, posteriormente, otro proyecto haría una mensura más precisa. Se cuidó que el llenado de la ficha fuera completo en aquellos datos relativos al impuesto: datos del propietario, número de identidad, dirección, mejoras, etc.
- ▶ **Quinto paso:** *Instalación de un Sistema de Administración Financiera y Tributaria.* Este es un sistema que vincula la información del departamento de catastro por medio de una base de datos en red que permite a diferentes oficinas de la municipalidad usar información para la toma de decisiones y prestar un mejor servicio a los contribuyentes. El sistema permite almacenar la ficha catastral, con sus datos levantados, el avalúo y el impuesto que debe cobrarse. Con esta información, la cadena administrativa de la municipalidad se integra, pues la oficina de Control Tributario toma esta información para el cobro de impuesto de bienes inmuebles, el que será recibido por Tesorería y

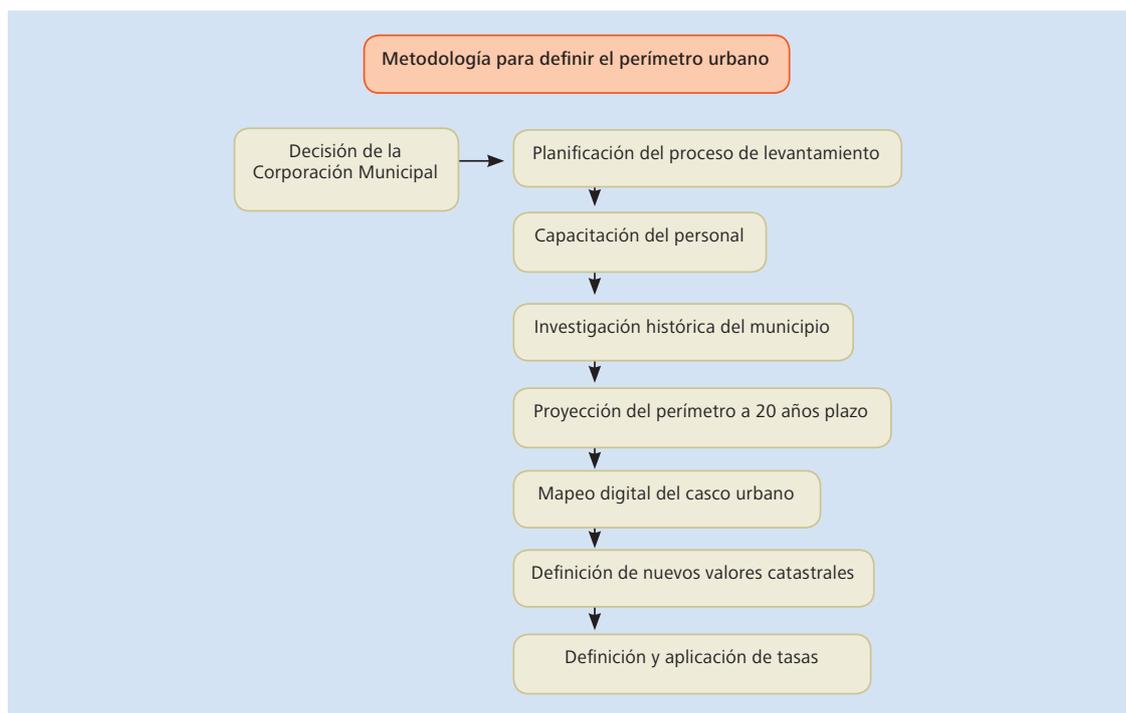
controlado por Contabilidad. Con esta información, la cadena administrativa de la municipalidad se integra, pues la oficina de Control Tributario toma esta información para el cobro de impuesto de bienes inmuebles, el que será recibido por tesorería y controlado por Contabilidad.

- **Sexto paso: Avalúo de inmuebles.** Puesto que la información se ingresaría al sistema, no se realizó el cálculo manual en la ficha, sino hasta que fue digitalizada y se tuvieron valores catastrales aprobados. Al contar el sistema con los parámetros y tablas adecuadas, con el ingreso de datos como área, valor básico, condición de esquina, tipicidad o topografía, se obtuvo el avalúo de la tierra. Posteriormente, con las características constructivas, el sistema reflejó una tipología basada en el uso de la edificación, clase de materiales y calidad de la mano de obra, que multiplicado por su área y otros detalles adicionales refleja el valor de las mejoras. De esta forma, el sistema facilitó el trabajo que demanda el cálculo manual, aunque siempre se anotaron los valores en la ficha física.

Este sistema ha tenido buenos resultados en el municipio de El Porvenir. La suma del avalúo de la tierra y de las mejoras refleja el valor catastral de la edificación, y en base a esto se calcula el impuesto. El sistema hace cálculos automáticos respecto a exenciones, multas, descuentos y otros parámetros establecidos en la ley.



- **Séptimo paso:** *Elaboración de estudio del Perímetro Urbano.* El personal recibió la capacitación correspondiente para la digitalización y aplicó los conocimientos haciendo el mapeo. En vista de que el PFM tenía considerado salir ante la entrada de otro proyecto con mayor alcance, se realizó el estudio de perímetro urbano como ejercicio básico de aplicación del catastro en el uso del suelo. El proceso seguido se describe a continuación.



Catastro y ordenamiento territorial

Lo primero que hace el ordenamiento territorial es un catastro general del municipio, con énfasis en la ubicación de zonas, áreas, poblados, etc. Esos insumos los necesita la Dirección de Ordenamiento Territorial Nacional para hacer efectivo su trabajo.

Posteriormente se incorporan los aspectos temáticos como la hidrología, el uso de suelos, el uso forestal, etc. La idea del ordenamiento territorial es hacer la proyección con base en los perímetros urbanos y al mapeo general de los municipios. El territorio se ordena con base en crecimiento, población, cultivos, y establecimiento de normas y métodos flexibles, tomando en cuenta la situación social y la condición humana.

El objetivo general del ordenamiento territorial es contribuir al desarrollo humano de una manera equilibrada con enfoque al mejoramiento y el progreso de los pobladores de cada municipio.

El catastro y el ordenamiento territorial se enlazan justamente en el momento cuando ya se encuentran mapeados todos los sectores del municipio, tanto a nivel urbano como rural. En consecuencia, los planes municipales en lo sucesivo deben ir con enfoque de desarrollo territorial.

El catastro municipal es el encargado de supervisar, de ver, juzgar y actuar en el momento que una empresa haga el levantamiento territorial en cada municipio. Si no se participa en esos levantamientos, después que se quiera hacer un mantenimiento catastral masivo no se sabrá por donde empezar.

El catastro cumple el papel de recolectar la información básica estratégica que se necesita del territorio. El Ordenamiento Territorial se convierte en un mecanismo de adecuación de planes y estrategias de desarrollo.

La finalidad del ordenamiento territorial es integrar a las instituciones a través de redes institucionales (Cartografía e Hidrografía; Instituto Nacional Agrario (INA), Instituto de la Propiedad (IP), Instituto de Conservación Forestal (ICF), Secretaría de Recursos Naturales (SERNA), Gobernación, Catastro, Organizaciones No Gubernamentales (ONG) y otras instituciones).

Los resultados obtenidos

- ▶ Lo más importante que ha generado este proceso es la transparencia en el manejo de la información tributaria, porque una vez ingresada la información al sistema nadie puede acceder a ella. Sólo la gente de Control Tributario y de Catastro tiene claves para ingresar a la base de datos. Nadie puede manipular la información por razones de amistad, parentesco, pago o afinidad política. En el pasado se podían manipular los datos porque únicamente estaban en la ficha de papel donde se podían modificar a conveniencia.
- ▶ Lo que percibe la municipalidad en materia de ingresos se ha quintuplicado.
- ▶ Capacidad técnica local instalada en el municipio en levantamiento con enfoque fiscal, lo que permite complementar acciones de otros proyectos que no tienen ese alcance.
- ▶ Estabilidad laboral del personal capacitado que trabaja en la municipalidad.
- ▶ Disponibilidad de valores catastrales tanto en tierra como edificaciones, costo de edificios, costo por metros cuadrados.
- ▶ Elaboración de valores para determinar los tasas por cultivos permanentes.
- ▶ Más independencia económica para cumplir compromisos presupuestarios por la vía de las recaudaciones que sobrepasan los 3 millones de lempiras anuales, sin incluir otros ingresos por concepto de venta de dominios plenos y servicios administrativos.
- ▶ Levantamiento en 1,383 predios de la cabecera municipal.
- ▶ Implementación del Sistema de Administración Financiera y Tributaria con una sola red conectada a control tributario, catastro y la oficina de tesorería.

Resumen de los resultados relevantes de las tres experiencias

Copán Ruinas	Trinidad, Santa Barbára	El Porvenir, Atlántida
La municipalidad recibe ahora cuatro veces más ingresos que cuando el catastro era por declaración jurada (y sólo del 50% del impuesto que se debería pagar).	Ha mejorado la recaudación por concepto de pago de bienes inmuebles y la disponibilidad de recursos propios del municipio para la ejecución de proyectos de desarrollo local.	Lo que percibe la municipalidad en materia de ingresos se ha quintuplicado.
Se ha mejorado la eficiencia de los servicios públicos administrativos por la vía de la agilidad, la transparencia de la información y la equidad en los valores asignados.	Elevación de los niveles de transparencia de los servicios municipales, especialmente en el manejo de los asuntos tributarios.	Transparencia en el manejo de la información tributaria.
Todo trámite es más rápido, servicios al instante a través de la digitalización de los procesos.	Se ha mejorado la eficiencia de los servicios municipales por la vía de la facilitación de trámites y la reducción del tiempo de su realización.	Capacidad técnica local instalada en el municipio en levantamiento catastral multifinanciarario.
Se ha demostrado que la inversión en el catastro es altamente rentable para el municipio y para la ciudadanía.	La información catastral está al servicio de los demás departamentos administrativos y técnicos de la municipalidad y no sólo para el cobro de impuestos.	Disponibilidad de valores catastrales tanto en tierra como edificaciones.
El catastro fortalece la economía del municipio y la dinámica del intercambio inmobiliario.	Ha contribuido a identificar la riqueza patrimonial inmobiliaria y al ordenamiento territorial del municipio.	Elaboración de valores para determinar las tasas por cultivos permanentes.
Con el nuevo enfoque del catastro se ha unificado todo el sistema de información catastral y tributaria.	Existe una complementación entre departamentos municipales.	Más independencia económica para cumplir compromisos presupuestarios por la vía de las recaudaciones.
Se está aplicando una modalidad de tesorería móvil para facilitar a la gente rural que pague en sus propias comunidades y se evite costos de movilización al ir a la municipalidad.	Contribuye a la planificación del desarrollo urbano y al mejoramiento de la capacidad de gestión de la municipalidad.	Implementación del Sistema de Administración Financiera y Tributaria con una sola red conectada a control tributario, catastro y la oficina de tesorería.

El método propuesto por el Programa Fortalecimiento del Régimen Municipal

El PFM desarrolló procesos en diferentes territorios, basado en la implementación gradual de los diferentes enfoques del catastro, en busca de la sostenibilidad y condiciones locales de autofinanciamiento.

El orden sugerido para adaptar el catastro, considerando la legislación hondureña, coyunturas de cooperación internacional y capacidad económica de los municipios es el siguiente:

1. Enfoque Fiscal

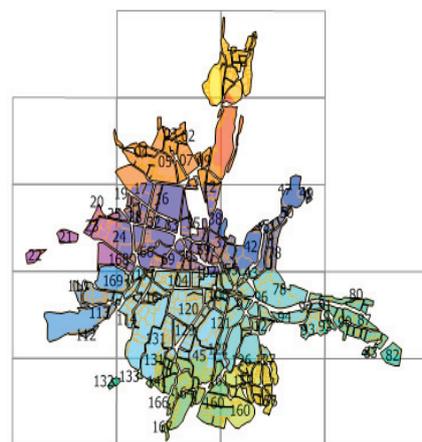
Este proceso se sugiere de inicio, con el propósito de que el municipio se apropie de las implicaciones que incluye la aplicación del cobro sobre bienes inmuebles, concertación de valores y temor a ser afectado políticamente.

La réplica de experiencias exitosas para la sensibilización a la población y gestión de asistencia técnica con instituciones que apoyan estos temas es el mayor reto de esta etapa.

Como resultado, el municipio puede alcanzar el levantamiento catastral en la zona urbana de la cabecera municipal y como procedimientos adoptar los métodos de avalúo masivo urbano y mantenimiento catastral bajo transacciones controladas.

El levantamiento urbano dará una proyección económica del potencial tributable, y requiere la voluntad del municipio para invertir anualmente un porcentaje de éste para la continuidad del levantamiento con sus propios medios. También implicará la modernización de otros departamentos administrativos para asegurar la gestión del cobro y disminución de la mora tributaria.

En municipios pequeños, con menos de 3,000 predios en el casco urbano, este proceso puede ejecutarse en un período de 6 meses. La producción promedio de un técnico puede establecerse entre 2 y 5 predios diarios (incluido levantamiento, avalúo y mapeo), por lo que se requiere al menos 5 técnicos en campo durante un período de seis meses para levantar 3,000 predios.



Ejemplo de levantamiento catastral urbano del Municipio de Ojojona, con zonificación basada en cuadrantes 1:1,000

2. Enfoque de uso de suelos

El municipio puede realizar el estudio del perímetro urbano con el levantamiento catastral rural de la zona aledaña.

Como resultado, contará con un instrumento para la planificación urbana y procedimientos para la adjudicación de permisos de construcción que no sólo es para uso del departamento de Catastro sino para la Unidad Municipal Ambiental y Control Urbano, en caso que exista.

La vinculación con estos departamentos permitirá incluir información como zonas de riesgo, centro histórico o zonas de régimen especial establecidas en diferentes ordenanzas municipales, con el que se puede controlar el uso, dominio u ocupación.

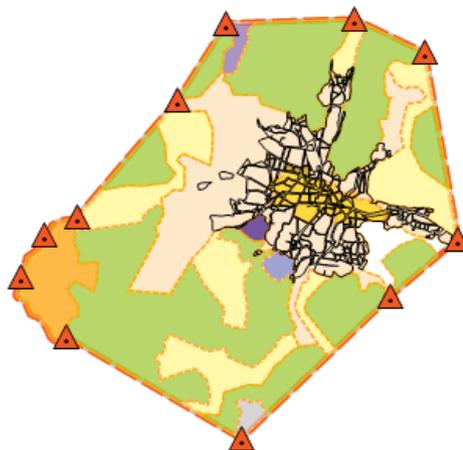
También, como continuidad, se puede realizar levantamiento en las zonas urbanas de las aldeas más pobladas.

3. Enfoque jurídico

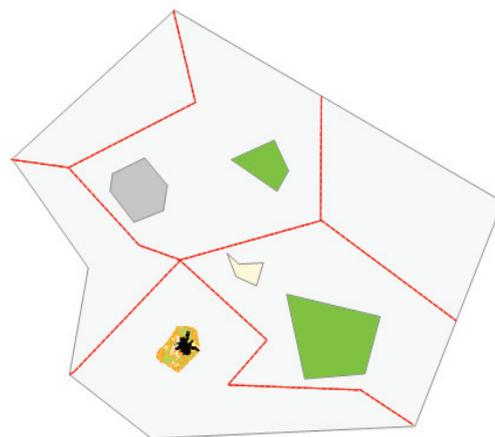
Como siguiente paso, el municipio debe hacer el levantamiento rural, y para este propósito requiere que realice el estudio de naturaleza jurídica de la tierra y límites intermunicipales.

La naturaleza jurídica permitirá planificar con mayor claridad el orden de levantamiento en las tierras de naturaleza privada, fiscal, municipal privado, ejidal y nacional. También la relación institucional con entes que tienen facultad para emitir títulos o regularizar la tenencia como el Instituto Nacional Agrario o Instituto de la Propiedad.

El proceso de levantamiento rural, dependiendo del tamaño del municipio, puede representar una inversión alta, y conviene zonificar el municipio en regiones conocidas como "zonas catastrales". Una zona catastral puede ser, en caso de un municipio pequeño, el área que 5 técnicos pueden levantar en cuatro meses. Y el valor que cuesta pagar estos técnicos, el monto mínimo que la corporación debería invertir anualmente hasta terminar el levantamiento.



Ejemplo de perímetro urbano de municipio de Ojojona, proyectado a 20 años.



Ejemplo de zonificación rural del municipio basado en naturaleza jurídica y zonas productivas.

Las zonas deben priorizarse en función de su naturaleza jurídica e interés productivo, como valles, vegas de ríos, núcleos urbanos de aldeas, tierra inculta, etc. También requiere la aplicación de un método de avalúo rural y concertación de valores, con lo que se garantiza un incremento significativo en la recaudación.

Como resultado, el municipio tendrá un plan de inversión anual para la ejecución del levantamiento con sus propios recursos proyectado a mediano plazo.

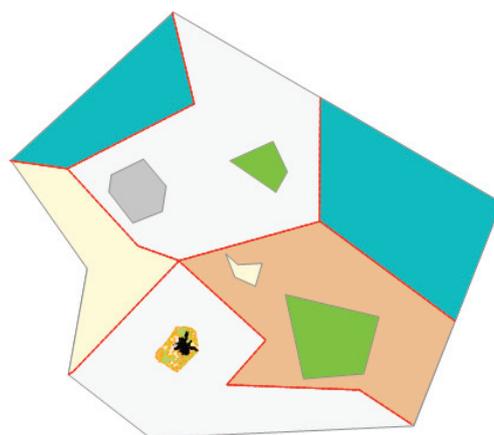
En la mayoría de acciones anteriores, los municipios deben integrar la gestión de la mancomunidad a que pertenecen, con el fin de encontrar apoyo externo en otras mancomunidades o entes cooperantes, especialmente en aspectos como: asistencia técnica, capacitación y dotación de equipo. La gestión mancomunada puede minimizar los costos de esto, aprovechando la economía de escala.

4. Enfoque socioeconómico

Este proceso debe realizarse cuando los procesos anteriores son actividades que se han apropiado en el quehacer de la municipalidad, si se espera alcanzar resultados óptimos.

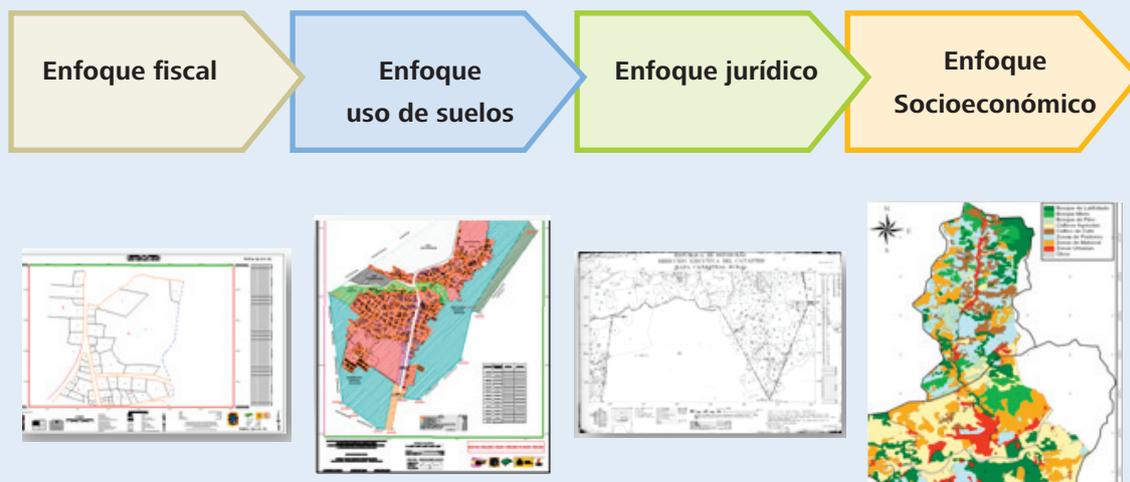
No todos los municipios están en condiciones de realizar un plan de ordenamiento territorial de forma integral y a nivel de todo el término municipal; en parte por el alto costo y también porque este proceso no necesariamente tiene que ver con mapas sino con decisiones en políticas públicas.

Sin embargo, el resultado de llevar el catastro como instrumento base para los planes de ordenamiento territorial y vincular las diferentes instituciones asociadas a la planificación, traerá resultados valiosos al municipio en el mediano y largo plazo.



Ejemplo de uno de los mapas de un plan de ordenamiento territorial.

Proceso metodológico



Matriz resumen de proceso e implicaciones de implementar el catastro multifinalitario

Enfoque Fiscal	Uso de Suelos	Enfoque Jurídico	Socioeconómico
Compromisos del Municipio			
<p>Contar con oficina de catastro permanente.</p> <p>Roles de Catastro y Control tributario separados.</p> <p>Contraparte económica para contratación de personal.</p> <p>Liderar proceso de concertación de valores.</p> <p>Compromiso económico anual para continuar el proceso de levantamiento en aldeas.</p>	<p>Aprobación de plan de uso urbano y estudio de perímetro.</p> <p>Contraparte económica para el levantamiento urbano de aldeas.</p> <p>Aprobación de procesos para la emisión de permisos de construcción con involucramiento de la Unidad Ambiental y departamento de Control Urbano.</p> <p>Compromiso económico anual para continuar el levantamiento rural.</p>	<p>Estudio de naturaleza jurídica.</p> <p>Mapa de límites intermunicipales.</p> <p>Levantamiento rural.</p> <p>Plan de levantamiento rural a mediano plazo.</p> <p>Procedimientos para emitir dominios plenos.</p> <p>Procedimiento para avalúo rural.</p>	<p>Estudio biofísico.</p> <p>Estudio socioeconómico y otros.</p> <p>Plan de Ordenamiento Territorial.</p>

Enfoque Fiscal	Uso de Suelos	Enfoque Jurídico	Socioeconómico
Vinculación multifinanciar del departamento de Catastro			
<p>El departamento de Catastro cumple su rol en proveer información relativa al valor de los inmuebles.</p> <p>El departamento de Catastro trabaja en conjunto con el departamento de Control Tributario.</p>	<p>El departamento de Catastro provee la información adecuada al departamento que emite permisos de construcción.</p> <p>El departamento de Catastro trabaja en conjunto con la Unidad Ambiental y departamento de Control Urbano.</p>	<p>El departamento de Catastro provee la información adecuada a la Corporación Municipal para la emisión de dominios plenos.</p> <p>El departamento de Catastro tiene una vinculación institucional con el Instituto Nacional Agrario e Instituto de la Propiedad.</p>	<p>El departamento de Catastro provee información complementaria par uso en la planificación municipal o regional.</p> <p>Está integrado a departamentos vinculados a la planificación como Desarrollo Comunitario e instituciones gubernamentales como Secretaría de Planificación (SEPLAN), SERNA, Comisión Permanente de Contingencias (COPECO), ICF, etc.</p>

Enfoque Fiscal	Uso de Suelos	Enfoque Jurídico	Socioeconómico
Instrumentos			
<ul style="list-style-type: none"> • Estudio de valores urbanos. • Levantamiento urbano. • Procedimiento para el avalúo urbano. • Procedimiento para el mantenimiento. 	<ul style="list-style-type: none"> • Estudio de perímetro urbano. • Plan de uso urbano. • Definición de radios de aldeas. • Levantamiento rural periurbano • Procedimiento para permisos de construcción. 	<ul style="list-style-type: none"> • Estudio de naturaleza jurídica. • Mapa de límites intermunicipales. • Levantamiento rural. • Plan de levantamiento rural a mediano plazo. • Procedimientos para emitir dominios plenos. • Procedimiento para avalúo rural. 	<ul style="list-style-type: none"> • Estudio biofísico. • Estudio socioeconómico y otros. • Plan de Ordenamiento Territorial.

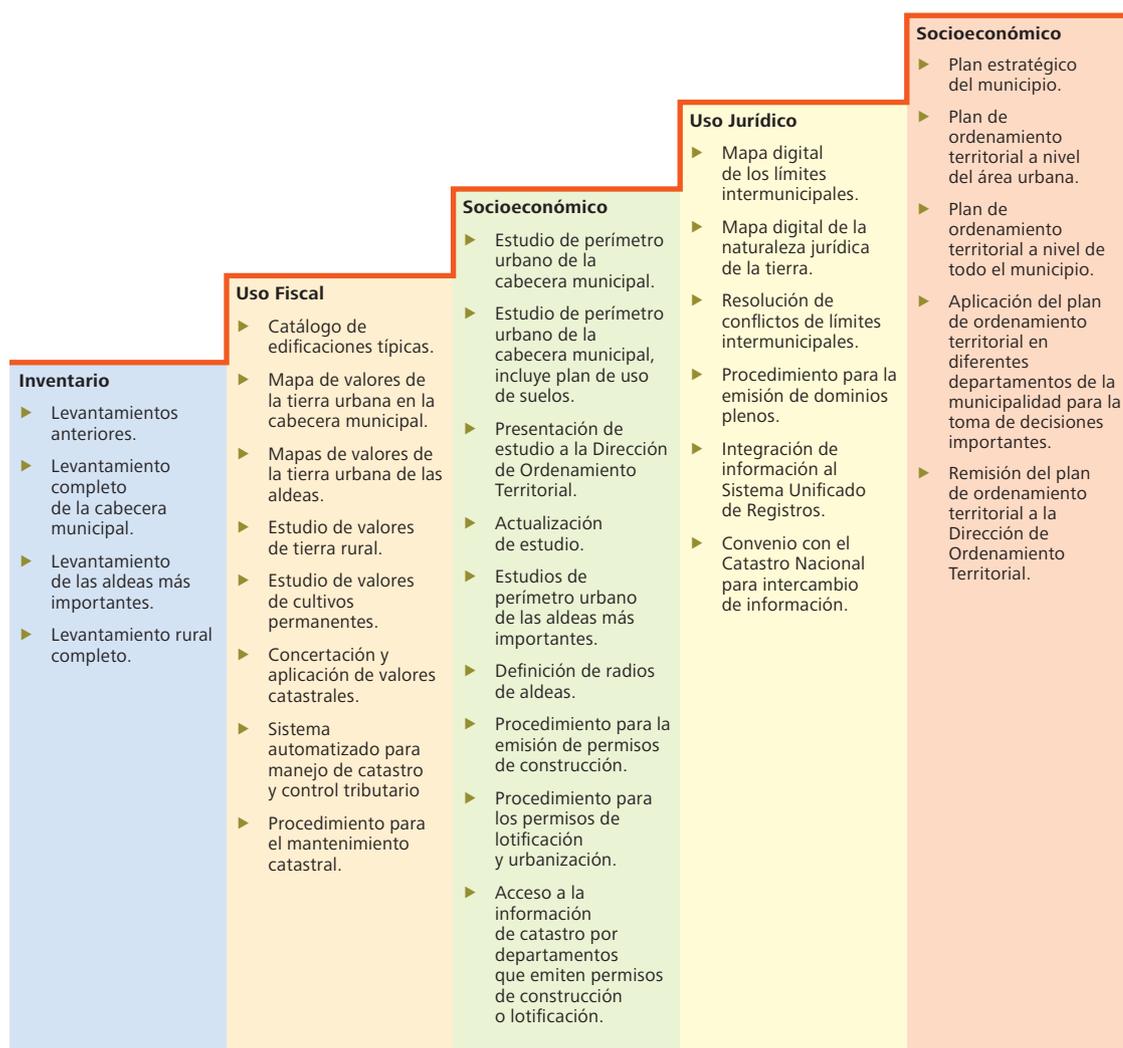
Enfoque Fiscal	Uso de Suelos	Enfoque Jurídico	Socioeconómico
Acciones			
<ul style="list-style-type: none"> • Catastro separado de Control Tributario. • Voluntad política para concertar valores. • Integración de la mancomunidad en el proceso. • Contraparte económica para contratar personal. • Aplicación de medidas para la gestión del cobro y disminución de la mora. 	<ul style="list-style-type: none"> • Voluntad política para aprobar plan de uso. • Integrar departamentos Unidad Municipal Ambiental y Control Urbano. 	<ul style="list-style-type: none"> • Convenio con Instituto de la Propiedad. • Concertación de valores rurales. • Resolución de conflictos limítrofes. • Contraparte económica para el levantamiento rural. 	<ul style="list-style-type: none"> • Acuerdos con la Secretaría de Planificación. • Integrar departamento de Desarrollo Comunitario. • Integrar otras instancias de participación y planificación.

Aplicación multifinilaritaria del Catastro

El enfoque promovido por el PFM busca extender gradualmente las potencialidades del catastro, desde el simple inventario hasta un instrumento de planificación en el que diferentes departamentos de la municipalidad utilizan la información para promover el desarrollo en las áreas:

- ▶ Fiscal.
- ▶ Uso de Suelos.
- ▶ Jurídico y
- ▶ Socioeconómico

El gráfico refleja algunos de los productos resultantes de la aplicación, mismos que evidencian el avance gradual del departamento para integrarse junto a otros departamentos al desarrollo del municipio.



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.