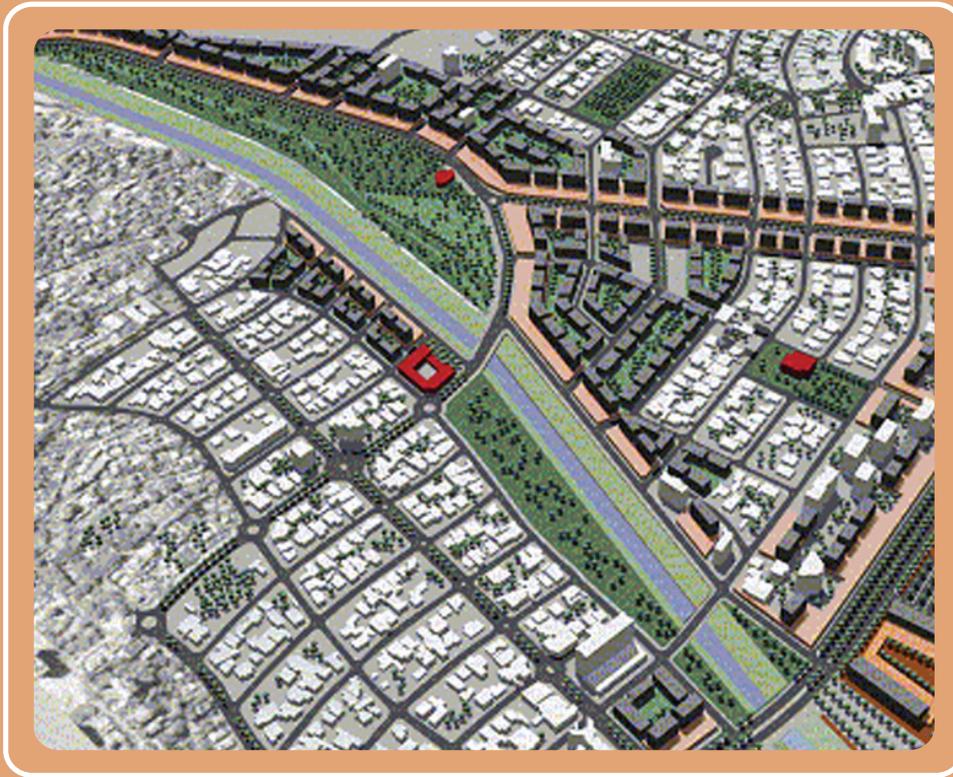


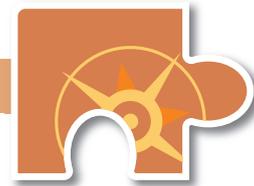


Manual de Valuación Urbana



T2

Serie Procesos Técnicos de Catastro



Manual de Valuación Urbana

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



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

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

54 páginas.

Catastro / Avalúo / Bienes inmuebles.

Copyright © 2009

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

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

Apdo. Postal 5242, Tegucigalpa, Honduras.

Tel. 232-2344, 232-2247

E-mail. pfm@aecid.hn

Documento elaborado por: **Manuel Medina**

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

Primera edición: diciembre de 2009

Tiraje: 500 ejemplares

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

Contenido

Presentación | 5

Sobre este documento | 7

Capítulo 1 La valuación | 9

La valuación catastral | 9

El avalúo masivo de propiedades | 10

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

La valuación catastral urbana | 11

La valuación de edificaciones urbanas | 11

El método de reemplazo | 12

Las tipologías constructivas | 12

Los detalles adicionales | 17

Capítulo 2 Insumos para la valuación urbana | 23

Manual de clasificación de edificaciones típicas | 24

Catálogo de valores de edificaciones típicas | 25

Mapa de valores de tierra urbana | 27

Mapa de predios | 27

Los documentos de referencia | 27

Equipo y logística | 28

Premisas de la aplicación del método | 28

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

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

Anexos | 51

- Glosario | 53

Presentación

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Alma Maribel Suazo

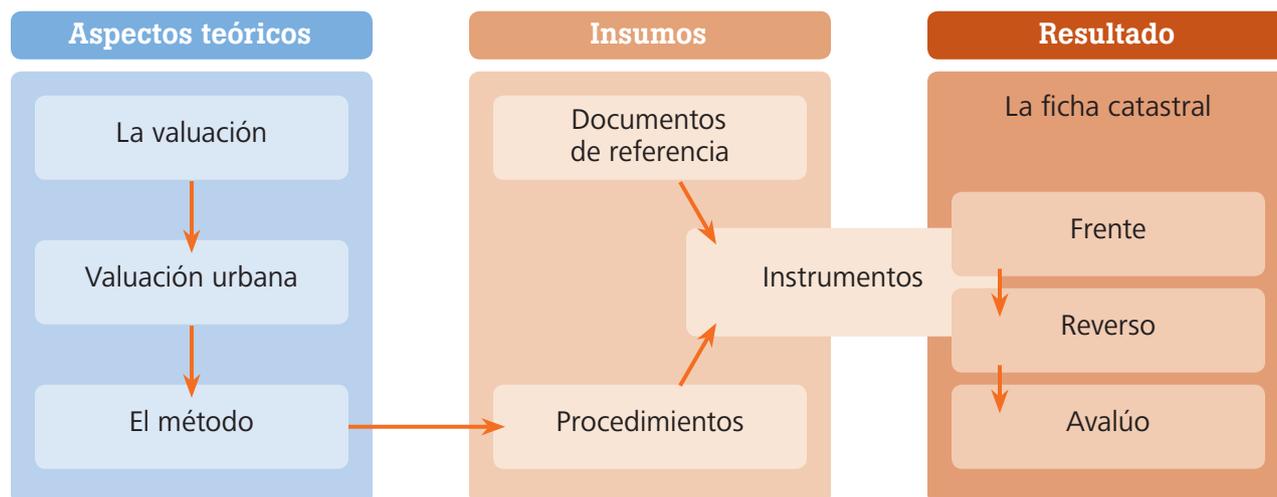
Coordinadora del Programa de Fortalecimiento
del Régimen Municipal y Desarrollo Local,
AECID-AMHON

Sobre este documento

El valor de un inmueble es un dato que se puede utilizar para múltiples propósitos (económicos, jurídicos, fiscales, etc.). En el caso de las municipalidades, el interés de definir el valor de la propiedad tiene relación con el enfoque fiscal, ya que la Ley de Municipalidades las faculta para cobrar el impuesto de bienes inmuebles de forma proporcional al valor catastral de los inmuebles urbanos y rurales.

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

Consta de tres capítulos que desarrollan los siguientes temas:



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

Artículo 76, Ley de Municipalidades

Capítulo 1

La valuación

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

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

La valuación catastral

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

Para valorar los **inmuebles urbanos** es necesario determinar el valor de la tierra y las mejoras, estas últimas constituidas por las edificaciones y detalles adicionales.

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



El avalúo masivo de propiedades

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

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

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

Factores que influyen en el valor de la tierra urbana

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

	Factores
Orden físico	<ul style="list-style-type: none">El área.El uso de la zona.La relación con la jurisdicción en conjunto.La disponibilidad de las facilidades para comprar.La facilidad de transportación.Las características topográficas.La vulnerabilidad a fenómenos naturales.La estabilidad del suelo.La disponibilidad de servicios públicos.
Orden económico	<ul style="list-style-type: none">El poder adquisitivo de los vecinos de la zona.Los niveles de operación de compraventas.La productividad de los alquileres.El tipo de interés sobre préstamos hipotecarios.

	Factores
Orden jurídico	El régimen tributario. Las restricciones de orden público y de carácter privado. La regularidad de su respaldo registral.
Orden social	La homogeneidad. La disponibilidad de facilidades culturales y recreativas para los vecinos. Los niveles de inseguridad.

La valuación catastral urbana

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

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

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

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

La valuación de edificaciones urbanas

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

El método de reemplazo

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

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

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

Las tipologías constructivas

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

El uso de la edificación. Este no es el uso que se le está dando al inmueble, sino el uso para el que fue construido originalmente.

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

Por ello se crearon seis categorías básicas (códigos de uso), comunes en zonas urbanas:

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

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

- ▶ Apartamentos y cuarterías

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

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



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

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

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

Código

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

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

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

Elementos constructivos

Electricidad



Plomería



Puertas y
ventanas



Cielo raso



Techo



Detalles
adicionales



Pisos



Cimentación



Paredes
interiores



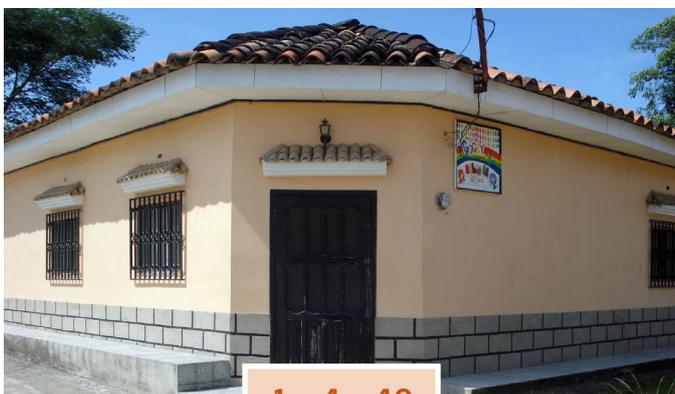
Paredes
exteriores



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



1 - 4 - 20



1 - 4 - 40

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

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

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

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

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

Los detalles adicionales

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

(1) Enchapes

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

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



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

1 - 1 - 3

(2) Cercos

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

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



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

(3) Porches

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

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



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

(4) Escaleras

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

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



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

4 - 2 - 1

(5) Pavimentos

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

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



Ejemplo: Clasificación de un pavimento de concreto regular.

5 - 2 - 2

(6) Garajes

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

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



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

6 - 2 - 0

(7) Mezzanine

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

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



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

7 - 5 - 0

Otros detalles adicionales

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

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

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

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

Capítulo 2

Insumos para la valuación urbana

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

Los insumos se pueden clasificar en tres grupos:

- ▶ Los procedimientos
 - El manual de clasificación de edificaciones típicas (para encontrar la tipología correspondiente).
 - El catálogo de edificaciones típicas (para encontrar el valor de las edificaciones).
 - El mapa de valores de tierras urbanas (para encontrar el valor de la tierra).
- ▶ Los instrumentos
 - El mapa de predios (para calcular las áreas).
 - Fichas catastrales en limpio (para llenar la información y completar el avalúo).
 - Equipo y logística (para llenar las fichas y hacer cálculos).
- ▶ Los documentos de referencia
 - La Ley de Municipalidades (para fundamento legal).
 - El Plan de Arbitrios (para conocer las tasas vigentes).

Manual de clasificación de edificaciones típicas

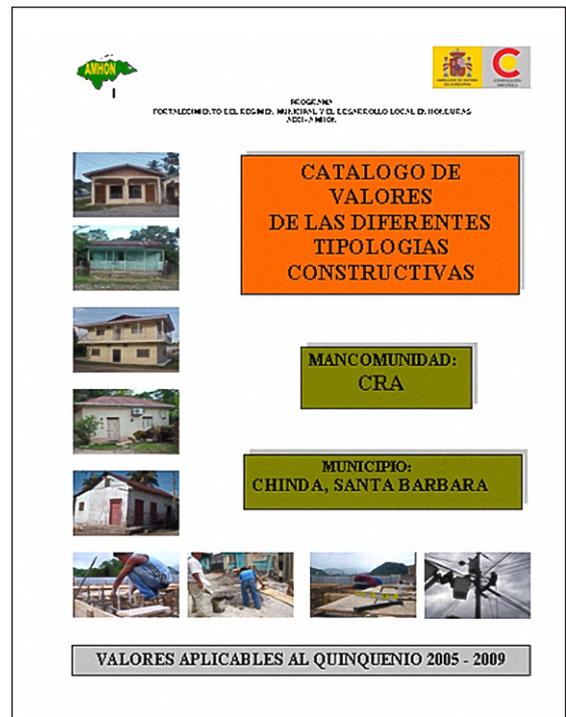
El manual de clasificación es la pauta con la cual el valuador califica las características de las edificaciones y que serán sometidas al **método de reemplazo** para definir su valor catastral; es parte de la normativa de la Dirección General de Catastro y Geografía.

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

Existe una pauta para cada uso y material de construcción.

Catálogo de valores de edificaciones típicas

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



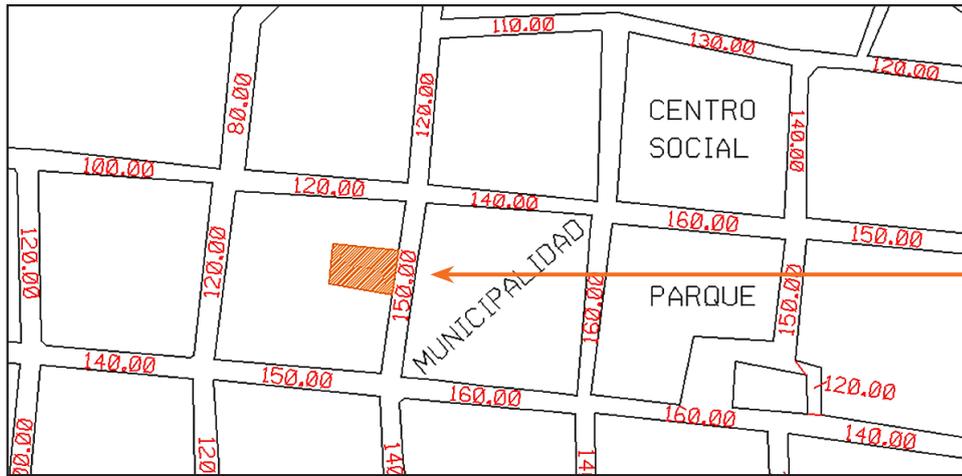
Catálogo de costos de edificaciones típicas Municipio de Petoa, Santa Bárbara Costos unitarios por metro cuadrado 2005-2009 Residencial una familia (1)						
Tipología	Uno (1-1)	Dos (1-2)	Tres (1-3)	Cuatro (1-4)	Seis (1-6)	
Calidad	10	1,173.75	1,785.92	2,266.90	846.72	1,505.30
	15	1,616.66	1,847.00	2,839.14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

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

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

Mapa de valores de tierra urbana

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

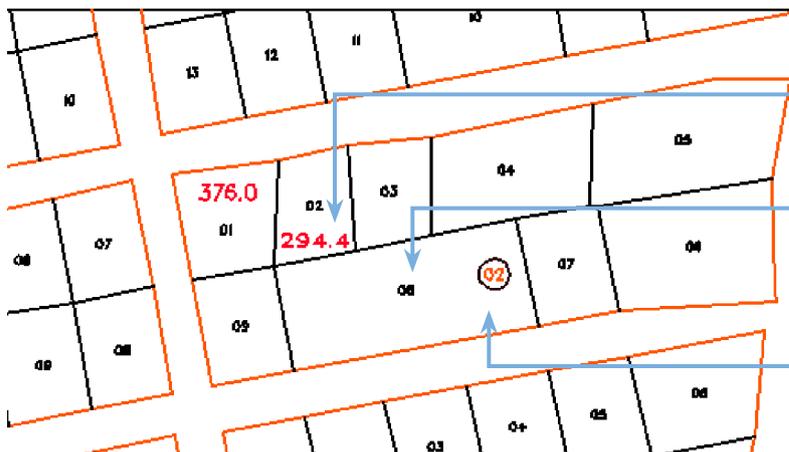


El valor para el predio señalado es 150 L / m²

Mapa de predios

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

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



Área

Número predio

Número bloque

Los documentos de referencia

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

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

Equipo y logística

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

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

Premisas de la aplicación del método

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

Capítulo 3

Captura de datos para el avalúo urbano

Para poder realizar el avalúo, aparte de los insumos del capítulo anterior, es necesario obtener datos en campo; para esto, el Catastro Nacional ha implementado una boleta que contiene espacios para captura de información en campo y cálculos en gabinete. Esta boleta se conoce como ficha catastral; es utilizada por las municipalidades y existen programas informáticos para la digitalización de esta información, ejecución de cálculos de forma automatizada y almacenamiento en una base de datos.

El anverso o frente de la ficha

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

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

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

NUMERO CATASTRAL										DATOS GENERALES										FICHA CATASTRAL URBANA									
1 DEPTO. 01 2 MPIO. 06 3 ALDEA 02 4 MAPA 14 5 BLOQUE 01 6 PREDIO 00 7 NUMERO 01										CLAVE CATASTRAL SURE CLAVE CATASTRAL ANTERIOR Z1 B1 C1										PROPIEDAD HORIZONTAL PROPIEDAD PROINDIVISA CONTROL DE EDIFICACIONES									
12 USO GEN. 01 13 SUB USO 01 14 COD. HAB. 0 15 No DE LINEA 0 16 No DE FOTOFUAFIA 0 17 PREDIO 0										18 P.O.P. 0 19 R.P. 0 20 TOPO 0 21 POLO 0 22 ASEBITO 0 23 FECHA DE DESCRIPCION 0										38 EDP. NIVEL 01 39 COORDEN. EDP. 01 40 EDP. PRED. 01 41 COORDENADOS PREDIO 01 42 EDP. ALIC. NIVEL 01 43									
18 E L N A R A N J A L										19 P.O.P. 0 20 TOPO 0 21 POLO 0 22 ASEBITO 0 23 FECHA DE DESCRIPCION 0										44 NIVEL 01 45 APARTAMENTO NUMERO 01 46 AREA DEL APARTAMENTO 01									
24 P A B L O H E R N A N D E Z V E I G A										24 NOMBRE DEL PROPIETARIO O RALZON SOCIAL 25 NACIONALIDAD 208										47 TOTAL COPROPETARIOS 41 3									
29 0196192000037										30 CLASE DE DOMINIO 0 31 DOCUMENTO 0										48 No. EDP. 01 49 No GRUPOS 01 50 No EDP. ESP. 01 51 No ESTADOS 01 52 No DE EXENCION 01									
32 AREA 390.00										33 TIPOGRAFIA 01 34 TOPOGRAFIA 01 35 INGENIERIA 01										53 No. EDP. NIVEL 01 54 No. DE CONSTRUCCION 100 55 FECHA DE CALCULO 25 - OCT - 2008 56 CALCULISTA									
36 AREA 390.00										37 CLAS. TRANS. 0										57 No. EDP. 01 58 No GRUPOS 01 59 No EDP. ESP. 01 60 No ESTADOS 01 61 No DE EXENCION 01									
38 AREA 390.00										39 CLAS. TRANS. 0										62 No. EDP. 01 63 No GRUPOS 01 64 No EDP. ESP. 01 65 No ESTADOS 01 66 No DE EXENCION 01									
39 AREA 390.00										40 CLAS. TRANS. 0										67 No. EDP. 01 68 No GRUPOS 01 69 No EDP. ESP. 01 70 No ESTADOS 01 71 No DE EXENCION 01									
40 AREA 390.00										41 CLAS. TRANS. 0										72 No. EDP. 01 73 No GRUPOS 01 74 No EDP. ESP. 01 75 No ESTADOS 01 76 No DE EXENCION 01									
41 AREA 390.00										42 CLAS. TRANS. 0										77 No. EDP. 01 78 No GRUPOS 01 79 No EDP. ESP. 01 80 No ESTADOS 01 81 No DE EXENCION 01									
42 AREA 390.00										43 CLAS. TRANS. 0										82 No. EDP. 01 83 No GRUPOS 01 84 No EDP. ESP. 01 85 No ESTADOS 01 86 No DE EXENCION 01									
43 AREA 390.00										44 CLAS. TRANS. 0										87 No. EDP. 01 88 No GRUPOS 01 89 No EDP. ESP. 01 90 No ESTADOS 01 91 No DE EXENCION 01									
44 AREA 390.00										45 CLAS. TRANS. 0										92 No. EDP. 01 93 No GRUPOS 01 94 No EDP. ESP. 01 95 No ESTADOS 01 96 No DE EXENCION 01									
45 AREA 390.00										46 CLAS. TRANS. 0										97 No. EDP. 01 98 No GRUPOS 01 99 No EDP. ESP. 01 100 No ESTADOS 01 101 No DE EXENCION 01									
46 AREA 390.00										47 CLAS. TRANS. 0										102 No. EDP. 01 103 No GRUPOS 01 104 No EDP. ESP. 01 105 No ESTADOS 01 106 No DE EXENCION 01									
47 AREA 390.00										48 CLAS. TRANS. 0										107 No. EDP. 01 108 No GRUPOS 01 109 No EDP. ESP. 01 110 No ESTADOS 01 111 No DE EXENCION 01									
48 AREA 390.00										49 CLAS. TRANS. 0										112 No. EDP. 01 113 No GRUPOS 01 114 No EDP. ESP. 01 115 No ESTADOS 01 116 No DE EXENCION 01									
49 AREA 390.00										50 CLAS. TRANS. 0										117 No. EDP. 01 118 No GRUPOS 01 119 No EDP. ESP. 01 120 No ESTADOS 01 121 No DE EXENCION 01									
50 AREA 390.00										51 CLAS. TRANS. 0										122 No. EDP. 01 123 No GRUPOS 01 124 No EDP. ESP. 01 125 No ESTADOS 01 126 No DE EXENCION 01									
51 AREA 390.00										52 CLAS. TRANS. 0										127 No. EDP. 01 128 No GRUPOS 01 129 No EDP. ESP. 01 130 No ESTADOS 01 131 No DE EXENCION 01									
52 AREA 390.00										53 CLAS. TRANS. 0										132 No. EDP. 01 133 No GRUPOS 01 134 No EDP. ESP. 01 135 No ESTADOS 01 136 No DE EXENCION 01									
53 AREA 390.00										54 CLAS. TRANS. 0										137 No. EDP. 01 138 No GRUPOS 01 139 No EDP. ESP. 01 140 No ESTADOS 01 141 No DE EXENCION 01									
54 AREA 390.00										55 CLAS. TRANS. 0										142 No. EDP. 01 143 No GRUPOS 01 144 No EDP. ESP. 01 145 No ESTADOS 01 146 No DE EXENCION 01									
55 AREA 390.00										56 CLAS. TRANS. 0										147 No. EDP. 01 148 No GRUPOS 01 149 No EDP. ESP. 01 150 No ESTADOS 01 151 No DE EXENCION 01									
56 AREA 390.00										57 CLAS. TRANS. 0										152 No. EDP. 01 153 No GRUPOS 01 154 No EDP. ESP. 01 155 No ESTADOS 01 156 No DE EXENCION 01									
57 AREA 390.00										58 CLAS. TRANS. 0										157 No. EDP. 01 158 No GRUPOS 01 159 No EDP. ESP. 01 160 No ESTADOS 01 161 No DE EXENCION 01									
58 AREA 390.00										59 CLAS. TRANS. 0										162 No. EDP. 01 163 No GRUPOS 01 164 No EDP. ESP. 01 165 No ESTADOS 01 166 No DE EXENCION 01									
59 AREA 390.00										60 CLAS. TRANS. 0										167 No. EDP. 01 168 No GRUPOS 01 169 No EDP. ESP. 01 170 No ESTADOS 01 171 No DE EXENCION 01									
60 AREA 390.00										61 CLAS. TRANS. 0										172 No. EDP. 01 173 No GRUPOS 01 174 No EDP. ESP. 01 175 No ESTADOS 01 176 No DE EXENCION 01									
61 AREA 390.00										62 CLAS. TRANS. 0										177 No. EDP. 01 178 No GRUPOS 01 179 No EDP. ESP. 01 180 No ESTADOS 01 181 No DE EXENCION 01									
62 AREA 390.00										63 CLAS. TRANS. 0										182 No. EDP. 01 183 No GRUPOS 01 184 No EDP. ESP. 01 185 No ESTADOS 01 186 No DE EXENCION 01									
63 AREA 390.00										64 CLAS. TRANS. 0										187 No. EDP. 01 188 No GRUPOS 01 189 No EDP. ESP. 01 190 No ESTADOS 01 191 No DE EXENCION 01									
64 AREA 390.00										65 CLAS. TRANS. 0										192 No. EDP. 01 193 No GRUPOS 01 194 No EDP. ESP. 01 195 No ESTADOS 01 196 No DE EXENCION 01									
65 AREA 390.00										66 CLAS. TRANS. 0										197 No. EDP. 01 198 No GRUPOS 01 199 No EDP. ESP. 01 200 No ESTADOS 01 201 No DE EXENCION 01									
66 AREA 390.00										67 CLAS. TRANS. 0										202 No. EDP. 01 203 No GRUPOS 01 204 No EDP. ESP. 01 205 No ESTADOS 01 206 No DE EXENCION 01									
67 AREA 390.00										68 CLAS. TRANS. 0										207 No. EDP. 01 208 No GRUPOS 01 209 No EDP. ESP. 01 210 No ESTADOS 01 211 No DE EXENCION 01									
68 AREA 390.00										69 CLAS. TRANS. 0										212 No. EDP. 01 213 No GRUPOS 01 214 No EDP. ESP. 01 215 No ESTADOS 01 216 No DE EXENCION 01									
69 AREA 390.00										70 CLAS. TRANS. 0										217 No. EDP. 01 218 No GRUPOS 01 219 No EDP. ESP. 01 220 No ESTADOS 01 221 No DE EXENCION 01									
70 AREA 390.00										71 CLAS. TRANS. 0										222 No. EDP. 01 223 No GRUPOS 01 224 No EDP. ESP. 01 225 No ESTADOS 01 226 No DE EXENCION 01									
71 AREA 390.00										72 CLAS. TRANS. 0										227 No. EDP. 01 228 No GRUPOS 01 229 No EDP. ESP. 01 230 No ESTADOS 01 231 No DE EXENCION 01									
72 AREA 390.00										73 CLAS. TRANS. 0										232 No. EDP. 01 233 No GRUPOS 01 234 No EDP. ESP. 01 235 No ESTADOS 01 236 No DE EXENCION 01									
73 AREA 390.00										74 CLAS. TRANS. 0										237 No. EDP. 01 238 No GRUPOS 01 239 No EDP. ESP. 01 240 No ESTADOS 01 241 No DE EXENCION 01									
74 AREA 390.00										75 CLAS. TRANS. 0										242 No. EDP. 01 243 No GRUPOS 01 244 No EDP. ESP. 01 245 No ESTADOS 01 246 No DE EXENCION 01									
75 AREA 390.00										76 CLAS. TRANS. 0										247 No. EDP. 01 248 No GRUPOS 01 249 No EDP. ESP. 01 250 No ESTADOS 01 251 No DE EXENCION 01									
76 AREA 390.00										77 CLAS. TRANS. 0										252 No. EDP. 01 253 No GRUPOS 01 254 No EDP. ESP. 01 255 No ESTADOS 01 256 No DE EXENCION 01									
77 AREA 390.00										78 CLAS. TRANS. 0										257 No. EDP. 01 258 No GRUPOS 01 259 No EDP. ESP. 01 260 No ESTADOS 01 261 No DE EXENCION 01									
78 AREA 390.00										79 CLAS. TRANS. 0										262 No. EDP. 01 263 No GRUPOS 01 264 No EDP. ESP. 01 265 No ESTADOS 01 266 No DE EXENCION 01									
79 AREA 390.00										80 CLAS. TRANS. 0										267 No. EDP. 01 268 No GRUPOS 01 269 No EDP. ESP. 01 270 No ESTADOS 01 271 No DE EXENCION 01									
80 AREA 390.00										81 CLAS. TRANS. 0										272 No. EDP. 01 273 No GRUPOS 01 274 No EDP. ESP. 01 275 No ESTADOS 01 276 No DE EXENCION 01									
81 AREA 390.00										82 CLAS. TRANS. 0										277 No. EDP. 01 278 No GRUPOS 01 279 No EDP. ESP. 01 280 No ESTADOS 01 281 No DE EXENCION 01									
82 AREA 390.00										83 CLAS. TRANS. 0										282 No. EDP. 01 283 No GRUPOS 01 284 No EDP. ESP. 01 285 No ESTADOS 01 286 No DE EXENCION 01									
83 AREA 390.00										84 CLAS. TRANS. 0										287 No. EDP. 01 288 No GRUPOS 01 289 No EDP. ESP. 01 290 No ESTADOS 01 291 No DE EXENCION 01									
84 AREA 390.00										85 CLAS. TRANS. 0										292 No. EDP. 01 293 No GRUPOS 01 294 No EDP. ESP. 01 295 No ESTADOS 01 296 No DE EXENCION 01									
85 AREA 390.00										86 CLAS. TRANS. 0										297 No. EDP. 01 298 No GRUPOS 01 299 No EDP. ESP. 01 300 No ESTADOS 01 301 No DE EXENCION 01									
86 AREA 390.00										87 CLAS. TRANS. 0										302 No. EDP. 01 303 No GRUPOS 01 304 No EDP. ESP. 01 305 No ESTADOS 01 306 No DE EXENCION 01									
87 AREA 390.00										88 CLAS. TRANS. 0										307 No. EDP. 01 308 No GRUPOS 01 309 No EDP. ESP. 01 310 No ESTADOS 01 311 No DE EXENCION 01									
88 AREA 390.00										89 CLAS. TRANS. 0										312 No. EDP. 01 313 No GRUPOS 01 314 No EDP. ESP. 01 315 No ESTADOS 01 316 No DE EXENCION 01									
89 AREA 390.00										90 CLAS. TRANS. 0										317 No. EDP. 01 318 No GRUPOS 01 319 No EDP. ESP. 01 320 No ESTADOS 01 321 No DE EXENCION 01									
90 AREA 390.00										91 CLAS. TRANS. 0										322 No. EDP. 01 323 No GRUPOS 01 324 No EDP. ESP. 01 325 No ESTADOS 01 326 No DE EXENCION 01									
91 AREA 390.00										92 CLAS. TRANS. 0										327 No. EDP. 01 328 No GRUPOS 01 329 No EDP. ESP. 01 330 No ESTADOS 01 331 No DE EXENCION 01									
92 AREA 390.00										93 CLAS. TRANS. 0										332 No. EDP. 01 333 No GRUPOS 01 334 No EDP. ESP. 01 335 No ESTADOS 01 336 No DE EXENCION 01									
93 AREA 390.00										94 CLAS. TRANS. 0										337 No. EDP. 01 338 No GRUPOS 01 339 No EDP. ESP. 01 340 No ESTADOS 01 341 No DE EXENCION 01									
94 AREA 390.00										95 CLAS. TRANS. 0										342 No. EDP. 01 343 No GRUPOS 01 344 No EDP. ESP. 01 345 No ESTADOS 01 346 No DE EXENCION 01									
95 AREA 390.00										96 CLAS. TRANS. 0										347 No. EDP. 01 348 No GRUPOS 01 349 No EDP. ESP. 01 350 No ESTADOS 01 351 No DE EXENCION 01									
96 AREA 390.00										97 CLAS. TRANS. 0										352 No. EDP. 01 353 No GRUPOS 01 354 No EDP. ESP. 01 355 No ESTADOS 01 356 No DE EXENCION 01									
97 AREA 390.00										98 CLAS. TRANS. 0										357 No. EDP. 01 358 No GRUPOS 01 359 No EDP. ESP. 01 360 No ESTADOS 01 361 No DE EXENCION 01									
98 AREA 390.00										99 CLAS. TRANS. 0										362 No. EDP. 01 363 No GRUPOS 01 364 No EDP. ESP. 01 365 No ESTADOS 01 366 No DE EXENCION 01									
99 AREA 390.00										100 CLAS. TRANS. 0										367 No. EDP. 01 368 No GRUPOS 01 369 No EDP. ESP. 01 370 No ESTADOS 01 371 No DE EXENCION 01									
100 AREA 390.00										101 CLAS. TRANS. 0										372 No. EDP. 01 373 No GRUPOS 01 374 No EDP. ESP. 01 375 No ESTADOS 01 376 No DE EXENCION 01									
101 AREA 390.00										102 CLAS. TRANS. 0										377 No. EDP. 01 378 No GRUPOS 01 379 No EDP. ESP. 01 380 No ESTADOS 01 381 No DE EXENCION 01									
102 AREA 390.00										103 CLAS. TRANS. 0										382 No. EDP. 01 383 No GRUPOS 01 384 No EDP. ESP. 01 385 No ESTADOS 01 386 No DE EXENCION 01									
103 AREA 390.00										104 CLAS. TRANS. 0										387 No. EDP. 01 388 No GRUPOS 01 389 No EDP. ESP. 01 390 No ESTADOS 01 391 No DE EXENCION 01									
104 AREA 390.00										105 CLAS. TRANS. 0										392 No. EDP. 01 393 No GRUPOS 01 394 No EDP. ESP. 01 395 No ESTADOS 01 396 No DE EXENCION 01									
105 AREA 390.00										106 CLAS. TRANS. 0										397 No. EDP. 01 398 No GRUPOS 01 399 No EDP. ESP. 01 400 No ESTADOS 01 401 No DE EXENCION 01									
106 AREA 390.00										107 CLAS. TRANS. 0										402 No. EDP. 01 403 No GRUPOS 01 404 No EDP. ESP. 01 405 No ESTADOS 01 406 No DE EXENCION 01									
107 AREA 390.00										108 CLAS. TRANS. 0										407 No. EDP. 01 408 No GRUPOS 01 409 No EDP. ESP. 01 410 No ESTADOS 01 411 No DE EXENCION 01									
108 AREA 390.00										109 CLAS. TRANS. 0										412 No. EDP. 01 413 No GRUPOS 01 414 No EDP. ESP. 01 415 No ESTADOS 01 416 No DE EXENCION 01									
109 AREA 390.00										110 CLAS. TRANS. 0										417 No. EDP. 01 418 No GRUPOS 01 419 No EDP. ESP. 01 420 No ESTADOS 01 421 No DE EXENCION 01									
110 AREA 390.00										111 CLAS. TRANS. 0										422 No. EDP. 01 423 No GRUPOS 01 424 No EDP. ESP. 01 425 No ESTADOS 01 426 No DE EXENCION 01									
111 AREA 390.00										112 CLAS. TRANS. 0										427 No. EDP. 01 428 No GRUPOS 01 429 No EDP. ESP. 01 430 No ESTADOS 01 431 No DE EXENCION 01									
112 AREA 390.00										113 CLAS. TRANS. 0										432 No. EDP. 01 433 No GRUPOS 01 434 No EDP. ESP. 01 435 No ESTADOS 01 436 No DE EXENCION 01									
113 AREA 390.00										114 CLAS. TRANS. 0										437 No. EDP. 01 438 No GRUPOS 01 439 No EDP. ESP. 01 440 No ESTADOS 01 441 No DE EXENCION 01									
114 AREA 390.00										115 CLAS. TRANS. 0										442 No. EDP. 01 443 No GRUPOS 01 444 No EDP. ESP. 01 445 No ESTADOS 01 446 No DE EXENCION 01									
115 AREA 390.00										116 CLAS. TRANS. 0										447 No. EDP. 01 448 No GRUPOS 01 449 No EDP. ESP. 01 450 No ESTADOS 01 451 No DE EXENCION 01									
116 AREA 390.00										117 CLAS. TRANS. 0										452 No. EDP. 01 453 No GRUPOS 01 454 No EDP. ESP. 01 455 No ESTADOS 01 456 No DE EXENCION 01									
117 AREA 390.00										118 CLAS. TRANS. 0										457 No. EDP. 01 458 No GRUPOS 01 459 No EDP. ESP. 01 460 No ESTADOS 01 461 No DE EXENCION 01									
118 AREA 390.00										119 CLAS. TRANS. 0										462 No. EDP. 01 463 No GRUPOS 01 464 No EDP. ESP. 01 465 No ESTADOS 01 466 No DE EXENCION 01									
119 AREA 390.00										120 CLAS. TRANS. 0										467 No. EDP. 01 468 No GRUPOS 01 469 No EDP. ESP. 01 470 No ESTADOS 01 471 No DE EXENCION 01									
120 AREA 390.00										121 CLAS. TRANS. 0										472 No. EDP. 01 473 No GRUPOS 01 474 No EDP. ESP. 01 475 No ESTADOS 01 476 No DE EXENCION 01									
121 AREA 390.00										122 CLAS. TRANS. 0										477 No. EDP. 01 478 No GRUPOS 01 479 No EDP. ESP. 01 480 No ESTADOS 01 481 No DE EXENCION 01									
122 AREA 390.00										123 CLAS. TRANS. 0										482 No. EDP. 01 483 No GRUPOS 01 484 No EDP. ESP. 01 485 No ESTADOS 01 486 No DE EXENCION 01									
123 AREA 390.00										124 CLAS. TRANS. 0										487 No. EDP. 01 488 No GRUPOS 01 489 No EDP. ESP. 01 490 No ESTADOS 01 491 No DE EXENCION 01									
124 AREA 390.00										125 CLAS. TRANS. 0										492 No. EDP. 01 493 No GRUPOS 01 494 No EDP. ESP. 01 495 No ESTADOS 01 496 No DE EXENCION 01									

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

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

USO DEL PREDIO O EDIFICACIÓN
HABITACIÓN Y SALÓN DE BELLEZA

Número de línea, número de foto, número de predio. Estas casillas están en desuso, no aplican para los levantamientos actuales pues es poco común la implementación de proyectos con este sistema. En su momento correspondieron a la línea de vuelo, foto de contacto (generalmente en esc. 1: 20,000), el predio era un número preliminar y servía para hacer revisiones futuras y saber en qué foto se tomó los datos de campo.

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

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

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

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

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

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

19	R P
	E F

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

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

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

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

24 NOMBRE DEL PROPIETARIO O RAZÓN SOCIAL

M	O	L	I	N	A	J	O	S	E	M	A	R	I	O				
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	--	--	--	--

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

24 NOMBRE DEL PROPIETARIO O RAZÓN SOCIAL

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

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

Ejemplo: el propietario del predio es un hondureño.

25 NAC

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

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

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

TARJETA DE IDENTIDAD

26

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

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

RTN

27

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

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

No. dE FRENTE

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

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

Ejemplo: el predio está ubicado en la Colonia Bueso.

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

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

Ejemplo: Válido (referencia permanente).

DIRECCIÓN DEL PREDIO	
28	2 CUADRAS AL NORTE DEL PARQUE CENTRAL

Ejemplo: No válido (referencia no permanente).

DIRECCIÓN DEL PREDIO	
28	JUNTO A LA CASETA DE PEPSI

Datos generales de delineación

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

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



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

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

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



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

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

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



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

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

32 ÁREA

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

33 UNIDAD DE ÁREA

YRD. ²	1	MTS. ²	2	MZ	3	HA	4	VRS. ²	5
-------------------	---	-------------------	---	----	---	----	---	-------------------	---

34 TOPOGRAFÍA

TOPOGRAFÍA	1
SEGÚN DOCUMENTO	2
REGISTRADA	3

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

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



35

FECHA DE ADQUISICIÓN

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

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

Ejemplo: un predio comprado por L 20,000. → ³⁶

MONTO TRANSACCIÓN								
2	0	0	0	0	0	.	0	0

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

Tiene 3 opciones de llenado:

- 01 - Si el predio se adquirió en una venta total.
- 02- Si el predio se adquirió en una venta parcial.
- 03- Si el predio surgió como una agrupación de predios.

Ejemplo: un predio comprado parcialmente. → ³⁷

CLAS. TRANS.	
0	2

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

Ejemplo: →

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

Propiedad horizontal

Esta es una información para el avalúo de condominios, centros comerciales o edificios construidos bajo el régimen de propiedad horizontal; el sistema de comparación cuyo análisis ahora nos ocupa no aplica.

PROPIEDAD HORIZONTAL

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

Propiedad proindivisa

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

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

PROPIEDAD PROINDIVISA

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

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

PROPIEDAD PROINDIVISA

TOTAL COPROPIETARIOS	2	
María Elena Acosta		

Control de edificaciones

Esta sección se llena según el caso:

- ▶ Casilla 48. Se anota cuántas edificaciones existen en el predio al momento del avalúo.
- ▶ Casilla 49. Se anota la cantidad de grupos que se anoten en esa ficha.
- ▶ Casilla 50. Sólo se llena cuando existen edificaciones que se salen de las típicas.
- ▶ Casilla 51. Sólo se llena cuando existen sótanos.
- ▶ Casilla 52. Esta casilla sólo se llena cuando se hace un cálculo manual total y se refiere al % de habitación que usa el propietario del predio. En las municipalidades que usan el SAFT no es necesario ya que es automático.

- ▶ Casilla 53. Esta casilla sólo se llena cuando el propietario vive en el predio, normalmente se anota N° 001, pues es la ficha principal donde se anotan los datos del propietario del inmueble.
- ▶ Casilla 54. Esta casilla sólo se llena cuando el propietario vive en el predio y sólo en ese caso se anota 100%.
- ▶ Casilla 55. En esta casilla se anota la fecha del cálculo y en el espacio seguido el nombre del calculista.

CONTROL DE EDIFICACIONES										
N° DE EDIFI		N° GRUPOS			N° EDIF. ESP			N° SÓTANOS		
48	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	49	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	50	<input type="text"/>	<input type="text"/>
% DE EXEN		N° EDIF HAB.			% DE HABITACIÓN					
52	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	53	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	54	<input type="text"/>	<input type="text"/>
FECHA DEL CÁLCULO							CALCULISTA			
55	<input type="text"/>									

Colindantes del predio

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

Datos para el avalúo de edificaciones

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

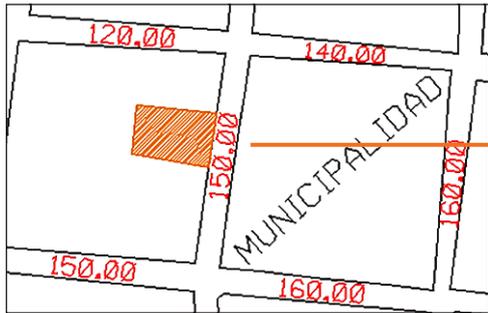
Ejemplo: 1 PLANTA (una habitación de adobe, de calidad 20 con 90%
1 - 4 - 20 bueno y 54 metros de construcción)
90% BUENO

GRUPO	EDIFICACIÓN No. 72	PISO	ÁREA (M ²) 73	USO 74	CLASE 75	CALIDAD 76	% BUENO 77
<input type="text" value="1"/>	<input type="text" value="0"/> <input type="text" value="0"/> <input type="text" value="1"/>	<input type="text" value="1"/>	<input type="text" value="9"/> <input type="text" value="0"/> <input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="1"/>	<input type="text" value="4"/>	<input type="text" value="2"/> <input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="9"/> <input type="text" value="0"/>
<input type="text" value="2"/>	<input type="text"/>	<input type="text" value="1"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Datos para el avalúo de la tierra

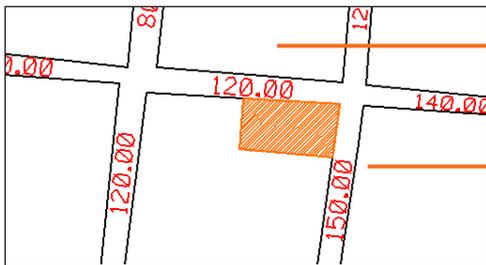
Valor básico. Este dato se llena en la oficina y se obtiene del mapa de valores de tierra. Existen 2 opciones:

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



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

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



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

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

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

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

Ejemplo: el área del predio en estudio es 300 m².

	ÁREA (m ²)					
95				3	0	0 . 0 0

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

Ejemplo: el área del predio en estudio es 300 m².

	ÁREA (m ²)					
95				1	5	0 . 0 0
	ÁREA (m ²)					
100				1	5	0 . 0 0

Factor de modificación

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

FACTOR DE MODIFICACIÓN							
96			1	.	0	0	0

FACTOR DE MODIFICACIÓN							
101							

Como ya se mencionó, el valor depende del deseo de adquisición de un inmueble, y este deseo se define por la disponibilidad de servicios o comodidades que motiven la adquisición del mismo. En el caso de predios de áreas urbanas, los factores de modificación aplicables pueden ser:

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

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

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

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

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

FRENTE (M)						
97						

FRENTE (M)						
102						

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

Tiene 2 opciones de llenado:

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

ESQUINA

98

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

TOPOGRAFÍA

103

Servicios públicos

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

Ejemplo:

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

SERVICIOS PÚBLICOS

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

Futuras revisiones

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

100 – En construcción total

101 – En construcción parcial

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

113

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

114

Edificación especial

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

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

Ocupante y renta mensual

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

OCUPANTE Y RENTA MENSUAL									
								112	
								LPS.	

Observaciones

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

OBSERVACIONES									
PROCESO	ALTA		BAJA		DIGITAL				

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

Reverso de la ficha

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

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

PISOS			7				
ESTRUCTURA	A	C	A	B	A	D	C
Madera	Concreto Color	Madera Maciza					
Concreto	Mosaico	Madera Doble					
Tierra Apisonada	Teniso	Mármol					
Calidad:	Inferior	Regular	Superior				

PAREDES EXTERIORES			4				
ESTRUCTURA	A	C	A	B	A	D	C
Madera	Adobe	Tubo					
Bloque Cemento	Behmante	Madera Botaguá					
Ladrillo Póster	Ladrillo de Zinc	Rapelo Plástico					
Azule		Rapelo Pino					
Pintura:	Acabe	Agua	Vinilo				
Calidad:	Inferior	Regular	Superior				

TECHO			5				
TIPO	A	C	A	B	A	D	C
Módulo Agua	Módulo de Pino	Lámina de Zinc					
Dea Agua	Ladrillo de Acero						
Varios Agua	Cemento	Tubo de Hierro					
Óruga	Azule						
Calidad:	Inferior	Regular	Superior				

PAREDES INTERIORES			4				
ESTRUCTURA	A	C	A	B	A	D	C
Madera	Adobe	Tubo					
Concreto	Behmante	Madera					
Ladrillo Póster		Rapelo					
Azule		Rapelo Pino					
Pintura:	Acabe	Agua	Vinilo				
Calidad:	Inferior	Regular	Superior				

CIELO RASO			4				
ESTRUCTURA	A	C	A	B	A	D	C
Madera	Plywood de Pino	Celotex					
Concreto Revoque	Machimbé	Asbesto					
	Adobe						
Calidad:	Inferior	Regular	Superior				

DESCRIPCIÓN DE LA EDIFICACIÓN			
DIAGRAMA DE LA EDIFICACIÓN			
[Diagrama de planta con una cuadrícula de puntos]			

CARPINTERÍA				2			
FUERTAS	VENTANAS	CLOSETS	GABINETES				
Madera Pino	Aluminio	Madera Pino	Cocina				
Calidad:	Inferior	Regular	Superior				

CÁLCULO MANUAL DEL VALOR DE LAS EDIFICACIONES				
CLASIF.	NIVEL	AREA (M2)	COSTO UNIT.	COSTO
	1er. Piso			
	2do. Piso			
	3er. Piso			
	Planta Adic.			
	Sótano			
Costo de Reparación Nuevo				
% Bueno				
Valor Depreciado				
Valor Del. Adic.				
Valor Otros Edificatorios				
Valor Total Pagado				

CÁLCULO MAN. DEL AVALÚO DEL TERRENO			
FRACCIÓN 1			
Valor Base del Ter.			
Área (M2)			
Factor Modificación			
VALOR			
FRACCIÓN 2			
Valor Base del Ter.			
Área (M2)			
Factor Modificación			
VALOR			
TOTAL FRACCIÓN 1 + FRACCIÓN 2			

PLOMERÍA				3			
INSTALACIONES SANITARIAS	CALIDAD	INSTALACIONES SANITARIAS	CALIDAD				
Inodoro	INF. REG. SUP.	Lavamanos	INF. REG. SUP.				
Lavamanos	5	Lavateras	1				
Cuchos	5	Lavateras	1				
Cuchos	5	Lavateras	1				

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

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

RESUMEN DE VALUACION	
CONCEPTO	VALOR
Tierras	
Edificaciones	
Terceros	
Valor Exención	
Neto Gravable	
Tarifa a Pagar por Miller	
Impuesto a Pagar	
VALUADOR	
FECHA	
PROCESO	Acta Baja Digni

OBSERVACIONES	
[Espacio para anotaciones]	

Elementos constructivos

Cimentación

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

Ejemplo: Habitacional de adobe.

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

Del manual de pesos →

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

Piso

Ejemplo: Habitacional de adobe.

Ficha →

Del manual de pesos ↓

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

PISOS	Estructura	Tierra (2)	Cemento (4)	Cemento (6)	Cemento (8)	Cemento (10)
	Acabado	Tierra Api.	Cem. Col.	mosaico	Mosaico	Mos. Dec.
	Calidad	Inf.	Inf.	Reg.	Reg.	Sup.

Paredes exteriores

Ejemplo: Habitacional de adobe.

Ficha

Del manual de pesos

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

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

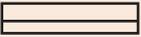
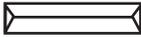
Techo

Ejemplo: Habitacional de adobe.

Ficha

Del manual de pesos

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

TECHO	Artesón	(2) Madera pino	(4) Madera pino	(6) Madera Pino	(8) Madera pino	(10) Madera pino
	Acabado	Te. Barro	Te. Barro	Te. Barro	Te. Barro	Te. Barro zinc
	Tipo					
	Calidad	Inf.	Inf.	Reg.	Reg.	Sup.

Cielo Raso

Ejemplo: Habitacional de adobe.

Ficha

Del manual de pesos

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

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

Carpintería

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

Ejemplo:

- ▶ Habitacional de adobe
- ▶ Puerta de madera Machimbres
- ▶ Ventanas de tela metálica

Ficha

Del manual de pesos

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

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

Otros detalles

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

Ejemplo: Habitacional de adobe.

Ficha



Del manual de pesos



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

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

Plomería

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

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

Ficha



Del manual de pesos



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

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

El cálculo del valor

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

El valor de un inmueble es la suma de:

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

Cálculo manual del valor de una edificación

Uso de edificación: Habitación

Clase de materiales: Adobe

Calidad de mano de obra: 20

La edificación mide 5x6 m²

Se obtiene de multiplicar el área por el costo unitario

CALCULO MANUAL DEL VALOR DE LAS EDIFICACIONES

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

Es el % bueno
Observado en campo

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

Catálogo de costos de edificaciones típicas
Municipio de Peto, Santa Bárbara
Costos unitarios por metro cuadrado 2005-2009
Residencial una familia (1)

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

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

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

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

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

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

Calculo manual del valor del terreno

Ejemplo: un predio esquinero (mide 300 m², los valores al frente de calle son L 120 y L 150 y el factor de modificación por área es 1.000)

Calculo manual del avalúo del terreno

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

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

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

Resumen del impuesto a pagar

Resumen de valuación

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

↑
Impuesto a pagar por año

Anexos

Glosario

Glosario de términos técnicos

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Multifinalitario: Que se puede utilizar para varios propósitos

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

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

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

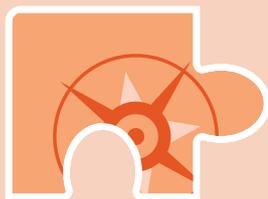
Proindivisa: Propiedad a la que no se ha señalado aún la división para cada uno de sus propietarios.

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

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

Manuales y buenas prácticas para el catastro municipal

1. Serie Técnica



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

2. Serie Administrativa



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

3. Serie Tecnológica



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



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

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