

EL CATASTRO NACIONAL EN HONDURAS



PROYECTO PILOTO
MUNICIPIO DE COMAYAGUA

ANTECEDENTES:

- *La organización del catastro en Honduras data desde el año de 1970, cuando se monto un catastro demostrativo en los departamentos de Valle y Choluteca.*
- *En 1980 fue creada la Dirección Ejecutiva de Catastro, la cual tiene por objeto organizar los catastros locales en todas las municipalidades del país; este objetivo no ha podido ser cumplido al 100%, ya que actualmente existen municipalidades que no cuentan con un catastro propiamente dicho, solo como figura para cumplir con las exigencias de ley.*

- *La DEC no logró conformar un sistema uniforme e integral de la propiedad inmobiliaria, por el contrario en los años subsiguientes hubo una proliferación de catastros sectoriales como ser el del Instituto Nacional Agrario, Corporación Hondureña de Desarrollo Forestal (COHDEFOR), entre otros.*
- *Después de los desastres ocasionados por el huracán Mitch en todo el país, se organiza una nueva estructura del sistema de catastro y de tenencia de la tierra, surgiendo el Instituto de La Propiedad como ente regulador de las tradición de dominios sobre bienes inmuebles, y el Programa de Administración de Tierras de Honduras (PATH) que tiene la finalidad de crear una nueva base de datos de la propiedad inmobiliaria soportada en GIS, geo-referenciando cada lote o parcela de terreno mediante sistema GPS.*

ESTRUCTURA DEL PATH

EL PATH, tiene bajo su administración el Sistema Nacional de Administración de La Propiedad (SINAP), el cual es la base del nuevo sistema nacional de catastro, el SINAP está conformado por tres subsistemas:

- ✚ **SURE** (Sistema Unificado de Registro), lleva el registro digital y georeferenciado de cada parcela de tierra del país, asigna una clave numérica única a cada predio, registra límites, colindancias, sustento registra, afectaciones a la parcela.
- ✚ **SINIT** (Sistema Nacional de Información Territorial) cuyo objetivo es consolidar y administrar la información biofísica y socioeconómica básica que servirá como fuente oficial de datos para diferentes procesos de ordenamiento territorial.



✚ **RENOT** (Registro Nacional de Normativas de Ordenamiento Territorial)
Cuyo objetivo es incorporar, entre otros, las normas y reglamentos vinculados al ordenamiento Territorial en temas tales como:

- Ordenamiento Territorial y Zonificación
- Servidumbres Administrativas
- Contaminación y Monitoreo Ambiental
- Soberanía y Fronteras
- Antropología e Historia
- Recursos Naturales y Ambiente



El catastro se ve fortalecido mediante la emisión de leyes que garantizan en legal y debida forma las actuaciones en el ámbito del avalúo catastral.

- ✚ Ley del Catastro / 1980.

- ✚ Ley de Ordenamiento Territorial y su Reglamento general. / 2003.

- ✚ Ley de Propiedad / 2004

- ✚ Ley de Municipalidades y su Reglamento / 1990.

“ ”

- *El municipio de Comayagua fue seleccionado para ser el proyecto piloto del nuevo sistema nacional de catastro que aspira a ser un sistema integrado descentralizado que provea información exacta sobre parcelas de tierra urbana y rurales, aplicar normativas de ordenamiento territorial y garantizar la tenencia de la propiedad inmobiliaria.*
- *Este proyecto piloto consistió en la geo-referenciación de todas las parcelas urbanas y rurales del municipio, creando un mapa digital con coordenadas UTM WGS84, y una base de datos registrales por cada parcela.*

Este proceso de creación de la base cartográfica digital duró dos años, después de los cuales le siguió un período de depuración de la información obtenida en campo.





PROCESO DE GEOREFERENCIACIÓN DE PARCELAS EN BARRIOS DE COMAYAGUA MEDIANTE GPS.

LEVANTAMIENTO DE INFORMACION REGISTRAL Y DEL PROPIETARIO DE LA PARCELA



- Como resultado de este plan piloto, actualmente el catastro de la Alcaldía de Comayagua cuenta con el mapeo referenciado mediante GPS del 90% de las parcelas urbanas que conforman el municipio.
- El Catastro Municipal se encarga de actualizar diariamente la base cartográfica, mediante inspecciones de campo de cada una de las parcelas que conforman el municipio, y dicha información alimenta la base de datos de contribuyentes y la base cartográfica digital.

TIERRA APISONADA	TERRAZO	MARMO
	LISTA BARRA	CRAMICA
		ALFOMBRAS DE PISO
CALIDAD:	INFERIOR	REGULAR

PAREDES EXTERIORES 8		
ESTRUCTURA		ACABADO
MADERA	ADOS	TABLA
BLOQUE DE CONCRETO	BAHAREQUE	MADERA BOTARINA
LADRILLO RAFIN	LAMINA DE ZINC	REPELLO RUSTICO
ACERO		REPELLO FINO
ALUZINC		SIN REPELLO
TABLA YESO		LADRILLO VISTO
PINTURA:	ACEITE	AGUA
CALIDAD:	INFERIOR	REGULAR

TÉCHO 9		
TIPO	ARTESÓN	ACABADO
MEZA AGUA	MADERA DE PINO	LAMINA DE ZINC
DOS AGUAS	CANALETAS	LAMINA DE ASBESTO
VARIAS AGUAS	CONCRETO LOSA	TEJA DE BARRIO
	ACERO	ALUZINC
		EUROTEJA
		CHINGLE
CALIDAD:	INFERIOR	REGULAR

PAREDES INTERIORES 8		
ESTRUCTURA		ACABADO
MADERA	ADOS	TABLA
CONCRETO BLOQUE	BAHAREQUE	MADERA
LADRILLO RAFIN	TABLA YESO	REPELLO RUSTICO
ACERO	PAPEL	REPELLO FINO
MAZONITE		SIN REPELLO
PINTURA:	ACEITE	AGUA
CALIDAD:	INFERIOR	REGULAR

CIELO RASO 7		
ESTRUCTURA		ACABADO
MADERA	PLYWOOD DE PINO	CELLOTEX
CONCRETO REFORZADO	MACHARRIE	ASBESTO
LOSA ALLERADA	TACHERA	VISA VISTA
	ASISANTE TEMA DECORADO	REPELLO FINO
CALIDAD:	INFERIOR	REGULAR

OBSERVACIONES:

V.A.E = 20,533,600.00

Valor total edificación 20,440,600

Valor terreno 4,939,500.00

AL C/CO DACION, 12 PINTURA
Nº Repello.

CARPINTERÍA 7		OTROS DETALLES	
PUERTAS	VENTANAS	CLOSETS	GABINETES
VEDRTO, ALUM	VEDRTO ALUM		
CALIDAD:	INFERIOR	REGULAR	SUPERIOR

CÁLCULO MANUAL DEL VALOR DE LAS EDIFICACIONES				
CLASIF.	NIVEL	ÁREA (M2)	COSTO UNIT.	COSTO
1-2-50	1ra PLANTA	2,413.22	2,540.20	3,591,539.97
1-3-50	2da PLANTA	362.77	2,710.85	980,701.20
4-3-30	PLANTAS ADIC.	3234	2046.04	6,616,893
	SITIANO			

COSTO DE REPOSICIÓN NUEVO	4,638,433.00
% BUENO	80%
VALOR DEPRECIADO	3,710,728.88
TOTAL DET. ADIC.	5,578,197.65
VALOR OTRAS EDIF.	6,333,600
VALOR TOTAL TASADO	15,400,500

CÁLCULO MANJAL DE AVALÚO DEL TERRENO	
FRACCIÓN 1	
VALOR BÁSICO UNIT.	40.00
ÁREA (M2)	116,410.47
FACTOR MODIFICACIÓN	12-700
VALOR	4,939,500.00
FRACCIÓN 2	
VALOR BÁSICO UNIT.	
ÁREA (M2)	
FACTOR MODIFICACIÓN	
VALOR	
TOTAL FRACC. 1 + FRACC. 2	

ELECTRICIDAD 5		
ALAMBRADO	SALIDAS	CALIDAD
ALAMBRE VISIBLE	POCAS	INTERIOR
CONDUCTO PROTECTOR	SUBCAYENTES	REGULAR
PLÁSTICO	ABUNDANTES	SUPERIOR

DETALLES ADICIONALES			
CÓDIGO	ÁREA	COSTO UNIT.	COSTO TOTAL
3-2-0	310.99	8016.08	2,492,792.71
3-2-0	75.60	3036.08	229,522.51
2-3-3	2,722.68	307.27	836,278.30
Piscina G.			76,556.00
Piscina P.			17,303.00
5-2-2	4,023.20	224.00	901,206.40
GRAMA	72,467.18	50.00	3,623,365.90
1-3-2	61.69	199.18	12,289.93
3-3-0	75.76	1,524.32	115,078.36
3-3-0	222.92	1,524.32	339,669.76
EXCAVACIÓN			397,600.00
6-2-0	22.20	3036.08	67,399.58
TOTAL DETALLES ADICIONALES			5,578,197.65

VALUADOR	IMP. ACTUAL	FECHA
1 Luis Alberto Aviles R.	89,230.25	23-04-10
2		
3 Jesus Ornelas	73,900.00	20
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
NÚMERO DE FICHA	4,939,500	

- **BENEFICIOS DE UN CATASTRO TECNIFICADO:**

En la experiencia de la alcaldía de Comayagua, haber sido seleccionada para implementar el nuevo sistema de catastro digital geo-referenciado a significado múltiples beneficios, entre ellos:

- ✚ *Incrementado la recaudación tributaria, al mantener un inventario actualizado de las parcelas urbanas.*
- ✚ *Una mayor seguridad en la tenencia de la tierra, lo que ha promovido que la población solicite la concesión de dominio pleno de su parcela, aumentando el ingreso de recursos a la municipalidad.*
- ✚ *Eficiencia y facilidad en la resolución de conflicto prediales de límites y colindancias, al estar geo-referenciado el 90% de las parcelas urbanas que conforman el municipio.*

- 
- ❖ **Aplicar normativas de ordenamiento territorial al proceso de avalúo catastral.**
 - ❖ **Poder enlazar la base cartográfica con la base de datos de contribuyentes.**
 - ❖ **Unificar la clave catastral municipal con la clave nacional del SURE.**
 - ❖ **Una segunda fase de geo-referenciación en el área rural del municipio.**

MUCHAS GRACIAS



***COMAYAGUA, UNA CIUDAD PARA
VIVIR, VISITAR E INVERTIR***

LOS ESPERAMOS EN COMAYAGUA



.....

.....



SEMANA SANTA EN COMAYAGUA



COMAYAGUA, LA PRIMERA CIUDAD COLONIAL DE HONDURAS



TE ESPERAMOS...

