



# Concertación de Valores Catastrales

en las Mancomunidades  
**CRA-MAVAQUI**



Programa Fortalecimiento del Régimen Municipal  
y el Desarrollo Local en Honduras

**No. 4 Serie Buenas Prácticas de Gestión Municipal, Vol. II**

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

Serie Buenas Prácticas de Gestión Municipal Vol. II

1ª.-- ed.- Tegucigalpa, Honduras. 2011.

Imprenta: Industria Litográfica Máxima. 22 p.

Catastro

Copyright © 2011

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

Tegucigalpa, Honduras.

Tel. 2232-2344, 2232-2247

E-mail. pfm@aecid.hn

Documento elaborado por: Erica Melissa Paredes Fernández /  
CRA.

Revisión Técnica: María Cristina Licon / PFM.

Edición: Luis Fuentes

Revisión Editorial: M.Sc. Alma Maribel Suazo Madrid,  
Coordinadora PFM/AECID/AMHON.

Se autoriza su reproducción parcial o total con fines de  
estudio, divulgación, aplicación o réplica.

## DATOS GENERALES DE LA PRÁCTICA

**Nombre de la práctica:** Concertación de Valores Catastrales en las Mancomunidades CRA- MAVAQUI

**Periodo durante el que se ejecutó:** Febrero –Mayo 2010

**Lugares donde se Experimentó y Validó:** Municipios que integran las Mancomunidades Consejo Regional Ambiental (CRA) y Municipios del Valle de Quimistán (MAVAQUI).

**Apoyo técnico y financiero:** Programa de Fortalecimiento del Régimen Municipal (PFM), financiado por la Agencia Española de Cooperación Internacional para el Desarrollo (AECID) y ejecutado en alianza con la Asociación de Municipios de Honduras (AMHON).

## DESCRIPCIÓN RESUMIDA DE LA PRÁCTICA

La concertación de valores catastrales es un ejercicio participativo, de búsqueda de acuerdos, entre las corporaciones municipales y las fuerzas vivas de cada término municipal, donde se determinan los valores que deberán aplicarse en un quinquenio de ejercicio fiscal (2010-2014) en un municipio, con el objetivo de disminuir el impacto que significa aplicar el cobro del impuesto por bienes inmuebles en un 100%, facilitando un arreglo para que gradualmente se pueda ir incrementando.

Mediante el procedimiento establecido en la Ley, las corporaciones municipales someten a la consideración de las fuerzas vivas de cada término municipal, una propuesta del cálculo de los valores de mercado asignados para el pago de bienes inmuebles, con la finalidad de establecer un acuerdo sobre el porcentaje que deberán pagar los contribuyentes en el quinquenio de referencia.

El proceso se inicia con la realización de un estudio de mercado para determinar las tablas de costo por metro cuadrado de las diferentes tipologías constructivas urbanas, tomando en cuenta factores como: tipo de uso para el cual fue construido el inmueble; la clase y calidad de los materiales utilizados para la construcción de la edificación; y el valor de la mano de obra calificada y no calificada.

Para la actualización de los valores de tierra por metro cuadrado en el área urbana fue necesario considerar las últimas compraventas efectuadas en los cascos urbanos de los municipios donde se hizo la concertación de valores.

Para la determinación de valores del área rural, se procedió a la caracterización de las tierras de la zona, de acuerdo a su capacidad agrologica, tomando en cuenta las tierras de mejor calidad hasta llegar a la de menor calidad.

---

La determinación del valor de los cultivos permanentes, consiste en identificar aquellos rubros que dan más de una cosecha al año, como el café, banano, cacao, cítricos, caña, árboles frutales, marañón, aguacate, entre otros. Para determinar el valor del cultivo, por hectárea, es necesario hacer un plan de inversión.

Una vez realizado el estudio, se genera un catálogo de valores en el cual se detalla el valor por metro cuadrado de las edificaciones; el valor por metro cuadrado de tierra; el valor por hectárea de tierra en la zona rural, y el valor por hectárea de cultivo permanente.

El estudio es presentado a la corporación municipal para que, posteriormente, lo someta a la concertación, aprobación y socialización con los diferentes sectores económicos y sociales de cada municipio, mediante el desarrollo de cabildos abiertos.

El proceso de concertación se realiza con organizaciones representativas de la sociedad civil de cada municipio, tales como: patronatos, juntas de agua, organizaciones productivas, sociales, religiosas, deportivas, y entidades de desarrollo no gubernamentales que existan en el municipio. Para ello, se distribuyen invitaciones a cada una de las personas representativas, para que asistan a la reunión de cabildo abierto en la fecha dispuesta por la Corporación Municipal.

Los representantes de la sociedad civil del municipio son los encargados de aprobar los porcentajes del estudio de concertación de valores para trámites fiscales.

Los municipios involucrados en procesos de concertación de valores catastrales en la Mancomunidad Consejo Regional Ambiental (CRA) fueron: Petoa, San Marcos, Chinda y Concepción del Norte. En la Mancomunidad del Valle de Quimistán (MAVAQUI) ejecutaron el proceso de concertación los municipios de Azacualpa, Protección del Norte, Nueva Frontera y Macuelizo.

Hoy en día los municipios que sometieron a concertación el pago de impuestos de bienes inmuebles cuentan con un Catálogo de Valores legalizados y valores actualizados, concertados con los habitantes de cada uno de los municipios.

---

Mediante la actualización de valores catastrales, los ingresos en la recaudación fiscal aumentan y el nivel de sostenibilidad en las municipalidades crece.

Este proceso fue impulsado por el Programa de Fortalecimiento del Régimen Municipal (PFM) dentro de la estrategia de salida de las mancomunidades CRA y MAVAQUI, donde se había impulsado la tecnificación del catastro y fortalecimiento del área administrativa y financiera.

Este esfuerzo se realizó en diferentes mancomunidades de Honduras de forma conjunta con la Asociación de Municipios de Honduras AMHON y con recursos económicos de la Agencia Española de Cooperación Internacional para el Desarrollo AECID.

## **EL PROBLEMA O LA NECESIDAD ATENDIDA**

El origen de la concertación de valores en los municipios obedeció a la necesidad de aplicar la norma legal referida al proceso de concertación, contenida en el artículo 76 de la Ley de Municipalidades, reformado mediante decreto No. 124-95.

Igualmente responde a la necesidad de actualizar los valores catastrales debido a los constantes incrementos en los materiales de construcción, costos de mano de obra calificada y no calificada, valores de tierra e incremento de la inflación.

Anteriormente los municipios carecían de un instrumento legal que les permitiera guiarse al momento de valorar una edificación o un predio; no poseían valores legalizados actualizados y concertados, dando como resultado la indiferencia de los contribuyentes al cumplimiento de sus obligaciones tributarias y, consecuentemente, al debilitamiento de la economía del municipio, a la escasez de recursos para la inversión social y para la mejora de los servicios públicos, que al final inciden en las buenas o malas condiciones de vida de la población.

Sin una concertación de valores, los procesos que el PFM había impulsado para tecnificar el catastro no hubieran tenido el mismo impacto que permite la presentación técnica por parte de la corporación a la población, el acuerdo colectivo, la formalidad legal para su aplicación y la base sobre la cual aplicar incrementos en el siguiente quinquenio.

## EL CONTEXTO EN EL QUE SE REALIZÓ LA PRÁCTICA

Los municipios en los que se desarrolló la concertación están ubicados al Noroeste del departamento de Santa Bárbara. En la Mancomunidad CRA se encuentran: Trinidad, Petoa, San Marcos, San Luis, Concepción del Norte y Chinda. De este conjunto únicamente Trinidad se ubica en categoría "B". Petoa, San Marcos y San Luis, se ubican en categoría "C"; mientras Concepción del Norte y Chinda, ostentan la categoría "D" como los más pobres de la Mancomunidad. Los municipios de la Mancomunidad CRA abarcan una superficie de 1 mil 198 kilómetros cuadrados, y una población aproximada de 83 mil 850 habitantes.



La Mancomunidad MAVAQUI está formada por los municipios de Macuelizo, Azacualpa, Nueva Frontera y Protección, de los cuales sólo Macuelizo ostenta la categoría "B". Azacualpa se ubica en categoría "C" mientras Nueva Frontera y Protección figuran como los más pobres dentro de la categoría "D". La superficie territorial de la mancomunidad es de 791 kilómetros cuadrados y su población estimada es de 80 mil 911 habitantes.

La topografía de la mayoría de municipios es generalmente montañosa, aunque también existe la zona plana en el Valle de Quimistán. El clima que prevalece es generalmente caliente.

Los cultivos tradicionales de los municipios son maíz, frijol y arroz, con predominio de cultivos para subsistencia, aunque siempre venden parte de la producción para obtener ingresos, complementar la dieta alimentaria y satisfacer otras necesidades humanas.

Los cultivos permanentes están definidos básicamente por el café, cítricos, pasto y caña de azúcar. El café es el rubro predominante y se cultiva con tecnologías sin sombra, con sombra y en una amplia gama de variedades.

Los ingresos de la población provienen, en parte, de las cosechas obtenidas en el campo y de las ganancias generadas por las actividades comerciales que son muy comunes en la región.

En la zona existe alta incidencia de incendios forestales y la quema de rastrojos previo a la siembra de los cultivos, generando contaminación ambiental y degradación de los suelos, que a la vez provoca la agricultura migratoria y la extensión de la frontera agrícola a zonas forestales.

Al mismo tiempo, prevalece el uso indiscriminado de pesticidas en la agricultura, especialmente en la producción de café y caña, que contaminan las fuentes de agua, especialmente de quebradas y riachuelos que la población usa para sus actividades domésticas.

## EL PROCESO APLICADO

El proceso para la concertación de valores catastrales que se aplicó en los municipios integrantes de las mancomunidades CRA-MAVAQUI se desarrolló mediante la ejecución de los siguientes pasos:

## **1. Identificación del Marco Legal del Proceso**

La identificación del marco legal consiste en el estudio y análisis de la Ley de Municipalidades, especialmente del Artículo 76 reformado por Decreto 124-95, en el que se establecen las tarifas para el pago de bienes inmuebles y la obligatoriedad de concertar los valores a pagar con los diferentes sectores sociales y económicos de la jurisdicción.

El procedimiento para la identificación del marco legal de la concertación de valores se basa en el estudio de la legislación municipal aplicada al catastro, la identificación de reformas a la legislación vigente, mediante la revisión del Diario Oficial "La Gaceta" y sometiendo al análisis de la Corporación Municipal los alcances de las nuevas políticas municipales.

Los resultados obtenidos con la aplicación de este paso del proceso, son entre otros, la sustentación legal necesaria para la aplicación de las tarifas para el pago de bienes inmuebles; la capacidad para hacer los ajustes al valor catastral de las propiedades; la protección del derecho a la participación de la población de concertar los valores catastrales, de acuerdo a sus capacidades; así como el ejercicio de la soberanía municipal para asegurar recaudaciones adecuadas y sostenidas por concepto de pago de impuestos.

## **2. Socialización con Autoridades Municipales**

La socialización consiste en explicarles con autoridades municipales la secuencia e implicación del proceso de concertación de valores catastrales, así como los parámetros a seguir. Se realizan análisis conjuntos para la aplicación adecuada del proceso de concertación.

El procedimiento para la socialización consiste en programar reuniones con las autoridades municipales del municipio donde se realizara la concertación, a fin de compartir procedimientos, beneficios de la concertación, adoptar acuerdos y asegurar el seguimiento del proceso.

El principal resultado que se obtiene con la aplicación de este paso es la programación del Cabildo Abierto con sociedad civil organizada y población para el proceso de concertación.

### **3. Análisis de la Base Catastral**

Este paso consiste en la realización de un examen comparativo para determinar el promedio entre el impuesto anterior con respecto al impuesto actual.

El procedimiento para realizar el análisis de la base catastral se realiza mediante el muestreo de algunos predios, para comparar el impuesto a pagar antes de la aplicación de los valores catastrales a concertar con los valores existentes.

El resultado obtenido con la aplicación de este paso consiste en determinar el porcentaje que existe entre el impuesto con los valores antes del estudio, con el impuesto, aplicando los valores a concertar. Esto sirve para explicar a la Corporación Municipal el impacto de aplicación de los nuevos valores y así definir los porcentajes mínimos a concertar.

### **4. Elaboración del Catálogo de Edificaciones Típicas**

La elaboración de las tablas de costos por metro cuadrado, de las edificaciones típicas, consiste en determinar los rendimientos de cada tipología constructiva conocida como edificación típica, determinar el uso, el valor de mercado de los materiales de construcción, la calidad de los materiales, y el costo de la mano de obra.

El procedimiento para la elaboración del catálogo de edificaciones típicas conlleva entre otras actividades la realización de cotizaciones en ferreterías, de los materiales de construcción; cotizaciones de mano de obra con maestros de obra dedicados a la construcción de edificaciones, fontaneros, electricistas, carpinteros y soldadores; y tabulación de la información de las cotizaciones por cada tipología constructiva, utilizando medios de cálculos electrónicos diseñados para la elaboración masiva de los catálogos de costos unitarios.

El resultado obtenido, una vez realizado el estudio, es la determinación del valor por metro cuadrado de construcción de edificaciones, con las variaciones según el uso y clase de materiales. (Es aplicable a edificaciones del área urbana y rural), tal como se puede visualizar en el ejemplo de Catálogo de Costos de Edificaciones Típicas del municipio de Concepción del Norte, Santa Bárbara, miembro de la Mancomunidad CRA.

CATALOGO DE COSTOS DE EDIFICACIONES TÍPICAS CONCEPCIÓN DEL NORTE, SANTA BARBARA COSTOS UNITARIOS POR METRO CUADRADO 2010-2014						
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	2,506.63	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			

## 5. Elaboración del Mapa de Valores de Tierra Urbana

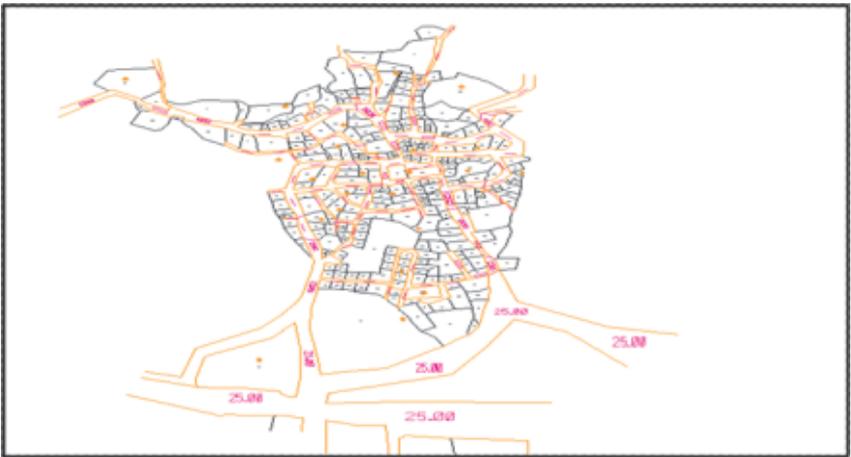
Este paso se refiere a la elaboración del plano que contiene los valores de tierra por metro cuadrado aplicables para encontrar el valor del terreno según su ubicación.

El procedimiento para la elaboración del mapa de valores por metro cuadrado, de la tierra, involucrados dentro de las áreas de control urbano, consiste en determinar el valor de mercado de las propiedades. Los precios a que se venden las propiedades inmuebles constituyen la mejor prueba que existe para determinar su valor.

Es necesario obtener las últimas transacciones de compra-venta que se hayan realizado en los últimos cinco años en el mercado inmobiliario y considerar las que contengan la información más confiable, determinar el uso de la tierra; identificar dónde se encuentra ubicada la parcela en estudio; establecer la calidad y cantidad de los servicios públicos existentes, estructura, tipo de calles y topografía, considerando la inclinación de la tierra, y que puede ser plano, alto o quebrado.

Como resultado, de la aplicación de este paso, se determina el valor por metro cuadrado, mediante los formatos determinados para realizar el ajuste del valor de la tierra, utilizando métodos de promedios aritméticos y promedios geométricos. Con la información obtenida se elabora el mapa de valores de la tierra urbana por sectores homogéneos, iniciando del centro del lugar establecido hacia las orillas hasta terminar con el último valor establecido.

Todos los factores mencionados aumentan o disminuyen el valor de la tierra. Seguidamente se presenta como ejemplo el Mapa de valores del Municipio de Chinda, Santa Barbará, de la Mancomunidad CRA.



## 6. Valoración de Terrenos Rurales

Este paso consiste en determinar los valores por hectárea, tomando en cuenta el uso de la tierra, la ubicación y el valor de mercado.

El procedimiento para determinar los valores de la tierra rural son los mismos aplicados para el área urbana, con la diferencia que la unidad de medida es la hectárea. Para ello se toman en consideración los siguientes parámetros:

- Determinación del valor de mercado de las propiedades. Los precios a que se venden las propiedades inmuebles constituyen la mejor prueba que existe para determinar su valor.
- Obtención de las últimas transacciones de Compra - venta que se hayan realizado en los últimos cinco años en el mercado inmobiliario y considerar las que contengan la información más confiable.
- Consideración de la composición del suelo.
- Disponibilidad de agua, carreteras o caminos.
- Determinación de la topografía, considerando la inclinación de la tierra. Podría ser plano, alto o quebrado.
- Analizados todos los factores anteriores, se procede a determinar el valor por hectárea mediante los formatos determinados para realizar el ajuste del valor de la tierra, utilizando métodos de promedios aritméticos y promedios geométricos.
- En los lugares donde hay estudios de suelos es recomendable adquirirlos para justipreciar los inmuebles de manera equitativa.
- Finalmente se realizan pruebas de cálculo y visitas a los lugares para determinar la armonía existente entre los valores establecidos y la realidad del mercado.

Con la información recopilada se procede a elaborar el mapa de valores de la tierra rural por sectores homogéneos, iniciando con la clase de tierra que tiene la mejor capacidad agrologica, agrupadas en clases y sub clases, iniciando de la clase I hasta la clase IX.

A continuación se presenta un ejemplo de la caracterización de tierras perteneciente al municipio de Concepción del Norte, Santa Barbará. La clasificación que se encuentra sin valor es porque el Municipio no posee tierras de esa clasificación.

CLASE	CARACTERIZACIÓN POR CAPACIDAD AGROLÓGICA	MANZANA	HECTAREA
I	Tierras de excelente calidad, casi planas, aptas para el cultivo intensivo de los productos tradicionales de la zona, sin ningún riesgo de erosión; se incluyen dentro de ésta clase de tierras, las vegas de los ríos. (Comprenden vegas de Concepción del Norte y vegas del Cerrón)	50,000.00	71,712.85
II	Tierras de muy buena calidad, con pendientes ligeramente susceptibles a la erosión. Se incluyen dentro de éstas clases de tierras las de la parte media los valles.	*****	*****
III	La mayoría de éstas tierras que son casi planas y lentamente permeables requieren para su explotación trabajos adicionales de drenaje, por lo general no permiten la ejecución de labores agrícolas en épocas de siembra. Las tierras con estas características son utilizadas para la agricultura en rotación. (Comprenden los predios cercanos a las aldeas, Concepción del Norte, Las Flores, El Volcán, El Cerrón, Macuelizo, Agua dulce)	35,000.00	50,198.99
IV	Tierras con severas limitaciones que restringen su uso, sin embargo, pueden ser cultivadas a través de la práctica de actividades de conservación. Las tierras de ésta clase se recomiendan para el cultivo de pastos y vegetación permanente. (Comprenden los predios de Concepción del Norte parte sur, Aldea Concordia, Las Flores parte sur, los predios cercanos a la aldea de Suyapa, Chuchilla Alta este, Agua Dulce o este)	30,000.00	43,027.71
V	Aunque son casi planas las tierras de ésta clase, limitan su uso al pastoreo, las actividades forestales y la vida silvestre. (Comprende La Aldea Potrenillos parte alta) (Comprende los predios aldeas, El Volcán, La Laguna Protección, Buena Vista, Suyapa parte Norte, Santa Ana parte este)	20,000.00	57,372.34
VI	Difícilmente se pueden mejorar con obras para el control de las inundaciones tierras con bastantes limitaciones de uso en actividades agrícolas, solamente destinadas para el cultivo de pastos, para la actividad forestal y la vida silvestre, para su drenaje. (Comprenden las aldeas, Santa Ana, El Robledal)	15,000.00	21,513.85
VII	Tierras no aptas para la agricultura, con severas limitaciones y consecuentemente con alto riesgo para ser utilizadas en el establecimiento de pastizales por las fuertes pendientes que presentan y por consiguiente son altamente susceptibles a la erosión.	*****	*****
VIII	A éstas tierras pertenecen las de afloramiento rocoso, entre las que se consideran las playas de los ríos, por lo que restringen su uso a las actividades recreativas: Caza, etc.	*****	*****
IX	Son las tierras extremadamente altas.	*****	*****

## 7. Valoración de Cultivos Permanentes

En principio es necesario aclarar, para su aplicación, que un cultivo permanente es considerado el que produce más de dos cosechas al año sin que la planta sufra deterioro.

En el marco de ese enfoque, la valoración de cultivos permanentes es una tabla de valores que resulta del estudio de los planes de inversión recopilados en las instituciones o empresas vinculadas a esa actividad. Este paso del proceso tiene fundamento en los artículos 602-603 del Código Civil.

El procedimiento para determinar los valores de los cultivos permanentes existentes en la zona es el siguiente:

- Consultar a las instituciones o empresas más cercanas dedicadas a la siembra de determinados cultivos, que manejan rendimientos y planes de inversión.
- Visitar los centros de distribución de los productos e insumos necesarios que estos requieren hasta lograr la plena producción del cultivo.
- Realizar las cotizaciones de mano de obra y alquileres de equipos agrícolas.

El resultado que se obtiene es una tabla de valores de cultivos permanentes aplicables para encontrar el valor catastral por hectárea. El costo básico unitario por planta dependerá de la cantidad que siembren por hectárea o manzana en la zona a concertar.

MUNICIPALIDAD DE SAN MARCOS, SANTA BARBARA				
DEPARTAMENTO DE CATASTRO				
VALORES DE CULTIVO PERMANENTE				
QUINQUENIO 2010-2014				
CÓDIGO DE CULTIVO	CLASE DE CULTIVO	COSTO BÁSICO UNITARIO/HECTAREA	COSTO BÁSICO UNITARIO/MANZANA	COSTO BÁSICO POR PLANTA LPS.
06	CAFÉ	25,696.25	17,916.07	
44	NARANJA	46,649.50	32,525.20	
45	TORONJA	27,665.00	19,288.73	
424	PASTO	7,170.50	4,999.45	
411	CAÑA	32,426.50	22,608.57	

## 8. Presentación del Estudio de los Valores Catastrales a la Corporación Municipal.

Este paso del proceso consiste en presentar a la Corporación Municipal el análisis del estudio de los valores catastrales realizados, mediante una propuesta debidamente fundamentada para su análisis y aprobación. La corporación municipal tiene la facultad de aprobar el estudio. Una vez aprobado el estudio se forma una comisión municipal con las facultades de presentarlo a la sociedad en general.

El procedimiento para la realización de este paso lleva el siguiente proceso:

- ❖ La propuesta técnica municipal es analizada y aprobada por el Alcalde o Alcaldesa y la Corporación Municipal.
- ❖ Una vez aprobada se debe consignar la certificación de punto de acta de la aprobación de la propuesta técnica.
- ❖ Al apropiarse de la propuesta se procede a emitir el acuerdo municipal correspondiente, denominándola propuesta técnica municipal de ajuste de valores catastrales para el quinquenio.

Los productos a obtener con la aplicación de este paso son, entre otros: La aprobación del estudio de valores catastrales por la Corporación Municipal para trámites legales.

En la sesión con la Corporación Municipal se determina la fecha y lugar donde se realizará la socialización del estudio con los sectores organizados del municipio, considerando el tiempo establecido para realizar las asambleas de cabildo abierto.

También se nombra una comisión de concertación que deberá estar integrada por los siguientes funcionarios: Alcalde o vice-Alcalde; Regidores; Tesorero; Auditor; Jefe Catastro y/o Control Tributario; Secretario Municipal; Comisionado Municipal; Comisión de transparencia.

La comisión tiene las funciones de presentar y defender la propuesta, así como de dialogar y ponerse de acuerdo con los representantes de los sectores sociales y económicos del municipio (previamente identificados y convocados) con respecto al ajuste de los valores catastrales aplicables al quinquenio.

## 9. Realización de Cabildo Abierto con Sociedad Civil

Este paso consiste en consensuar las instancias de concertación con los sectores de la sociedad civil y fuerzas vivas del municipio. Es de mucha importancia lograr que los asistentes a la sesión de Cabildo Abierto entiendan en qué consiste el estudio de los valores catastrales ya que ellos serán los que determinaran que porcentajes se concertarán para trámites con fines fiscales.

Para la ejecución de este paso se procede a presentar el estudio realizado de los valores catastrales a la sociedad civil, así como la agenda temática a tratar en sesión de Cabildo Abierto con autoridades municipales y de sociedad civil organizada.

La minuta de temas a tratar es la siguiente:

- Marco legal del proceso.
- Catálogo de valores de edificaciones
- Álbum de edificaciones típicas.
- Mapas de valores de tierra urbana.
- Valores de tierras rurales.
- Valores de cultivos permanente

El principal resultado de la aplicación de este paso es la aprobación de los valores catastrales para fines fiscales.

Una vez analizado por los sectores organizados, estos hacen propuestas de los porcentajes que ellos desean concertar. La comisión los escucha y revisa la propuesta municipal cuidando la base catastral. De existir armonía proceden a aceptar las propuestas de los sectores organizados.

## 10. Concertación de Valores Catastrales

La concertación con los sectores sociales y económicos tiene por objeto ponerse de acuerdo según mayoría simple y conforme a la Ley, en lo concerniente a la aprobación de los valores catastrales como base impositiva para el cálculo del impuesto de bienes inmuebles durante el quinquenio que se ha fijado:

- Un tanto por ciento de las tablas de valores catastrales urbanas.
- Un tanto por ciento del mapa de valores de las áreas urbanas.
- Un tanto por ciento del mapa de valores de tierra rurales.

- Un tanto por ciento del valor de los cultivos permanentes.

El contenido del acta final de concertación firmada por todos los participantes, deberá ser presentada a la Corporación Municipal para su aprobación y emisión del acuerdo municipal declarando la aprobación oficial del Ajuste de Valores Catastrales para el Quinquenio.



Firma del acta de concertación de valores catastrales en Chinda, Santa Bárbara.

## 11. Vigencia y Aplicación

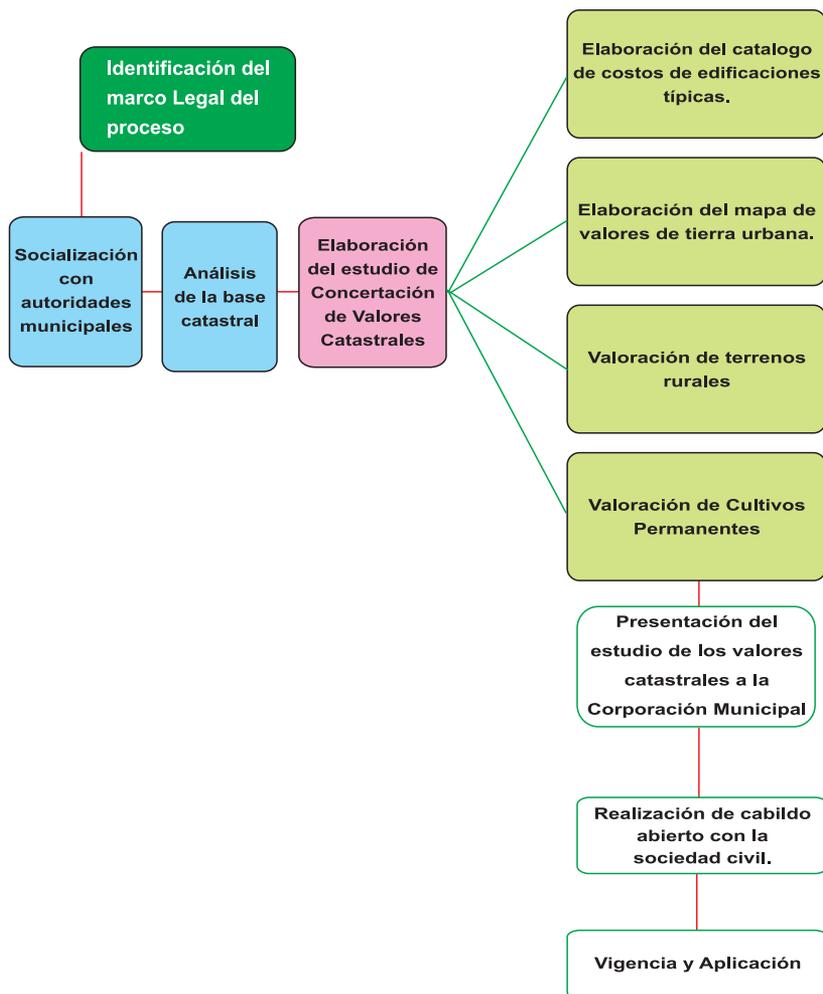
La vigencia es el periodo para el cual se acuerdan los valores catastrales. Generalmente tiene una validez de cinco años.

El procedimiento a seguir se define en el artículo 76 de la Ley de Municipalidades: se realiza en los años terminados en cero y en cinco.

El ajuste de valores catastrales concertados y aprobados por la Corporación Municipal, mediante acuerdo municipal deberá ser publicado en los siguientes medios de difusión:

- Diario Oficial La Gaceta
- Gaceta Municipal
- Periódico o Diario del Municipio,
- Tabla de Avisos de la Municipalidad 90 días antes de la aprobación del presupuesto.

## ILUSTRACIÓN DEL PROCESO



## PRINCIPALES ACTORES PARTICIPANTES

ACTORES	APORTES
Programa de Fortalecimiento Municipal PFM/AECID/AMHON.	Organismo técnico financiero promotor del proceso de concertación de valores, brindó financiamiento para la contratación del personal técnico necesario para la elaboración del estudio del proceso.
Mancomunidad CRA - MAVAQUI.	Socialización del proceso de concertación de valores Catastrales con alcaldes de los municipios socios de sus respectivas mancomunidades.
Autoridades Municipales y Municipalidades.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aprobación del estudio a un 100% para fines legales.</li> <li>- Socialización del proceso con sociedad civil.</li> </ul>
Sociedad civil.	Aprobación del estudio de valores para fines fiscales.

## PRINCIPALES PRODUCTOS Y RESULTADOS

- Los municipios de las mancomunidades, CRA – MAVAQUI cuentan con un catálogo de valores de edificaciones concertado y legalizado.
- Los contribuyentes tienen sus inmuebles valorados con costos actualizados, lo que aumenta el valor de las propiedades.
- Mapa de valores de tierra urbana que reflejan los valores de tierra por metro cuadrado del municipio, con variaciones según su ubicación y servicios públicos que poseen.
- Valores de tierra rural concertados, actualizados por su capacidad agrologica, dependiendo de la calidad de tierra en la zona.
- Base actualizada de los valores de los inmuebles, urbanos y rurales en el departamento de catastro.

- Asegurada la participación de la comunidad en la solución de los problemas del municipio.

Resumen de resultados de la concertación por municipios de las dos mancomunidades:

MUNICIPIOS CONCERTADOS	PORCENTAJE URBANO CONCERTADO	PORCENTAJE RURAL CONCERTADO
Petoa	10% sobre el valor tasado	80% sobre el estudio presentado
Concepción del Norte	50% sobre el valor tasado	50% al valor tasado
Chinda	70% del catalogo de valores, 80% mapa de valores.	80% sobre el estudio presentado
San Marcos	25% al valor tasado	50% del estudio presentado
Azacualpa	45% al valor tasado	40% al valor tasado
Nueva Frontera	100% del catálogo de valores, 40% mapa de valores urbano	50% del estudio presentado
Protección	30% al valor tasado	100% al valor tasado
San Luís	No hubo acuerdo, se realizó hasta el año 2011	No hubo acuerdo, se realizó hasta el año 2011
Macuelizo	No hubo acuerdo, se quedaron los mismos valores	No hubo acuerdo, se quedaron los mismos valores
Trinidad	Ya lo había realizado en 2009	Ya lo había realizado en 2009

*(La concertación por el impuesto no tiene fundamento jurídico, pero es un parámetro que en algunos casos se usa para presentar a los pobladores el impacto que tiene el porcentaje aplicado al valor tasado. Si bien se utiliza como ejemplo, en el fondo la aplicación del porcentaje es al valor tasado y de esta forma debe reflejarse en el punto de acta, a fin de evitar malos entendidos con los organismos contralores que pueden asociarlo con una condonación de impuestos).*

## EFFECTOS E IMPACTOS

- Mayor recaudación fiscal, debido al incremento del valor catastral. El incremento se debe a que los valores concertados fueron actualizados.

Aumento de la capacidad financiera de los municipios y consecuentemente una mayor ejecución de proyectos, que se refleja en el incremento del nivel de desarrollo e infraestructura como resultado del pago de los impuestos por los ciudadanos.

- Mejorada la cultura tributaria de los contribuyentes como resultado del ejercicio de la participación ciudadana.
- Mediante la implementación de los procesos de catastro, 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.
- Se ha fortalecido la economía municipal, a través de la ampliación de la base tributaria al incorporar nuevos valores por medio del proceso de concertación y actualización de valores, como se muestra en la siguiente tabla, el antes y después de la concertación de valores:

MUNICIPIOS	INGRESOS ANTES DE LA CONCERTACION	INGRESOS DESPUES DE LA CONCERTACION
Petoa	Lps.287,960.00	Lps.485,719.00
Concepción del Norte	Lps.16,867.54	Lps.184,964.70
Chinda	Lps. 5,737.96	Lps. 51,925.87
San Marcos	Lps. 387,442.69	Lps. 588,203.76
Azacualpa	Lps. 305,688.90	Lps.256,733.85
Macuelizo	Lps. 575,481.91	Lps. 414,194.80
Nueva Frontera	Lps. 121,824.44	Lps. 187,753.10
Protección	Lps. 171,653.40	Lps.247,258.95

## CONDICIONES NECESARIAS PARA EL EXITO

- En el proceso concertación de valores es sumamente importante contar con la participación ciudadana, la voluntad política de los gobiernos locales, y la disponibilidad de recursos de las autoridades.
- Que los técnicos encargados de realizar el estudio de concertación de valores catastrales cuenten con la potencialidad y capacidad requerida en la materia, ya que de ellos depende el nivel de comprensión del tema, por parte de los actores clave participantes, tales como autoridades municipales y sociedad civil.
- Es necesaria la Socialización del proceso con la Corporación Municipal para su comprensión y fortalecimiento en la toma de decisiones.
- Es importante que las autoridades municipales entiendan todos los factores y la importancia estratégica económica de la concertación de los valores catastrales para el desarrollo del municipio.
- Es fundamental el Involucramiento total de funcionarios y empleados municipales en todo el proceso de concertación, así como la comprensión de su responsabilidad en la aprobación de la propuesta técnica, consignarla en el acta de sesión de Corporación Municipal, y asegurar la aplicación y vigencia de los acuerdos.
- Socialización del proceso con la sociedad civil. Es de vital importancia consensuar el proceso con los sectores sociales y económicos.
- En el proceso concertación de valores es sumamente importante contar con la participación ciudadana, el involucramiento no sólo en la aprobación de los acuerdos, sino en la asignación de responsabilidades para ampliar la legitimidad y aceptación del proceso.

## RECOMENDACIONES PARA LA ADOPCIÓN, ADAPCIÓN Y/O APLICACIÓN

- 1) Los organismos de cooperación, mancomunidades o municipios que deseen adoptar e implementar el proceso, deben realizar procesos pilotos, experimentales, para identificar y determinar los efectos negativos y positivos en la implementación del proceso.
- 2) Las administraciones municipales deben lograr, a través de su gestión, la identificación y el control de los contribuyentes para los efectos del pago de impuestos.
- 3) Es conveniente implementar todas las acciones necesarias, políticas, administrativas y técnicas en el levantamiento del catastro multifinanciado.
- 4) Las municipalidades deben impulsar proyectos en los que se inviertan los recursos económicos que se recauden, especialmente en infraestructura, desarrollo social, educativo y económico.

La Presente publicación terminó de imprimirse en los talleres de "Industria Litográfica Máxima", de Tegucigalpa, Honduras en el mes de Junio de 2011. El tiraje de la primera edición consta de 500 ejemplares.

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

---



Colonia Palmira, calle República  
de Colombia, No. 2315,  
Apartado Postal No. 5242  
E-mail: [pfm@aacid.hn](mailto:pfm@aacid.hn)  
Tegucigalpa, Honduras.