



## MUNICIPALIDAD DE MEÁMBA

DEPARTAMENTO DE COMAYAGUA

*"Otro Meámbar es Posible"*



Agenda N 17

Cabildo Abierto Tema Valores Catastrales

Martes 18 de Junio 2024

Hora 10:30

Meámbar Comayagua

1. Comprobación del quorum.
2. Oración a Dios.
3. Lectura Discusión y aprobación de agenda.
4. Palabras de bienvenida y apertura del cabildo abierto por el alcalde Municipal Adán Rivera Pailla.
5. Presentación del técnico Víctor Rápalo del proyecto AECID EUROSAN Del tema valores catastrales.
6. Participación ciudadana.
7. Almuerzo.
8. Cierre de la sesión.



**MUNICIPALIDAD DE MEÁMBAR**  
Departamento de Comayagua  
*"Otro Meámbar es Posible"*



## INVITACION

Meámbar, Comayagua 13 de Junio 2024.

Señor (a) Ruben Santos Bardalro

Lo saludo muy respetuosa mente deseándole éxitos en sus labores a usted encomendadas

El motivo de la presente es para invitarle a la **SESION CABILDO ABIERTO DE VALORES CATASTRALES**

Dia: Martes 18 de junio 2024

Hora: 10:30 AM

Lugar: Salón de la Alcaldía Municipal de este municipio

Su presencia es de mucha importancia



**Roberto Adelman Morales Oviedo**  
Secretario Municipal



**Fredis Alexander Gonzales Ulloa**  
Jefe De Catastro Municipal



**ALCALDIA DE MEÁMBAR,  
COMAYAGUA.**

**CABILDO ABIERTO**

**Concertación del estudio de valores catastrales  
Quinquenio 2025-2029**

# Modernización del catastro urbano: Meámbar, Comayagua



Administración de la información territorial



# Presentado los estudios aprobados mediante punto de acta No. 53 punto No. 20:



MUNICIPALIDAD DE MEÁMBUR  
DEPARTAMENTO DE COMAYAGUA  
*"Otro Meámbur es Posible"*



## CERTIFICACION

El Suscrito Secretario Municipal del municipio de Meámbur departamento de Comayagua, **CERTIFICA QUE:** en el libro de acta de esta corporación municipal en el tomo N° 80 folio 348-349 punto 20 que corresponde al año 2024 se encuentra el preámbulo punto de acta que literalmente dice: Acta número 53 sesión ordinaria celebrada por la Honorable Corporación Municipal en el municipio de Meámbur, Comayagua en el salón de sesiones de la Alcaldía Municipal del día Martes 05 de Marzo del Año 2024. Presidió la sesión el señor Alcalde Municipal Adán Rivera Padilla, asistieron la vice alcalde Pura Caridad García Oseguera; los regidores municipales por su orden: Regidora 1ª Lilian María Regidor 2º Isaias Flores Murillo, Regidor 3º Santiago Flores Reyes, Regidora 4ª Delia Isolina Bardales Reyna, Regidor 5º, Belki Carolina Meza Buezo, Regidor 6º Pedro Antonio Gonzales Ulloa, Regidor 7º José Manuel Vásquez, Regidor 8º Milton Bisente Ramírez Carranza; asistió el comisionado de municipal Carlos Efrain García Oseguera, Miembro de Comisión de Transparencia Carlos Miranda, Antonio Granado Bonilla, Alba Luz Padilla y Margarito Granado Bonilla; Por ante el Secretario Municipal que da fe. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 El técnico Víctor Rápalo de la AMHON del Proyecto AECID/EUROSAN DeL y el jefe de catastro Fredis Gonzales socializaron a la Corporación Municipal los insumos de evaluación urbana y rural para su aprobación como estudio técnico de valor comercial, explicando que posteriormente se someterá a concertación de valores catastrales en cabildo abierto para aplicarlos en el quinquenio 2025-2029 al catastro urbano y rural del municipio. El proceso de elaboración de cada uno de instrumentos y a ruta a seguir en el proceso de valores se hará de acuerdo al artículo 76 de la ley de municipalidades según reforma por decreto 124-95; se describe los estudios presentados 1 catálogo de costo de edificaciones típicas, 2 mapas de valor por tierra urbana, 3 catálogo de costo de la tierra rural, 4 catálogo de costos de los cultivos permanentes.

La Honorable Corporación Municipal aprueba por unanimidad los siguientes estudios presentados: 1 catálogo de costo de edificaciones típicas, 2 mapas de valor por tierra urbana, 3 catálogo de costo de la tierra rural, 4 catálogo de costos de los cultivos permanentes; el cuál serán concertados en cabildo abierto para el quinquenio 2025-2029.

Que la secretaria libre copia del presente acuerdo para efectos legales y se remita a las instancias correspondientes.

21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28 No habiendo más que tratar se cerró la sesión firmando para constancia; sello y firma Alcalde Municipal Adán Rivera Padilla, firma Regidora 1ª Lilian María Regidor 2º Isaias Flores Murillo, Regidor 3º Santiago Flores Reyes, Regidora 4ª Delia Isolina Bardales Reyna, Regidor 5º, Belki Carolina Meza Buezo, Regidor 6º Pedro Antonio Gonzales Ulloa, Regidor 7º José Manuel Vásquez, Regidor 8º Milton Bisente Ramírez Carranza, sello y firma Roberto Adelman Morales Secretario Municipal.

Extendida en Meámbur, Comayagua a los 18 días del mes de Marzo del 2024.



Roberto Adelman Morales Oviedo  
Secretario Municipal

- ✓ Catálogo de costos de edificaciones típicas
- ✓ Mapa de valor de la tierra urbana
- ✓ Catálogo de costos de la tierra rural
- ✓ Catálogo de costos de los cultivos permanentes

# ✓ Catálogo de costos de edificaciones típicas



MUNICIPALIDAD DE MEÁMBAR  
Departamento de Comayagua  
"Otro Meambar es Posible"



22	ELECTRODOS 60 / 13	LIBRA	48
23	ELECTRODOS 60 / 11	LIBRA	46
24	ELECTRODOS 70 / 18	LIBRA	52
25	17 ALAMBRE DE AMARRE (DULCE)	LIBRA	16.54
26	ALAMBRE GALVANIZADO CALIBRE 12	LIBRA	44.45
27	ALAMBRE GALVANIZADO CALIBRE 16	LIBRA	88.91
28	CANALETA GALVANIZADA DE 2X4	LANCE	655.09
29	CANALETA GALVANIZADA DE 2X6	LANCE	800
30	CANALETA COMÚN DE 2X4	LANCE	425.01
31	CANALETA COMÚN DE 2X6	LANCE	623.33
32	18 CLAVOS DE 1/2"	LIBRA	
33	20 CLAVOS DE 1"	LIBRA	35.80
34	21 CLAVOS DE 1 1/2"	LIBRA	70.52
35	22 CLAVOS DE 2"	LIBRA	70.32
36	23 CLAVOS DE 2 1/2"	LIBRA	70.40
37	24 CLAVOS DE 3"	LIBRA	70.40
25	CLAVOS DE 3 1/2"	LIBRA	70.40
NA 19	CLAVOS DE 3/4"	LIBRA	
38	26 CLAVOS DE 4"	LIBRA	70.40
39	27 CLAVOS DE 4 1/2"	LIBRA	
NA 28	CLAVOS DE 5"	LIBRA	70.40
NA 29	CLAVOS DE 5 1/2"	LIBRA	
NA 30	CLAVOS DE 6"	LIBRA	70.40
NA 31	CLAVOS DE 6 1/2"	LIBRA	
NA 32	CLAVOS DE 7"	LIBRA	70.40
40	PERNO DE 1/4" X 2 1/2 PARA TECHO EN CANALETA	UNIDAD	
41	PERNO DE 1/4" X 3" PARA MADERA Y HIERRO	UNIDAD	
42	ALUZINC DE 6" CALIBRE 40	LÁMINA	300
43	ALUZINC DE 6" CALIBRE 26	LÁMINA	709
44	ALUZINC DE 8" CALIBRE 40	LÁMINA	399.99
45	ALUZINC DE 8" CALIBRE 26	LÁMINA	
46	CAPOTE PARA ALUZINC	PIE LINEAL	763.99
47	LÁMINA DE ZINC DE 4"	LÁMINA	
48	33 LÁMINA DE ZINC DE 6"	LÁMINA	96.78
49	34 LÁMINA DE ZINC DE 8"	LÁMINA	108.88
50	35 LÁMINA DE ZINC DE 10"	LÁMINA	135.47
51	36 LÁMINA DE ZINC DE 12"	LÁMINA	162.56
37	LÁMINA DE ZINC LISA cal. 29		765.72
48	TECHON ACANALADO DE 26" x 72"	LAMINA	



MUNICIPALIDAD DE MEÁMBAR  
Departamento de Comayagua  
"Otro Meambar es Posible"



## COTIZACIÓN

Municipalidad de: Meambar  
Proveedor: San Miguel Ferreteria Dirección: SiGuA rePeQuo  
Propietario: PABLO Toledo Santos  
Numero de celular: 31450490 Fecha: 17 Junio / 2023

### Ferreterías

CODIGO	H	C	DESCRIPCION	UNIDAD	VALOR
1	4		CEMENTO GRIS TIPO PORTLAND	BOLSA	
2			CEMENTO GRIS PUSOLANICO	BOLSA	
3	5		CEMENTO BLANCO	BOLSA	
4	6		CAL HIDRATADA	BOLSA	70
5	410		COLORANTE PARA PISO	LIBRA	50
6	NA		VARILLA DE HIERRO LISA DE 1/4	VARILLA	60
7	NA		VARILLA DE HIERRO LISA DE 1/2	VARILLA	380
8	NA		VARILLA DE HIERRO LISA DE 3/8	VARILLA	225
9	NA		VARILLA DE HIERRO LISA DE 5/8	VARILLA	700
10	8		VARILLA DE HIERRO CORRUGADA DE 3/8" LEGITIMA	VARILLA	190
NA 14			VARILLA DE HIERRO CORUGADA DE 1 1/8" LEGITIMA	VARILLA	
NA 15			VARILLA DE HIERRO CORUGADA DE 1 1/4" LEGITIMA	VARILLA	
NA 16			VARILLA DE HIERRO CORUGADA DE 1 3/8" LEGITIMA	VARILLA	
NA 7			VARILLA DE HIERRO CORUGADA DE 1/4" LEGITIMA	VARILLA	
11	9		VARILLA DE HIERRO CORUGADA DE 1/2" LEGITIMA	VARILLA	340
12	11		VARILLA DE HIERRO CORRUGADA DE 5/8" LEGITIMA	VARILLA	500
NA 10			VARILLA DE HIERRO CORRUGADA DE 7/8" LEGITIMA	VARILLA	
13	12		VARILLA DE HIERRO CORRUGADA DE 3/4" LEGITIMA	VARILLA	825
14	13		VARILLA HIERRO CORRUGADA DE 1" LEGITIMA	VARILLA	
15			ÁNGULO DE 1 1/2 X 1/2 X 3/16	LANCE	620
16			ÁNGULO DE 2 X 2 X 1/4 X 20	LANCE	700
17			ÁNGULO DE 1" X 1" 1/8 X 20'	LANCE	210
18			PLACA METÁLICA DE 6" X 8" X 1/4"	UNIDAD	
19			PLATINA DE 1 X 1/4 X 20	LANCE	330
20			LÁMINA DE HIERRO DE 8 X 4 X 1/16	LÁMINA	1500
21			REMACHES DE 3 1/16 X 1/2	UNIDAD	0.75



MUNICIPALIDAD DE MEÁMBAR  
Departamento de Comayagua  
"Otro Meambar es Posible"



218	257	PINTURA ACRILICA	GALON	
219	258	PINTURA DE ACEITE	GALON	
215	259	PINTURA DE HULE	GALON	
221	260	PINTURA VINILICA	GALON	
221	251 / 262 / 262	PINTURA ANTICORROSIVA	GALON	750
N/A	263	PINTURA BLANCA DE CAL (PREPARADA CON AGUA)	GALON	
228	265	RODILLO PARA PINTAR	C/U	45
N/A	267	ACEITE DE LINAZA	GALON	
220	N/A	PINTURA DE CLOROCAUCHO PLASTIFICADO	GALÓN	
223	266	BROCHA DE 1"	UNIDAD	15
224	266	BROCHA DE 2"	UNIDAD	25
225	266	BROCHA DE 3"	UNIDAD	40
226	266	BROCHA DE 4"	UNIDAD	55
227	264	BROCHA DE MEZCAL	UNIDAD	
299	342	IMPERMEABILIZANTE	GALON	

Observaciones.

SAN MIGUEL FERRETERIA  
ENTREGADO  
TEL. 2773-0044/3145-0-990/9910-4102

Firma y Sello

# ✓ Catálogo de costos de edificaciones típicas

CATÁLOGO DE COSTOS DE EDIFICACIONES TÍPICAS				
MEÁMBAR, COMAYAGUA				
COSTOS UNITARIOS POR METRO CUADRADO 2025 - 2029				
RESIDENCIAL UNA FAMILIA (1)				
CLASE / SUB CLASE	UNO (1-1)	DOS (1-2)	TRES (1-3)	CUATRO (1-4)
10	3,320.83	4,639.89	8,688.14	2,087.92
15	3,495.74	4,951.18	9,304.97	2,321.71
20	3,670.65	5,262.47	9,921.79	2,555.51
25	4,019.24	5,883.68	10,550.19	3,097.53
30	4,367.82	6,504.89	11,178.59	3,639.56
35	4,854.67	7,097.38	11,438.21	4,438.77
40	5,341.51	7,689.88	11,697.83	5,237.98
45	5,949.94	8,436.83	11,956.00	5,500.07
50	6,558.36	9,183.78	12,214.17	5,762.16
55	*****	10,357.94	13,144.19	*****
60	*****	11,532.10	14,074.20	*****
65	*****	12,039.34	15,004.21	*****
70	*****	12,546.58	15,934.23	*****
75	*****	13,053.82	*****	*****
80	*****	13,561.06	*****	*****

CATÁLOGO DE COSTOS DE EDIFICACIONES TÍPICAS						
MEÁMBAR, COMAYAGUA						
COSTOS UNITARIOS POR METRO CUADRADO 2025-2029						
COMERCIAL (2)						
SUB		UNO (2-1)	DOS (2-2)	TRES (2-3)	CUATRO (2-4)	SEIS (2-6)
CLASE	CLASE					
	10	2,224.01	3,107.66	4,372.40	1,317.04	2,397.03
15		2,749.53	3,645.44	4,801.60	1,748.34	3,166.86
	20	3,275.05	4,183.22	5,230.79	2,179.65	3,936.68
25		3,777.03	4,502.05	5,714.71	2,390.58	4,457.82
	30	4,279.00	4,820.89	6,198.62	2,601.51	4,978.96
35		*****	5,188.45	6,323.88	3,003.49	*****
	40	*****	5,556.01	6,449.14	3,405.47	*****

CATÁLOGO DE COSTOS DE EDIFICACIONES TÍPICAS				
MEÁMBAR, COMAYAGUA				
COSTOS UNITARIOS POR METRO CUADRADO 2025-2029				
OFICINAS (3)				
SUB CLASE	CLASE	DOS (3-2)	TRES (3-3)	SEIS (3-6)
	10	1,984.22	3,436.50	3,928.32
15		2,399.39	3,614.14	4,027.12
	20	2,814.57	3,791.79	4,125.93
25		3,368.06	4,353.11	4,707.35
	30	3,921.54	4,914.44	5,288.77
35		4,848.52	5,698.42	*****
	40	5,775.50	6,482.40	*****

# ✓ Mapa de valor de la tierra urbana

**BOLETA PARA LA INVESTIGACIÓN DE COMPRAVENTAS**  
Municipalidad de Meambar  
Departamento de Catastro Municipal

Municipalidad: Meambar Dpto. Comayagua  
Técnico que aplica la encuesta: Fredis A. Gonzalez Sector: Col. German Romero

DATOS GENERALES DEL PREDIO		AMENIDADES		
Propietario: <u>Dilve Isabel Rivera Caballero</u>	Agua: <u>SI</u>	Teléfono: <u>NO</u>		
Identidad: <u>0310-1993-00295</u>	Alcantarillado: <u>NO</u>	Calle: <u>Tierra</u>		
Dirección del propietario: <u>Col. German Romero</u>	Electricidad: <u>SI</u>	Acera: <u>NO</u>		
Teléfono de contacto: <u>9715-1419</u>	Alum. Publico: <u>SI</u>	Tren de aseo: <u>NO</u>		
	Comercio: <u>NO</u>	Habitacional: <u>SI</u>		
	Farmacia: <u>NO</u>	Oficinas: <u>NO</u>		
DATOS DE LA TRANSACCIÓN				
Tipo de Documento				
Escritura Pública <input type="checkbox"/> Titulo INA <input type="checkbox"/> Titulo Municipal DP <input type="checkbox"/>				
Documento Privado <input checked="" type="checkbox"/> Sin Documento <input type="checkbox"/>				
Datos de Inscripción				
Tomó <input type="checkbox"/> Asiento <input type="checkbox"/> Fecha <input type="checkbox"/>				
Matricula <input type="checkbox"/> Fecha <input type="checkbox"/>				
Vendedor: <u>Fraylon de Jesus Rivera Varela</u>				
Comprador: <u>Dilve Isabel Rivera Caballero</u>				
Fecha de la transacción: <u>31-07-2019</u>				
Valor de la transacción: <u>25,000.00</u>				
Datos registrales:				
Área según documento: <u>163.62</u> Mts <sup>2</sup>				
Unidad de Área: Mz <input type="checkbox"/> Has <input type="checkbox"/> M <sup>2</sup> <input checked="" type="checkbox"/> V <sup>2</sup> <input type="checkbox"/>				
Tipo de Tradentes:		Relación entre sí:	Valor aplicable:	Fecha de la investigación:
Persona Natural <input checked="" type="checkbox"/>	Persona Jurídica <input type="checkbox"/>	<u>Comprador</u>	<u>L. 152.79</u>	<u>04-2023</u>

Encuestado: Dilve Rivera Jefe de Catastro: Fredis A. Gonzalez Técnico de Valores: Fredis A. Gonzalez

## CONTRATO PRIVADO DE COMPRA Y VENTA DE UN BIEN INMUEBLE

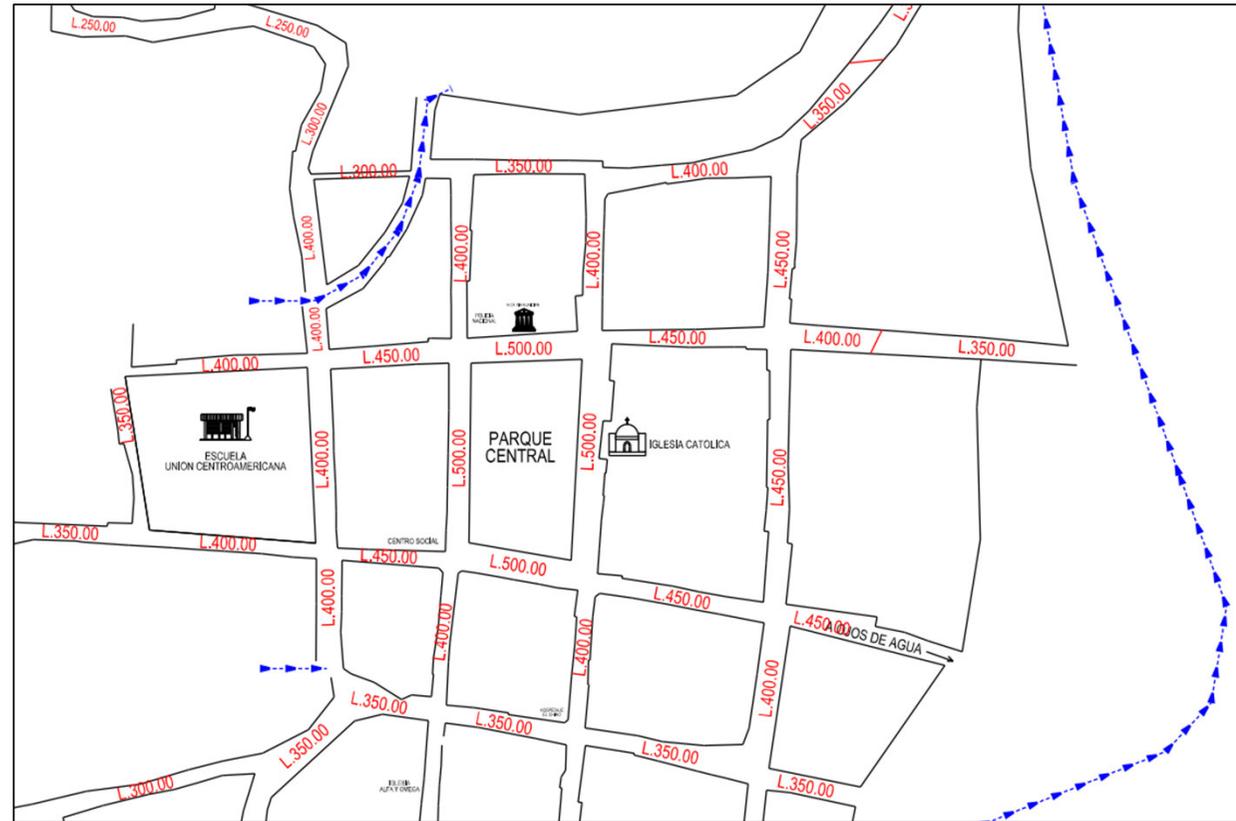
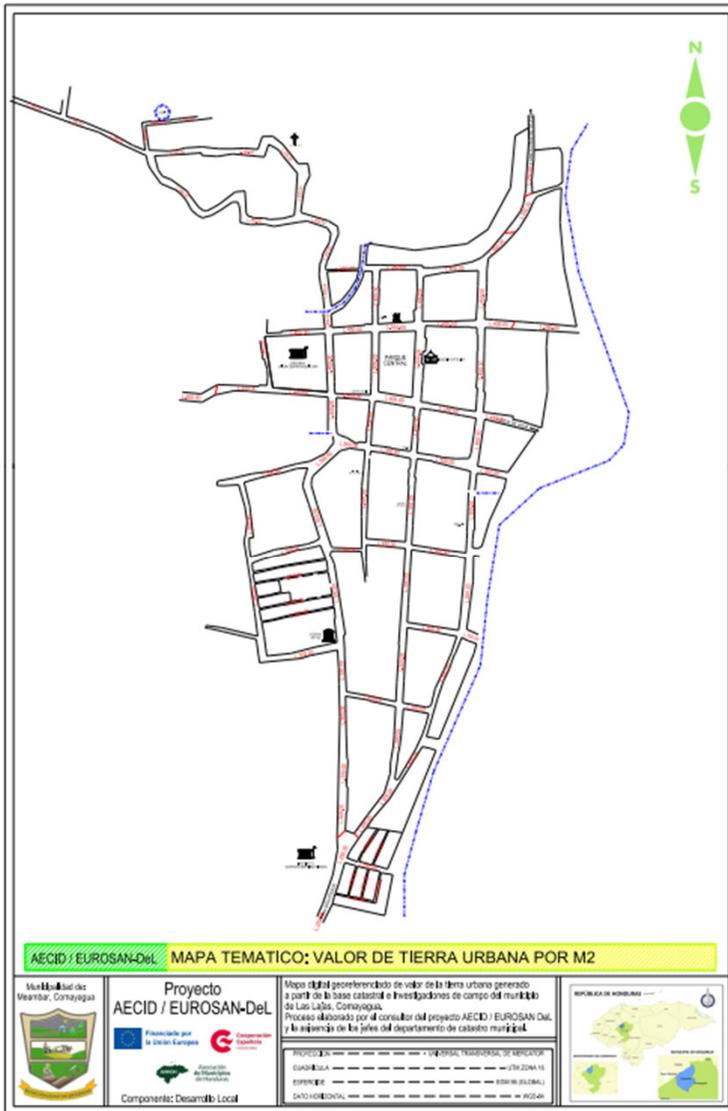
NOSOTROS: RUBEN SANTOS BARDALES RIVERA, Portador de la Tarjeta de Identidad Numero 0310-1939-00056, y PREDIE NAHUN TURCIOS RIVERA, Portador de la Tarjeta de Identidad número 0303-1975-00131, ambos mayores de edad, casados, hondureños, agricultores, con domicilio El Municipio de Meambar, departamento de Comayagua, en tránsito por esta ciudad ambos, quienes asegurándome hallarse en el pleno goce y ejercicio de sus derechos civiles, libre y espontáneamente declaramos la celebración de un **CONTRATO PRIVADO DE COMPRA VENTA DE UN BIEN INMUEBLE**, mismo que se registró bajo las cláusulas y condiciones siguientes: **PRIMERA:** Declara el señor RUBEN SANTOS BARDALES RIVERA, que es legítimo dueño y está en posesión de un terreno ubicado en el Barrio Nuevo, del Municipio de Meambar, departamento de Comayagua Identificado con clave catastral número 0310-0004-00070, el que tiene una área total de: **MIL TRESCIENTOS SESENTA Y OCHO PUNTO SESENTA (1,368.60 Mts<sup>2</sup>) METROS CUADRADOS DE EXTENSION SUPERFICIAL**, dicho inmueble lo adquirió por compra que le hiciera a la señora Maria del Socorro Perdomo.- **SEGUNDA:** Continua manifestando el señor RUBEN SANTOS BARDALES RIVERA, que del inmueble descrito en la cláusula que antecede viene a desmembrar un lote con las colindancias siguientes: **AL NORTE:** Colinda con Propiedad del señor Francisco Javier Mejía Rodríguez, calle de por medio **AL SUR:** Colinda con propiedad de la señora Dunia Yamelet Bardales Redondo; **AL ESTE:** Colinda con propiedad del señor Junior Reiniery Bardales Redondo y Fátima Sebastiana Bardales Redondo; **AL OESTE:** Colinda con propiedad de la señora Cándida Rosa Buezo y Idania Conduelo Velásquez Buezo.- Haciendo una área total de: **TRESCIENTOS DIEZ PUNTO OCHENTA Y SIETE (310.87 Mts<sup>2</sup>) METROS CUADRADOS DE EXTENSION SUPERFICIAL.- TERCERA:** Continua declarando el señor RUBEN SANTOS BARDALES RIVERA, que por tener un convenio con el señor: PREDIE NAHUN TURCIOS RIVERA ha decidido darle en venta el inmueble descrito en la cláusula que antecede por el convenido precio de **CUARENTA Y SEIS MIL LEMPIRAS EXACTOS ( Lps. 46,000.00)**, los cuales confiesa tener recibidos a su entera satisfacción, en

virtud de lo cual se desapodera, quita y aparta del dominio, y transfiere al comprador la posesión, uso, goce, servidumbres y demás derechos reales inherentes, que sobre dicho inmueble ha ejercido desde el año 1,988 hasta esta fecha, traspasándolo a PREDIE NAHUN TURCIOS RIVERA, libre de todo gravamen, obligándose al saneamiento de esta venta para el caso de evicción con arreglo a Derecho- **TERCERA:** Por su parte PREDIE NAHUN TURCIOS RIVERA declara que es cierto todo lo manifestado por el señor RUBEN SANTOS BARDALES RIVERA, en las cláusulas que anteceden, en consecuencia acepta la presente venta del inmueble objeto del presente contrato, dándose por recibido del mismo, en señal de tradición. Así lo acordamos y en fe de lo cual firmamos y estampamos la huella digital del dedo índice de la mano derecha para constancia, el presente Contrato Privado de Compra Venta de un Bien Inmueble en la ciudad de Siguatepeque, Departamento de Comayagua, a los siete (07) días del mes de Enero del año dos mil Veintiuno (2021).

Ruben Santos Bardales Rivera  
F) RUBEN SANTOS BARDALES RIVERA  
Identidad No. 0310-1939-00056

Predie Nahun Turcios Rivera  
PREDIE NAHUN TURCIOS RIVERA  
Identidad No. 0303-1975-00131

# ✓ Mapa de valor de la tierra urbana



# ✓ Catálogo de costos de la tierra rural



BOLETA PARA LA INVESTIGACIÓN DE COMPRAVENTAS DE TIERRA RURAL  
Municipalidad de Meambar, Comayagua  
Departamento de Catastro Municipal

Municipalidad: Meambar  
Técnico que aplica la encuesta: Fredis A. Gonzales

Municipio: Meambar  
Comunidad: San Jose de los Planes

DATOS GENERALES DEL PROPIETARIO	
Propietario:	<u>Ermelinda Acosta Muñoz</u>
Identidad:	<u>1623-1961-00109</u>
Dirección del propietario:	<u>San Pedro de Zacapa, Santa Bárbara</u>
Teléfono de contacto:	

AMENIDADES	
Explotación	<u>Agrícola</u> Uso <u>Agrícola</u>
Topografía	<u>Inclinada</u> Cultivos <u>Cafe/miela</u>
Vías de Común.	<u>no</u> Servicios <u>no</u>
Caudal	<u>no</u> Maquinaria <u>no</u>

DATOS DE LA TRANSACCIÓN	
Tipo de Documento	Escritura Pública _____, Título INA _____, Título Municipal DP _____
Documento Privado _____, Sin Documento _____	
Datos de Inscripción	Tomo _____ Asiento _____ Fecha _____
Matrícula _____ Fecha _____	
Vendedor:	<u>Mirion Natividad Meza</u>
Comprador:	<u>Ermelinda Acosta Muñoz</u>
Fecha de la transacción:	<u>15-03-2023</u>
Valor de la transacción:	<u>160,000.00</u>
Datos registrales:	
Área del documento:	<u>9,341.17</u>
Unidad de Área:	Mz _____ Has _____ M <sup>2</sup> <input checked="" type="checkbox"/> V <sup>2</sup> _____

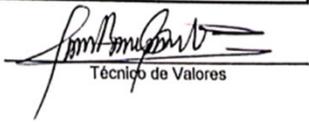
RESULTADO FINAL	
Valor por Manzana.	<u>150,000.00</u>
Valor por Hectárea	<u>-</u>
Clase de la tierra:	<u>II</u>
Según Información del encuestado	
Coordenadas UTM	x: _____ y: _____
Kilómetros al casco urbano	_____
Valor aplicable según el análisis	
Lps.	<u>150,000.00</u>

Tipo de Tradentes:	Relación entre sí:	Valor aplicable:	Fecha de la investigación:
Persona Natural <input checked="" type="checkbox"/>	<u>Comprador</u>	<u>150,000.00</u>	<u>nov/2023</u>
Persona Jurídica:			

Encuestado



Técnico de Valores



BOLETA PARA LA INVESTIGACIÓN DE COMPRAVENTAS DE TIERRA RURAL  
Municipalidad de Meambar, Comayagua  
Departamento de Catastro Municipal

Municipalidad: Meambar  
Técnico que aplica la encuesta: Fredis A. Gonzales

Municipio: Meambar  
Comunidad: San Jose de los Planes

DATOS GENERALES DEL PROPIETARIO	
Propietario:	<u>Marvin Nicolas Mejia Gonzales</u>
Identidad:	<u>0310-1976-00215</u>
Dirección del propietario:	<u>San Jose de los Planes, Meambar</u>
Teléfono de contacto:	

AMENIDADES	
Explotación	<u>Agrícola</u> Uso <u>Agrícola</u>
Topografía	<u>Inclinada</u> Cultivos <u>Cafe</u>
Vías de Común.	<u>no</u> Servicios <u>no</u>
Caudal	<u>no</u> Maquinaria <u>no</u>

DATOS DE LA TRANSACCIÓN	
Tipo de Documento	Escritura Pública _____, Título INA _____, Título Municipal DP _____
Documento Privado _____, Sin Documento _____	
Datos de Inscripción	Tomo _____ Asiento _____ Fecha _____
Matrícula _____ Fecha _____	
Vendedor:	<u>Margarito Meza Meza</u>
Comprador:	<u>Marvin Nicolas Mejia Gonzales</u>
Fecha de la transacción:	<u>30/12/2020</u>
Valor de la transacción:	<u>150,000.00</u>
Datos registrales:	
Área del documento:	<u>7 1/2</u>
Unidad de Área:	Mz <input checked="" type="checkbox"/> Has _____ M <sup>2</sup> _____ V <sup>2</sup> _____

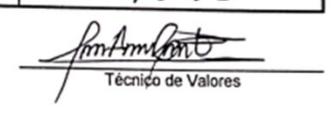
RESULTADO FINAL	
Valor por Manzana.	<u>100,000.00</u>
Valor por Hectárea	<u>-</u>
Clase de la tierra:	<u>II</u>
Según Información del encuestado	
Coordenadas UTM	x: _____ y: _____
Kilómetros al casco urbano	_____
Valor aplicable según el análisis	
Lps.	<u>100,000.00</u>

Tipo de Tradentes:	Relación entre sí:	Valor aplicable:	Fecha de la investigación:
Persona Natural <input checked="" type="checkbox"/>	<u>Comprador</u>	<u>100,000.00</u>	<u>nov/2023</u>
Persona Jurídica:			

Encuestado



Técnico de Valores



## FUNDAMENTO LEGAL – LEY DE MUNICIPALIDADES

**ARTÍCULO 18.-** (Según reforma por Decreto 48 - 91) Las Municipalidades están en la obligación de levantar el catastro urbano y rural de su término municipal y elaborar el Plan Regulador de las ciudades.

Se entiende por Plan Regulador el instrumento de planificación local que define en un conjunto de planos, mapas, reglamentos y cualquier otro documento gráfico o de otra naturaleza, la política de desarrollo y los planes para la distribución de la población, uso de la tierra, vías de circulación, servicios públicos, facilidades comunales, saneamiento y protección ambiental, así como la de construcción, conservación y rehabilitación de áreas urbanas.

**ARTÍCULO 77.** El Impuesto sobre Bienes Inmuebles grava el valor del patrimonio inmobiliario ubicado dentro de los límites del término municipal, sin considerar el domicilio del propietario o del que lo posea con ánimo de dueño.

Para los efectos de pago de este Impuesto también revisten la condición de contribuyentes las personas usufructuarias a título gratuito, los beneficiarios del derecho de habitación o que tuvieren el uso y goce de los bienes inmuebles. En la misma condición estarán las personas sujetas al régimen de comunidad de bienes inmuebles.

**ARTÍCULO 78.** Asimismo, serán solidaria y subsidiariamente responsables por la obligación de pagar este impuesto, los administradores, representantes legales, ejecutores testamentarios, tutores y curadores de bienes.

Cuando un inmueble pertenece a varias personas, la obligación de pagar el impuesto recae sobretodos, en forma solidaria y subsidiaria.

## FUNDAMENTO LEGAL – LEY DE MUNICIPALIDADES

**ARTÍCULO 76.-** (Según reforma por Decreto 12495), el Impuesto sobre Bienes Inmuebles se pagará anualmente, aplicando una tarifa de hasta L.3.50 por millar, tratándose de bienes inmuebles urbanos y hasta de 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 a la tarifa vigente, la cantidad a pagar se calculará de acuerdo a su valor catastral y en su defecto, al valor declarado.

### IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES

**El valor catastral podrá ser ajustado en los años terminados en (0) cero y en (5) cinco<sup>8</sup>, siguiendo los criterios siguientes:**

### AJUSTE DE VALOR CATASTRAL

- a) Uso de suelo;
- b) b) Valor del Mercado;
- c) c) Ubicación, y;
- d) d) Mejoras

*8 Mediante Decreto 124-95 se estableció lo siguiente: Artículo 3. La determinación de los valores correspondientes a 1995, al tenor de lo dispuesto en el artículo 76 reformado, de la Ley de Municipalidades, deberán concertarse previamente con los diferentes sectores sociales y económicos de sus respectivas jurisdicciones, en un plazo de (90) días contados a partir de la entrada en vigencia del presente Decreto. Para los años subsiguientes la concertación de estos mismos valores deberá efectuarse dentro de un término de noventa (90) días antes de la fecha de la aprobación del presupuesto de cada municipalidad. Artículo 4. Transcurrido el período de concertación a que se refiere el párrafo primero del Artículo 3, los contribuyentes estarán sujetos a los créditos y débitos resultantes de los valores catastrales concertados; contando con un plazo de treinta (30) días a para realizar el pago respectivo o reclamar las devoluciones correspondientes.*

## FUNDAMENTO LEGAL - – LEY DE MUNICIPALIDADES

### Reglamento de la ley de municipalidades

**ARTÍCULO 84.** El valor catastral de los inmuebles será ajustado en los años terminados en cero (0) y en cinco (5), aplicando los criterios fijados en el Artículo 76 de la Ley.

Además de los factores de valorización expresados en el artículo 76 de la ley, el avalúo podrá basarse en los elementos y circunstancias siguientes:

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

## **Justificación:**

- El proceso de ajuste de valores catastrales se ejecuta en fiel cumplimiento al artículo 76 de la ley de municipalidades, el no aplicación del mismo conlleva responsabilidades administrativas para la corporación municipal.
- **No se ha realizado un proceso en el municipio de Meámbar de estudio técnico para la valuación de propiedades urbanas y rurales por lo que ha existido una desigualdad en los cobros de bienes inmuebles.**
- La modernización del catastro municipal asegura la tenencia de la tierra y la seguridad jurídica de la misma, ya que se le asigna una codificación única para cada registro a nombre del propietario.
- **Catastro como eje estratégico en el Plan de Desarrollo Municipal (PDM) y como herramienta para la mejora en la recaudación de impuestos para la ejecución de proyectos comunitarios plasmados en los Planes de Desarrollo Comunitario y Plan Zonal Territorial.**

## LA CONCERTACIÓN DE VALORES CATASTRALES

Es un ejercicio participativo, de búsqueda de acuerdos, entre la corporación municipal y las fuerzas vivas de cada termino municipal, donde se determinan los valores que deberán aplicarse en un quinquenio de ejercicio fiscal (2025 – 2029) en el municipio, con el objetivo de **disminuir el impacto que significa aplicar el cobro del impuesto por Bienes Inmuebles en un 100%.**



<b>Propietario:</b>	<b>ANGELICA REINA BUEZO</b>					
<b>Ubicación:</b>	<b>BO. EL CENTRO</b>	<b>Clave catastral</b>	<b>0310-0003-00151</b>			
<b>Clasificación:</b>	<b>Disminución del estudio en % concertado</b>					
<b>Impuesto actual</b>	<b>9.03</b>	100%	50%	30%	15%	10%
		1,346.88	673.44	404.06	202.03	134.69
<b>Mensual</b>		112.24	56.12	33.67	16.84	11.22

<b>Propietario:</b>	<b>TOMAS JOSE BARDALES RAMIREZ</b>						
<b>Ubicación:</b>	<b>BO. COHDEFOR</b>	<b>Clave catastral</b>	<b>0310-0004-00024</b>				
<b>Clasificación:</b>	<b>Disminución del estudio en % concertado</b>						
<b>Impuesto actual</b>	<b>41.43</b>	100%	50%	30%	20%	15%	10%
		2,031.59	1,015.80	609.48	406.32	304.74	203.16
<b>Mensual</b>		169.30	84.65	50.79	33.86	25.40	16.93

<b>Propietario:</b>	<b>JOSE PAULINO PONCE</b>						
<b>Ubicación:</b>	<b>BO. NUEVO</b>	<b>Clave catastral</b>	<b>0310-0004-00044</b>				
<b>Clasificación:</b>	<b>Disminución del estudio en % concertado</b>						
<b>Impuesto actual</b>	<b>26.10</b>	100%	50%	30%	20%	15%	10%
		1,175.54	587.77	352.66	235.11	176.33	117.55
<b>Mensual</b>		97.96	48.98	29.39	19.59	14.69	9.80

<b>Propietario:</b>	<b>JOSE MAURO MACHADO RAMIREZ</b>						
<b>Ubicación:</b>	<b>BO. COHDEFOR</b>	<b>Clave catastral</b>	<b>0310-0003-00042</b>				
<b>Clasificación:</b>	<b>Disminución del estudio en % concertado</b>						
<b>Impuesto actual</b>	<b>25.71</b>	100%	50%	30%	20%	15%	10%
		1,194.62	597.31	358.39	238.92	179.19	119.46
<b>Mensual</b>		99.55	49.78	29.87	19.91	14.93	9.96

<b>Propietario:</b>	<b>JOSE DE LA CRUZ GONZALES ULLOA</b>						
<b>Ubicación:</b>	<b>BO. EL CENTRO</b>	<b>Clave catastral</b>	<b>0310-0003-00139</b>				
<b>Clasificación:</b>	<b>Disminución del estudio en % concertado</b>						
<b>Impuesto actual</b>	<b>0.71</b>	<b>100%</b>	<b>50%</b>	<b>30%</b>	<b>20%</b>	<b>15%</b>	<b>10%</b>
		1,140.18	570.09	342.06	228.04	171.03	114.02
<b>Mensual</b>		95.02	47.51	28.51	19.00	14.25	9.50

<b>Propietario:</b>	<b>RUBEN SANTOS BARDALES RIVERA</b>						
<b>Ubicación:</b>	<b>BO. NUEVO</b>	<b>Clave catastral</b>	<b>0310-0004-00070</b>				
<b>Clasificación:</b>	<b>Disminución del estudio en % concertado</b>						
<b>Impuesto actual</b>	<b>47.90</b>	<b>100%</b>	<b>50%</b>	<b>30%</b>	<b>20%</b>	<b>15%</b>	<b>10%</b>
		1,945.26	972.63	583.58	389.05	291.79	194.53
<b>Mensual</b>		162.11	81.05	48.63	32.42	24.32	16.21

<b>Propietario:</b>	<b>ROSINDA BUEZO AGUILUZ</b>						
<b>Ubicación:</b>	<b>BO. NUEVO</b>	<b>Clave catastral</b>	<b>0310-0003-00269</b>				
<b>Clasificación:</b>	<b>Disminución del estudio en % concertado</b>						
<b>Impuesto actual</b>	<b>19.68</b>	100%	50%	30%	20%	15%	10%
		1,469.84	734.92	440.95	293.97	220.48	146.98
<b>Mensual</b>		122.49	61.24	36.75	24.50	18.37	12.25

<b>Propietario:</b>	<b>CONSTANTINO GUTIERREZ</b>						
<b>Ubicación:</b>	<b>BO. NUEVO</b>	<b>Clave catastral</b>	<b>0310-0004-00061</b>				
<b>Clasificación:</b>	<b>Disminución del estudio en % concertado</b>						
<b>Impuesto actual</b>	<b>14.94</b>	100%	50%	30%	20%	15%	10%
		470.49	235.25	141.15	94.10	70.57	47.25
<b>Mensual</b>		39.21	19.60	11.76	7.84	5.88	3.94

<b>Propietario:</b>	<b>VICENTA RIVERA VARELA</b>						
<b>Ubicación:</b>	<b>BO. EL CENTRO</b>	<b>Clave catastral</b>	<b>0310-0003-00119</b>				
<b>Clasificación:</b>	<b>Disminución del estudio en % concertado</b>						
<b>Impuesto actual</b>	<b>20.40</b>	100%	50%	30%	20%	15%	10%
		1,501.42	750.71	450.43	300.28	225.21	150.14
<b>Mensual</b>		125.12	62.56	37.54	25.02	18.77	12.51

<b>Propietario:</b>	<b>WALTER DAVID MEJIA RAMIREZ</b>						
<b>Ubicación:</b>	<b>BO. EL CENTRO</b>	<b>Clave catastral</b>	<b>0310-0003-00132</b>				
<b>Clasificación:</b>	<b>Disminución del estudio en % concertado</b>						
<b>Impuesto actual</b>	<b>19.60</b>	100%	50%	30%	20%	15%	10%
		2,428.47	1,214.24	728.54	485.69	364.27	242.85
<b>Mensual</b>		202.37	101.19	60.71	40.47	30.36	20.24

### Valores rurales por manzana

Clase x	100%	80%	60%	40%	20%	10%
I	375.00	300.00	225.00	150.00	75.00	37.50
II	300.00	240.00	180.00	120.00	60.00	30.00
III	250.00	200.00	150.00	100.00	50.00	25.00
IV	212.50	170.00	127.50	85.00	42.50	21.25
V	162.50	130.00	97.50	65.00	32.50	16.25
VI	137.50	110.00	82.50	55.00	27.50	13.75
VII	112.50	90.00	67.50	45.00	22.50	11.25
VIII	87.50	70.00	52.50	35.00	17.50	8.75

