

INFORME TECNICO CATASTRAL MUNICIPAL

El suscrito Responsable del Catastro Municipal de la Alcaldía de Acoyapa del Departamento de Chontales, Zona No Catastrada

INFORMA

Que: El Catastro Municipal de este Municipio tiene el Nivel III del Sistema de Catastro Municipal a que se refiere la RESOLUCIÓN No. 001/2006 “NORMATIVA SOBRE CONSTANCIA CATASTRAL MUNICIPAL Y CONSTANCIA DE DATOS CATASTRALES EN ZONAS NO CATASTRADAS” emitida por la Comisión Nacional de Catastro, publicada en La Gaceta, Diario Oficial No. 16 del 23 de Enero del 2007.

Este Catastro Municipal se organiza de la siguiente manera:

I ANTECEDENTES

El Area de catastro municipal de la Alcaldía de Acoyapa, inicia operaciones en el año del 2000 con capacitaciones que son impartidas por el proyecto NIC-095 que se radica en INIFOM para atender a los catastros en el país, en 2000 se inicia con las encuestas y levantamientos catastrales en el casco urbano de la ciudad iniciando por el primer distrito que se ubica en la parte central o lo que se conoce como el centro de la ciudad.

Es hasta el año 2000 después de haber avanzado con una gran cantidad de levantamientos y encuestas catastrales que se inicia un proceso de carga al programa alfanumérico SISCAT, con la versión de aquel momento, en la actualidad la información catastral es un 100% de lo que se levantaba se ingresaba al sistema, y se cuenta con la versión 9.0 de este programa. A pesar de iniciar hasta ese año con la carga de las encuestas catastrales no se detiene el proceso de campo que consiste en las encuestas y levantamientos catastrales para el otro distrito de la ciudad.

Y es hasta el año 2005 que se culmina con los levantamientos catastrales del casco urbano en el municipio de Acoyapa.

Desde ese momento el departamento de catastro asume un roll único que es el de responder a la mantención del potencial de bienes inmuebles, actualización técnica del catastro, aunque ya para ese año también esta oficina pasa a formar parte importante en la elaboración de plan estratégico del municipio con la generación de información como insumo en la elaboración del documento antes referido, de ahí que el Area de catastro inicia a tener un nuevo roll en la municipalidad y pasa de ser únicamente un instrumento de cobranza a una área generadora de información para el desarrollo municipal y parte integral de la planificación.

Para el año 2006 se recibe capacitación en el tema grafico, es decir en MicroStation, con el fin de iniciar la conformación y actualización de la cartografía urbana y realizar levantamientos de propiedades rurales.

La cartografía a nivel de manzanero con sus respectivos predios no se ha llevado a efecto debido a que nos hemos centrado en Levantamientos Catastrales Rurales, sus diseños en el software MicroStation o PowerMap y su ingreso a la Base de datos alfanumérica Siscat.

En abril del año 2006 se inicia un proyecto auspiciado con **INIFOM - PROGESTION** en el que se propone realizar un levantamiento de información geográfica rural que al final no es mas que la encuesta y levantamiento catastral rural, todo este proceso finaliza en el año 2006 con un total del 22% de la cobertura rural en el municipio, toda esta información es procesada en los programas alfanumérico y grafico es decir, SISCAT, MicroStation o PowerMap.

Hasta la fecha el Area de catastro municipal cuenta con el 95% aproximadamente de la información urbana levantada, y Procesada en el Sistema esto porque como se decía anteriormente el casco urbano ha crecido, no se ha realizado en un 100% debido a que el distrito II del municipio en su mayoría son predios baldíos y sus respectivos propietarios no habitan en el, mucho menos se tiene conocimiento de sus nombres para llevar a efecto los levantamientos aunque sea como oficio así como lo manda la ley.

Actualmente con ese cúmulo de información el Area de catastro ya genera información para la toma de decisiones en las autoridades municipales, sirve como insumo de planificación y a la vez es explotada por instituciones que requieren de este tipo de información para apoyo a sus actividades, está en proceso la generación de mapas temáticos que permitan ver con mayor precisión que problemática debe ser atendida y el radio de acción que se vinculará al componente en estudio, la población que se puede beneficiar con la otorgación de proyectos y la ubicación geográfica de estos.

II ORGANIZACION

El Area de Catastro contiene registros inmediatos de todas aquellas propiedades que han sufrido cambios en sus infraestructuras de construcción, (permisos de construcción) lo que por consiguiente permite a nuestra municipalidad actualizar nuestros registros en la base de datos alfanumérica (Siscat); es este mismo departamento se le da tratamiento a la legalización de propiedades y urbanizaciones nuevas para de esta forma darle mayor respuesta a las necesidades de la población. Esta área también se trata específicamente en lo referente a la

atención a los contribuyentes brindándoles información a cerca de la situación contributiva de su propiedad para luego hacer trámites.

A esto se suma que el catastro municipal para la Alcaldía es un eje transversal, en servicios municipales se aprovecha gran parte de la información que genera para la ubicación de la infraestructura, equipamiento municipal y el servicio de basura entre otras cosas. Para la dirección de proyectos también somos necesarios en la micro localización geográfica de los proyectos de inversión que se están ejecutando, y para retomar un avance de la planificación de inversiones de futuro.

No podemos dejar a un lado la cobertura de nuestro catastro con los agentes externos, las Escuelas, Colegios y Universidades se han apropiado de esta información para sus investigaciones. En fin muchos actores del municipio se están beneficiando de nuestro esfuerzo, delegaciones de gobierno, ONG's y otros.

III NIVEL DE PRÁCTICA CATASTRAL

Como producto de las capacitaciones recibidas y el ejercicio que se efectúa actualmente, el departamento de catastro municipal implementa el NIVEL III, en este municipio se da la encuesta y levantamiento catastral y toda esta información pasa a ser registrada en el programa alfanumérico SISCAT y gráfico MicroStation o PowerMap, es decir se tiene en SisCat toda la información de encuestas catastrales que se realizan a diario: levantamientos, desmembraciones, fusiones y todo el quehacer del municipio, no así con la parte gráfica debido a la falta de equipo y de apoyo para con la municipalidad, todo lo que se levanta pasa a ser actualizado en nuestra cartografía urbana (no digitalizada en MicroStation) y rural, cabe mencionar que para el área rural ya se ha digitalizado la información recopilada y está en proceso de ingreso al Siscat; en el caso del área urbana se pretende llevar a efecto una reevaluación masiva de la información el cual nos permitirá la actualización de datos y el diseño del mapa urbano actualizado con sus respectivos predios en todas las manzanas que conforman nuestro municipio tal como lo demandan las Leyes de catastro e IBI respectivamente.

Ley General de Catastro Nacional

Arto 21

Inciso 3: realizar el establecimiento desarrollo, levantamiento y actualización del Catastro de su circunscripción municipal de acuerdo a sus capacidades

Decreto 3-95 Ley de Impuesto Sobre Bienes Inmuebles

Arto. 31:

Inciso g) Efectuar la reevaluación masiva de los bienes inmuebles de su jurisdicción, en un tiempo no menor de cinco años, a partir de la valuación original entre cada reevaluación.

Ley de Solvencia Municipal

Arto 5 y 6

En el caso de transacciones sobre bienes inmuebles se extenderá la Solvencia Municipal, a las personas naturales o jurídicas, cuando estas lo soliciten y estén solventes del Impuesto de Bienes Inmuebles, de acuerdo a lo establecido en el decreto 3-95.

Para realizar todo trámite legal que se constituyan o se traspasen derechos reales de Bienes Inmuebles es obligatoria la Solvencia Municipal.

Ley de División Política Administrativa

Publicación oficial de los Derroteros Municipales de la República de Nicaragua, Anexo I.

Ante esto la Alcaldía municipal de Acoyapa, como se explica anteriormente pretende realizar un ejercicio de reevaluación de los dos distritos el cual dividen nuestra ciudad, para culminar en un corto tiempo con la reevaluación del casco urbano en su totalidad o sea en 100 % y en el caso del área rural actualmente el proceso de levantamiento es de un 50.86 % con información gráfica del municipio y un 25.00 % con información alfanumérica.

EL SIGUIENTE CUADRO MUESTRA EL AVANCE FÍSICO DEL CATASTRO

PROPIEDADES			LEVANTAMIENTO ENCUESTA			CARGADO AL SISTEMA				AVANCE FÍSICO			COMPORTAMIENTO DEL IBI		
Urbano	Rural	Total	Urbano	Rural	Total	Urbano	Rural	Total	%	Urb (%)	Rur (%)	Total (%)	Potencial en Pantalla	Recaudado Año 2007	%
A	B	C=A+B	D	E	F=D+E	G	H	I=G+H	J=I/F	K=D/A	L=E/B	M=F/C			
2,500	1,327	3,827	2,189	914	3,103	2,189	276	2,465	79.44%	95%	50.86%	81.08%	1,200,000.00	1,284,616.98	107.5 %

Procedimiento de trabajo:

Se cuenta con manuales para encuesta y levantamiento catastral urbano y rural, sin embargo en el municipio dentro del ámbito rural se planifica lo que se propone realizar en la semana y en ese sentido se orienta el trabajo a realizar a diario.

➤ **Área urbana:**

En el área urbana lo que se está llevando a efecto es levantamientos catastrales de predios ya sea para efecto de impuesto, desmembraciones, elaboración de títulos de dominio, y un sinnúmero de actividades la cual contempla diseños de los mismos en el software MicroStation o Power Map. Obviamente algunas de estas actividades se realizan cuando el contribuyente lo solicita y en su mayoría con autorización de la municipalidad, pero con el debido permiso del

propietario o persona mayor de edad que se encuentre en la propiedad. La encuesta catastral refiere toda la información alfanumérica que se pueda recopilar, características de la construcción: techo, piso, paredes, acabados de paredes, topografía del terreno, datos legales de esta (datos registrales), datos del propietario; a la par se procede al dibujo del croquis del terreno (machote) sin escala con todas las diagonales que sean necesarias para plasmar en el dibujo las mejoras encontradas, amarre del edificio y todo lo concerniente al dibujo de la propiedad. Los levantamientos se realizan con cintas métricas, GPS manuales y La información alfanumérica es cargada al programa SISCAT versión 9.0 que tiene instalada la alcaldía municipal.

➤ **Área rural:**

Actualmente la municipalidad cuenta con 3 equipos de trabajos, un Supervisor de los mismos y un Jefe de área, estos están conformados por 2 técnicos cada equipo, en donde se nombra a un jefe de grupo, de manera que un técnico es encuestador y el otro es quien se encarga del levantamiento, (dibujo de croquis). Cuando se inicio el trabajo en el área rural solamente se contaba con hojas topográficas como base para dar inicio al Proyecto, de manera que se pretende hacer una distribución comarcal tomando en cuenta las propiedades levantadas, no omitimos informar que anteriormente solamente contábamos con elaboración de encuestas (formatos) a través de autovalúo siempre y cuando cada contribuyente declaraba su bien inmueble y presentaba su escritura o titulo de Reforma agraria, considerando la misma técnica urbana iniciando por la primera propiedad la cual se encuentra ubicada mas al noroeste de la manzana, en nuestro caso los polígonos se han ido definiendo una vez levantadas las propiedades de la comarca que partimos y así consecutivamente tomando en cuenta ríos, carreteras, etc. Actualmente se realizan campañas de sensibilización dirigida a los productores a través de radio para que apoyen y dejen que los técnicos accedan a su propiedad y de esta forma realizar el levantamiento de información geográfica rural, de la misma manera se usa un formulario de encuesta catastral que recoge la misma información del edificio con la salvedad que acá se anexa información de tipo agropecuaria que tiene que ver con la producción de la tierra, tenencia del terreno, tipo de pasto, uso de suelo y un sinnúmero de información de gran importancia no solo para la municipalidad sino que para la población en general. El levantamiento de campo para el dibujo de croquis se comenzó a realizar con GPS Garmin V pero se hizo el cambio a GPS Garmin MAP 60 debido a que los anteriores salieron con falla de fábrica y duraron poco tiempo en uso, con este tipo de equipo se recogen las coordenadas que se encuentran en el entorno de la propiedad por lo que se hace necesario realizar un recorrido completo a la misma, en estos levantamientos se incluyen el recorrido, ríos, delimitación de los pastos, mejoras de la propiedad como edificaciones, corrales, letrinas, pilas, pozos, uso de suelo y lo que sea necesario.

Luego esta información del GPS es bajada a través del programa MapSource V.5, el que luego administra las coordenadas para llevarlas a MicroStation o Power Map y dibujar todo lo levantado, al igual que en el área urbana la información alfanumérica pasa a SISCAT.

Es importante agregar que la información grafica se administra por niveles en MacroStation, es decir cada uno de los elementos que se dibujan tienen asignado un nivel, color y grosor de línea. A continuación detalle:

Nivel	Nombre	Color	Estilo línea	Grosor línea
1	Código de manzana		0	0
2	Limite de predio		0	0
3	Limite de distrito		0	3

4	Acotación de la manzana		0	0
5	Cauce y río de verano		0	0
6	Acotación del predio		0	0
7	Baños y letrinas precarias		0	0
8	Código de edificación		0	0
9	Acotación de la edificación		0	0
10	Área residencial rural		0	0
11	Mejoras en la edificación – texto		0	0
12	Código de distrito		0	0
13	Área rocosa		0	0
14	Achurado 1 planta		0	0
15	Coordenadas UTM		0	0
16	Mejoras en la edificación borde 2P		0	0
17	Mejoras en la edificación diagonal 1P		0	0
18	Mejoras en la edificación diagonal 2P		0	0
19	Código de predio		0	1
20	Limite de la manzana		0	1
21	Mejoras en el terreno		0	0
22	Numero de plantas		0	0
23	Mejoras en la edificación borde 1P		0	0
24	Achurado 1+P		0	0
25	Nombre del propietario		0	0
26	Área del terreno		0	0
27	Limite de la edificación		0	0
28	Eje cauce y ríos		0	0
29	Tramo de vías		0	1
30	Nombre de la finca		0	0
31	Código de vía		0	0
32	Nombre de comarca		0	0
33	Cultivo permanente		0	0
34	Tacotales		0	0
35	Huerta		0	0
36	Historial		0	0
37	Potreros		0	0
38	Horizontal		0	0
39	Vacío			
40				
41	Futuras desmembraciones		0	0
42	Edificios en construcción		0	0
43	Vacíos			
44				
45				
46				
47	Edificaciones		0	0

Estos niveles son propuestos para administrar la información del área urbana y utilizados para administrar la información del área rural.

IV INVERSIÓN EN EL AREA DE CATASTRO

El catastro municipal tiene a su disposición:

1. Personal.

Nombres y Apellidos	Cargo	Nivel Cultural	Nivel SisCat	Fecha
José Iván Cabrera Pineda	Responsable del Departamento de Catastro Municipal	Lic. En Sistemas de Computación	1. Nivel III 2. Cobro del IBI 3. Planificación urbana 4. MicroStation V7 5. ArcView MicroStation V8	2006 1997 2001 2001 2001 2006
Francisco José Matus Trejos	Operador Grafico Y Supervisor Proyecto Rural	Ingeniero en Computación.	1. Nivel III 2. GPS 3. MicroStation V8 4. Power Map V8 5. Arview 3.3 6. Diva Gis 5.2	2006 2005 2006 2006 2006 2007
Oswaldo Moreno Alvarado	Encuestador	IV Año Ingeniería en Construcción y Diseño	Nivel II Uso de GPS	2006 2006
Ransès Murillo Sevilla	Encuestador	I Año Ingeniería en Construcción y Diseño	Nivel II Uso de GPS	2006 2006
Erik Ruiz Sevilla	Encuestador	Ingeniero Civil	Capacitación Alcaldía	2007
Alexis Rubio Rodríguez	Encuestador	V Año Ingeniería Industrial	Nivel II Uso de GPS	2006 2006
Ernesto Manuel Chèvez Gutiérrez	Encuestador	Bachiller Y Operador en Computación	Nivel II Uso de GPS	2005 2005



Mobiliario.

Descripción	Equipo #1	Equipo #2
Procesador (GHZ)	3.20	3.00
RAM (MB)	960	512
Monitor pulgadas	12 “	14”
Capacidad de HDD (GB)	149	37.2
CD-ROM RW ó DVD RW	CD-ROM RW	CD-ROM RW
OS	Windows XP Profesional	Windows XP Profesional
Impresora	Epson Lexmark Z640	Epson EPL – 6200L
UPS / Estabilizador	CPD	CPD
SisCat	SisCat Ver. 9.0	SisCat Ver. 9.0
MicroStation	NO HAY	MicroStation V8 Power Map V8

SIG	NO HAY	ArcView 3.3 Diva Gis 5.2
-----	--------	-----------------------------

En cuanto al inventario del departamento este cuenta con una cantidad de 5 sillas, 1 mesa, 1 escritorio, 3 archivadores para almacenar los archivos de encuesta y levantamiento catastral de los años anteriores y los actuales, 2 anaqueles, 2 abanicos, etc.

- **Local**

En este aspecto contamos con una oficina de 18.00 mts², espacio que creemos es demasidamente limitada para la cantidad de técnicos y materiales que el área de catastro tiene.

- **Cartografía y Geodesia.**

Cartografía

Descripción	Cantidad
Mapas catastrales digitales del área urbana año 1990 facilitado por INEC (no actualizado)	1
Mapa catastral rural 42% conformado por el área año 2006 - 2007 (digital)	1
Mapa urbano de zona de valores para el cobro del IBI (digital)	1

Geodesia

Descripción	Cantidad
Equipos geodésicos como:	
GPS GARMIN MAP 60	4
GPS GARMIN V	1
Cintas métricas	5

CONCEPTO		ACOYAPA
Extensión Territorial (Km2)		1,343
Meta	Manzanas	190,493.135
	%	100%
Avance Real	Manzanas	96,892.8070
	%	50.86 %
Área por levantar		93,600.3280
Cantidad Propiedades Rurales		914

Levantadas	
Cantidad Propietarios Rurales	691
Ingresadas al SisCat	276

Se emite el presente Informe para los efectos establecidos en el inciso "a)" del Arto. 7 de la citada RESOLUCIÓN No. 001/2006.

En la ciudad de Acoyapa del Departamento de Chontales a los 09 días del mes de Octubre del año 2007.

Lic. José Iván Cabrera Pineda
Resp. De Catastro Municipal
Departamento de Catastro Municipal