

**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE NICARAGUA (UNAN-MANAGUA)
RECINTO UNIVERSITARIO CARLOS FONSECA AMADOR
RUCFA**

**FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS
DEPARTAMENTO DE CONTADURIA PÚBLICA Y FINANZAS**

**GRADUACIÓN PARA OPTAR AL TITULO DE LICENCIADO EN
ADMINISTRACION DE EMPRESA**



Tema: DESARROLLO TERRITORIAL PARA LA SEGURIDAD

SUB- TEMA: SERVICIOS CATASTRALES

AUTORES

Br. Juana Francisca Martínez Mojica

Br. Marcos Antonio Castellón Hernández

Br. Ricardo Antonio Flores Castillo

TUTOR:

Lic. Bismarck Siero Pereira

Managua, Febrero 2019

MUNICIPIO DE MATEARE
ANTIGUA
ESTACION DEL FERROCARRIL DE NICARAGUA



INDICE		pag
Capítulo I	Introducción	6,7
Capítulo II	Marco de Referencia	8,9,10
Capítulo III	Justificación	10
Capítulo IV	Planteamiento de Problema	11,12
Capítulo V	Objetivos	13
Capítulo VI	Marco Conceptual y Referencial	13,14
	VI-1 Conceptos Básicos	14
	VI-2 Generalidades de Catastro	14
Capítulo VII	Caracterización del Municipio	15
	VII-1 Datos generales	15
	VII-2 Generalidades históricas	16
Capítulo VIII	Estudios de Factibilidad	17
	VIII-1 Conceptos	17
	VIII-2 Factibilidad Técnica	17
	VIII-3 Factibilidad Económica	17
	VIII-4 Factibilidad Operativa	17
	VIII-5 Factibilidad Legal	18
	VIII-6 Factibilidad Ambiental	18
Capítulo IX	Marco Institucional	19
	IX-1 Visión	19
	IX-2 Misión	19
Capítulo X	Diseño Metodológico	20
	X-1 Tipo de Estudio	20
	X-2 Metodología Utilizada	21
	X-3 Universo y Muestra	21
	X-4 Métodos y técnicas de recolección de datos	21
	X-5 Resultados	22
Capítulo XI	Requerimientos para la implementación del trabajo	22
	XI-1 Plan de capacitación a los técnicos catastrales	23
	XI-2 Plan de trabajo del encuestador	23
	XI-3 Recursos	24
	XI-4 Contratación de trabajadores	25
	XI-5 Gastos de papelería y útiles de oficina	26,27
	XI-6 Calculo de costos	27
Capítulo XII	Encuesta	28,29,30
	CONCLUSIONES	
	ANEXOS	
	BIBLIOGRAFIA	

AGRADECIMIENTO

El presente trabajo está dedicado al esfuerzo que realiza cada uno de los funcionarios de las diferentes Municipalidades. Queremos agradecer profundamente a “Dios” nuestro señor por habernos dado la fortaleza en estos cuatro años también por la oportunidad que nos da de ocupar un cargo dentro de la Municipalidad, y a la vez dar muestras de agradecimiento a las autoridades municipales por permitirnos ser un miembro más de esta Institución.

A nuestro Gobierno de Unidad y Reconciliación Nacional brindarles nuestra más sinceras muestras de gratitud, por esmerarse en la preparación de los funcionarios Públicos Municipales, para poder brindar un mejor servicio a la ciudadanía nicaragüense; que a diario nos visita en cada una de las diferentes Alcaldías del territorio Nacional.

Queremos agradecer a la Carrera Administrativa Municipal (CAM) y a la dirección General de la Carrera Administrativa (DGCAM), y a todos los técnicos, por impulsar este tipo de nivelación a todos los funcionarios municipales con el objetivo de mejorar las capacidades técnicas de cada uno de nosotros.

Gratificamos a cada uno de nuestros maestros que a lo largo de estos cuatro años nos impartieron las diferentes materias con el único fin de darnos lo mejor de sus conocimientos para que seamos personas de bien. Con nuestra preparación estaremos de cara a mejorar la calidad y calidez de la atención a nuestros ciudadanos que acuden a las diferentes Alcaldías a solicitar un servicio y que como funcionario público nos vemos comprometidos cada día más con ellos.

No nos resta más que felicitar a todos mis compañeros que compartieron todo este largo tiempo en las diferentes aulas del Recinto Universitarios Carlos Fonseca Amador (RUCFA) por su esmero y dedicación a la Carrera de Administración de Empresas.

RESUMEN

El Proyecto de Servicios Catastrales traerá beneficios económicos a la Municipalidad en el recopilaremos información básica de cada tipología de los diferentes modelos de viviendas existentes en el Residencial El Doral.

Existen un total de 3,400 viviendas ya construidas de las cuales un buen porcentaje ha sido compradas al contado y existen un sin número de viviendas en las cuales se han realizados diferentes obras de mejoras.

En la Encuesta que realizamos en el sitio predomino la falta de información por parte de las urbanizadoras, el INVUR y los mismos Bancos que financian los préstamos hipotecarios.

El reto está planteado para que podamos iniciar el levantamiento catastral y la Encuesta catastral en el periodo estipulado con el fin de empezar a ver los resultados de recaudación del impuesto de Bienes Inmuebles. Sera un punto de partida con el fin de irse proyectando hacia las demás urbanizadoras y diferentes Barrios del Municipio.

El Departamento de Catastro no cuenta con su base de datos actualizada por lo que toda esta información nos será de vital importancia para la actualización de los valores Catastrales en esa urbanización.

CAPITULO I - INTRODUCCIÓN

Este estudio catastral en el Municipio de Mateare gira en función de la determinación de los valores de las propiedades existentes en la urbanización “**EL DORAL**”. El mismo contribuirá en cierta medida con el avance de la base del Catastro Municipal, lo que se derivará en incremento en los ingresos de la comuna. Por otra parte, el análisis realizado revela características importantes sobre los aspectos económicos, sociales, ambientales e institucionales.

La actualización Catastral en Nicaragua era un tema relegado hasta hace unos años atrás cuando el actual gobierno inicio el plan de barrido catastrales en el municipio de Chinandega, León, Madriz y Estelí. De la misma forma, se interesó por realizar el barrido catastral de muchos barrios para garantizar y legalizar la tenencia de la tierra a sus poseedores.

Sin embargo, en cuanto la ejecución del catastro en los municipios pequeños, debido a la falta de recursos financieros y humanos, el plan y visión matriz de su concepción aun no inicia como tal.

A excepción de los municipios de Managua, Estelí Granada Masaya y recientemente León, el resto de los municipios no cuentan con presupuesto y planes de acción para la implementación, ejecución y actualización de su catastro.

En vista de lo antes expuesto y estando conscientes de tal situación, a través del presente documento presentamos la iniciativa de organizar y ejecutar el levantamiento catastral de la urbanización “**EL DORAL**”, del municipio de Mateare departamento de Managua, aportando y aplicando todos los conocimientos adquiridos durante este tiempo de preparación a través de la enseñanza recibida de los docentes de la UNAN –Managua, en la carrera de Administración de Empresa.

En este sentido tratamos de plasmar la verdadera razón de ser y existir del catastro en el municipio de Mateare, retomando sus orígenes, desarrollo e implementación en nuestro país, sus asideros legales y soportes técnicos hasta llegar a su establecimiento. Este estudio parte de conocer la situación actual del catastro municipal de Mateare, sus avances y sus límites.

Como resultados presentamos una propuesta técnica de acuerdo con los requerimientos técnicos establecidos por el Instituto Nicaragüense de Fomento Municipal, INIFOM y el Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales, INETER para realizar los levantamientos catastrales municipales.

Los resultados del levantamiento de este estudio serán presentados al Gobierno Municipal de Mateare, con el fin de que se empoderé de la información y la considere como base fundamental en la planificación del desarrollo municipal; para elevar la calidad y condición de vida de los pobladores del municipio haciendo un eficiente aprovechamiento de los recursos disponibles, equilibrar el acceso a los servicios en las zonas de mayor vulnerabilidad social y desarrollar acciones de inversión equitativa en correspondencia a las necesidades y disponibilidades sin menoscabo del medio ambiente y el pleno respeto a los valores multiculturales del territorio y la región.

CAPITULO II – MARCO DE REFERENCIA

II-1 ¿Qué es el IBI?

El IBI es el impuesto aplicado a los Bienes Inmuebles ubicados en cada municipio de la república.

El IBI fue creado en 1939 y ha sido sustituido en diferentes fechas:

- 1,939 Ley creadora Impuesto Directo sobre el Capital.
- 1,962 Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles.
- 1,974 Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles.
- 1,983 Ley de Impuesto sobre Patrimonio Neto.

El “nuevo” IBI sustituye al:

Artículo 17 del Plan de Arbitrios de Managua Decreto 10-91 del 5 de febrero del año 1991

Al Decreto 17-92 Impuesto sobre Bienes Inmuebles

- El IBI actual es aplicado en base al Decreto 3-95, Publicado en la Gaceta No. 21 del 31 de enero del año 1995. Hasta la fecha de hoy este impuesto es aplicado por todas las Alcaldías del País.

II-2 ¿Qué Son Bienes Inmuebles?

Son Bienes Inmuebles:

- Terrenos
- Los terrenos y Construcciones Fijas
- Plantaciones estables o permanentes
- Construcciones y edificaciones
- Maquinarias y equipos fijos

Son inmuebles por su naturaleza las cosas que se encuentran por si mismos inmovilizados: como el suelo, las partes solidas o fluidas que forman su superficie y profundidad , todo lo que está incorporado al suelo de manera orgánica y todo lo que se encuentra bajo el suelo sin el hecho del hombre. Artos. 599 y 600 del Código Civil.

Casa de Habitación

Artículo 8. Urbana

Es el bien inmueble que sea la vivienda habitual de su propietario

Rural: Toda persona con un área menor o igual a 100mts x 100mts igual a 10,000mts cuadrados equivalente a 1 hectárea (1.42 manzanas) y que sea la vivienda habitual del propietario, será considerada casa de habitación en el área rural.

Uso del Bien Inmueble con fines de lucro

Artículo 9.

Las personas con derecho a exención, cuando dispongan en más de un 30% del bien inmueble, sobre el cual recae la exención, con fines lucrativos tales como arrendamientos, comercio, permuta, etc., perderá el derecho a exención de manera inmediata.

II-3 ¿Quiénes deben pagar y declarar el IBI?

Artículo 3.

Independientemente de que tengan o no título y con responsabilidad solidaria.

- a) Los propietarios
- b) Los nudos propietarios y usufructuarios
- c) Los usuarios o habitantes que disponen de bienes inmuebles sin documento legal.
- d) El poseedor o tenedor a cualquier título, cuando el inmueble sea del estado o sus instituciones, de los municipios, de las comunidades indígenas; ocupadas por terceros.
- e) El dueño de mejoras o cultivos permanentes

Además las personas que enajenan una propiedad, a cualquier título y no informa al respectivo municipio, estará obligado a continuar pagando el IBI que recae sobre las propiedades enajenadas en estas circunstancias.

Todos los sujetos mencionados anteriormente son contribuyentes del IBI y están obligados a declararlo, liquidarlo y pagarlo en el municipio en que están los bienes.

II-4 ¿Quiénes están exentos del IBI?

Artículo 5. Están exentos

- 1) Organismos Internacional: ONU, ASDI, ACDI, DANIDA FINIDA, COSUDE AID.
- 2) El Estado y sus Instituciones
- 3) Embajadas
- 4) Entes Autónomos (Las Alcaldías)

Artículo 6. Están exentos con la obligación de declarar

- a) **Bomberos**
- b) **Cruz Roja**
- c) **Asociaciones de Municipios**
- d) **Hospitales**
- e) **Asociaciones Gremiales, profesionales, trabajadores**
- f) **Jubilados**
- g) **Instituciones Culturales, Científicos, deportivas, Artistas y Sindicatos**
- h) **Organismos de Beneficiencia sin fines de Lucro (Leones, Rotarios)**
- i) **Universidades**
- j) **Cooperativas**
- k) **Comunidades Indígenas**
- l) **Zonas Francas**

*Los jubilados por la casa en que habita, siempre que la persona jubilada o su cónyuge o compañero en unión de hecho estable, sea propietario o usufructuario del bien inmueble.

*Las Instituciones, Asociaciones, Organismos de Beneficiencia y asistencia social sin fines de lucro.

La oficina de catastro de este municipio fue creada en el año 2001 al amparo del Decreto Ejecutivo 3-95 Ley de Impuesto Sobre Bienes Inmuebles. Iniciándose a trabajar con formatos de auto avalúos y levantamientos catastrales de las propiedades con cintas métricas, con el fin de recaudar impuestos para esta municipalidad.

El Área de Catastro de Mateare cuenta con un Responsable, Un Digitalizador, y dos técnico quienes se encargan de todas las tareas relacionadas con el catastro de acuerdo a sus capacidades y recursos, no cuenta con la preparación necesaria para ejecutar un buen trabajo de campo. En esta oficina se realizan avalúos catastrales de oficio, por lo que no siempre es necesario ir al campo, también se extienden solvencias municipales y se realizan algunos levantamientos topográficos con fines catastrales de modo aislado. En la actualidad no se ha actualizado el sistema (SISCAT), el cual debería de estar en su segunda fase de implementación, ni los avalúos catastrales de las propiedades en el municipio.

CAPITULO III - JUSTIFICACIÓN

La Alcaldía de Mateare cuenta con el Departamento de Catastro pero es necesario obtener la debida preparación para ejecutar los diferentes levantamiento catastrales y prediales se requiere de personas que tengan conocimientos técnicos, disponer de recursos financieros y los equipos necesarios para realizar el levantamiento catastral en las urbanizaciones y lotificaciones nuevas, para ampliar la base de datos de los contribuyentes del IBI y apoyar con información a los departamento de Planificación, Urbanismo , transporte municipal entre otros.

Es de suma importancia la implementación del sistema de encuestas y levantamientos catastrales prediales en aproximadamente 3,400 propiedades urbanas pertenecientes a la urbanización “El Doral”, con el objetivo de actualizar la base de datos catastrales, lo que permitirá contabilizar sus pagos en las recaudaciones del IBI y aumentar en aproximadamente

un 15% anual los ingresos por la recaudación del impuesto sobre los bienes inmuebles del Municipio.

La actualización catastral de las 3,400 propiedades en esta urbanización contempla el levantamiento y la valorización catastral del predio del contribuyente así como también calcular las mejoras existentes. Esto será un instrumento de gran utilidad en planeación del desarrollo del municipio y el estudio de estratificación socioeconómica de los ciudadanos que poseen propiedades en Mateare.

La oficina de Catastro de nuestra municipalidad no cuenta además con los equipos adecuados para garantizar las actividades catastrales con la calidad requerida. Por lo que se hace necesario la adquisición de los mismos.

CAPITULO IV - PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.

Delimitación del problema

La Alcaldía de Mateare es uno de los municipios que cuenta con los suficiente recursos para impulsar acciones de cara a la recaudación del impuesto de bienes inmuebles, en la actualidad la municipalidad recauda al año aproximadamente un total de C\$ 10.500,000.00 (Diez Millones Quinientos Mil córdobas) de propiedades urbanas y rurales. Al implementar la encuesta y levantamiento catastral de la urbanización “El Doral” se estaría incrementando para el año 2019 las recaudaciones IBI en 1.5 millones de córdobas.

Con esta primera fase de encuestas se estará recuperando una cartera que por años ha estado caída por la falta de la aplicación de este sistema como inicio de estudio será un proyecto modelo para nuestro municipio de Mateare donde el valor catastral de un metro cuadrado en el casco urbano anda por los C\$282.00 córdobas y en los barrios periféricos de C\$196.00 córdobas valores que en la actualidad son aplicados en los avalúos que realiza el Departamento de Catastro. En el caso de las urbanizaciones el metro cuadrado es de C\$ 400.00 córdobas.

Este sistema se encuentra desactualizado por la falta de interés de destinar recursos para el levantamiento de Encuesta, el alcance de este estudio es demostrar como el sistema es funcional y se puede incrementar la recaudación de impuesto a través de los levantamientos de Avalúos catastrales para el cálculo del IBI.

El trabajo catastral nos permitirá levantar todas las mejoras que a lo largo de existencia de la urbanización han desarrollado las que consisten en ampliaciones, muros perimetrales, anexos, casas de dos plantas, porches y parqueo.

IV-1 Formulación del problema

A partir de la delimitación del tema antes expuesto el presente estudio propone resolver el problema dado por la pregunta rectora siguiente:

¿Cuáles serían los beneficios actualización del catastro municipal de la urbanización El Doral para la alcaldía de Mateare?

Es posible incrementar la base catastral del municipio de Mateare?

¿En qué porcentaje se incrementaría el monto total de recaudación, si se actualiza la base de contribuyentes, haciendo el estudio catastral de la urbanizadora “El Doral”?

IV-2 Sistematización del problema

¿Cuáles serían los requerimientos necesarios para la actualización del catastro municipal de la urbanizadora “El Doral” en la alcaldía de Mateare?

¿Cómo diseñar los procesos de la actualización del catastro municipal de la alcaldía de Mateare?

CAPITULO V - OBJETIVOS.

Objetivo general.

Elaborar un diseño para la actualización del catastro municipal de la urbanización El Doral para la alcaldía del municipio de Mateare.

OBJETIVO ESPECÍFICO

1. Realizar un diagnóstico como funciona actualmente la parte catastral del municipio de Mateare.
2. Analizar el contexto tecnológico para la creación del diseño del catastro de la alcaldía de mateare con respecto a la urbanización El Doral.
3. Diseñar la parte catastral de la alcaldía municipal de Mateare con relación a la urbanización El Doral.

CAPITULO VI - MARCO CONCEPTUAL Y REFERENCIAL

VI-1- CONCEPTO BASICOS

BIENES INMUEBLE: Para efecto de la presente ley se entenderá como bienes inmueble lo presentado en el código civil de la republica de Nicaragua. De ahí se da tres categorías que son los bienes inmuebles por naturaleza (cosas inmóviles, suelos, etc.).Muebles por accesión (cosas muebles inmovilizados por adhesión al suelo de carácter perpetuo).Y obras tipo de bienes inmuebles

LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO: Son aquellos que por abarcar superficies reducidas pueden hacerse despreciando la curvatura terrestre, sin error apreciable, por su parte menciona que un levantamiento topográfico constituye el conjunto de operaciones que tiene por objeto conocer la posición relativa de los puntos sobre la tierra en base a su longitud, latitud y elevación.

CATASTRO: es el conjunto de operaciones y trabajo científico y para describir exactamente las propiedades inmuebles de un país, y determinar la capacidad contributiva de cada inmueble atribuyendo a esta personalidad jurídica independiente de la de su propietario.

LEVANTAMIENTO CATASTRAL: comprenden los trabajos necesarios para levantar plano de propiedades ya sean urbanas o rurales, definiendo sus linderos sus áreas edificaciones, mejoras de terreno y demás con fines principalmente fiscales, especialmente para la determinación de avalúos y para todo el cobro de impuesto sobre bienes inmuebles.

ENCUESTA CATASTRAL: la encuesta catastral es una herramienta mediante la cual se puede recopilar toda la información básica y necesaria con respecto a la característica física del predio, edificaciones, mejoras y la tenencia legal de la propiedad. Es el procedimiento lógico y ordenado que conlleva a desarrollar un censo descriptivo de las propiedades urbanas y rurales en la que se determinara el valor, calidad y extensión de la misma.

SISCAT: este es un software creado y diseñado por el INIFOM central con el fin de brindar una herramienta de trabajo para los catastros municipales mediante el cual pueden crear una base de datos alfanuméricos de los levantamientos catastrales realizado por cada municipio: además , este programa realiza los cálculos automáticamente de los avalúos para el cobro del IBI.

IBI: impuesto de bienes inmuebles soportado a través del decreto 3-95. Este impuesto grava el valor de los terrenos edificaciones mejoras y demás elementos existente en cada predio a partir de los valores catastrales de cada zona en cada municipio. El IBI se debe pagar anualmente.

Predio / lote /terreno: área, espacio o extensión superficial de un terreno claramente definido, delineado o delimitado con respecto a otro, perteneciente a un mismo propietario o varios propietarios indivisos.

VI-2- GENERALIDADES DEL CATASTRO

EL catastro es un procedimiento estadístico, técnico, científico y administrativo en virtud del cual se hace el inventario de todos los bienes inmuebles y recursos naturales de un país, mediante el levantamiento catastral, el registro de la propiedades y el estudio de las operaciones que tienen por finalidad determinar la tenencia de la tierra, la verificación de la riqueza actual y la valoración de los inmuebles.

CAPITULO VII- CARACTERIZACION MUNICIPAL

VII-1 DATOS GENERALES DEL MUNICIPIO.

El municipio fue oficialmente creado en 1895. Sus pobladores son gente humilde, trabajadora, gentil y acogedora que saben bien balancear la eficiencia de sus labores, sus tiempos de descanso y sus contemplaciones piadosas. Está ubicado en la región III del Departamento de Managua.

Límites Geográficos:

Al Norte: Lago de Managua. (Xolotlan)
Al Sur: Municipio de Villa El Carmen.
Al Este: Municipio de Managua y Ciudad Sandino.
Al Oeste: Municipio de Nagarote

Superficie:

El municipio cuenta con una extensión territorial de 297.4 km². Y las coordenadas son latitud norte 12° 14, longitud oeste 86° 25 a 50 metros sobre el nivel del mar.

Población del Municipio:

Actualmente la Alcaldía y otras instituciones indican que se cuenta con una población de 56,935 habitantes, reflejando una densidad población de 191.44 hab/km². Información proyectada por MINSA.

Población Urbana: 40,201 Habitantes.

Población Rural: 16,734 Habitantes.

Distribución por sexo según porcentajes globales.

Mujeres con un 50.5%: 28,752

Hombres con un 49.5%: 28,183

VII-2 GENERALIDADES HISTÓRICAS

Origen del Municipio

El Municipio de MATEARE es tan antiguo como las primeras ciudades fundadas por los indígenas, existen muy pocas noticias referentes a los chorotegas mangue, en el libro grupos de la Gran Nicoya y ocupación del territorio expresa gráficamente en un mapa, que Mateare a la llegada de los españoles pertenecía al territorio conocido como IMABITE y en dos fragmentos de las crónicas de Fernández de Oviedo en la historia natural y general de las indias dice: En esta misma área, a orillas del lago Managua (Xolotlan), calculó una población aproximada de 70.000 individuos repartidos en 4 plazas: Marinari, Mateare, Managua (menciona a 10 mil guerreros con arco y 40 mil habitantes) y Tipitapa (1976: 377). En otra crónica Oviedo expresan: “En Matiari llaman a Dios Tipotani, é dicen que hubo un hombre é una mujer, del cual todos los mortales ovieron principio, que al hombre llaman Nembithía á la mujer Ninguitamalí, (ibid: 446)¹

Se presume que Mateare fue un paso obligado de caravanas que se dirigían a la ciudad de León, deteniéndose en Mateare para descansar o cambiar sus bestias para proseguir en su marcha.

El origen del nombre de Mateare tiene dos versiones:

La primera, por tradición oral considera que el nombre de "MATEARE" se debe al nombre de un Cacique, de una pequeña tribu que estaba asentada en Las Lomas. A la llegada de los conquistadores españoles, fueron hechos esclavos y la gran mayoría de los indígenas fueron asesinados. En la actualidad quedan tres cuevas como recuerdo de esa morada indígena, al sur del pueblo, lugar donde habitaba el cacique Matarit Matarot.

La segunda versión afirma, que en Mateare existió en abundancia un árbol llamado "ESPINO DE MATEARE" muy apreciado por los indígenas, Su nombre científico es Cactácea *Pereskia lychnidiflora* de Candolle.

En Nicaragua y Costa Rica (en la costa del pacifico chorotega) se le conoce con el nombre de mateares. Esta especie también se encuentra en la costa del pacifico de México (Oaxaca y Chiapas).

La historia de Mateare presenta un gran vacío desde la llegada de los últimos invasores españoles hasta su existencia como pueblo normal de Nicaragua, pues virtualmente no hay documentos de su

FUENTE DEPARTAMENTO DE FINANZAS ALCALDIA DE MATEARE, enero 2019.

historia local a partir de 1600 a 1900, a pesar de que ya tiene un siglo de haber sido elevado a municipio en 1898, en la época del **presidente liberal José Santos Zelaya**.

Más o menos en 1945 llegaba a Mateare el vende – patria Emiliano Chamorro, supuestamente a efectuar actividades conspirativas contra el tirano archicriminal Anastasio Somoza García, antes del conocido “Pacto de los Generales” en 1950.

Ya era conocido en esos días que era originario de Mateare otro vende patria, el tal José María “Chema” Moncada, origen que se comprueba en los documentos oficiales del Estado, al parecer Moncada no permanecía mucho tiempo en Mateare, pues muy poco de los habitantes más antiguos del Municipio logran recordarlo viviendo en el poblado.

UBICACIÓN DEL SITIO

Este proyecto se va a desarrollar en la zona urbana del municipio de mateare específicamente en el km 17.5 carretera nueva a león en la urbanización conocida como “**El Doral**”

CAPITULO VIII ESTUDIO DE FACTIBILIDAD

VIII-1 Concepto

El estudio de factibilidad, es una de las primeras etapas del desarrollo de un proyecto, el cual sirve para recopilar datos relevantes sobre el desarrollo de un proyecto y en base a ello crear soluciones – alternativas para la realización del nuevo proyecto analizando para cada una de estas, diferentes tipos de factibilidades:

VIII-2 La factibilidad Técnica

El análisis de factibilidad técnica evalúa si el equipo y la tecnología están disponibles por cada alternativa del diseño, también considera si la organización tiene el personal técnico requerido para implantar, operar y mantener el sistema propuesto.

VIII-3 La factibilidad económica

Contiene un análisis de todos los costos y beneficios de adquirir y operar cada alternativa del proyecto.

VIII-4 Factibilidad Operativa

Este estudio determina la probabilidad de que un nuevo sistema se use como se supone.

VIII-5 Factibilidad legal

El estudio de factibilidad legal debe informar si la legalidad vigente permite, o más bien no impide la realización del proyecto organizacional.

VIII-6 Factibilidad Ambiental

Hablamos de factibilidad ambiental cuando se planea la ejecución de un proyecto determinado, considerando las condiciones y efectos ambientales del sitio y las regulaciones, condiciones, restricciones y oportunidades para determinado proyecto, terreno o zona.

CAPITULO IX – MARCO INSTITUCIONAL

La Alcaldía Municipal de Mateare cuenta con la unidad del Catastro Municipal el que se refleja en el Organigrama funcional de la Institución, al iniciar la unidad a operar se inició haciendo la base de dato pero no se llegó a concretar en su totalidad.

Las encuestas catastrales y el levantamiento predial estará a cargo del funcionario designado al cargo de responsable de la Unidad de Catastro actual el funcionario tiene toda la capacidad necesaria y las capacitaciones requeridas para ejercer la función su vasta experiencia en el cargo con más de 15 años al servicio del departamento. La base jurídica que sustentara la ejecución de este proyecto estará sujeta a las Leyes que rigen el catastro nacional y quien es el ente Institucional que rige las tablas de valores a aplicar en cada Municipio una vez que son discutidas y aprobadas por el Concejo Municipal. El INIFOM como ente rector de las Municipalidades es la encargada de supervisar, capacitar y orientar a los responsables de catastros sobre las tablas de valores aprobadas cada año.

Misión y Visión

IX-1 Visión de la Municipalidad.

Un municipio ambientalmente adecuado para los seres humanos, con altos niveles de organización, con oportunidades de Empleo, que mejoran el nivel de vida de la población, haciendo uso amigable y sostenible de los recursos naturales, brindando oportunidades a hombres y mujeres con equidad, creando espacios de recreación y formación para la juventud y niñez; ofreciendo servicios básicos de calidad, una educación acorde a las necesidades del municipio de Mateare, fortaleciendo en la esferas pública y privada los espacios de participación y seguridad ciudadana; Vemos un municipio donde de manera armónica coinciden los intereses de las comunidades de la región y del país.

IX-2 Misión de la Municipalidad.

Conducimos al desarrollo humano y sostenible del municipio a través de una administración responsable y transparente de los recursos en aras al desarrollo. Facilitamos procesos basados en servicios públicos, programas, proyectos con enfoque ambiental y de

Género; Promovemos una estrategia de corto, mediano y largo plazo que permite orientar adecuadamente el crecimiento del municipio así como el aprovechamiento de los recursos naturales, físicos, económicos y sociales que privilegian la atención a los sectores más vulnerables.

CAPITULO X - DISEÑO METODOLOGICO.

Aquí se presenta la metodología que se utilizará para llevar a cabo la investigación. Se Expone el diseño de investigación, el tipo de investigación, unidad de estudio, las técnicas e instrumentos de recolección de datos; técnicas de análisis y por último la validez y confiabilidad de los instrumentos de recolección de datos

X-1 TIPO DE ESTUDIO.

La investigación que se realiza tiene el siguiente enfoque metodológico según el tiempo de ocurrencia de **los hechos y de los registro de información es prospectivo, según el periodo y secuencia de estudio es transversal** ya que no importo el tiempo las variables se estudiaran simultáneamente, **según el análisis y alcance de los resultados es Experimental** ya que se desarrolló un producto tecnológico o producto innovador.

- ❖ Se aplicaran entrevistas al personal decisión de la alcaldía y al área de recaudación de la alcaldía de Mateare para conocer los procesos gerenciales con el objetivo analizar la información de mayor interés para ser aplicadas en el diseño
- ❖ Se aplicara entrevista al equipo de recaudación con el objetivo de conocer el sistema transaccional de la alcaldía de Mateare, el cual será uno de los principales puntos sobre el cual se genera el diseño de recaudación.
- ❖ Se estudió la estructura básica del sistema transaccional en este caso la base de datos para generar el diseño.
- ❖ La aplicación de las entrevistas será de mucha importancia ya que permitirá interactuar con los actores y comprender al máximo los requerimientos de los usuarios finales.

X-2 Metodología utilizada

El proceso de desarrollo de la investigación se realizara en cuatro etapas básicas:

Primera etapa consiste en conocer y describir los procesos gerenciales de la alcaldía de Mateare.

Segunda etapa extraer la información necesaria del área de recaudación del IBI y consolidar dicha información, la cual se tomaron en cuenta los requerimientos necesarios.

Tercera etapa se determina los estudios de factibilidad, las herramientas y metodología óptima para el desarrollo del diseño

Cuarta etapa se presentara un informe basado en pruebas de la aplicación para conocer la aceptación, uso y beneficios de la aplicación para el área de recaudación de la alcaldía de Mateare

X-3 Universo y Muestra

Universo

El Universo y muestra serán los empleados de la Alta gerencia que son encargados de la recaudación del IBI así como empleados involucrados en estas áreas.

Muestra

Tomando en cuenta esta población para la realización de los estudios preliminares y previos al diseño para el área de recaudación de la alcaldía de Mateare. No se realizara un límite porcentual del universo, se tomara en cuenta todos los involucrados antes mencionados.

X-4 Métodos y Técnicas de recolección de datos

Para la recolección de datos se solicitara la autorización por escrito a la Alcaldesa de la alcaldía de Mateare Licenciada María Isabel Ramírez O. de tal forma que permita tener acceso a la información necesaria, los permisos a las entrevistas de los empleados recaudación, así como el acceso al área de catastró para el uso de la base de datos para el diseño.

Los métodos y técnicas de recolección de información serán la entrevista (ver compendio) y el estudio al sistema de recaudación actual de la alcaldía de Mateare.

X-5 Resultado

Notificación a dueño de predios

Si bien es cierto que las funciones propias del catastro municipal y todo lo que concierne llevar a cabo para la implementación y desarrollo del catastro en cada municipio está ampliamente sustentado y respaldado por las leyes, reglamentos y Decretos de carácter nacional, no podemos realizar ningún tipo de proyecto sin interactuar con la población y mucho menos pasar por encima del derecho privado que posee cada propietario sobre sus bienes inmueble. Por tal razón de acuerdo a la organización de levantamientos catastrales se le dará a conocer a cada dueño de predio las actividades a realizarse y a la vez se solicitara su consentimiento autorización y apoyo para poder tener acceso a su propiedad y a la información requerida en la encuesta catastral. Y además, por medio de esta notificación, podemos obtener la información previa y aproximada de la cantidad de lotes a delinear y a los posibles factores de atraso al momento de realizar el levantamiento catastral.

CAPITULO XI - REQUERIMIENTOS PARA LA IMPLEMENTACION DEL TRABAJO

Con cinta y brújula

Durante este procedimiento también se levantara la característica y dimensiones de las edificaciones y mejora del terreno para levantar cada predio será necesario usar la cinta métrica, cinta de tela, para calcular distancias y las brújulas para calcular rumbos.

Actividades, Tareas, Calendario de trabajo y agenda de actividades

Antes de iniciar el proyecto se tiene previsto realizar la contratación de cuatro (4) técnicos cuatro (4) encuestadores y Un (1) digitalizador para lograr el objetivo planteado se prevé la capacitación de este personal, la capacitación estará a cargo del área técnica del INIFOM se programa un tiempo de diez (10) días hábiles donde se garantizara a cada participante (9) el refrigerio y su almuerzo diario el periodo de inicio será en el mes de Junio del año 2019.

XI-1 PLAN DE CAPACITACION A LOS TECNICOS CATASTRALES

No	Nombre de la Capacitación	Persona encargada	Institución Encargada	Total de Participantes	Gasto de Refrigerios	Gastos de Almuerzos	Días de Capacitación	Neto Invertido
01	Levantamiento y encuesta catastral	Técnico encuestador	INIFOM, Alcaldía	09	C\$25.00	C\$ 120.00	10	C\$ 13,050.00
02	Delimitación predial	Técnico	INIFOM, Alcaldía	09				
03	Llenado de formularios	Técnico	INIFOM, Alcaldía	09				
04	Calculo de área	Técnico	INIFOM, Alcaldía	09				
05	Uso del sistema	Técnico	INIFOM, Alcaldía	09				

Fuente: Elaboración propia

La frecuencia de levantamiento de encuestas y levantamientos de predio será de ocho (8) encuestas diarias de 8:00am a 2:00pm por técnicos y de 2:00pm a 5:00pm se realizara el trabajo de gabinete y los días viernes de cada semana se trabajara en dibujos de planos y cálculos de áreas, para que el digitalizador ingrese la información diaria al sistema.

XI-2 PLAN DE TRABAJO DEL ENCUESTADOR

No	ACTIVIDAD	PERSONA ENCARGADA	SUPERVISION	INICIO DEL PROYECTO	TOTAL DE ENCUESTAS	HORA DE INICIO	DIAS
----	-----------	-------------------	-------------	---------------------	--------------------	----------------	------

01	Levantamiento y Encuesta Catastral	4 Técnicos	Responsable de Catastro	Primero de junio al 30 de Dic del 2019	32 diarias	8:00am A 2:00pm	5 días
02	Trabajo de Gabinete	Técnicos			32	2:00pm A 5:00pm	5 días
03	Calculo de área	Técnicos			32	8:00am A 5:00pm	Viernes de Cada Semana
04	Ingreso de información al sistema	Digitalizador		Primero de junio al 30 de Dic. del 2019	32	8:00am A 5:00pm	Diario

Fuente: Elaboración propia

- Coordinación externa:

La Municipalidad coordinara con INIFOM, para que nos brinde el apoyo técnico en cuanto a la revisión del trabajo diario que el departamento de Catastro valla realizando con sus técnicos y ayudantes en la etapa de levantamiento y encuesta catastral según los avances en campo.

- Promoción y difusión

Antes de iniciar el trabajo de encuestas y levantamiento catastral la municipalidad tiene que programar una campaña de sensibilización dirigida a los propietarios de cada vivienda, esta campaña tiene que ser por medio de volantes, perifoneo y colocación de mantas en algunos lugares estratégicos.

XI-3 Recursos:

La propuesta se someterá a las autoridades Municipales para que estos lo sometan ante el Consejo Municipal para su aprobación y ejecución a partir del 01 de junio del año 2019, Los

técnicos a contratar como mínimo tienen que ser Bachilleres o estudiantes del segundo año de la carrera de ingeniería civil o arquitectos, los ayudantes de encuestador como mínimo Bachilleres, el digitalizador debe de tener título o diplomas en sistemas de computación y manejar programas a fines a la computación.

- A cada técnico Catastral se le asignara una cinta de tela de 50mts, una cinta de 5mts metálica, una mochila, un compás, lapiceros, lápiz mecánico, los formularios, una tabla clan, una plomada, Borrador de Leche. Etc.
- El digitalizador tendrá a su cargo una computadora nueva con todos sus accesorios, una impresora multiuso para imprimir planos, tendrá a cargo dos GPS ya existentes en la Municipalidad y todos los requerimientos de oficina.
- Los recursos económicos se sustentaran por medio de los ingresos que vayan generando los avalúos catastrales ya existentes y que sean autorizados por las autoridades municipales a través de su Concejo Municipal.
- Una vez finalizada la capacitación del personal. La planilla se sustentara con recursos propios de la Municipalidad, así como la compra de todos los equipos de oficina y materiales didáctico.

XI-4 CONTRATACION DE TRABAJADORES TEMPORALES DE CATASTRO MUNICIPAL AÑO 2019

	CARGO	SALARIO MENSUAL	QUINCENAL	INSS 6,25%		INSS PATRONAL	TOTAL INSS
1	DIGITALIZADOR	7.500,00	C\$3.750,00	C\$234,38	C\$3.515,62	C\$712,50	C\$946,88
2	ENCUESTADOR	6.500,00	C\$3.250,00	C\$203,13	C\$3.046,87	C\$617,50	C\$820,63
3	ENCUESTADOR	6.500,00	C\$3.250,00	C\$203,13	C\$3.046,87	C\$617,50	C\$820,63
4	ENCUESTADOR	6.500,00	C\$3.250,00	C\$203,13	C\$3.046,87	C\$617,50	C\$820,63
5	ENCUESTADOR	6.500,00	C\$3.250,00	C\$203,13	C\$3.046,87	C\$617,50	C\$820,63
6	AYUDANTE ENC.	5.700,00	C\$2.850,00	C\$178,13	C\$2.671,87	C\$541,50	C\$719,63
7	AYUDANTE ENC.	5.700,00	C\$2.850,00	C\$178,13	C\$2.671,87	C\$541,50	C\$719,63
8	AYUDANTE ENC.	5.700,00	C\$2.850,00	C\$178,13	C\$2.671,87	C\$541,50	C\$719,63
9	AYUDANTE ENC.	5.700,00	C\$2.850,00	C\$0,00	C\$3.093,28	C\$606,48	C\$606,48
		56.300,00	28.150,00	1.581,29	26.811,99	5.413,48	6.994,77
				3.162,58		10.826,96	

XI-5 GASTOS DE PAPELERIA Y UTILES DE OFICINA VARIOS DEPARTAMENTO DE CATASTRO AÑO 2019

No.	DESCRIPCION DEL BIEN	CANTIDAD	UNIDAD DE MEDIDA	PRECIO UNITARIO	TOTAL
01	Computadora con accesorios	01	unidad	C\$ 25,000.00	C\$ 25,000.00
02	Impresora Multifuncional	01	unidad	C\$ 12,500.00	C\$ 12,500.00
03	Escritorio Ejecutivo	01	unidad	C\$ 3,500.00	C\$ 3,500.00
04	Escritorio Sencillo	04	unidad	C\$ 3,200.00	C\$12,800.00
05	Silla Secretarial Ejecutivo	05	unidad	C\$ 2,000.00	C\$ 10,000.00
06	Cintas de telas de 30. mts	04	unidad	C\$ 800.00	C\$ 3,200.00
07	Tablas Clan	04	unidad	C\$ 34.00	C\$ 136.00
08	Cinta Métrica metálica 5.mts	04	unidad	C\$ 137.50	C\$ 550.00
09	Papel Bond No. 40 t/c	20	Resmas	C\$ 98.00	C\$ 1,960.00
10	Cajas de Lapiceros Negros	1	caja	C\$ 6.00	C\$ 72.00
11	Cajas de Lapiceros Azules	1	Caja	C\$ 6.00	C\$ 72.00
12	Lápiz de Minas 0.5	24	Unidad	C\$ 9.15	C\$ 219.76
13	Lápiz Corrector	10	Unidad	C\$ 13.36	C\$ 133.60
14	Mochilas	4	unidad	C\$ 500.00	C\$ 2,000.00
15	Folders Tamaño Carta	10	Cajas	C\$ 170.00	C\$ 1,700.00
16	Cajas de Fastenes	8	Cajas	C\$ 50.00	C\$ 400.00
17	Engrapadoras	4	Unidad	C\$ 85.00	C\$ 340.00
18	Cajas de grapas	4	cajas	C\$ 43.00	C\$ 172.00
19	Make Tape de Tela	8	unidad	C\$ 19.00	C\$ 152.00
20	Make Tape transparente peq.	8	unidad	C\$ 16.00	C\$ 128.00
21	saca grapas	4	unidad	C\$ 25.00	C\$ 100.00
22	Marcadores Fluorescentes	12	unidad	C\$ 12.00	C\$ 144.00
23	Reglas de 30 cm	5	unidad	C\$ 20.00	C\$ 100.00

24	Calculadoras Científicas	5	unidad	C\$ 387.00	C\$ 1,935.00
25	Memoria Flash 8GB	2	unidad	C\$ 160.00	C\$ 320.00
26	Un Sello de hule	1	Unidad	C\$ 450.00	C\$ 450.00
27	Archivo de metal 4 gavetas	2	unidad	C\$ 2,500.00	C\$ 5,000.00
28	Sillas de esperas	4	unidad	C\$ 970.00	C\$ 3,880.00
29	Papeleras de Piso	4	unidad	C\$ 273.92	C\$ 1,095.68
30	Tijeras	4	unidad	C\$ 20.00	C\$ 80.00
31	Almohadilla para Sello	1	unidad	C\$ 22.00	C\$ 22.00
32	Tinta para Sello	3	unidad	C\$ 30.00	C\$ 90.00
33	Perforadoras	2	unidad	C\$ 91.00	C\$ 182.00
34	Escalímetros	4	unidad	C\$ 155.50	C\$ 622.00
35	Compas	4	unidad	C\$ 800.00	C\$ 3,200.00
36	Escuadras	4	unidad	C\$ 100.00	C\$ 400.00
37	Reglas Transportador circular	4	unidad	C\$ 35.00	C\$ 140.00
38	Borradores de leche	8	unidades	C\$ 3.00	C\$ 24.00
39	Minas 0.5	40	unidades	C\$ 8.00	C\$ 320.00
					C\$ 93,140.04

XI-6 CALCULO DE COSTOS

Organismo Solicitante: Alcaldía de Mateare

Monto del Proyecto: **C\$ 443,990.04**

Fuente de Financiamiento: Alcaldía Municipal de Mateare

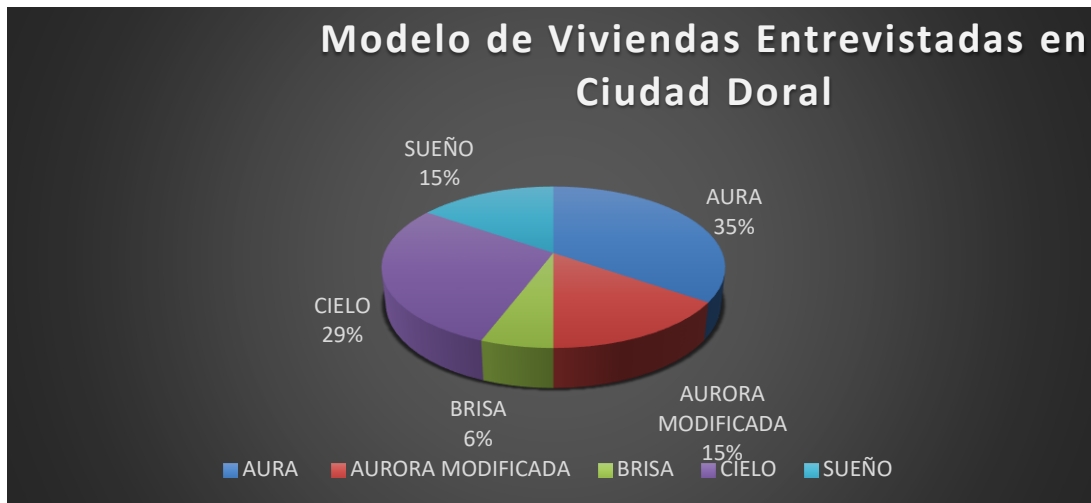
Departamento de Urbanismo y Catastro

Fecha de Elaboración: enero 2019

Periodo de Ejecución: 6 mes

CAPITULO XII - ENCUESTA

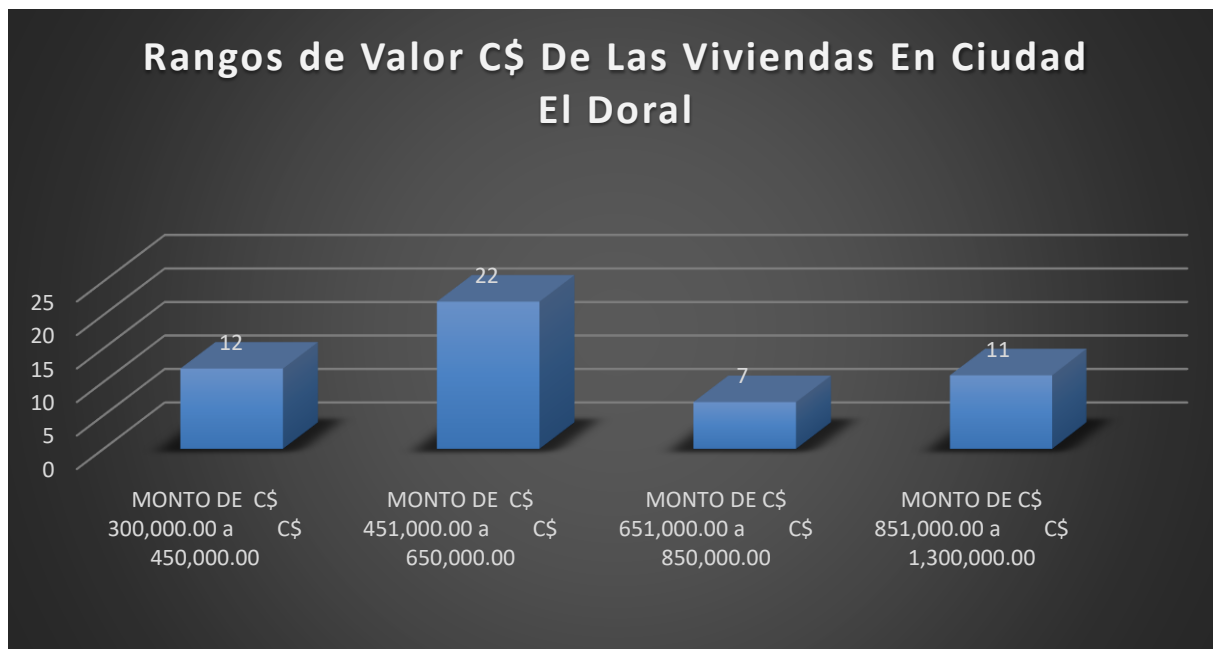
XIII-1 MODELOS DE VIVIENDAS ENTREVISTADAS



MODELO DE VIVIENDAS

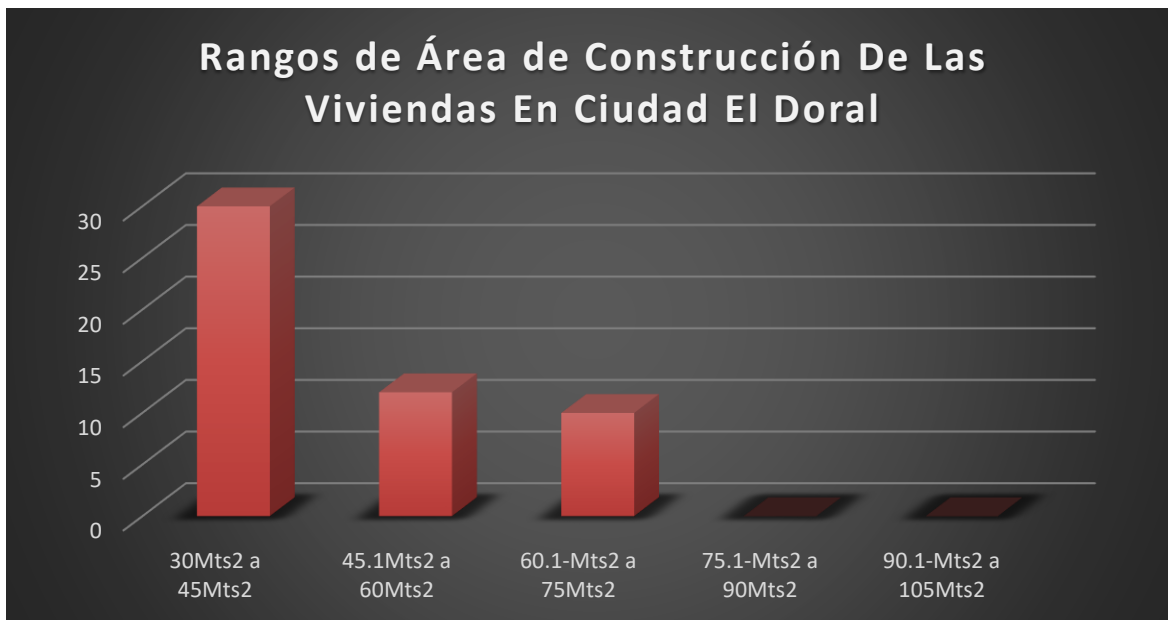
Según las entrevistas realizadas en Ciudad El Doral, notamos que existen cinco modelos o tipos de viviendas: modelo Brisa la que representa el 6% de los entrevistados le sigue el modelo sueño y Aurora Modificada con un porcentaje del 15% apreciamos el modelo Cielo con un porcentaje de entrevista del 29% y la modelo Aura con un porcentaje del 35% entre los cinco modelos notamos que la vivienda más popular en el modelo es el diseño Aura.

XIII-2 Rangos de valor por modelos o tipos



En los rangos de valores de las viviendas de interés social de la Ciudad el Doral podemos observar según las entrevistas realizadas que los rangos oscilan entre los 300 mil córdobas y 1.3 Millones de córdobas las que son adquiridas por ciudadanos ubicados en la ciudad de Managua y otros departamentos del país a través de préstamos hipotecarios brindados por los bancos existentes en el país tales como BANPRO, La Fise, Bancentro y BDF quienes dan el financiamiento entre 15 y 20 años de plazo.

XIII-3 Rangos de área de construcción



Fuente entrevistas personales realizadas el 14 de enero del año 2019.

En los rangos de construcción en los cinco diferentes modelos de viviendas del proyecto logramos detectar que estas viviendas cuentan con áreas constructivas diferentes la Modelo Aura es la vivienda más pequeña con 36mts², le sigue la modelo Aurora modificada con 45 mts², la modelo brisa con 60 mts², la modelo sueño que pasa entre 61 y 73 mts² y por ultimo nos encontramos con la vivienda Cielo la que pasa los 75 metros cuadrados.

CAPITULO XII - CONCLUSIONES

Este modelo de aplicación del nuevo sistema de Encuestas Catastrales y Levantamientos prediales es con el fin de aumentar los ingresos para el año 2019 del Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) en una primera fase la cual contempla solo la actualización de la Urbanización “El Doral”. El Municipio de Mateare cuenta en lo general con 17,266 viviendas y unas 300 fincas dispersas en todo el territorio el objetivo principal de este proyecto es que con el inicio del proceso avancemos a otras comunidades tales como Los Brasiles, Xiloa, Los Anexos, Las Lomas de Arriba, La Ceiba, Las Yucas, Las Parcelas., Las Hamacas, San Andrés de la Palanca, y Todo lo que fue el proyecto Chiltepe que es donde existen las mayorías de fincas Rurales. También se cuenta con siete Residenciales El Doral, Valles de Sandino, Vistas del Momotombo, Guarda Barranco, Bethel, Villa Xiloa y Villa Génova el valor del m² en estas Urbanizaciones es de C\$400.00 córdobas.

En el año 2016 el Concejo Municipal aprobó las nuevas tablas de valores para propiedades Urbanas y Semi Urbanas estas oscilan en el Casco Urbano en C\$ 282.00 córdobas el m² y en la zona periférica C\$ 196 córdobas el m², y en las Urbanizadoras C\$ 400.00 m² en esta primera etapa nos proponemos levantar unas 3,400 propiedades en la Ciudad “El Doral”, e ingresarlas al sistema para que sistemáticamente se vayan haciendo los cálculos de cobros a aquellas propiedades ya ingresadas al sistema catastral. Se plantea a la vez una campaña de sensibilización a la Ciudadanía del Municipio de Mateare para que se comprenda cual será el trabajo que la municipalidad realizara en todas las Urbanizadoras, esto ayudara a evitar la renuencia de la población para el acceso a cada vivienda para realizar el Levantamiento del predio y la encuesta misma.

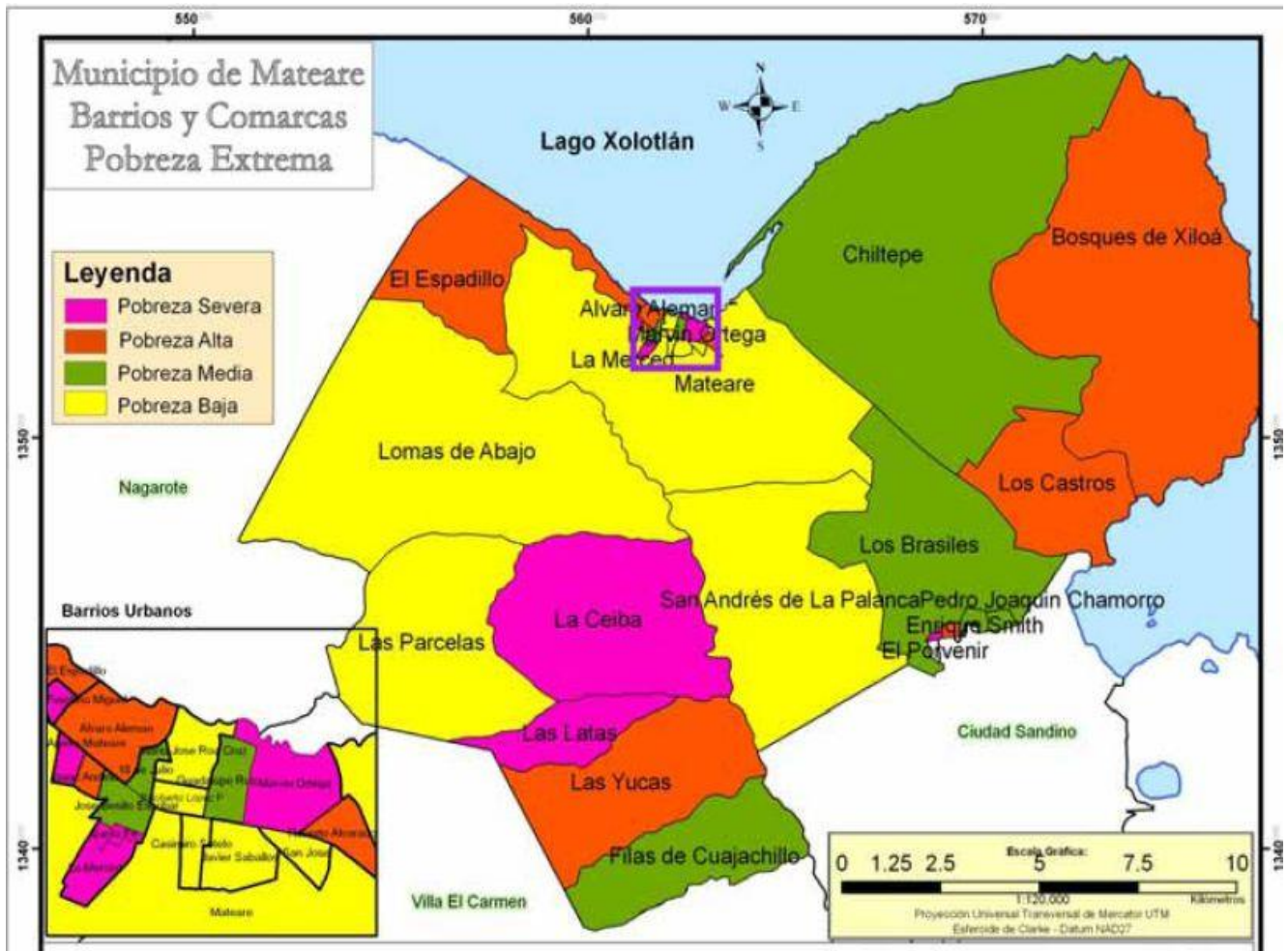
Anexo

Ubicación Geográfica

UBICACIÓN TERRITORIAL CIUDAD EL DORAL



Mapa Municipio de Mateare



Entrada principal a Ciudad El Doral-Mateare



Anexo

Esquema de toda la Lotificación Ciudad El Doral



Anexo

Vista de Publicidad de venta de Ciudad El Doral

The advertisement is a horizontal banner with a blue and red color scheme. It features a central photograph of a yellow gate with a red-tiled roof and a guardhouse, set against a backdrop of trees. To the left of the gate is the logo for 'CIUDAD EL DORAL' with the tagline 'La nueva ciudad de la Capital'. To the right is the logo for 'MOMBACHO' with the tagline 'Un lugar diferente'. Below the gate photo is a small image of a red house with a white door and windows, labeled 'Modelo Sueño.' and 'NEW CENTURY'. At the bottom, there is a dark blue bar containing social media handles and contact information.

CIUDAD EL DORAL
La nueva ciudad de la Capital

MOMBACHO
Un lugar diferente

NEW CENTURY

Modelo Sueño.

@ncbnicaragua
Residencial Ciudad El Doral

atencionclientes@ncb.com.ni
www.ciudadeldoral.com.ni

www.praderasdelmombacho.com.ni

ALCALDIA MUNICIPAL DE MATEARE
SISCAT
AVALUO CATASTRAL MUNICIPAL

jueves, 31 de enero de 2019

NOMBRE Y/O RAZON SOCIAL DEL CONTRIBUYENTE : Juan Sebastian Perez		RUC: .
NO. IDENTIFICACION : 281 - 110883 - 0012A		
NACIONALIDAD : Nicaraguense		
DIRECCION : KM 18.3 CARRETERA NUEVA A LEON, CIUDAD EL DORAL, CASA NO.A-35		

DEPARTAMENTO	MUNICIPIO	UBICACIÓN O LUGAR
MANAGUA	MATEARE	CIUDAD EL DORAL.

DATOS

REGISTRALES:

NOMBRE Y/O RAZON SOCIAL : **Juan Sebastian Perez**

UBICACIÓN DEL INMUEBLE : KM 18.3 CARRETERA NUEVA A LEON, CIUDAD EL DORAL, CASA NO.A-35

No. REGISTRO	TOMO(S)	FOLIO(S)	ASIENTO	No. CATASTRAL
245388	3497	275/276	1º	2952 - 4 - 14 - 019 - 01000

CONCEPTO	AREA	VALOR
EDIFICACION	0.00 M ²	0.00
MEJORAS		0.00
TERRENO	197.99 M ²	79,196.00
AVALUO CATASTRAL		C\$ 79,196.00
MONTO IMPONIBLE		C\$ 63,356.80


(Sesenta y Tres Mil Trescientos Cincuenta y Seis Córdoba netos con 80/100 centavos)

ESTADO DE CUENTA					
CONCEPTO	AÑO/GRA V	IMPUESTO IBI	RECARGO X MORA	FECHA MORA	TOTAL
PRIMER 50%	2018	316.78	0.00	01/04/2019	316.78
SEGUNDO 50%		316.78	0.00	01/07/2019	316.78
		C\$ 633.57	C\$ 0.00		C\$ 0.00
TOTAL MONTOS		C\$ 633.57	C\$ 0.00		C\$ 633.57

Fuente. Departamento de Catastro Alcaldía de Mateare, enero 2019

Avaluo practicado a propiedad ubicada en Ciudad El Doral de un lote de terreno de 197.99mts

Formato de Encuesta Catastral para determinar el valor de Propiedad:

 SISCAT Versión 8.0 Enero, 2006		U o R		ALCALDIA MUNICIPAL DE: INSTITUTO NICARAGUENSE DE FOMENTO MUNICIPAL DEPARTAMENTO DE CATASTRO MUNICIPAL			
F3 REGISTRO DE PREDIO: TERRENO, EDIFICACIONES Y DERECHOS		CODIGO CATASTRAL SIS-CAT		Dept. Mun. Distr./Sect. Mzna. Predio		CODIGO CATASTRAL INETER	
TERRENO USO ACTUAL DEL SUELO (Tabla 2)							
A) Sigla Porcentaje Sigla Porcentaje		B) Sigla Porcentaje Sigla Porcentaje		C) Sigla Porcentaje Sigla Porcentaje		D) Sigla Porcentaje Sigla Porcentaje	
E) Sigla Porcentaje		Proced. de Localizaci					
Long. fachada (M)		Forma (Tab. 23)		Topografía (Tab. 24)		Nivel sobre calle (Tab. 49)	
Disponibilidad de agua (Tab. 53)		Rendimiento suelo (T. 54)		Aptitud suelo p/Tecn. (Tab. 55)		Accesibilidad carretera (T. 56)	
Infraestructura (Tab. 57)		Drenaje (Tab. 17)		Distancia al		Área Legal del Terreno	
VIAS COLINDANTES				MEJORAS DEL TERRENO (Tabla 25)			
Distrito: Manzana Vía Lug. longitud frente (mts) porcentaje		Mts. Linea Decim.		Sigla Cantidad U Año		Sigla Cantidad U Año	
DATOS DEL INMUEBLE		SERVICIOS PUBLICOS		PROXIMIDAD		YACIMIENTOS (T. 71)	
Origen de la tierra (T. 75)		Agua Potable S/N		Caso NO Tab. 67		1) Sigla Area	
CONFLICTO CON TENENCIA DE LA TIERRA		Ener. Eléct. Altern. Tab. 73		2)		2) Sigla Area	
Conflicto entre particulares (T. 76)		Alc. Sanit. Altern. Tab. 74		3)		3) Sigla Area	
Conflicto con el estado		Teléfono: Caso NO		Tren Aseo: Altern. Tab. 66			
FICHEROS GRAFICOS DEL PREDIO							
Frente (M.L.)		Fondo (M.L.)		Superficie (M ²)		Superf. Ocup. (M ²)	
EDIFICACIONES				DERECHOS PROPIETARIOS			
Cantidad de edificaciones en el predio:				Número de propietarios:			
Edificación No.		Uso/Destino (T. 27)		Propietario No.:			
Nombre:		Número de plantas:		Código propietario:			
Año de construcción:		Número de Familias:		Porcentaje de participación en la propiedad:			
Año de remodelación:		Número de ocupantes:		Fecha de adquisición del derecho propietario:			
Estado conservación (T. 26):		Porcentaje de Remodelación:		Modo de adquisición de la Propiedad (T. 41)			
Uso def./Activ. Desarro. (T. 61):		CARACTERISTICAS DE LA CONSTRUCCION:		Valor de adquisición:			
No. habitac. (ambiente)		No. baños:		Moneda utilizada (T. 42):			
No. medios-baños/aseo		Mat. de Cielo Raso (T. 34)		inc. Adq. Inmueble. (T. 43):			
Tipo de Inst. Eléctrica		Mat. de Paredes Exter. (T. 35)		tipo doc. Tenencia (T. 48):			
Mat. de Paredes Inter. (T. 36)		Acab. Paredes Exter. (T. 37)		DATOS INSCRIPCIÓN REGISTRO PUBLICO PROP. INMUEBLE			
Acab. Paredes Inter. (T. 36)		Mat. de Cubierta Techo (T. 38)		No. Finca:		No. Tomo:	
Mat. de Pisos (T. 37):		Mat. de Puertas (T. 38)		No. Folio:		No. Asiento:	
Mat. de Ventanas (T. 39)		Artefacto sanitario (T. 39)		Fecha Inscrip:			
Tipo Inst. Agua Potable		Tipo Inst. Alcant. Sanit.		BENEFICIOS TRIBUTARIOS A LA PROPIEDAD (Tab. 45)			
INSTALACIONES ESPECIALES Y MEJORAS (T. 34)				Sigla Disposición amparatoria Fecha expiración % Exen			
Sigla Cantidad Unid. Año		Sigla Disposición amparatoria Fecha expiración % Exen		1)		Sigla Disposición amparatoria Fecha expiración % Exen	
Sigla Disposición amparatoria Fecha expiración % Exen		2)		Sigla Disposición amparatoria Fecha expiración % Exen		3)	
Sigla Disposición amparatoria Fecha expiración % Exen		3)					
FICHEROS GRAFICOS DE LA EDIFICACION							
Superficie (M ²) (Enteros) (Decim.)							
Encuestador:		Fecha de la encuesta:		Día Mes Año		Firma del encuestador	

Fuente: Departamento de Catastro Alcaldía de Mateare, Enero 2019

MODELOS DE VIVIENDAS CIUDAD EL DORAL



MODELO SUEÑO

- Closet de Melamina en todos los dormitorios
- Sala - área comedor
- Mueble de cocina
- Desayunador
- 3 dormitorios
- 2 baños con azulejos
- Terraza lateral
- Área de lavado
- Área de parqueo
- Porche



MODELO CIELO

- Sala - área de comedor
- Mueble de cocina
- Desayunador
- 3 dormitorios
- Pisos de cerámica
- 1 baño con azulejos
- Cielo falso
- Área de lavado
- Área de parqueo
- Porche



MODELO BRISA

- Sala - área de comedor
- Mueble de cocina
- 3 dormitorios
- 1 baño con azulejos
- Desayunador
- Cielo falso
- Pisos de cerámica
- Área de lavado
- Área de parqueo



MODELO AURORA Mod.

- Sala - área de comedor
- 2 dormitorios
- 1 baño con azulejos
- Cielo falso
- Pisos de cerámica
- Área de lavado
- Área de Parqueo



MODELO AURA

- Sala - Área de comedor
- 2 dormitorios
- 1 baño
- Cielo falso
- Pisos de cerámica
- Área de lavado
- Área de parqueo

Fuente: New Century Builders, febrero 2019

Vivienda Residencial El Doral Calle 10 Avenida 8 casa no. K-125









Vivienda Residencial El Doral Calle 2 Avenida 11 casas no. C -25 y 45



BIBLIOGRAFIA.

- 1) Plan de Arbitrios Municipal Decreto 455 del 17 de agosto de 1989
- 2) Reglamento nacional de Construcción, MTI febrero 2007
- 3) Reglamento de Zonificación y uso de suelo de Mateare, Mayo del 2008
- 4) Ley Catastral de Nicaragua Noviembre del 2004
- 5) Reformas y adiciones al decreto No. 50-2009 “reglamento de la Ley No. 677, Viviendas de Interés Social y su reforma contenida en la Ley No.865
- 6) Decreto 3-95 del 31 de enero del año 1995
- 7) Decreto 32-2014, aprobado el 03 de junio del 2014
- 8) Reglamento Ley No. 698, Ley General de los Registros Públicos
- 9) Proyecciones de Recaudaciones de la Alcaldía de Mateare 2016-2020.
- 10) Tablas de valores aprobadas por la Comisión Nacional del Catastro del año Nov. 2016
- 11) Departamento de Finanzas de la Alcaldía de Mateare.
- 12) Departamento de Catastro Municipal de Alcaldía de Mateare**