



**MUNICIPALIDAD DE SAN JOSÉ DEL GOLFO
DEPARTAMENTO DE CATASTRO**

El Concejo Municipal de la Municipalidad de San José del Golfo del Departamento de Guatemala.

CONSIDERANDO:

Que el **DECRETO NUMERO 15-98 LEY DEL IMPUESTO SOBRE INMUEBLES Artículo 13 Facultades de la dirección** faculta a las municipalidades del país . . . cuando sea necesario para la mejor administración del impuesto para cambiar el valor del inmueble mediante avalúo que deberá ser aprobado por el Concejo Municipal.

POR TANTO:

En uso de las facultades que le confieren el Artículo 13 **Facultades de la dirección del DECRETO NUMERO 15-98 LEY DEL IMPUESTO SOBRE INMUEBLES** , por unanimidad de votos.

ACUERDA

Emitir y Aprobar el **MANUAL DE FUNCIONES Y PROCEDIMIENTOS DEL DEPARTAMENTO DE CATASTRO. ASI COMO SUS REQUISITOS**

CATASTRO

MISIÓN:

Proveer al vecino un registro de Catastro confiable y actualizado de los Bienes Inmuebles, creando confianza y seguridad, así como su mantenimiento eficiente y de esta manera, contribuir a la administración del IUSI, apoyando constantemente el fortalecimiento del municipio.

VISIÓN:

Ser el ente técnico generador de información geográfica y catastral confiable y servir de enlace efectivo con la Dirección Administrativa Financiera para la eficaz administración del IUSI y apoyo oportuno a la Dirección Municipal de Planificación, con el fin de apoyar las gestiones del desarrollo integral del municipio.

Fundamento Legal:

CODIGO MUNICIPAL ARTICULO 35.* Atribuciones generales del Concejo Municipal. (...) x) La elaboración y mantenimiento del catastro municipal en concordancia con los compromisos adquiridos en los acuerdos de paz y la ley de la materia.



MUNICIPALIDAD DE SAN JOSÉ DEL GOLFO

DEPARTAMENTO DE CATASTRO

Objetivos:

Oficina municipal responsable directamente del ordenamiento del territorio, según los usos de las diferentes zonas que conforman el espacio físico del municipio con el fin de alcanzar un desarrollo para nuestra comunidad, así mismo mantener actualizado física y digitalmente los datos sobre propiedades, y propietarios del municipio.

Es la dependencia municipal responsable de accionar sobre la percepción de los ingresos del Impuesto Único Sobre Inmuebles (IUSI). Así como:

- a) Promover el ordenamiento y el desarrollo territorial del municipio.
- b) Llevar un registro de las propiedades del municipio.

Funciones:

Por la naturaleza de la dependencia las funciones serán las siguientes;

- a) Elaborar diagnósticos participativos de ordenamiento territorial, mediante la recopilación e investigación de la información preliminar, necesaria para el análisis.
- b) Realizar propuestas de zonificación territorial, considerado zonas específicas y diferenciadas de la estructura urbana y rural.
- c) Elaboración del plan de trabajo para el ordenamiento territorial, conforme a una visión aproximada proyectada a 20 años, considerando la planificación participativa y comunitaria.
- d) Elaborar un diagnóstico del ordenamiento territorial de la zona, mapa de uso del suelo, un mapa de conflictos de uso, la zonificación y el plan de ordenamiento territorial, con la participación de todos los sectores de la población.
- e) Apoyar en la elaboración del plan municipal general de ordenamiento territorial por mancomunidad y región.
- f) Elaborar, proponer y velar por el cumplimiento de la normativa para el establecimiento de asentamientos urbanos, considerando el acceso a los servicios públicos municipales por ámbito y servicio especializados, el sistema de comunicaciones y transporte, el comercio e industria, las áreas



MUNICIPALIDAD DE SAN JOSÉ DEL GOLFO
DEPARTAMENTO DE CATASTRO

verdes, en agroforestería urbana, de diversiones, en manejo se los recursos naturales y los servicios ambientales.

- g) Planificar el uso y manejo de los recursos naturales y su aprovechamiento sostenible, considerando la producción, manejo y protección del agua; el manejo del suelo y el manejo sostenible del bosque. Esta planificación deberá involucrar a todos los sectores de la población.
- h) Promover y elaborar las iniciativas derivadas de los planes de ordenamiento territorial para concretarlas mediante planes de desarrollo regional, convenios institucionales, gestión de asistencia técnica y de colaboración financiera, declaratoria de áreas protegidas, límites intermunicipales, policía de desarrollo municipal, regional y nacional y política de manejo de los recursos hídricos. Las iniciativas deberán ser socializadas y consensuadas con el resto de la población.

- Director departamento de Catastro
- Secretaria
- Auxiliar de Catastro
- Auxiliar de Catastro (Extensiones Municipales)
- Investigador de Campo
- Topógrafo
- Archivo
- Piloto
- Mensajero



MUNICIPALIDAD DE SAN JOSÉ DEL GOLFO
DEPARTAMENTO DE CATASTRO

DIRECTOR DE CATASTRO

JEFE SUPERIOR

Alcalde Municipal

SUBALTERNOS

Secretaria, Auxiliares de Catastro, Investigadores de Campo, Topógrafo, Archivador, piloto y mensajero.

PROPOSITO

Puesto, en el cual informa de las actividades y eventualidades, donde su acción consiste en planificar, dirigir, administrar, controlar y evaluar las actividades técnicas, administrativas y operativas del departamento, debiendo informar al alcalde municipal de lo actuado, para cuyos fines se le asigna las atribuciones siguientes:

ATRIBUCIONES

- Dirección y Coordinación del personal, a cargo.
- Supervisión y Operación de Avisos Notariales.
- Asignación de Direcciones al Sistema.
- Elaborar los requisitos de acuerdo al Reglamento de Catastro
- Supervisión de Cuadre Trimestral y Casos FHA. (Bancos)
- Autorización de Convenios de pago.
- Atención al Cliente.
- Verificación de Incremento de capital; según licencias de construcción.
- Verificación de notas enviadas al Ministerio Publico.
- Verificación de notas enviadas al Juzgado de Asuntos Municipales.
- Supervisión de levantamiento topográfico.
- Coordinación, levantamiento de planos del Municipio.



MUNICIPALIDAD DE SAN JOSÉ DEL GOLFO

DEPARTAMENTO DE CATASTRO

- Supervisión en medición de terrenos del Municipio.
- Asignación de encomiendas. (estados de cuenta, correspondencia bancos)
- Supervisión y actualización de negocios por kilometrajes en carreteras.
- Consultas en línea en el Registro General de la Propiedad.

SECRETARIA

JEFE INMEDIATO

Director Departamento de Catastro

PROPOSITO

Puesto dependiente del Director del Departamento, da informe de las actividades y eventualidades, su trabajo secretarial es para asistir al Director a cargo y se le asigna las atribuciones siguientes:

ATRIBUCIONES

- Redacción de Informes.
- Operación de Avisos Notariales.
- Cuadre Trimestral Casos FHA. (Bancos).
- Envío de estados de cuenta por correo electrónico.
- Convenios de pago (ingreso al sistema).
- Recepción de Llamadas Telefónicas.
- Atención al Cliente.
- Incremento de capital; según licencias de construcción.
- Resolución de notas del Ministerio Publico.
- Resolución de notas del Juzgado de Asuntos Municipales.
- Elaboración de reporte trimestral de actividades realizadas.



MUNICIPALIDAD DE SAN JOSÉ DEL GOLFO

DEPARTAMENTO DE CATASTRO

- Consultas en línea DICABI.
- Consultas en línea en el Registro General de la Propiedad.
- Reporte diario de recaudación de Impuesto Único Sobre Inmueble (IUSI).

AUXILIAR DE CATASTRO

JEFE INMEDIATO

Director Departamento de Catastro

PROPOSITO

Son responsables ante el departamento de coordinar los enlaces de los diferentes trámites o solicitudes por los contribuyentes, así mismo de orientar y atender amablemente a los contribuyentes en general de nuestro municipio y se le asigna las atribuciones siguientes:

ATRIBUCIONES

- Recepción de Avisos Notariales.
 - Desmembraciones.
 - Unificaciones.
 - Compra venta.
 - Arrendamientos Municipales.
- Operación de Avisos Notariales.
- Asignación de Direcciones al Sistema.
- Envío de estados de cuenta por correo electrónico.
- Recepción de Llamadas Telefónicas.
- Atención al Cliente.
- Convenios de pago (ingreso al sistema).
- Emisión de:
 - Estados de Cuenta
 - Órdenes de Pago



MUNICIPALIDAD DE SAN JOSÉ DEL GOLFO
DEPARTAMENTO DE CATASTRO

- Certificación Catastral.
- Solvencia Municipal

AUXILIAR DE CATASTRO (EXTENCION MUNICIPAL)

JEFE INMEDIATO

Director Departamento de Catastro

PROPOSITO

Son responsables ante el departamento de coordinar los enlaces de los diferentes trámites o solicitudes por los contribuyentes, así mismo de orientar y atender amablemente a los contribuyentes en general de nuestro municipio y se le asigna las atribuciones siguientes:

ATRIBUCIONES

- Recepción de Avisos Notariales.
Desmembraciones
-Unificaciones
-Compra venta
- Operación de Avisos Notariales.
- Recepción de Llamadas Telefónicas.
- Atención al Cliente.
- Emisión de:
 - Estados de Cuenta
 - Órdenes de Pago
 - Certificación Catastral.

INVESTIGADOR DE CAMPO



MUNICIPALIDAD DE SAN JOSÉ DEL GOLFO

DEPARTAMENTO DE CATASTRO

JEFE INMEDIATO

Director Departamento de Catastro

PROPOSITO

Es responsable ante el jefe del departamento mantener controlado los movimientos en el área del campo y se le asigna las atribuciones siguientes:

ATRIBUCIONES

- Inspección para asignar dirección en aldeas.
- Levantamiento de nomenclatura municipal.
- Clasificación de estados de cuenta por:
 - Condominios.
 - Lotificaciones.
 - Aldeas.
- Entrega de Estado de Cuenta en Condominios, lotificaciones y aldeas.
- Actualización de Kilometrajes en las diferentes carreteras del municipio.

TOPOGRAFIA

JEFE INMEDIATO

Director Departamento de Catastro

PROPOSITO

Es responsable ante el departamento de realizar levantamientos topográficos y elaborar planos arquitectónicos de terrenos municipales y privados y se le asigna las atribuciones siguientes:

ATRIBUCIONES

- Ejecutar levantamiento topográfico de terrenos, lotes, fincas para control catastral.



MUNICIPALIDAD DE SAN JOSÉ DEL GOLFO

DEPARTAMENTO DE CATASTRO

- Ejecutar levantamientos de topografía para estudios de proyectos a ejecutar tales como: Drenajes agua potable carreteras y edificios.
- Levantamientos topográficos de parcelas que son solicitadas en arrendamientos y rendir el respectivo informe.

ARCHIVO

JEFE INMEDIATO

Director Departamento de Catastro

PROPOSITO

Es el encargado ante el director del departamento de recibir, clasificar y conservar los expedientes de los inmuebles del municipio, además es responsable de guardar discreción de la información que genera su área y se le asigna las atribuciones siguientes:

ATRIBUCIONES

- Proporcionar documento solicitados por el director del departamento.
- Administrar los expedientes que se encuentran en el archivo.
- Ordenar de manera cronológica los expedientes de los diferentes sectores, condominios, lotificaciones y aldeas.

PILOTO

JEFE INMEDIATO

Director Departamento de Catastro

PROPOSITO



MUNICIPALIDAD DE SAN JOSÉ DEL GOLFO

DEPARTAMENTO DE CATASTRO

Es responsable ante el director del departamento, el traslado vía terrestre de personal operativo para el desempeño de sus funciones y se le asigna las atribuciones siguientes:

ATRIBUCIONES

- Solicitar con anticipación el aprovisionamiento del combustible, lubricantes para el uso del vehículo bajo su cargo.
- Solicitar la agenda del día para conocer los compromisos, coordinación y programar las salidas.
- Prestar el servicio del traslado del personal comisionado de trabajo de campo
- Conducir con precaución para resguardar la integridad física del personal condicionado al trabajo de campo.
- Mantener comunicación con el director del departamento para eventos especiales.
- Vigilar el buen estado del vehículo que está bajo su cargo.

MENSAJERO

JEFE INMEDIATO

Director Departamento de Catastro

PROPOSITO

Es responsable ante el director del departamento, del control de la correspondencia, entrega de documentos y trámites administrativos de su área y se le asigna las atribuciones siguientes:

ATRIBUCIONES



MUNICIPALIDAD DE SAN JOSÉ DEL GOLFO DEPARTAMENTO DE CATASTRO

- Planear la ruta de entregas del día y calcular el tiempo y los gastos del recorrido.
- Entregar y recoger documentos y paquetes en lugares diversos, como:
 - Recibos 7B de (IUSI) en la Ciudad Capital.
 - Recibos de (IUSI) Casos FHA. (Bancos) Ciudad Capital.
 - Notas de Ministerio Público.
 - Estados de Cuenta (IUSI).

REQUISITOS PARA LA INSCRIPCIÓN Y REGISTRO DE BIENES INMUEBLES PARA IDENTIFICACIÓN CATASTRAL-

A. Requisitos para inscripción de Bienes Inmuebles con Registro

1. Fotocopia del primer testimonio de Escritura Pública.
2. Fotocopia de la Razón de inscripción del Registro General de la Propiedad.
3. Fotocopia del Plano de la finca o inmueble, realizado por Ingeniero Civil o Arquitecto.
4. Fotocopia del Boleto de ornato del año en curso.
5. Fotocopia de Documento Personal de Identificación (DPI). Del Comprador y Vendedor.
6. Si el valor del inmueble es menor a Q.2,000.01. deberá acompañar fotocopia Declaración Jurada autorizado por Notario donde consta su nuevo avalúo.
7. Fotocopia del Aviso Notarial.
8. Fotocopia de Solvencia Municipal.
9. Copia del recibo del pago del IUSI del vendedor.

B. Requisitos para inscripción de Bienes Inmuebles carentes de Registro.

1. Fotocopia del documento donde se acredita la posesión del inmueble.
2. Fotocopia del Plano de la finca o inmueble, realizado por Ingeniero Civil o Arquitecto.
3. Fotocopia del Boleto de ornato del año en curso.
4. Fotocopia de Documento Personal de Identificación (DPI). Del otorgante y adquiriente.
5. Si el valor del inmueble es menor a Q.2,000.01. deberá acompañar fotocopia Declaración Jurada autorizado por Notario donde consta su nuevo avalúo.
6. Fotocopia de Solvencia Municipal.
7. Copia del recibo del pago del IUSI del otorgante



MUNICIPALIDAD DE SAN JOSÉ DEL GOLFO
DEPARTAMENTO DE CATASTRO

DEPARTAMENTO DE CATASTRO
PROCEDIMIENTOS

- Recepción de avisos notariales.
- Operación de avisos notariales.
- Asignación nomenclatura cabecera municipal y aldeas.
- Pago de IUSI.
- Cuadre de bancos FHA.
- Incremento licencias de construcción vencidas.
- Envío de recordatorio para pago de IUSI cartera morosa.
- Planos topográficos.

NO.	DESCRIPCION SECUENCIAL
1.	Recibe el aviso notarial.
2.	Revisa el aviso notarial para constatar que el inmueble sea jurisdicción del Municipio.
3.	Verificar en el sistema la cuenta corriente del inmueble inscrito.
4.	Colocar sello al aviso notarial, en original y copia de recibido al interesado.
5.	Entrega copia al interesado.

**Recepción de Aviso
notarial**





MUNICIPALIDAD DE SAN JOSÉ DEL GOLFO
DEPARTAMENTO DE CATASTRO

Golfo **San José del**

OPERACIÓN DE AVISOS NOTARIALES

DESCRIPCION GENERAL: Es la actividad en la que se realiza el movimiento en la base de datos según lo indicado en el aviso notarial, puede ser; traspaso, ampliación, inmuebles nuevos, desmembración, actualización de valor, rectificación de área.



MUNICIPALIDAD DE SAN JOSÉ DEL GOLFO
DEPARTAMENTO DE CATASTRO

NO.	DESCRIPCION SECUENCIAL.
1.	Identificar si el inmueble pertenece a la jurisdicción del Municipio.
2.	Verificar que los datos consignados en el aviso notarial correspondan con el testimonio adjunto.
3.	Posterior al análisis y revisión, procede a identificar la operación que debe efectuar
4.	Verificar si el inmueble se encuentra registrado en el sistema.
5.	Si no se encuentra registrado, lo inscribe como nuevo y al finalizar anota el ID inmueble y matrícula municipal en un lugar visible del aviso notarial.
6.	Si es un inmueble nuevo, verifica los datos del comprador con el objeto de establecer si el comprador posee matrícula municipal para no duplicar datos.
7.	Coloca la fecha del día que se realizó la operación y firma el responsable del movimiento y se archiva.

Operación de Aviso notarial

INICIO

Identificar si el
inmueble
pertenece a la
jurisdicción de



MUNICIPALIDAD DE SAN JOSÉ DEL GOLFO
DEPARTAMENTO DE CATASTRO

San José del Golfo



MUNICIPALIDAD DE SAN JOSÉ DEL GOLFO DEPARTAMENTO DE CATASTRO





MUNICIPALIDAD DE SAN JOSÉ DEL GOLFO
DEPARTAMENTO DE CATASTRO

ASIGNACION NOMENCLATURA CABECERA MUNICIPAL Y ALDEAS

DESCRIPCION GENERAL: Es el procedimiento por medio del cual se asigna e identifica alfanuméricamente los inmuebles dentro de la jurisdicción municipal.

NO.	DESCRIPCION SECUENCIAL
1.	Solicitud del vecino.
2.	Designación de personal para inspección ocular.
3.	Realización de inspección ocular y medición para asignación de nomenclatura.
4.	Entrega de informe de inspección ocular.
5.	Registro de nomenclatura en el sistema.
6.	Impresión de constancia de nomenclatura a vecino.



MUNICIPALIDAD DE SAN JOSÉ DEL GOLFO
DEPARTAMENTO DE CATASTRO

Asignación Nomenclatura
Cabecera Municipal y
Aldeas





MUNICIPALIDAD DE SAN JOSÉ DEL GOLFO
DEPARTAMENTO DE CATASTRO

PAGO DE IUSI

DESCRIPCION GENERAL: Es el documento que se emite al contribuyente o persona que lo solicita para realizar el pago en receptoría.

NO.	DESCRIPCION SECUENCIAL
1.	El vecino solicita su cuenta corriente de IUSI.
2.	Se verifica en el sistema; por nombre completo, matricula fiscal, o finca folio y libro.
3.	Se le indica el saldo a cancelar.
4.	Se genera orden de pago para cancelar.
5.	Cancela en receptoría y se entrega recibo 7B.



MUNICIPALIDAD DE SAN JOSÉ DEL GOLFO DEPARTAMENTO DE CATASTRO

Pago de IUSI

Departamento de Catastro

Receptoría





MUNICIPALIDAD DE SAN JOSÉ DEL GOLFO
DEPARTAMENTO DE CATASTRO

CUADRE DE BANCOS FHA

DESCRIPCION GENERAL: Es el acto por medio del cual se recauda el impuesto único sobre inmuebles de las propiedades adquiridas por terceros, por medio del crédito hipotecario otorgado por los bancos del sistema.

NO.	DESCRIPCION SECUENCIAL.
1.	Recepción cartera FHA
2.	Análisis cartera FHA
3.	Cuadre usuarios FHA
4.	Impresión de órdenes de pago casos FHA
5.	Traslado de reporte de cuadro FHA a receptoría municipal
6.	Entrega de recibos FHA

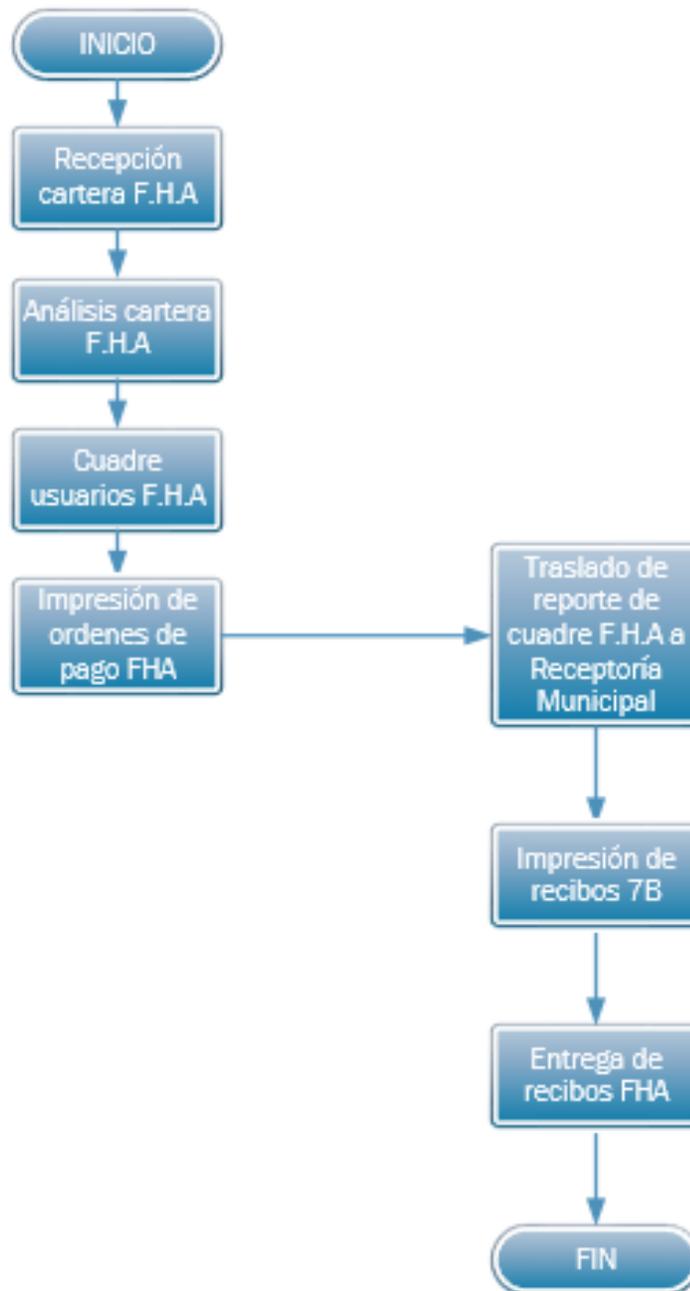


MUNICIPALIDAD DE SAN JOSÉ DEL GOLFO
DEPARTAMENTO DE CATASTRO

Cuadre de Bancos FHA

Departamento de catastro

Receptoría





MUNICIPALIDAD DE SAN JOSÉ DEL GOLFO
DEPARTAMENTO DE CATASTRO

INCREMENTO LICENCIAS DE CONSTRUCCION VENCIDAS

DESCRIPCION GENERAL: Incrementar el costo de licencia de construcción vencida al inmueble que corresponda en la base de datos del impuesto único sobre inmuebles IUSI

NO.	DESCRIPCION SECUENCIAL
1.	Recepción de licencia de construcción vencida.
2.	Análisis de licencia de construcción.
3.	Incremento de capital por licencia vencida



MUNICIPALIDAD DE SAN JOSÉ DEL GOLFO
DEPARTAMENTO DE CATASTRO

Incremento licencias de construcción vencidas





MUNICIPALIDAD DE SAN JOSÉ DEL GOLFO
DEPARTAMENTO DE CATASTRO

ENVIO DE RECORDATORIO PARA PAGO DE IUSI CARTERA MOROSA

DESCRIPCION GENERAL: Es el acto por medio del cual se procede al análisis e investigación de los inmuebles que han dejado de pagar el impuesto único sobre inmuebles, para proceder a la distribución de recordatorios de pago en los diferentes sectores del municipio.

NO.	DESCRIPCION SECUENCIAL
1.	Análisis cartera morosa
2.	Impresión cartera morosa por sector
3.	Distribución para entrega de recordatorios a personal asignado
4.	Entrega de recordatorios por el personal en los diferentes sectores
5.	Recepción de constancias de la entrega de recordatorio de pago



MUNICIPALIDAD DE SAN JOSÉ DEL GOLFO
DEPARTAMENTO DE CATASTRO

**Envío de recordatorio
para pago de IUSI
cartera morosa**





MUNICIPALIDAD DE SAN JOSÉ DEL GOLFO
DEPARTAMENTO DE CATASTRO

PLANOS TOPOGRAFICOS

DESCRIPCION GENERAL: Son dibujos que muestran las principales características físicas del terreno

NO.	DESCRIPCION SECUENCIAL
1.	Solicitud por el jefe del departamento de Catastro
2.	Inspección ocular de terreno
3.	Proceder al levantamiento topográfico
4.	Proceder a hacer una cuadrícula del terreno para calcular curvas de nivel
5.	Elaboración de planos en los programas AUTOCAD, CIVILCAD, GGIS, SURFER



MUNICIPALIDAD DE SAN JOSÉ DEL GOLFO DEPARTAMENTO DE CATASTRO

PLANOS TOPOGRÁFICOS





MUNICIPALIDAD DE SAN JOSÉ DEL GOLFO
DEPARTAMENTO DE CATASTRO

DEFINICIONES

Bien Inmueble	Se refiere al bien raíz o suelo y todo lo que esté permanentemente adherido a él, con situación fija, o sea que no puede ser trasladado sin deterioro de su sustancia o estructura.
Catastro	Es el registro de los bienes inmuebles de una región o ciudad, de propiedad del Estado, de las municipalidades y de particulares, para una correcta identificación de los aspectos físicos, jurídicos y económicos.
Desmembración	Acción que consiste en dividir un inmueble en fracciones, de iguales o diversas medidas.
DICABI	Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes inmuebles.
FHA	Fomento de Hipoteca Asegurada.
Finca	Unidad registral que identifica los derechos de propiedad, de uso o transitorios sobre determinado bien inmueble, ya sea urbano o rural.
IUSI	Impuesto único sobre inmueble.
Levantamiento topográfico	Es el punto de partida para poder realizar toda una serie de etapas básicas dentro de la identificación y señalamiento de un inmueble.
Nomenclatura	Es una serie de números combinados con letras, que permiten ubicar el inmueble, con fines de localización geográfica.
Ordenamiento territorial	Sistema de Hipotecas Aseguradas.
Topografía	Técnica que consiste en describir y representar en un plano la superficie o el relieve de un terreno.
Zona rural	Son extensiones de tierra delimitadas dentro del área rural de un municipio que cuentan con características similares en cuanto a la topografía, hidrología, uso del suelo (ganadero, cultivos etc.), vías, capacidad productiva de los suelos. Generalmente separados del casco urbano.
Zona urbana	Son extensiones de tierra delimitadas dentro de un área urbana que cuentan con características similares en cuanto a la topografía, su red vial principal, los servicios públicos instalados, el uso y aprovechamiento del suelo, el tipo de edificaciones existentes, el tamaño de sus predios y otras características.