

ACTA NO. 24 – 2024

En Sesión Solemne de Cabildo Abierto, celebrada por la Honorable Corporación Municipal de La Esperanza, el día **JUEVES 19 DE SEPTIEMBRE 2024**, hora 2:00 p.m., en el salón municipal de actos, presidida por el señor alcalde municipal, Miguel Antonio Fajardo Mejía, con la presencia de la Señora Vicealcaldesa Municipal, Claudia María Aguilar y de los Señores Regidores Municipales por su orden: José Ismael Martínez Palma, Oneida Yamileth Ramos Amaya, José Orlando del Cid Gámez, Raúl Edgardo Zúniga Ayala, Salomón Meza Pineda, René Rolando Agüero Rodríguez, Edy Cristóbal Meza Espino, Uriel Osorio Morales, Vilma Suyapa Flores, sociedad civil en general, con la ausencia de la señora regidora municipal, Ana Lucy Matute Nieto, con excusa y de la Secretaria Municipal que da fe de todo lo actuado. Se procedió como sigue. Desarrollando la siguiente agenda:

1. Se realizó la verificación del quórum
2. Se integró la Mesa principal por la Corporación Municipal.
3. Se dio por iniciada la Sesión de Cabildo Abierto
4. Se dio lectura a la Agenda preparada para el presente cabildo abierto.
5. Se realizó la oración a Dios con todos los presentes.
6. Se entonó el Himno Nacional
7. **PARTICIPACIÓN DEL SEÑOR ALCALDE MUNICIPAL, MIGUEL ANTONIO FAJARDO MEJÍA**, quien manifestó lo siguiente: Ciudadanos que nos honran con su presencia en este Cabildo Abierto, cuya temática no es muy usual, el cual trata sobre los VALORES CATASTRALES, les damos la más cordial bienvenida. El tema de hoy a tratar en esta Sesión de Cabildo Abierto está contemplado en la Ley de Municipalidades según el Artículo 76, y es que el valor catastral es ajustado en los años terminados en cero (0) y en cinco (5), de acuerdo a los siguientes criterios como: Uso del suelo, valor de mercado, ubicación y mejoras, el cual va a ser explicado a mayor profundidad por los técnicos responsables de cómo se realiza el estudio de valores catastrales. Necesitamos ser conscientes, que todo va cambiando, La Esperanza ya no es la misma de hace 10, 15 años, somos un municipio en desarrollo, a mayor inversión, mayor plusvalía en los bienes inmuebles, todos somos testigos de diferentes tipologías constructivas existentes en el Municipio con respecto a edificaciones, por ende, el valor catastral de cada bien inmueble ya no es el mismo. Como Municipalidad nuestro compromiso ha sido y será siempre continuar trabajando por el desarrollo de este Municipio con obras de uso y beneficio común, atendiendo y dando respuesta a la ciudadanía. Esperamos que al final de este Cabildo Abierto, lleguemos a acuerdos en beneficio de todos, tanto para ustedes como ciudadanos como para la Municipalidad.
8. **PRESENTACIÓN para la CONCERTACIÓN DE VALORES CATASTRALES QUINQUENIO 2025 -2029.** Se contó con la participación del jefe de Catastro Municipal, Nahum Isaí Argueta y el Ing. Melvin Peña, Consultor, quienes presentaron la siguiente información: Primeramente el Ing. Nahum Isaí Argueta Nolasco, expresó que es un proceso de cumplimiento legal, se trabajó en un estudio considerando diferentes aspectos, de acuerdo a la ubicación de las propiedades, por lo que es importante realizar el proceso de concertación para el reajuste de los nuevos valores catastrales.
A continuación, la participación del Ing. Melvin Peña, quien realizó la siguiente presentación. CONCERTACION DE VALORES CATASTRALES - La Esperanza, Intibucá - Quinquenio 2025-2029
Proceso de Concertación de Valores Catastrales
➤ Marco Legal del Proceso.

- Catálogo de Valores de Edificaciones.
- Mapas de Valores de Tierra Urbana.
- Valores de Tierras Rurales.
- Valores de Cultivos Permanentes.
- Propuesta de Concertación.
- Acuerdos.

Artículo 18 (Según Reforma por Decreto 48-91). Las municipalidades están en la obligación de levantar el catastro urbano y rural de su término municipal y elaborar el Plan Regulador de las ciudades. **Artículo 76**. (Según reforma por Decreto 124-95), el Impuesto sobre bienes inmuebles se pagará anualmente, aplicando una tarifa de hasta Lps.3.50 por millar, tratándose de bienes inmuebles urbanos y hasta de Lps.2.50 por millar, en caso de inmuebles rurales. La tarifa aplicable la fijará la Corporación Municipal, pero en ningún caso los aumentos serán mayores a L.0.50 por millar, en relación con la tarifa vigente, la cantidad a pagar se calculará de acuerdo a su valor catastral y en su defecto, al valor declarado. El valor catastral podrá ser ajustado en los años terminados en (0) cero y en (5) cinco, siguiendo los criterios siguientes: a) Uso de suelo, b) Valor del Mercado, c) Ubicación y Mejoras El Impuesto se cancelará en el mes de agosto de cada año, aplicándose en caso de mora, un recargo de dos por ciento (2%) mensual, calculado sobre la cantidad del impuesto a pagar. (Las Municipalidades, deberán concertar estos valores dentro de un término de noventa (90) días antes de la fecha de la aprobación del presupuesto de cada municipalidad). **METODOLOGÍA.** Los nuevos costos y/o valores unitarios se determinaron en base a lo dispuesto en la Ley de Municipalidades vigente y en base a los criterios señalados en la misma, Artículo 76 reformado, literales a, b, c y ch; literales b, c y d, del Reglamento de la misma Ley. El cálculo de los costos unitarios de todas las tipologías constructivas existentes en el Municipio se realizó en base al uso de las edificaciones, materiales de construcción utilizados y la calidad de las mismas. Para el cumplimiento de este propósito nos apoyamos en el Método del Costo Nuevo de Reemplazo de las edificaciones, levantamiento en principio de encuestas del costo de los materiales y de la mano de obra calificada y no calificada dentro de la cabecera municipal y en las zonas rurales de mayor actividad económica del municipio. Para la actualización del valor de las tierras Urbanas y Rurales, nos apoyamos en la información levantada en el campo con las compraventas que se seleccionaron por considerarlas con la información más confiable. Asimismo, se realizaron investigaciones de compraventas con la información existente en el levantamiento catastral del municipio y de información relativa a las propiedades ofrecidas en venta o garantía, tanto dentro de las zonas urbanas como en las zonas rurales. Finalmente, el valor de la tierra urbana se calculó en base a los valores de mercado reflejados por las investigaciones y la correlación del nivel de equipamiento de servicios de las zonas en donde se localizaron los inmuebles.

VENTAJAS DEL PROCESO DE APLICACIÓN Y CONCERTACIÓN DE VALORES CATASTRALES.

PARA LA MUNICIPALIDAD

1. Cumplimiento de la ley de municipalidades
2. Eficiencia fiscal (Mejora en los fondos de Transferencia).
3. Cumplimiento de Recomendaciones
4. Ampliación del presupuesto Municipal
5. Proceso legal de estricto cumplimiento.

PARA LA POBLACIÓN



1. Mejora el avalúo y por ende las constancias de valor catastral. (bancos, financieras, estado, tramites varios)
2. Equidad Tributaria.
3. Participación en la determinación del % de aplicación
4. Potestad para concertar el % mas bajo permitido o mas alto deseado por la asamblea.

CONCERTACIÓN DE VALORES CATASTRALES

Trata de la socialización pública legalmente establecida para aprobar y ratificar la aplicación de valores de mercado y la propuesta de costos del catálogo (implícitamente es la forma en que se determina el IBI en el municipio). Quizá para la población no es interesante conocer los aspectos técnicos sino el efecto que dicha aplicación de valores tendrá sobre los cobros anuales. Para ello es preciso realizar una serie de pruebas internas para determinar el factor de concertación que ocasione menos conflictos con la población, pero que a la vez se ajuste a las necesidades de la alcaldía.

Resultados del proceso

- 1 catálogo de edificaciones típicas
- 1 Mapas de valores de tierra
- 1 Tabla de valores de tierra rural
- 1 catalogo de cultivos permanentes (Café, Pasto Cultivado)

CATALOGO DE COSTOS DE EDIFICACIONES TÍPICAS						
LA ESPERANZA, INTIBUCÁ						
COSTOS UNITARIOS POR METRO CUADRADO 2025 - 2029						
RESIDENCIAL UNA FAMILIA (1)						
TIPOLOGIA	UNO (1-1)	DOS (1-2)	TRES (1-3)	CUATRO (1-4)	SEIS (1-6)	
CALIDAD	10	L. 2,397.97	L. 3,809.64	L. 4,652.57	L. 1,449.51	L. 2,479.57
	15	L. 3,099.61	L. 4,053.30	L. 5,326.82	L. 1,855.64	L. 2,673.51
	20	L. 3,801.25	L. 4,296.96	L. 6,001.08	L. 2,487.95	L. 2,867.44
	25	L. 3,912.01	L. 5,058.76	L. 6,612.50	L. 3,001.54	L. 3,498.25
	30	L. 4,368.34	L. 5,820.56	L. 7,223.92	L. 3,515.12	L. 4,129.05
	35	L. 4,430.06	L. 6,384.95	L. 7,740.52	L. 3,931.51	L. 4,449.95
	40	L. 4,491.80	L. 6,949.34	L. 8,257.12	L. 4,347.89	L. 4,770.85
	45	L. 4,937.48	L. 7,260.09	L. 8,312.42	L. 4,721.29	
	50	L. 5,383.17	L. 7,570.83	L. 8,367.72	L. 5,094.69	
	55		L. 7,800.47	L. 8,732.09		
	60		L. 8,030.11	L. 9,096.47		
	65		L. 8,337.67	L. 9,460.83		
	70		L. 8,645.23	L. 9,825.20		
	75		L. 8,952.78			
80		L. 9,260.35				

CATALOGO DE COSTOS DE EDIFICACIONES TÍPICAS						
LA ESPERANZA, INTIBUCÁ						
COSTOS UNITARIOS POR METRO CUADRADO 2025 - 2029						
COMERCIAL (2)						
TIPOLOGIA	UNO (2-1)	DOS (2-2)	TRES (2-3)	CUATRO (2-4)	SEIS (2-6)	
CALIDAD	10	L. 1,596.91	L. 3,116.75	L. 4,477.25	L. 1,524.60	L. 1,932.84
	15	L. 2,198.40	L. 3,349.74	L. 4,496.14	L. 1,810.01	L. 2,749.74
	20	L. 2,799.88	L. 3,582.73	L. 4,966.53	L. 2,256.61	L. 3,566.63
	25	L. 3,159.40	L. 3,674.47	L. 5,173.59	L. 2,585.08	L. 3,763.79
	30	L. 3,518.91	L. 3,766.20	L. 5,356.59	L. 2,913.55	L. 3,960.95
	35		L. 4,259.62	L. 5,801.25	L. 3,358.88	
	40		L. 4,753.03	L. 6,245.91	L. 3,804.22	

MAPA DE VALORES 2024-2029

Valor Máximo por m2: L.1,500.00

Valor Mínimo por m2: L.110.00

Tabla de valores de Tierra Rural



**TABLA DE VALORES DE TIERRAS RURALES
CLASIFICADAS EN BASE A SU CAPACIDAD AGROLÓGICA**

CODIGO DE TIERRA	CLASIFICACION DE LA TIERRA RURAL SEGÚN SU CAPACIDAD AGROLOGICA	VALOR/Ha.	VALOR/Mz.
I	Tierras de excelente calidad, casi planas, aptas para el cultivo intensivo de toda clase de cultivos sin ningún riesgo de erosión; se incluyen en esta clase de tierras las vegas de los ríos. Son suelos profundos y buena textura (<u>café, granos básicos, hortalizas, pasto cultivado, tabaco, plátano, coco, banano, etc.</u>)	L. 170,000.00	L. 118,528.27
II	Tierras de muy buena calidad, con pendientes mínimas ligeramente susceptibles a la erosión, que pueden ser cultivadas a través de métodos sencillos, suelos profundos y poca textura (<u>fincas de café, piña, granos básicos, pasto cultivado, etc.</u>)	L. 140,000.00	L. 97,611.52
III	La mayoría de estos suelos que son casi planos y lentamente permeables, requieren para su explotación trabajos adicionales de drenaje, por lo general no pueden ser utilizados para cultivos en rotación. no permiten la ejecución de labores agrícolas en épocas de siembra. son suelos arcillosos y poco profundos (<u>pasto natural, arroz, piscicultura, etc.</u>)	L. 100,000.00	L. 69,722.51
IV	Tierras cultivables con limitaciones severas que restringen su uso. Para su cultivo se deben efectuar costosas actividades de conservación. Se recomienda para ser utilizados para cultivos en rotación. (<u>granos básicos, pasto natural, pinares, robledales y a veces café, etc.</u>)	L. 80,000.00	L. 55,778.01
V	Aunque son casi planas, los suelos de esta clase limitan su uso al pastoreo, las actividades forestales y la vida silvestre. Suelos áridos Pedrosos, arenosos mínima profundidad de humus (<u>pasto natural ralo, nance, pino, etc.</u>)	L. 60,000.00	L. 41,833.51
VI	Tierras con bastantes limitaciones de uso en actividades agrícolas, solamente destinadas para pastos, la actividad forestal y la vida silvestre. (<u>pasto y bosque sin definición de área de cada rubro se da según fertilidad y pendiente</u>)	L. 40,000.00	L. 27,889.00
VII	Tierras no aptas para la agricultura, con severas limitaciones y consecuente con alto riesgo para ser utilizadas en el establecimiento de pastizales por las fuertes pendientes que presentan por consiguiente son altamente susceptibles a la erosión	L. 20,000.00	L. 13,944.50
VIII	A estas tierras pertenecen las de afloramiento rocoso entre las que se consideran las tierras extremadamente altas, por lo se restringen su uso a las actividades recreativas caza, campo.	L. 15,000.00	L. 10,458.38

**ESTUDIO DE VALORES QUINQUENIO 2025-2029
TABLA DE COSTOS DE CULTIVOS PERMANENTES**

CODIGO	CULTIVO	VALOR/HA.	VALOR/Mz.	VALOR PLANTA POR	PLANTAS POR HECTAREA
406	Café	L.54,050.00	L.37,685.02	L.12.01	L.4,500.00
424	Pasto	L.8,700.00	L.6,065.86	N/A	N/A

Cultivos permanentes

CAFÉ	
CUADRO RESUMEN DE LOS COSTOS	
DESCRIPCION	COSTO
Insumos	L.5,695.00

Mano de obra semillero	L.4,200.00
Mano de obra vivero	L.9,165.00
Insumos plantación	L.11,100.00
Mano de obra sombra temporal	L.11,540.00
Mano de obra siembra	L.12,350.00
COSTO TOTAL / HECTAREA DE TIERRA CULTIVADA	L.54,050.00

PASTO CULTIVADO SISTEMA SEMI-TECNIFICADO COSTO/HECTAREA DE TIERRA CULTIVADA.					
INSUMOS					
No.	CONCEPTO	UNIDAD	CANTIDAD	COSTO UNITARIO	SUB-TOTAL
1	Semilla	Kg	4	L.730.00	L.2,920.00
2	Formula 18-46-0	Qg	0.5	L.820.00	L.410.00
3	Herbicidas (2-4D)	GL	1	L.270.00	L.270.00
				TOTAL	L.3,600.00
MANO DE OBRA					
No.	CONCEPTO	UNIDAD	CANTIDAD	COSTO UNITARIO	SUB-TOTAL
1	Chapia de terreno	d/h	15	150	L.2,250.00
2	Siembra	d/h	12	150	L.1,800.00
3	Aplicación de fertilizantes	d/h	1	150	L.150.00
4	Aplicación de herbicidas	d/h	2	150	L.300.00
5	Limpia	d/h	4	150	L.600.00
				TOTAL	L.5,100.00

PASTO CULTIVADO			
CUADRO RESUMEN DE COSTOS			
Fecha	5/7/2024	Insumos	L.270.00
		Mano de obra	L.5,100.00
		Costo total: Hectárea de tierra Cultivada de pasto.	L.8,700.00

ANALISIS DE LA TABLA DE VALORES RURALES

Código de tierra	Valor Mz.	Área	Valor de Tierra	Valor de cultivo.	Total Neto Gravable	Impuesto 100%	Impuesto 52%
I	118,528.27	1	118,528.27	0.00	118,528.27	296.32	154.09
IX.	118,528.27	1	118,528.27	37,685.02	156,213.29	390.53	203.08
X.	97,611.52	1	97,611.52	37,686.02	135,297.54	338.24	175.89
XI.	69,722.51	1	69,722.51	37,687.02	107,409.53	268.52	139.63
XII.	55,778.01	1	55,778.01	37,687.02	93,466.03	233.67	121.51
XIII.	41,833.51	1	41,833.51	37,687.02	79,522.53	198.81	103.38
XIV.	27,889.00	1	27,889.00	37,687.02	65,579.02	163.95	85.25
XV.	13,944.50	1	13,944.50	37,687.02	51,635.52	129.09	67.13
XVI.	10,458.38	1	10,458.38	37,687.02	48,150.40	120.38	62.60

Impuesto anterior máximo 137.75

Impuesto anterior mínimo 50.75

Propuesta de Concertación. El porcentaje de concertación en relación al presente estudio es decisión de la asamblea para lo cual se le expondrán porcentajes dentro de los parámetros aceptables y recomendables con el objetivo de lograr resultados positivos y orientar a la población para no estimar porcentajes altos que representen carga tributaria alta; asimismo se dieron ejemplos de pagos de impuestos con nuevos valores. Seguidamente la participación de ciudadanos refiriéndose **sobre el tema, de la siguiente manera:**

1. La **Profesora María Inocente Cálix, vecina del barrio El Tejar,** manifestó que el área urbana es la que paga los impuestos de bienes inmuebles y aquí deberían estar todos, porque después son los reclamos, hace



cinco años estuvimos en el mismo proceso, quiere ser consciente de lo que le van a cobrar porque se informó y como se trata de una concertación, tienen que haber propuestas y **PROPUSO un 57% de concertación**, propuesta secundada por el señor Marco Antonio Márquez.

2. **El señor Troy Wesson, vecino de barrio El Centro**, se refirió a los ejemplos de ajustes de valores según nuevo estudio, y manifestó estar de acuerdo con la posición de la Profe. María Inocente Cáliz Meza **con el 57% de concertación**.
3. **El señor Francisco Javier Nolasco Rosa, dijo que debemos saber que tenemos obligaciones y ve justo un 57% de concertación**.
4. **El señor Marco Antonio Márquez**, indicó si el valor aplica al nuevo valor de la propiedad, y de igual manera dijo que considera un **57%** viable no un valor fuerte al ciudadano y no es que las condiciones han mejorado.
5. **El señor Arturo Santos, vecino del barrio El Centro, dijo que** vemos los resultados de estas administraciones que ha habido tanto de la presente y las anteriores, la vez pasada por las condiciones del país, decidimos que se congelara pero también la sociedad observa a la Municipalidad y se reconoce lo bueno, y uno de ellos es que no se han subido los salarios en comparación con otras Municipalidades, tampoco están desperdiciando el dinero y tampoco tienen activistas por tenerlos; además indicó que el reajuste no puede ser selectivo, a veces la gente más pagadora es la pobre que los pudientes, el que tiene el poder, sabe cómo gestionar para no pagar por lo que el **propuso un 60%, propuesta secundada por el señor Francisco Nolasco**.
6. **La señora Laura Alicia Pineda, vecina del barrio El Centro y también de colonia San Carlos**, manifestó que está preocupada por otro tema, han sido personas contribuyentes de toda la vida, responsables con sus deberes y de acuerdo que la Municipalidad ha hecho muchas cosas positivas; sin embargo le preocupa la colonia San Carlos por las lagunas de oxidación y no han sentido ni un poquito la mejora de los tratamientos y es injusto para los vecinos de la zona, niños, ancianos porque más de 6 años no se le ha dado el tratamiento, es tremendo vivir en esta zona, además toca cargar con la basura de Intibucá, porque por allí pasa la basura de Intibucá e indicó que está de acuerdo con el reajuste.
7. **El señor alcalde municipal, Miguel Antonio Fajardo Mejía**, le manifestó que está invitada al evento de lanzamiento de proyecto mejora de agua y saneamiento y esa es una de las prioridades, tiene dos objetivos con este proyecto es mejorar el servicio de agua y las lagunas de oxidación con un proceso técnico.
8. **El señor Eduardo Maldonado, vecino residencial Llanos del Rocío**, indicó que una de las justificaciones es que la pandemia hizo estragos en la economía? Porque a nivel personal sí, También indicó que todo impuesto que se paga en la Municipalidad por todos los ciudadanos, pero esos impuestos se tardan en ser retribuidos en obras, muchos viven en lugares con seguridad privada y hay otros que viven mejor, por lo que el que más tiene que más pague, una de las cosas primarias que se debe de hacer en este estudio. Puso el ejemplo de Banco de Occidente y este Banco es la mamá de todos los bancos y que la Municipalidad vea como pueden ayudar al que menos tiene, también manifestó que la residencial de Llanos del Rocío tienen dos años y medio que las calles no se han reparado, para que barrio van los impuestos, el beneficio a todos y su **Propuesta fue del 55% de concertación**, propuesta secundada por la señora Nely Castillo.



9. El señor Alcalde Municipal, le dijo al señor Maldonado, que su caso lo revisará después para buscar respuesta.

Seguidamente el señor Alcalde Municipal, sometió a votación las Propuestas de concertación para la aplicación del nuevo estudio de Valores catastrales.

- 1. Por la propuesta del 60% de concertación, votaron 2 personas.
- 2. Por la propuesta del 57% de concertación, votaron 8 personas.
- 3. Por la propuesta del 55% de concertación, votaron 22 personas.

Por lo que por mayoría de votos se aprobó el 55% de concertación al nuevo estudio de valores catastrales para el quinquenio 2025 – 2029 aplicables a propiedades urbanas y rurales.

9. ACUERDOS

9.1 La Corporación Municipal de La Esperanza, Intibucá y por mayoría de la asamblea presente con las facultades que la ley le confiere, considerando el Artículo 76 de la Ley de Municipalidades aprobó el 55% de concertación aplicado al nuevo estudio de valores catastrales para el quinquenio 2025-2029, aplicable al valor neto gravable de la propiedad urbana y rural.

10. CIERRE DE LA SESIÓN: No habiendo más que tratar, se dio por cerrada la Sesión, siendo las 03:30 p.m., firmando para constancia.

Miguel Antonio Fajardo Mejía
Alcalde Municipal

Claudia María Aguilar
Vicealcaldesa Municipal

José Ismael Martínez Palma
Regidor Municipal No.2

Oneida Yamlieth Ramos Amaya
Regidor Municipal No.3

José Orlando del Cid Gámez
Regidor Municipal No.4

Raúl Edgardo Zúniga Ayala
Regidor Municipal No.5

Salomón Meza Pineda
Regidor Municipal No.6

René Rolando Agüero Rodríguez
Regidor Municipal No.7

Edy Cristóbal Meza Espino
Regidor Municipal No.8

Uriel Osorio Morales
Regidor Municipal No.9

Vilma Suyapa Flores
Regidor Municipal No.10

María Rafaelina Vásquez López
Secretaria Municipal

