

T-UES
1507
F398
1995

Ej. 2

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
FACULTAD DE INGENIERIA Y ARQUITECTURA
ESCUELA DE ARQUITECTURA



15100277
12/06/07

ESTUDIO DE UN SISTEMA DE INFORMACION CATASTRAL
APLICADO AL DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO DE
SAN SALVADOR.

TRABAJO DE GRADUACION PRESENTADO POR:

LIGIA ESTELA FERRUFINO ASCENCIO
JOSE ROBERTO MARTINEZ



PARA OPTAR AL TITULO DE:

15100277

ARQUITECTO

ABRIL 1995

SAN SALVADOR,

EL SALVADOR,

CENTRO AMERICA

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR

RECTOR
DR. FABIO CASTILLO FIGUEROA



SECRETARIO GENERAL
LIC. JUSTO ROBERTO CAÑAS LOPEZ

FACULTAD DE INGENIERIA Y ARQUITECTURA

DECANO
ING. JOAQUIN ALBERTO VANEGAS AGUILAR

SECRETARIO
ING. JOSE RIGOBERTO MURILLO CAMPOS

ESCUELA DE ARQUITECTURA




ARQ. MAURICIO AMILCAR AYALA SALAZAR
DIRECTOR



UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
FACULTAD DE INGENIERIA Y ARQUITECTURA
ESCUELA DE ARQUITECTURA

TRABAJO DE GRADUACION PREVIO A LA OPCION AL GRADO DE
ARQUITECTO

ESTUDIO DE UN SISTEMA DE INFORMACION CATASTRAL
APLICADO AL DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO DE
SAN SALVADOR

PRESENTADO POR:

LIGIA ESTELA FERRUFINO ASCENCIO
JOSE ROBERTO MARTINEZ

TRABAJO DE GRADUACION APROBADO POR:



ARQ. EDGAR RODRIGUEZ ESPINAL
COORDINADOR Y ASESOR



ARQ. JUANA MARIA VALDEZ DE MARTINEZ
ASESOR

SAN SALVADOR, ABRIL DE 1995

Al Arquitecto del universo

Arquitecto de mi vida, ilusiones y anhelos,
Creador absoluto de nuestro entorno.

Gracias, humildes gracias por poner en mi camino a mis
padres, hermanos, familiares y amigos; a mis maestros y a
los compañeros que un día emprendimos el camino del
saber, con la mente puesta en un ideal, imitadores en
pequeña escala del Supremo Creador.

Compartir este trabajo, es extender el regocijo que me
embarga, hacia todos los que moldearon y tallaron la obra
que ahora presentamos, corrigiendo, criticando, dando
ánimos si el valor faltaba, estimulando cuando así lo
merecía.

Lo hicimos paso a paso, día tras día, con dificultades y
tropiezos aprendimos a caminar; luego con ahínco y esmero
hemos alcanzado por fin la soñada meta.

LIGIA

La razón que me motiva a realizar este trabajo, es la firme convicción de contribuir con nuestras humildes ideas a la formación de una sociedad en busca de Superación.

Es el diario convivir y sensibilizarse de los problemas que nos limitan.....pero convencido que siempre debe buscarse una mejor forma de hacer las cosas, a pesar de las dificultades.

Es el reconocer nuestros defectos, virtudes y debilidades, al sentir la presencia de DIOS, pero no en una abstracta presencia, sino en nuestra familia, amigos, compañeros y maestros.

Con agradecimiento y respeto, dedico este trabajo a Ustedes:

A DIOS

Por su bondad, sabiduría y protección.

A MI MADRE

AMANDA MARTINEZ

Sabia mujer, a quien debo respeto y admiración, por darme la fuerza, cariño, comprensión y principios que me motivan a seguir adelante y me ubican donde hoy me encuentro.

A MI ESPOSA E HIJOS

Cuya presencia y comprensión da sentido a los logros en mi vida.

A MIS COMPAÑEROS Y AMIGOS

Que de una u otra forma compartieron mis anhelos.

A MIS MAESTROS

Que me guiaron y formaron en esta profesión.

ROBERTO

En esos momentos difíciles, siempre existe una
persona que incondicionalmente te demuestra su
amistad con diligencia y desinterés.....
un ejemplo sincero de este tipo de personas es
LUIS AMERICO GAITAN, a quien, de una manera
sencilla pero con mucha sinceridad, agradecemos
su colaboración en el logro de este trabajo.

Sus amigos de siempre

LIGIA Y ROBERTO

INDICE

PAG. Nº

CAPITULO I

EL PROBLEMA

1. FORMULACION	1
1.1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	1
1.2 JUSTIFICACION	2
1.3 ANTECEDENTES	4
1.4 OBJETIVOS	5
1.4.1 GENERALES	5
1.4.2 ESPECIFICOS	5
1.5 LIMITES	6
1.6 ALCANCES Y APLICACIONES	7
1.6.1 ALCANCES	7
1.6.2 APLICACIONES	7
2. PLAN DE ACCION	7
2.1 PROCESO DE DISEÑO	7
2.2 METODOLOGIA	9
2.3 PLANTEAMIENTO DE HIPOTESIS DE SOLUCION	C-1
3. CONCEPTUALIZACION	10
3.1 CONCEPTO GENERAL DE CATASTRO	10
3.2 CONCEPTUALIZACION DE CATASTRO MUNICIPAL ...	11
3.2.1 FINALIDAD Y UTILIDAD	11
3.2.2 MARCO TECNICO LEGAL	12

CAPITULO II

INVESTIGACION Y ANALISIS DEL SISTEMA

4. DIAGNOSTICO GENERAL OPERATIVO DEL CATASTRO MUNICIPAL ACTUAL	14
4.1 ESTRUCTURA ORGANICA	14
4.2 ESTRUCTURA OPERATIVA FUNCIONAL	14
4.2.1 RECOPIACION DE LA INFORMACION	14
4.2.2 ANALISIS E INCORPORACION	15
4.2.3 CONTROL DE CALIDAD	17
4.2.4 ARCHIVO	17
4.2.5 ACTUALIZACION Y MANTENIMIENTO	18
4.2.6 CENSO MUNICIPAL	21
4.2.7 INSPECTORIA	21
4.2.8 INFORMACION GRAFICA DEL CATASTRO MUNICIPAL	22
4.3 PERFIL GENERAL DE EVALUACION SISTEMATICA DEL CATASTRO MUNICIPAL	25
5. PRONOSTICO ESPECIFICO DEL CATASTRO MUNICIPAL ..	28
5.1 DEFINICION DEL SISTEMA DE INFORMACION	28
5.2 METODOLOGIA OPERATIVA DEL SISTEMA DE INFORMACION CATASTRAL MUNICIPAL	29
5.2.1 SUBSISTEMA DE INFORMACION BASICO DOCUMENTAL	29
5.2.2 SUBSISTEMA DE INFORMACION GRAFICA ...	39
5.2.3 SUBSISTEMA DE APLICACION, COORDINACION Y CONSERVACION	44
5.2.4 SUBSISTEMA DE VALORACION	56
6. PROGRAMA GENERAL DE NECESIDADES	70

CAPITULO III

LA PROPUESTA Y SU APLICACION

7. LA FILOSOFIA DEL NUEVO SISTEMA DE INFORMACION	84
7.1 CONCEPTUALIZACION	84
7.2 OBJETIVOS	84
A) GENERALES	
B) ESPECIFICOS	
7.3 ALCANCES Y APLICACIONES	85
7.4 MARCO TEORICO JURIDICO	86
8. ESTRUCTURA ORGANICA Y SUS FUNCIONES	86
A) CATASTRO INMOBILIARIO	86
B) CATASTRO ECONOMICO PRODUCTIVO	87
C) UNIDAD DE APOYO CATASTRAL	87
9. ORGANIZACION OPERATIVA	87
9.1 SUBSISTEMA DE INFORMACION BASICO DOCUMENTAL	87
A) CARACTERISTICA TECNICAS DE LOS INMUEBLES	87
B) ORDENACION Y CALIFICACION URBANISTICA	88
C) URBANIZACION-SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA	88
D) TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA	89
E) GEOREFERENCIACION. LOCALIZACION ESPECIAL	90
F) TITULARIDAD DE LA PROPIEDAD	90
9.2 SUBSISTEMA DE INFORMACION GRAFICA	92
A) MEJORAS A LOS MAPAS CATASTRALES	93

B) REDISEÑO DE LA FICHA CATASTRAL	93
9.3 SUBSISTEMA DE APLICACION, COORDINACION Y CONSERVACION	93
A) APLICACIONES DE LA INFORMACION CATASTRAL	94
B) COORDINACION DEL SISTEMA DE INFORMACION CATASTRAL	95
C) CONSERVACION, MANTENIMIENTO Y ACTUALIZACION DE LA INFORMACION CATASTRAL	103
9.4 SUBSISTEMA DE VALORACION	110

CAPITULO IV

LA SELECCION DE LA MUESTRA

10. CRITERIOS DE SELECCION	113
10.1 SECTORES ALTERNATIVOS	113
10.2 OBJETIVOS DE SELECCION	113
10.3 TERRITORIO SELECCIONADO Y NIVELES DE ANALISIS	113
10.4 CRITERIOS DE SELECCION	113
11. APLICACION DEL MODELO	114
11.1 EVALUACION Y APLICACION URBANA	114
11.1.1 MODELO DE PROPUESTA DE PLANIFICACION URBANA PARA EL SECTOR	114
11.2 LOS RESULTADOS	117
GLOSARIO.....	124
FUENTES BIBLIOGRAFICAS.....	126
ANEXOS.....	127

CAPITULO I

EL PROBLEMA

1. FORMULACION

1.1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

A pesar de la existencia de METROPLAN 2000, que posee una "intención" más o menos orientada en la filosofía de la planificación, que es precisamente sólo eso - una intención -, pues al hacer una confrontación de las transformaciones que los Urbanistas, Arquitectos, Ingenieros, Técnicos y Usuarios, generan en la ciudad y de la irresponsable regulación por parte de las instituciones públicas en la gestión-control de proyectos urbanísticos y de construcción se dan una serie de situaciones problemáticas que contradicen drásticamente los lineamientos planteados en METROPLAN 2000, dando como resultado situaciones de:

- Abuso de Reservas Ecológicas
- Deficiencias en el Sistema Vial
- Irrespeto a las densidades poblacionales
- Servicios Públicos e Infraestructura mal distribuida
- Poca Calidad Ambiental
- Falta de Nomenclatura preestablecida
- Irrespeto al Valor Patrimonial y Cultural

El problema radica en parte en la falta de objetividad con que fue diseñado dicho plan y su sistema de gestión; por no tener una idea precisa y clara de la ciudad y sus problemas, ni mucho menos poseer los medios adecuados que permitan visualizarla, al no tener un Sistema de Información capaz y adecuado que refleje su realidad. Es en este momento cuando se plantea el CATASTRO como INSTRUMENTO OBJETIVO DE LECTURA URBANA, dadas sus factibilidades de control en una base de localización geográfica.

Pero el desarrollo de la actividad catastral, hasta ahora ha sido de una manera empírica y con una finalidad constante: RECAUDACION TRIBUTARIA, es por esta razón que la información recopilada hasta este momento es desordenada y mal articulada, de poca utilidad para la planificación; mucho menos, para el logro absoluto del objetivo tributario.

Es importante, dado que así lo exige el desarrollo urbano del Municipio, ORGANIZAR, MODERNIZAR, ARTICULAR y sobre

todo VALORAR nuevos aspectos en el Sistema Catastral, para que coincida con los objetivos del Plan de Desarrollo Urbano del A.M.S.S., y que sirva de base de datos para ordenar, evaluar y controlar urbanísticamente la ciudad.

Al apreciar la globalidad de la situación, y resumiendo el problema se define, y observa en una ciudad desordenada, una conducta anárquica por parte de los proyectistas usuarios y una deficiente regulación pública al no existir una metodología unificada y sistemática en la planificación; gestión, control y seguimiento de las transformaciones urbanas, ya que al concebir la ciudad como un macro-espacio habitable, se hace mal uso de sus recursos y no se reglamenta adecuadamente su crecimiento.

Es necesario crear la estructura técnica y administrativa en la aprobación de proyectos urbanísticos que responden a criterios sociales y urbanos para clarificar la imagen actual del Municipio de San Salvador, a través de un medio técnico-científico: EL CATASTRO, para buscar soluciones y planificar su futuro desarrollo.

1.2 JUSTIFICACION

A lo largo de este siglo a pesar de hechos históricos de gran relevancia, la sociedad salvadoreña ha consolidado procesos de concentración poblacional en las ciudades y sus entornos, donde habitan más de las dos terceras partes de la población. Estos procesos han dado lugar a que el acceso a la vivienda se convierta en la forma de propiedad característica de nuestra época. Al mismo tiempo, la explotación de los recursos de la tierra que anteriormente dominaba la estructura económica, ha pasado a ser un sector dependiente.

Al pasar de una época de conflicto, e iniciar una etapa de reacomodo social y político y sobre todo al iniciar un plan de reconstrucción integral, es necesario determinar de la manera más precisa, los recursos con que se cuenta para dar inicio a la ejecución de los planes de desarrollo económico, político y social que requiere nuestra sociedad para alcanzar niveles adecuados de vida. Y parte importante de estos recursos está representado por la reserva territorial rural y urbana con que cuenta el país; en el que gran parte de estas necesidades se ven reflejadas en los centros urbanos, dada su alta densidad poblacional especialmente en la ciudad de San Salvador.

Y es por la influencia de estas necesidades que la propiedad inmobiliaria ya no es considerada con carácter

absoluto; es decir, ya no puede estar bajo el poder total del propietario; sino además está llamada a dar beneficios a la sociedad y es así que el reconocimiento de la titularidad sobre la propiedad ha sufrido una profunda transformación debido a la complejidad de las políticas urbanas, que son una teórica traducción de los objetivos sociales; además el continuo movimiento de la oferta y la demanda sobre los inmuebles que en ella se generan. Y es por eso que el CATASTRO tiene que transformar su propio carácter que desde su origen tiene una finalidad fiscal.

En la actualidad el catastro municipal no escapa a esta situación ya que únicamente tiene una aplicación cartográfica de utilidad tributaria, desarticulada en su totalidad de las entidades que evalúan gestionan, controlan y planifican el desarrollo urbano de San Salvador; sumándose a esto, problemas en la información catastral (organización, recolección, archivo y mantenimiento). Evidentemente, las condiciones actuales de el Catastro Municipal brindan poco o nada de utilidad para el análisis, planificación y proyección Urbano-Arquitectónica.

Es prioritario entonces realizar un: "ESTUDIO DE UN SISTEMA DE INFORMACION CATASTRAL APLICADO AL DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO DE SAN SALVADOR", donde se formulen criterios para el diseño de técnicas y mecanismos para el ordenamiento, organización, sistematización y mantenimiento de los datos catastrales, que permitan evidenciar la realidad urbano-social de la ciudad para su control; y sirva para su planificación futura. Para dar mayor validez al diseño del sistema se delimitará un sector del territorio y se aplicará al sistema, sin olvidar que se posee como marco de referencia la generalidad del Area Metropolitana de San Salvador.

Es ésta una de las primeras lecciones que se derivan del ejercicio intelectual, que es el estudio del Catastro en nuestro país: la modernización y puesta al día del Catastro, no es una simple cuestión técnica, no es una simple actividad burocrática, ni es sólo cumplir con la exigencia de mejorar un instrumento administrativo por importante que sea. "Se trata de una decisión y de una actividad de indudable importancia social y el significado profundo del valor del catastro indica que esa decisión es en la práctica abordable desde posturas de progreso.

En efecto, sólo un retrato de cómo se distribuye y cuanto vale la riqueza inmobiliaria, rústica y urbana de nuestra

ciudad, va a ser posible la puesta en práctica de políticas eficaces de armonización de desarrollos territoriales, en los que tanto los poderes públicos como los sectores privados de la actividad económica, vayan, dialécticamente estimulando el crecimiento de empresas y la aparición de puestos de trabajo, la redistribución integral de los recursos y servicios, de modo que pueda enfrentarse con eficacia y con beneficio general para todos, el reto de bienestar social que nos plantea la sociedad.^{1/}

1.3 ANTECEDENTES

Las primeras actividades catastrales, en nuestro país, en el esencial sentido de su concepto datan desde principios de siglo y fue concebido como un instrumento de control de las propiedades inmobiliarias, originalmente llamadas fincas por su carácter agrícola, ya que la mayor parte del territorio era de este uso, pero las ciudades se fueron desarrollando y hubo que adecuar necesidades a una ley que ampara al Catastro y que se remonta al año 1914, la que únicamente ha venido siendo modificada o complementada^{2/} de acuerdo a las necesidades fiscales propias del Estado y al desarrollo de las ciudades y el territorio en general.

La actividad catastral en el Municipio de San Salvador ha sido controlada por el Catastro Municipal que nace aproximadamente en los años 40, con un censo de propietarios en lo que, en ese entonces, era el Area Urbana de San Salvador.

Posteriormente la información pasó a ser complementada con levantamientos topográficos directos a los inmuebles para obtener la información de tipo planimétrica (medidas y superficies) y el uso que tenían, para aplicar los factores de cobro (tasas) por los servicios que presta la Municipalidad.

Cabe observar que hasta este momento el desarrollo del Catastro Municipal se dió de manera aislada del Instituto Geográfico Nacional I.G.N.^{3/} por lo que se dieron desfases gráficos y documentales en los mapas catastrales de la Alcaldía Municipal de San Salvador.

-
- 1/ "El Catastro en Europa". El Catastro Alemán, Papel de las Instituciones Catastrales (Pág. 194)/ "Eficacia de la información Catastral" (Pág. 285)
 - 2/ La última modificación a esta Ley es la aprobada en Mayo 21 de 1974, por medio del Decreto Legislativo No. 684, que actualmente se encuentra vigente.
 - 3/ El Instituto Geográfico Nacional es la institución que por Ley se encarga de llevar la información catastral a nivel nacional, asimismo es la encargada de proporcionar la ficha catastral para fines registrales de los inmuebles en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca.

Ha sido hasta los años 80, dado el auge de la ciudad, que se dá importancia a otros aspectos de carácter urbano, tales como el uso de suelo, éste en un concepto muy general (comercial^{4/} o habitacional), nomenclatura y la actualización de nuevos proyectos viales y urbanísticos que habían modificado la ciudad, pero la falta de un estudio preciso sobre el sistema de información catastral, la ausencia de nuevos criterios de valoración inmobiliaria, la descoordinación y falta de recursos técnicos, capacitación y mala administración, ha dado como resultado un catastro que no se apega a la realidad del Municipio.

Los siguientes mapas dan muestra de las configuraciones de la ciudad en diferentes épocas, lo que hace evidente la extensión de tendencia horizontal del territorio - ciudad.

(VER GRAFICO 1, 2 Y 3)

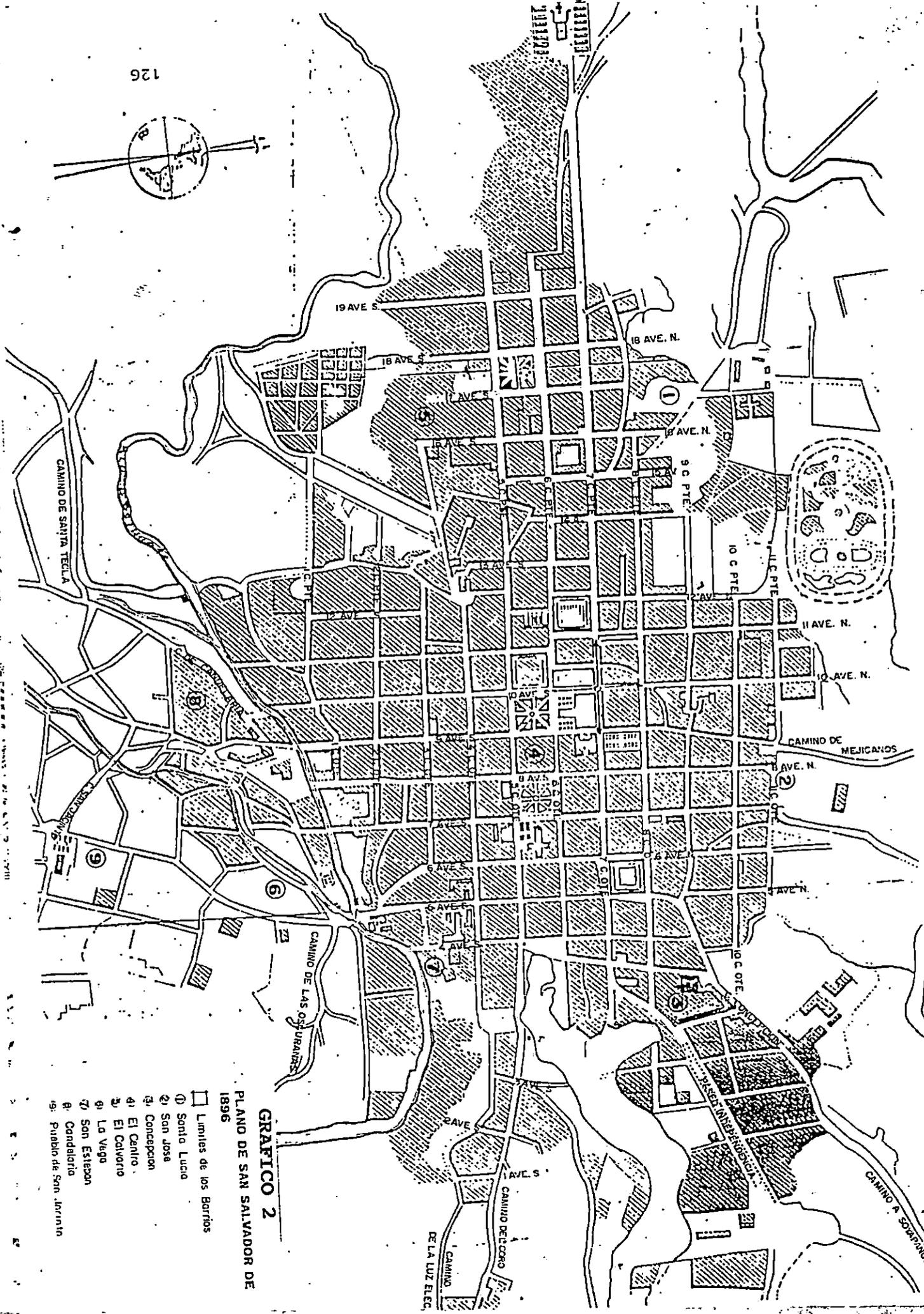
1.4 OBJETIVOS

1.4.1 GENERAL

Identificar en primera instancia, la problemática de la estructura urbana de la Ciudad de San Salvador, evidenciando las nuevas variables de Análisis catastral que ésta impone. Para diseñar y aplicar una nueva metodología que sistematice y ordene la información catastral, que proporcione en cualquier momento, datos confiables que faciliten un análisis objetivo de la ciudad, la correcta planificación del crecimiento de las áreas urbanas, el desarrollo de proyectos de infraestructura física, la valoración patrimonial - histórico - arquitectónica, así como también, que promueva una justa aplicación tributaria inmobiliaria.

A la vez identificar los mecanismos de interrelación del Catastro con las instituciones reguladoras del control de desarrollo urbano y de servicios (salud, educación, patrimonio cultural, etc) para que la información catastral sea de beneficio multidisciplinario en el desarrollo de proyectos económicos, sociales, de salud, culturales, etc.

4/ En este concepto de uso se incluyen todos los usos no habitacionales que pueden representar alguna actividad productiva o de servicio.



PLANO DE SAN SALVADOR DE 1896

GRAFICO 2

- Limites de los Barrios
- ① Santa Lucia
- ② San Jose
- ③ Concepcion
- ④ El Centro
- ⑤ El Calvario
- ⑥ La Vega
- ⑦ San Esteban
- ⑧ Candelario
- ⑨ Pueblo de San Jacinto

1.4.2 ESPECIFICOS

- Hacer una propuesta para que los datos que maneja Catastro se conviertan en un verdadero Sistema de Información de utilidad en la planificación urbana.
- Establecer nuevos criterios de valoración inmobiliaria que proporcionen en cualquier momento indicadores afines a los objetivos de control de la ejecución del Plan de Desarrollo Urbano del A.M.S.S. Y el logro de una verdadera función Municipal.
- Proponer un patrón de Análisis Urbano-Catastral de la ciudad, para una justa aplicación tributaria, de acuerdo a los usos del suelo.
- Establecer criterios de organización documental para un mejor acceso a la información catastral.
- Establecer las técnicas, mecanismos y criterios de aplicación de los procesos catastrales, aplicarlos a una muestra y así poder analizar su condición urbana, y probar la eficiencia del Sistema a proponer.

1.5 LIMITES

- La poca información de carácter profesional, teórica e histórica a nivel general y específico, dificulta la conceptualización actual del Catastro.
- El problema Catastral será solucionado desde una perspectiva urbanística para que sea de beneficio multidisciplinario.
- Se dará una solución aplicable al Municipio de San Salvador, del cual, para comprobar la eficacia del sistema catastral propuesto, será puesto en práctica en una zona específicamente.
- La desarticulación institucional de las entidades relacionadas con el desarrollo urbano y el Catastro no permite llevar a cabo una investigación integral del problema.
- Falta de criterios específicos en el funcionamiento operativo del Catastro Municipal no permite visualizar claramente su función.
- La investigación estará enmarcada en base a la condición de cada institución involucrada con el quehacer urbano y la disponibilidad de información.

1.6 ALCANCES Y APLICACIONES

1.6.1 ALCANCES

- Elaborar un modelo de aplicación Catastral que sirva de instrumento en la planificación urbana del Municipio de San Salvador.
- Hacer una propuesta de ordenamiento y operatividad de la Información Catastral que se aplique en el control del desarrollo urbano, que sea de utilidad multidisciplinaria y que promueva una tributación más justa y equitativa.

1.6.2 APLICACIONES

- La agilización y eficacia en el procesamiento de la información.
- Mantenimiento y actualización de la Información Catastral existente.
- La accesibilidad a los datos por medio de la información sistemática de los archivos.
- La formulación de criterios * encaminados a la conservación, mejoramiento e incremento de las áreas verdes en el Municipio de San Salvador.
- La clasificación de los inmuebles de acuerdo a su valor patrimonial e histórico.
- Una aplicación tributaria equitativa de acuerdo a una jerarquización por usos de suelo de la estructura de la Ciudad.

2. PLAN DE ACCION

2.1 PROCESO DE DISEÑO

El llegar a conocer, analizar y concretar nuestra propuesta y su aplicación se fundamenta en tres etapas; que se desarrollará de la siguiente forma:

ETAPA I: PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA:

Consiste en plantear y delimitar definitivamente el problema, estableciendo los objetivos claros de nuestra investigación que se establecen desde tres niveles de prioridad.

1. General - Social
2. Espacial - Urbano
3. Específico - Sistema de Información (VER CUADRO 1)

Fundamentando nuestras metas en una justificación clara e integral en todos sus factores, al hacer un estudio de los antecedentes del problema y su marco teórico funcional, para así establecer nuestras hipótesis de investigación y solución, que estarán orientados en tres aspectos:

- a. Aspectos Urbano- Planificación y Control.
- b. Aspecto Funcional de Criterios del Catastro Municipal.
- c. Aspecto Interrelación Institucional de Funciones afines al Catastro y el Desarrollo Urbano.

Precisaremos utilizar los siguientes métodos para el desarrollo óptimo de esta etapa:

A. OBSERVACION

De campo y determinación de los hechos en el sitio para dar objetividad en el planteamiento del problema.

B. LA DOCUMENTACION

De antecedentes y conceptos relacionados al tema de Catastro y Desarrollo Urbano.

C. LA DEDUCCION RACIONAL

De las hipótesis de investigación al confrontar problema teoría-realidad.

ETAPA 2: INVESTIGACION Y ANALISIS

Una vez establecidas las rutas de nuestra investigación, se inicia la ejecución sistemática y directa de recopilación - Análisis de los diferentes indicadores de problemática y solución.

Básicamente la investigación y Análisis estará dirigido hacia estos dos aspectos:

a. FUNCIONAMIENTO OPERATIVO DEL CATASTRO:

Que consiste en investigar y analizar exhaustivamente los procedimientos, organización y su relación con las

E L P R O B L E M A

GENERAL - SOCIAL	ESPACIAL-DESARROLLO URBANO	ESPECIFICO - SISTEMA DE INFORMACION
<p>"ES IMPRESCINDIBLE DETERMINAR DE LA MANERA MAS PRECISA POSIBLE LOS RECURSOS CON QUE SE CUENTA EN TODOS LOS NIVELES, PARA LA EJECUCION DE UN DESARROLLO INTEGRAL DE LA SOCIEDAD SALVADOREÑA"</p>	<p>"LA FALTA DE OBJETIVIDAD EN LA APLICACION DE METROPLAN 2000 HA GENERADO UN PROBLEMA DE CONFORMACION URBANO-ESPACIAL Y DE DESCONOCIMIENTO DEL RECURSO TERRITORIAL CON QUE SE CUENTA EN EL MUNICIPIO DE SAN SALVADOR"</p>	<p>"EL SISTEMA DE INFORMACION CATASTRAL ACTUAL CARECE DE UNA CONDUCTA MINIMA DE UN VERDADERO SISTEMA DE INFORMACION Y NO LOGRA UNA TRIBUTACION ABSOLUTA NI EQUITATIVA"</p>

L O S I N D I C A D O R E S

<p>POBLACION, EDUCACION, SALUD, ECOLOGIA , VIVIENDA, TRABAJO, AGRICULTURA, ETC.</p>	<p>CALIDAD AMBIENTAL SISTEMA VIAL VALOR PREDIAL NOMENCLATURA VIVIENDA DENSIDAD POBLACIONAL INFRAESTRUCTURA SERVICIOS USOS DE SUELO</p>	<p>ORGANIZACION APLICACIONES SISTEMA IMPOSITIVO ACTUALIZACION COORDINACION CONSERVACION</p>
---	--	---

L A S H I P O T E S I S

<p>LA DETERMINACION DE LOS RECURSOS PERMITIRIA LLEVAR A CABO LA EJECUCION DE PLANES DE DESARROLLO SOSTENIBLE EN EL AMBITO SOCIAL ECONOMICO Y POLITICO</p>	<p>EL PLANTEAMIENTO DE UN MEDIO TECNICO Y EFICAZ DE CONTROL Y LECTURA URBANO PERMITIRIA UNA MEJOR PLANIFICACION Y CONTROL DEL DESARROLLO URBANO.</p>	<p>UN SISTEMA DE INFORMACION CATASTRAL EN OPTIMAS CONDICIONES DE FUNCION FORMA APLICACION Y CONSERVACION ASI COMO UN REPLANTEO DE SUS OBJETIVOS FACILITARIA SU FUNCION DE CONTROL TERRITORIAL E INVESTIGACION TRIBUTARIA</p>
---	--	--

EL PLANTEAMIENTO

CUADRO 1

instituciones que se encargan del planeamiento y control del desarrollo urbano del A.M.S.S.

b. VARIABLES URBANO CATASTRALES

Considerada la parte de conceptualización actual y de futura solución de las variables existentes y por proponer, que permitan adecuar el nuevo modelo Catastral a las necesidades Urbano-Catastrales.

ETAPA 3: PROPUESTA Y APLICACION DEL MODELO

Es la etapa final y que se divide en dos partes:

a. DISEÑO DEL MODELO

Es aquí donde se consolidan los objetivos a través de la comprobación de las hipótesis planteadas en la primera etapa, y para esto retomamos todas las variables determinadas en la síntesis de la etapa 2, y hacemos una confrontación objetiva de la realidad del Catastro actual para evidenciar las factibilidades de eficiencia del nuevo sistema propuesto. (procedimientos, criterios, organización e interrelación institucional).

b. SELECCION Y APLICACION DE LA MUESTRA

Definido nuestro modelo, es preciso demostrar su efectividad, para lo cual se escogerá una muestra significativa de la ciudad para su aplicación y comprobar la optimización de su funcionamiento, estableciendo las recomendaciones para su uso y beneficios multidisciplinarios.

2.2 METODOLOGIA

Para el desarrollo adecuado de nuestra investigación se hace necesario utilizar métodos y técnicas que permitan facilitar y sistematizar la obtención de los resultados. Dependiendo de la etapa y de la naturaleza misma del tema se aplicarán separada o combinadamente los siguientes métodos:

- a. Observación
- b. Documentación
- c. Deducción Racional
- d. La Experimentación.

Además, de acuerdo se vaya desarrollando el proceso de diseño se plantea la siguiente secuencia de niveles de interrogación:

1) Conocimiento:

Donde centralizará la atención en hechos, criterios, conceptos, leyes, valores y procesos del Sistema de Información Catastral.

2) Comprensión y Análisis

Es aquí cuando tiene gran importancia la deducción racional de las hipótesis del problema y la interpretación propia de los conceptos y los hechos relacionados a la actividad Urbano Catastral.

3) Síntesis

En este nivel se reúnen y ordenan, todas las variables e indicadores que estructuran el nuevo planteamiento del sistema de información.

4) Proposición

Punto crucial ya que es donde se aplican conceptos y se articulan adecuadamente cada factor de solución al Sistema Catastral y define finalmente nuestra propuesta integral de solución al problema.

5) Evaluación

Es donde se elaboran juicios cuantitativos y cualitativos de la aplicación del modelo propuesto y se establecen las recomendaciones que optimicen la puesta en marcha del modelo a nivel general del Area Metropolitana de San Salvador.

3. CONCEPTUALIZACION

3.1 CONCEPTO GENERAL DE CATASTRO

Se define el CATASTRO como un registro que contiene: "La correcta localización de los inmuebles estableciendo sus medidas lineales y superficiales, su naturaleza, valor y productividad, su nomenclatura y demás características, así como para sanear los títulos de dominio o posesión;"^{5/} que permite la factibilidad, ejecución y control de programas

5/ "Ley de Catastro", Decreto Legislativo No. 638, 12-83-1978, Art. 1. Objeto y Naturaleza del Catastro.

de desarrollo urbano, agrícola, económico y social de un territorio sea éste a nivel Municipal o Nacional.

3.2 CONCEPTUALIZACION DEL CATASTRO MUNICIPAL

Es hasta ahora que se visualiza a través de la política de descentralización de las funciones del Estado, que el mismo pretende impulsar, el Catastro como instrumento idóneo para la planificación, control y renovación de la función municipal y que debe individualizarse en cada uno de sus Municipios^{6/}.

La actividad Catastral en el Municipio de San Salvador, ha sido controlada por la Alcaldía Municipal, el cual, si bien es cierto se basa en la filosofía general del Catastro^{7/} es mucho más limitado, ya que al tener como primordial finalidad la recaudación de impuestos^{8/} se define únicamente como "un registro que contiene la correcta localización de cada parcela, sus medidas lineales y superficiales, nomenclatura y una mínima valoración del uso de suelo".

El Catastro Municipal al determinar el inmueble y sus propietarios y además por ser un instrumento de cobro de los impuestos, se puede clasificar actualmente como un Catastro de utilidad Jurídico Fiscal.^{9/}

3.2.1 FINALIDAD Y UTILIDAD

Al asegurar que el Catastro Municipal es una Institución de utilidad Jurídico Fiscal es porque, en primera instancia, pretende recaudar aquellos tributos que se generan en razón de los servicios públicos de naturaleza Administrativa y Jurídica prestados por la Municipalidad^{10/}, pero que basa su control en un Catastro Físico, estableciéndolo a través de un Sistema de mapas Catastrales, en el que se localiza geográficamente cada parcela o proyecto (urbanización, condominio, etc.) y se determina específicamente su propietario; para asignar a cada uno de los mismos su

-
- 6/ Primer Seminario Interinstitucional sobre ordenamiento territorial del A.M.S.S; Abril 14-94 Art. 1.4 Funciones y Atribuciones del Consejo de Alcaldes del A.M.S.S (C.D.A.M.S.S.) Literal F. (Pág. 35)
 - 7/ Véase "Concepción Doctrinal del Catastro como instrumento legal para el desarrollo Integral del País". Dr. Jorge Alberto Barriere.
 - 8/ Art. I de la Ordenanza Reguladora de las tasas por servicios Municipales de la Ciudad de San Salvador.
 - 9/ El Catastro y sus Categorías numerales 3 y 4 "El Catastro como Instrumento legal para el Desarrollo Integral del País" Dr. Jorge Alberto Barriere.
 - 10/ Conceptos generales "Ordenanza Reguladora de las Tasas por Servicios Municipales de la Ciudad de San Salvador".

responsabilidad como contribuyente por los servicios que la institución les presta.

Entiéndase como servicios municipales los siguientes:

a) Servicios de Aseo:

Saneamiento ambiental y de ornato.

Siempre que un inmueble reciba cualesquiera de las prestaciones siguientes:

- a) Recolección de basura
- b) Barrido de calles colindantes
- c) Saneamiento de barrancas que atraviesen o colinden con él.^{11/}

b) Servicio de alumbrado público:

El inmueble recibe el servicio, cuando alguno de sus linderos está dentro del radio de 50 mts. de un poste de iluminación, cualesquiera que fuera el tipo de alumbrado (Tipo A, B, C, D, y E).^{12/}

c) Asignación de números para nomenclatura

Cuando se le asigna al propietario del inmueble el número que ocupará su vivienda.^{13/}

3.2.2 MARCO TECNICO LEGAL

El Catastro de la Alcaldía Municipal de San Salvador basa sus funciones en la Ordenanza Reguladora de las Tasas por Servicios Municipales de la Ciudad de San Salvador, también conocida como Tarifa de Arbitrios Municipales, que contiene todos los conceptos, reglamentación y factores de cobro por servicios y obligaciones de los contribuyentes hacia la Municipalidad; la cual se creó a partir del Decreto de la Ley General Tributaria según el Art. 204 numerales 1o. y 5o. de la Constitución de la República, la que sienta las bases o principios generales para que los Municipios emitan sus tasas y que en este caso cubran los costos para que los servicios que presta la Municipalidad de San Salvador sean

11/ Art. 14 Servicios Municipales" Tarifa de arbitrios de la Municipalidad de San Salvador". (Pág. 25)

12/ Véase Art. 20-21 Servicios Municipales" Tarifa de Arbitrios de la Municipalidad de San Salvador". (pág. 24)

13/ Véase numerales 11.2.4. y 11.2.4.1. Higiene Alumbrado y nomenclatura" Tarifa de Arbitrios de la Municipalidad de San Salvador". (Pág. 16).

eficientes.

Cabe observar que dicha tarifa posee muchos vacíos que hacen ineficiente la función catastral y por consiguiente aplica una tributación poco equitativa y absoluta.

A nivel técnico para proyectos urbanos, el respaldo de la información Catastral está dado para proyectos urbanos, por las aprobaciones de la Oficina de Planificación del Area Metropolitana de San Salvador (O.P.A.M.S.S.) y por el Control de Bienes Municipales.

CAPITULO II

INVESTIGACION Y ANALISIS DEL SISTEMA

4. DIAGNOSTICO GENERAL OPERATIVO DEL CATASTRO MUNICIPAL ACTUAL.

4.1 ESTRUCTURA ORGANICA

Al observar los gráficos Nº 4, 5 y 6, orgánicamente la función municipal general coordina, decide y controla en un nivel jerárquico, siendo el nivel superior el Concejo Municipal, quien es el encargado de establecer todas las políticas generales de la administración y función municipal, siendo el Alcalde Municipal el elemento de enlace entre dicho Concejo, el Municipio y la Administración de la Alcaldía. Está por parte de la administración la Gerencia General quien transmite las órdenes, funciones, metas, y decisiones a las demás Sub-Gerencias, para que sean ejecutadas por el personal administrativo.

La ubicación del catastro dentro de esta organización administrativa, es en el Departamento de Tasación e Impuestos quien a su vez se encuentra dentro de la Sub-Gerencia Administrativa y Financiera; que está encargada de toda la coordinación administrativa general de la municipalidad; así como también coordina todos los recursos económicos, de personal y de servicios generales que hacen posible la atención al contribuyente. Evidenciando con esto que el Catastro es considerado únicamente en función de ingresos económicos.

4.2 ESTRUCTURA OPERATIVA FUNCIONAL

Funcionalmente, de acuerdo a como se procesa la información, el Catastro Municipal desarrolla su actividad como se observa en el GRAFICO 7 de acuerdo a las siguientes etapas:

4.2.1 RECOPIACION DE LA INFORMACION

En esta etapa se recopila la información necesaria para documentar el catastro, ésta puede ser de dos tipos:

ORGANIGRAMA GENERAL DE LA ALCALDIA MUNICIPAL DE EL SALVADOR

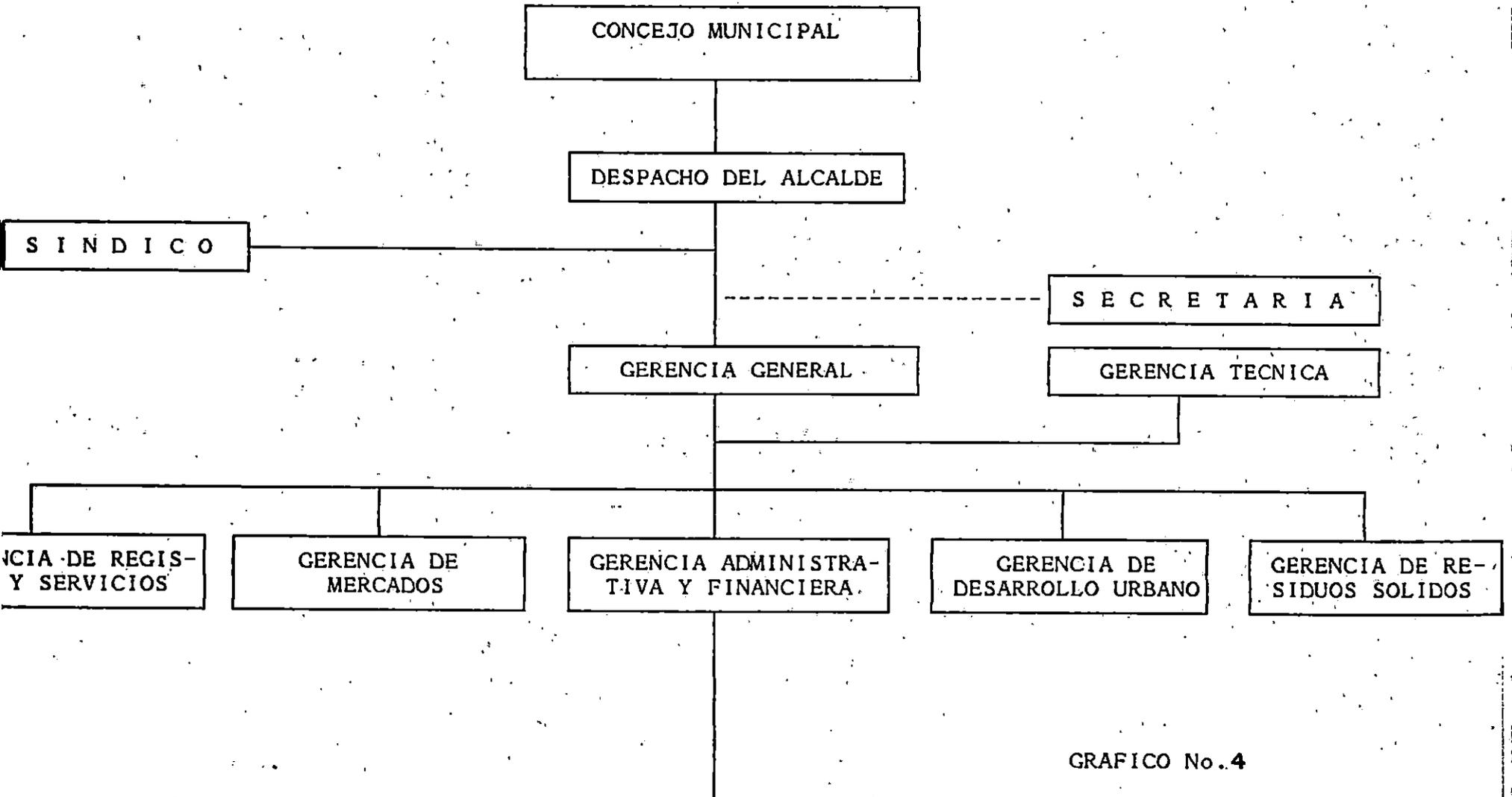


GRAFICO No.4

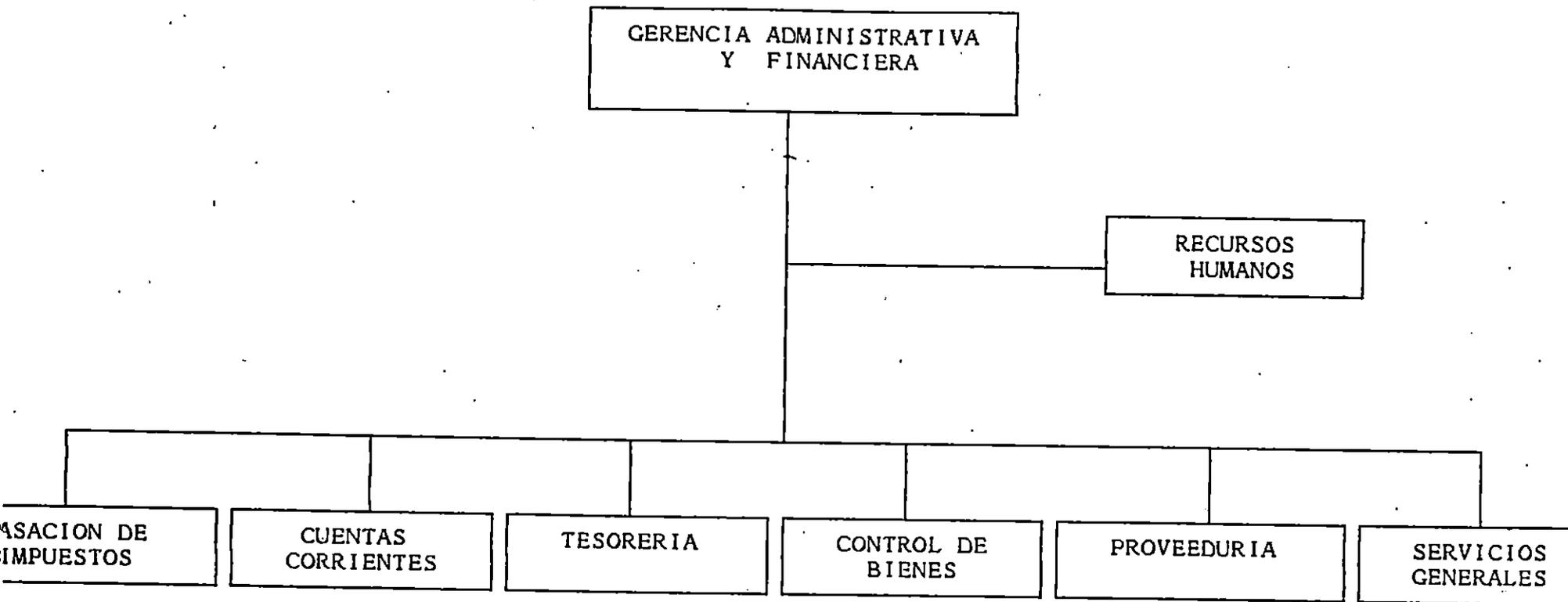


GRAFICO No.5

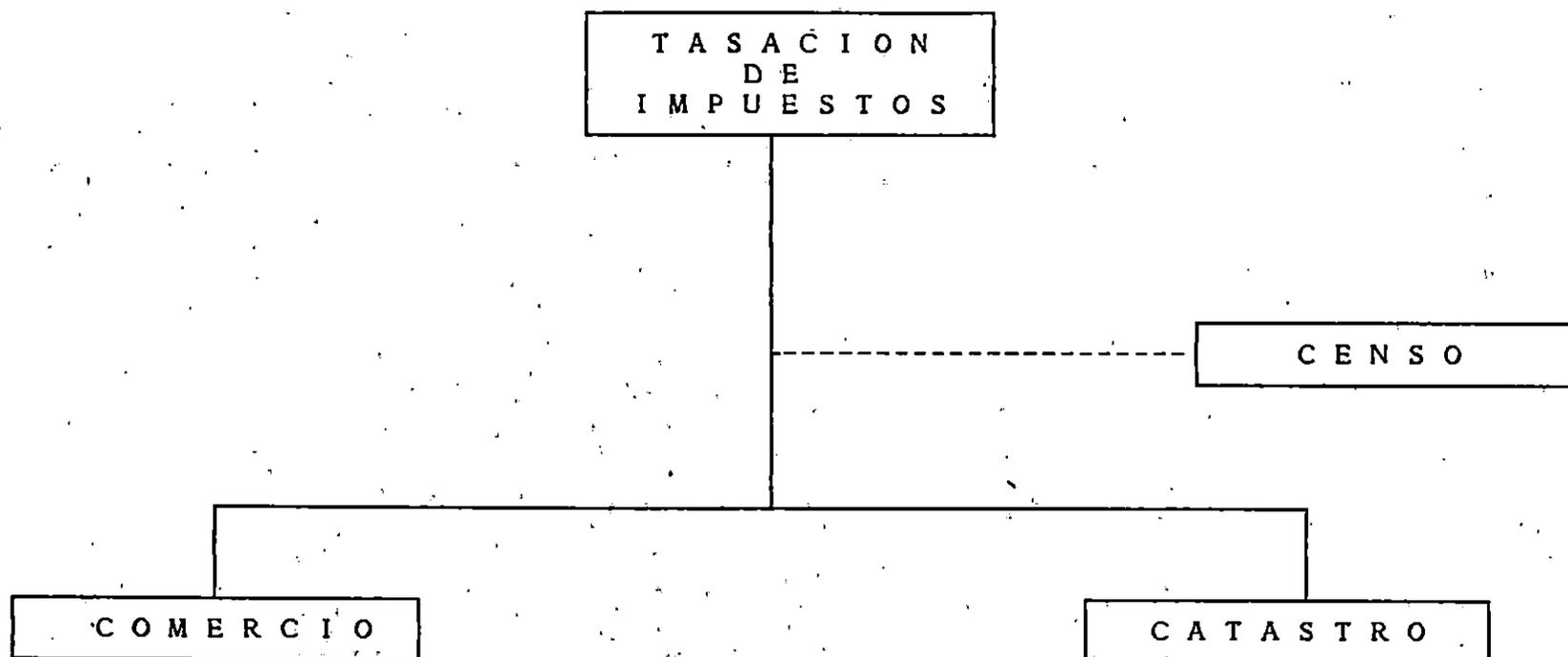


GRAFICO 6

ORGANIZACION OPERATIVA ACTUAL

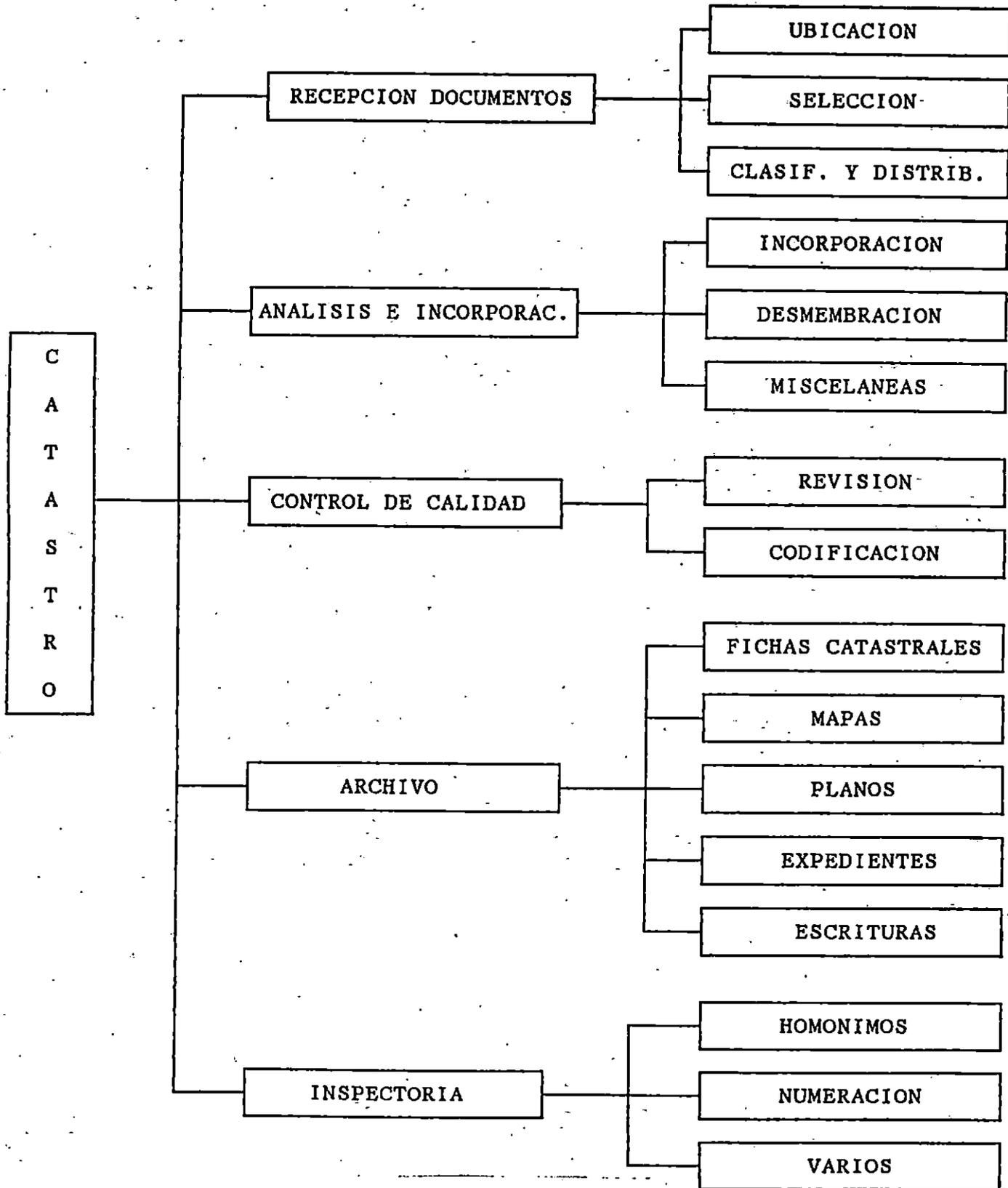


GRAFICO 7

a) CARTOGRAFICA

Constituida actualmente por un juego de 250 Mapas Catastrales, distribuidos de acuerdo a una zonificación, que contienen la ubicación exacta de los inmuebles del área urbana de San Salvador. Cuenta también con un archivo de planos previamente aprobados por las oficinas competentes, de todos los proyectos realizados hasta la fecha.

Además pueden ser planos topográficos de los inmuebles cuando sean de difícil ubicación o cuando su descripción técnica no coincida con la escritura.

b) LEGAL

Constituida por los títulos o escrituras de cada uno de los inmuebles que indiquen cualquier cambio de propiedad del mismo (traspaso, segregaciones, titulaciones, etc.) o cualquier otro instrumento de tipo legal, lo que permite tener un historial completo de los cambios de propiedad o condición legal del inmueble.

Todo esto, ya sea para inscribir originalmente (apertura) cualquier inmueble o para registrar cualquier cambio en uno ya existente.

Con ambos tipos de información, se seleccionan y clasifican de acuerdo a la operación que se requiera.

Cabe observar que actualmente el Catastro Municipal, mantiene una actitud pasiva ya que únicamente está a la espera de la información que el usuario pueda darle por, lo que existen grandes vacíos en la información que se ha recopilado hasta el momento, ya que también el trabajo de inspección de campo es casi nulo.

4.2.2 ANALISIS E INCORPORACION

En esta etapa actualmente se analiza paralelamente la información de tipo legal y la técnica para determinar los siguientes aspectos:

- Propietario
- Ubicación
- Descripción Técnica
- Operación a efectuar
- Servicios de que goza

Aunque debe existir congruencia entre los datos de la escritura y el plano que acompaña la operación^{14/}, rara vez se cumple este requisito y se puede observar como gran desventaja en la objetividad y procesamiento de la información Catastral, el casi completo divorcio entre los criterios técnicos y legales a la hora de hacer una escritura, por ejemplo:

El tradicional descuido de los Notarios en las descripciones técnicas de los inmuebles, que únicamente transcriben de antecedente a antecedente, una descripción obsoleta del inmueble sin rumbos, ni distancias.

Otro aspecto negativo que se puede observar es la tolerancia que tiene el Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca al inscribir documentación defectuosa y en los casos más críticos, la inscripción de dos o más documentos que asumen propiedad sobre un mismo inmueble, por diferentes sujetos y en un mismo momento.

También, dependiendo de la naturaleza de los inmuebles (condominios, urbanizaciones, etc) se analizan variables mínimas de carácter urbano a la hora de incorporarlos a la matriz general, cuya base de criterios aunque no institucionalizada es el Reglamento de la O.P.A.M.S.S. que a pesar de todas las valoraciones que se hacen en este sentido, no son completas y se dan a nivel intermedio, sin visualizar la incorporación en su entorno general ni en el sentido individual, de las unidades que componen el proyecto incorporado.

Por lo que tampoco se pueden detectar las posibles fallas en la ejecución y control de METROPLAN 2000, recordando además que, siempre esta mínima valoración urbana va dirigida a un objetivo tributario, dejando de lado, a nivel de zonas, mapa catastral y mucho menos a nivel específico de parcela, aspectos como:

- La conformación de la estructura urbana de San Salvador.
- La determinación de calidad ambiental
- Valoración histórico - arquitectónica.
- Infraestructura, etc.

14/ Se define como operación a la modificación o entrada de datos originada por cualquier trámite que ingrese en el Sistema, y pueden ser: Apertura, Desmembración, Traspasos, Corrección de Datos como: Nombre, Area, etc. y ésta puede darse en todos los niveles en que maneja la información (véase Sistema de Información Catastral)

Una vez determinada esta etapa se procede a elaborar la ficha catastral si así se requiere o se hacen los cambios en la ya existente. Se codifica el inmueble y se procede a hacer las modificaciones en los mapas catastrales.

Si por alguna situación se presenta incongruencia entre la información de tipo legal y la técnica, ésta es devuelta al usuario ya sea para que complete o corrija el defecto encontrado.

Cabe observar que actualmente esta etapa se desarrolla con un gran empirismo y según la línea clara y precisa de procedimientos, lo que genera falta de objetividad en la base de información.

4.2.3 CONTROL DE CALIDAD

A continuación se procede a rectificar toda información que se ha resumido en la ficha catastral, así también su codificación, para luego determinar la cualificación que según tarifa de arbitrios y el uso que corresponda al inmueble; se definen las fechas a partir de cuando se prestan los servicios de aseo y alumbrado público.

A pesar de ser un control superficial, el índice de error oscila por un 5% de las operaciones efectuadas, por errores manuales.^{15/}

Posteriormente se elabora un expediente dirigido al Departamento de Cuentas Corrientes para que haga efectivo el cobro de las tasas o impuestos respectivos. También se notifica al Departamento de Cómputo para que ingrese a la base de datos la operación efectuada.

Esta es la etapa más dilatada del logro de resultados, debido al carácter manual de los procedimientos y por no ingresar directamente la información a la base de datos.

4.2.4 ARCHIVO

El Catastro Municipal posee un archivo de datos exclusivo y de acuerdo a los niveles en que se maneja la información donde se almacena todas las fichas Catastrales de todos los inmuebles que conforman el Municipio de San Salvador. Así también Mapas Catastrales, escrituras o documentos legales y todos los planos ya sea topográficos o de proyectos aprobados por la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador, O.P.A.M.S.S. o cualquier otra institución competente, que hayan sido ya incorporados al Sistema de Información Catastral. Contiene también un

15/ Dato proporcionado por la oficina del Catastro Municipal.

registro completo de los expedientes que se han enviado a cualquiera de las otras dependencias de la Alcaldía.

Actualmente toda la información Catastral se archiva manualmente en un 90%, y un 10% está informatizado: este último básicamente consiste en un índice de propietarios referenciados a una doble clave catastral, que contiene datos mínimos de dirección y área del inmueble.

En el archivo manual se le dá "especial importancia" al archivo de fichas catastrales, por ser las que tienen la información individualizada y completa de un inmueble, pero se puede observar que una gran cantidad de estas fichas catastrales se encuentran deterioradas o perdidas, en el peor de los casos, o con datos incompletos.

Por cuestiones de espacio y mobiliario únicamente se tiene escrituras que datan de operaciones hechas desde 1990 ordenadas correlativamente, por el número de orden o expediente que le corresponde en cada año, lo que limita considerablemente cualquier consulta documental anterior a este año, ya que todas las escrituras anteriores a ésta fecha han sido enviadas, junto con sus órdenes o expedientes al archivo central de la Alcaldía de San Salvador, donde casi siempre son extraviadas.

Dentro del archivo también se encuentra el juego de 250 mapas catastrales distribuidos en 14 zonas, los que por el mal uso y el descuido presentan un alto grado de deterioro, estos se encuentran archivados en orden correlativo de menor a mayor según su código. Se puede observar también que a nivel general presentan información incompleta en cuanto a los servicios, ya que no tienen las rutas del servicio de aseo y su fecha de inicio, así como en el caso del servicio de alumbrado público, no existe ni la ubicación, ni el tipo de alumbrado que se presta, así como existen datos incompletos de número o letra de bloques o manzana; además no se cuenta con una numeración guía para la asignación de nomenclatura.

4.2.5 ACTUALIZACION Y MANTENIMIENTO

Esta actividad se encuentra prácticamente abandonada, pues tiene una mínima intención de conservación en toda la información y en las fichas catastrales, las que ocasionalmente son sustituidas por tarjetas provisionales, al haberse perdido la ficha original y motivados siempre por la necesidad emergente de algún trámite en el que se hace imprescindible el uso de esta tarjeta.

A. CONSERVACION

En lo que respecta a los mapas catastrales se observa un alto grado de deterioro ya que gran parte de ellos se encuentra mutilados, sucios e ilegibles; esto es principalmente por una incorrecta utilización de los mismos y porque no existe una persona encargada de su control, y en muchas ocasiones se dan por extraviados, perdiéndose así, valiosa información.

Lo mismo sucede con los documentos legales y los formatos de entrada y salida (órdenes y expedientes), que además de extraviarse se encuentran incompletos, interrumpiendo así cualquier investigación que necesite de la verificación de estos documentos, así como también dificulta la reconstrucción de las fichas catastrales, cuando éstas también son extraviadas.

Tampoco se observa que se tomen medidas de conservación en estos documentos; se hace necesario una concientización a los usuarios del sistema sobre el buen uso y valor de todos estos documentos, ya que según la ley que se refiere a archivos de carácter institucional, es considerado delito la mutilación, borrones, transposición de caracteres que pueden dañar o tergiversar maliciosamente la información contenida en estos documentos.

B. ACTUALIZACION

En lo referente a la actualización de la información manejada por el sistema, la situación se considera más grave ya que al no estar actualizada, difícilmente se podrá tener objetividad en los datos manejados, también se afecta el nivel de rendimiento eficacia y calidad en la información resultante.

El problema de la actualización se puede ver desde dos puntos de vista:

Micro-actualización

Que se refiere a la actualización del ingreso diario de documentos que pueden generar operaciones como aperturas, desmembraciones, trasposos y cualquier modificación en el nivel específico o ficha catastral. Actualmente existe documentación pendiente de procesar desde el año de 1992 y que se calcula en unas mil escrituras, adicionando a esto un promedio de 25 a 30 documentos que ingresan diariamente para diferentes operaciones. Es de observar que actualmente se está haciendo un esfuerzo por actualizar el procesamiento de esta información rezagada, pero que por

cuestiones de recursos y por el carácter manual de los procedimientos su procesamiento se da de una manera lenta.

Macro-actualización

Esta consiste en una actualización del material o documentos de referencia general para todo el sistema y que específicamente se clasifica en:

- Actualización de mapas de referencia de los servicios que presta la municipalidad. Se carece de una referencia gráfica y documental en los mapas catastrales, de las rutas y los diferentes períodos por sector donde se presta el servicio de aseo y saneamiento ambiental. En igual situación se encuentra el servicio de alumbrado público ya que no existe una referencia gráfica de la ubicación, tipo y período en que se presta el servicio. Por lo que al efectuar aperturas o verificación de cargos en los inmuebles no se tiene un verdadero sistema de referencia para la asignación de los mismos y se hace de una manera empírica por medio de una inspección.
- Actualización en los mapas de referencias para asignación de nomenclatura; en este caso se carece de referencia alguna de los números de casa y bloques en los mapas catastrales; y a la hora de asignar el número por solicitud del contribuyente es necesario recurrir a la visita de campo y se le asigna el número correlativo en referencia a cualquier otro colindante o en el peor de los casos el que antojadizamente escoja el usuario. Como se puede observar no existe un criterio definido para la asignación de números, pues se dan muchas repeticiones o numeración incoherente.

En lo que respecta al Viario, aunque se tiene referencia en los mapas catastrales de nombre y números de las calles o avenidas, no se controla ni se regula la numeración o denominación en las nuevas vías que se proyectan en las diferentes propuestas urbanísticas, y surge el mencionado problema de las repeticiones de nombres, números en vías urbanas ubicadas en diferentes sectores. Lo mismo sucede en la asignación de nombres en proyectos urbanísticos, resultando, un problema de identificación urbana en la ciudad.

- Actualización de todos los proyectos urbanísticos realizados, en el territorio urbano del municipio de San Salvador. Se refiere a la incorporación de:

urbanizaciones, lotificaciones, condominios, residenciales, comunidades, etc, aprobados por O.P.A.M.S.S. o cualquier otra institución competente. Se puede apreciar la magnitud de este problema de actualización ya que el catastro municipal no recibe desde 1992 ningún plano aprobado proveniente de la O.P.A.M.S.S., y esta situación se motiva por la desarticulación interna entre la oficina del Control de Desarrollo Urbano y el Catastro, ya que la primera es quien recibe directamente de O.P.A.M.S.S. y de una manera periódica (cada 15 días); la cantidad de planos aprobados en ese período. Evidenciándose la desarticulación de los procesos Catastrales y la ruta de gestión actual de proyectos urbanísticos y de construcción.

4.2.6 CENSO MUNICIPAL

Esta actividad corresponde llevarla a cabo en primera instancia a la sección de Censo, la que por razones de recursos humanos y financieros se encuentra inactiva y su atribución consiste en mantener actualizado el sistema sobre cualquier situación de uso o cualificación de los inmuebles. Hace aproximadamente 5 años se llevó a cabo el último censo sobre los inmuebles y cuyo objetivo principal fue el de dotar de información referente a cualquier cambio de uso en los inmuebles, verificación de los servicios prestados, cargos por segundas plantas y aceras ruinosas en los inmuebles; pero su ejecución quedó incompleta ya que a las zonas de la periferia del municipio no se les pudo dar alcance. Y además porque el criterio utilizado fue la búsqueda del incremento de los ingresos y no la actualización de los datos catastrales.

4.2.7. INSPECTORIA

Esta otra modalidad para el mantenimiento de los datos catastrales se rige principalmente, aunque no debería ser así, por cualquier necesidad espontánea en la rectificación de algún dato catastral relacionado a una operación que pueda haber ingresado al sistema. Específicamente se refiere a cualquier verificación de carácter físico de los inmuebles. Anteriormente -hace unos 15 años- el Catastro Municipal poseía una cuadrilla de topografía que hacía verificaciones periódicas y llevaba a cabo levantamientos topográficos en las zonas no catastradas. Pero en la actualidad esta función es desempeñada por una persona, que verifica de una manera muy limitada el dato requerido, lo que disminuye en gran medida la confiabilidad de la inspección.

4.2.8. INFORMACION GRAFICA DEL CATASTRO MUNICIPAL

El Catastro Municipal actualmente basa su método de ubicación geográfica de los inmuebles en tres niveles; general, intermedio y específico. Y son en su orden:

PRIMER NIVEL O GENERAL

Comprende la zonificación aprobada por decreto Ejecutivo No 51; constituido por 14 zonas las cuales a su vez tienen un determinado número de Mapas Catastrales, que las definen; es de hacer notar que esta zonificación difiere absolutamente a la establecida por la O.F.A.M.S.S., y que para fines operativos debería ser la misma. (VER GRAFICO 8)

Y es en esta situación que se detecta la incongruencia original entre la matriz de Información Catastral actual y el Sistema de Estructura Urbano - Básico que rige todas las actividades relacionadas con el uso de suelo en el A.M.S.S.¹⁶

SEGUNDO NIVEL O INTERMEDIO (VER GRAFICO 9)

Consta de 250 mapas catastrales que previamente se localizan de acuerdo a la zona que pertenecen y contiene información geográfica en detalle de una planimetría en que delimita y que contiene información básica como es:

- Sistema Vial
- Accidentes geográficos,
- Bloques y Parcelas,
- Y la codificación de referencias para la ubicación de las fichas catastrales de los inmuebles en particular.

También contienen información acerca de la colindancia que individualiza a cada uno de los inmuebles. Se presentan en formatos de 55 x 55 cms.; en la parte inferior poseen el código del mapa y la referencia de los códigos pertenecientes a los mapas colindantes; toda la información gráfica está dibujada en escala 1:1000. Actualmente estos Mapas Catastrales presentan un gran deterioro y su uso es restringido al público. Por lo que podemos determinar que en este nivel no se consideran variables de carácter urbano de gran importancia como por ejemplo:

¹⁶ Estructura Urbana y Usos de Suelo. "Reglamento de la Ordenanza del Control de Desarrollo Urbano y de la Construcción". O.P.A.M.S.S.

- No existe referencia individual o de conjunto de los usos de suelo existentes ni mucho menos del uso planificado.
- No hay procesos de evaluación post-ejecución de proyectos Urbanísticos.
- No hay referencia sobre las incompatibilidades o restricciones Histórico-Urbanas de los inmuebles.
- No hay referencia ni un muestrario general de Barrios, Colonias, nombres de lugares ni de numeración de viviendas.

Es tal el descuido en este nivel que no existen en los mapas catastrales, rutas, localización y sectores de los servicios de aseo y alumbrado público que presta la municipalidad, ni mucho menos existe lo referente a infraestructura y equipamiento.

TERCER NIVEL O ESPECIFICO

Está constituido por la ficha catastral que contiene información particular e individualizada de cada inmueble y su ubicación está referenciada al mapa Catastral.

La información contenida en la ficha catastral es en este momento obsoleta, en desuso o incompleta por lo que los datos que se puedan obtener de un inmueble son muy vagos y absolutamente nulos en lo referente a aspectos urbanos. Y la información que posee la ficha Catastral es la siguiente: (VER GRAFICO 10.Y CUADRO 2)

FICHA CATASTRAL

MUNICIPIO DE SAN SALVADOR				CLAVE					
CATASTRO DEL SUELO URBANO									
Dirección del solar									
Nombre del propietario									
Dirección del propietario									
ARRENDATARIO CON PROMESA DE VENTA									
Nombre									
Dirección									
Fecha en que se inspeccionó el solar				por					
TOPOGRAFIA		MEJORES - CALLES			SERVICIOS			DATOS DEL SOLAR	
LLANO	ALTO	SUELO NATURAL	CORDON	AGUAS POTABLES	ALUM.	MEDIDAS:			
INCLIN.	A NIVEL	EMPED.	ACERA	LLUVIAS	ASFO	NORTE			
QUEBR.	BAJO	FAVIM.		NEGRAS		SUR			
NOMBRE DEL PROPIETARIO ANTERIOR					FECHA DE TRASPASO			ESTE	
								OESTE	
								No. DE FISOS	
								SOLAR	
								CASA DE HABIT.	
								MESON	
								FABRICA	
								COMERCIO	

SECCION DE CATASTRO		
DIAGRAMA DEL SOLAR		Cta. No.
		No. Cont.
		OBSERVACIONES

GRAFICO 10

C O N C E P T O	UTILIZADA	NO UTILIZADA	OBSOLETO
CLAVE CATASTRAL	X		
DIRECCION	X		
NOMBRE DEL PROPIETARIO	X		
DIRECCION PROPIETARIO		X	
NOMBRE ARRENDATARIO	X		
DIRECCION ARRENDATARIO	X		
FECHA DE INSPECCION		X	
TOPOGRAFIA 8		X	X
MEJORAS - CALLES		X	X
SERVICIOS	X		
AGUA POTABLE		X	
AGUA LLUVIA		X	
AGUA NEGRA		X	
ALUMBRADO	X		
ASEO	X		
DATOS DEL SOLAR		X	
CASA HABITACION		X	
MESON		X	
FABRICA		X	
COMERCIO		X	
PROPIETARIO ANTERIOR	X		
DIAGRAMA	X		

CUADRO 2

Desde un punto de vista general la tarjeta catastral posee espacios sub-utilizados, obsoletos y a veces muy generalizados, que no permiten dar una idea real y actualizada de los inmuebles.

En otros casos las tarjetas se encuentran saturadas de información debido a los movimientos que ha tenido motivando ilegibilidad ya que los números de expedientes y órdenes (formulario de entrada y salida de datos) son colocados en los márgenes de las tarjetas.

Aunque no se tiene un dato exacto, se estima que existen aproximadamente 70.000 tarjetas catastrales; de las que un 85% se encuentran deterioradas.

4.3 PERFIL GENERAL DE EVALUACION SISTEMATICA DEL CATASTRO MUNICIPAL.

Con el objeto de realizar un perfil de evaluación lógica y amplia del Sistema de Información Catastral actual se presentan a continuación sus características de una manera general:

1. OBJETIVOS DEL SISTEMA

Recaudación de impuestos a través del control físico-superficial de los inmuebles o la determinación del sujeto propietario-contribuyente respectivo.

2. ORGANIZACION

Alto grado de desarticulación interno y externo así como también excesivos requerimientos burocráticos y redundancia de procedimientos.

3. INFORMACION DE SALIDA

Actualmente la información presenta críticos niveles de desactualización por lo que los logros de los objetivos de este sistema se alcanza limitadamente. También se hace evidente el deterioro en la mayoría de documentos catastrales.

4. EL SISTEMA Y PROCEDIMIENTOS EXISTENTES

El Sistema actual es completamente manual y dada la gran cantidad de información que se maneja, los tiempos de procesamiento y rendimiento de resultados son extremadamente dilatados (15 días hasta 3 meses) según la

complejidad. Así mismo la mala distribución de los recursos humanos, técnicos y de materiales. También puede observarse que no hay normas establecidas y específicas en lo referente a procedimientos y control de calidad.

5. DATOS DE ENTRADA REQUERIDOS

Actualmente la principal fuente esta representada por el sujeto contribuyente que está obligado a presentar su título o escritura de propiedad y según sea el caso el plano respectivo. La frecuencia actual de ingreso de documentos es de 25 a 30 documentos, que no pueden procesarse diariamente debido a un atraso aproximado de 1000 documentos por procesar.

6. EFECTIVIDAD DEL SISTEMA

Se puede asegurar en primer lugar que los datos catastrales resultantes no se apegan a la realidad objetiva del contexto urbano, por lo que son de poca utilidad para el ordenamiento, control y planificación del desarrollo del municipio y su uso multidisciplinario. Se presenta también la urgente necesidad de replantear la filosofía de aplicación y el sistema de manejo de la información.

7. CAPACIDAD

No determinada exactamente. Se considera que existen aproximadamente 70,000 claves catastrales.

8. MARCO TECNICO - LEGAL

- Tarifa de Arbitrios para la Municipalidad de San Salvador.
- Reglamento de la Ordenanza del Control del Desarrollo Urbano y de la Construcción, de la O.P.A.M.S.S..

9. RECURSO HUMANO

Se caracteriza por representar un alto grado de empirismo y predisposición al cambio, no existe una organización interna definida ni sus atribuciones respectivas.

- 7 Dibujantes, (Analistas). Con un grado universitario promedio de 3er. año de Arquitectura o carrera afín.
- 2 Técnicos en topografía.
- Un egresado de Arquitectura.
- 2 Inspectores.

- 2 Colaboradores administrativos.
- 6 Secretarias.
- 2 Ordenanzas.

10. JURISDICCION ADMINISTRATIVA

Gerencia Administrativa y Financiera.

5. PRONOSTICO ESPECIFICO DEL CATASTRO MUNICIPAL

ANALISIS DEL SISTEMA

5.1. DEFINICION DEL SISTEMA DE INFORMACION

Para iniciar el estudio y Análisis de las funciones operativas del Catastro Municipal actual se plantean sus estudios bajo un punto de vista sistemático; aunque hay que dejar bien claro que está tan descuidada y desordenada la función catastral en la Municipalidad de San Salvador que difícilmente puede apegarse a patrones de "conducta" mínimos de un verdadero Sistema de Información. Pero para facilitar la investigación y Análisis y sobre todo para encaminar nuestra proposición lo enfocaremos y denominaremos como el Sistema de Información Catastral actual.

Según el programa de adiestramiento para analistas de sistemas de procesamiento automático de datos, editados por la oficina de Asistencia al Extranjero en Administración Tributaria del Servicio de Ingresos Internos del Departamento del Tesoro de los E.U.A., en cooperación con la Agencia para el Desarrollo Internacional A.I.D., define al Sistema de Información como "AQUEL QUE ACEPTA, COMUNICA, ALMACENA, PROCESA Y PRESENTA LOS DATOS ESENCIALES PARA EL FUNCIONAMIENTO DE UNA ORGANIZACION. TAL SISTEMA INCLUYE A TODO EL PERSONAL, EQUIPO, MATERIALES Y PROCESAMIENTOS NECESARIOS PARA REALIZAR DICHAS FUNCIONES DENTRO DE ESA ORGANIZACION".

Y es por esa razón que los objetivos globales del Análisis del Sistema de Información Catastral actual son, determinar el grado en que este sistema llena las necesidades de la institución en cuanto a proporcionar información oportuna y pertinente y la eficiencia con que el mismo sistema realiza las funciones arriba mencionadas.

5.2 METODOLOGIA OPERATIVA DEL SISTEMA DE INFORMACION CATASTRAL MUNICIPAL.

A nivel general se puede decir que el Sistema de Información Catastral Municipal está compuesto por cuatro sub-sistemas: uno de información básica de contenido documental; otro de información gráfica; un tercero de aplicación tributaria, coordinación interinstitucional y de conservación documental en general ; y un último de valoración al que dedicaremos especial atención para la determinación de variables urbano catastrales que regirán el nuevo sistema a proponer. (VER GRAFICO 11)

5.2.1 SUBSISTEMA DE INFORMACION BASICA CONTENIDO DOCUMENTAL

En este sub-sistema se recogen los datos sobre usos y características del inmueble que sirven de base para su clasificación y valoración para la aplicación tributaria correspondiente; específicamente:

Investigación sobre la propiedad del suelo , en su vertiente jurídica o desde el punto de vista de la estructura parcelaria o los regímenes de tenencia. En esta descripción se incluyen las servidumbres , derechos o privilegios que benefician al inmueble, así como posibles restricciones a su disponibilidad.¹⁷

Funcionalmente este sub-sistema se desenvuelve de acuerdo a tres etapas:

- 1º Recopilación de la Información.
- 2º Análisis e incorporación de la Información.
- 3º Archivo y Almacenaje de la Información.

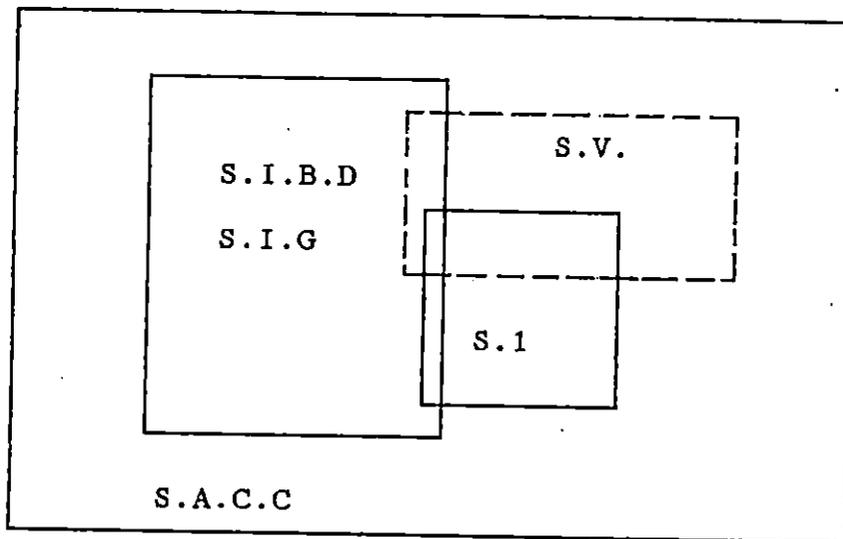
1º RECOPIACION DE LA INFORMACION

1.1 FUENTES

La procedencia de esta información puede ser del contribuyente, Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca, Patrimonio Cultural, Departamento Jurídico, D.P.A.M.S.S., Desarrollo Urbano, Recolección, CAESS, y cualquier otra institución que se relacione directa o indirectamente con el Catastro y que pueda sugerir adición o modificación a la base de datos catastrales y puede consistir en escrituras

¹⁷ "El Catastro en Europa" Rep. Federal de Alemania base de datos inmobiliario o territoriales. Pág. 196-197.

SISTEMA DE INFORMACION CATASTRAL



- S.I.B.D. = SUB-SISTEMA DE INFORMACION DOCUMENTAL
S.I.G = SUB-SISTEMA DE INFORMACION GRAFICA
S.V. = SUB-SISTEMA DE VALORACION (NO DEFINIDO
TOTALMENTE)
S.A.C.C = SUB-SISTEMA DE APLICACION, COORDINACION Y
CONSERVACION.
S.I = SUB-SISTEMA IMPOSITIVO.

de propiedad, reportes, notificaciones, multas, sanciones, restricciones y cualquier otro documento que condicione al sistema.

1.2 SELECCION Y CLASIFICACION

En esta parte se selecciona paralelamente la información documental y gráfica debiendo determinarse los siguientes aspectos:

- Ubicación.
- Datos de la escritura o documento legal.
- Tipo de operación a efectuar.

Dependiendo de estos aspectos se clasifican en: (VER CUADROS 3 Y 4)

CUADRO 3

OPERACION	CONCEPTO	DOCUMENTOS A PRESENTAR
APERTURA	Ingreso por primera vez al Sistema de Información.	<ul style="list-style-type: none"> - Escritura de propiedad o similar de fecha igual o anterior al período en que el inmueble goza de servicios. - Plano de ubicación. - Recibo de CAESS - Estado de cuenta si lo hubiera.
TRASPASO	Se refiere al cambio de propietario de un inmueble o de varios; debido a un cambio de propiedad del mismo, originado por cualquier hecho legalmente establecido (Compra-venta, aceptación de herencia, embargo, titulación, etc.) que así lo justifique.	
DESMEMBRACION	Consiste en la segregación de una porción de terreno de otra mayor, ya inscrito en el Registro Catastral.	
FUSION DE CUENTAS	Esta operación se origina de una reunión de dos o más inmuebles.	<ul style="list-style-type: none"> - Escritura de Reunión de Inmuebles - Planos de Ubicación - Estados de Cuentas, Impuestos Municipales.
INCORPORACION	<p>Se refiere a la modificación gráfica y documental resultante por el ingreso de un proyecto urbanístico en un inmueble, con registro establecido y que dependiendo de la condición de la propiedad y la aplicación tributaria puede ser de dos tipos:</p> <p>DE CONDOMINIO:</p> <p>En donde el conjunto de unidades que lo conforman comparten las áreas de circulación recreación, ambientación e infraestructura dentro de un área privada común.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Escritura de régimen de condominio. - Juego de planos del proyecto aprobados por la O.P.A.M.S.S. - Reducciones de: <ul style="list-style-type: none"> Planta de Conjunto Esc.1:1000 Plantas Arquitectónicas1:200 ó 1:250 - Estado de Cuenta Impuesto Mpales. - Recibo de CAESS.

CUADRO 4

OPERACION	CONCEPTO	DOCUMENTOS A PRESENTAR
INCORPORACION	<p>DE URBANIZACIONES O LOTIFICACIONES:</p> <p>Consiste en el fraccionamiento de un inmueble y su transformación por la implementación de vías urbanas en su interior.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Planos aprobados por O.P.A.M.S.S - Planta de distribución de lotes: Esc. 1:200, 1:250, 1:1000. - Plantas Arquitectónicas 1ª y 2ª planta.
MODIFICACIONES	<p>CORRECCION DE NOMBRE:</p> <p>Se refiere a cualquier modificación en el nombre del propietario.</p> <p>CORRECCION DE DIRECCION:</p> <p>Se refiere a cualquier cambio en la ubicación, denominación o enumeración que identifica al inmueble.</p> <p>CORRECCION DE AREA:</p> <p>Se refiere a cualquier aumento o disminución en el área ya registrada de un inmueble.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Escritura de Propiedad o cualquier documento legal que así lo establezca. - Plano, Escritura o cualquier documento que justifique el cambio. - Escritura de Remediación o similar - Plano Topográfico
	<p>MODIFICACION O ASIGNACION DE CARGO POR SERVICIO A LOS INMUEBLES:</p> <p>Se refiere a cualquier modificación en la fecha, tipo de cobro por servicio de Aseo o Alumbrado.</p> <p>CAMBIO DE TASA:</p> <p>Cuando en un inmueble existe cambio de uso o actividad que se da en el inmueble.</p> <p>MULTAS O SANCIONES:</p> <p>Se originan cuando en un inmueble suceden hechos sujetos de infracción: Aceras ruinosas Predios sin edificar, Construcción sin Licencia.</p>	<p style="text-align: center;">T R A M I T E</p> <p style="text-align: center;">I N T E R N O</p>

2. ANALISIS E INCORPORACION DE LA INFORMACION (VER GRAFICO 12)

Se considera como la etapa más importante del sistema debido a que es aquí donde se ponen en práctica todos los conceptos y criterios de procesamiento y depuración de los datos Catastrales para convertirlos en información.

De una manera general se pueden identificar las siguientes fases de esta etapa:

2.1 REQUERIMIENTOS (VER GRAFICO 13)

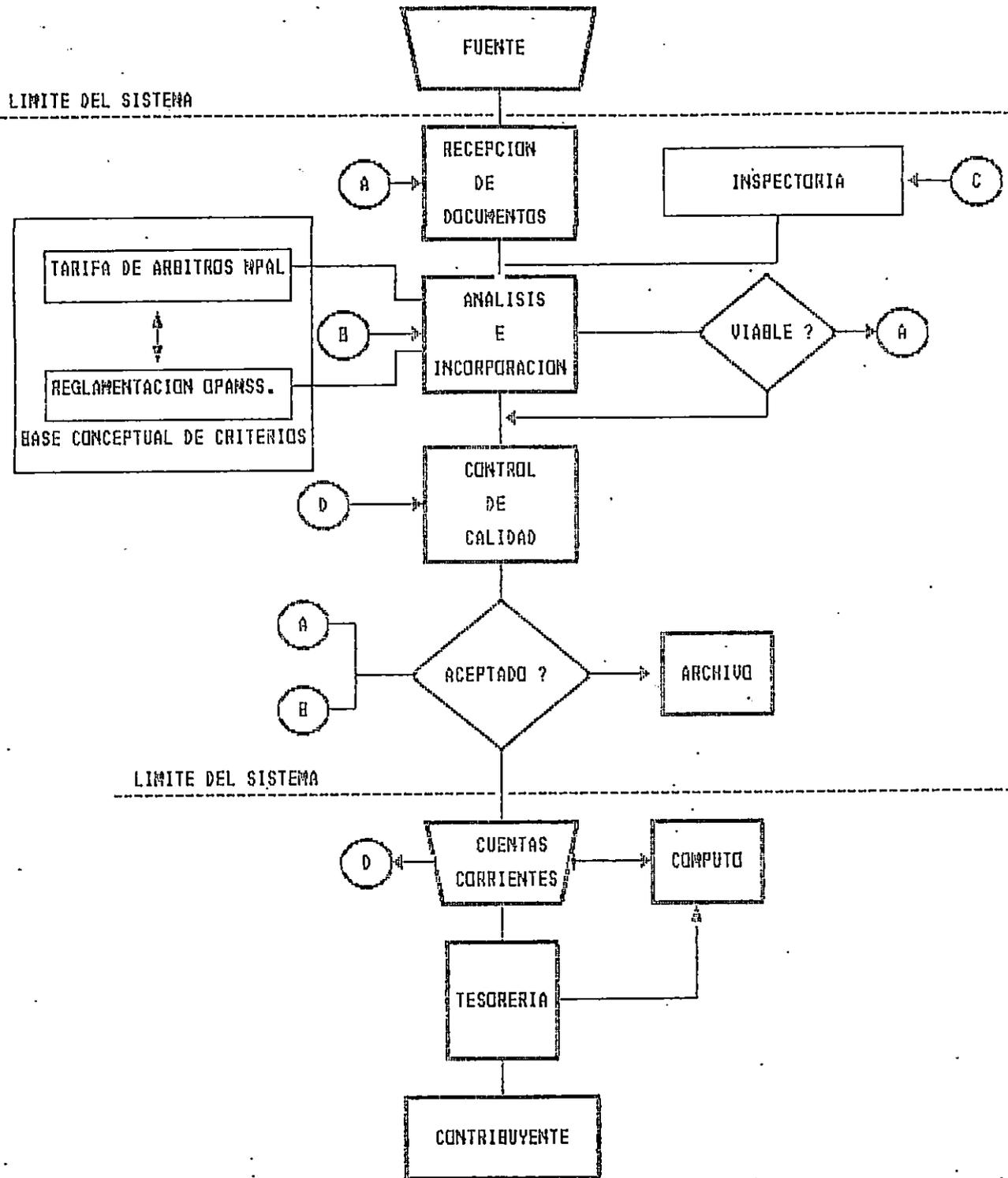
Estos pueden ser de dos tipos, debido al paralelismo de la misma información catastral.

LEGALES

Este tipo de requerimientos se refieren a la autenticidad legal o jurídica de la información documental y que identifican y caracterizan la condición de propiedad que se da en los inmuebles. Por consiguiente los criterios que dan base a estos requerimientos surgen de todas las leyes que se relacionan al contexto catastral, se puede mencionar el Código Municipal, la Constitución Política de la República, la Ley de Catastro especialmente la Tarifa de Arbitrios Municipales, que es la base legal para la aplicación de impuestos.

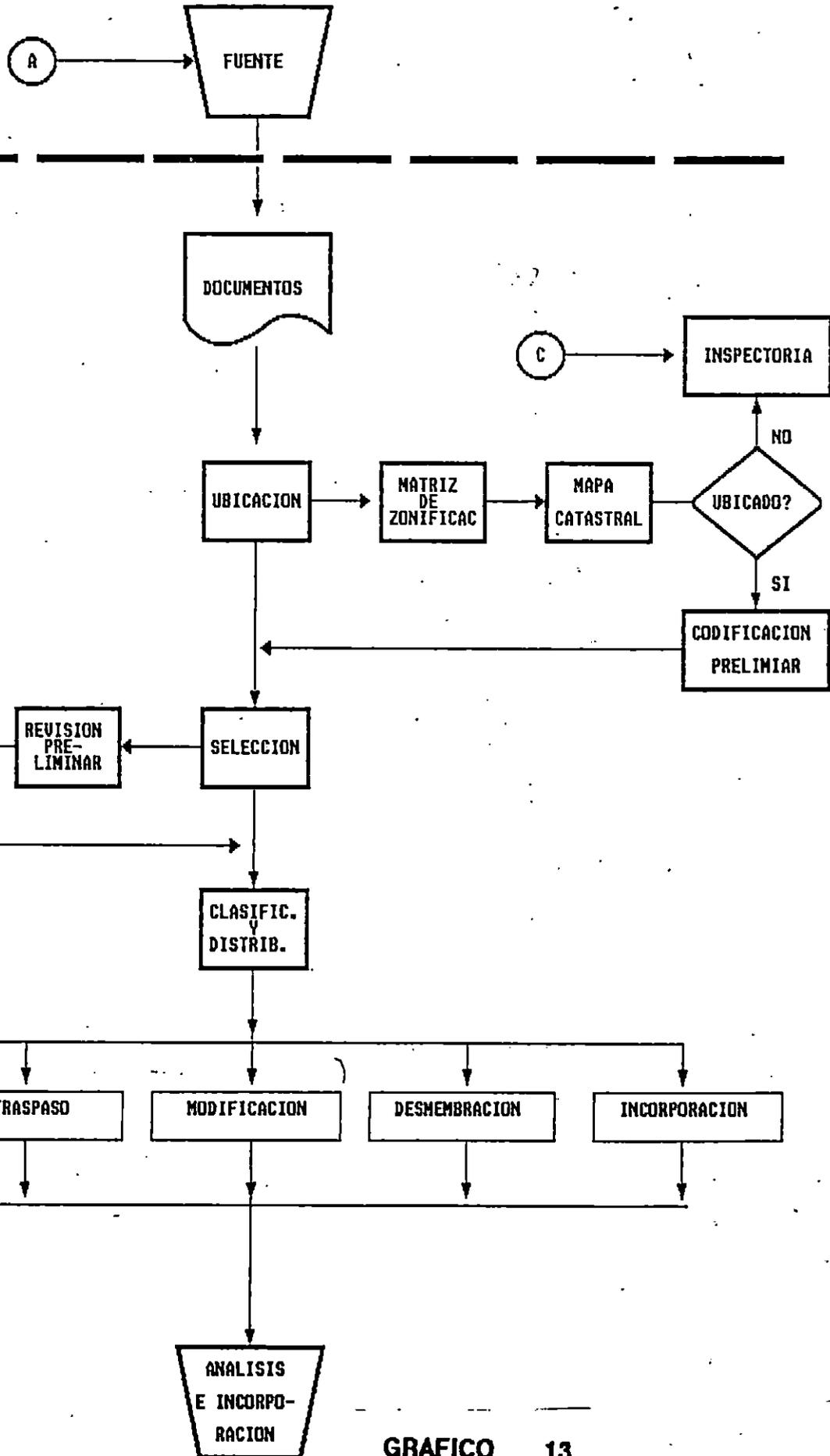
Se puede definir como características mínimas que debe cumplir toda la documentación que ingrese al sistema, la siguiente:

- En caso de escrituras o cualquier otro documento que acredite propiedad sobre inmueble, deberá presentar firma y sello de la persona natural o jurídica que se responsabiliza por dicho documento. (Abogados, Jueces, Ingenieros, etc)
- Otro requerimiento es la congruencia entre los conceptos (propietario, descripción técnica, comprador, fecha de compra, nombre del notario o responsable); con los datos que posea o pueda poseer el Sistema Catastral.
- La secuencialidad de los datos o conceptos que se refieren a un mismo inmueble entre los documentos actuales y sus antecedentes.
- La individualización de la propiedad de un inmueble es decir que no pueda existir diferentes propietarios por un mismo inmueble, es decir que no pueden existir diferentes propietarios por un mismo inmueble en un mismo momento.



FLUJOGRAMA GENERAL DEL PROCESO OPERATIVO DEL SISTEMA DE INFORMACION
 CATASTRAL EN LA ACTUALIDAD.

FLUJOGRAMA DE PROCEDIMIENTO RECOPIACION DE LA INFORMACION



El Sistema Catastral debe dotarse de asesoría legal que le permita depurar la información en este sentido ya que únicamente predomina el trabajo técnico.

TECNICOS

Estos se rigen a nivel general por las reglamentaciones que controlan el desarrollo urbano, así como reglamentos anexos de uso especial de la municipalidad (Reglamento sobre Aceras y Rótulos, Parques y Jardines).

Particularmente a la hora de analizar un inmueble se requiere que la información documental y gráfica (escrituras y planos), cumpla con estas condiciones:

- Que posea una descripción técnica con rumbos y distancias y debidamente referenciada.
- Además es indispensable que se presente el dato del área del inmueble en metros cuadrados.
- Que antes de pasar a la etapa de análisis y aplicación de criterios urbano-catastrales se le dé al inmueble una codificación preliminar que indica su ubicación.

En casos más complejos como los de proyectos urbanísticos estos deberán cumplir con la reglamentación mínima de la O.P.A.M.S.S.. (véase incorporaciones).

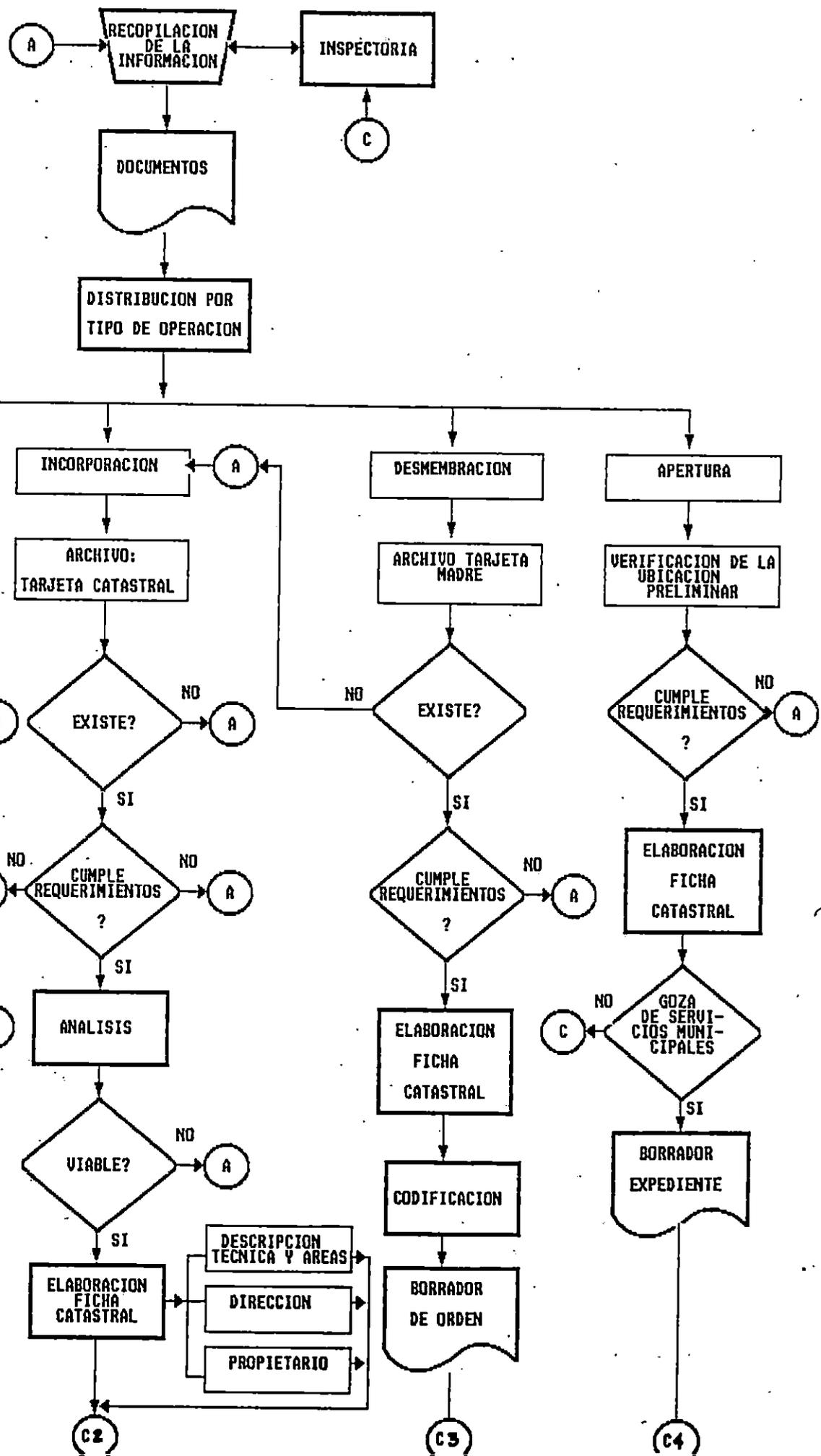
2.2. ANALISIS Y APLICACION DE CRITERIOS URBANO CATASTRALES (VER GRAFICO 14)

Esta parte es de gran importancia, se necesita claridad en los conceptos catastrales, además es de hacer ver que como el sistema tiene un objetivo urbano tributario, todos los criterios se aplican en la búsqueda de ese objetivo.

En esta etapa se hace un Análisis conjugado en términos legales y técnicos de la información que ha ingresado al sistema, para determinar si se desecha o se ingresa definitivamente al sistema. Se puede decir que se utilizan como "manuales" (ya que no existe un manual de procedimientos), la Tarifa de Arbitrios Municipales y el Reglamento de la O.P.A.M.S.S.

Se puede definir el procedimiento en los siguientes pasos:

1. Verificación preliminar de la ubicación del inmueble.
2. Determinación del vendedor del inmueble, si no hay congruencia en este momento con el dato del propietario existente en el sistema, la documentación es devuelta a la fuente, hasta que presente el documento de enlace (antecedentes), que permita



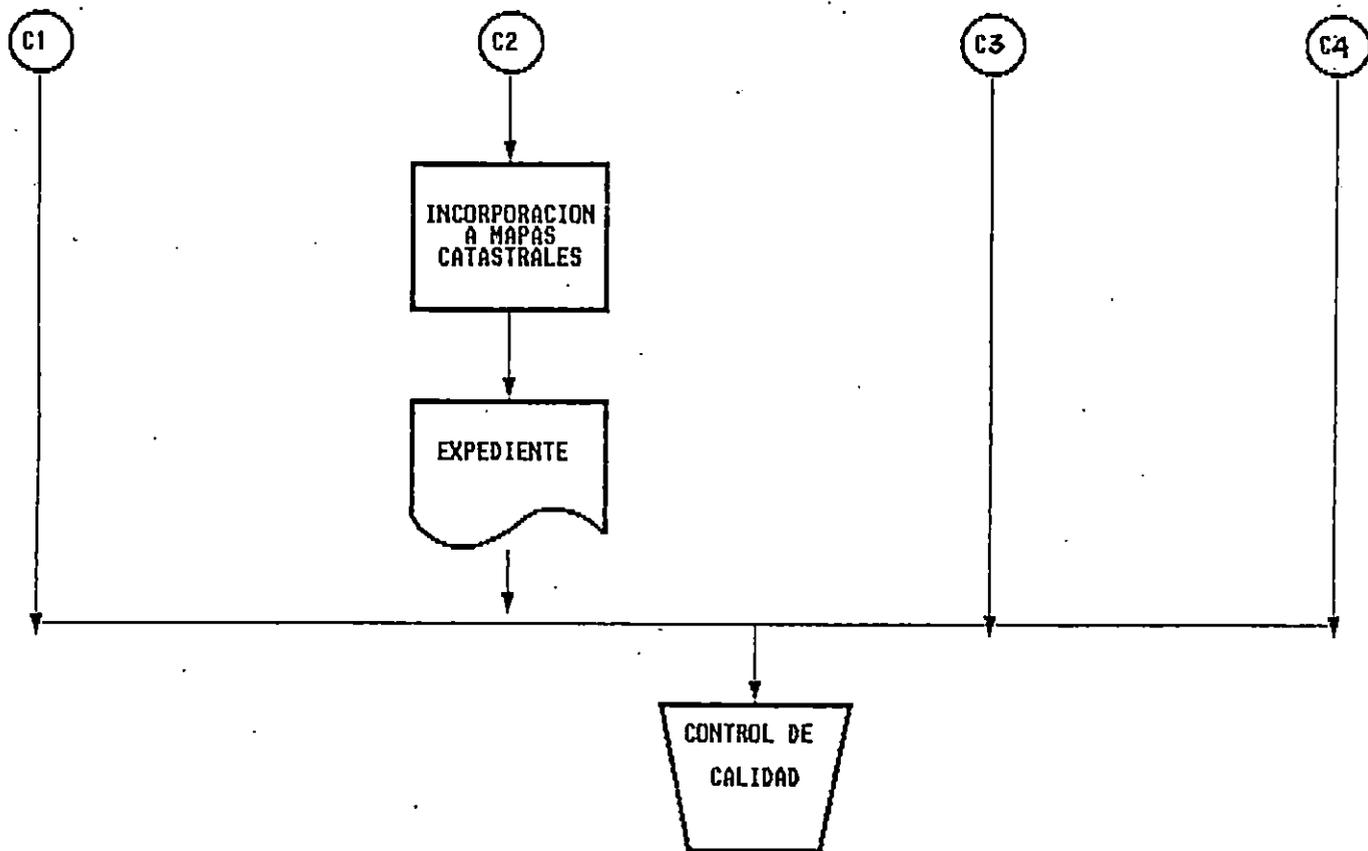


GRAFICO 14

establecer la secuencialidad en el historial del inmueble.

3. Determinación de la fecha de la operación (fecha de escritura o fecha de cargo).
4. Revisión de la descripción, que consiste en hacer una revisión perimetral de los linderos del inmueble por lo que los datos del plano y de la escritura deben coincidir exactamente.

Si la descripción técnica está completa y es correcta, se revisa contra la ficha catastral y se reduce a escala 1:1000 para transponerla a los mapas catastrales y determinar si el inmueble respeta sus colindantes en caso de que exista incongruencia en algunos de estos datos, la documentación es devuelta a la fuente con las observaciones respectivas para su corrección.

5. Determinación o definición del área del inmueble, ésta debe coincidir entre la escritura-plano-ficha catastral, si existiera una diferencia tolerable entre algunos de los datos se da como válida la de la escritura.

Si el inmueble es sujeto al cálculo del área imponible^{/18} se hacen los cálculos respectivos.

El dato del área es imprescindible ya que sirve de base para la aplicación del factor por el impuesto de aseo así como para las multas por construir sin permiso o predio sin edificar.

6. Determinación del nuevo sujeto contribuyente o último propietario supuesto del inmueble; este paso es esencial en el caso de los traspasos o desmembraciones y el dato se obtiene de la escritura o documento que así lo acredite. Además debe tomarse el dato del documento de identificación del propietario para evitar los casos de homónimos.^{/19}

/18 Según la tarifa de arbitrios municipales en el art. No. 11 pág. 16 se hace esta consideración para inmuebles de gran extensión o interiores a los que la misma municipalidad considere en donde su área se calcula de acuerdo al frente más cercano a la vía donde se presten los servicios multiplicado por 50.00 mts. si el área resultante fuera mayor o igual que el área real del terreno se considera esta última para la aplicación de los impuestos.

/19 Se refiere a la congruencia casual en el nombre del propietario por dos o más individuos diferentes; la única manera de contrarrestar este tipo de casos o de aclararlos es por medio de su documento de identificación.

7. Determinación del tipo de servicio de que goza el inmueble. Como se dijo anteriormente la utilidad primordial de los datos del Sistema de Información Catastral en la actualidad es para determinar la obligación tributaria de los contribuyentes por los servicios que le presta la municipalidad, y que son:

- De Aseo:

En este caso se establece si el inmueble goza o no de dicho servicio y si es así hay que determinar si el inmueble tiene uso comercial o habitacional, ya que las tarifas son diferentes para ambos casos; además se delimita la fecha a partir de cuando el inmueble goza de dicho servicio.

- De Alumbrado:

En el servicio por alumbrado público hay que determinar primero si el inmueble goza de ese servicio; posteriormente se especifica el tipo de alumbrado de que goza²⁰, así como la cantidad de metros en que se ve afectado por el servicio en cualquiera de sus linderos y también la fecha a partir de la cual el inmueble goza del mencionado servicio.

8. Verificación de la dirección, esta se compone por el número de lote o casa, el nombre de la calle o avenida, pasaje o servidumbre que colinda directamente con el inmueble, el nombre de la colonia, barrio o proyecto urbanístico al cual pertenece el inmueble y el número de zona.

Para casos más complejos como es la incorporación de urbanizaciones y condominios se verifica todos los pasos anteriores de ser necesarios, pero además de estos se dan los pasos siguientes:

Para Urbanizaciones.

En este caso se adicionan variables a analizar en la parte de la descripción técnica o descripción física del inmueble

²⁰ Véase art. 20 y 21 Servicios Municipales Tarifa de Arbitrios de la Municipalidad de San Salv. (pág. 24)

y para lo que se toma como base el plano de distribución de lotes aprobados por la O.P.A.M.S.S., por lo que es de especial importancia en primer lugar hacer la verificación de la descripción técnica del inmueble general según la escritura del mismo y verificar gráficamente en el plano que el proyecto urbanístico respete sus linderos lo cual se comprobará al hacer la incorporación gráfica en el mapa catastral respectivo a escala 1:1000.

Posteriormente se verifican la cantidad de lotes, su numeración y área, así mismo las áreas de protección, servidumbres, (ANDA u otro), y especialmente el área de zona verde o equipamiento social, debido a que según la reglamentación de la O.P.A.M.S.S. el propietario del inmueble está obligado a donar esta área a la municipalidad. Y por último se determina el área destinada a las vías urbanas ya que esta no es considerada para fines tributarios. Y se resume o se especifica la dirección del proyecto urbanístico de la siguiente manera:

1. Nombre del proyecto.
2. El número y denominación de lotes.
3. El nombre del sistema vial.
4. Áreas especiales (Zonas verdes, servidumbres, zonas de protección, etc.).
5. El número de la zona catastral.

Para el caso de urbanizaciones que contengan viviendas de dos o más plantas, se hace necesario el cálculo del área total de la suma de todas las plantas de cada unidad que conforma el proyecto.

Para Condominios

Se hace prácticamente todo el procedimiento anterior y existen variantes únicamente en el cálculo de las áreas, ya que por el mismo concepto de condominio todas las áreas no privativas son consideradas de uso común (Zonas verdes, red vial, zonas de protección, áreas de circulación verticales y horizontales, áreas de servicios generales, etc.) Y la suma total de estas áreas se divide proporcionalmente entre el número de unidades que posea el condominio.

Además es preciso determinar el uso o destino que se le dará al condominio ya sea éste de tipo habitacional y comercial. En la parte de la dirección debe especificarse claramente que se trata de un condominio de uso "X".

Es importante hacer ver que para la verificación y determinación de los datos catastrales de un condominio debe de haber una congruencia exacta entre la escritura del régimen del condominio y los planos aprobados por la O.P.A.M.S.S.

2.3. CODIFICACION Y PROCESAMIENTO

En esta parte se resumen todos los datos en indicadores que tipifican el inmueble para la elaboración de la ficha catastral que contiene toda la información específica del mismo y que servirá posteriormente al salir del sistema hacia el Departamento de Cuentas Corrientes para la aplicación de los factores de cobro correspondientes según la Tarifa de Arbitrios.

Al tener la ficha catastral elaborada se procede a codificarla de la siguiente manera:

Esta codificación se compone de tres cifras, por ejemplo: 093-08-04 en este caso el 093 corresponde al número de mapa en que se encuentra el inmueble; el 08 corresponde al número de bloque ó manzana donde se encuentra la parcela y el 04 corresponde a la ubicación específica del inmueble sujeto a operación. Esta codificación es única y esta referenciada al plano general de San Salvador.

Una vez completa la ficha catastral se elabora la orden o expediente que indica la operación a efectuarse y que será enviada a Cuentas Corrientes, al Archivo y a la Corte de Cuentas, previo a revisión y control de calidad.

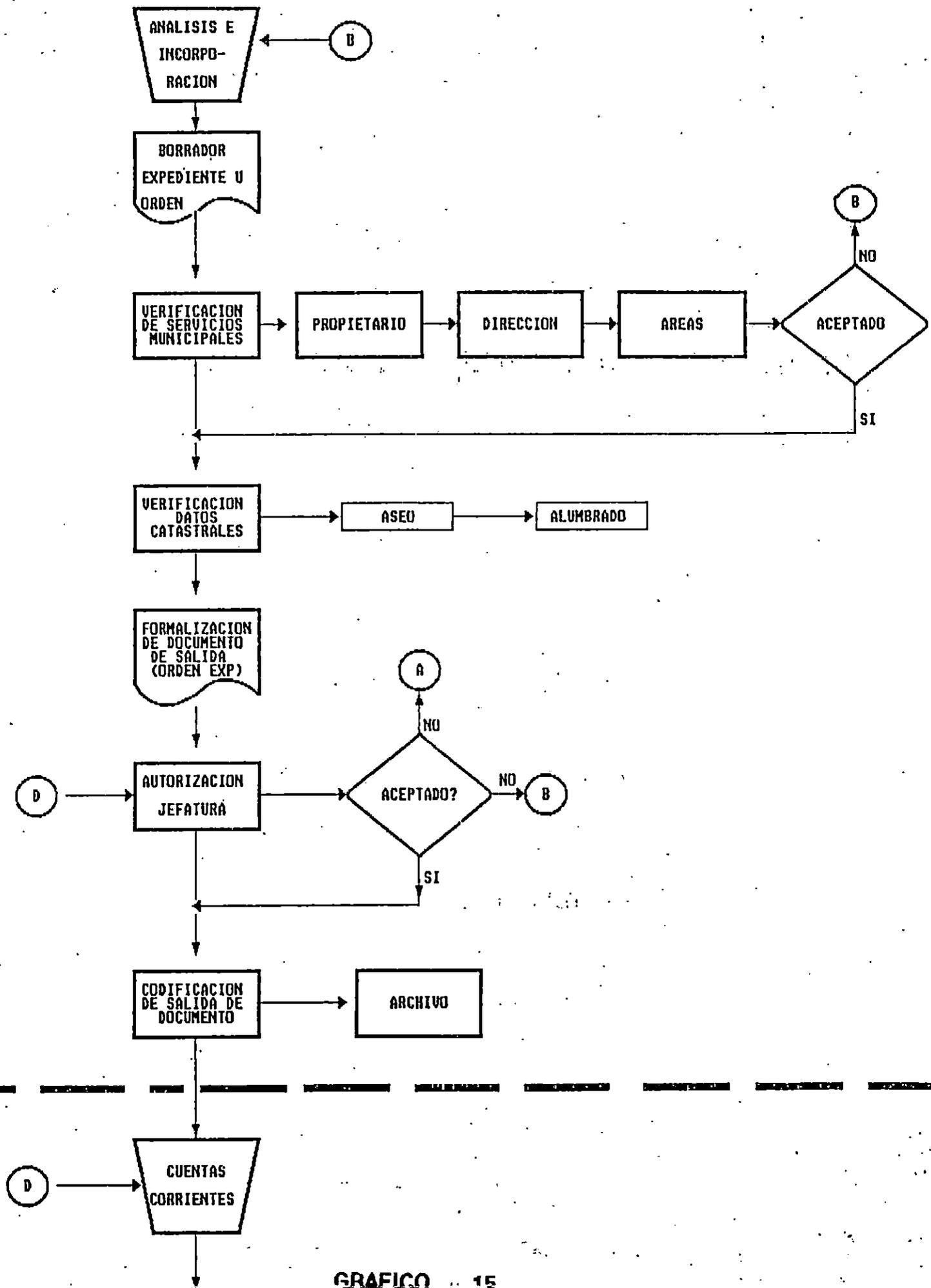
2.4 CONTROL DE CALIDAD

Este es el paso final entre el Análisis e incorporación de la Información Catastral, a la base de datos del sistema y donde se pretende garantizar la veracidad de los datos a enviar, así como la congruencia entre todos los documentos catastrales que intervienen en la operación efectuada por lo que se hace una revisión general de los datos de la ficha catastral de las órdenes o expedientes, y de los documentos, si existe algún error este debe ser corregido antes de darse por hecho, si toda la información es congruente se autorizará en forma definitiva su ingreso a la base de datos y los documentos serán enviados al archivo. (VER GRAFICO 15)

3. ARCHIVO Y ALMACENAJE DE LA INFORMACION

Esta etapa del sistema contendrá toda la información de tipo documental y gráfica que conforman la matriz catastral:

FLUJOGRAMA DE PROCEDIMIENTO CONTROL DE CALIDAD



- Mapas Catastrales
- Fichas Catastrales
- Escrituras
- Planos
- Expedientes y órdenes

Estos son almacenados en orden correlativo de menor a mayor de acuerdo al número de código o clave catastral y están separadas por categorías:

Inmueble particulares, condominios, zonas verdes, inmuebles del Estado y Gobierno de El Salvador, inmueble IVU, e inmueble de ubicación no determinada (991).

También dentro del archivo se encuentran almacenadas todas las escrituras o documentos legales que han dado origen a una operación dentro del sistema.

Otra parte que conforma el archivo, son todas las copias en tamaño original de los planos topográficos, aprobados por O.P.A.M.S.S., u otro de inmuebles o proyectos urbanísticos y del sistema vial ya incorporados a los mapas catastrales, existe también un archivo de reducciones a escala 1:1000 de dichos planos.

Consideramos que debido a la gran cantidad de datos que conforman actualmente el sistema y las diferentes modalidades en que se presenta, así también, para lograr un grado confiable de conservación, es preciso actualizar, ordenar y modernizar todo el archivo en general por lo que la sistematización e informatización traería grandes beneficios y agilidad al sistema mismo. Por otro lado creemos conveniente el generar la publicidad del archivo ya que en la actualidad el acceso al mismo es restringido por políticas obsoletas en su utilización porque según el artículo Nº 86 que establece EL DEBER DE CONFIDENCIALIDAD en la declaración de los contribuyentes a la administración municipal.

5.2.2. SUBSISTEMA DE INFORMACION GRAFICA

Este consiste y contiene toda la información referente a la conformación física, geométrica, superficial y cualitativa de una porción de territorio del A.M.S.S. o de su conjunto que se pueda representar gráficamente y que se completa integralmente con el sub-sistema de información básica de contenido documental y con el cual debe de mantener un alto

grado de congruencia para garantizar la objetividad de los datos que conforman el Sistema de Información Catastral.

En la actualidad este sub-sistema requiere y exige ser complementado en su contenido ya que existen grandes porciones del territorio del A.M.S.S. que no están catastradas completamente.

La cartografía catastral municipal se representa en forma de hojas de formatos 0.55 x 0.55 cms. en las que la representación gráfica ocupa la totalidad del recuadro con indicación en los márgenes de las referencias a la matriz general de zonificación.

La escala normal de representación es la de 1:1000 y los elementos que aparecen graficados son los siguientes:

- Límites municipales
- Límites de las secciones catastrales
- Límites de bloques o manzanas
- Límites de parcelas
- Vías de comunicación incluyendo su designación (viario)
- Hidrografía
- Elementos topográficos relevantes.
- Y en algunos casos la ubicación de los postes del servicio de Alumbrado Público.

En esta cartografía debe incluirse las curvas de nivel y usos de suelo y su elaboración se ha llevado a cabo en la mayor parte de las ocasiones utilizándose la fotografía aérea²¹, y trabajo de campo no periódico para completar la información.

A. ESTRUCTURA Y NIVELES DE LA INFORMACION GRAFICA

El sistema de información Catastral actualmente basa su método de ubicación gráfica de los inmuebles en tres niveles: general, intermedio y específico, que se pueden definir de la siguiente manera:

²¹ Toda la información gráfica manejada por el Catastro Municipal en la actualidad es una adaptación de la información que elabora el Instituto Geográfico Nacional que es la única Institución a nivel gubernamental que utiliza la fotogrametría para la elaboración de mapas y todas las modificaciones posteriores se hace a través de la técnica de reducción gráfica de cualquier transformación urbana ocurrida.

1er Nivel o General de Zonificación

Conocido también como matriz general de zonificación aprobada en el decreto ejecutivo N.51; la cual divide el municipio de San Salvador en 14 zonas, las que a su vez se conforman por un determinado número de mapas catastrales. Y que en algunas de estas zonas catastrales, especialmente las de la periferia del municipio este número de mapas no es definitivo, ya sea por ser porciones de territorio no catastradas o no desarrolladas urbanamente (reservas territoriales). En cambio las zonas pertenecientes al área central del municipio ya tienen un número definido de mapas debido a que el fenómeno de expansión horizontal de la ciudad, se ha consolidado y catastrado en su totalidad.

La delimitación de esta zonificación está dada por calles principales o casi generalmente por ríos o quebradas. Se puede decir entonces, que esta delimitación tiene un carácter único y puramente geográfico.

Surge en este momento la necesidad de integrar, adecuar o adicionar el sistema de ubicación, zonificación y codificación de los inmuebles entre ambos sistemas, lo que vendría a facilitar y hacer más eficiente el control y desarrollo del A.M.S.S., a través de METROPLAN 2000 o cualquier plan de Desarrollo Urbano-Territorial.

2do. Nivel o Intermedio: Mapa Catastral

Secuencialmente ligado al anterior, consta actualmente de 250 mapas catastrales y contiene información geográfica en detalle de una planimetría en conjunto, de acuerdo al sector del territorio urbano que delimita y contiene información básica, como: Sistema Vial, Accidentes Geográficos, Bloques y Parcelas.

Y contiene la codificación de referencia para la ubicación de fichas catastrales de los inmuebles en particular.

Un aspecto de mucha importancia que puede explotarse en este nivel, es la determinación de mapas de riesgo ambiental; que permitan cualificar un determinado sector.

Otro punto que se puede explotar es el Sistema Vial y Nomenclatura, ya que en la actualidad únicamente se recogen datos sobre la asignación de las vías pero no establece un control en la duplicidad nominal de éstas vías por lo que existen hasta tres vías con el mismo nombre en diferentes zonas.

3er. Nivel específico: Ficha Catastral

Está referenciado a los mapas catastrales y se constituye por la información individualizada de cada inmueble. Es considerado como el último nivel de manejo de la información gráfica, por contener el dibujo planimétrico con medidas lineales, de orientación del perímetro del inmueble, así como su dato de área; podemos decir también que este nivel es una consolidación integral de los datos que provienen de los subsistemas de información documental y gráfica a través de la tarjeta catastral.

En esta ficha o tarjeta catastral se resume toda la información, cualitativa, legal, cuantitativa y gráfica de cada parcela o inmueble que esté integrado al sistema de datos catastrales.

La información que contiene es la siguiente:

CODIGO INMUEBLE

Conocido también como clave catastral, y referenciado a los tres niveles del sub-sistema de información gráfica. Está compuesto por: el número de mapa catastral, el número de bloque o polígono (comúnmente conocido como manzana) y el número específico que corresponde a la parcela.

DIRECCION ESPECIFICA DEL INMUEBLE

En esta parte se especifica detalladamente la dirección particular del inmueble, generalmente se describe en el siguiente orden:

- El número que corresponde al lote o vivienda.
- El nombre o número de calle, avenida y otra vía de acceso sobre la cual se encuentra el inmueble o las que lo componen.
- El nombre y naturaleza del proyecto urbanístico al que pertenece (condominio, urbanización, residencial, parcelación, etc.)

Y por último se coloca el número de zona a la cual pertenece el inmueble.

NOMBRE DEL PROPIETARIO

El nombre de la persona natural y jurídica que se determina como actual y último propietario del inmueble.

DIRECCION DEL PROPIETARIO

Esta se determina cuando por cualquier razón el propietario tiene un domicilio diferente al del inmueble catastrado.

ARRENDATARIO CON PROMESA DE VENTA

Este espacio es utilizado precisamente cuando el inmueble se encuentra en esta condición de propiedad y donde se determina, al igual que los datos de propietario, el nombre y dirección del arrendatario.

DATO DE INSPECCION

Es un espacio destinado para registrar la fecha de visita de campo al inmueble y del nombre del técnico que la realiza^{/22}.

DATOS FISICOS DEL INMUEBLE

En esta parte de la ficha catastral se pretende dar una idea de las condiciones físicas del inmueble en los siguientes aspectos:

- Topografía
- Vías urbanas, que pretende dar una idea de la condición del derecho de vía a que accede el inmueble.
- Servicios, donde se determina la infraestructura que goza el inmueble y se clasifica en: agua potable, aguas lluvias, aguas negras, alumbrado y aseo; de los que únicamente se conocen los datos de alumbrado y aseo.

DATOS DEL INMUEBLE

Donde se resumen los datos geométricos y de usos particulares del inmueble, donde tenemos: las medidas por los cuatro rumbos, generalmente este dato no se coloca en esta parte de la tarjeta por que se especifica claramente en el gráfico del inmueble; número de pisos, para cuando existen en el inmueble edificios de dos o más niveles; y por último los espacios para determinar el uso o estilo del inmueble, que puede ser clasificado de la siguiente manera: solar, casa de habitación, mesón, fábrica o comercio. Esta clasificación debe ser coincidente a los criterios de uso de suelos utilizados por el METROPLAN 2000 (véase el sub-sistema de valoración).

^{/22} Debido a la falta de recursos y de planificación no se realizan inspecciones directas a los inmuebles, únicamente en casos extremadamente necesario y en los cuales la inspección es costeadada directamente por el interesado.

NOMBRE DEL PROPIETARIO ANTERIOR Y FECHA DE TRASPASO

En donde se resume el historial jurídico con el nombre del o los propietarios anteriores y la fecha que vendieron al actual, desde que el inmueble se encuentra registrado.

DIAGRAMA DEL INMUEBLE .

Este espacio que se encuentra en la parte posterior de la ficha catastral está destinado para graficar geométricamente y a escala la conformación perimetral del inmueble; también es un espacio para observaciones de tipo técnico que sean necesarias para identificar el inmueble.

B. TECNICAS

Todos los procedimientos gráficos en cualquier nivel son ejecutados manualmente; aunque la mayoría de mapas catastrales son una "transcripción" de los mapas catastrales utilizados por el Instituto Geográfico Nacional que han sido elaborados por medio de fotos aéreas, técnica conocida como fotogrametría.

Para las incorporaciones de los proyectos urbanísticos o vías de comunicación a los mapas catastrales, originalmente se utilizaba y hasta hace pocos años, pantógrafos que datan desde el principio del siglo ya que generalmente los planos de dichos proyectos están graficados en escalas mayores; por lo que se hace necesario reducirlo a escala 1:000; pero últimamente si el contribuyente requiere con rapidez la incorporación de algún proyecto se le solicitan las reducciones, que gracias a la tecnología actual pueden obtenerse por medio de copias-reducciones electrónicas.

Para el dibujo de los inmuebles en las tarjetas catastrales se hace a través del sistema de rumbos y distancias y de forma manual ya que el sistema carece totalmente de coordenadas geodésicas de referencia.

5.2.3 SUB-SISTEMA DE APLICACION, COORDINACION Y CONSERVACION

Este sub-sistema se concibe para la ejecución y aplicación de toda la base teórica en que se sustenta el Sistema de Información Catastral, así como también para establecer todas las articulaciones de coordinación de los procedimientos que de él se requieran y que combinados nos permiten el logro de los objetivos del mismo. También contiene todas las estrategias de conservación y actualización de la información catastral en todos sus

niveles con la finalidad de manejar y proporcionar datos objetivos.

A. APLICACIONES DE LA INFORMACION CATASTRAL

Para observar detenidamente el Sistema de Información Catastral en la actualidad; este plantea sus objetivos en una filosofía de aplicación tributaria destinados a sustentar económicamente la función administrativa y de servicios que presta la municipalidad; es por eso que la búsqueda, selección y análisis, procesamiento y valoración inmobiliaria se ve enmarcada en esta perspectiva; lo que al intentar explotar otra utilidad tributaria de los datos catastrales, hace evidente la obsolescencia de criterios, la subjetividad de los datos catastrales tanto gráficos como documentales.

Partiendo de su aplicación tributaria podemos observar que dentro de este contexto, el Sistema de Información Catastral es utilizado en función a la acción municipal de una manera estandarizada ya que su aplicación es estrictamente en relación a la cantidad de propiedad y no en relación al valor inmobiliario ni a la capacidad del contribuyente, que por consiguiente da como resultado una tributación no equitativa y que tampoco está acorde al nuevo orden económico, social y político.

Es preciso dar un nuevo enfoque a la filosofía del sistema, ampliando sus criterios de aplicación para que en este caso nos proporcione una visión más técnica precisa y general del territorio y poder aplicarlo en primer lugar a la planificación y control del desarrollo de la ciudad²³, a la función municipal misma y a todas las necesidades prioritarias que así lo requieren.

B. SERVICIOS DE LA INFORMACION CATASTRAL

Debido al carácter mismo del Catastro Municipal actual, la utilidad de su información se da básicamente en la búsqueda de ingresos económicos por medio de la aplicación tributaria; y en el control de la función municipal a través de la prestación de sus servicios por lo que se analiza en base a estos dos aspectos:

B.1. APLICACION DEL SISTEMA TRIBUTARIO

Al analizar todo el contenido de la Información catastral- a pesar de los problemas ya detectados en la misma- se observa que a una gran parte del territorio o potenciales

²³ Véase sub-Sistema de valoración.

contribuyentes, el sistema no alcanza y por esta razón es que grandes porciones del territorio del municipio de San Salvador, que ya han alcanzado una consolidación en el uso del mismo, no se encuentran catastrados; podemos hablar del sector San Antonio Abad, el sector nor-poniente de la colonia Escalón y casi toda la zona 14 (véase matriz de zonificación Catastral); por lo que el Sistema de Información existente, además de sus problemas de funcionamiento como tal, carece de información tributaria. Partiendo de esta perspectiva se puede afirmar que se están dejando de percibir una gran cantidad de impuestos en lugares donde ya se conoce certeramente donde se prestan los servicios municipales pero no a quién cobrárselos.

Otro aspecto a observar en este sentido es que debe haber un control en la ubicación geográfica exacta de las diferentes funciones que consolidan la actividad económica de servicios y productiva en el municipio ya que además de dar importancia a la aplicación del impuesto que éstas generan deben conocerse a ciencia cierta dónde, cómo se desarrollan y cómo incide en la transformación urbana.

También es de hacer notar que la forma en que ha sido diseñada la Tarifa de Arbitrios Municipales ya no responde a las órdenes de validación económicas y sociales en las que una economía de libre mercado establece las reglas del juego, por lo que la aplicación tributaria en general carece totalmente del carácter equitativo. Es esta situación la que justifica de una manera trascendental el replanteamiento de los objetivos del Sistema de Información Catastral y de la filosofía que debe seguirse en la aplicación tributaria.

B.2 CONTROL DE LOS SERVICIOS MUNICIPALES

La función municipal de la Alcaldía de San Salvador se conforma por una serie de actividades administrativas de atención al usuario contribuyente de acción social y servicio.

Debido a que San Salvador es el municipio más grande, desarrollado y con mayor densidad poblacional del país se hace necesario llevar un control eficaz de los mencionados servicios que dependiendo de su naturaleza pueden ser:

- Servicios a los Inmuebles

Que se refiere a los servicios Públicos Municipales que se prestan a la propiedad inmobiliaria.

- Servicio de Mercado
- Servicio de Rastro
- Servicio de Cementerio
- Servicio por Licencias, matrículas o patentes, y
- Servicios Jurídicos^{/24}

De todos estos servicios que surgen de la función municipal, los únicos que controla el Catastro actual son los servicios a los inmuebles (alumbrado y aseo) y parcialmente el servicio de licencias, matrículas o patentes, en lo referente a las sanciones por construcciones o permisos y la incorporación de lotificaciones, urbanizaciones o condominios; pero el control de éstos se da sin un plan específico de ejecución, debido en gran parte a la coordinación inadecuada de las oficinas encargadas de prestarlos, ya que al hacer un análisis específico del control de estos servicios se pueden observar las siguientes situaciones.

SERVICIO DE ALUMBRADO

Es talves el servicio del que se posee un mayor control ya que su implementación es ejecutada directamente por CAESS quienes constantemente le envían la documentación necesaria, pero son problemas a la hora de actualizar y procesar la información de referencia; ya que no existen controles gráficos en los mapas catastrales, evidenciando problemas de referencia de la tipología del servicio^{/25}, su conservación, mantenimiento y ampliación.

SERVICIO DE ASEO

La referencia de este servicio es completamente desordenada y empírica, ya que el control del mismo lo hace el jefe de la oficina de Recolección. No se posee referencia alguna en los mapas catastrales de las rutas y períodos del servicio por lo que a la hora de asignar a cualquier inmueble el cobro de este servicio hay que hacer una solicitud por medio de una carta al Jefe de Recolección, esperar su contestación y luego en base a esto procesarlo dentro del sistema y asignar el cobro respectivo. Todo este procedimiento puede tardar entre 15 días a 1 mes limitando grandemente la fluidez dentro del sistema.

Es preciso implementar a corto plazo un sistema de referencia de este servicio en todo el municipio; asimismo

/24 Capítulo 2 art. No. del 129 al 145 Decreto No. 86 Ley General Tributaria Municipal. Diario Oficial Tomo No. 313 Sábado 21-12-91 No. 242.

/25 Véase Capítulo I. Definición del Catastro Municipal literal A: Finalidad y Utilidad.

almacenar toda la información que pueda conocer y manejar el Jefe de Recolección donde es seguro que hay sectores en los que se presta el servicio de aseo y que no se está controlando a través del sistema de información.

SERVICIOS DE LICENCIAS, MATRICULAS O PATENTES

Este tipo de servicio recibe asistencia de control por medio del Sistema de Información Catastral en lo referente a la aplicación de multas por construcción sin permiso, aceras en mal estado, por predio sin edificar²⁶, y cualquier otro reporte proveniente de la oficina de Desarrollo Urbano que pueda condicionar la información contenida en el sistema.

C. COORDINACION EN EL PROCESAMIENTO DE LA INFORMACION CATASTRAL.

En esta parte se establece la estructura general en donde se encuentra la Información Catastral, es decir dentro de la organización de la Administración Municipal; así como también un análisis de toda la articulación de las funciones internas del sistema existente, además definir todas las delimitaciones de interacción entre el sistema y los sistemas externos que lo condicionan.

C.1 FLUJOGRAMAS DEL PROCESO OPERATIVO CATASTRAL

El planteamiento del flujograma general del proceso operativo de la información presenta una articulación lógica en la secuencia de las etapas que lo componen, siendo su orden el siguiente:

1º Recopilación de la Información

2º Análisis y Procesamiento

3º Control de Calidad

4º Archivo

5º Información

Pero deben solventarse problemas relacionados con personal capacitado, recursos técnicos y sobre todo el manejo del excesivo volumen de datos que debe manejar el sistema, cuya solución radica prácticamente en la MECANIZACION del

²⁶ Este concepto se aplica a los inmuebles que se encuentran valdíos pero específicamente por no estar protegidos o delimitados al menos con un cerco perimetral.

sistema para evitar problemas de rendimiento en relación al tiempo que implica procesar la información con procedimientos manuales, ya que los resultados se obtienen en un parámetro de 5 días hasta un mes o más dependiendo de la complejidad de la operación.

Sumando a esto la demanda del usuario que se vé reflejada en un promedio de 30 documentos diarios presentados para su procesamiento en el Sistema; lo que resulta un atraso de documentos por procesar (escrituras o cualquier título de propiedad) y esto considerando la actitud pasiva del sistema en lo que respecta a la recopilación. Otro aspecto clave de considerar es la capacidad técnica del personal que ejecuta las funciones operativas del sistema quienes ya sea por su inexperiencia, empirismo y hasta cuestiones de carácter personal, contribuyen al bajo rendimiento del proceso de transformación de la información catastral.

Y talves de una manera más evidente la situación se complica mucho más al analizar los procedimientos utilizados en cada etapa del proceso, donde observamos problemas como:

El fenómeno de retroalimentación de la información no debe darse de una manera excesiva ni llegar a la redundancia de revisiones al no existir un filtro específico de datos, por lo que hay casos en los que la información puede entrar y salir del sistema hacia el Departamento de Cuentas Corrientes, y requerir de una reformulación total de la información; lo que da como resultado, tiempo y recursos mal invertidos, dilatando al periodo de tiempo para obtener el resultado deseado de la información.

Otra situación que se puede considerar para ser resuelta en la ejecución del Sistema de Información es que actualmente sólo existe una ruta de acceso por medio de la clave catastral, lo que dificulta la accesibilidad a la información, por ejemplo sería conveniente acceder al sistema con sólo definir el nombre del propietario y así conocer todo el volumen e información inmobiliaria que le pueda relacionar, pero actualmente hay que definir la clave catastral del inmueble para conocer su propietario, pero sin poder llegar a saber si posee otros inmuebles a su favor. Es preciso entonces flexibilizar y expandir los niveles de ingreso al sistema para dar mayor fluidez a la información registrada o por registrar.

Pero la situación real del Sistema actual se hace más evidente al analizar el flujograma de procedimientos de cada una de las etapas que componen el proceso operativo del Sistema, donde se generaliza una situación de "Burocratización" en los procedimientos, o sea, existe una excesiva cantidad de pasos a seguir, de hechos

redundantes, de poco rendimiento en relación al tiempo y sobre todo la inconveniente necesidad de consulta a la fuente (contribuyente); generalizada en todas las etapas y que preferiblemente debería de ser en lo más mínimo posible y filtrada definitivamente en la primera etapa: en la de Recopilación de la Información. Es urgente minimizar en lo posible los pasos a seguir en cada etapa del proceso.

- También puede hacerse ver que en la etapa de Análisis e Incorporación no se cumple verdaderamente esta función ya que únicamente se hace una recopilación descriptiva de los escasos datos que sirven para la aplicación de los factores de cobro y no se analiza desde un verdadero punto de vista catastral la realidad del inmueble.

Por otra parte al finalizar las operaciones en esta etapa, debe poseer un formato de salida de información que se resume los datos que puedan interesar y hacer más eficiente la función de Control de Calidad; al pasar a esta etapa se le verifican los datos.

- Además para fines de verificación e investigación interna a la hora de procesar los datos; se hace necesario tener acceso al archivo; y este por ser operado manualmente en su totalidad, sufre saturación y exceso de demanda de información, lo que produce atrasos y a veces se rompe la secuencialidad de los procedimientos, al no poder satisfacer la demanda del usuario (interno o externo).
- En forma general se puede observar que los límites del Sistema de Información Catastral actual, se ven estrechamente reducidos por la finalidad tributaria del mismo. También consideramos que el Departamento de Cómputo trabaja aislado a la función catastral, debiendo promoverse una integración funcional y operativa entre ambos sistemas.
- Otro aspecto que se tiene en descuido es lo relacionado con la seguridad de la información, ya que ante una situación de desastre provocado o no, que pudiera destruir parcial o totalmente la Información Catastral, haría prácticamente imposible su reconstrucción, ya que no existe al menos una copia de seguridad, necesaria en estos casos. Por lo que deben crearse archivos de seguridad.

C.2. ARTICULACION INTERINSTITUCIONAL (COORDINACION INTERNA Y EXTERNA) VER GRAFICO 16.

Enfocado siempre dentro del Análisis sistemático delimitamos el ámbito funcional al Sistema de Información Catastral por toda una serie de sub-sistemas al interior de

la municipalidad o al exterior de la misma, que de una manera directa o indirecta puedan condicionar al sistema mismo.

INTERNA

Como puede observarse en el gráfico 16 el Sistema de Información Catastral en la actualidad únicamente tiene relación directa con Cuentas Corrientes y CAESS, debido lógicamente a que estos dos sistemas externos son los que tienen compatibilidad en relación al objetivo tributario que rige el sistema actual, donde es evidente el "obsesivo" interés económico que la administración le da al Catastro Municipal; pero que descuida la necesaria y constante relación que debería existir entre el área de servicios y el sistema mismo.

En similar condición se encuentra la relación entre las áreas de acción social y jurídica de la función municipal, y que en un ejemplo muy típico como es la titulación de inmuebles y la ejecución de proyectos de carácter social para comunidades marginales no se establece esa relación de consulta-verificación-control de los inmuebles destinados a tal objetivo social por lo que se llega a tal grado de proyectar, ejecutar y titular totalmente una comunidad marginal, sin haber hecho al menos una consulta previa al Sistema de Información Catastral, acerca del inmueble y su condición; por lo que los problemas de actualización de la Información Catastral relacionada a estas comunidades recae en estos supuestos "beneficiarios".

Pero la parte más crítica de esta desarticulación interinstitucional, que consideramos hasta cierto punto poco visionaria de parte de la administración municipal es el descuido en el control del patrimonio y territorio del municipio, lo que puede observarse en la desarticulación para con el Sistema de Información Catastral.

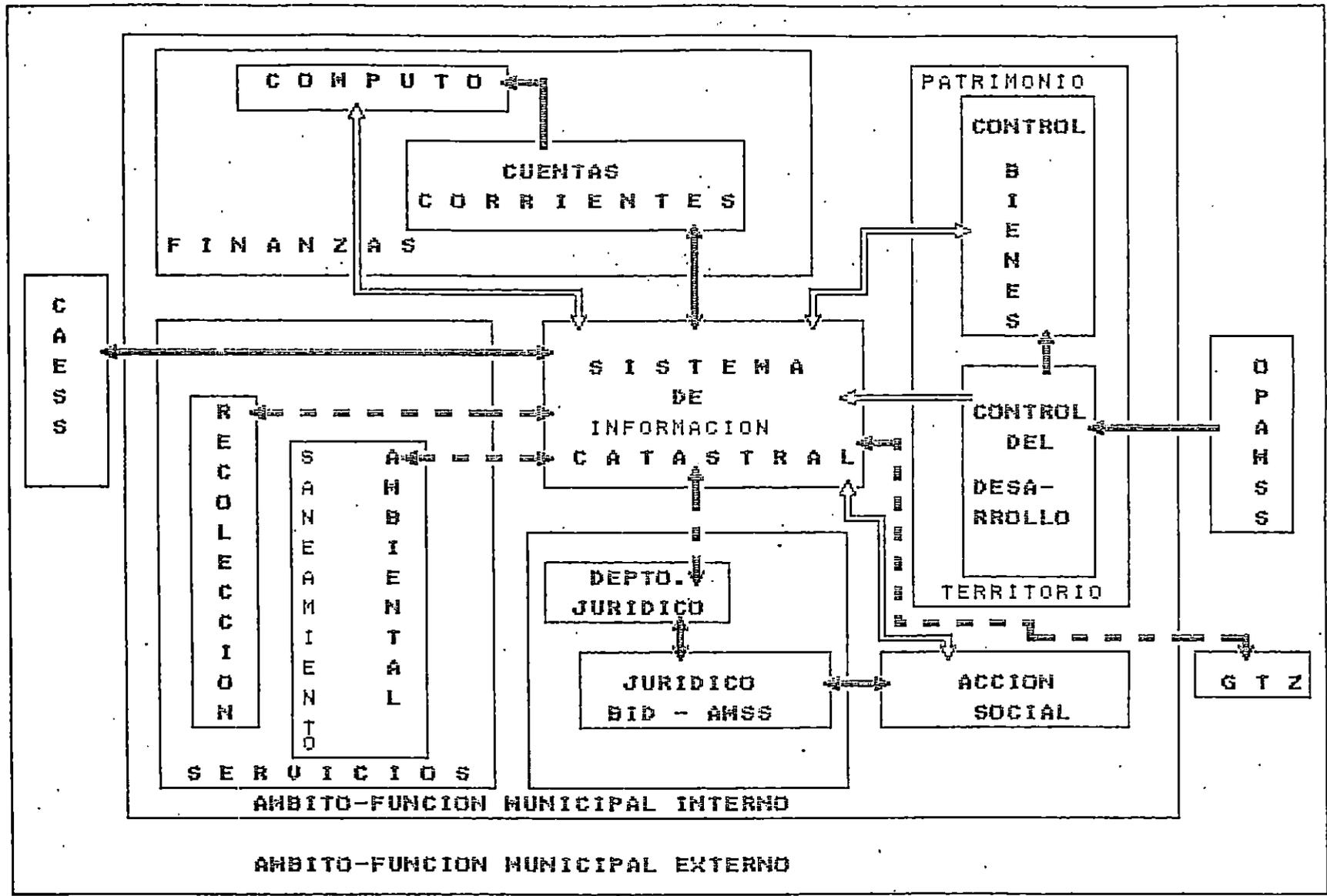
Quiere decir que al hacer una apreciación de conjunto podemos afirmar que no se está cumpliendo eficazmente la función municipal que le corresponde a la Alcaldía de San Salvador.

Es necesario replantear y reestructurar orgánicamente las diferentes unidades involucradas en la función catastral y urbana de una manera CENTRALIZADA.

EXTERNA

Existen en nuestro país muchas instituciones con factibilidad de interrelación por su actividad afín al control territorial o que dependen de él para su función, ya sea de tipo social, jurídico, cultural, etc. pero que actualmente

COORDINACION EXTERNA E INTERNA



- RELACION-ARTICULACION PERMANENTE Y BIEN ESTABLECIDA
- =====>** RELACION-ARTICULACION OCACIONAL O NULA
- - - - -→** RELACION-ARTICULACION PERIODICA NO ESTABLECIDA.

se desarrollan en completo aislamiento a la función catastral y que de alguna manera deberían relacionarse al Sistema de Información Catastral, entre estas podemos mencionar:

EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECA

El cual fue creado con la finalidad de facilitar y asegurar jurídicamente el mercado inmobiliario. Ante la complejidad de derecho que pueden influir sobre inmueble y las reglas que rigen su transmisión, se optó por establecer un sistema que permitiera a los propietarios acreditar fácilmente su titularidad, y a los compradores averiguar rápidamente y con seguridad la situación jurídica de los inmuebles.

En la situación actual de Registro no puede considerarse ni siquiera como un inventario de la riqueza inmobiliaria del país, ya que no recoge todo el patrimonio inmobiliario; (aunque a nivel Municipal la información sea más completa); sino únicamente aquel que haya sido objeto de transacciones realizadas en zonas de registro obligatorio.

El negocio jurídico existe independientemente de su inscripción en el Registro y la inscripción del título sirve únicamente para darlo a conocer a terceros y brindar la protección registral al titular inscrito. La transcripción da a conocer el título pero no afecta a su validez y no supone una garantía de ésta última.

La única inscripción que tiene efecto constitutivo es la de la hipoteca, la cual resulta natural si se tiene en cuenta que la esencia de esta figura es la creación de un derecho de prelación frente a terceros, lo cual no podría alcanzarse sin publicidad.

Aunque los particulares no estén obligados a solicitar la inscripción de sus títulos en el Registro, los notarios, demás agentes o autoridades que intervengan en negocios que han de ser objeto de transcripción o inscripción están obligados a remitir al Registro una "nota de transcripción" junto con copia de los documentos que autoricen. Es en este momento en que surge quizá la única relación entre el Registro y el Catastro Municipal que es por la exigencia de ley que se da, de la Solvencia Municipal, para poder inscribir cualquier documento en el Registro.

Al mismo tiempo están obligados a enviar al Catastro una copia del documento de transferencia inmobiliaria correspondiente cuando se produzca transmisión de derechos reales.

Por el mismo carácter jurídico del Registro no se le da exigencia a la veracidad técnica de la descripción del

inmueble, por lo que la gran mayoría de títulos inscritos poseen descripciones técnicas deficientes, así como también existen ya sea por deficiencia técnica o por malicia inscripciones duplicadas por un mismo inmueble en un mismo momento y por distintos y ajenos propietarios, perdiéndose en este momento la seguridad jurídica pretendida a través del registro de la propiedad.

Creemos que es necesario establecer el respaldo legal que articule y relacione adecuadamente el Control Territorial ejecutado por el Catastro con la finalidad jurídica del Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca para lograr esa imprescindible seguridad que requiere el mercado inmobiliario.

INSTITUTO LIBERTAD Y PROGRESO (ILP)

Esta institución recientemente creada responde a la necesidad de legalizar todos esos inmuebles que por su condición se encuentra fuera de los marcos de legalidad territorial (lotificaciones piratas, comunidades marginales, etc) así mismo responde al objetivo Estatal de crear el llamado "País de Propietarios". No se pretende discutir lo anterior en este documento, pero sí, se cree que la función de esta institución por estar ligado a ese sector social del territorio requiere ser relacionado directamente a la función Municipal, ya que dentro de sus planes está la atención a comunidades marginales, y es en esta actividad que se da la relación con el ILP. Pero resulta que al igual que muchas de las actividades de la municipalidad de San Salvador; ésta no se controla en el Catastro, y la información llega cuando se han consolidado los hechos jurídicos sin prever la vertiente jurídica del inmueble.

El problema radica en la no coordinación de la actividad social con la actividad catastral, deben plantearse los nexos respectivos.

PATRIMONIO CULTURAL (VER ANEXO 1)

Institución que ha sido creada con la intención de resguardar y dar seguridad legal al patrimonio cultural del País.

A nivel Urbano se pretende proteger la arquitectura y sectores urbanos de carácter histórico-arquitectónico, conformado por valores desde la época colonial hasta la fecha. Pero la función de esta institución se ve limitada por una débil legislación, falta de recursos, etc. dando resultados esporádicos o casi nulos.

Situación que es evidente al observar como está siendo prácticamente demolido el viejo San Salvador, y sustituido

por edificaciones que en la mayoría de los casos son de un pésimo carácter arquitectónico y rompen con la escasa armonía urbana existente.

Una adecuada relación con el Catastro Municipal haría más efectiva la función del Patrimonio Cultural, también es conveniente respaldar a esta institución con una adecuada legislación.

ESTADISTICA Y CENSO

Institución gubernamental que tiene como principal objetivo el conocer y analizar el volumen poblacional y sus actividades en todo el país.

La relación con el Catastro Municipal es nula y difícilmente se encuentran datos o información completa para estudios sociológicos, de salud, educación, etc. Hecho fundamental en el estudio de la ciudad.

Sería oportuno adicionar al Sistema de Información Catastral datos mínimos o de referencia del elemento humano en su territorio para complementar esa visión objetiva del Municipio, aprovechando el reciente censo de población hecho por dicha institución.

D. CONSERVACION, ACTUALIZACION Y MANTENIMIENTO DE LA INFORMACION CATASTRAL

Como ya se estableció en el Diagnóstico, el Catastro Municipal adolece de un alto grado de desactualización que se origina por los siguientes factores:

- El carácter manual de los procedimientos origina atraso en la obtención de resultados.
- La actitud pasiva al no tener planes específicos de actualización general, intermedia y particular.
- La desarticulación interinstitucional interna y externa del Catastro.
- La falta de un recurso técnico adecuado que facilite el procesamiento de los datos.

Ante esta situación es preciso adoptar soluciones inmediatas para actualizar la base documental y gráfica del sistema previo a cualquier proceso de mecanización, para evitar trasladar información errada e inconsistente.

Debe iniciarse un proceso de actualización de lo siguientes componentes:

- Mapas de Referencia de Servicios Municipales
- Mapas de Referencia de Nomenclatura
- Incorporación de todas las modificaciones originadas de las transformaciones urbanas en inmuebles ya catastrados.
- Actualización catastral de la zona rural (no catastrada)
- Actualización de vías urbanas.
- Reposición total y actualización de todos los mapas catastrales.
- Georeferenciación Cartográfica
- Rediseño de ficha catastral

También es necesario dar atención al trabajo de campo por medio de inspección permanente que permita dar seguimiento objetivo a los cambios que se dan en la ciudad.

Deben establecerse patrones permanentes de mantenimiento de la documentación catastral:

- Fichas catastrales
- Mapas catastrales
- Inscripción de escrituras

Toda esta actividad conlleva un costo - beneficio significativo pues aumenta la masa tributaria.

ANALISIS Y DETERMINACION DE VARIABLES URBANO CATASTRALES

Partiendo de la conceptualización general de Catastro y al compararla al objetivo tributario y a las funciones del actual Catastro Municipal podemos afirmar que éste, cumple únicamente de una manera parcial con los objetivos planteados para un catastro ideal, es decir que sólo se da -a manera de registro- la localización de los inmuebles y sus medidas lineales y superficiales; y en forma moderada indicadores sobre la naturaleza y una nomenclatura no planificada y sobre todo un historial más o menos completo de la vertiente jurídica que se relaciona al inmueble.

Pero en lo que respecta a los aspectos de valor y productividad de los inmuebles y a las demás características que le imprime una ciudad cada vez más compleja, el Sistema de Información Catastral actual carece de esas variables y criterios de valoración que puedan dar

por lo menos una aproximación al valor catastral de los inmuebles; o sea que posea información solamente a un nivel descriptivo sin valorar la reserva territorial inmobiliaria y de uso con que cuenta el municipio.

Es en esta situación que surge el objetivo propositivo para el nuevo modelo del Sistema de Información, que plantea en primer instancia, el obtener información exacta y objetiva que nos permita saber cómo, dónde y cuánto es el territorio que se posee; para así poder llevar a cabo una segunda pero no menos importante premisa, que es la de ordenar, controlar y planificar eficientemente el desarrollo urbano de la ciudad de San Salvador.

Y para el logro de estos objetivos, es preciso analizar de una manera global y específica, cada una de esas características que se observan en el contexto urbano; y así poder obtener indicadores de su condición urbano-catastral que consiguientemente llevarán a lograr una tributación más equitativa.

5.2.4. SUB-SISTEMA DE VALORACION

Primeramente hay que considerar, que el Sistema Catastral actual, carece totalmente de un Sistema de Valoración. Debido principalmente a que la aplicación tributaria se hace como ya se dijo en base al Área y a las medidas lineales del inmueble, independientemente del valor del terreno, su ubicación dentro de la estructura urbana, valor de construcción, su infraestructura, intensidad y ocupación de suelo, rendimiento económico, etc. Por lo que en este Sub-sistema se hará una conjugación de todas estas variables que permitan evidenciar el verdadero valor del territorio urbano en todos sus niveles. Quiere decir que en este sub-sistema se condensan todos los principios básicos de la nueva filosofía de utilidad y aplicaciones que tendrá el nuevo Sistema de Información Catastral, o sea, de control territorial y de aplicación e investigación tributaria.

Por consiguiente una de las principales herramientas para la determinación de las nuevas variables será la Reglamentación y Zonificación propuesta por METROPLAN 2000. También tomaremos en consideración todas las situaciones problemáticas generales de carácter urbano que presenta el municipio de San Salvador; para consolidar finalmente esa imagen objetiva de la ciudad.

A. ESTRUCTURA URBANA DE SAN SALVADOR

Se define como el conjunto de unidades geográficas que integradas y organizadas en un todo urbano, cumplen con una determinada función. (VER GRAFICO 17)

ESTRUCTURA URBANA DEL A.M.S.S.

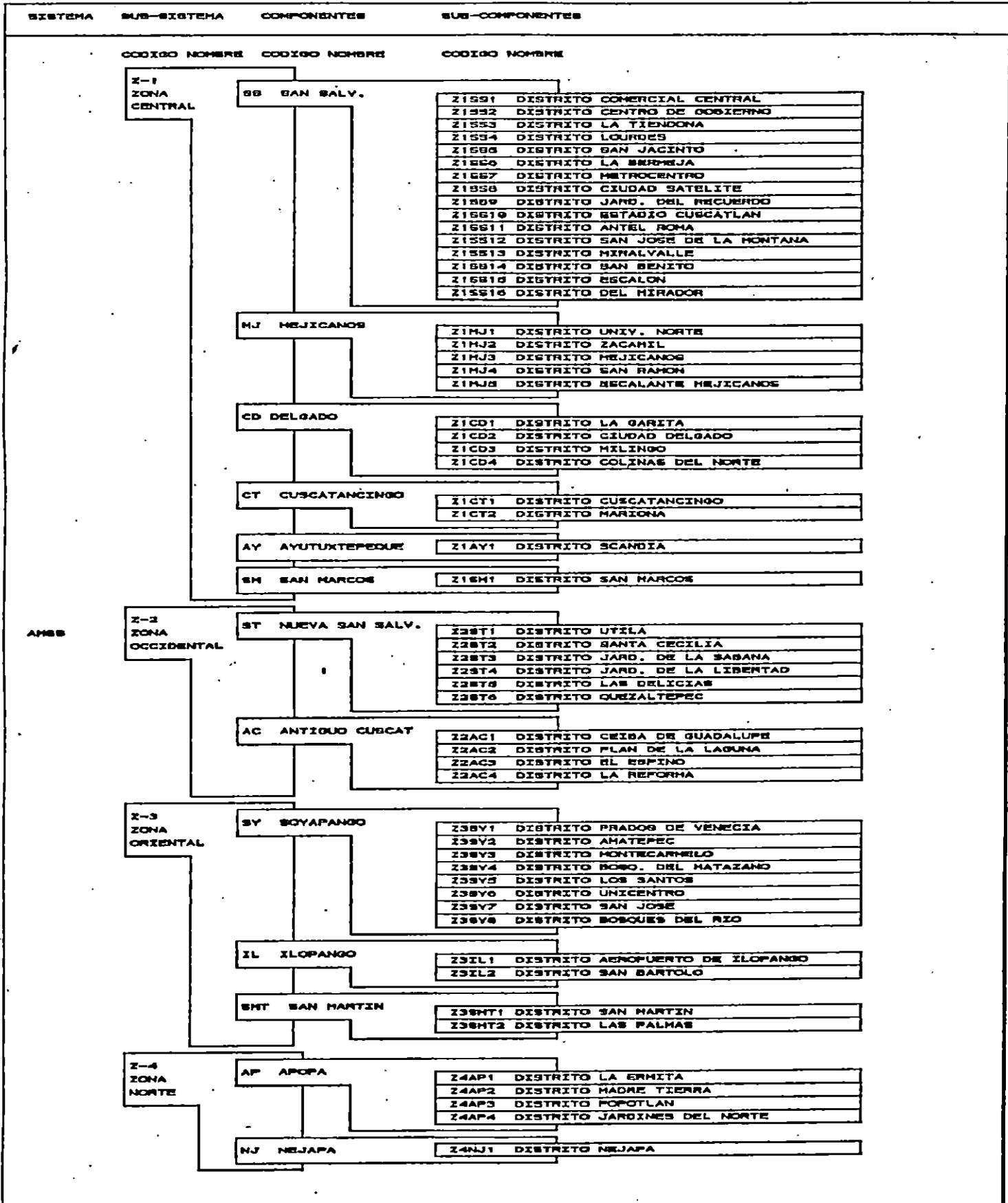


GRAFICO 17

METROPLAN 2000, define la estructura urbana básica como un sistema que posee cuatro jerarquías:

<u>Jerarquía</u>	<u>Concepto</u>	<u>Espacio Urbano</u>
1	Sistema	A.M.S.S.
2	Sub-sistema	Zonas
3	Componentes	Municipios
4	Sub-componentes	Distritos

En lo que cada uno de los conceptos mencionados, comprende los conceptos de menor jerarquía formando una unidad urbano integral, y que se conceptualizan así:

1. EL SISTEMA

Está conformado por todos los suelos urbanos y potencialmente urbanos del Area Metropolitana de San Salvador y está dividido en zonas, municipios y distritos. Hay que especificar que estas zonas son en referencia al conjunto total del A.M.S.S., y se subdividen en: Zona Central, Occidental, Oriental y Norte.

2. LOS SUBSISTEMAS

Están conformados por suelos urbanos y potencialmente urbanos de los municipios comprendidos en una zona determinada.

3. LOS COMPONENTES

Son las unidades geográficas más importantes del sistema y están conformados por los suelos urbanos y potencialmente urbanos de cada uno de los municipios que conforman el Area Metropolitana de San Salvador.

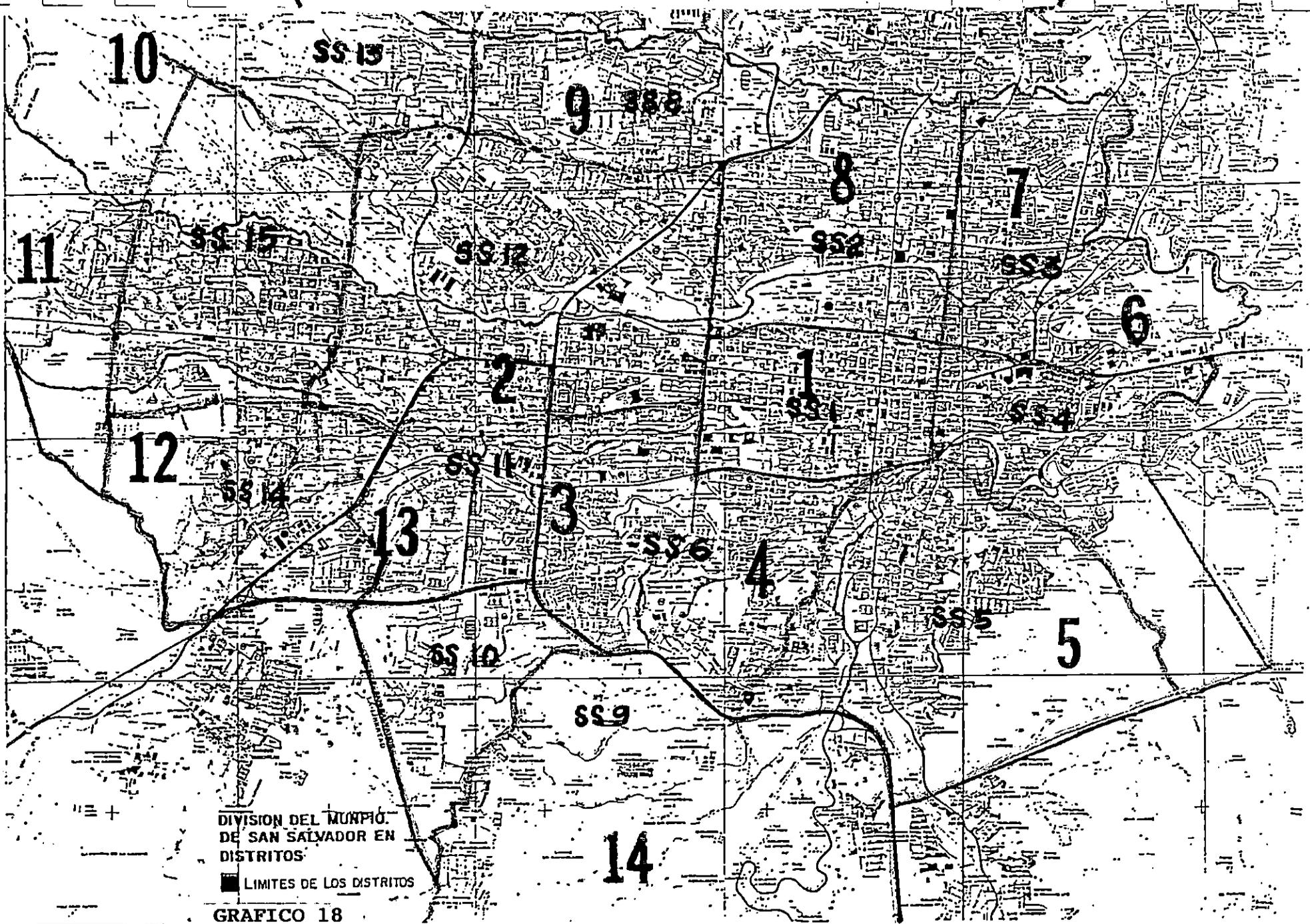
4. LOS SUB-COMPONENTES

Son las unidades geográficas con una función específica dentro del sistema urbano los cuales se denominan: Distritos. Cada municipio comprende un número determinado de distritos. (VER GRAFICO 18)

Partiendo de los conceptos anteriores, establecemos la delimitación de la función aplicativa del Sistema de Información Catastral a proponer de la siguiente manera:

SISTEMA:

A.M.S.S.



SUB-SISTEMA

2-1 Zona Central

COMPONENTE:

SS San Salvador.

SUB-COMPONENTE:

Z1 SS1 Distrito Comercial Central

Z1 SS2 Distrito Centro de Gobierno

Z1 SS3 Distrito La Tiendona

Z1 SS4 Distrito Lourdes

Z1 SS5 Distrito San Jacinto

Z1 SS6 Distrito La Bermeja

Z1 SS7 Distrito Metrocentro

Z1 SS8 Distrito Ciudad Satélite

Z1 SS9 Distrito Jardines del Recuerdo

Z1SS10 Distrito Estadio Cuscatlán

Z1SS11 Distrito ANTEL Roma

Z1SS12 Distrito San José de la Montaña

Z1SS13 Distrito Miralvalle

Z1SS14 Distrito San Benito

Z1SS15 Distrito Escalón

Z1SS16 Distrito Mirador

A.1. ZONIFICACION

Podemos definirla de una manera general como una delimitación de referencia geográfica de acuerdo a una caracterización preestablecida según los objetivos de un sistema. En este caso el Sistema de Información Catastral tiene una zonificación completamente diferente y sin un objetivo claramente definido, como lo establece el plano de zonificación del A.M.S.S. según METROPLAN 2000. Por lo que todo el conjunto de datos de ambos sistemas no se referencian ni al uno ni al otro por lo que hay que generar esa integración necesaria en la referencia para lograr una

unidad o base de datos integrada.

Observamos entonces como se conceptualiza para cada sistema su zonificación de referencia.

MATRIZ DE ZONIFICACION CATASTRAL (VER GRAFICO 19).

La cual no responde a un objetivo determinado y consiste únicamente en una delimitación geográfica definida en calles principales, ríos o quebradas que atraviesan el territorio del Municipio.

ZONIFICACION DE USOS DEL SUELO METROPLAN 2000

Es la determinación de zonas caracterizadas por el predominio de un uso de suelo específico, en las cuales se establece relaciones de complementariedad, compatibilidad e incompatibilidad con otros usos.

En éste último caso si se tiene un objetivo específico pero no se tiene el mecanismo de lectura urbana de conjunto que representa el Sistema de Información Catastral por lo que al integrar ambos sistemas de zonificación estaremos logrando la creación de un sistema de lectura urbana.

A.2. USOS DE SUELO

Que es la actividad que puede afectar los suelos de un municipio los que se clasifican y se localizan en el Plano General de Zonificación, que es el instrumento que detalla los usos del suelo del Area Metropolitana de San Salvador, con el fin de armonizar y equilibrar los crecimientos que se presentan en la actualidad el cual cuenta con elementos normativos que rigen los usos del suelo, las densidades de población y las áreas de cobertura, dicho plano está respaldado por el soporte legal de una ordenanza que contiene las normas de aplicación en el desarrollo urbano municipal.

Pero a la hora de hacer una confrontación entre estos objetivos y la realidad urbana, a pesar de ser un reflejo parcial, proporcionado por los datos urbano catastrales encontramos una serie de contradicciones a esos objetivos, representados por situaciones problemáticas en la conformación urbana de la ciudad de San Salvador, y precisamente por no poseer ese instrumento que haga efectivo el control de la aplicación de METROPLAN 2000.

La extensión del territorio municipal se clasifica en dos áreas: Urbana y Rural. Y se define de esta manera:

AREA URBANA:

Es aquella extensión de suelo afectada por el Desarrollo Urbano Actual y la urbanizable, prevista para absorber el crecimiento de la ciudad.

AREA RURAL:

Es aquella extensión de suelo dedicada a la explotación silvícola, agrícola y pecuaria, restringida al Desarrollo Urbano mientras sea clasificada como tal por el Plan de Desarrollo Urbano del Area Metropolitana de San Salvador.

En este momento al considerar particularmente al Municipio de San Salvador observamos que un 90% de su superficie es utilizada con carácter urbano lo que refleja el alarmante crecimiento horizontal de las áreas urbanas, además al completarlo a las áreas catastrales existe un 30% de superficie territorial del A.M.S.S. por catastrar y observar si verdaderamente está cumpliendo con las reglamentaciones de la O.P.A.M.S.S..

El área urbana para fines reglamentarios se divide en zonas según la función que desempeña en esta estructura de la ciudad, dicha función es determinada por los usos prioritarios en cada una de las zonas, y puede a su vez especializarse según las peculiaridades del sitio, por lo que dichas zonas pueden subdividirse en tipos según se describe a continuación:

ZONA	TIPO	CLAVE
Zona Habitacional	Residencial D400	Ur-40
	Residencial D200	Ur-20
	Residencial D100	Ur-10
	Residencial D 50	Ur-05
Zona de Comercio y Servicios	Centro Urbano	CU
	Sub-Centro Urbano	SU
	Corredor Urbano/Servicios	CU
	Corredor Urbano/Industria/Servicios	CI
Zona Equipamiento	Centro de Barrio	CB
	Administración, Salud, Educación y Cultura	ES
	De Abasto	EA
	De Recreación y Deportes	ED
	De Protección y Seguridad	EP
	Mantenimiento	EM
Zona Verde	Comunicación y Transporte	EC
	De Infraestructura	EI
Zona Verde	Area Verde y Espacio Abierto	AV
	Area de Protección	AP
Zona Industrial	Vecino	IY
	Aislada	IA

El Area Rural para fines reglamentarios se divide en zonas según la función que desempeñan en la estructura Municipal.

ZONA	TIPO	CLAVE
Zona de Explotación	Rural Silvícola	RS
	Rural Agrícola	RA
	Rural Pecuaria	RP
Zona de Reserva Ecológica		RE
Zona de Reserva Urbana		RU

Las anteriores clasificaciones del uso del suelo representan la base de aplicación en el ordenamiento urbano pero que se ven desvirtuados cuando observamos en la ciudad de San Salvador usos incompatibles, densidades poblacionales que no se apegan a la reglamentación, irrespeto a las zonas de reserva ecológica y tantos otros problemas de carácter urbano que hacen exigible el conocer de una buena vez cual es la condición físico-urbana de la ciudad e incluso el posible replanteamiento del plan de desarrollo de la misma.

Y es que uno de los usos que permite el Catastro, por el mismo carácter de su información es la determinación de normas sectoriales y urbanísticas aplicables, incluyendo referencias a la calificación del lugar, ya que el Reglamento de la O.P.A.M.S.S. establece como requisito previo para realizar toda inversión pública o privada (construcción individual, urbanizaciones, lotificaciones, fraccionamientos, etc.) que afecte el suelo urbano o urbanizable en el A.M.S.S.; el enmarcarse a lo dispuesto en el plano general de zonificación del A.M.S.S.; además la información Catastral puede incluir también referencia a la existencia de limitaciones o condicionantes derivados de la aplicación de la legislación sectorial o urbanística, como pueden ser las resultantes de una declaración de un espacio natural protegido (ejemplo: Parque de Los Pericos) o de un monumento histórico (hasta ahora institucionalmente no establecido) que por su incidencia sobre la posible utilización de las parcelas conviene que sean conocidas del público y que se tengan en cuenta a la hora de analizar la situación jurídica de una zona. Se puede recomendar entonces incluir en el Sistema de Información Catastral una referencia a la norma sectorial o urbanística aplicable, de manera que a la hora de analizar la información a procesar en el sistema, para conocer las condicionantes precisas que incidan en una parcela pueda acudir a la consulta de las normas mencionadas en cada caso.

B. SISTEMA VIAL

Este sistema se define por el objetivo principal de asegurar y facilitar la identificación, orientación y la libre circulación del usuario (peatones y vehículos) por los diferentes sectores de la ciudad. Este subsistema es considerado como el elemento articulador del sistema ciudad.

Y que a pesar de su gran importancia, la reglamentación que lo regula es muy vaga y representa uno de los principales problemas que aquejan al municipio de San Salvador. Similar condición muestra dentro del Sistema de Información Catastral, el que como ya dijimos contiene datos inexactos

sobre la nomenclatura y en lo referente a las vías de circulación sólo presenta el dato de la denominación de las mismas; y que en cierta manera esta institución contribuye involuntariamente a generar desorden en este sistema.

B.1. NOMENCLATURA

Se define y está constituida por todos los nombres y números con que se designa cada unidad urbana que pertenece a la ciudad y es asignada a cada inmueble y a cada elemento del sistema vial. Constituye el principal instrumento para la identificación, orientación, dentro del sistema urbano.

En el Municipio de San Salvador sólo un pequeño porcentaje del área total urbana presenta una nomenclatura ordenada y más o menos clara, pero que generalmente no está adecuadamente señalizada. El resto del área urbana posee una nomenclatura arbitraria de acuerdo al gusto y parecer de las empresas urbanizadoras y que por no existir un verdadero plan regulador y coordinador de la nomenclatura, se dan nombres de centros urbanísticos repetidos; ubicados a veces en puntos contrapuestos de la ciudad.

Esta ineficiencia del sistema de nomenclatura agrava aún más la confusión urbana generalizada que se vive diariamente en el Municipio de San Salvador y que afecta grandemente la deficiencia de las actividades que en ella se realizan.

Incluso el plan regulador urbano actual hace una escasa referencia en relación a este tema que únicamente se refiere a la nomenclatura vial, en el Art. III No. 47 que dice:

Señalización y Nomenclatura vial.

Todo proyecto deberá contener el diseño de la señalización y nomenclatura vial para su respectiva aprobación. Se exigirá al urbanizador la demarcación e instalación de las mismas en el derecho de vía de toda parcelación de acuerdo al "Manual Centroamericano de Dispositivos para el Control de Tránsito en Calles y Carreteras", las cuales deberán estar en buen estado al momento de la recepción final de las obras.

Una solución de control inmediato al problema de nomenclatura en general puede ser el establecer los patrones básicos de asignación en el Sistema de Información Catastral.

Aunque consideramos necesario que se haga un estudio especializado en relación a los patrones de asignación de nomenclatura para el Municipio de San Salvador.

B.2. CLASIFICACION DEL SISTEMA VIAL

La clasificación del sistema vial según el reglamento de la D.P.A.M.S.S. la establece por medio de una jerarquización que comprende dos grandes grupos: las vías de circulación mayor y las vías de circulación menor, las que a su vez se subdividen así: circulación mayor: autopistas, vías expresas, arterias primarias y secundarias; circulación menor: vías de distribución, vías de reparto y vías de acceso.

Por medio del Sistema de Información Catastral puede representar un instrumento ideal para visualizar el conjunto y condición actual del sistema vial del municipio, aunque para conocer totalmente la condición real y completa del sistema vial es necesario la comprobación de campo ya que actualmente la ciudad demanda una mejor implementación de este sistema.

B.3. PROYECCION

Que contiene todas las soluciones propuestas a largo plazo para el sistema vial en general y se presenta únicamente en el plano de zonificación del A.M.S.S.; en cambio el Sistema de Información Catastral no presenta información alguna en este aspecto, situación que debe implementarse y así detectar las unidades urbanas o parcelas que se verán afectados por estos proyectos viales y así tomar las medidas previsorias del caso, además de que representa un aspecto que incide directamente en el valor del inmueble.

También servirá para verificar la implementación de estas proyecciones y sus incidencias en el sistema urbano A.M.S.S.. Pero el Sistema de Información Catastral no ha actualizado algunos proyectos en los mapas catastrales, lo que da problemas de ubicación y apreciación inmobiliaria por lo que es recomendable su actualización.

C. VALORACION PREDIAL

Que se conceptualiza como una valoración exacta, real y objetiva de una unidad urbana o inmueble en particular y que se logra por medio de la determinación de todos los aspectos que lo caracterizan, como son: valor del suelo urbano (plusvalía); valor histórico-arquitectónico, naturaleza, productividad, intensidad en la ocupación del suelo y su clasificación urbanística; datos que se obtienen en relación a las reglamentaciones urbanas, valor del mercado, historia y todo aspecto que pueda incidir de manera específica en la valoración de un inmueble; además la efectividad de esta valoración está relacionada a la actualización de algunos factores que tienen cambios repetitivos, así también es importante adicionar a estos,

factores depreciativos en el valor de los inmuebles. Además este representa el principal factor para lograr una aplicación tributaria más equitativa.

C.1. VALOR DEL SUELO URBANO (PLUSVALIA)

Consiste en el valor monetario o de mercado, resultante de la valoración de cada uno de los elementos que componen el inmueble que puede ser de carácter objetivo y subjetivo; en el primero de los casos podemos hablar del valor que se imprime a los inmuebles para su ubicación dentro del municipio.

El Sistema de Información Catastral actual carece absolutamente de un sistema de valoración inmobiliario, lo que a nuestro juicio es imprescindible en un Sistema de Información Catastral que tiene gran importancia desde todos los puntos de vista en la conformación urbana del municipio. Inclusive a nivel estatal no se ha logrado consolidar una valoración objetiva ya que la que se posee ha sido obtenida de las declaraciones tributarias de los propietarios que lógicamente establecen una valoración menor a la real del mercado. En este sentido sólo las empresas privadas que se dedican al mercado inmobiliario son las que prácticamente establecen y controlan el valor real del suelo urbano y que en el Municipio de San Salvador este valor oscila entre los ₡ 100.00. y ₡ 2,500.00 por vara cuadrada según su ubicación, uso infraestructura y todo aspecto que puede incrementar su valor. Situación que ha incidido grandemente en el alto valor de la vivienda: es el que no exista un instrumento de control en el valor inmobiliario que establezca los parámetros de valoración de los inmuebles.

C.2. VALOR HISTORICO ARQUITECTONICO

En el que se conjugan aspectos de carácter histórico a nivel urbano y de arquitectura individual para determinar lo relacionado con lugares, edificaciones y monumentos de valor histórico e identificarlos en el contexto urbano, también en este aspecto se valoran elementos representativos en el diseño arquitectónico de las edificaciones, determinando aspectos como: estilo arquitectónico, escala o relación en el entorno, proporción, volumen, armonía, contraste, color o textura y todo los elementos de carácter formal que puedan identificar alguna valoración arquitectónica.

En la actualidad no existe ninguna reglamentación en lo referente a este tema y existe poca conciencia en la valoración y conservación del patrimonio histórico arquitectónico de la ciudad de San Salvador por lo que hasta la fecha se han perdido una gran cantidad de edificaciones de valor histórico y las que todavía existen

se encuentran deterioradas o sub-utilizadas por lo que se hace necesario identificar y establecer normas de conservación y de uso de las edificaciones que puedan tener un valor histórico, por lo que habrá que adecuar el Sistema de Información Catastral a esta necesidad tanto a nivel urbano, como de edificación individual.

C.3. NATURALEZA

Este concepto va orientado a identificar la condición inmobiliaria en un determinado sector del territorio con la intención de conocer las reservas y sus características por lo que se pueden clasificar los inmuebles tanto para fines urbanos como jurídico tributario en inmuebles de naturaleza urbana, potencialmente urbanos, o de naturaleza rural o rústica. Como ya se dijo anteriormente la mayor parte del Municipio de San Salvador es considerada ya como de carácter urbano y las de carácter rural están constituidas en gran parte por zonas de reserva ecológica.

C.4. PRODUCTIVIDAD

Término de carácter económico relacionado al costo-eficiencia de los inmuebles relacionados al uso o actividad económica que se pueda dar en el inmueble. El Sistema de Información Catastral actual registra toda la actividad de carácter económico que se da en el municipio pero, sin referenciarlo a la localización catastral de los inmuebles y no se puede observar directamente el carácter urbano productivo de la ciudad de San Salvador; lo que se hace necesario definir la localización geográfica específica de esta actividad, que sería de gran beneficio para estudios de predicción económica y lógicamente de valoración inmobiliaria.

C.5. INTENSIDAD OCUPACION DEL SUELO Y CALIFICACION URBANISTICA.

Este concepto se refiere a las densidades habitacionales en el uso proyectado residencial que se divide en cuatro tipos según su densidad neta.

Zona Habitacional Residencial D:400 400 Hab/Ha.

Zona Habitacional Residencial D200:200 Hab/Ha.

Zona Habitacional Residencial D100:100 Hab/Ha.

Zona Habitacional Residencial D50: 50 Hab/Ha.

Que están debidamente referenciados al plano general de zonificación del A.M.S.S..

Otro aspecto valorable dentro de este concepto es la factibilidad de uso que pueda poseer el inmueble así como los usos restringidos y las compatibilidades e incompatibilidades referidas en la matriz de uso del suelo de METROPLAN 2000.

En la actualidad existe un gran irrespeto de parte de los propietarios de los inmuebles a los usos establecidos en el plan de desarrollo por lo que el Sistema de Información Catastral puede llegar a contener la referencia específica por inmueble en el contexto urbano por municipio.

C.6. VALOR DE CONSTRUCCION

Que consiste en la determinación del valor actualizado de los bienes inmuebles y sus edificaciones entendiéndose como tal el costo actual de reproducción a los precios actuales de mano de obra y de materiales, deducido de la depreciación por edad del edificio y estado de conservación. Este elemento es otro de los indicadores representativos de la valoración predial del inmueble.

Por lo que habrá que adicionar a los datos catastrales además del área de la parcela, la superficie construida, el número de planta, la edad de la construcción, los materiales y cualquier otro aspecto de carácter constructivo.

C.7. INFRAESTRUCTURA Y TOPOGRAFIA

Criterio de valoración constituido por los indicadores ya sea de conjunto o a nivel individualizado de parcela de los servicios con que cuenta, que pueden ser:

Agua Potable y alcantarillado

Energía Eléctrica

Servicio Telefónico

Servicios Municipales y cualquier otro servicio especializado del que pueda gozar un inmueble.

También dentro de este concepto se relacionan aspectos de la conformación física de los inmuebles así como también de los elementos del conjunto urbano y que pueden consistir en:

Topografía del Inmueble

Curvas de Nivel

Nivel de Calles

Como ya se ha mencionado con anterioridad el Sistema de Información Catastral actual establece mínimas valoraciones en este sentido por lo que habrá que ampliar el marco de evaluación en los inmuebles. En lo referente a topografía habrá que especificar y cuantificar claramente su condición.

D. CALIDAD AMBIENTAL

Este elemento de valoración es de gran importancia en la conformación urbana y debe contener indicadores específicos de contaminación ambiental debido al ruido, smog, basura, desechos tóxicos y cualquier otro elemento contaminante. Así mismo es necesario determinar áreas de protección, zonas de riesgo ambiental, áreas verdes y cualquier otro elemento condicionante del ambiente. A pesar de la gran importancia de este rubro no existen reglamentaciones específicas al respecto y únicamente se regulan las zonas verdes en los proyectos urbanísticos. El Sistema de Información Catastral actual carece totalmente de datos catastrales relacionados en este sentido.

D.1. ZONAS VERDES

Conocidas también como de espacio abierto, están destinadas a la recreación pasiva y al equilibrio ecológico y se materializan en donaciones obligatorias de porciones de terreno destinadas a tal uso según la siguiente tabla:

TIPO DE PARCELA	LOTE TIPO(m ²)	DONACION EN EFVO.	PORCENTAJE DE AREA UTIL
His-80	62.5	0%	10%
Hp -80	62.5	0%	10%
Hr -40	125.0	0%	10%
Hr -20	250.0	2%	8%
Hr -10	500.0	4%	6%
Hr -05	1000.0	5%	5%

Y se distinguen dos tipos de la misma:

AREA VERDE ECOLOGICA

Que es el porcentaje de área libre de una parcelación destinado a la protección del medio ambiente.

AREA VERDE RECREATIVA:

Area libre de una parcelación de uso público o comunal destinada y equipada para la recreación al aire libre.

Ambas áreas verdes conformarán el área verde total exigible según sea el caso.

Este aspecto si es debidamente controlado por el Sistema de Información Catastral actual y se encuentran localizadas en los mapas catastrales ya que están destinadas a ser propiedad municipal.

D.2. AREA DE PROTECCION

Son áreas destinadas a la protección para accidentes naturales (ríos, quebradas) dentro o colindante de una parcelación, también este concepto se utiliza en la parcelación industrial y se ubica de tal manera que sirva de barrera protectora de contaminación de las zonas urbanas aledañas. Al igual que las zonas verdes el sistema de Información Catastral posee información sobre estas áreas, en las que controla la función de saneamiento ambiental que se realiza periódicamente llevando a cabo procedimientos de limpieza en estas zonas para evitar la contaminación excesiva.

D.3. ZONAS DE RIESGO AMBIENTAL

Este aspecto se enfoca a nivel urbano y su función es la de determinar la ubicación geográfica de sectores que pueden representar un potencial peligro natural a las áreas urbanas aledañas. En esa medida habrá que clasificar las zonas de acuerdo a aspectos como estabilidad del suelo, ubicación de ríos y barrancas así como las mismas zonas de protección que se definen como las porciones de terreno adyacentes a quebradas y ríos que sirven para proteger las parcelas urbanas de la inestabilidad del suelo originadas por la erosión progresiva provocada por la escorrentía superficial, permitiendo y asegurando el curso normal de dicha corriente de agua. Esta franja también se establece a terrenos que por su configuración topográfica presentan grandes diferencias de nivel, dentro de los mismos o con sus terrenos colindantes; además deben definirse las zonas de reserva ecológica, ubicación de crematorios y rellenos de basura, núcleos industriales y todo factor que nos

permita ubicar dentro del contexto urbano todos estos elementos que condicionen el medio ambiente ecológico y urbano del municipio de San Salvador.

La especificación clara y precisa de cada uno de estos elementos de valoración a nivel general y específico nos proporcionarán una idea clara y precisa del valor catastral, económico, arquitectónico, patrimonial, urbanístico, ecológico y social que representa el valor de Puna unidad urbana o parcela, y que nos permita una proyección urbana y arquitectónica óptima y de acuerdo a su realidad.

6.0 PROGRAMA GENERAL DE NECESIDADES

PROGRAMA GENERAL DE NECESIDADES	
SUB-SISTEMA: 1- INFORMACION BASICA CONTENIDO DOCUMENTAL	
FUNCION-COMPONENTE: A. RECOPIACION DE LA INFORMACION	
DIAGNOSTICO	RECOMENDACION POSITIVA
<ul style="list-style-type: none"> - Ventajas El usuario-contribuyente, motivado por la necesidad de Solvencia Municipal, se ve obligado a acceder al Sistema y proporcionar los documentos necesarios, con cierta frecuencia, por lo que la micro-información puede ser actualizada a diario. - Desventajas: - Actitud pasiva del sistema, no existe investigación de hechos generadores. - Información de entrada deficiente en su contenido técnico. - Incumplimiento voluntario e involuntario a la Reglamentación OPAMSS lo que dificulta el ingreso de la información al sistema. - No existe un filtro preliminar de la información que entra al sistema. 	<ul style="list-style-type: none"> - Generar actitud de investigación de campo sobre hechos urbanos que puedan afectar al Sistema. - Promover la depuración y actualización de la información de entrada por parte del usuario. - Establecer nexos de criterios con el Sistema OPAMSS. - Establecer control de ingreso de la documentación.

PROGRAMA GENERAL DE NECESIDADES	
SUB-SISTEMA: 1- INFORMACION BASICA CONTENIDO DOCUMENTAL	
FUNCION-COMPONENTE: B. ANALISIS E INCORPORACION DE LA INFORMACION	
DIAGNOSTICO	RECOMENDACION POSITIVA
<p>. Ventajas: Inexistentes.</p> <p>. Desventajas:</p> <ul style="list-style-type: none"> - No existen criterios de análisis establecidos, para procesar la información. - Incumplimiento de los requerimientos legales mínimos. - La base conceptual de aplicación de criterios Urbano-Catastrales es demasiado superficial. - Existen procedimientos redundantes en las diferentes operaciones. - Se detecta un alto grado de incumplimiento al Plan de Desarrollo Urbano del AMSS. - No existe un sistema interno de referencia documental establecido. - No existe una función específicamente asignada al control de calidad. 	<ul style="list-style-type: none"> - Establecer base de criterios. - Exigir requisitos mínimos. - Promover profundización en la base conceptual para fines catastrales. - Disminuir períodos de análisis y procesamiento. - Reducir procesos de retroalimentación por errores en el procesamiento. - Establecer un control real del cumplimiento al Plan Regulador del Desarrollo Urbano del A.M.S.S. - Establecer un control de calidad que depure la información de salida.

PROGRAMA GENERAL DE NECESIDADES

SUB-SISTEMA: 1- INFORMACION BASICA CONTENIDO DOCUMENTAL

FUNCION-COMPONENTE: C. ARCHIVO Y ALMACENAJE DE LA INFORMACION

DIAGNOSTICO

- . **Ventajas:**
- La información que posee el actual Sistema servirá de base para la complementación del nuevo sistema a proponer, además facilita la investigación histórico-jurídico de los inmuebles.
- . **Desventajas:**
- Archivo manual que dá problemas de espacio y deterioro de los documentos.
- Extravío de documentos catastrales de gran importancia.
- Limitado período de consulta ya que existen documentos únicamente desde 1990, el resto está en archivo central.
- No existen medidas de tipo técnico para organizar el sistema de archivo.
- Total descuido en archivo de planos en general.
- Dificultad en cualquier investigación catastral de antecedentes.
- No existen restricciones de acceso a la información.

RECOMENDACION POSITIVA

- Informatizar el archivo o base de datos catastrales.
- Implementar archivos de seguridad por desastre.
- Implementar la técnica de microfilmación para eliminar el problema de espacio.
- Implementar un plan de organización para el archivo.
- Registrar los niveles de acceso a la información Catastral.

PROGRAMA GENERAL DE NECESIDADES

SUB-SISTEMA: 2- INFORMACION GRAFICA

FUNCION-COMPONENTE: A. ESTRUCTURA Y NIVELES DE LA INFORMACION GRAFICA.

DIAGNOSTICO

- **Ventajas:**
- La forma en que se presenta la información gráfica facilitaría el análisis urbano, que puede ser hecho por zonas, por mapas catastrales y a nivel particular de los inmuebles, para conocer la condición real del Mpo. de San Salvador.
- Facilita la verificación de las colindancias y el respeto de las mismas.
- Su complementariedad con el Sub-Sistema de Información Básica de Contenido Documental propicia la veracidad de los datos catastrales.
- Que el poseer un control geográfico del municipio de San Salvador plantea la posibilidad de una fácil integración a la zonificación de Usos de Suelo de la OPAMSS y el control del cumplimiento METROPLAN 2000.
- **Desventajas:**
- Zonificación incongruente a la utilizada para METROPLAN 2000.
- Descuido en la actualización de los mapas catastrales por lo que muchos datos son poco confiables.
- Poca información de carácter urbano-conjunto.
- Las fichas o tarjetas catastrales tienen muchos espacios obsoletos, en desuso o incompletos.
- Poca calidad gráfica en muchas tarjetas catastrales.
- Existen muchas zonas no catastrales.
- No hay información gráfica de referencia sobre los servicios que presta la municipalidad.
- Descuido y mal manejo en la información catastral grafica que motiva el deterioro de los documentos.

RECOMENDACION POSITIVA

- Unificar zonificación Catastro-OPAMSS.
- Actualizar el sistema antes de una nueva implantación.
- Adicionar Información Gráfica sobre calles, accidentes geográficos, distribución y señalización de plazas.
- Rediseñar ficha catastral de acuerdo a las nuevas necesidades del Sistema.
- Actualizar zonas no catastradas.
- Actualizar mapas de servicios municipales.
- Concientizar al usuario interno en el buen uso de los documentos catastrales.
- Informatizar la información gráfica.

PROGRAMA GENERAL DE NECESIDADES

SUB-SISTEMA: 2- INFORMACION GRAFICA

FUNCION-COMPONENTE: B. TECNICAS.

DIAGNOSTICO

Ventajas:
- Inexistentes.

Desventajas:
- Dibujo manual en todos los niveles.
- No existen levantamientos topográficos con aparatos, únicamente verificaciones con cinta.
- uso de implementos antiguos de dibujo: el pantógrafo.

RECOMENDACION POSITIVA

- Implementar dibujo computarizado.
- Reactivar levantamientos de campo.
- Modernizar equipo de dibujo.

PROGRAMA GENERAL DE NECESIDADES	
SUB-SISTEMA: 3- APLICACION, COORDINACION Y CONSERVACION	
FUNCION-COMPONENTE: A. APLICACIONES	
DIAGNOSTICO	RECOMENDACION POSITIVA
<p>- Ventajas:</p> <ul style="list-style-type: none"> - La presentación de los datos del sistema tanto gráfica como documentales plantea la facilidad del uso multidisciplinario de los datos catastrales. <p>- Desventajas:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aplicación eminentemente de carácter tributario. - Control de la vertiente jurídica de los inmuebles. - Subjetividad de los datos catastrales actuales. - No hay una aplicación tributaria equitativa. 	<ul style="list-style-type: none"> - Explotar la facilidad dada su naturaleza de aplicarlo al control planeamiento del Desarrollo Urbano. - Impulsar las aplicaciones multidisciplinarias. - Promover una aplicación tributaria equitativa.

PROGRAMA GENERAL DE NECESIDADES

SUB-SISTEMA: 3- APLICACION, COORDINACION Y CONSERVACION

FUNCION-COMPONENTE: B. SERVICIOS

DIAGNOSTICO

- **Ventajas:**
- Inexistentes.

- **Desventajas:**
- La aplicación del objeto tributario no se logra en su totalidad por no tener datos completos y actualizados.
- No se controla la actividad económica en relación a su ubicación geográfica.
- No existe una referencia exacta de cómo, dónde y desde cuándo se prestan los servicios municipales.
- No se controla adecuadamente la función social de la municipalidad.

RECOMENDACION POSITIVA

- Establecer un plan general de actualización e implementación de la información de referencia para el control de los servicios que presta la municipalidad.

PROGRAMA GENERAL DE NECESIDADES

SUB-SISTEMA: 3- APLICACION, COORDINACION Y CONSERVACION

FUNCION-COMPONENTE: C- COORDINACION.

DIAGNOSTICO

Ventajas:
Inexistentes

Desventajas:

- Orgánicamente debe establecerse los nexos a la Gerencia de Control de desarrollo Urbano.
- El proceso general del sistema actual presenta un planteamiento lógico.
- No existe un manual de procedimientos.
- No existen controles de producción y eficiencia.
- Excesivos procesos de retroalimentación.
- Dilatados períodos para la obtención de resultados.
- Se rezaga el procesamiento de la información por el fenómeno de demanda.
- No existen articulaciones adecuadas con OPAMSS, Jurídico, G.T.Z. y otros departamentos al interior y exterior del sistema.
- No hay coordinación con entidades del ámbito externo de la función municipal y que de alguna manera relacionan su función al control territorial del municipio como por ejemplo: Registro de la Propiedad, Raíz e Hipoteca, Secretaría Ejecutiva del Medio Ambiente, Patrimonio Cultural, Dirección General de Estadísticas y Censos, etc.

RECOMENDACION POSITIVA

- Establecer manuales de procedimientos.
- Establecer una coordinación adecuada de las funciones internas del sistema.
- Establecer control de producción y estadísticas.
- Disminuir en lo posible pasos repetitivos.
- Mejorar el tiempo de obtención de resultados.
- Disponer de un sistema informatizado para el procesamiento de datos y agilizar el sistema.
- Coordinar la interrelación entre instituciones internas y externas, especialmente las que se relacionan con el control territorial a través de una Gerencia para el Control Territorial e Investigación Tributaria.



PROGRAMA GENERAL DE NECESIDADES

SUB-SISTEMA: 3- APLICACION, COORDINACION Y CONSERVACION

FUNCION-COMPONENTE: D. CONSERVACION

DIAGNOSTICO

- Ventajas:
Inexistentes

- Desventajas:
- Desactualización de los datos catastrales en todos los niveles.
- No existe la investigación periódica (de Censo) al campo.
- Inspectorías realizadas sin criterios definidos.
- Uso de mobiliario inadecuado.
- No se da mantenimiento en general a la información catastral.
- No existe un aplicación de tecnología actualizada en el procesamiento y archivo de la Información Catastral.

RECOMENDACION POSITIVA

- Establecer planes concretos de micro y macro-actualización en:
 - Alumbrado,
 - Aseo,
 - Red Vial,
 - Proyectos Urbanísticos,
 - Nomenclatura.
- Reactivar la función del censo municipal con un anteproyecto de dotación de la información integral y periódica.
- Establecer una unidad de levantamientos topográficos.
- Dotación de equipo de alta tecnología y precisión para la conservación de la Información Catastral.

PROGRAMA GENERAL DE NECESIDADES

SUB-SISTEMA: 4- VALORACION

FUNCION-COMPONENTE: INEXISTENCIA DEL SUB-SISTEMA EN EL ACTUAL SISTEMA.

DIAGNOSTICO

Inexistencia del Sub-sistema en el actual Sistema.

El Sistema actual no posee un sistema de valoración, a pesar de su importancia y urgente necesidad de implementación. Unicamente se obtienen datos para multiplicarlos por factores tributarios. Además la realidad del mercado inmobiliario requiere de un patrón de valoración para evidenciar sus tendencias y comportamiento dentro de la economía general del municipio y su conformación urbana. Se hace necesario evaluar e integrar variables multidireccionales que sirvan de parámetro para la valoración urbano-tributaria de los inmuebles.

RECOMENDACION POSITIVA

Implementación completa de un verdadero sistema de valoración inmobiliaria integral (económica, histórico, urbano, ambiental y tributario).

PROGRAMA GENERAL DE NECESIDADES

SUB-SISTEMA: 4- VALORACION

FUNCION-COMPONENTE: A. ESTRUCTURA URBANA EXISTENCIA PARCIAL.

DIAGNOSTICO

Desventajas:
 Existe un completo divorcio entre las zonificaciones de referencia de ambos sistemas, ya que la utilizada por el sistema catastral es de carácter geográfico, pero base para el control parcial de la acción municipal.

En cambio la zonificación de METROPLAN 2000, responde a directrices de carácter urbano, pero no es controlado su fiel cumplimiento en la transformación urbana, además posee un planteamiento sistemático de sus componentes.

RECOMENDACION POSITIVA

Es necesario integrar ambos zonificaciones, de referencia ya que dicha combinación sería una verdadera herramienta de verificación y análisis del Desarrollo Urbano.

Además su integración facilitaría el análisis de planeación futura a nivel urbano - arquitectónico de la ciudad de San Salvador.

Se propiciaría entonces una verdadera función de control y seguimiento urbano arquitectónico.

PROGRAMA GENERAL DE NECESIDADES

SUB-SISTEMA: 4- VALORACION

FUNCION-COMPONENTE: B. SISTEMA VIAL

DIAGNOSTICO

- **Desventajas:**
- En la actualidad el catastro se plantea como uno de los principales responsables en el desorden de la nomenclatura parcelaria, al tener un método arbitrario de asignación, además en la parte de la nomenclatura vial y urbana no se dá la previa consulta al catastro para su asignación y asignación por parte de la OPAMSS.
- La información referente al sistema vial se limita a presentar el derecho de vía y el nombre o número respectivo.
- Las proyecciones viales no existen en los mapas catastrales.
- No se tienen datos sobre la condición física y clasificación del sistema vial, así como datos de la frecuencia o densidad vehicular de uso.

RECOMENDACION POSITIVA

- Es necesario establecer un método de asignación de nomenclatura parcelaria, vial y urbana; por consiguiente su debido control.
- Debe complementarse la información vial con datos gráficos de aceras, cordones, pendientes y niveles, así como su clasificación.
- Es conveniente adicionar al sistema actual las proyecciones viales para determinar su influencia en las parcelas a afectar y por consiguiente establecer su coeficiente de valoración o depreciación.
- La determinación de estos factores de uso y condición del sistema vial nos puede indicar también situaciones conflictivas del sistema vial actual y promover situaciones adecuadas y de conjunto.

PROGRAMA GENERAL DE NECESIDADES

SUB-SISTEMA: 4- VALORACION

FUNCION-COMPONENTE: C. VALORACION PREDIAL INEXISTENTE

DIAGNOSTICO

- Desventajas:
- Por no tener una verdadera apreciación de la condición particular de cada parcela o del conjunto urbano, el sistema actual carece completamente de criterios y parámetros de valoración inmobiliaria.

RECOMENDACION POSITIVA

- Implementar un sistema de valoración integral de los inmuebles estableciendo indicadores de:
 - Valor del suelo urbano.
 - Valor histórico-arquitectónico.
 - Naturaleza del inmueble.
 - Productividad.
 - Densidades habitacionales.
 - Valor de construcción.
 - Infraestructura y Topografía.
- Lo que posteriormente conllevaría al logro de una aplicación tributaria y equitativa, de acuerdo al valor real de los inmuebles.
- Su aplicación debe iniciarse en el tercer nivel o específico de parcela para luego establecer valoraciones por sector o bloques urbanos y en última instancia de conjunto.
- Además deben mantenerse actualizados los parámetros de valoración de acuerdo a los diferentes cambios que se dan en el ámbito económico, político urbano, social, etc. para lograr una eficiencia permanente del sistema.

PROGRAMA GENERAL DE NECESIDADES

SUB-SISTEMA: 4- VALORACION

FUNCION-COMPONENTE: D. CALIDAD AMBIENTAL

DIAGNOSTICO

- Desventajas:
- Existe un control de la propiedad de las zonas verdes, pero sin un estudio de su condición y calidad ambiental, pero si se establece su carácter restrictivo
- Por cuestiones de control de saneamiento ambiental que se hace en ríos o quebradas 1 ó 2 veces al año, se controla la ubicación de dichos accidentes pero sin mayor profundización.
- Se carece completamente de un levantamiento de zonas de riesgo ambiental.

RECOMENDACION POSITIVA

- Deben implementarse criterios de carácter ambientalista y paisajista en la dotación y control de las zonas verdes ya que son muy escasas y requieren de una adecuada ambientación al contexto urbano.
- Deben localizarse adecuadamente las zonas de protección con el debido dimensionamiento para verificar su cumplimiento e implementación.
- Deben localizarse y clasificarse las zonas de riesgo ambiental en el conjunto urbano para fines preventivos.

CAPITULO III

LA PROPUESTA Y SU APLICACION

7. LA FILOSOFIA DEL NUEVO SISTEMA DE INFORMACION CATASTRAL

Si bien es cierto que el Catastro Municipal es esencialmente un registro en el que figuran inscritos todos los inmuebles del Municipio y que responde exclusivamente a motivaciones de carácter fiscal.

Este planteamiento, sin perder de vista la motivación fiscal se orienta a diversas finalidades de distinto contenido, todas ellas sobre la base de un objetivo común:

DISPONER DE UNA INFORMACION CIERTA, COHERENTE Y ACTUAL ACERCA DE COMO SON, DONDE ESTAN Y CUANTO VALEN LOS INMUEBLES, PARA CONTRIBUIR EN PRIMER LUGAR A FACILITAR LA ADOPCION DE DECISIONES RELATIVAS A POLITICAS DE DESARROLLO DE REGIONAL O PLANEAMIENTO URBANISTICO ASI COMO A LA MISMA PROYECCION ARQUITECTONICA. TAMBIEN A HACER MAS TRASPARENTE EL MERCADO INMOBILIARIO. Específicamente lo definimos de la siguiente manera:

7.1. CONCEPTUALIZACION

Al considerar el Catastro como una base de datos inmobiliario, el alcance de la información se limita a menudo a los epígrafes referentes a localización, superficie, linderos, titularidad y un limitado concepto de uso. Lógicamente esta proposición encierra igualmente toda esa información pero añade más elementos que le confieren otra dimensión ya que incluye referencias a la **NORMATIVA URBANA** aplicable, así como en lo concerniente al **PATRIMONIO CULTURAL**, los recursos naturales y el adiconamiento de un verdadero sistema de **VALORACION INMOBILIARIO**.

7.2. OBJETIVOS DEL SISTEMA

A. GENERAL

Disponer de una información confiable y actualizada del volumen inmobiliario del Municipio para realizar un control efectivo a nivel urbano, social, natural y fiscal de la ciudad a través de una metodología ágil y sistemática de la Información Catastral, que propicie la correcta planificación urbana, el desarrollo de proyectos de infraestructura física, así como una justa aplicación tributaria.

B. ESPECIFICOS

- Trascender de la concepción registral del Catastro hacia

una función que facilite el control y verificación del Desarrollo Urbano y la función Municipal.

- Establecer verdaderos criterios de valoración inmobiliaria que proporcionen en cualquier momento indicadores afines a la función Municipal.
- Establecer las técnicas, mecanismos y criterios de articulación y aplicación de los procesos catastrales.
- Definir la estructura orgánica de interrelación institucional que facilite el mantenimiento y actualización de los datos catastrales.

7.3. ALCANCES Y APLICACIONES DEL SISTEMA

El nuevo planteamiento catastral busca en primera instancia hacer de la inversión Municipal una recuperación eficiente a través de un adecuado control de los servicios y de un efectivo control inmobiliario.

Consecuentemente las aplicaciones que permite el Catastro son variadas de las que se destacarán las que se enumeran a continuación:

- Investigación sobre la propiedad del suelo en su vertiente jurídica o desde el punto de vista de la estructura parcelaria o de los regímenes de tenencia.
- Determinación de valores para efectos fiscales o de expropiación. El Catastro deberá contener todos los datos necesarios para realizar una valoración, incluyendo referencias a precios de mercados o datos similares.
- Estudio de Usos de Suelo y Recursos Naturales, sobre la base de datos que incluyen sobre usos de terreno. El Catastro debe permitir la creación de mapas según vegetación, riqueza del subsuelo, zonas de riesgo ambiental.
- Identificación, localización y superficie de la parcela Catastral. La localización debe figurar tanto mediante la nomenclatura, como las coordenadas geodésicas de un punto de la parcela.
- Identificación, localización y especialización del tipo de servicio que goza la parcela y la determinación de los períodos que lo gravan.
- Y la más importante aplicación es la determinación de normas sectoriales y urbanísticas aplicables. Que incluirá referencias de la existencia de limitaciones o condicionantes derivados de la aplicación de la legislación sectorial urbanística, como puede ser la

resultante de una declaración de espacio natural protegido, (áreas verdes ecológicas) o de un monumento histórico. Se trata de restricciones que pueden o no alcanzar la categoría de servidumbre y que por lo tanto no resultan inscribibles en el Registro de la Propiedad, pero que por su incidencia sobre la posible utilización de las parcelas conviene que sean conocidas del público y que se tengan en cuenta a la hora de analizar la situación físico-jurídico de una zona.

7.4. MARCO TECNICO JURIDICO

Respondiendo a los nuevos planteamientos catastrales, es necesario generar los ajustes legales que condicionan la actividad catastral y que la Municipalidad como un Gobierno local autónomo puede promover de acuerdo a la potestad que le establece el decreto 203 de la Constitución Política de la República, y de acuerdo a las funciones establecidas en el Código Municipal.

Se definen además las reglamentaciones o leyes que tienen relación directa con la actividad Catastral:

- Reglamento de la Ordenanza del Control del Desarrollo Urbano y de la Construcción.
- Ley Especial de Protección al Patrimonio Cultural de El Salvador.
- Ley Tributaria.
- Tarifa de Arbitrios Municipales.
- Ley de Ordenamiento Territorial.

B. ESTRUCTURA ORGANICA Y SUS FUNCIONES

De acuerdo a los lineamientos planteados en los objetivos y dependiendo de la naturaleza de la información que se maneja en el Sistema Catastral Municipal; se sectoriza el tratamiento de los datos catastrales, principalmente porque una de las finalidades utilitarias del Sistema no es sólo el control territorial, sino la justa aplicación tributaria, y es por esta razón que la base de datos se divide de la siguiente manera: (VER GRAFICO 20)

A. CATASTRO INMOBILIARIO:

Encargado del control de toda la información referente a los inmuebles con las características catastrales ya mencionadas.

B. CATASTRO ECONOMICO-PRODUCTIVO:

Es el registro y control de toda la actividad económica y productiva que se da en el Municipio y que debe estar referenciado a su localización geográfica.

C. UNIDAD DE APOYO CATASTRAL:

Encargada del mantenimiento sistemático y permanente de los datos catastrales o de cualquier situación que controle el sistema, especialmente cualquier hecho no previsto que se ve en la ciudad, que pueda tener incidencia en la estructura urbana de la misma, o que genere obligación tributaria.

Además deberá proveer clasificadamente la información tanto al Catastro Inmobiliario como Económico-Productivo. SU CREACION RESPONDE A LA NECESIDAD DE BUSQUEDA ACTIVA DE INFORMACION EN LA CIUDAD Y A LA DE SER EL ORGANISMO ARTICULADOR ENTRE TODAS LAS INSTITUCIONES PUBLICAS, PRIVADAS Y DEL INTERIOR DE LA MUNICIPALIDAD QUE PUEDAN PROPORCIONAR ELEMENTOS DE CONTROL TERRITORIAL Y TRIBUTARIO PARA EL SISTEMA CATASTRAL.

9. ORGANIZACION OPERATIVA

La composición del Sistema Catastral propuesto, mantiene una concepción sistemática de su estructura operativa y consiste en mejoras a los sub-sistemas ya existentes y creación de un Sub-Sistema de Valoración, que genere datos de utilidad al control territorial, al control de los servicios y al control tributario. Además éste contiene factibilidades de mecanización con las que se puede obtener resultados efectivos en el procesamiento de los datos.

Y se conforma de la siguiente manera:

9.1. SUB-SISTEMA DE INFORMACION BASICA DOCUMENTAL

Se compone de toda la información que califica, clasifica y sirve para valorar a los inmuebles; permitiendo evaluarlos a nivel particular o general.

Y en el que juega papel importante la exacta coincidencia la información jurídico-documental-geográfica del inmueble y su contenido es:

a. Características Técnicas de los Inmuebles:

Debe contener datos básicos del inmueble, como:

- Dimensiones,
- Superficie del inmueble (m² y v²),

- Descripción Técnica,
 - Área construida,
 - Número de niveles,
 - Número de unidades que conforman el inmueble (Apartamentos, locales comerciales, parcelas),
 - Área verde,
 - Área de Equipamiento Social,
 - Área de Reserva Ecológica,
 - Área de Circulación,
 - Área de Servidumbre,
 - Área zonas de protección,
 - Curvas de nivel referenciadas a niveles geodésicos,
 - Áreas Comunes,
 - Altura de la Edificación.
- b. Ordenación y Calificación Urbanísticas:
- Consiste en la Calificación del inmueble o del sector, de acuerdo a los usos del suelo que para este caso se toma el Reglamento de OPAMSS, con sus respectivas compatibilidades, incow-patibilidades y prohibiciones, para lo que deberá tomarse como referencia la matriz de uso de suelo. Debe de indicarse también cualquier calificación y restricción referente al patrimonio Municipal, Cultural e Histórico-Arquitectónico.
- c. Urbanización. Servicios e Infraestructuras:
- Se determinará la calidad, tipos y fechas de servicio que goza el inmueble y se pueden clasificar en:
- ° Servicios Municipales: (Registro unificado con C.A.E.S.S.)
 - De asoc: Saneamiento Ambiental, Recolección y Barrido de Calles.
 - De Alumbrado Público (clasificado por tipos)
 - ° Servicio de A.N.D.A.: de Acueducto y Alcantarillado.
 - ° Servicio de Obras Públicas:

Aguas Lluvias,
Reparación de Calles.

- ° Servicio de A.N.T.E.L.
- ° Servicio de C.A.E.S.S.
- ° Referencia al Plan Vial.

d. Tipología Constructiva

- Clasificación por Tipo de Construcción, referenciado de acuerdo a la Clasificación del Reglamento de DPAMSS, así:

GRUPO 1:

- ° Edificios para vivienda menores de cuatro pisos.
- ° Edificios para Industria.
- ° Establecimientos
- ° Obras de Infraestructura.

GRUPO 2:

- ° Edificios para Centros de Reunión con capacidad mayor de 100 personas.
- ° Edificios para Salas de Espectáculo Escénico.
- ° Edificios para Salas de Espectáculo Deportivo.
- ° Edificios para Establecimientos Comerciales y Oficinas.
- ° Edificios para Hospitales con capacidad menor de 100 camas.
- ° Edificios para Centros Educativos.
- ° Edificios para Templos.
- ° Edificios para vivienda Multifamiliar mayores de cuatro pisos.

GRUPO 3:

- ° Edificios para Instituciones de Auxilio Inmediato.
- ° Edificios para Hospitales con capacidad mayor de 100 camas.

- Terminales de Transporte.
 - Sistema Constructivo
 - Año de Construcción o Modificaciones.
 - Aceras
- e. Georeferenciación. Localización Especial.
 - Clave Catastral
 - Zona
 - Distrito
 - Referencia a clave Catastral del I.G.N.
 - Dirección
- f. Titularidad de la Propiedad.
 - Nombre del propietario
 - Fecha de adquisición
 - Propietarios anteriores
 - Número de inscripción en el Registro de la Propiedad.
 - Inscripción I.L.P.
 - Régimen de Tenencia:
 - En propiedad por compra-venta
 - Proindiviso
 - Aceptación de Herencia
 - Donación
 - Régimen de Propiedad por pisos y apartamentos (Régimen de Condominio)
 - Arrendamiento
 - Embargo
 - Participación
 - Y cualquier otro fenómeno jurídico que motive cambio de propiedad sobre el inmueble.

- Datos personales del titular o los titulares (propietarios), indicando cuando sean más de uno, el porcentaje de su participación.
- Nombre de Notario o funcionario responsable.
- Referencia a cualquier restricción de carácter legal.
- Principio Compra-Venta

Este Sub-Sistema también debe de contener toda la base documental de carácter general del sistema; para poder evaluar totalmente, parcialmente o un sector territorial específico en base a los indicadores siguientes:

- Clasificación y Porcentajes de Usos de Suelo.
- Listado de proyectos urbanísticos (urbanizaciones, Residenciales, Condominios, etc.)
- Densidad poblacional.
- Sectores y Rutas de Servicios.
- Listado de Areas Verdes
- Viario
- Índice de Propietarios
- Registro Inmobiliarios y Comercial individual por propietario.
- Registro Unificado del Catastro Inmobiliario y Comercial.
- Resumen de movimientos por inmueble.

RECOPIACION DE LA INFORMACION

Además del ingreso permanente de la información que accede voluntariamente al sistema se plantea poner en práctica una actitud activa en la búsqueda de la información por parte del Sistema, papel que como ya se definió anteriormente correspondió a la unidad Catastral.

Fuentes:

- Contribuyente
- Instituciones Públicas y Privadas.
- Unidad de Apoyo Catastral.

9.2 SUB-SISTEMA DE INFORMACION GRAFICA

Cuya definición se mantiene, así como los niveles gráficos, que dependiendo del tipo de evaluación urbano-catastral pueden ser:

- Mapa de Zonificación Catastral de San Salvador.
- Mapa de Estructura Urbana y Usos de Suelos de San Salvador.
- Mapa de Zona.
- Mapa de Distrito.
- Mapa de un Sector previamente delimitado.
- Mapa de Manzana o Polígono.
- Plano de Parcela.

Además a nivel general comprende la siguiente información:

Cartografía Parcelaria

Que se refiere a los límites de las parcelas y el número de las mismas.

Referenciación Geodésica.

Representación de Ordenación Urbanística (Uso de Suelos y Alineamientos).

Mapa de Referencia de Nomenclatura.

Referencia de Conexión de Claves Catastrales para el acceso a la base de datos.

Mapa de Riesgo Ambiental.

Mapa de Referencia de Servicios a Inmuebles.

Representación del Sistema Vial del Municipio.

Identificación de Edificios, Instalaciones, Monumentos o Inmuebles de Valor Patrimonial y de Propiedad Municipal.

El concepto básico de la propuesta es el crear un registro unificado de toda la referencia territorial del Municipio, que en la mayoría de los casos ya existe de una manera dispersa, tal es el caso de los registros gráficos utilizados por O.P.A.M.S.S., C.A.E.S.S., A.N.T.E.L., A.N.D.A., I.G.N.

a. MEJORAS A LOS MAPAS CATASTRALES

Con el objetivo de presentar una información integral que nos permita determinar la condición urbana, específica de un sector y sobre todo para aprovechar la potencialidad representativa de los hechos urbanos de la ciudad a través de este Sub-sistema; se plantea mantener la misma referencia de mapas catastrales, pero que deben complementarse con toda la información que se especificó en el párrafo anterior. Los elementos que aparecerán graficados, serán:

- Límites de Zonas Catastrales.
- Límites de Distritos.
- Sectorización y Localización de Servicios a los inmuebles.
- Límites de las parcelas, su referencia Catastral y el color del uso de suelos.
- Referencia de densidades poblacionales permitidas.
- Elementos Topográficos relevantes.
- Viario.
- Red Hidrográfica
- Referencia Geodésica.
- Localización de Areas Verdes.

b. REDISEÑO DE LA FICHA CATASTRAL

La ficha Catastral como se explicó anteriormente es una combinación de la información contenida en los Sub-Sistemas: Básico Documental y Gráfico, y donde se encuentra la información total de una parcela; así como el polígono o manzana a la cual pertenece, para poder visualizar particularmente dicha parcela y en relación a su entorno. (VER CUADRO 19, 20 Y 21)

En base al objetivo planteado y para facilitar su uso toda la información de la ficha catastral será utilizada por medio de tablas que contendrán códigos de referencia. (VER TABLAS DE LA 1 A LA 14)

9.3. SUB-SISTEMA DE APLICACION COORDINACION Y CONSERVACION

Comprende todos los usos potenciales de la Información Catastral especialmente en las aplicaciones de control territorial del Municipio; así como también toda la articulación de la estructura Orgánica y Operativa, externa

5. CALIFICACION URBANISTICA

DISTRITO DENSIDAD POBLACIONAL USO ESTABLECIDO

USOS PERMITIDOS

Nº NIVELES PERMITIDOS AREA CONSTRUIDA PERMITIDA m²

PORCENTAJE AREA VERDE FRENTE MINIMO m²

AREA MINIMA LOTE m² Nº DE UNIDADES TIPO DE URBANIZACION

OTROS _____

6. INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS

ASEO SECTOR FECHA ALUMBRADO PUBLICO TIPO

FECHA AGUA POTABLE AGUAS NEGRAS ENERGIA ELECTRICA TELEFONO

SALUD AGUAS LLUVIAS NINGUNO

CLASE VIA RETIRO FRONTAL m² ACERA CORDON ARRIATE

7. CONDICION JURIDICA

FORMA DE TENENCIA TIPO DE PROPIEDAD TIPO DE DOCUMENTO

FECHA DE ADQUISICION Nº DE ESCRITURA TIPO DE INSCRIPCION Nº _____

FUNCIONARIO RESPONSABLE _____

AREA LEGAL m² v²

PROPIETARIO(S) ACTUAL(ES): _____

VALOR ADQUISICION _____ CODIGO PROPIETARIO _____

HIPOTECA SI NO

PROPIETARIO ANTERIOR	FECHA DE TRASPASO	NOTARIO	VALOR
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

8. ACTIVIDAD PRODUCTIVA

CODIGO _____

NOMBRE _____

GIRO _____

IDENTIFICACION _____ Nº _____

9. OBSERVACIONES:

FECHA DE ACTUALIZACION RESPONSABLE _____

ALCALDIA MUNICIPAL DE SAN SALVADOR				
CATASTRO DEL SUELO URBANO				
REGISTRO DE POLIGONO				
CODIGO CATASTRAL <input type="text"/>	DISTRITO <input type="text"/> ZONA <input type="text"/>			
SIGLA <input type="text"/>	SIGLA <input type="text"/>	SIGLA <input type="text"/>	SIGLA <input type="text"/>	SIGLA <input type="text"/>
NORMAS URBANISTICAS: PORCENTAJE AREA EDIFICADA <input type="text"/> SUPERFICIE MINIMA DE LOTE m ² <input type="text"/> PROMEDIO OCUPACION MAXIMA <input type="text"/> PROMEDIO NIVELES <input type="text"/>				
LUGARES PREDOMINANTES		LUGARES PREDOMINANTES		
USO <input type="text"/> DENSIDAD POBLACIONAL <input type="text"/> NOMBRE LUGAR <input type="text"/> CLASE DE VIA <input type="text"/> ACCESIBILIDAD <input type="text"/> ESTADO DE CONSERVACION <input type="text"/> RETIRO <input type="text"/> ALTURA <input type="text"/> FRONTAL <input type="text"/> FACHADA <input type="text"/> VALOR DE LA TIERRA <input type="text"/> VALOR DE CONSTRUCCION <input type="text"/> SERVICIOS PUBLICOS	USO <input type="text"/> DENSIDAD POBLACIONAL <input type="text"/> NOMBRE LUGAR <input type="text"/> CLASE DE VIA <input type="text"/> ACCESIBILIDAD <input type="text"/> ESTADO DE CONSERVACION <input type="text"/> RETIRO <input type="text"/> ALTURA <input type="text"/> FRONTAL <input type="text"/> FACHADA <input type="text"/> VALOR DE LA TIERRA <input type="text"/> VALOR DE CONSTRUCCION <input type="text"/> SERVICIOS PUBLICOS			
AGUA POTABLE <input type="checkbox"/> AGUAS NEGRAS <input type="checkbox"/> AGUA LLUVIA <input type="checkbox"/> TELEFONO <input type="checkbox"/> ENERGIA <input type="checkbox"/> TRANSPORTE <input type="checkbox"/> ELECTRICA DOMIC. <input type="checkbox"/> PUBLICO LIVIANO <input type="checkbox"/> ALUMBRADO PUBLICO <input type="checkbox"/> TRANSPORTE <input type="checkbox"/> ASEO <input type="checkbox"/> PUBLICO MASIVO <input type="checkbox"/> INSTITUCIONAL <input type="checkbox"/> SALUD <input type="checkbox"/> RECREACION <input type="checkbox"/>	AGUA POTABLE <input type="checkbox"/> AGUAS NEGRAS <input type="checkbox"/> AGUA LLUVIA <input type="checkbox"/> TELEFONO <input type="checkbox"/> ENERGIA <input type="checkbox"/> TRANSPORTE <input type="checkbox"/> ELECTRICA DOMIC. <input type="checkbox"/> PUBLICO LIVIANO <input type="checkbox"/> ALUMBRADO PUBLICO <input type="checkbox"/> TRANSPORTE <input type="checkbox"/> ASEO <input type="checkbox"/> PUBLICO MASIVO <input type="checkbox"/> INSTITUCIONAL <input type="checkbox"/> SALUD <input type="checkbox"/> RECREACION <input type="checkbox"/>			
LUGARES PREDOMINANTES		LUGARES PREDOMINANTES		
USO <input type="text"/> DENSIDAD POBLACIONAL <input type="text"/> NOMBRE LUGAR <input type="text"/> CLASE DE VIA <input type="text"/> ACCESIBILIDAD <input type="text"/> ESTADO DE CONSERVACION <input type="text"/> RETIRO <input type="text"/> ALTURA <input type="text"/> FRONTAL <input type="text"/> FACHADA <input type="text"/> VALOR DE LA TIERRA <input type="text"/> VALOR DE CONSTRUCCION <input type="text"/> SERVICIOS PUBLICOS	USO <input type="text"/> DENSIDAD POBLACIONAL <input type="text"/> NOMBRE LUGAR <input type="text"/> CLASE DE VIA <input type="text"/> ACCESIBILIDAD <input type="text"/> ESTADO DE CONSERVACION <input type="text"/> RETIRO <input type="text"/> ALTURA <input type="text"/> FRONTAL <input type="text"/> FACHADA <input type="text"/> VALOR DE LA TIERRA <input type="text"/> VALOR DE CONSTRUCCION <input type="text"/> SERVICIOS PUBLICOS			
AGUA POTABLE <input type="checkbox"/> AGUAS NEGRAS <input type="checkbox"/> AGUA LLUVIA <input type="checkbox"/> TELEFONO <input type="checkbox"/> ENERGIA <input type="checkbox"/> TRANSPORTE <input type="checkbox"/> ELECTRICA DOMIC. <input type="checkbox"/> PUBLICO LIVIANO <input type="checkbox"/> ALUMBRADO PUBLICO <input type="checkbox"/> TRANSPORTE <input type="checkbox"/> ASEO <input type="checkbox"/> PUBLICO MASIVO <input type="checkbox"/> INSTITUCIONAL <input type="checkbox"/> SALUD <input type="checkbox"/> RECREACION <input type="checkbox"/>	AGUA POTABLE <input type="checkbox"/> AGUAS NEGRAS <input type="checkbox"/> AGUA LLUVIA <input type="checkbox"/> TELEFONO <input type="checkbox"/> ENERGIA <input type="checkbox"/> TRANSPORTE <input type="checkbox"/> ELECTRICA DOMIC. <input type="checkbox"/> PUBLICO LIVIANO <input type="checkbox"/> ALUMBRADO PUBLICO <input type="checkbox"/> TRANSPORTE <input type="checkbox"/> ASEO <input type="checkbox"/> PUBLICO MASIVO <input type="checkbox"/> INSTITUCIONAL <input type="checkbox"/> SALUD <input type="checkbox"/> RECREACION <input type="checkbox"/>			

TABLA 1: USO DE SUELO PERMITIDO

TIPO	CLAVE	SUB-TIPO
HABITACIONAL	Hr-05 Hr-10 Hr-20 Hr-40	Habitación Residencial Habitación Residencial Habitación Residencial Habitación Residencial
COMERCIAL	CU SU CS CI CB	Centro Urbano/Comercio/Servicio/Habitación Sub-Centro Urb/Comercio/Serv/Habitación Corredor Urb/Comercio/Servicio/Habitación Corredor Urb/Comercio/Serv/Indus/Habitación Centro de Barrio/Comercio/Serv/Habitación
INSTITUCIONAL	ES EA ED EP EM EC EI	Equipamiento Admon., Educ., Cultura, Salud Equipamiento Abasto Equipamiento Recreación y Deportes Equipamiento Protección y Seguridad Equipamiento Mortuorio Equipamiento Comunicación y Transporte Equipamiento Infraestructura
AREA VERDE	AV AP	Area Verde y Espacio Abierto Area de Protección
INDUSTRIA	IV IA	Industria Vecina Industria Aislada
ZONA RURAL	RS RA RP	Explotación Rural Silvícola Explotación Rural Agrícola Explotación Rural Pecuaria
AREA VERDE	RE	Reserva Ecológica

TABLA 3 : CLASIFICACION DE VIAS

CLAVE	TIPO	CLASE
DC D1	COLECTORA LOCAL	DISTRIBUCION
RV RR	VECINAL RESIDENCIAL	REPARTO
APV ASV APP APDP	PASAJE VEHICULAR SENDA VEHICULAR PASAJE PEATONAL PASAJE DE PASO	ACCESO

TABLA 4 : ACCESIBILIDAD

CLAVE	DESCRIPCION
VTT SVL SP	Vehiculo todo tipo Solo vehiculo liviano Solo a pie

TABLA 5 : TOPOGRAFIA

CLAVE	DESCRIPCION
TP	Plana
TSP	Semi - plana
TO	Ondulada
TI	Inclinada
TQ	Quebrada

TABLA 6 : TIPO DE URBANIZACION

CLAVE	TIPO
U1	Urbanizacion completa tipo1
U2	Urbanizacion completa tipo2
U3	Urbaniz. progres. grado 1
U4	Urbaniz. progers. grado 2
U5	Urbaniz. progres. grado 3

TABLA 7 : TIPO DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA

CLAVE	TIPO
RCA	Revestimiento completo A
RCB	Revestimiento completo B
RSA	Revestimiento simple A
RSB	Revestimiento simple B
SR	Sin Revestimiento
CT	Con Tuberia
CRA	Canal recubierto A
CRB	Canal recubierto B
CRC	Canal recubierto C
CSR	Canal sin recubrimiento
AL	Alcantarillado
FS	Fosa septica
LE	Letrina
DO	Domiciliar
CO	Colectiva
PO	Pozo
SS	Sin Servicios
TV	Todas las vias
AC	Accesos

TABLA 8 : INFRAESTRUCTURA POR TIPO DE URBANIZACION

OBRAS DE URBAN.	U1	U2	U3	U4	U5
Vías Vehiculares	RCA	RCB	RSA	RSB	SR
Aceras	RCA	RCB	RSA	RSB	SR
Cordones y cunetas	RCA	RCB	RSA	RSB	SR
Aguas Iluvias	CT	CRA	CRB	CRC	CSR
Aguas negras	AL	AL	FS	LE	LE
Agua Potable	DO	DO	CO	FO	FO
Electricidad	DO	DO	SS	SS	SS
Alumbrado Publico	TV	VP	AC	SS	SS

TABLA 9 : SERVICIOS MUNICIPALES

SERVICIOS	CLAVE	TIPO	DESCRIPCION
ALUMBRADO PUBLICO	APA	Tipo A	Lamparas de vapor de mercurio, Sodio u otros, de 400 watts, colocados en postes a ambos lados o al centro de la via.
	APB	Tipo B	Lamparas de vapor de mercurio, sodio u otros, de 400 watts, colocados a un lado de la via
	APC	Tipo C	Lamparas de vapor de mercurio, Sodio u otros de 250 watts, colocados en postes a ambos lados o al centro de la via
	APD	Tipo D	Lamparas de vapor de mercurio, Sodio u otros de 250 watts, colocados a un lado de la via
	APE	Tipo E	Lamparas de vapor de mercurio, Sodio u otros de 175 watts, colocados a un lado de la via
ASEO	ASA ABC ARB		<p>Saneamiento Ambiental</p> <p>Barrido de calles</p> <p>Recoleccion de basura</p>

TABLA 10 : CALIDAD DE SUELO

CLAVE	DESCRIPCION
SRO	Rocoso
STAL	Talpetate
SARC	Arcilloso
SARE	Arenoso
SSV	Suelo Vegetal

TABLA 11 : TIPO DE PROPIEDAD

CLAVE	DESCRIPCION
PR	Privada
GOES	Estado y gobierno
PN	Patrimonio Municipal
PC	Patrimonio Cultural
E	Embajada.

TABLA 12 : FORMA DE TENENCIA

CLAVE	DESCRIPCION
PR	Propietario
PRIN	Proindivision
NP	Nada propiedad
U	Usufructo
ARR	Arrendamiento
CON	Condominio
POS	Poseedor
US	Usurpado
IN	Inquilino

TABLA 13 : TIPO DE DOCUMENTO

CLAVE	DESCRIPCION
DEP	Escritura publica
DTM	Titulo municipal
DTS	Titulo suplatorio
DEM	Embargo
DAH	Aceptacion Herencia
DDH	Declaracion Heredero
DA	Arrendamiento
DN	Ninguno
DRC	Regimen de condominio
DRM	Remedicion

TABLA 14 : TIPO DE INSCRIPCION

CLAVE	DESCRIPCION
IFR	Folio Real
ITR	Tradicional
RSI	Registro social de inmuebles
N	No tiene.

e interna del Sistema; y contiene las diferentes etapas, estrategias y alineamientos de retroalimentación informática que requieren los datos catastrales para mantenerse permanentemente actualizados.

A. APLICACION DE LA INFORMACION CATASTRAL

Dadas las factibilidades gráficas y documentales que presenta el Sistema de Uniformación Catastral como un sinónimo de control territorial, se reconocen cuatro aplicaciones básicas:

- a. VERIFICACION Y CONTROL DEL DESARROLLO URBANO
- b. CONTROL DE SERVICIOS MUNICIPALES Y ESTATALES
- c. APLICACION DEL SISTEMA TRIBUTARIO
- d. CONTROL DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA

PARA EL LOGRO EFECTIVO DE LAS ANTERIORES UTILIDADES PLANTEADAS ES PRECISO CREAR UNA BASE INFORMATICA UNIFICADA DE TODOS LOS REGISTROS O SUB-SISTEMAS QUE UTILIZAN EN LA ACTUALIDAD, LAS DIFERENTES INSTITUCIONES INVOLUCRADAS CON EL CRECIMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN SALVADOR Y QUE SON:

- EL CATASTRO DE LA ALCALDIA MUNICIPAL DE SAN SALVADOR; donde se centraliza la base informática, conforme a la política de descentralización de las funciones del estado, que hará eficiente la gestión, control y ejecución de proyectos sociales en los municipios, así como la equitativa, aplicación Tributaria.
- LA O.P.A.M.S.S.; cuya base de datos es el punto clave en la función rectora del desarrollo urbano del A.M.S.S. ya que es quien posee toda la referencia en regulación urbana.

Su función es la de dar seguimiento directo a las proyectos urbanísticos y de construcción, así como el control y sanción de proyectos que por alguna razón no se apegan al plan de desarrollo actual; a la vez está encargada de la planificación y control de proyectos de infraestructura urbana.

Estas entidades se encargarán conformarían la GERENCIA DEL CONTROL TERRITORIAL E INVESTIGACION TRIBUTARIA; que tendrá una acción directa sobre el desarrollo urbano del municipio y la explotación tributaria.

Estarán involucrados también en la base documental de referencia actual las siguientes instituciones:

- INSTITUTO GEOGRAFICO NACIONAL, I.G.N; cuya función sería de complemento con la información de coordenadas geodésicas y levantamientos catastrales periféricos del municipio, en zonas potencialmente urbanas o en procesos de urbanización.
- A.N.D.A.; C.A.E.S.S.; A.N.T.E.L.; M.O.P.; que proporcionarían toda la información de servicios e infraestructura y sus factibilidades en el municipio.
- I.L.P.; REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECA,; que poseen toda la referencia legal sobre los inmuebles.

Deben considerarse a futuro la unificación previa reactivación de sus registros de Instituciones como el S.E.M.A.; Patrimonio Cultural, El Viceministerio de Transporte, en la actualidad es necesario que se consideren como un Registro para ser adicionados a la base catastral.

Partiendo de esta base informática podemos especificar su aplicación:

Debido a que el resultado promedio en proyectos de construcción urbanísticos que se han desarrollado en San Salvador, es la ejecución de fenómenos urbanos total o parcialmente contradictorios a la reglamentación urbana existente y cuya problemática se ve originado por una deficiente verificación en todas las etapas de los mencionados y en la ausencia hasta este momento de la coordinación que permita tener en el Catastro el instrumento de lectura urbana que debe de ser.

Es por eso que al sugerir una base documental y gráfica de la ciudad, a través del Sistema de Información Catastral, la gestación, control y seguimiento será uno solo. De tal manera que los procedimientos de información previa (líneas de Construcción, Calificaciones de lugar, factibilidades de servicios) puedan obtenerse en una fuente, lo que se visualizará en el rediseño de la ruta de gestión, control y seguimiento de proyectos urbanos y de construcción que se detallará posteriormente.

B. COORDINACION DE SISTEMA DE INFORMACION CATASTRAL.

Sólo un adecuado planteamiento estructural del Sistema Catastral en articulación a las diferentes actividades que comprende la función municipal, le dará fluidez y eficiencia dentro de la Administración Municipal, especialmente en las labores sociales, de control urbano y recaudación tributaria, lógicamente dadas las dimensiones de datos a manejar se hace imprescindible el apoyo informático.

a. PROPUESTA DE COORDINACION INTERNA DEL SISTEMA DE INFORMACION CATASTRAL EN LA FUNCION MUNICIPAL.

Se propone en primer lugar una estructura coherente de las diferentes actividades que comprende la función municipal de la siguiente manera:

1. TERRITORIO

- O.P.A.M.S.S.

2. SERVICIOS

- GERENCIA DE SANEAMIENTO. AMBIENTAL.

- GERENCIA DE RECOLECCION.

- C.A.E.S.S. (ALUMBRADO PUBLICO).

- A.N.D.A.

- D.U.A.

- A.N.T.E.L.

3. JURIDICO

- GERENCIA LEGAL.

- OFICINA B.I.D. - A.M.S.S. (COMUNIDADES).

4. FINANZAS

- TESORERIA.

- CUENTAS CORRIENTES.

- RECUPERACION DE MORA.

- COMPUTO.

Y dentro de esa estructura interna el Sistema Catastral es el eje coordinador y generador de datos para conversión tributaria lo que puede apreciarse en el siguiente gráfico.

b. PROPUESTA DE INTERRELACION EXTERNA DEL SISTEMA EN EL CONTROL DEL DESARROLLO URBANO. (VER GRAFICO 21)

CONSISTE EN UBICAR AL SISTEMA EN UNA POSICION CENTRAL DE CONTROL DE INFORMACION, DE COMUNICACION BIDIRECCIONAL ENTRE LAS OTRAS UNIDADES PARA QUE PROMUEVA LA RETROALIMENTACION INMEDIATA DE LAS TRANSFORMACIONES URBANAS PARA SU INMEDIATA VERIFICACION Y ACTUALIZACION.

La propuesta a nivel institucional interno se conformará por las siguientes instituciones:

SISTEMA DE INFORMACION CATASTRAL UNIFICADO (SICU)

Cuya posición central, le permitirá alimentar su base de datos de una manera combinada y simultánea, a través de una relación bidireccional (retroalimentación) con las otras instituciones, de tal manera que su actualización sea permanente.

Su función está dada como un ente informador y registrador de todos los fenómenos urbano-jurídicos que condicionan la ciudad, de tal manera que pueda proporcionar en cualquier momento datos confiables de una determinada porción del territorio para todas las posibles necesidades que el usuario le plantee, que pueden ser de carácter:

- Jurídico
- Fiscal
- Urbano
- Servicios

GERENCIA DE DESARROLLO TERRITORIAL (D.P.A.M.S.S.)

La que asume la función general de coordinación del Desarrollo Urbano del territorio del municipio; aplicando toda normativa urbanística, y su relación es bidireccional únicamente al Sistema de Información Catastral unificado, alimentando de toda información de referencia y calificación urbanística de tal manera que este (SICU) informe al usuario y se conformara de la siguiente manera:

- a) Unidad de Planificación
- b) Unidad de Control y Seguimiento
- c) Unidad de Evaluación

GERENCIA DE SERVICIOS

En donde se recopilará y controlará toda información

DIAGRAMA GENERAL DE RELACION EXTERNA DEL SISTEMA EN EL CONTROL URBANO

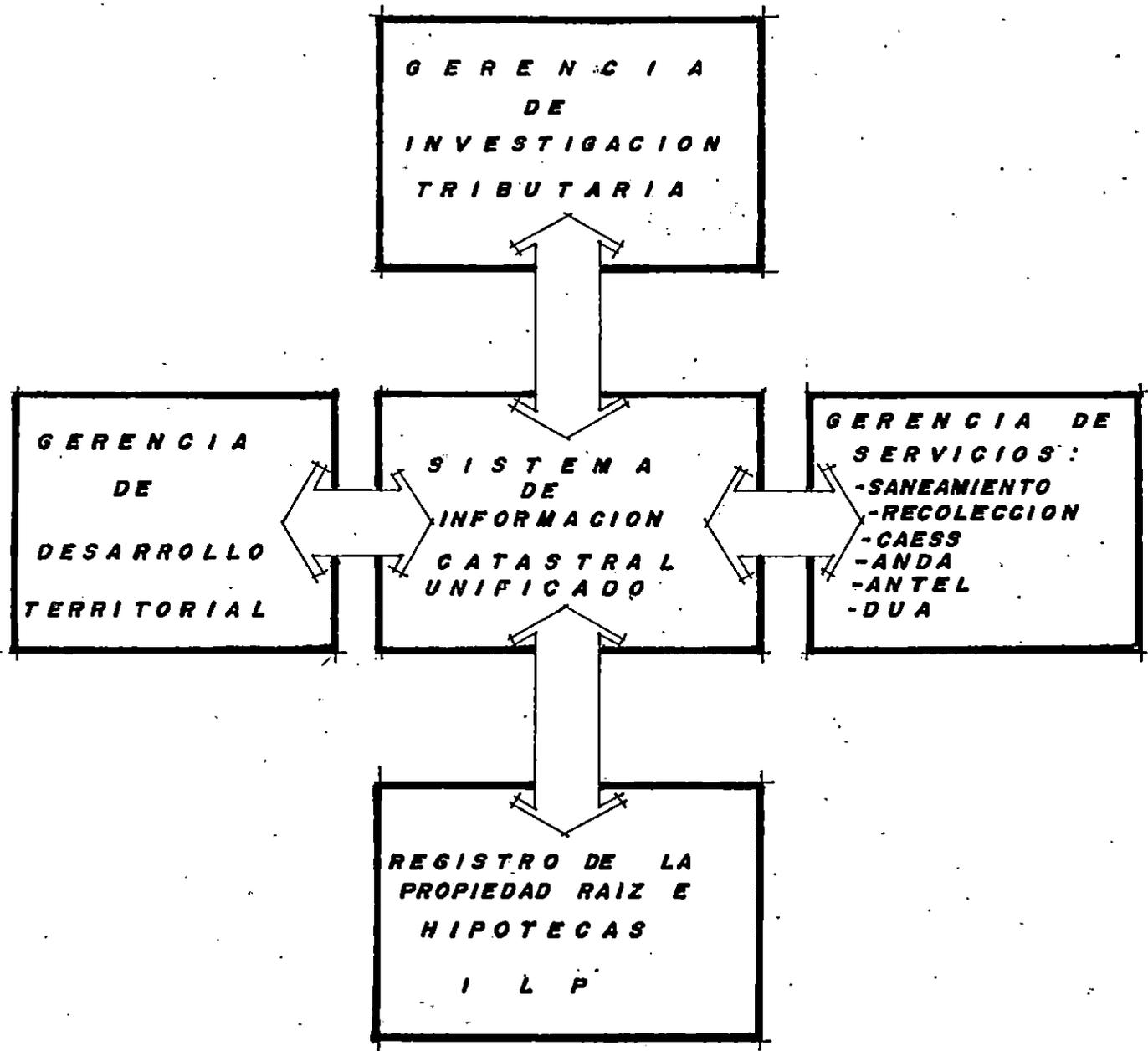


GRAFICO 21

referente de los servicios a los inmuebles y su factibilidad y comprende:

- Saneamiento Ambiental
- Recolección de Basura
- C.A.E.S.S.
- A.N.D.A.
- A.N.T.E.L.

De tal manera que al estar enlazado con el SICU podrá informar y retroalimentar su contenido informático.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD RAIZ E HIPOTECA E ILP

También localizado en relación al SICU de manera que interactue información sobre la legalización y registro de la propiedad inmobiliaria y sobre cualquier restricción condicionante, referente al Patrimonio Cultural o de otro tipo que afecte a un determinado inmueble.

GERENCIA DE INVESTIGACION TRIBUTARIA

Asume la función de aplicación fiscal en base a la información inmobiliaria y de carácter económico productivo que recopile el sistema de Información Catastral Unificado.

c. PROPUESTA REDISEÑO DE LA RUTA DE GESTION, CONTROL Y SEGUIMIENTO, EVALUACION DE PROYECTOS URBANISTICOS Y DE CONSTRUCCION. (VER CUADRO 22)

Con el objetivo de viabilizar y ordenar la gestión de proyectos urbanísticos, se han determinado las siguientes fases y etapas, para la aplicación reguladora urbano-catastral, desde la fase de información preliminar al diseño del proyecto hasta llegar a hacer una evaluación post ejecución, para determinar el impacto en su entorno urbano; esta propuesta también busca registrar desde un primer momento la parcela y no al final como se esta haciendo actualmente:

FASE 1:

INFORMACION PRELIMINAR:

El proyecto deberá informarse de la factibilidad del entorno, en cuanto a calificación e infraestructura urbana y principalmente deberá inscribir o verificar la inscripción Catastral de la parcela donde pretende ejecutar el proyecto; según dicha propuesta lo puede hacer en el Sistema de

PROPUESTA

REDISEÑO DE LA RUTA DE GESTION, CONTROL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS URBANISTICOS Y DE CONSTRUCCION

FASE	ETAPA	UNIDAD EJECUTORA
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 0 auto;">INFORMACION PRELIMINAR</div> <div style="text-align: center;"> </div>	1º Inscricion catastral 2º Alineamiento y Calificacion Urbanistica 3º Revision Catastral 4º Factibilidad de servicios	SISTEMA DE INFORMACION CATASTRAL UNIFICADO
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 0 auto;">GESTION</div> <div style="text-align: center;"> </div>	5º Revision Vial y Zonificaci3n 6º Permiso de Ejecuci3n 7º Incorporacion Catastral Preliminar	OPAMSS UNIDAD DE PLANIFICACION
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 0 auto;">CONTROL SEGUIMIENTO</div> <div style="text-align: center;"> </div>	8º Ejecucion 9º Recepcion del proyecto y Permiso de Habitar	OPAMSS UNIDAD DE CONTROL
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 0 auto;">EVALUACION</div>	Registro Catastral Definitivo	OPAMSS UNIDAD DE EVALUACION

CUADRO 22

Información Catastral Unificado, en un sólo trámite, dándole agilidad a la gestión; y comprende las siguientes etapas:

1. INSCRIPCION CATASTRAL

Consiste en el Registro inicial en el Sistema de Información Catastral Unificado y que para dicho únicamente se necesita la escritura de propiedad y el plano de ubicación respectivo independientemente si estos coinciden o no.

2. ALINEAMIENTO Y CALIFICACION URBANISTICA

Es la etapa mediante la cual se señalan los requerimientos para el asentamiento de los usos de suelo señalados como condicionados en la matriz de usos de suelo del Plan de Zonificación así como la señalización, los derechos de vía del sistema vial a una parcela.

3. REVISION CATASTRAL

Es el procedimiento mediante el cual se hace una verificación de la configuración descriptiva de una parcela en comparación con su escritura de propiedad para actualizar su descripción técnico-jurídica.

4. FACTIBILIDAD DE SERVICIOS

Es la etapa de determinación de la accesibilidad de servicios e infraestructura para una parcela.

FASE 2:

GESTION:

Es la propuesta del proyecto para su legalización y que dependiendo de la naturaleza de este se darán los permisos siguientes:

5. REVISION VIAL Y ZONIFICACION

Es el instrumento mediante el cual O.P.A.M.S.S. constata el cumplimiento de las disposiciones y objetivos del planpo general de zonificación del A.M.S.S. y el plan de transporte del área metropolitana de San Salvador.

6. PERMISO DE PARCELACION

Resolución oficial que se concede al constructor para ejecutar una obra de parcelación, previa presentación del proyectos con todos sus diseños y memorias debidamente firmados por lo profesionales.

7. PERMISO DE CONSTRUCCION

Resolución oficial que se concede al constructor para ejecutar una obra de construcción, previa presentación del proyecto con todos sus diseños y memorias debidamente firmados por los profesionales responsables.

8. INCORPORACION CATASTRAL PRELIMINAR

Inscripción preliminar del proyecto aprobado para su registro y obtención de solvencia municipal respectiva.

FASE 3:**CONTROL Y SEGUIMIENTO:**

Comprende el seguimiento del proyecto en marcha, y que verifica lo visto en planos ya aprobados, y comprende:

9. EJECUCION DE OBRAS

Realización supervisada de obras aprobadas y control de las no aprobadas para encausarlas en el sistema.

10. RECEPCION Y PERMISO DE HABITAR

Legalización y habilitación del proyecto ejecutado.

FASE 4:**EVALUACION:**

Es el Registro Catastral definitivo y el análisis del impacto urbano del proyecto en su entorno, así como la determinación de su radio de influencia. También se hará una evaluación entre la propuesta inicial del proyecto aprobado y las diferencias de la ejecución final del proyecto.

d. PROPUESTA PARA PROCESO OPERATIVO DE LA INFORMACION CATASTRAL. (VER CUADRO 23 Y GRAFICO 22).

La implantación de este sistema busca un aumento considerable de la velocidad con que se procesa la Información Catastral, con una mejora en la calidad del producto final debido a la eliminación de pasos intermedios y a la introducción de rutinas de verificación. Todo esto acompañado de una reducción en los costos de inversión de personal como puede verse en el CUADRO COMPARATIVO DE COSTOS IDEALES POR OPERACION entre el sistema manual existente y el sistema mecanizado propuesto. El ahorro que se da es de \$11.71 por operación en tiempos ideales en conceptos de sueldos de personal y que según estadísticas de documentos procesados se ejecutaron aproximadamente 15,000 operaciones

**CUADRO DE COSTOS IDEALES POR OPERACION DEL CATASTRO INMOBILIARIO
SISTEMAS MANUALES**

	PERSONAL TIPO	MINUTO SUELDO DIARIO	APERTURA		TRASPASO		DESMEMBRAC.		INCorp.		MODIFICACION.	
			MIN.	TOT.	MIN.	TOT.	MIN.	TOT.	MIN.	TOT.	MIN.	TOT.
C A T A S T R O	COLAB. ADTVO. IUBICADOR	0.17	15	2.55	5	0.85	5	0.85	5	0.85	5	0.85
	OFICINISTA I REcep.	0.13	5	0.65	5	0.65	5	0.65	5	0.85	5	0.65
	INSPECTOR	0.12	90	10.8								
	OFICINISTA I. DISTRIBUIDOR	0.13	30	3.9	5	0.65	30	3.9	30	3.9	5	0.65
	DIBUJANTE	0.14	30	4.2			45	6.3	1000	140		
	COLAB. ADTVO. II	0.17					15	2.55				
	SECRETARIA	0.13	10	1.3	15	1.95	15	1.65	15	1.95	15	1.95
	JEFE DE SECCION	0.2	5	1	5	1	5	1			5	1
	JEFE DEPARTAMENTO	0.25	2	0.58	2	0.58	2	0.58	2	0.58	2	0.58
	COLAB. ADTVO. I	0.17	10	1.7	10	1.7	10	1.7	10	1.7	10	1.7
	ORDENANZA	0.15	5	0.75	5	0.75	5	0.75	5	0.75	5	0.75
C T. C O.	SECRETARIA	0.13	2	0.26								
	OFICINISTA I	0.13	30	3.5								
	JEFE SECCION	0.2	5	1								
	SECRETARIA	0.13	2	0.26								
	ORDENANZA	0.15	10	1.5								
C O M P.	RECEPCION	0.13	2	0.26								
	DIGITADOR	0.17	15	2.55								
	CONTROL/CALIDAD	0.2	7	1.4								
	JEFATURA	0.29	2	0.58								
75 MINUTOS = ¢ 11.71												
			277	38.7	127	19.8	212	31.94	1147	162	127	19.84

**CUADRO DE COSTOS IDEALES POR OPERACION DEL CATASTRO INMOBILIARIOS
SISTEMA MECANIZADO**

UBICACION	0.17	8						5	0.9	5	0.85	
RECEPCION	0.13	3	0.39	3	0.39	3	0.39	3	0.4	3	0.39	
INSPECTORIA	0.12	90	10.8									
DISTRIBUIDOR	0.13	15	1.95	15	1.95	15	1.95	15	2	15	1.95	
ANALISTA O DIBUJANTE	0.14	15	2.1			20	2.8	300	42			
CONTROL DE CALIDAD	0.2	5	1	5	1	5	1	5	1	5	1	
DIGITADOR	0.17	5	0.85	5	0.85	7	1.19	15	2.6	5	0.85	
JEFE	0.29	2	0.58	2	0.58	2	0.58	2	0.6	2	0.58	
			143	19	30	4.77	52	9.86	346	49	35	5.62

FLUJOGRAMA GENERAL DEL PROCESO OPERATIVO DEL SISTEMA DE INFORMACION CATASTRAL PARA LA INSCRIPCION O REVISION CATASTRAL DE UNA PARCELA

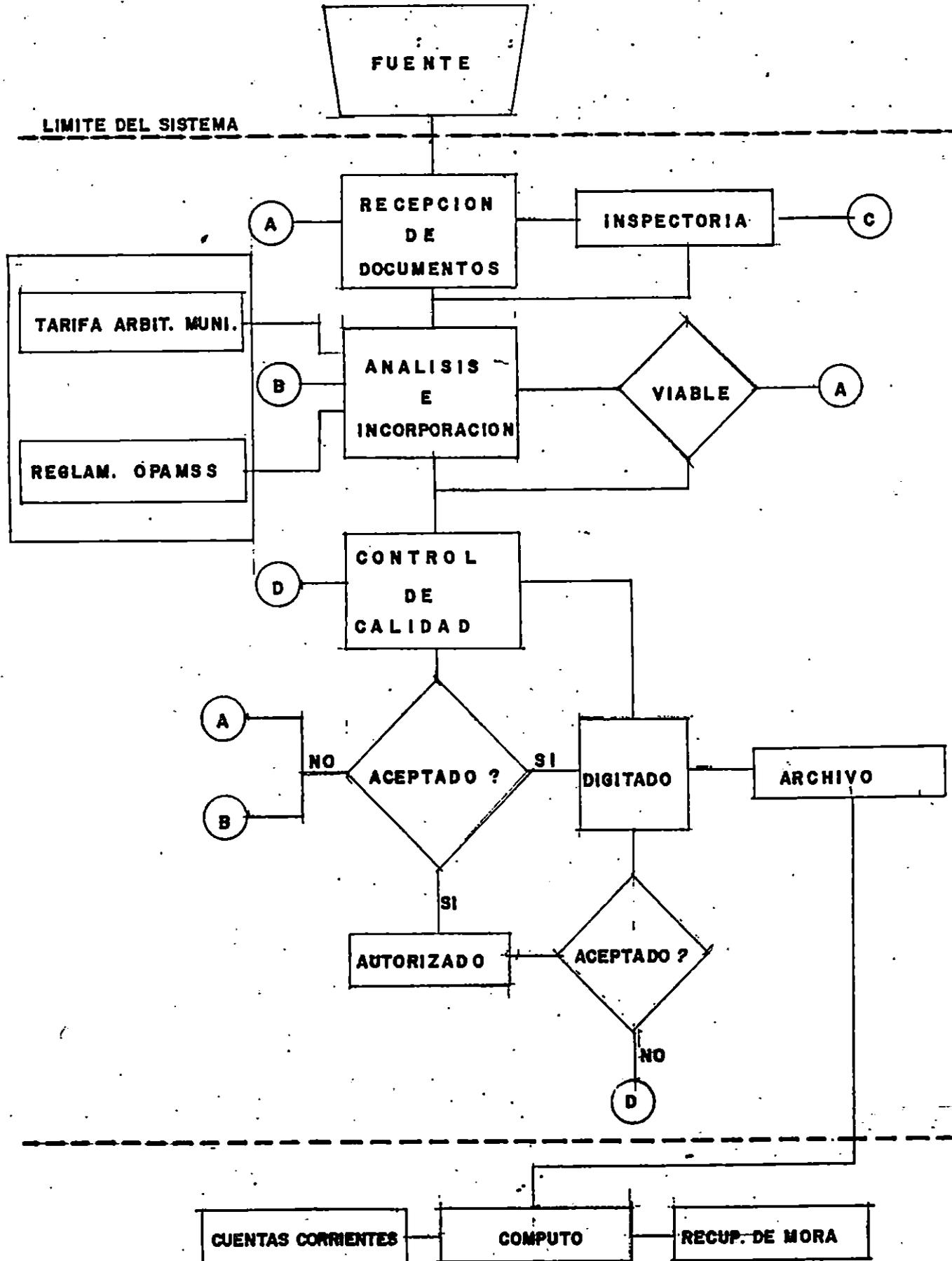


GRAFICO 22

en 1994. Por lo que la administración se hubiera ahorrado \$175,650.00 en concepto global de sueldos por pago a personal, lo que pone en evidencia la poca rentabilidad de un sistema manual.

La propuesta para el Sistema Informático de Operaciones se basa prácticamente en que la inscripción de los registros catastrales se produzca directamente a través de la computadora. Se trata por lo tanto de una operación sometida a rigurosos controles y que se lleva a cabo a través de una relación de transacciones informáticas realizadas mediante un diálogo con el sistema. El procedimiento graficado en el flujograma propuesto, puede sintetizarse como se indica a continuación:

Una vez recibido y aceptado un documento se realiza la inserción en el sistema con fecha del día de entrada y se señala este hecho en los archivos. El funcionario que procese la información podrá solicitar un informe de modificación para verificar que los datos han sido debidamente incorporados al sistema. Este informe llegará al día siguiente de realizar la entrada de los datos, lo que le permitirá verificar cada día el trabajo realizado el día anterior y corregir lo que sea necesario. En el momento en que se considere que la información referente al día anterior es correcta, se instruye al sistema para que la incorpore como definitiva y a partir de dicho momento ya pueden emitirse certificaciones sobre la base de tal información.

e. PROPUESTA PARA EL PLAN DE DIGITALIZACION DEL SISTEMA DE INFORMACION CATASTRAL.

Respondiendo a los objetivos tendientes a buscar agilidad, modernización, eficiencia y unificación en los procesos de depuración de la información catastral, se plantea poner en práctica el diseño de un proyecto de información cuyos puntos más significativos pueden sintetizarse en los siguientes:

- SISTEMAS GEOGRAFICAMENTE DISTRIBUIDOS

La información específica de los diferentes sistemas informáticos de cada oficina involucrada con el Catastro está contenida de tal manera que cada una (O.P.A.M.S.S., A.N.D.A., C.A.E.S.S., I.G.N., CATASTRO MUNICIPAL, A.N.T.E.L., I.L.P., ETC.) mantiene y gestiona su propio sistema en el marco territorial de actuación propia de cada uno de ellos y retroalimenta al Sistema de Información Catastral Unificado, lo que permite asegurar una calidad y fiabilidad de la información y su mantenimiento. Se define una base de datos como una colección de datos generalizada, integrada para evitar

repeticiones de datos, con sus descripciones, y gestionada de tal manera que pueda satisfacer las distintas necesidades de sus usuarios. Los datos se organizan y mantienen en un conjunto estructurado y gestionado por el Sistema de Información Catastral Unificado.

- ARQUITECTURA INFORMATICA ABIERTA

La utilización de un Sistema operativo estándar de amplia utilización en la actualidad y susceptible de correr en diferentes gamas de ordenadores, la Arquitectura Abierta del Hardware y la utilización de base de datos estandard deberán ser garantía para las ampliaciones futuras del Sistema y la comunicación con otros centros informáticos. Se definen entonces como características técnicas mínimas del medio informático de gestión alfanumérico:

- Treinta Sistemas Territoriales (14 Zonas y 16 Distritos) y un Sistema Central.
- Sistema Operativo UNIX.
- Base de Datos Relacional Estándar S.O.L.
- Capacidad Global de Almacenamiento en el momento de la implantación del Sistema 60,000 Mb.
- Interfases con Sistemas Informáticos Gráficos.

- SISTEMA GRAFICO-ALFANUMERICO

El Catastro es una proyección/representación de una realidad espacial, del territorio, y por ello la información que contiene es una referenciación de distribución geográfica, soportada a través de la Cartografía, el proyecto de informatización no quedaría completo sino contemplara también ese soporte gráfico, base descriptiva geográfico-espacial del territorio. Por lo que se propone implantar el Plan de Mapeo Digital.

La Gerencia de Control Territorial e Investigación Tributaria, deberá abordar el importante proyecto de informatización de la Cartografía Catastral Rústica y Urbana del municipio de San Salvador por los siguientes motivos:

1. Política Municipal, materializable a través de la Gerencia en dirección a conseguir un Catastro Multifuncional, utilizable en diversos ámbitos de la Etapa Pública y Privada, y soportado con medios Tecnológicos actuales.
2. Necesidades detectadas y tangibles de la propia Administración Municipal Central, coincidentes, en muchos aspectos con las otras administraciones autónomas en el

Ámbito de la Planificación Urbana.

3. Su consideración como factor de desarrollo económico, equivalente a una infraestructura territorial, como pueden ser las obras públicas u otros tipos de infraestructura material.
4. Dar respuestas a las abundantes iniciativas que están surgiendo en este campo, tanto en la esfera pública como privada que con toda probabilidad conduciría a una producción de Cartografía Digitalizada totalmente descordinada y variada, similar a la Cartografía manual existente, y por ello ineficaz desde una perspectiva global.
5. En relación con lo anterior, y como consecuencia, conseguir una estandarización en la producción Cartográfica; a la par que una economía de escala en la misma.
6. Garantizar el mantenimiento actualizado de la Cartografía Informatizada.

C. CONSERVACION, MANTENIMIENTO Y ACTUALIZACION DE LA INFORMACION CATASTRAL.

Las distintas características de los bienes inmuebles van modificándose con el transcurso del tiempo y en consecuencia los documentos del catastro en los que figuran tales características pueden quedar también desfasados. Sin embargo, sólo un Catastro debidamente actualizado puede ser un Catastro eficaz, por ello se perfilan los mecanismos encaminados a garantizar la actualización de los datos catastrales y se distinguen los siguientes:

- Las Revisiones Catastrales masivas.
- El Mantenimiento del Catastro.
- La Actualización de la Información de Referencia.
- La Inspección Catastral.

REVISIONES CATASTRALES MASIVAS

Las actuaciones que las integren deberán destacarse especialmente dada su magnitud (abarcán a todos los bienes en las zonas en que se actúa), sus costos y la trascendencia social que este proceso puede llevar consigo. A través de la Revisión Catastral masiva se examinarán todos y cada uno de los inmuebles de una zona, comprobando sus características físicas, urbanas, económicas y jurídicas para elaborar posteriormente una nueva documentación Catastral a partir de la ya existente. De esta manera se pretende poner al día

el Catastro, modernizando su documentación e incluyendo en el registro todos los bienes que actualmente no están y que deberían estar.

Este proceso se caracterizará en primer lugar por llevar a cabo una comprobación de los datos relativos a las parcelas en el propio lugar de situación de éstas (trabajos de campo), consultando con otros organismos (Registro de la Propiedad, Estadísticas y Censo, I.L.P, etc) o bien cotejando simplemente la documentación Catastral existente en esos momentos. Estos trabajos de campo se complementarán con los trabajos de oficina mediante los cuales, contratando toda la información disponible se procederá a elaborar la nueva documentación Catastral. Se recomienda llevar a cabo una Revisión Catastral masiva cada 10 años.

MANTENIMIENTO DEL CATASTRO

En tanto que las revisiones catastrales se caracterizan por sus procedimientos masivos y de alguna forma excepcionales, el mantenimiento del Catastro está integrado por una serie de actuaciones individualizadas y realizadas con carácter cotidiano. Se trata de registrar e incorporar al Catastro día a día las alteraciones realizadas en inmuebles en el momento mismo en que se producen o dar de alta a unidades que antes no aparecían porque no existían. Las operaciones que tienen una mayor relevancia de cara al mantenimiento catastral son fundamentalmente dos: Las declaraciones de los particulares y la colaboración inter-administrativa.

Por lo que se refiere a las declaraciones particulares, deberá darse cuenta al Catastro de cualquier nueva construcción (declaraciones de alta) o de cualquier alteración que se produzca en los bienes ya existentes (declaraciones de alteración), sean de orden físico-urbano, económico o jurídico. Las alteraciones de los bienes Inmuebles que estarán sujetas a la obligación de declarar son las siguientes:

- De orden físico-urbano como pueden ser la realización de nuevas construcciones, parcelaciones o la ampliación, rehabilitación, demolición o derribo de las construcciones ya existentes.
- De orden económico entendiéndose por estos los cambios de uso y destino de los inmuebles que no conlleven modificaciones físicas de éstos.
- De orden jurídico como son la transmisión de la titularidad (compra-venta, donaciones, sucesiones, etc.) las agrupaciones o segregaciones o la constitución de usufructos derechos de superficie y otorgamiento de concesiones administrativas sobre los bienes inmuebles.

Por otra parte el mantenimiento del Catastro sólo podrá ser eficaz si se cuenta con la colaboración de todas las administraciones públicas tal como se concibe en el Sistema de Información Catastral Unificado.

ACTUALIZACION DE LA INFORMACION DE REFERENCIA

Al concebir la propuesta de una manera integral es necesario. (previo al llevar a cabo el plan general de informatización de los datos catastrales), realizar el plan de MACROACTUALIZACION, que consiste en actualizar unificadamente información general que sirve de marco de referencia para el Sistema, en el control Urbano-Territorial y la aplicación de todo el Municipio. Esta implica la atención de los siguientes componentes:

- Actualización de mapas de referencia de los servicios a los inmuebles:
 - * Alumbrado Público
 - * Aseo, Saneamiento Ambiental
 - * Servicio de Energía Eléctrica Domiciliar.
 - * Servicio de Acueducto y Alcantarillado
 - * Servicio Telefónico.
- Actualización de la información de referencia urbanística e Incorporación de proyectos urbanísticos y de construcción.
- Actualización catastral en zonas no catastradas.
- Actualización de mapas de referencia para la asignación de nomenclatura.
- Actualización de las referencias y aplicaciones en el sistema vial.

La importancia de este plan radica también en alcanzar niveles efectivos de la inversión de la función municipal, control y prestación de servicios inmuebles.

LIMITES

- La efectividad en el logro de los objetivos de este plan depende de la capacidad y rapidez en la dotación de información de referencia por parte de las entidades involucradas con la labor catastral.
- El tiempo para la obtención de resultados se ve dilatado por el carácter manual del sistema actual.

- Gran parte de la recopilación de los datos catastrales está dado por la efectividad de la Unidad de Apoyo Catastral en el rescate de la información.

DESCRIPCION DEL PROYECTO DE MACROACTUALIZACION

COMPONENTE 1: MAPAS DE REFERENCIA DE LOS SERVICIOS A LOS INMUEBLES.

SERVICIO DE ASEO

El control de este servicio es completamente desordenado y empírico ya que no existe en la Gerencia de Recolección y Saneamiento Ambiental información necesaria para poder definir claramente las rutas, períodos y sectores donde se presta el servicio y así poder utilizarlo como sistema de referencia y a la vez asignar las tasas respectivas el hecho de no haber trasladado periódicamente esa información al Catastro Inmobiliario, no ha permitido hacer rentable la inversión que la municipalidad hace en este rubro. Situación que se materializa en la proyección de recuperación por servicio prestado y no cobrando en diferentes sectores del municipio desde 1980 hasta Dic/94 que asciende a \$ 20,699,750.00 según el CUADRO DE PROYECCION DE INGRESOS RETENIDOS DE SANEAMIENTO AMBIENTAL. (CUADROS DEL 24 AL 29)

EJECUCION

Este proyecto se desarrollará en las siguientes etapas:

1. Gestión y recopilación de toda la información de Rutas, Períodos y Sectores donde se presta el servicio, en la Gerencia de Saneamiento implica también recopilar la información sobre localización, cantidad y período de servicio de contenedores.
2. Elaboración de Mapas de Referencia indicando los períodos y límites de servicio.
3. Revisión Catastral Sectorizada y asignación del cobro tributario.

FUENTES

Gerencia de Recolección y Saneamiento Ambiental.

METAS

- Visualización, control claro y real del servicio prestado.
- Recuperación y Proyección de ingresos de los costos de inversión a través de la adecuada aplicación tributaria.

**PROYECCION DE INGRESOS POR SANEAMIENTO
AMBIENTAL
PRIMER SEMESTRE 1995**

S E C T O R	M T S ²	TARIFA MENSUAL 0.10 CTS.	P E R I O D O E N E / 9 4 A J U N / 9 4	S U B - T O T A L
CARRETERA A LOS PLANES DE RENDEROS	700.000	70.000.00	6	420.000.00
EL TEJAR: SUR- PTE. PRTO. SANTA MARTA	250.000	25.000.00	6	150.000.00
ZONA NORTE DE COL. ESCALON	1.500.000	150.000.00	6	900.000.00
ZONA PONIENTE DE RPTO. MIRALVALLE	750.000 250.000 500.000	75.000.00 25.000.00 50.000.00	6	450.000.00 150.000.00 300.000.00
ZONA NOR- PONIENTE DE COL. ESCALON	250.000	25.000.00		150.000.00
				¢ 2.250.000

**RESUMEN DE INGRESOS DE
SANEAMIENTO AMBIENTAL**

RECUPERACION POR	SUB-TOTAL
INGRESOS RETENIDOS DE ENERO/80 A DICIEMBRE/94	2 0.6 9 9.7 5 0
PROYECCION PRIMER SEMESTRE 1995	2.2 5 0.0 0 0
TOTAL INGRESOS	C 2 2.9 4 9.7 5 0

CUADRO 26

**PROYECCION DE COBRO RETENIDO.POR
CONTENEDORES**

	MAY/92 A JUL/94				AGO/94 A DIC/94				TOTAL
	CANT.	TARIFA	PERIODO	SUB TOTAL	CANT.	TARIFA	PERIODO	SUB TOTAL	
CONTENEDORES CO- LOCADOS POR LA MUNICIPALIDAD EXCLUSIVAMENTE PARA FABRICAS O COMERCIO	35	300.00	26	367.500	35	500	5	2500	370.000.00

PROYECCION PRIMER SEMESTRE 1995

	CANTIDAD	TARIFA	PERIODO	TOTAL
CONTENEDORES CO- LOCADOS POR LA MUNICIPALIDAD EXCLUSIVAMENTE PARA FABRICAS O COMERCIO	35	500.00	6	105.000.00

S U B - T O T A L	475.000.00
--------------------------	-------------------

CUADRO 27

PROYECCION POR INGRESOS RETENIDOS POR CONTENEDORES

	MAY/92 A JUL/94				AGO/94 A DIC/94				TOTAL
	CANT.	TARIFA	PERIODO	SUB TOTAL	CANT.	TARIFA	PERIODO	SUB TOTAL	
CONTENEDORES PARA BASURA COLOCADOS POR EL INTERESADO EXCLUSIVAMENTE PARA USO DE FABRI- CAS O COMERCIO	6	125.00	26	19.500	6	225	5	6750	26.250.00

PROYECCION PRIMER SEMESTRE 1995

	CANTIDAD	TARIFA	PERIODO	TOTAL
CONTENEDORES PARA BASURA COLOCADOS POR EL INTERESADO EXCLUSIVAMENTE PARA USO DE FA- BRICAS O COMERCIO	6	225.00	6	8.100.00

SUB - TOTAL	34.350.00
-------------	-----------

PROYECCION GLOBAL DE CONTENEDORES

CONTENEDORES PRIVADOS	₡ 34,350.00
CONTENEDORES MUNICIPALES	₡ 475,000.00
T O T A L	₡ 509,350.00

CUADRO 29

° SERVICIO DE ALUMBRAD PUBLICO Y DOMICILIAR

Es talvés del servicio que se posee un "mejor" control ya que su instalación es ejecutada directamente por CAEES quienes constantemente envían la documentación necesaria, el problema radica a la hora de actualizar y procesar la información de referencia, al no existir controles gráficos en los mapas.

Este plan consiste en dotar de los mapas de referencia a la distribución de las redes de Alumbrado Público, sus especificaciones técnicas y adiconamientos por los proyectos realizados por ISDEM y la aplicación tributaria respectivas cuya proyección de ingresos es de \$325,013.05 (VER CUADROS DEL 30 AL 34).

EJECUCION

Se desarrollarán las siguientes actividades:

1. Gestión y recopilación de la información
2. Elaboración de mapas de referencia
3. Revisión Catastral y asignación tributaria

FUENTES:

- CAEES
- ISDEM

META:

Dar eficiencia al control, mantenimiento y asignación del servicio.

° SERVICIOS DE ANDA Y ANTEL

Corresponde la integración y unificación de las bases de datos que posee ANDA y ANTEL a la Base Catastral, en este sentido se hace necesario hacer compatibles los datos catastrales utilizados por ambas instituciones y a la vez complementar previamente su base cartográfica ya que no se posee información graficada en forma similar a la utilizada por el Catastro municipal, pues a la hora de determinar factibilidades o localizaciones se hace en base a información documental y visitas específicas de campo, sin elaborar una base cartográfica completa.

EJECUCION

Este proyecto implica una amplia atención para la obtención de resultados de la siguiente forma:

RECUPERACION DE CARGOS POR NUEVO SERVICIO DE ALUMBRADO PUBLICO II ETAPA PROYECTO ISDEM PERIODO: MAY./92 A DIC./94

LOCALIZACION	METROS	PERIODO		TARIFA		SUB - TOTAL	TOTAL
		MAY/92.	JUL/94.	TIPO	FACTOR		
		AGO/94.	DIC/94.				
ALAMEDA JUAN R II ENTRE 57 ^o .AV.NTE. Y 75 ^o .AV.NTE.	1400	1	4	A	1.25	24.500.00	35.910.00
		5			1.63	11.410.00	
AUTOPISTA A COMALAPA ENTRE AUTOPISTA SUR Y EX-PEAJE.	1645	1	4	A	1.25	28.787.50	42.194.25
		5			1.63	13.406.75	
AV.MASFERRER ENTRE COL.CAMPESTRE Y LIMITE ANTIGUO CUSCATLAN .	300	1	4	A	1.25	5250.00	7.695.00
		5			1.63	2445.00	
CARRETERA A LOS PLANES DE RENDEROS.	1400	1	4	B	1.00	19.600.00	28.700.00
		5			1.30	9.100.00	
CALLE CIRCUNVALACION ENTRE AUTOPISTA NORTE Y CALLE ZACAMIL	630	1	4	A	1.25	11.025.00	16.159.50
		5			1.63	5.134.50	
CALLE JUAN ABERLE ENTRE SAN SALVADOR Y MEJICANOS	360	1	4	E	0.60	3.024.00	4.428.00
		5			0.78	1.404.00	

¢ 135.088.75

**PROYECCION DE INGRESOS POR ALUMBRADO
PRIMER SEMESTRE 1995
II ETAPA PROYECCION ISDEM**

METROS	TIPO	TARIFA	PERIODO (MESES)	SUB TOTAL	TOTAL
4 1 7 5	A	1. 6 3	6	4 0 8 3 1. 5 0	
9 7 9 0	B.	1. 3 0	6	7 6 3 8 2. 0 0	¢ 118.878.30
3 6 0	E	0. 7 8	6	1. 6 8 4. 8 0	

**RESUMEN DE INGRESOS DE
ALUMBRADO PUBLICO**

RECUPERACION POR	SUB - TOTAL
M O D I F I C A C I O N	7 1 . 0 4 8 . 0 0
CARGOS NUEVOS	1 3 5 . 0 8 6 . 7 5
PROYECCION PRIMER SEMESTRE 1995	1 1 8 . 8 7 8 . 3 0
TOTAL INGRESOS	3 2 5 . 0 1 3 . 0 5

CUADRO 33

**RESUMEN PROYECCION
INCREMENTOS
INGRESOS POR ASEO**

COMPONENTE	MONTO
SANEAMIENTO AMBIENTAL, GERENCIA DE SANEAMIENTO.	¢ 22,949,750.00
SEGUNDAS PLANTAS. DESARROLLO URBANO	¢ 67,103.93
ZONAS VERDES NO DONADAS. DESARROLLO URBANO, CONTROL DE BIENES.	¢ 7,035,789.64
CONTENEDORES. GERENCIA DE SANEAMIENTO.	¢ 509,350.00
TOTAL	¢ 30,561,993.57

INGRESOS POR ALUMBRADO

COMPONENTE	MONTO
SEGUNDA ETAPA PROYECTO ISDEM	¢325,013.05
TOTAL	¢ 30,887,006.62

CUADRO 34

1. Revisión de Base de Datos.
2. Revisión de la Base Cartográfica.
3. Unificación del Sistema de Referencia
4. Elaboración de Mapas de Referencia
5. Revisión Catastral

FUENTES

ANDA

ANTEL

COMPONENTE 2: ACTUALIZACION DE LA INFORMACION DE REFERENCIA URBANISTICA E INCORPORACION

Comprende la integración de toda la referencia urbanística del municipio a la Base Cartográfica, como ramificación, distritos, densidades poblacionales, usos de suelo, así como la actualización de todas las modificaciones de carácter urbano que han efectuado el territorio del municipio y el control del patrimonio municipal por medio de la aplicación de la tarifa 10-1.6 que incluye también la proyección de ingresos tributarios que surgen de este control. (VER CUADROS 35 Y 36)

EJECUCION

Este proyecto se ejecutará de la siguiente forma:

1. Unificación de la Referencia Urbanística al mapa gerencial de zonificación
2. Actualización de los mapas de referencia
3. Incorporación de Proyectos Urbanísticos a la Base Catastral.
4. Aplicación tributaria

METAS

- Actualizar el Desarrollo Urbano de San Salvador en el Sistema Catastral.
- Estimulación al urbanista contribuyente a la donación de zonas verdes.

**PROYECCION GLOBAL POR APLICACION
DE TARIFA 10.1.6. ZONAS VERDES**

PERIODO ENERO/80 A DICIEMB./94	6.383.953.66
PRIMER SEMESTRE 1995	651.835.98
T O T A L	7.035.789.64

CUADRO 36

COMPONENTE 3: ACTUALIZACION DE LA ZONA NO CATASTRADA

Consiste en la dotación de toda información documental y cartográfica existente de la zona periférica de San Salvador que no está Catastrada, para establecer el soporte informático que permita hacer proyecciones y evaluaciones de desarrollo urbano, este proyecto implica acciones de fotogrametría en esos sectores.

LIMITANTE:

La base cartográfica y documental existente es la del IGN y se encuentra desactualizada por lo que implica levantamientos aéreos de la zona lo que involucra una gran inversión.

FUENTE

IGN

META

Conocer la masa territorial de reserva, clasificación urbana y rural.

COMPONENTE 4: ACTUALIZACION DE LOS MAPAS DE REFERENCIA PARA LA ASIGNACION DE NOMENCLATURA.

Se define como la reestructuración de la nomenclatura existente, para poder establecer la base de referencia para el Diseño de un Patrón de Asignación de Nomenclatura futura.

LIMITANTE:

No existe referencia alguna de nomenclatura en la actualidad por lo que es necesaria una revisión individual de cada parcela a nivel documental y de campo.

META:

Promover el ordenamiento de la nomenclatura y establecer la base para su modelo de asignación.

EJECUCION

1. Recuperación de Nomenclatura Existente
2. Análisis
3. Diseño de Modelo de Asignación

COMPONENTE 5: ACTUALIZACION DE LAS AMPLIACIONES EN EL SISTEMA VIAL.

Consiste en la actualización e incorporación a los mapas catastrales de todo el Sistema vial y sus ampliaciones, incluyendo alineamientos.

9.4 SUB-SISTEMA DE VALORACION

EL VALOR CATASTRAL

Cada inmueble tiene un valor real. Por otra parte, ese mismo inmueble tiene un precio determinado a la hora de comprarlo o venderlo, que no coincide necesariamente con su valor real, es el valor de mercado. Cada uno de los inmuebles tiene asignado además, otro tipo de valores de carácter administrativo, distintos a su vez del valor real y del valor de mercado. El valor Catastral es precisamente un valor administrativo, que se toma como referencia o sirve de base en relación con las actuaciones de la Administración Pública. Pero en nuestro país la aplicación de este concepto es casi nulo y utilizado de una manera poco coordinada por el sistema financiero bancario, es más, se consideran valoraciones espontáneas y circunstanciales al momento de la venta pero no existe un verdadero sistema de valoración.

A nivel de administración pública existe únicamente datos de valores en el Catastro Fiscal, que no se apegan a la realidad ya que son obsoletos y tendenciosos por ser de uso tributario.

El valor catastral deberá ser determinado en base a los indicadores descriptivos del inmueble que contiene la ficha catastral, sus rasgos más significativos son los siguientes:

- * Debe obtenerse a partir de las características que figuran el Sistema Catastral Unificado.
- * Es la suma del valor del suelo, por una parte y del valor de las construcciones, por otra, en el caso de que estas existan.
- * Es distinto al valor de mercado, si bien debe guardar una relación con dicho valor y nunca deberá ser superior al mismo.
- * Deberá calcularse a través de un procedimiento concreto y sumamente reglado, que constituirá el sub-sistema de valoración catastral.

AREAS ECONOMICAS HOMOGENEAS

El primer paso para la creación de este subsistema es la determinación de las Areas Económicas Homogéneas por medio

de un muestreo sobre el valor de construcción y de superficie en los diferentes sectores del municipio para determinar valores estandarizados.

Se definirá entonces un área económica homogénea como aquella zona geográfica en la que los dos elementos de los inmuebles que se toman en consideración en la valoración catastral, suelo y construcciones presentan características similares en el mercado inmobiliario.

Deberán realizarse estudios previos sobre costos y tipologías de las construcciones, precios de venta, estimación de valores del suelo, calificación urbanística, condicionantes jurídicas.

CALCULO DEL VALOR DEL INMUEBLE

En principio, el valor catastral del inmueble será simplemente el resultado de sumar el valor del suelo y el valor de la construcción, sin embargo el valor catastral no es ese, puesto que a este resultado deberán aplicarse coeficientes correctores que afectan a la totalidad del inmueble dependiendo de su localización y que por lo tanto deben incidir en los valores del suelo y en los valores de las construcciones. Estos coeficientes correctores deberán tener en cuenta las siguientes circunstancias:

- * Construcciones, diseño, usos o instalaciones inadecuados.
- * Viviendas y Locales interiores.
- * Fincas afectadas por cargas singulares, como por ejemplo las incluidas en conjunto oficialmente declarados histórico artísticos.
- * Fincas afectadas por la construcción de futuros viales, futuras expropiaciones, reparcelaciones, etc., fincas arrendadas y sometidas a régimen de prorroga forzosa, o bien gravadas con usufructos, concesiones administrativas o afectadas por circunstancias similares.
- * Apreciación o depreciación económica según la demanda del mercado.
- * Finalmente se actualizará el precio que pueda existir.

APLICACIONES DE LA VALORACION CATASTRAL

El valor catastral incide en diversas actuaciones fundamentalmente en las de carácter administrativo, en las que los bienes inmuebles deben ser objeto de valoración especialmente las siguientes:

- Valoración de tipo urbanístico.

- Procedimientos de expropiación forzosa.
- Aplicación Fiscal.
- Inversión Financiera.

La valoración catastral es la fórmula básica para promover una aplicación tributaria equitativa.

VALORACION EN LA ACTUALIDAD (VER ANEXO 2)

A pesar de ser una herramienta básica en el mercado inmobiliario y aplicación tributaria no existe en la actualidad datos específicos sobre valoración inmobiliaria. A continuación se presentará un estudio estadístico de proyectos constructivos al mes de Dic/94 elaborado por el MAC CORMACK Y CIA.

CAPITULO IV

LA SELECCION DE LA MUESTRA

10. CRITERIO DE LA SELECCION

La muestra de territorio a seleccionar deberá poseer la mayoría de variantes que permitan evaluarlo desde diferentes puntos de vista de tal manera que sea un sector en desarrollo, así como con una serie de usos primarios previamente establecidos.

10.1. SECTORES ALTERNATIVOS

- Zona Nor-Poniente del Municipio comprendido entre la Colonia escalón y la Colonia Miralvalle.
- Zona Sur del Municipio, localizado específicamente en el sector comprendido por la carretera a los Planes de Renderos y sus alrededores.
- Zona Sur-Oriente del Municipio, sector de Santa Marta.

10.2. OBJETIVOS DE SELECCION

Determinar condición urbana:

- Identificación y Cuantificación del Uso del Suelo
- Factibilidad de infraestructura y servicio
- Desarrollo Urbano Potencial.

10.3. TERRITORIO SELECCIONADO Y NIVELES DE ANALISIS (VER GRAFICO 23)

- SECTOR URBANO: Z1SS12; Z1SS13; Z1SS15.
- CUADRANTE CATASTRAL: 031, 032, 033, 034, 042, 043, 132, 121, 122.
- MAPA CATASTRAL: 034
- PARCELA: 034-09-25

10.4 CRITERIOS DE SELECCION

- Sector de amplia tendencia a desarrollo.
- Acelerado movimiento del mercado inmobiliario
- Area potencialmente urbana equivalente al 20%
- Diversidad de usos de suelo establecidos.

11. APLICACION DEL MODELO

La aplicación del modelo en el sector seleccionado se hará en tres niveles de análisis de tal manera de obtener información así:

- 1er. Nivel de Análisis: DISTRITOS
- 2o. Nivel de Análisis: MAPA CATASTRAL
- 3o. Nivel de Análisis: LA PARCELA

11.1 EVALUACION Y APLICACION URBANA

En el momento de la aplicación del sistema y especialmente en la evaluación urbanística se advierte el nivel extremadamente general de aplicación que posee METROPLAN 2000, específicamente en lo que respecta a los usos de suelos por lo que se hace necesario especificar de una manera puntual los usos de suelo primarios planificados para el sector.

Ante esa circunstancia y con el objetivo de obtener una información completa sobre el sector a aplicar del Sistema de Información Catastral propuesto; se hizo una investigación directa en la oficina de O.P.A.M.S.S. con la intención de averiguar si existía un estudio amplio y específico sobre la planificación urbana; sin obtener mayores resultados ya que únicamente se tiene en estudio sobre el Distrito Comercial Central. Por lo que es necesario establecer un Modelo de Propuesta de Uso de Suelo y Sistema Vial para el Sector para complementar la información.

11.1.1 MODELO DE PROPUESTA DE PLANIFICACION URBANA PARA EL SECTOR.

Esta propuesta es únicamente de aplicación para el Sistema de Información Catastral Unificado (SICU) por lo que se advierte que los criterios utilizados son a nivel general, no especializados en planificación, pero sí elaborado en los marcos racionales de la estructura urbana. (VER GRAFICOS 24 Y 25)

* ESTRUCTURA URBANA

Se admiten 4 unidades urbanas comprendidas entre la calle San Antonio Abad, Calle 15 de Septiembre, Calle La Granjita y la Prolongación de la Alameda Juan Pablo II intersectada por el Boulevard Constitución, y la 75ª Avenida Norte, que es el eje central de la propuesta, la 79ª Avenida Norte y la intersección de la Calle Los Cojos.

*** USOS DE SUELO**

Se reconocen como uso de suelos primarios: Uso Habitacional, Uso Comercial permitido, Area Verde, Institucional y Nodo Comercial.

A las 4 unidades delimitadas se le determina un uso predominante habitacional y se localizan 4 nodos comerciales en las siguientes intersecciones:

- Nodo 1: Calle San Antonio Abad y 75ª Avenida Norte.
- Nodo 2: 75ª Avenida Norte y Prolongación Alameda Juan Pablo II.
- Nodo 3: Calle San Antonio Abad y Boulevard Constitución.
- Nodo 4: Prolongación Alameda Juan Pablo II y Boulevard Constitución.

Estos cuatro nodos articulan una franja de uso habitacional con disponibilidad de uso comercial.

En lo que respecta a la dotación de Area Verde y Equipamiento Social se localizan para cada unidad urbana establecido, un 10 % del área de uso habitacional permitido y en forma continua dada su compatibilidad.

*** SISTEMA VIAL:**

La propuesta para el sistema Vial busca dar fluidez y accesibilidad al sector, prolongando vías colectoras, así como proponiendo la ampliación transversal de vías ya existentes y específicamente de la siguiente manera:

Vías proyectadas:

- Prolongación de la avenida Alberto Masferrer a conectar en la intersección de la 75ª avenida Norte y calle San Antonio Abad.
- Prolongación de la 89ª Avenida Norte intersectandose con la prolongación propuesta de la Juan Pablo II y la calle 15 de Septiembre.
- Prolongación de la 79ª Avenida Norte en diferentes tramos hacia el sector Norte.
- Pasaje Amalia, Pasaje Gloria y Pasaje Tío Conra

Vía existente a ampliar:

- Calle el Roble.

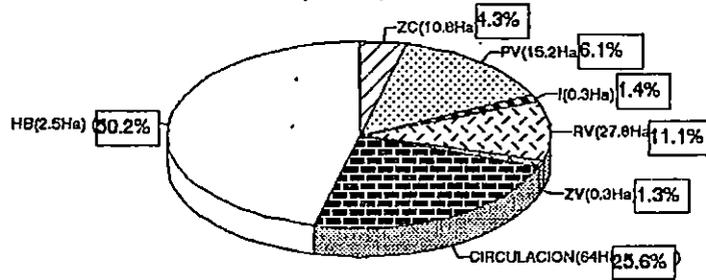
- Calle San Antonio Abad.
- Calle la Granjita.
- Calle 15 de Septiembre.
- Pasaje Carolina.

A nivel específico del Mapa Catastral el uso planificado es totalmente habitacional con una porción de zona verde que pertenece a una de las Unidades Urbanas preestablecidas y el uso Comercial únicamente se permitirá en las parcelas que tengan acceso directo a la 75ª Avenida Norte.

11.2. LOS RESULTADOS

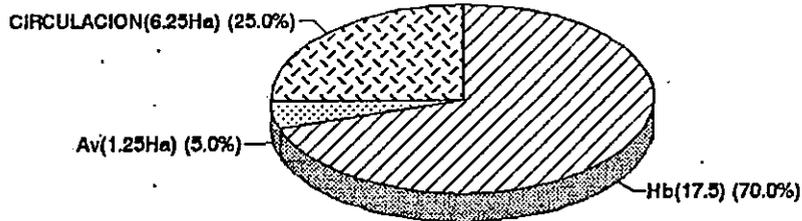
SUPERFICIE Ha				DENSIDADES				VALORACION ¢				INFRAESTRUCTURA--FACTIBILIDAD					
DISTRITO	URBANO	POT. URB.	RSVA.	TOTAL	Hr-05	Hr-10	Hr-20	Hr-40	PROMEDIO MAX - MIN X ^v		CONSTRUCCION MAX - MIN X ^m		ASEO	A.P.	ANTEL	CAESS	ANDA
ZISS12	278.58	36.75	-	315.33		X	X		850 - 230	540.0	2500 - 1325	1912.5	100	80	80	90	80
ZISS13	128.73	115.02	-	243.75				X	915 - 600	757.5	3100 - 2240	2670.0	75	40	50	60	35
ZISS15	363.98	130.10	-	494.08	X	X			1293 - 450	871.5	3250 - 2550	2900.0	75	70	75	80	80
	1,009.95	281.87	-	1,291.82													

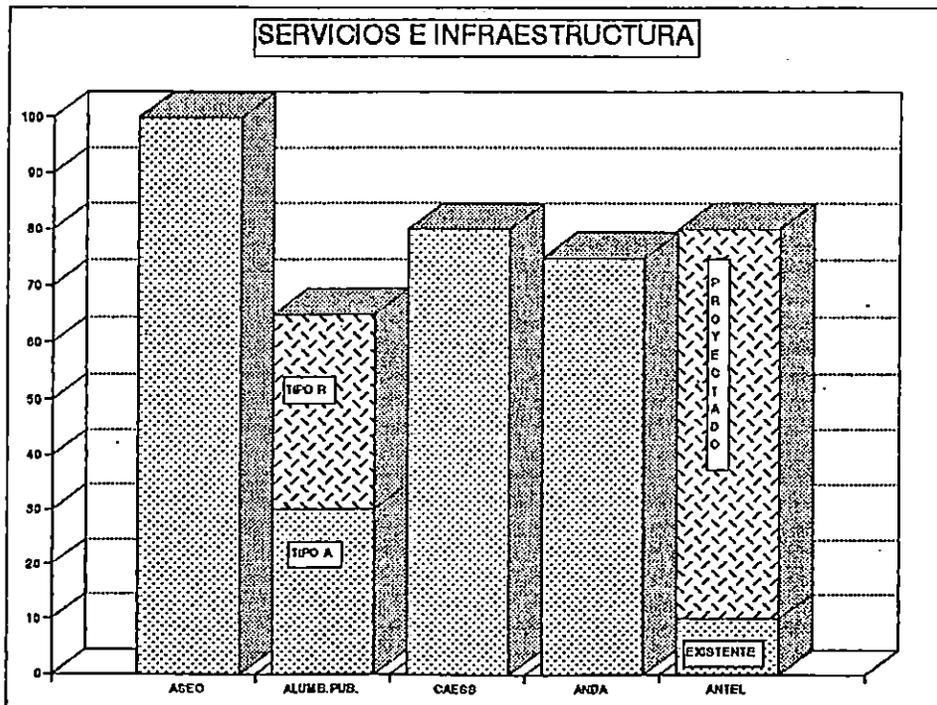
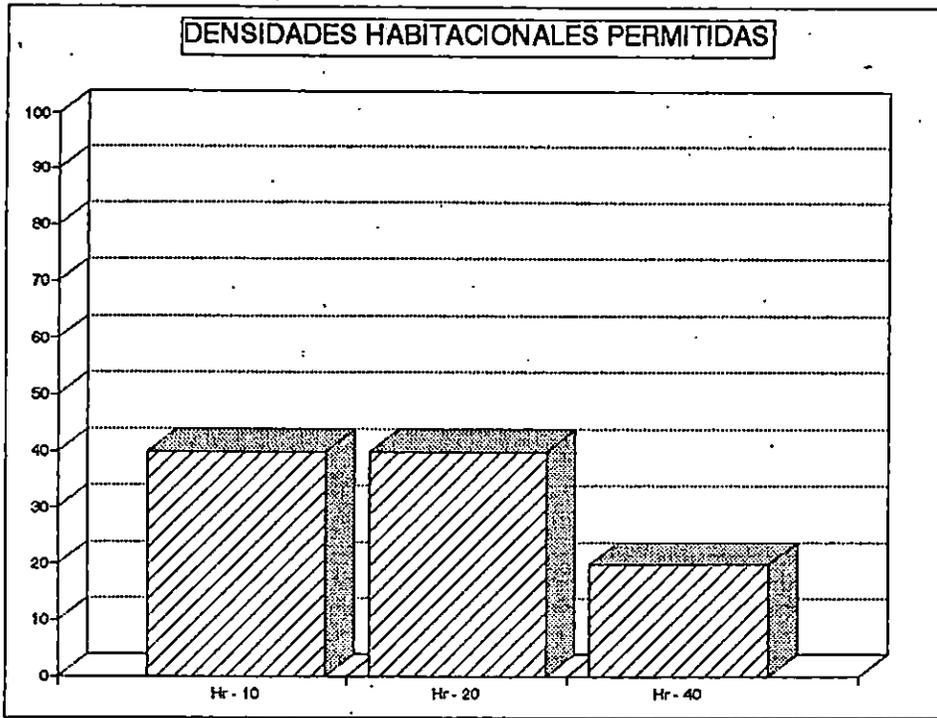
COMPOSICION GENERAL MAPA 034



USO DE SUELO ACTUAL

USO DE SUELO PLANIFICADO





5. CALIFICACION URBANISTICA

121

DISTRITO SS12 DENSIDAD POBLACIONAL 4r20 USO ESTABLECIDO 46
 USOS PERMITIDOS CU 70%
 NO NIVELES PERMITIDOS 06 AREA CONSTRUIDA PERMITIDA 70% m²
 PORCENTAJE AREA VERDE 10% FRENTE MINIMO 1000 m²
 AREA MINIMA LOTE 25000 m² NO DE UNIDADES TIPO DE URBANIZACION U2
 OTROS _____

6. INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS

ASEO ARB SECTOR 34 FECHA 12/19/86 ALUMBRADO PUBLICO TIPO APA
 FECHA 12/19/89 AGUA POTABLE AGUAS NEGRAS ENERGIA ELECTRICA TELEFONO
 SALUD AGUAS LLUVIAS NINGUNO
 CLASE VIA DC RETIRO FRONTAL m² ACERA CORDON ARRIATE

7. CONDICION JURIDICA

FORMA DE TENENCIA PR TIPO DE PROPIEDAD PR TIPO DE DOCUMENTO DEP
 FECHA DE ADQUISICION 20/1/77 NO DE ESCRITURA 841047 TIPO DE INSCRIPCION RPR NO _____
 FUNCIONARIO RESPONSABLE _____
 AREA LEGAL 5050.14 m² 7225.74 m²
 PROPIETARIO(S) ACTUAL(ES): _____

 VALOR ADQUISICION _____ HIPOTECA SI NO CODIGO PROPIETARIO _____

PROPIETARIO ANTERIOR	FECHA DE TRASPASO	NOTARIO	VALOR
<u>Oscar Rafael Palomo V.</u>	<u>20/1/77</u>		<u>3901899.60</u>

8. ACTIVIDAD PRODUCTIVA

CODIGO _____

NOMBRE _____
 GIRO _____
 IDENTIFICACION _____ NO _____

9. OBSERVACIONES:

FECHA DE ACTUALIZACION RESPONSABLE _____

SELLO _____ FIRMA _____

Como puede observarse la propuesta, proporciona informacion mucho mas completa en relacion a la que actualmente existe en el CATASTRO MUNICIPAL.

FICHA CATASTRAL ACTUAL

No. Exp. # 359/73 No. 5153/84 No. 1627/86 Exp. # 903/89 No. 1856/89
 MUNICIPIO DE SAN SALVADOR CLAVE 034 - 09 - 29

2-10 CATASTRO DEL SUELO URBANO

Dirección del solar *Napolitano Vienna y PASAJE CCNRA*

Nombre del propietario MIGUEL ALFARÁN JUBIS

Dirección del propietario

ARRENDATARIO CON PROMESA DE VENTA

Nombre

Dirección

Fecha en que se inspeccionó el solar por

TOPOGRAFIA				MEJORES CALLES				SERVICIOS				DATOS DEL SOLAR	
LLANO	ALTO			SUELO NATURAL	CORDON	NO		AGUAS POTABLE	ALUM.	✓		MEDIDAS:	
INCLIN.	A NIVEL			EMPED.	ACERA	NO		LLUVIAS	ASEO	✓		NORTE	
QUEBR.	BAJO			PAVIMEN.	NO			NEGRAS				SUR	
NOMBRE DEL PROPIETARIO ANTERIOR								FECHA DE TRASPASO				No. DE PISOS	
<i>Antecedente no 4 de 1045.</i>													
OSCAR RAFAEL PALOMO VERDUGO (no 89 Lib. 1056)								20-NOV-77					
												SOLAR	
												CASA DE HABIT.	
												MESON	
												FABRICA	
												COMERCIO	

DCTO. DETERIORADO

126/515/89

95/03/02

A L C A L D I A M U N I C I P A L

INMUEBLES

SCORR. 14

No.de Cuenta: 0340925 13

PANT. 06

Nombre Contribuyente: JUBIS. MIGUEL ABRAHAN

Direccion Contribuyente: AVE.NAPOLEON VIERA ALTAMIRANO Y PJE.CONRA

Bandera: 01 Grupo: 00

F.Unif. 0000 F.Poo.Caess 000000

A L U M B R A D O

A S E O

O T R O S

Tipo: A Mts Alum. 81.00 1 Plta. 5050.14 mts2. Area Comun : .00

10/92 Mts Solar .00 2 Plta. .00 Mts2. Cod-inactiva:

02/95 Mts.Acera .00 Con/Sin Negocio 1 Cod-Saldo-Pte:

FECHA ULTIMO ABONO: 08/10/92 FECHA ULT.MODIF. 06/94 FECHA CARGO: 02/95

C O N C E P T O	TASA	COMPLEMENTO	SALDO	U.MES PAGADO
Alumbrado :	132.03	2,442.15	3,366.36	07/94
Aseo :	505.01	6,363.21	9,898.28	07/94
Acera sin construir :	.00	.00	.00	
Predio s/edificar o				
multa p/const.s/licen:	.00	.00	.00	
Otros: Multas			.00	
Intereses			2,301.24	
Saldo de agua			.00	
Abono Parcial (menos):			.00	

15,565.88

Glosario**APERTURA:**

Inscripción original o primera en el registro catastral.

CENSO

Plan de recopilación información para fines de actualización.

CONDominio:

Conjunto Arquitectónico o Urbanístico en el que sus unidades comparten, ambientación o infraestructura dentro de un área privada común.

DESCRIPCION TECNICA:

Descripción de tipo geométrica que indica forma planimétrica y superficie de un inmueble.

FICHA CATASTRAL:

Documento que resume toda la información cualitativa, cuantitativa y gráfica del inmueble.

FOTOGRAMETRIA

Sistema de obtención de la información planimétrica a través de fotografías aéreas de grandes extensiones de terreno. (Rústico o urbano), para determinar colindancias, calles, accidentes geográficos y otros.

HECHO GENERADOR

El supuesto previsto que ocurre en realidad y da lugar al nacimiento de la obligación tributaria.

INMUEBLE:

Porción de terreno y elementos que poseen que esta en propiedad.

INVENTARIO

Registro de datos Catastrales.

MAPA CATASTRAL:

Delimitación geográfica porción de territorio con todas sus características principales, parcelas, red vial, etc.

MULTA:

Obligación tributaria por infracción a la tarifa de arbitrios municipales u otro reglamento.

RESERVA ECOLOGICA:

Porción de terreno destinado a la conservación exclusiva de Recursos Naturales.

RESERVA TERRITORIAL:

Porción de territorio sin un uso definido, pero sujeto a lineamientos de planificación.

SERVICIOS:

Actividad de atención a una necesidad pública en éste como se refiere al servicio de aseo o alumbrado.

SUELO URBANO:

Porción de terreno sobre el cual se constituye un centro poblado, que goza o puede gozar de todos los servicios públicos.

TASAS:

Tributos que se generan en razón de los servicios públicos de naturaleza administrativa o jurídica prestados por un municipio.

TERRENO RUSTICO:

Aquel que no está comprendido dentro de los proyectos de Desarrollo Urbano existentes y previamente autorizados por las oficinas competentes.

TITULAR:

Propietario del inmuebles

TITULO:

Documento que adjudica la propiedad del inmueble.

TRAFICO INMOBILIARIO:

Serie de transacciones que se llevan a cabo con los inmuebles.

IGN.: Instituto Geográfico Nacional

OPAMSS: Oficina de Planificación del Area Metropolitana de San Salvador.

AMSS: Area metropolitana de San Salvador.

COAMSS: Consejo de Alcaldes del Area metropolitana de San San Salvador.

CAESS: Compañía de Alumbrado Eléctrico de San Salvador.

FUENTES BIBLIOGRAFICAS.

- Ley del Catastro 1974
- Tarifa de Arbitrios para la Municipalidad de San Salvador.
- El Catastro en Europa.
Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria. Ministerio de Economía y Hacienda.
- El Catastro en España.
Volumen I 1714-1902
Volumen II 1906- a la época actual
Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria. Ministerio de Economía y Hacienda.
- Análisis y Diseño de Sistemas.
Módulo III y IV.
Programa de Adiestramiento para Analistas de Sistemas de Procesamiento Automático de Datos.
Oficina de Asistencia al extranjero en Administración Tributaria. Servicios de Ingresos Internos (IRS) Departamento del Tesoro de los EUA en cooperación con la Agencia para el Desarrollo Internacional (AID).
- Análisis y diseño de Sistemas de Información Bibliografía proporcionada por la Escuela de Ingeniería Industrial.
- San Pedro Sula "Población y Desarrollo de los 90's".
- Renovación Urbana Integral. Un Programa Municipal de Mejoramiento Barrial. GTZ - AMSS.
- Ley Tributaria.
- Mapa General de Zonificación y Reglamento de la Ordenanza del Control del Desarrollo Urbano y de la Construcción (AMSS).
- Primer Seminario Interinstitucional sobre Ordenamiento Territorial del AMSS (Abril 14/94)

ANEXOS

ANEXO 1

Listado Preliminar de Bienes Culturales Inmuebles de la Ciudad de San Salvador. Elaborado: Depto. de Sitios y Monumentos Históricos, antes de 1993.

1 NOMBRE ACTUAL: CENDEFROFA

NOMBRE TRADICIONAL: Villa Guadalupe

UBICACION: Alameda Juan Pablo II y 11 Av. Nte.

CARACTER: Arquitectónico urbanístico

ESTADO DE CONSERVACION: Regular

USO DE SUELO ACTUAL: Institucional

DATOS HISTORICOS: Antigua residencia de la familia Guirola

PROPIETARIO: Ministerio de Defensa

MONUMENTO NACIONAL. DIARIO OFICIAL '8, 15 mayo 1980

2 NOMBRE ACTUAL: Abandonada

NOMBRE TRADICIONAL: Casa de la familia Dueñas

UBICACION: Alameda Juan Pablo II y 9a. Avenida Nte. No. 43

CARACTER: Histórico Arquitectónico

ESTADO DE CONSERVACION: Regular

USO DE SUELO ACTUAL: Abandonada

DATOS HISTORICOS: Casa de la familia Dueñas

PROPIETARIO: Ministerio de Trabajo

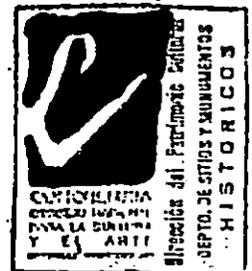
3 NOMBRE ACTUAL: Casa de habitación

NOMBRE TRADICIONAL: Casa de habitación

UBICACION: Alameda Juan Pablo II y Av. España No. 515

CARACTER: Arquitectónico

ESTADO DE CONSERVACION: Regular



USO DE SUELO ACTUAL: Vivienda

DATOS HISTORICOS: Arquitectura de lámina

PROPIETARIO: Desconocido

4 NOMBRE ACTUAL: Iglesia de San Francisco

NOMBRE TRADICIONAL: Iglesia de San Francisco

UBICACION: Alameda Juan Pablo II No. 145

CARACTER: Histórico Arquitectónico

ESTADO DE CONSERVACION: Bueno

USO DE SUELO ACTUAL: Religioso

DATOS HISTORICOS: No se tienen

PROPIETARIO: Padres Franciscanos

5 NOMBRE ACTUAL: Liceo Rubén Darío

NOMBRE TRADICIONAL: Casa de habitación

UBICACION: Alameda Juan Pablo II y 2a. Av. Nte. No. 519

CARACTER: Arquitectónico

ESTADO DE CONSERVACION: Bueno

USO DE SUELO ACTUAL: Institucional

DATOS HISTORICOS: Arquitectura de lámina

PROPIETARIO: Desconocido

6 NOMBRE ACTUAL: Sala Cuna

NOMBRE TRADICIONAL: Sala Cuna

UBICACION: Av. Cuscatancingo y 9a. Calle Ote. No. 34

CARACTER: Histórico Arquitectónico

ESTADO DE CONSERVACION: Bueno

USO DE SUELO ACTUAL: Institucional

DATOS HISTORICOS: Edificación de lámina

PROPIETARIO: Municipalidad de San Salvador

MONUMENTO NACIONAL. DIARIO OFICIAL 8, 15 mayo 1980

7 NOMBRE ACTUAL: Alcaldía Municipal de San Salvador

NOMBRE TRADICIONAL: Instituto Nacional General FRANCISCO MENENDEZ.

UBICACION: Alameda Juan Pablo II y Av. Cuscatancingo

CARACTER: Histórico arquitectónico-urbanístico

ESTADO DE CONSERVACION: Bueno

USO DE SUELO ACTUAL: Institucional

DATOS HISTORICOS: No se tienen

PROPIETARIO: Municipalidad de San Salvador

MONUMENTO NACIONAL. DIARIO OFICIAL 8, 15 mayo 1980

8 NOMBRE ACTUAL: Encuadernación Marroquin, Tienda y otros

NOMBRE TRADICIONAL: Casa de Habitación

UBICACION: 5a. Calle Ote. y Av. Cuscatancingo No. 411

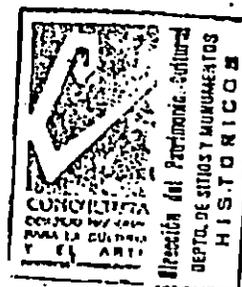
CARACTER: Arquitectónico

ESTADO DE CONSERVACION: Regular

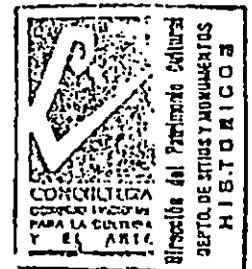
USO DE SUELO ACTUAL: Vivienda - Comercio

DATOS HISTORICOS: Arquitectura de lámina

PROPIETARIO: Desconocido



- 9 NOMBRE ACTUAL: Liceo Camilo Campos
NOMBRE TRADICIONAL: Casa de Habitación
UBICACION: 5a. Calle Ote. No. 427
CARACTER: Arquitectónico
ESTADO DE CONSERVACION: Regular
USO DE SUELO ACTUAL: Institucional
DATOS HISTORICOS: Arquitectura de Ploye
PROPIETARIO: Desconocido
- 10 NOMBRE ACTUAL: Joyería El Diamante, Encuadernación Renacimiento
NOMBRE TRADICIONAL: Casa de Habitación
UBICACION: 5a. Calle Ote. y 8a. Av. Nte. No. 436
CARACTER: Arquitectónico
ESTADO DE CONSERVACION: Regular
USO DE SUELO ACTUAL: Comercio - Vivienda
DATOS HISTORICOS: Arquitectura de Lámina
PROPIETARIO: Desconocido
- 11 NOMBRE ACTUAL: Creaciones Emmanuel, Farmacia América y otros
NOMBRE TRADICIONAL: Casa de Habitación
UBICACION: 8a. Av. Nte. y Av. Cuscatancingo No. 333
CARACTER: Arquitectónico
ESTADO DE CONSERVACION: Regular
USO DE SUELO ACTUAL: Comercio - Vivienda



DATOS HISTORICOS: Arquitectura de lámina

PROPIETARIO: Desconocido

12 NOMBRE ACTUAL: Casa de Habitación

NOMBRE TRADICIONAL: Casa de Habitación

UBICACION: 8a. Av. Sur No. 338

CARACTER: Arquitectónico

ESTADO DE CONSERVACION: Regular

USO DE SUELO ACTUAL: Vivienda

DATOS HISTORICOS: Arquitectura de lámina

PROPIETARIO: Desconocido

13 NOMBRE ACTUAL: Casa de Habitación

NOMBRE TRADICIONAL: Casa de Habitación

UBICACION: 5a. Calle Ote. No. 624

CARACTER: Arquitectónico

ESTADO DE CONSERVACION: Bueno

USO DE SUELO ACTUAL: Vivienda

DATOS HISTORICOS: Arquitectura de lámina

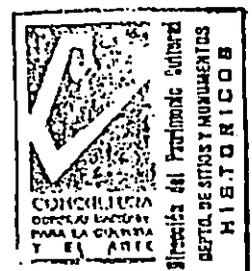
PROPIETARIO: Desconocido

14 NOMBRE ACTUAL: Campaña antipalúdica

NOMBRE TRADICIONAL: Campaña antipalúdica

UBICACION: 3a. Calle Pte. y 13 Av. Nte. No. 256

DATOS HISTORICOS: Campaña antipalúdica



CARACTER: Arquitectónico

ESTADO DE CONSERVACION: Bueno

USO DE SUELO ACTUAL: Institucional

DAIOS HISTORICOS: No se tienen

PROPIETARIO: Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social.

15 NOMBRE ACTUAL: Catastro Fiscal

NOMBRE TRADICIONAL: Loteria Nacional

UBICACION: 6a. Av. Nte. y 3a. Calle Ete. No. 556

CARACTER: Histórico Arquitectónico

ESTADO DE CONSERVACION: Bueno

USO DE SUELO ACTUAL: Institucional

DAIOS HISTORICOS: Construido en 1927 por Augusto Baratta

PROPIETARIO: Desconocido

16 NOMBRE ACTUAL: Panadería El Rosal, Instancopies, otros comercios.

NOMBRE TRADICIONAL: Casa de habitación

UBICACION: 3a. Calle Ote. y 6a. Av. Nte. No. 307

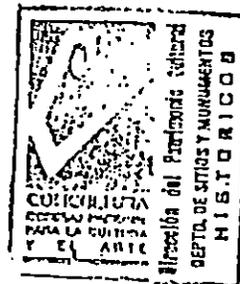
CARACTER: Arquitectónico

ESTADO DE CONSERVACION: Regular

USO DE SUELO ACTUAL: Comercio

DAIOS HISTORICOS: Arquitectura de lámina

PROPIETARIO: Desconocido



17 NOMBRE ACTUAL: Cerveceria La Churada, Comedor Izalqueño

NOMBRE TRADICIONAL: Casa de Habitación

UBICACION: 6a. Av. Nte. No. 322

CARACTER: Arquitectónico

ESTADO DE CONSERVACION: Regular

USO DE SUELO ACTUAL: Comercio

DATOS HISTORICOS: Arquitectura de lámina

PROPIETARIO: Desconocido

18 NOMBRE ACTUAL: Electronicas Unidas, Taller Chacón

NOMBRE TRADICIONAL: Casa de Habitación

UBICACION: 10a. Av. Nte. No. 330

CARACTER: Arquitectónico

ESTADO DE CONSERVACION: Regular

USO DE SUELO ACTUAL: Comercial

DATOS HISTORICOS: Arquitectura de lámina

PROPIETARIO: Desconocido

19 NOMBRE ACTUAL: Casa de Habitación

NOMBRE TRADICIONAL: Casa de Habitación

UBICACION: 10a. Av. Nte. No. 314

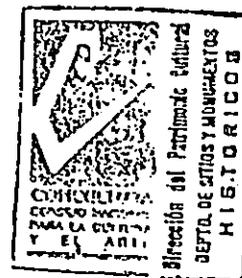
CARACTER: Arquitectónico

ESTADO DE CONSERVACION: Regular

USO DE SUELO ACTUAL: Vivienda

DATOS HISTORICOS: Arquitectura de Ploye

PROPIETARIO: Desconocido



20 NOMBRE ACTUAL: Confecciones Corelli, Calzado Modúlitto

NOMBRE TRADICIONAL: Casa de Habitación

UBICACION: 10a. Av. Nte. y 3a. Calle Ote. No. 225

CARACTER: Arquitectónico

ESTADO DE CONSERVACION: Bueno

USO DE SUELO ACTUAL: Comercio

DATOS HISTORICOS: Arquitectura de Ploye

PROPIETARIO: Desconocido

21 NOMBRE ACTUAL: Tapiceria Reyes

NOMBRE TRADICIONAL: Casa de Habitación

UBICACION: Calle Concepción No. 139

CARACTER: Arquitectónico

ESTADO DE CONSERVACION: Bueno

USO DE SUELO ACTUAL: Comercio

DATOS HISTORICOS: Arquitectura de Lámina

PROPIETARIO: Desconocido

22 NOMBRE ACTUAL: Casa de Habitación

NOMBRE TRADICIONAL: Casa de Habitación

UBICACION: 12a. Av. Nte. y Calle Concepción No. 161

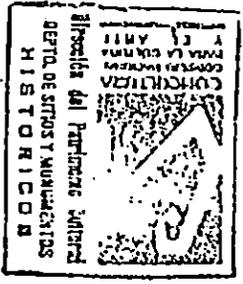
CARACTER: Arquitectónico

ESTADO DE CONSERVACION: Regular

USO DE SUELO ACTUAL: Vivienda

DATOS HISTORICOS: Arquitectura de Lámina

PROPIETARIO: Desconocido



23 NOMBRE ACTUAL: Electronic, taller Panasonic

NOMBRE TRADICIONAL: Casa de Habitación

UBICACION: 1a. Calle Pte. entre 13 y 15 Av. Nte. No. 827-B

CARACTER: Arquitectónico

ESTADO DE CONSERVACION: Bueno

USO DE SUELO ACTUAL: Comercial

DATOS HISTORICOS: Arquitectura de lámina

PROPIETARIO: Desconocido

24 NOMBRE ACTUAL: Novedades Vicky y Graciela

NOMBRE TRADICIONAL: Casa de Habitación

UBICACION: 1a. Calle Pte. entre 13 y 15 av. Nte. No. 827

CARACTER: Arquitectónico

ESTADO DE CONSERVACION: Bueno

USO DE SUELO ACTUAL: Comercial

DATOS HISTORICOS: Arquitectura de lámina

PROPIETARIO: Desconocido

25 NOMBRE ACTUAL: Aluvidrio

NOMBRE TRADICIONAL: Casa de Habitación

UBICACION: 1a. Calle Pte. entre 13 y 15 Av. Nte. No. 825

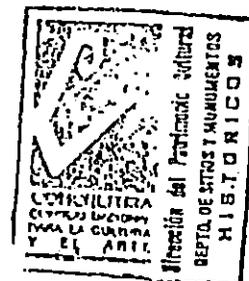
CARACTER: Arquitectónico

ESTADO DE CONSERVACION: Bueno

USO DE SUELO ACTUAL: Comercio

DATOS HISTORICOS: Arquitectura de lámina

PROPIETARIO: Desconocido



26 NOMBRE ACTUAL: Actoteatro

NOMBRE TRADICIONAL: Casa de habitación

UBICACION: la. Calle Pte. entre 13 y 15 Av. Nte. No. 816

CARACTER: Arquitectónico

ESTADO DE CONSERVACION: Bueno

USO DE SUELO ACTUAL: Comercio

DATOS HISTORICOS: Arquitectura de lámina

PROPIETARIO: Desconocido

27 NOMBRE ACTUAL: Casa de habitación

NOMBRE TRADICIONAL: Casa de habitación

UBICACION: la. Calle Pte. y 13 Av. Nte. No. 812

CARACTER: Arquitectónico

ESTADO DE CONSERVACION: Bueno

USO DE SUELO ACTUAL: Vivienda - comercio

DATOS HISTORICOS: Arquitectura de ploye

PROPIETARIO: Desconocido

28 NOMBRE ACTUAL: Cuadros y Molduras Saravia, Sala de Belleza -
Lila.

NOMBRE TRADICIONAL: Casa de habitación

UBICACION: la. Calle Pte. entre 11 y 13 Av. Nte. No. 726

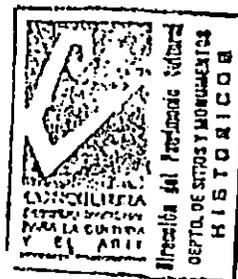
CARACTER: Arquitectónico

ESTADO DE CONSERVACION: Bueno

USO DE SUELO ACTUAL: Comercio

DATOS HISTORICOS: Arquitectura de lámina

PROPIETARIO: Desconocido



29 NOMBRE ACTUAL: Casa de habitación

NOMBRE TRADICIONAL: Casa de habitación

UBICACION: 1a. Calle Pte. entre 11 y 13 Av. Nte. No. 723

CARACTER: Arquitectónico

ESTADO DE CONSERVACION: Bueno

USO DE SUELO ACTUAL: Vivienda

DATOS HISTORICOS: Arquitectura de lámina

PROPIETARIO: Desconocido

30 NOMBRE ACTUAL: Restaurant El Nuevo Canton

NOMBRE TRADICIONAL: Casa de habitación

UBICACION: 1a. Calle Pte. entre 11 y 13 Av. Nte. No. 717

CARACTER: Arquitectónico

ESTADO DE CONSERVACION: Bueno

USO DE SUELO ACTUAL: Comercio

DATOS HISTORICOS: Arquitectura de lámina

PROPIETARIO: Desconocido

31 NOMBRE ACTUAL: Restaurant Oriental

NOMBRE TRADICIONAL: Casa de habitación

UBICACION: 1a. Calle Pte. entre 11 y 13 Av. Nte. No. 711

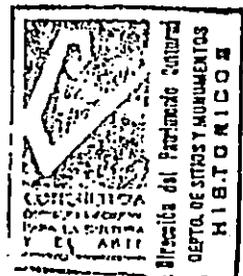
CARACTER: Arquitectónico

ESTADO DE CONSERVACION: Regular

USO DE SUELO ACTUAL: Comercio

DATOS HISTORICOS: Arquitectura de lámina

PROPIETARIO: Desconocido



32 NOMBRE ACTUAL: Diario El Mundo

NOMBRE TRADICIONAL: Diario El Mundo

UBICACION: 2a. Av. Nte. No. 211

CARACTER: Arquitectónico

ESTADO DE CONSERVACION: Bueno

USO DE SUELO ACTUAL: Comercio

DATOS HISTORICOS: No se tienen

PROPIETARIO: Desconocido

33 NOMBRE ACTUAL: Almacén New York

NOMBRE TRADICIONAL: Bar Lutecia

UBICACION: 1a. Calle Ote. y 2a. Av. Nte.

CARACTER: Histórico - Urbanístico

ESTADO DE CONSERVACION: Modificado

USO DE SUELO ACTUAL: Comercio

DATOS HISTORICOS: No se tienen

PROPIETARIO: Fundación Bloom

MONUMENTO NACIONAL. DIARIO OFICIAL, 8. 15 mayo 1980

34 NOMBRE ACTUAL: Sonido magico, Joyería Petrocelly y otros -
negocios.

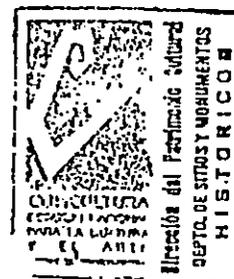
NOMBRE TRADICIONAL: Hotel Nuevo Mundo

UBICACION: 1a. Calle Ote. No. 212

CARACTER: Arquitectónico

ESTADO DE CONSERVACION: Bueno

USO DE SUELO ACTUAL: Comercio



DATOS HISTORICOS: No se tienen

PROPIETARIO: Desconocido

MONUMENTO NACIONAL. DIARIO OFICIAL 8, 15 mayo 1980

35 NOMBRE ACTUAL: Librería Cuscatlán

NOMBRE TRADICIONAL: Casa de Carlos Meléndez, Casa Munguía

UBICACION: 1a. Calle Ote. y 4a. Av. Nte. No. 235

CARACTER: Histórico - Arquitectónico

ESTADO DE CONSERVACION: Regular

USO DE SUELO ACTUAL: Comercio

DATOS HISTORICOS: Arquitectura de lámina

PROPIETARIO: Jaime Alvarenga

MONUMENTO NACIONAL. DIARIO OFICIAL. 8, 15 mayo 1980

36 NOMBRE ACTUAL: Liceo Americano, Zapatería Par - Dos

NOMBRE TRADICIONAL: Casa de habitación

UBICACION: 1a. Calle Ote. y 6a. Av. Nte. No. 134

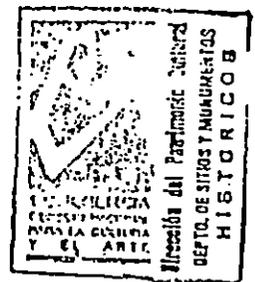
CARACTER: Arquitectónico

ESTADO DE CONSERVACION: Regular

USO DE SUELO ACTUAL: Institucional, comercio

DATOS HISTORICOS: No se tienen

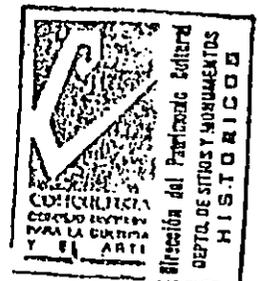
PROPIETARIO: Desconocido



37 NOMBRE ACTUAL: Parqueo en Ruinas de Iglesia San José
NOMBRE TRADICIONAL: Iglesia San José
UBICACION: 1a. Calle Ote. y 6a. Av. Nte.
CARACTER: Histórico
ESTADO DE CONSERVACION: Malo
USO DE SUELO ACTUAL: Comercio
DATOS HISTORICOS: Antigua Iglesia de San José
PROPIETARIO: Arzobispado de San Salvador
MONUMENTO NACIONAL. DIARIO OFICIAL. 8, 15 mayo 1980

38 NOMBRE ACTUAL: Calzado Lester, Talabartería León y otros
NOMBRE TRADICIONAL: Casa de Habitación
UBICACION: 12 Av. Nte. y 1a. Calle Ote. No. 708-704
CARACTER: Arquitectónico
ESTADO DE CONSERVACION: Regular
USO DE SUELO ACTUAL: Comercio
DATOS HISTORICOS: Arquitectura de Ujoje
PROPIETARIO: Desconocido

39 NOMBRE ACTUAL: Barbería Leo, Bazar Sandra, Zapatería Danilo
NOMBRE TRADICIONAL: Casa de Habitación
UBICACION: Av. Independencia No. 145
CARACTER: Arquitectónico
ESTADO DE CONSERVACION: Regular



USO DE SUELO ACTUAL: Comercio

DATOS HISTORICOS: Arquitectura de Floye

PROPIETARIO: Desconocido

40 NOMBRE ACTUAL: Calzado Franco Español, Hospedaje el Aguila

NOMBRE TRADICIONAL: Casa de Habitación

UBICACION: 16 Av. Nte. y Av. Independencia

CARACTER: Arquitectónico

ESTADO DE CONSERVACION: Regular

USO DE SUELO ACTUAL: Comercio

DATOS HISTORICOS: Arquitectura de lámina

PROPIETARIO: Desconocido

41 NOMBRE ACTUAL: Casa de Habitación

NOMBRE TRADICIONAL: Casa de Habitación

UBICACION: 16 Av. Nte. No. 324

CARACTER: Arquitectónico

ESTADO DE CONSERVACION: Bueno

USO DE SUELO ACTUAL: Vivienda

DATOS HISTORICOS: Construida por Augusto Baratta

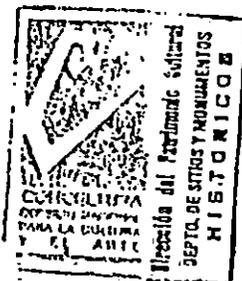
PROPIETARIO: Desconocido

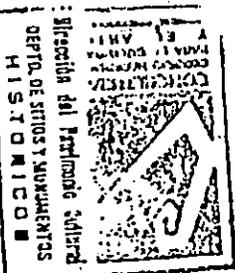
42 NOMBRE ACTUAL: Tienda Acosta y Pantalones Pérez

NOMBRE TRADICIONAL: Casa de Habitación

UBICACION: Av. Independencia y 20 Av. Nte. No. 304

CARACTER: Arquitectónico





MONUMENTO NACIONAL. DIARIO OFICIAL. 8, 15 mayo 1980

PROPIETARIO: Universidad de El Salvador

DATOS HISTÓRICOS: Antigua Facultad de Medicina

USO DE SUELO ACTUAL: Institucional

ESTADO DE CONSERVACION: Regular

CARACTER: Histórico - Arquitectónico

UBICACION: Calle Arce y 25 Av. Sur No. 1439

NOMBRE TRADICIONAL: Escuela de Medicina

44 NOMBRE ACTUAL: Escuela de Medicina

MONUMENTO NACIONAL. DIARIO OFICIAL. 8, 15 mayo 1980

PROPIETARIO: Ministerio de Salud

DATOS HISTÓRICOS: Arquitectura de Lámina

USO DE SUELO ACTUAL: Institucional

ESTADO DE CONSERVACION: Regular

CARACTER: Histórico - Arquitectónico - Urbano

UBICACION: Final Calle Arce

NOMBRE TRADICIONAL: Hospital Rosales

43 NOMBRE ACTUAL: Hospital Rosales

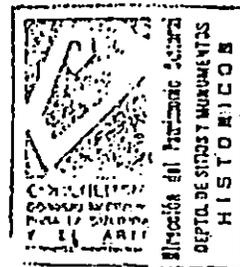
PROPIETARIO: Desconocido

DATOS HISTÓRICOS: Arquitectura de Lámina

USO DE SUELO ACTUAL: Comercio

ESTADO DE CONSERVACION: Bueno

- 45 NOMBRE ACTUAL: Unidad lo. de Mayo ISSS
NOMBRE TRADICIONAL: Hospital de Niños Benjamín Bloom
UBICACION: Calle Arce y 23 Av. Sur
CARACTER: Arquitectónico - Urbanístico
ESTADO DE CONSERVACION: Bueno
USO DE SUELO ACTUAL: Institucional
DATOS HISTORICOS: No se tienen
PROPIETARIO: Desconocido
MONUMENTO NACIONAL. DIARIO OFICIAL 8, 13 mayo 1980
- 46 NOMBRE ACTUAL: Universidad nueva San Salvador
NOMBRE TRADICIONAL: Dependencia del Ministerio de Salud
UBICACION: Calle Arce y 23 Av. Sur
CARACTER: Arquitectónico
ESTADO DE CONSERVACION: Bueno
USO DE SUELO ACTUAL: Institucional
DATOS HISTORICOS: No se tienen
PROPIETARIO: Desconocido
- 47 NOMBRE ACTUAL: Abandonada
NOMBRE TRADICIONAL: Casa de la familia Guirola
UBICACION: Calle Arce y 19 Av. Rte. no. 1125
CARACTER: Arquitectónico
ESTADO DE CONSERVACION: Malo
USO DE SUELO ACTUAL: Abandonada
DATOS HISTORICOS: No se tienen
PROPIETARIO: Desconocido



48 NOMBRE ACTUAL: Publicidad Rumbo

NOMBRE TRADICIONAL: Legión Americana

UBICACION: Calle Arce y 19 Av. Sur No. 1045

CARACTER: Arquitectónico

ESTADO DE CONSERVACION: Bueno

USO DE SUELO ACTUAL: Comercio

DATOS HISTORICOS: No se tienen

PROPIETARIO: Desconocido

49 NOMBRE ACTUAL: Universidad Tecnológica

NOMBRE TRADICIONAL: Casa de familia Ávila

UBICACION: Calle Arce y 19 Av. Nte. No. 1126

CARACTER: Arquitectónico

ESTADO DE CONSERVACION: Bueno

USO DE SUELO ACTUAL: Institucional

DATOS HISTORICOS: No se tienen

PROPIETARIO: Universidad Tecnológica

50 NOMBRE ACTUAL: Universidad Tecnológica

NOMBRE TRADICIONAL: Villa Fermina

UBICACION: Calle Arce y 17 Av. Sur No. 953

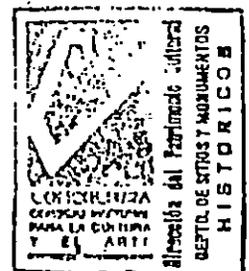
CARACTER: Arquitectónico

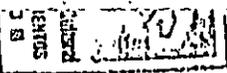
ESTADO DE CONSERVACION: Bueno

USO DE SUELO ACTUAL: Institucional

DATOS HISTORICOS: No se tienen

PROPIETARIO: Universidad Tecnológica





USO DE SUELO ACTUAL: Residencial

ESTADO DE CONSERVACION: Bueno

CARACTER: Arquitectónico - Histórico

UBICACION: Calle Arce y 13 Av. Nte. No. 32

NOMBRE IRADICIONAL: Basílica del Sagrado Corazón de Jesús

53 NOMBRE ACTUAL: Basílica del Sagrado Corazón de Jesús

PROPIETARIO: Dr. Avila Figueroa

DATOS HISTORICOS: Arquitectura de lámina

USO DE SUELO ACTUAL: Vivienda

ESTADO DE CONSERVACION: Regular

CARACTER: Arquitectónico - Histórico

UBICACION: Calle Arce y 15 Av. Nte. No. 908

NOMBRE IRADICIONAL: Casa Familia Meléndez

52 NOMBRE ACTUAL: Casa de Habitación

MONUMENTO NACIONAL. DIARIO OFICIAL. 8, 15 mayo 1980

PROPIETARIO: Desconocido

DATOS HISTORICOS: Construida en 1909

USO DE SUELO ACTUAL: Vivienda

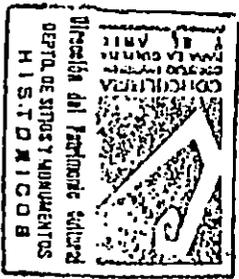
ESTADO DE CONSERVACION: Bueno

CARACTER: Arquitectónico - Histórico

UBICACION: Calle Arce No. 910

NOMBRE IRADICIONAL: Casa de Jorge Meléndez

51 NOMBRE ACTUAL: Casa de Habitación



- 56 NOMBRE ACTUAL: Farmacia Santa Emilia
NOMBRE TRADICIONAL: Farmacia Santa Emilia
UBICACION: Calle Arce y Av. Morazan
CARACTER: Arquitectónico - Histórico
- 55 NOMBRE ACTUAL: Farmacia Latina
NOMBRE TRADICIONAL: Farmacia Latina
UBICACION: Calle Arce y la. Av. Nte. No. 112
CARACTER: Arquitectónico
ESTADO DE CONSERVACION: Bueno
USO DE SUELO ACTUAL: Comercio
DATOS HISTORICOS: No se tienen
PROPIETARIO: Desconocido
- 54 NOMBRE ACTUAL: Almacén Loy-Loy
NOMBRE TRADICIONAL: Almacén Loy-Loy
UBICACION: la. Av. Nte. y Eje. Montalvo No. 119
CARACTER: Arquitectónico
ESTADO DE CONSERVACION: Bueno
USO DE SUELO ACTUAL: Comercio
DATOS HISTORICOS: No se tienen
PROPIETARIO: Desconocido
- DATOS HISTORICOS: Construida a inicios de 1903
PROPIETARIO: Arzobispado de San Salvador
- MONUMENTO NACIONAL. DIARIO OFICIAL. 8, 15 mayo 1980

ESTADO DE CONSERVACION: Bueno

USO DE SUELO ACTUAL: Comercio

DATOS HISTORICOS: No se tienen

PROPIETARIO: Desconocido

MONUMENTO NACIONAL. DIARIO OFICIAL. 8, 15 mayo 1980

57 HOMBRE ACTUAL: Librería Cultural Católica

NOMBRE TRADICIONAL: Librería Cultural Católica

UBICACION: Calle Delgado y 2a. Av. Sur

CARACTER: Arquitectónico - Histórico

ESTADO DE CONSERVACION: Bueno

USO DE SUELO ACTUAL: Comercio

DATOS HISTORICOS: Antiguo local de la Vicaria

PROPIETARIO: Desconocido

MONUMENTO NACIONAL. DIARIO OFICIAL. 8, 15 mayo 1980

58 NOMBRE ACTUAL: Teatro Nacional

NOMBRE TRADICIONAL: Teatro Nacional

UBICACION: Calle Delgado y 2a. Av. Sur

CARACTER: Arquitectónico - Histórico

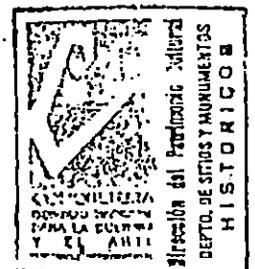
ESTADO DE CONSERVACION: Bueno

USO DE SUELO ACTUAL: Institucional

DATOS HISTORICOS: Construido por Ing. Fleury, inaugurado en 19

PROPIETARIO: Ministerio de Educación

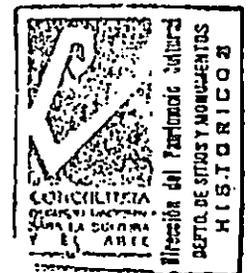
MONUMENTO NACIONAL. 22 marzo 1979



59 NOMBRE ACTUAL: Farmacia Principal
NOMBRE TRADICIONAL: Bar Alcázar
UBICACION: Calle Delgado No. 114
CARACTER: Arquitectónico - Histórico
ESTADO DE CONSERVACION: Bueno
USO DE SUELO ACTUAL: Comercio
DATOS HISTORICOS: No se tienen
PROPIETARIO: Dr. Silhy

60 NOMBRE ACTUAL: Almacén Gibraltar
NOMBRE TRADICIONAL: Casa Letona
UBICACION: Calle Delgado y 4a. Av. Nte.
CARACTER: Arquitectónico
ESTADO DE CONSERVACION: Bueno
USO DE SUELO ACTUAL: Comercio
DATOS HISTORICOS: No se tienen
PROPIETARIO: Desconocido

61 NOMBRE ACTUAL: Adoc, Foto Díaz y otros
NOMBRE TRADICIONAL:
UBICACION: Calle Delgado y 4a. Av. Nte. No. 303
CARACTER: Arquitectónico
ESTADO DE CONSERVACION: Regular
USO DE SUELO ACTUAL: Comercio
DATOS HISTORICOS: Arquitectura de Floye
PROPIETARIO: Desconocido



62 NOMBRE ACTUAL: ANTEL

NOMBRE TRADICIONAL: Telégrafo

UBICACION: 2a. Calle Pte. y 5a. Av. Sur

CARACTER: Arquitectónico - Histórico - Urbanístico

ESTADO DE CONSERVACION: Bueno

USO DE SUELO ACTUAL: Institucional

DATOS HISTORICOS: Ing. J. Llevano

PROPIETARIO: ANTEL

MONUMENTO NACIONAL. DIARIO OFICIAL. 8, 15 mayo 1980

63 NOMBRE ACTUAL: Mc Donald's

NOMBRE TRADICIONAL: Casa Bou

UBICACION: 2a. Calle Pte. y 3a. Av. Sur No. 135

CARACTER: Arquitectónico

ESTADO DE CONSERVACION: Bueno

USO DE SUELO ACTUAL: Comercio

DATOS HISTORICOS: Construido en 1923

PROPIETARIO: Mc Donald's

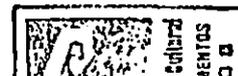
MONUMENTO NACIONAL. DIARIO OFICIAL. 8, 15 mayo 1980

64 NOMBRE ACTUAL: Farmacia Americana

NOMBRE TRADICIONAL: Farmacia Americana

UBICACION: 2a. Calle Fla. No. 299

CARACTER: Arquitectónico - Histórico



ESTADO DE CONSERVACION: Bueno

USO DE SUELO ACTUAL: Comercio

DATOS HISTORICOS: No se tienen

PROPIETARIO: Desconocido

MONUMENTO NACIONAL. DIARIO OFICIAL. 8, 15 mayo 1980

65 NOMBRE ACTUAL: Constantino Chaín

NOMBRE TRADICIONAL: Constantino Chaín

UBICACION: 2a. Calle Pte. No. 136

CARACTER: Arquitectónico - Histórico

ESTADO DE CONSERVACION: Bueno

USO DE SUELO ACTUAL: Comercio

DATOS HISTORICOS: No se tienen

PROPIETARIO: Desconocido

66 NOMBRE ACTUAL: Palacio Nacional

NOMBRE TRADICIONAL: Palacio Nacional

UBICACION: Av. Cuscatlán y 2a. Calle Pte.

CARACTER: Histórico Arquitectónico

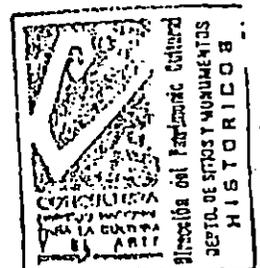
ESTADO DE CONSERVACION: En proceso de restauración

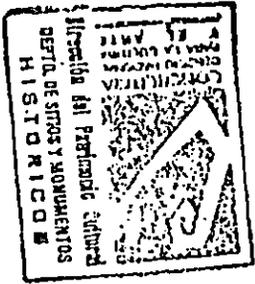
USO DE SUELO ACTUAL: Institucional

DATOS HISTORICOS: Construido en 1905-1911 por Ing. José Alcaine

PROPIETARIO: Gobierno de El Salvador

MONUMENTO NACIONAL. DIARIO OFICIAL. 8, 15 mayo 1980





- 67 NOMBRE ACTUAL: Catedral Metropolitana
 NOMBRE TRADICIONAL: Catedral Metropolitana
 UBICACION: Av. Cascatán y 2a. Calle Oe.
 CARACTER: Histórico
 ESTADO DE CONSERVACION: En proceso de construcción
 USO DE SUELO ACTUAL: Religioso
 DATOS HISTORICOS: Asentamiento de la Primer Catedral
 PROYECTARLO: Azobolsapado
- 68 NOMBRE ACTUAL: Centro de Ventas Prado
 NOMBRE TRADICIONAL: Club Internacional
 UBICACION: 2a. Av. Sur No. 121
 CARACTER: Arquitectónico
 ESTADO DE CONSERVACION: Bueno
 USO DE SUELO ACTUAL: Comercio
 DATOS HISTORICOS: Originalmente uno de los clubes de prestigio
 PROYECTARLO: Desconocido
- 69 NOMBRE ACTUAL: Biblioteca Luis Allarco Duran
 NOMBRE TRADICIONAL: Banco Agrícola Comercial
 UBICACION: 2a. Calle Oe. No. 225
 CARACTER: Arquitectónico
 ESTADO DE CONSERVACION: Bueno



MONUMENTO NACIONAL. DIARIO OFICIAL. 8, 15 mayo 1980

PROPIETARIO: Desconocido

USO DE SUELO ACTUAL: Comercio

ESTADO DE CONSERVACION: Bueno

CARACTER: Histórico - Arquitectónico

UBICACION: 2a. Calle Ote. y 4a. Av. Sur No. 229

NOMBRE TRADICIONAL: Almacén París Volcan

71 NOMBRE ACTUAL: Jeans Fashion Shop

MONUMENTO NACIONAL. DIARIO OFICIAL. 8, 15 mayo 1980

PROPIETARIO: Desconocido

USO DE SUELO ACTUAL: Comercio

ESTADO DE CONSERVACION: Regular

CARACTER: Histórico

UBICACION: 2a. Calle Ote. No. 232

NOMBRE TRADICIONAL: Casa Nujdan

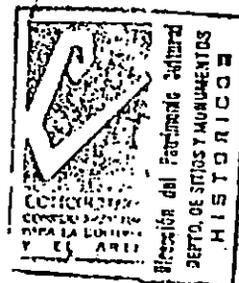
70 NOMBRE ACTUAL: Despensa de Don Juan

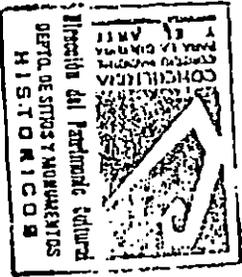
PROPIETARIO: Banco Central de Reserva

USO DE SUELO ACTUAL: Institucional

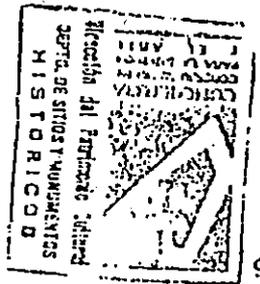
DATOS HISTORICOS: Originalmente fue Banco Agrícola Comercial

- 72 NOMBRE ACTUAL: Omnisport y otros comercios
NOMBRE TRADICIONAL: Portal de Occidente
UBICACION: 4a. Av. Sur No. del 210 al 240
CARACTER: Histórico - Arquitectónico
ESTADO DE CONSERVACION: Bueno
USO DE SUELO ACTUAL: Comercio
DATOS HISTORICOS: Construido en 1916
PROPIETARIO: Desconocido
MONUMENTO NACIONAL. DIARIO OFICIAL. 8, 15 mayo 1980
- 73 NOMBRE ACTUAL: Bigith Textil
NOMBRE TRADICIONAL: Portal La Dalia
UBICACION: 2a. Calle Cte. y 4a. Av. Sur No. 315
CARACTER: Histórico - Arquitectónico
ESTADO DE CONSERVACION: Regular
USO DE SUELO ACTUAL: Comercio
DATOS HISTORICOS: No se tienen
PROPIETARIO: Sr. José Bigith
- 74 NOMBRE ACTUAL: Casa de Prestamo La Confianza
NOMBRE TRADICIONAL: La Confianza
UBICACION: 6a. Av. Sur No. 130
CARACTER: Arquitectónico - Urbanístico
ESTADO DE CONSERVACION: Regular
USO DE SUELO ACTUAL: Comercio
DATOS HISTORICOS: No se tiene
PROPIETARIO: Desconocido
MONUMENTO NACIONAL. DIARIO OFICIAL. 8, 15 mayo 1980





- 75 NOMBRE ACTUAL: Baskets, muebles hoy
NOMBRE TRADICIONAL: Casa Quiñones Molina
UBICACION: 2a. Calle Oca. No. 429
CARACTER: Histórico - Arquitectónico
ESTADO DE CONSERVACION: Bueno
USO DE SUELO ACTUAL: Institucional - Comercio
DATOS HISTÓRICOS: Residencia de ex-presidente Alfonso Quiñones
PROTECTOR: Desconocido
MONUMENTO NACIONAL. Decreto Oficial. 8, 15 mayo 1980
- 76 NOMBRE ACTUAL: Comedor El Trujillo
NOMBRE TRADICIONAL: Casa de habitación
UBICACION: 2a. Calle Oca. y 8a. Av. Sur No. 506
CARACTER: Arquitectónico - Urbano
ESTADO DE CONSERVACION: Malo
USO DE SUELO ACTUAL: Comercio - Altienda
DATOS HISTÓRICOS: Construido entre 1917 a 1920
PROTECTOR: Desconocido
- 77 NOMBRE ACTUAL: Biblioteca pública, sala de lectura Johnny
NOMBRE TRADICIONAL: Casa de habitación
UBICACION: 2a. Calle Oca. No. 514
CARACTER: Arquitectónico
ESTADO DE CONSERVACION: Malo



UBICACION: 4a. Calle Pce. entre 11 y 13 Av. Sur no. 725

NOMBRE TRADICIONAL: Casa de Habitación

80 NOMBRE ACTUAL: Casa Antea

PROYECTAR: Desconocido

DATOS HISTÓRICOS: No se tienen

USO DE SUELO ACTUAL: Comercio

ESTADO DE CONSERVACION: Regular

CARACTER: Arquitectónico

UBICACION: 4a. Calle Pce. entre 11 y 13 Av. Sur no. 713

NOMBRE TRADICIONAL: Casa de Habitación

79 NOMBRE ACTUAL: Quitana y Actola

PROYECTAR: Desconocido

DATOS HISTÓRICOS: Arquitectura de Lámina

USO DE SUELO ACTUAL: Comercio - Vivienda

ESTADO DE CONSERVACION: Regular

CARACTER: Arquitectónico

UBICACION: 2a. Calle Cce. no. 535

NOMBRE TRADICIONAL: Casa de Habitación

78 NOMBRE ACTUAL: Hospedaje Las Vegas

PROYECTAR: Desconocido

DATOS HISTÓRICOS: Arquitectura de Lámina

USO DE SUELO ACTUAL: Comercio - Vivienda

CARACTER: Arquitectónico

ESTADO DE CONSERVACION: Regular

USO DE SUELO ACTUAL: Comercio

DATOS HISTORICOS: No se tienen

PROPIETARIOS: Desconocido

81 NOMBRE ACTUAL: Clinica Dental y otros comercios

NOMBRE TRADICIONAL: Casa de habitación

UBICACION: 4a. Calle Pte. y 11 Av. Sur No. 53

CARACTER: Arquitectónico

ESTADO DE CONSERVACION: Regular

USO DE SUELO ACTUAL: Comercio

DATOS HISTORICOS: No se tienen

PROPIETARIO: Desconocido

82 NOMBRE ACTUAL: Varios comercios

NOMBRE TRADICIONAL: Casa de habitación

UBICACION: 4a. Calle Pte. entre 9 y 11 Av. Sur No. 624

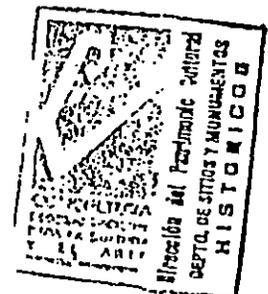
CARACTER: Arquitectónico

ESTADO DE CONSERVACION: Regular

USO DE SUELO ACTUAL: Comercio

DATOS HISTORICOS: No se tienen

PROPIETARIO: Desconocido



83 NOMBRE ACTUAL: Super Mercado America

NOMBRE TRADICIONAL: Refresqueria Atiocoyo

UBICACION: 4a. Calle Pte. y la. Av. Nte.

CARACTER: Arquitectónico

ESTADO DE CONSERVACION: Bueno

USO DE SUELO ACTUAL: Comercio

DAIOS HISTORICOS: No se tienen

PROPIETARIO: Desconocido

84 NOMBRE ACTUAL: Edificio Dueñas Frigueros

NOMBRE TRADICIONAL: Edificio Dueñas Frigueros

UBICACION: 4a. Calle Pte., al Sur Palacio Nacional

CARACTER: Arquitectónico

ESTADO DE CONSERVACION: Bueno

USO DE SUELO ACTUAL: Comercio

DAIOS HISTORICOS: No se tienen

PROPIETARIO: Desconocido

85 NOMBRE ACTUAL: Iglesia El Calvario

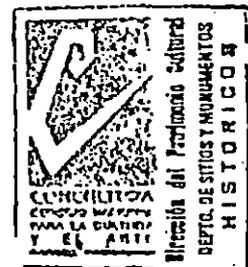
NOMBRE TRADICIONAL: Iglesia El Calvario

UBICACION: Calle Gerardo Barreras y Eje. Simón Bolívar

CARACTER: Arquitectónico - Histórico

ESTADO DE CONSERVACION: Bueno

USO DE SUELO ACTUAL: Religioso



DAIOS HISTORICOS: Construyo Augusto Baratta

PROPIETARIO: Congregación Somasca

86 NOMBRE ACTUAL: Mercado Municipal No. 4

NOMBRE TRADICIONAL: Antiguo Juzgados

UBICACION: Calle Gerardo Barrios y Pje. Simeón Cañas

CARACTER: Arquitectónico - Histórico

ESTADO DE CONSERVACION: Regular

USO DE SUELO ACTUAL: Comercio

DAIOS HISTORICOS: Antiguo Juzgados

PROPIETARIO: Alcaldía Municipal

87 NOMBRE ACTUAL: Centro Hispanoamericano de Cultura

NOMBRE TRADICIONAL: Casa de Habitación

UBICACION: 5a. Av. Sur y 6a. Calle Ote. No. 430

CARACTER: Arquitectónico

ESTADO DE CONSERVACION: Regular

USO DE SUELO ACTUAL: Institucional

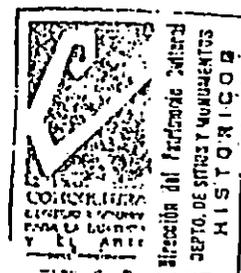
DAIOS HISTORICOS: No se tienen

PROPIETARIO: Desconocido

88 NOMBRE ACTUAL: Policía Nacional

NOMBRE TRADICIONAL: Policía Nacional

UBICACION: Entre 6a. y 10a. Av. Sur y 6a. y 8a. Calle Ote.



CARACTER: HISTÓRICO - Urbanístico - Arquitectónico

ESTADO DE CONSERVACIÓN: Bueno

USO DE SUELO ACTUAL: Institucional

DAIOS HISTÓRICOS: Edificación de inicio de siglo

PROPIETARIO: Ministerio de Defensa

MONUMENTO NACIONAL. DIARIO OFICIAL. 8, 15 mayo 1980

89 NOMBRE ACTUAL: Campanario de Iglesia de La Merced

NOMBRE TRADICIONAL: Campanario de Iglesia de La Merced

UBICACIÓN: 6a. Calle Ote. y 10a. Av. Sur

CARACTER: Histórico

ESTADO DE CONSERVACIÓN: Malo

USO DE SUELO ACTUAL: Institucional

DAIOS HISTÓRICOS: Sitio donde se dio 1^{er} grito de Independencia

PROPIETARIO: Arzobispado de San Salvador

ya se decreto

90 NOMBRE ACTUAL: Casa de Habitación

NOMBRE TRADICIONAL: Casa de Habitación

UBICACIÓN: 6a. Calle Ote. y 10a. Av. Sur No. 329

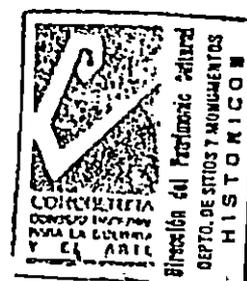
CARACTER: Arquitectónico

ESTADO DE CONSERVACIÓN: Regular

USO DE SUELO ACTUAL: Vivienda

DAIOS HISTÓRICOS: No se tienen

PROPIETARIO: Desconocido



91 NOMBRE ACTUAL: Instituto América

NOMBRE TRADICIONAL: Casa de Habitación

UBICACION: 8a. Calle Ote. No. 118

CARACTER: Arquitectónico

ESTADO DE CONSERVACION: Regular

USO DE SUELO ACTUAL: Institucional

DATOS HISTORICOS: Arquitectura de Ploye

PROPIETARIO: Desconocido

92 NOMBRE ACTUAL: Electrodomésticos Brisa Bella

NOMBRE TRADICIONAL: Casa de habitación

UBICACION: 8a. Calle Ote. entre 2a. y 4a. Av. Sur No. 226

CARACTER: Arquitectónico

ESTADO DE CONSERVACION: Regular

USO DE SUELO ACTUAL: Comercio

DATOS HISTORICOS: Arquitectura de lámina

PROPIETARIO: Desconocido

93 NOMBRE ACTUAL: Peluquería Samaria y otros comercios

NOMBRE TRADICIONAL: Casa de Habitación

UBICACION: 8a. Calle Ote. y 4a. Av. Sur No. 440

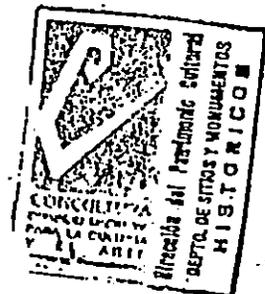
CARACTER: Arquitectónico

ESTADO DE CONSERVACION: Regular

USO DE SUELO ACTUAL: Vivienda - Comercio

DATOS HISTORICOS: Arquitectura de lámina

PROPIETARIO: Desconocido



94 NOMBRE ACTUAL: Clínica Asistencial

NOMBRE TRADICIONAL: Casa de Habitación

UBICACION: 8a. Calle Ote. y 4a. Av. Sur No. 240

CARACTER: Arquitectónico

ESTADO DE CONSERVACION: Regular

USO DE SUELO ACTUAL: Comercial - Institucional

DATOS HISTORICOS: No se tienen

PROPIETARIO: Desconocido

95 NOMBRE ACTUAL: Salón de Bailes

NOMBRE TRADICIONAL: Casa de Habitación

UBICACION: 8a. Calle Ote. y 4a. Av., Sur No. 226

CARACTER: Arquitectónico

ESTADO DE CONSERVACION: Regular

USO DE SUELO ACTUAL: Comercial

DATOS HISTORICOS: Arquitectura de lámina

PROPIETARIO: Desconocido

96 NOMBRE ACTUAL: Casa de Habitación

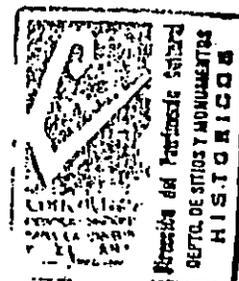
NOMBRE TRADICIONAL: Casa de Habitación

UBICACION: 8a. Calle Ote. No. 315

CARACTER: Arquitectónico

ESTADO DE CONSERVACION: Bueno

USO DE SUELO ACTUAL: Vivienda



DATOS HISTORICOS: Arquitectura de lámina

PROPIETARIO: Desconocido

97 NOMBRE ACTUAL: Academia Comercial Gregg, viviendas

NOMBRE TRADICIONAL: Casa de habitación

UBICACION: 8a. Calle Ote. y 4a. Av. Sur No. 322

CARACTER: Arquitectónico

ESTADO DE CONSERVACION: Regular

USO DE SUELO ACTUAL: Vivienda - Comerc

DATOS HISTORICOS: Arquitectura de lámina

PROPIETARIO: Desconocido

98 NOMBRE ACTUAL: Tienda (sin nombre)

NOMBRE TRADICIONAL: Casa de Habitación

UBICACION: 8a. Calle Ote. No. 327

CARACTER: Arquitectónico

ESTADO DE CONSERVACION: Regular

USO DE SUELO ACTUAL: Vivienda - Comercio

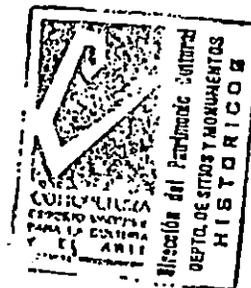
DATOS HISTORICOS: Arquitectura de lámina

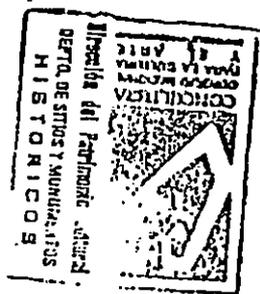
PROPIETARIO: Desconocido

99 NOMBRE ACTUAL: Panaderia Mas Pan

NOMBRE TRADICIONAL: Casa de Habitación

UBICACION: 6a. Av. Sur No. 511





CARACTER: Arquitectónico

ESTADO DE CONSERVACION: Regular

USO DE SUELO ACTUAL: Comercio

DATOS HISTORICOS: No se tienen

PROPIETARIO: Desconocido

100 NOMBRE ACTUAL: Casa de Habitación

NOMBRE TRADICIONAL: Casa de Habitación

UBICACION: 12 Calle Pte. No. 425

CARACTER: Arquitectónico

ESTADO DE CONSERVACION: Regular

USO DE SUELO ACTUAL: Vivienda

DATOS HISTORICOS: No se tienen

PROPIETARIO: Desconocido

101

101 NOMBRE ACTUAL: Casa de Habitación

NOMBRE TRADICIONAL: Casa de Habitación

UBICACION: 12 Calle Pte. contiguo a No. 425

CARACTER: Arquitectónico

ESTADO DE CONSERVACION: Regular

USO DE SUELO ACTUAL: Vivienda

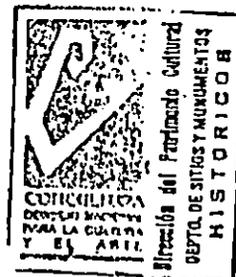
DATOS HISTORICOS: No se tienen

PROPIETARIO: Desconocido

102 NOMBRE ACTUAL: Iglesia Candelaria
NOMBRE TRADICIONAL: Iglesia Candelaria
UBICACION: Av. Cuscatlan y Boulevard Venezuela
CARACTER: Arquitectónico - Urbanístico - Histórico
ESTADO DE CONSERVACION: En proceso de Restauración
USO DE SUELO ACTUAL: Religioso
DATOS HISTORICOS: Reconstruida en 1879
PROPIETARIO: Arquidiócesis de San Salvador
MONUMENTO NACIONAL. DIARIO OFICIAL. 23. agosto 1978

103 NOMBRE ACTUAL: Casa de la Familia Guirola
NOMBRE TRADICIONAL: Casa de la Familia Guirola
UBICACION: Av. España y 11 Calle Pte. No. 118
CARACTER: Arquitectónico
ESTADO DE CONSERVACION: Bueno
USO DE SUELO ACTUAL: Vivienda
DATOS HISTORICOS: No se tienen
PROPIETARIO: Desconocido

104 NOMBRE ACTUAL: Banco Agrícola Comercial
NOMBRE TRADICIONAL: Castillo Venturoso
UBICACION: Alameda Roosevelt y 45 Av. Sur
CARACTER: Arquitectónico



ESTADO DE CONSERVACION: Bueno

USO DE SUELO ACTUAL: Institucional

DATOS HISTORICOS: Construido en 1951 por Arg. Armando Sol

PROPIETARIO: Banco Agrícola Comercial

105 NOMBRE ACTUAL: Banco Cuscatlán

NOMBRE TRADICIONAL: Casa de Habitación

UBICACION: Alameda Roosevelt y 53 Av. Sur

CARACTER: Arquitectónico

ESTADO DE CONSERVACION: Bueno

USO DE SUELO ACTUAL: Institucional

DATOS HISTORICOS: No se tienen

PROPIETARIO: Banco Cuscatlán

106 NOMBRE ACTUAL: Iglesia de Los Remedios

NOMBRE TRADICIONAL: Iglesia de Los Remedios

UBICACION: Barrio La Vega

CARACTER: Histórico - Arquitectónico

ESTADO DE CONSERVACION: Malo

USO DE SUELO ACTUAL: Institucional Religioso

DATOS HISTORICOS: No se tienen

PROPIETARIO: Arzobispado de San Salvador

