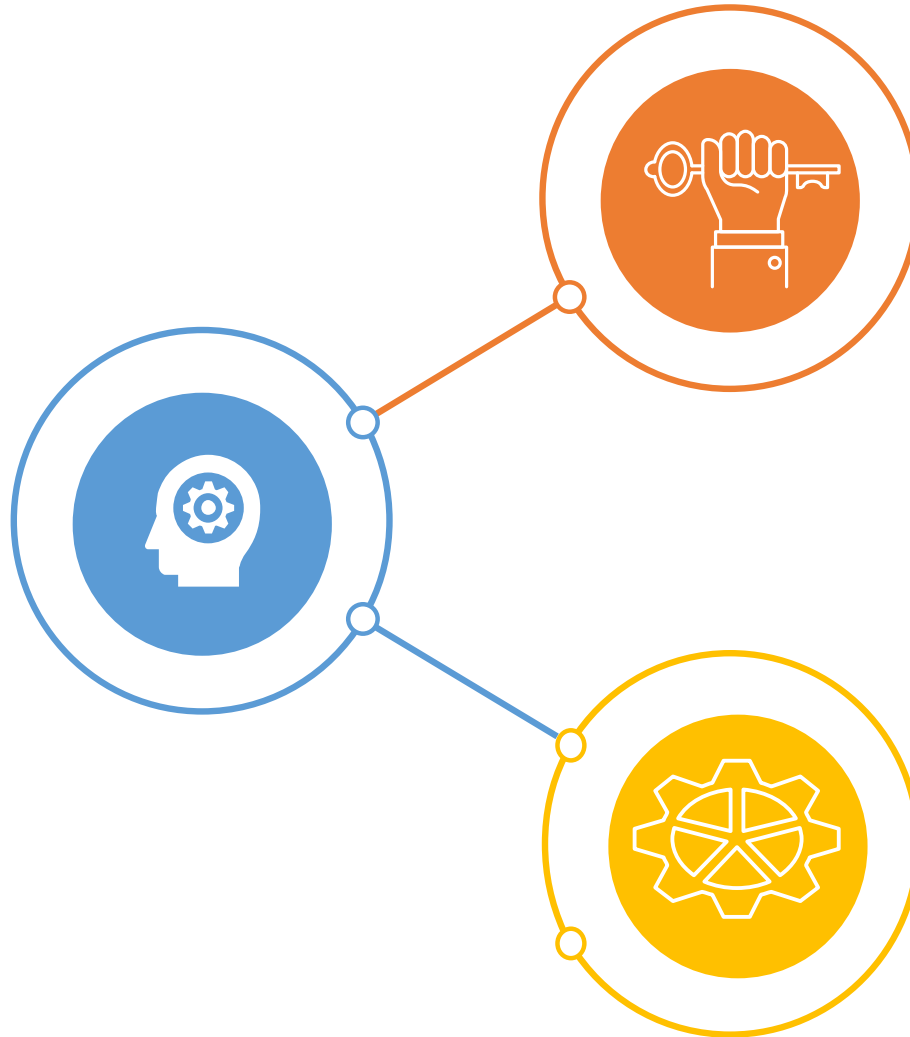


¿CÓMO INCREMENTAR Y FORTALECER LA RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL?

Tabasco
6 de mayo de 2025

¿Qué es el Impuesto Predial?



- Es un **gravamen** que se cobra anualmente a los **propietarios de bienes inmuebles**, ya sean terrenos, casas, edificios u otras construcciones.
- Este impuesto es **establecido y recaudado por los gobiernos municipales** o locales y su monto se **determina en función del valor catastral de la propiedad**. (SHCP)
- Es un **tributo municipal** que grava la propiedad y **tiene como base fiscal el valor de los bienes inmuebles**, incluyendo terrenos y construcciones. Este impuesto se aplica **anualmente** y su monto se **determina en función del valor catastral del inmueble**, que es estimado por las autoridades locales mediante evaluaciones técnicas.
- El **objetivo principal** del impuesto predial es **generar ingresos para el financiamiento de servicios públicos municipales** y el desarrollo de infraestructura local. (INDETEC)

OBJETIVO GENERAL DEL CURSO



Analizar la estructura del impuesto predial, su marco jurídico-normativo, su administración y la problemática principal, con el fin de identificar las mejores estrategias para incrementar y fortalecer su recaudación.

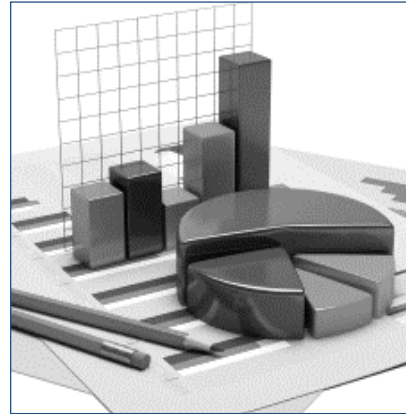
TEMARIO

1. El impuesto predial y su importancia para las finanzas municipales
2. Problemática histórica del impuesto predial y su vinculación con catastro
3. Marco jurídico normativo del impuesto predial
4. El impuesto predial y su impacto en las participaciones federales.
5. Las funciones de la administración tributaria y el impuesto predial.
6. Estrategias y acciones para fortalecer la recaudación de impuesto predial.
7. Valuación y actualización cartográfica
8. Actualización de las tablas de valores catastrales
9. Hacia un impuesto predial progresivo
10. Interoperabilidad entre el catastro y el RPP
11. Beneficios de la colaboración administrativa estado-municipio en materia de impuesto predial

1. El impuesto predial y su importancia para las finanzas municipales



¿QUÉ REPRESENTA EL IMPUESTO PREDIAL PARA LOS MUNICIPIOS?



Principal fuente de ingresos propios del municipio 2022

- 47.05% impuestos
- 31.88% ingresos propios
- 11.9% Ingresos de Libre Disposición
- 7.2% ingresos totales



Amplia base fiscal 2023

- 26'481,065 Millones de cuentas prediales pagadas



Como proporción del PIB nacional 2023

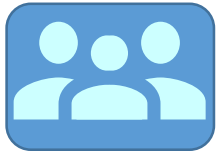
- 0.33 %
- \$ 78,244,941,207 de pesos en 2023

Promedio por Cuenta y Promedio Per Cápita Impuesto Predial 2023



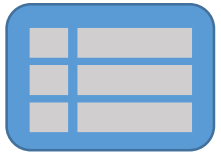
Recaudación Predial Nacional

78,244,941,207 pesos



Población Nacional;

126'014,024 habitantes



Total de Cuentas Pagadas:

26'481,065 cuentas



**Recaudación Promedio
por Cuenta pagada**

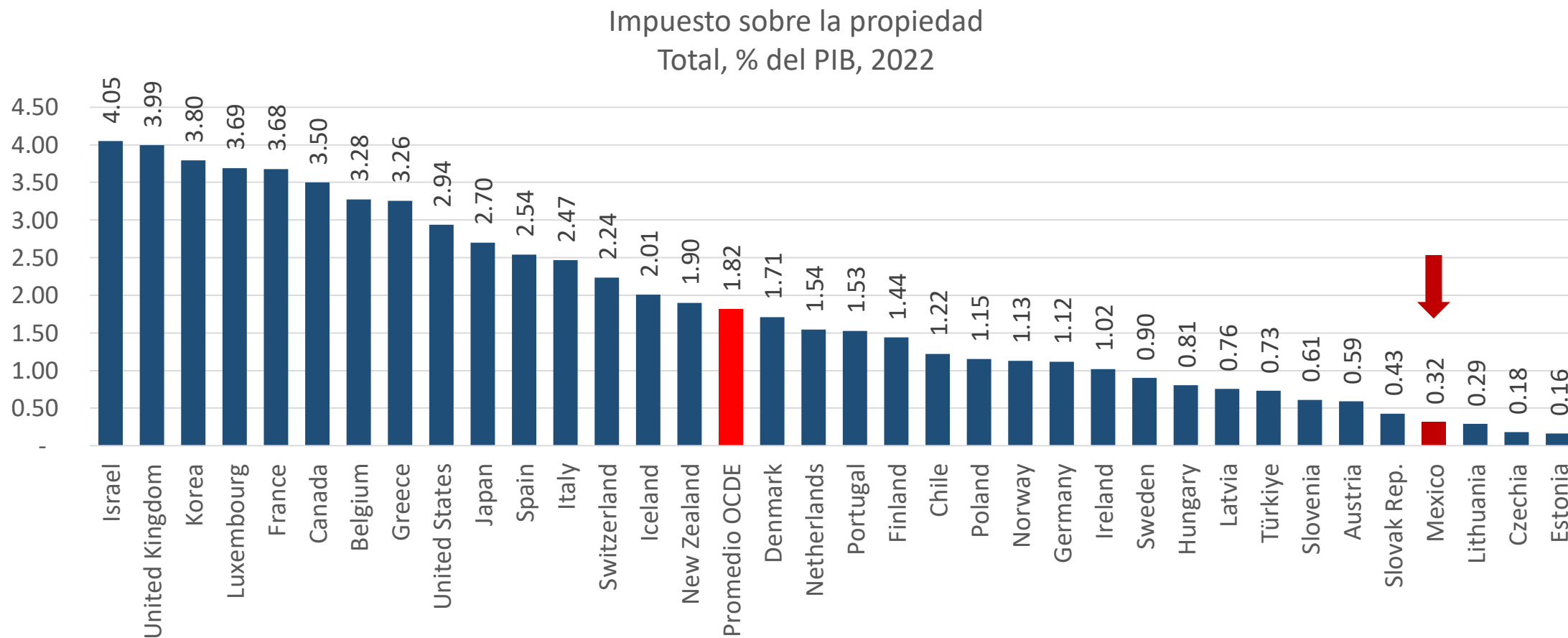
\$ 2,954.75

**Recaudación promedio
Per Cápita**

\$ 620.92

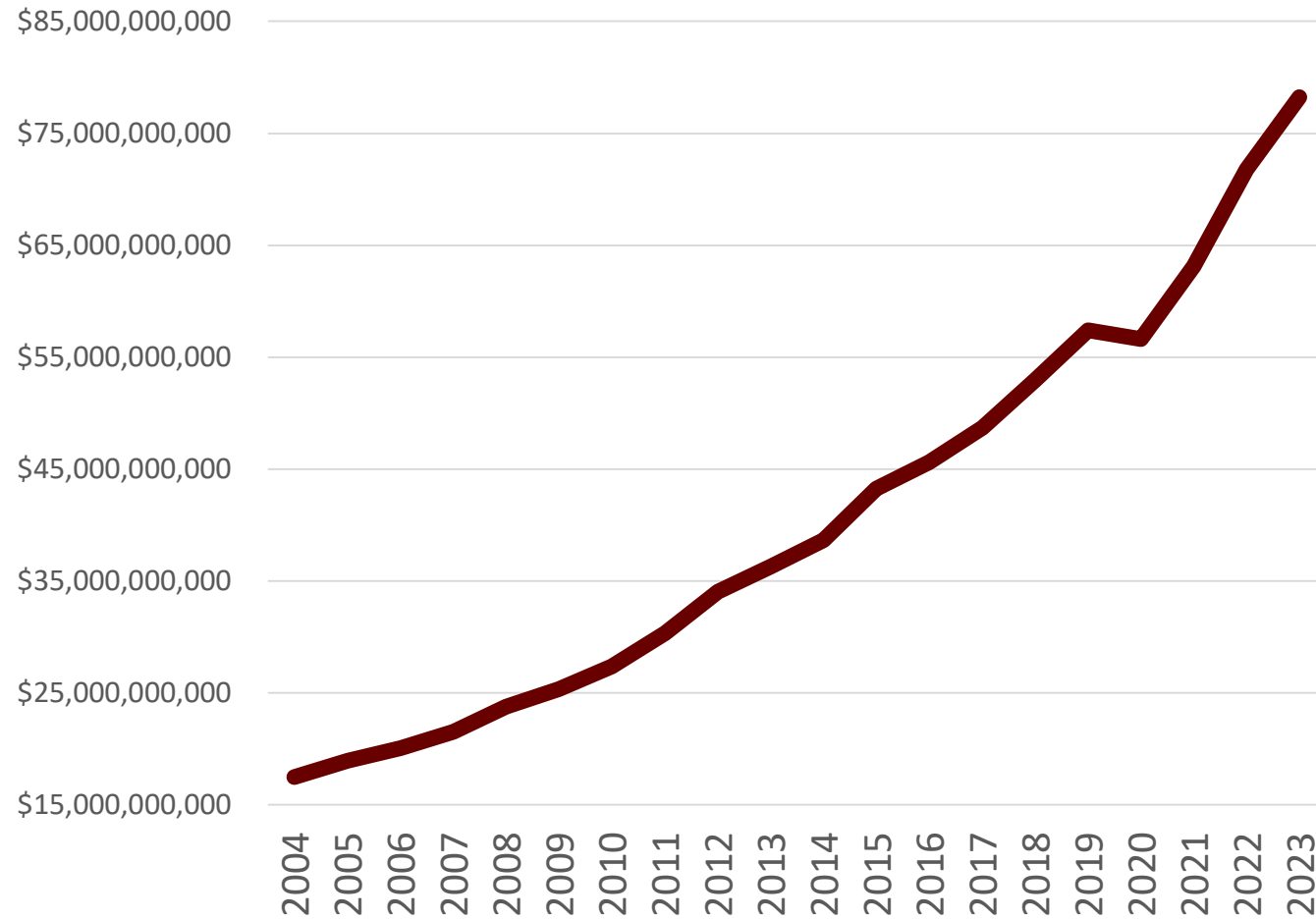
Porcentaje de impuestos a la propiedad respecto al PIB 2022

Comparativo internacional de la OCDE



Recaudación Predial

2002 - 2023



Año	Recaudación anual	
2004	\$	17,445,579,055
2005	\$	18,925,509,942
2006	\$	20,027,379,651
2007	\$	21,511,844,560
2008	\$	23,765,256,648
2009	\$	25,327,247,085
2010	\$	27,359,249,040
2011	\$	30,311,885,840
2012	\$	33,994,687,702
2013	\$	36,289,340,972
2014	\$	38,610,108,476
2015	\$	43,211,844,038
2016	\$	45,605,412,785
2017	\$	48,667,788,659
2018	\$	52,945,552,256
2019	\$	57,401,909,046
2020	\$	56,621,089,489
2021	\$	63,142,225,580
2022	\$	71,796,719,220
2023	\$	78,244,941,207

Fuente: Elaborado por Indetec con base en datos de recaudación (SHCP) 2002 – 2012. Transparencia Presupuestaria 2013 – 2020. INEGI. Sistema de Cuentas Nacionales 2002 – 2020 para el valor del PIB. INEGI. INPC 2001 - 2019

Ingresos Municipales del estado de México

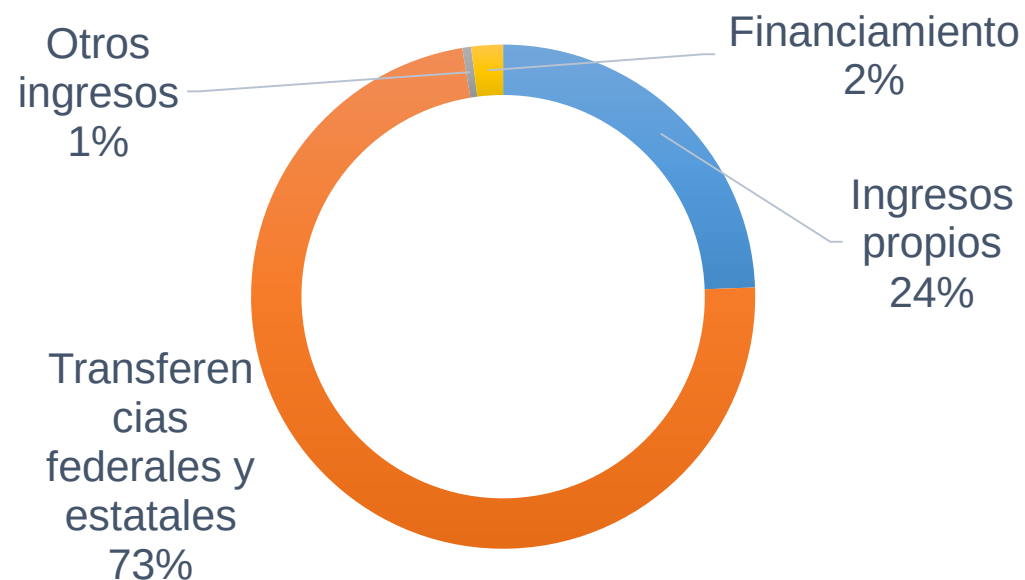
Concepto	Total del País 2023		Tabasco 2023	
	Monto (Pesos)	Estructura (%)	Monto (Pesos)	Estructura (%)
Ingresos	651,583,181,779	100%	16,620,562,762	100%
Impuestos	95,160,541,935	15%	575,283,203	3.46%
Cuotas y Aportaciones de Seguridad Social	13,375,554	0.002%		
Contribuciones de Mejoras	1,074,452,039	0%		
Derechos	43,045,209,286	7%	591,403,942	3.56%
Productos	9,191,797,301	1%	82,852,712	0.50%
Aprovechamientos	10,617,863,626	2%	98,724,795	0.59%
Participaciones federales	255,930,698,712	39%	7,465,498,525	44.92%
Aportaciones federales y estatales	219,633,491,011	34%	7,695,265,339	46.30%
Otros ingresos	3,638,351,620	1%		
Financiamiento	13,277,400,695	2%	111,534,246	0.67%

FUENTE: INEGI. EFIPEM Estadística de finanzas públicas estatales y municipales, consulta de ingresos según estado y municipio, cifras preliminares para el ejercicio 2023 contempla información de 2,177 Gobiernos Municipales.

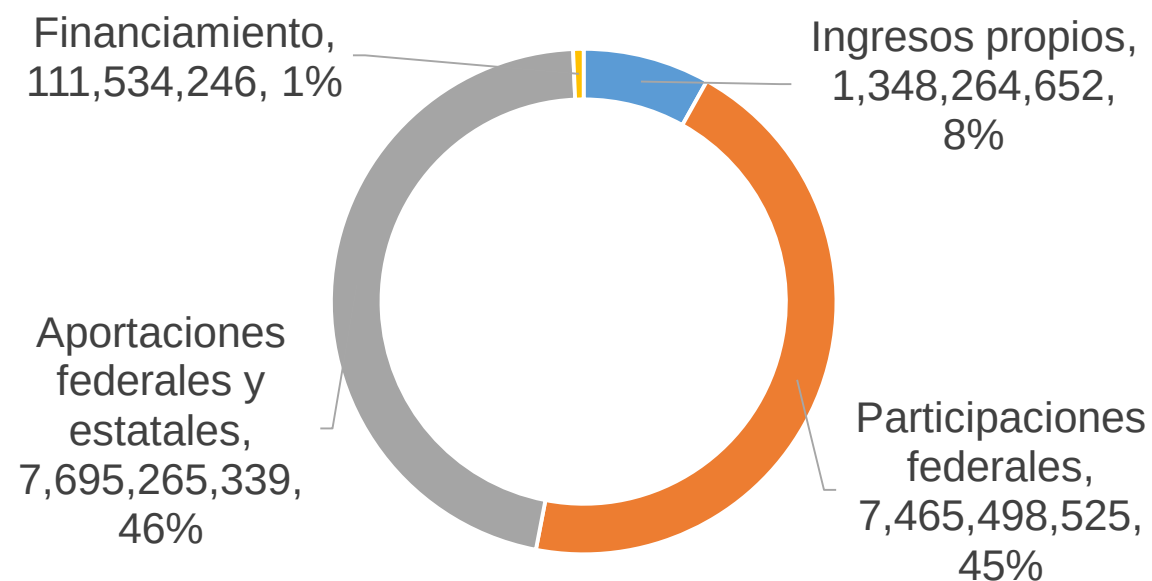


Comparativo de Ingresos Municipales 2023

Ingresos Nacionales Municipales

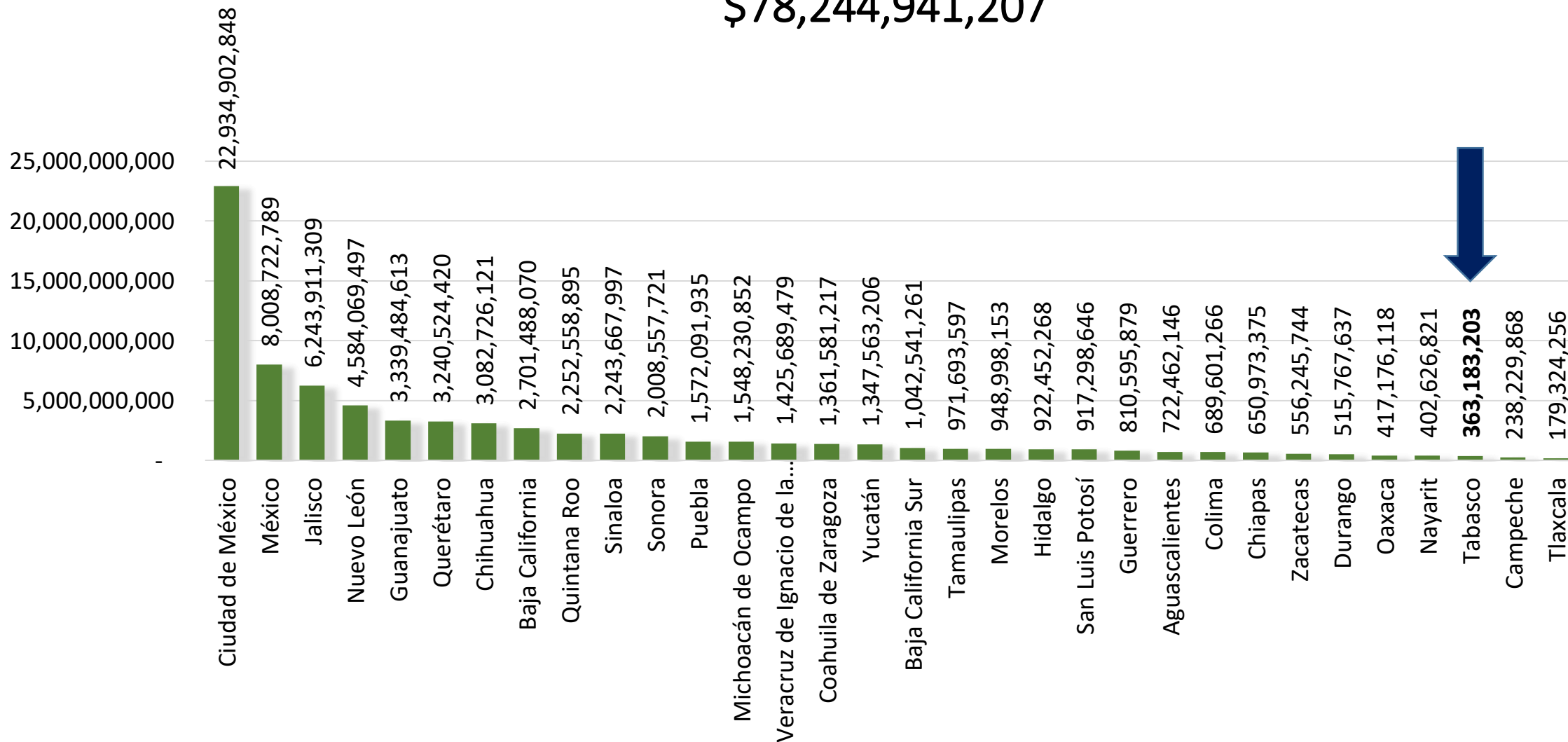


Ingresos municipales del estado de Tabasco

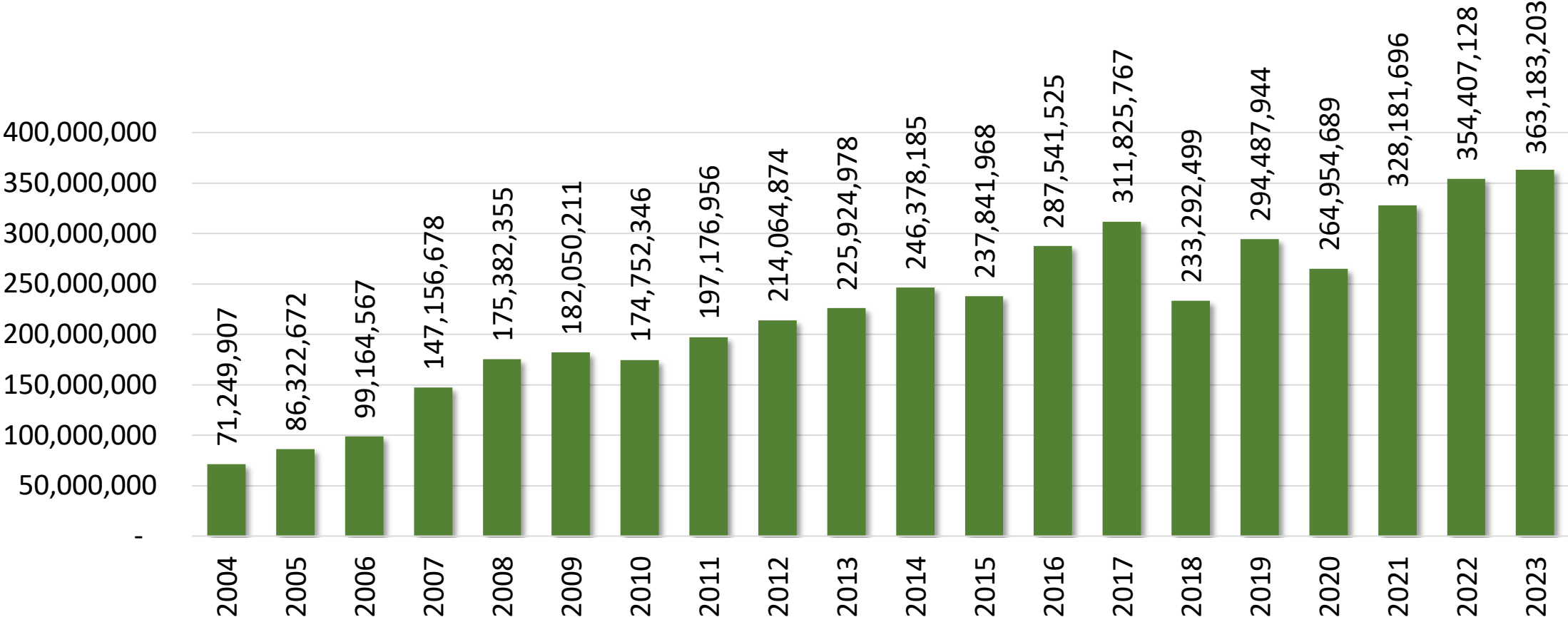


Recaudación Nacional por impuesto predial 2023

\$78,244,941,207



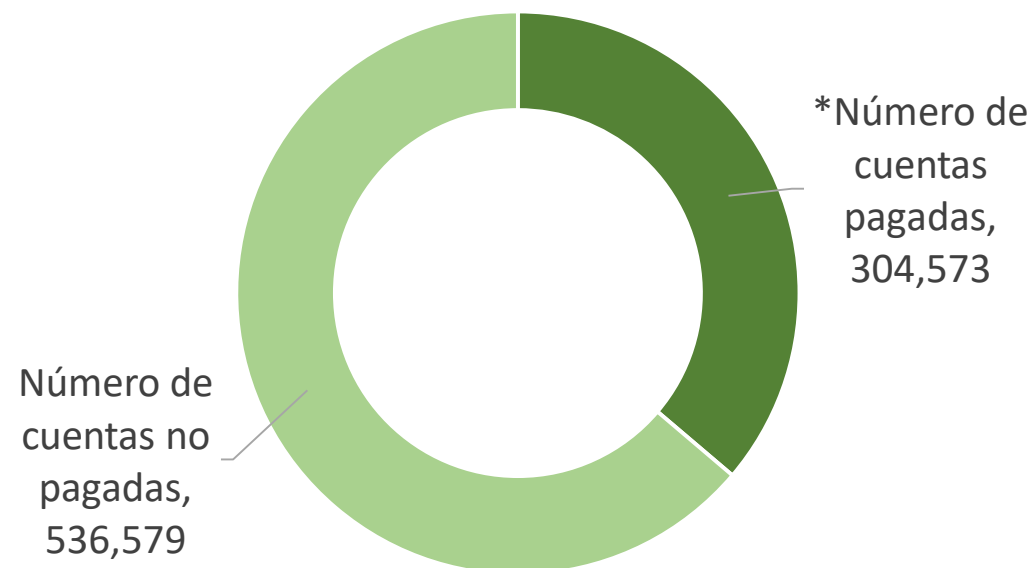
Recaudación de Impuesto Predial Municipios del Estado de Tabasco 2004-2023



Cuentas prediales, registradas y pagadas Estado de Tabasco, 2023

Relación de cuentas registradas y pagadas al año de 2023

**Padrón de contribuyentes	841,152	100%
*Número de cuentas pagadas	304,573	36%
Número de cuentas no pagadas	536,579	64%



Fuente: Elaboración propia con base en datos de:

* Número de cuentas pagadas, Transparencia Presupuestaria

**Padrón de contribuyentes, INEGI Censo Nacional de Gobiernos Municipales y Demarcaciones Territoriales de la Ciudad de México 2023. Tabulados básicos

IMPUESTO PREDIAL

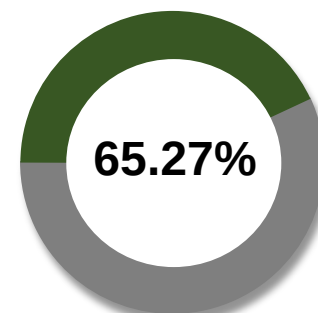
PREDIOS REGISTRADOS A NIVEL NACIONAL 2023

UNIVERSO DE
PREDIOS INSCRITOS
EN EL PADRÓN
CATASTRAL O FISCAL

40'569,985

Cuentas

CUENTAS PAGADAS A NIVEL
NACIONAL
26'481,065



CUMPLIMIENTO

Fuente:

Universe of registered properties: INEGI. National Census of Municipal Governments and Territorial Divisions of Mexico City 2022. Basic tables.

Accounts paid at national level: Transparency Budgetary.

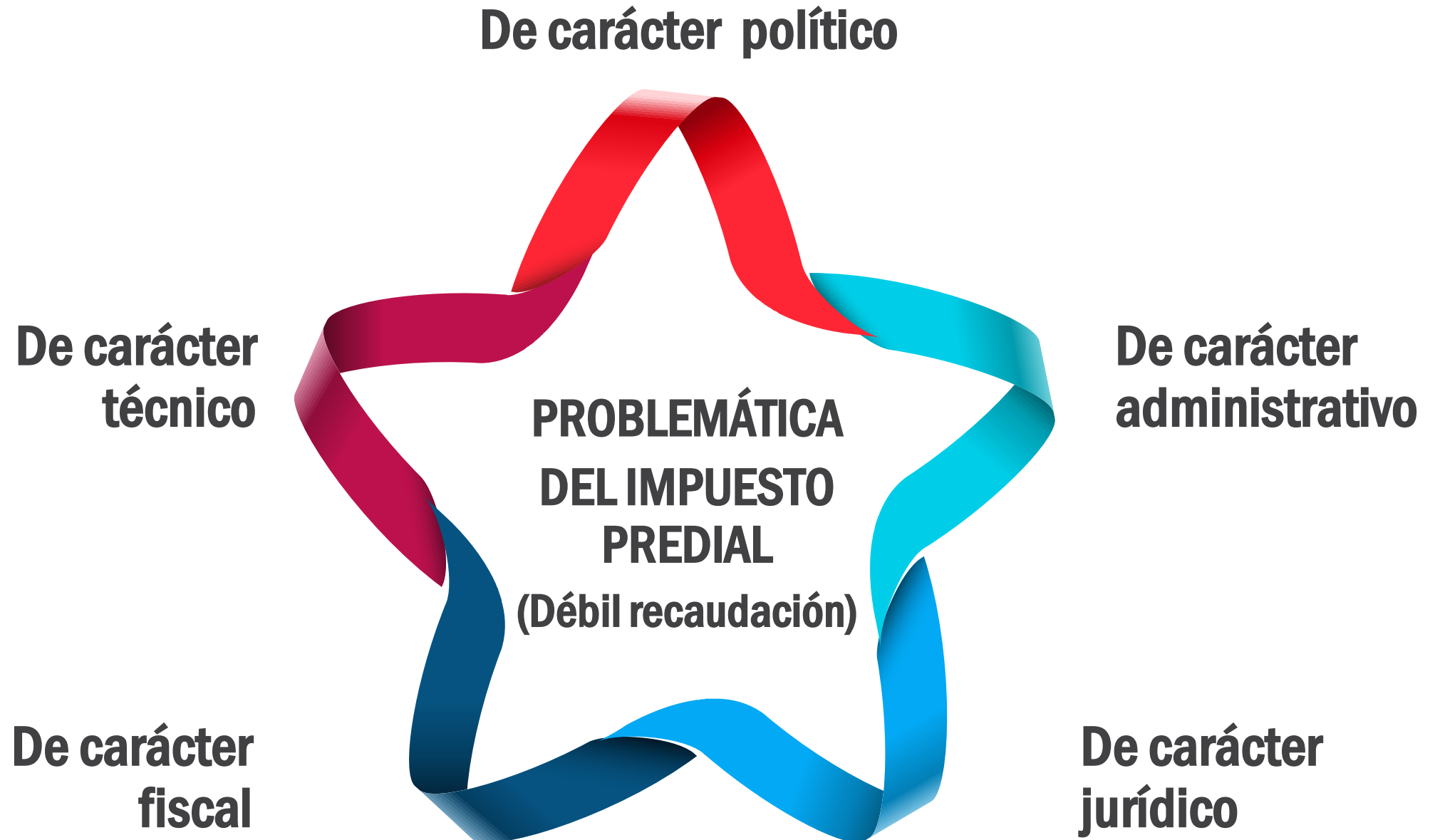
Universe of registered properties in the cadastral or fiscal city of Mexico
2,374,752

recaudación de predial municipal 2023

Lugar	Entidad	Municipio	Recaudación total	No. de Cuentas Pagadas	Predial por Cuenta Pagada	Recaudación Per cápita
1	Jalisco	Zapopan	1,862,306,050	416,634	4,470	1,261
2	Jalisco	Guadalajara	1,669,408,706	428,199	3,899	1,205
3	Querétaro	Querétaro	1,657,484,065	313,459	5,288	1,579
4	Nuevo León	Monterrey	1,554,017,407	266,689	5,827	1,360
5	Chihuahua	Juárez	1,406,840,854	311,276	4,520	930
6	Guanajuato	León	1,334,209,428	374,350	3,564	775
7	Baja California	Tijuana	1,236,310,698	381,548	3,240	643
8	Yucatán	Mérida	1,195,797,676	322,209	3,711	1,202
9	Chihuahua	Chihuahua	1,194,561,857	260,574	4,584	1,274
10	Sonora	Hermosillo	1,117,358,058	221,925	5,035	1,193
11	Sinaloa	Culiacán	986,824,949	206,766	4,773	983
12	Puebla	Puebla	910,394,690	317,645	2,866	538
13	Quintana Roo	Benito Juárez	908,600,420	175,181	5,187	997
14	Edo. México	Huixquilucan	902,049,683	60,943	14,802	3,165
15	Edo. México	Naucalpan de Juárez	901,211,004	128,631	7,006	1,080
16	Nuevo León	San Pedro Garza García	868,179,354	53,365	16,269	6,569

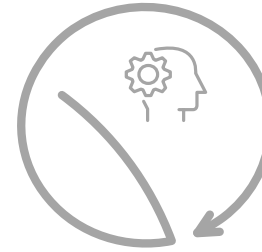
Fuente: Elaboración propia con base en datos de Transparencia Presupuestaria

2. Problemática histórica del impuesto predial y su vinculación con catastro



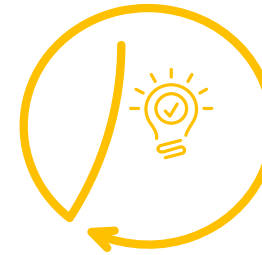


Falta de recursos
tecnológicos



Escaso
aprovechamiento de
las TIC's disponibles

De Carácter Técnico



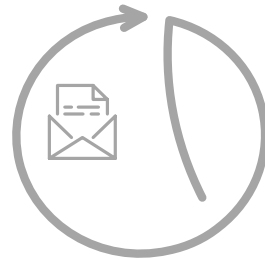
No se realiza
valuación



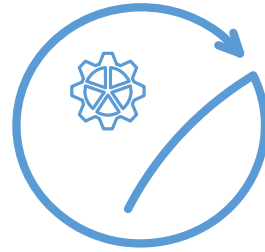
Falta de vuelos
fotogramétricos



Cartografía sin vincular con
el padrón alfanumérico

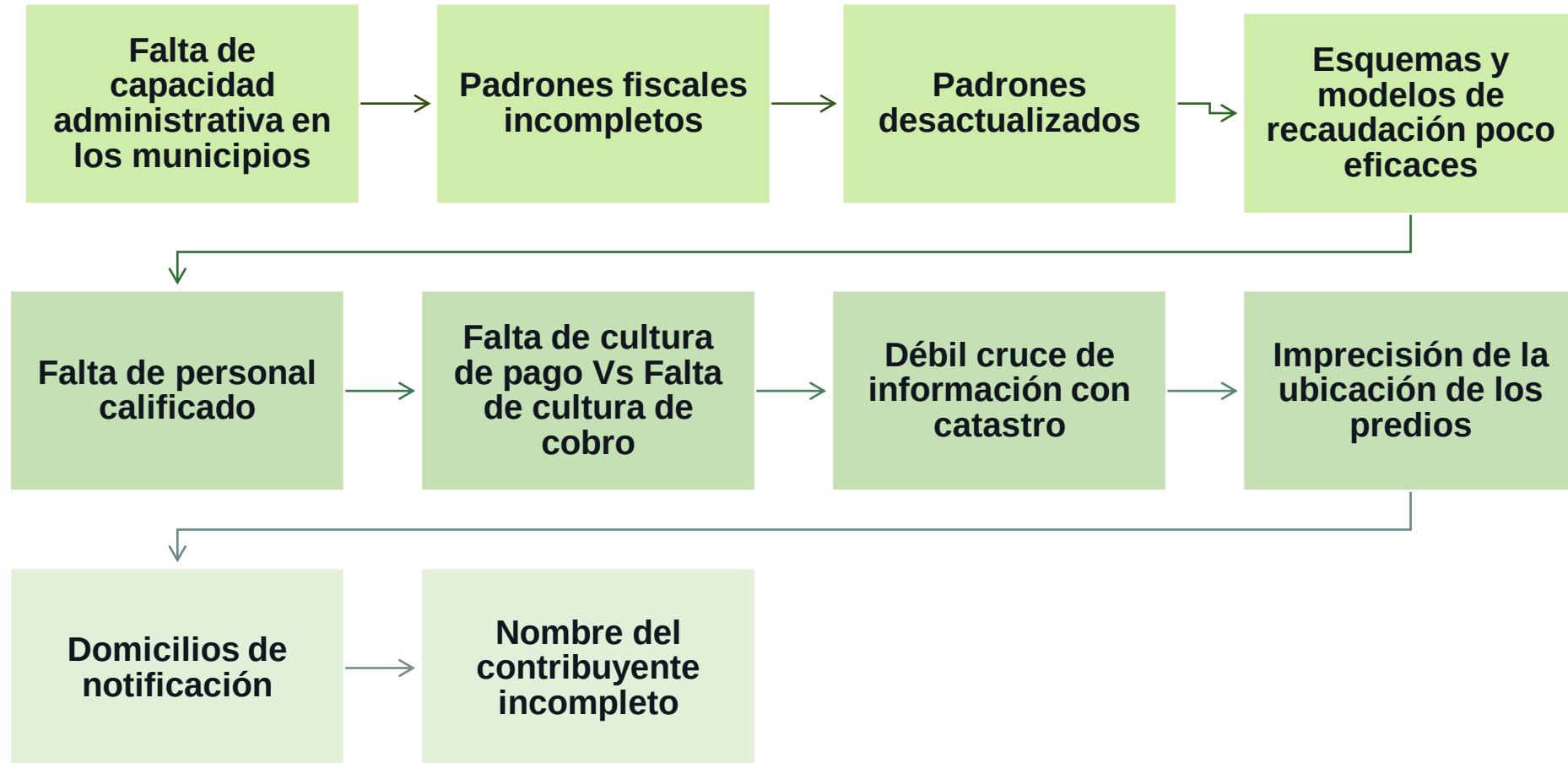


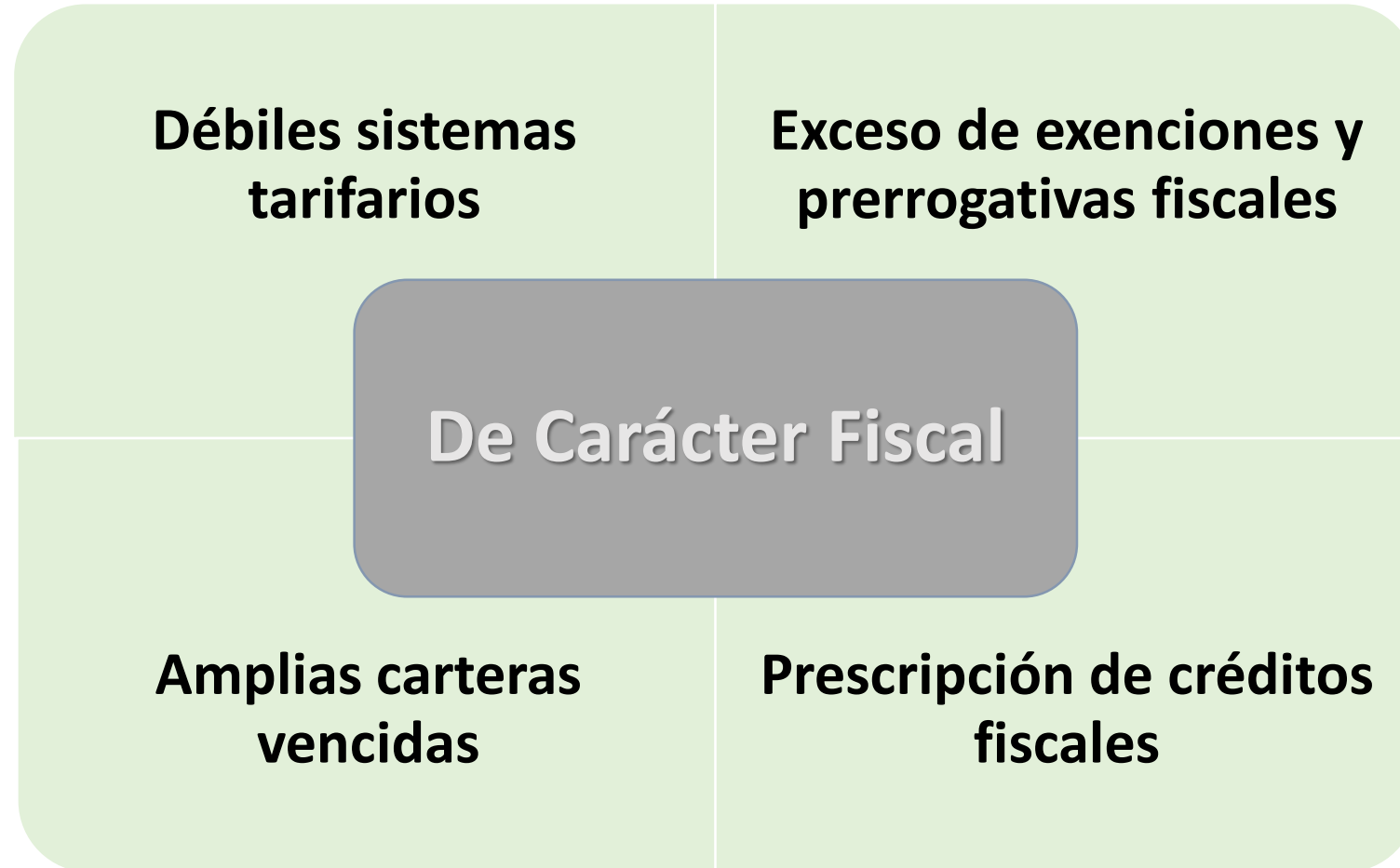
Valores catastrales
sin aplicar

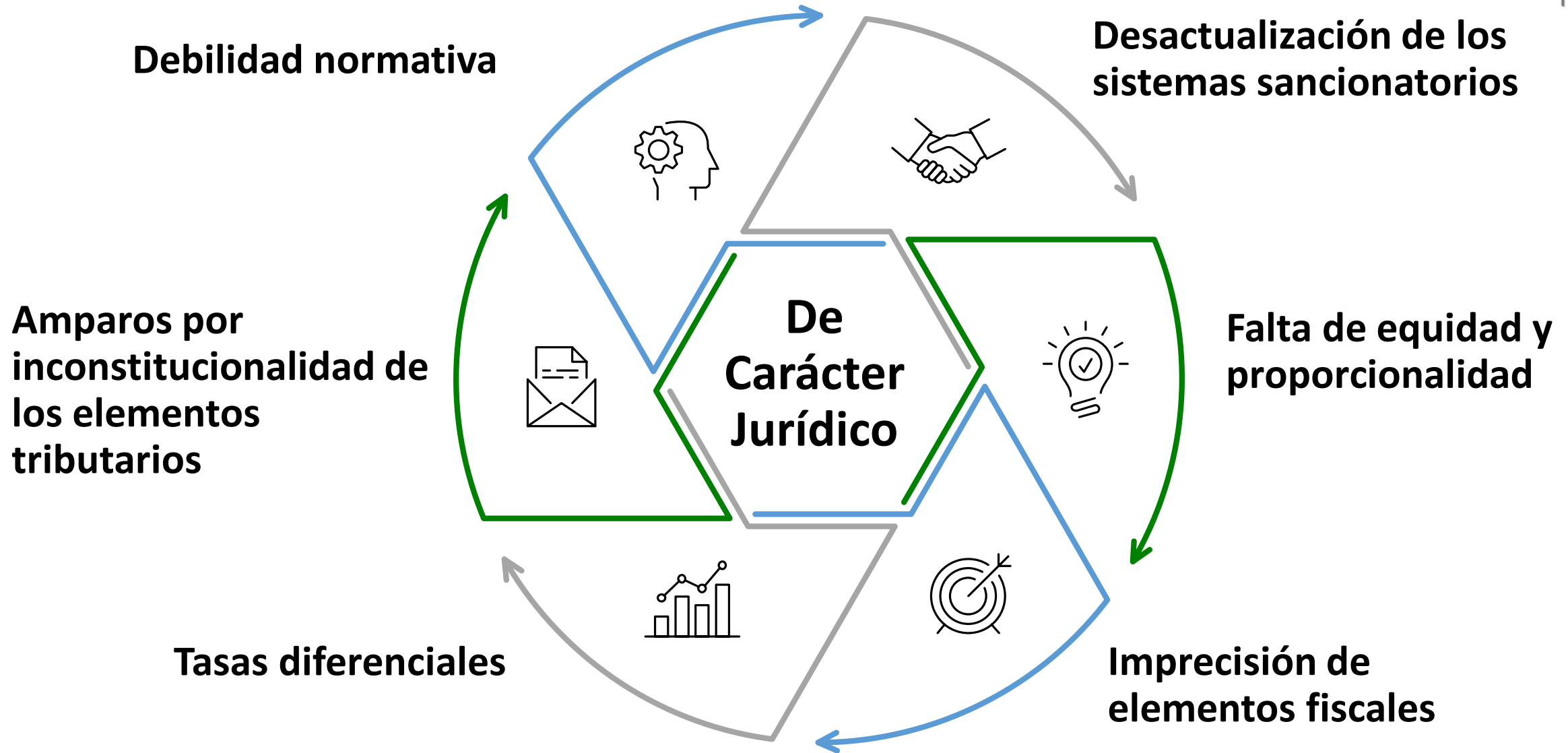


Imprecisión de la
ubicación de los
predios

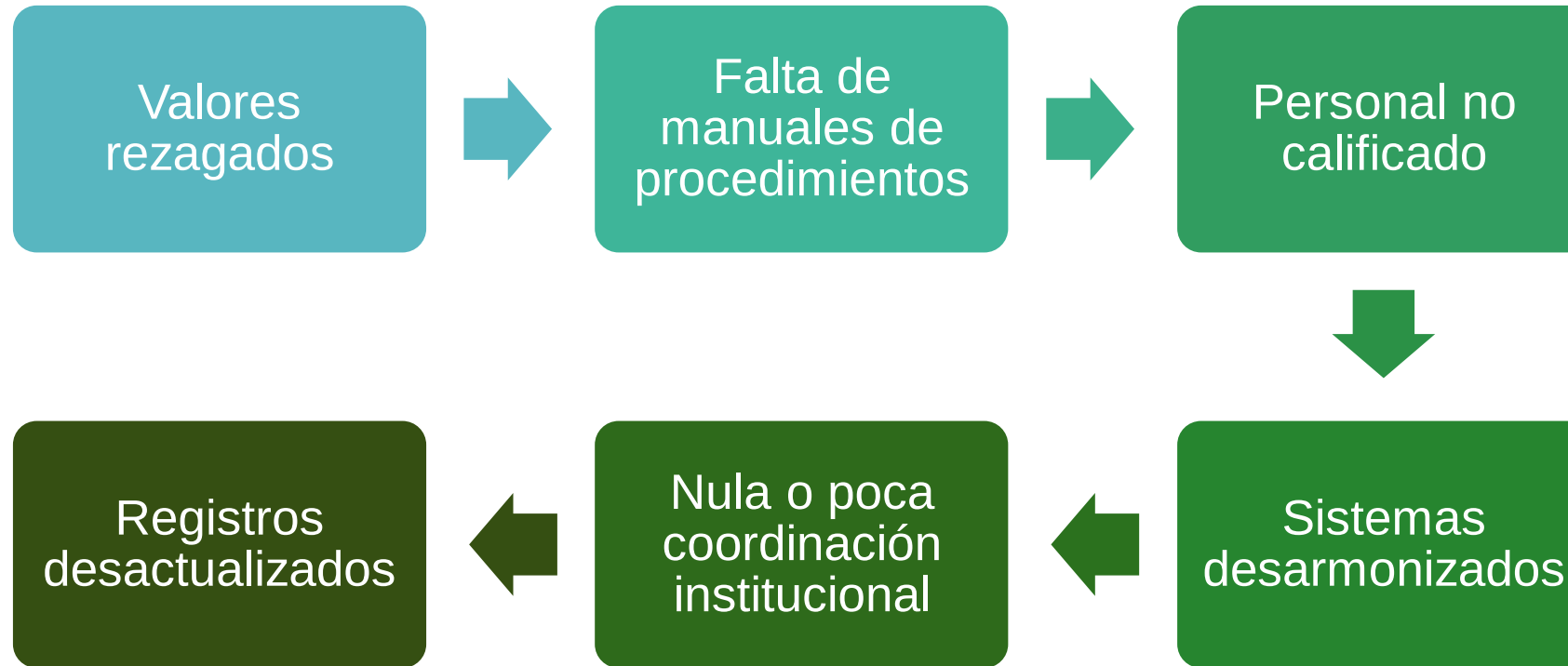
De Carácter Administrativo



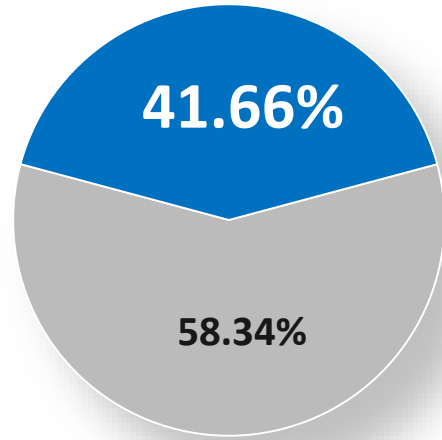




Situaciones que se han presentado en algunos catastros a través del tiempo



Porcentaje promedio que representó el valor catastral respecto del valor comercial en 2023

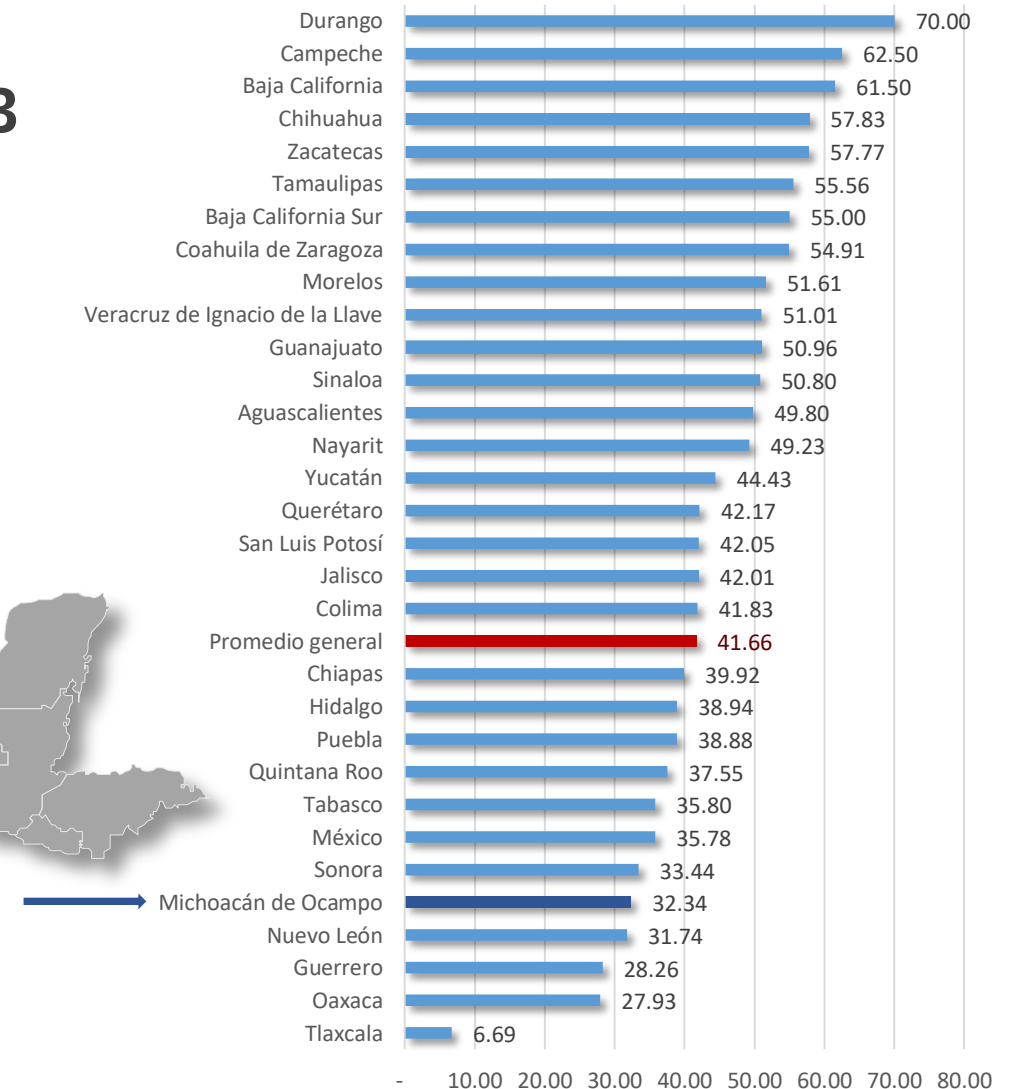


■ Desactualización ■ Valor actualizado

Notas:

Los porcentajes promedio de valor catastral respecto del valor de Mercado por entidad federativa, fueron calculados tomando como base los porcentajes de todos los municipios por estado, se promediaron todos aquellos porcentajes que presentaban rangos del 1 al 100 por ciento.

Promedio de Valor catastral respecto del valor comercial en porcentaje

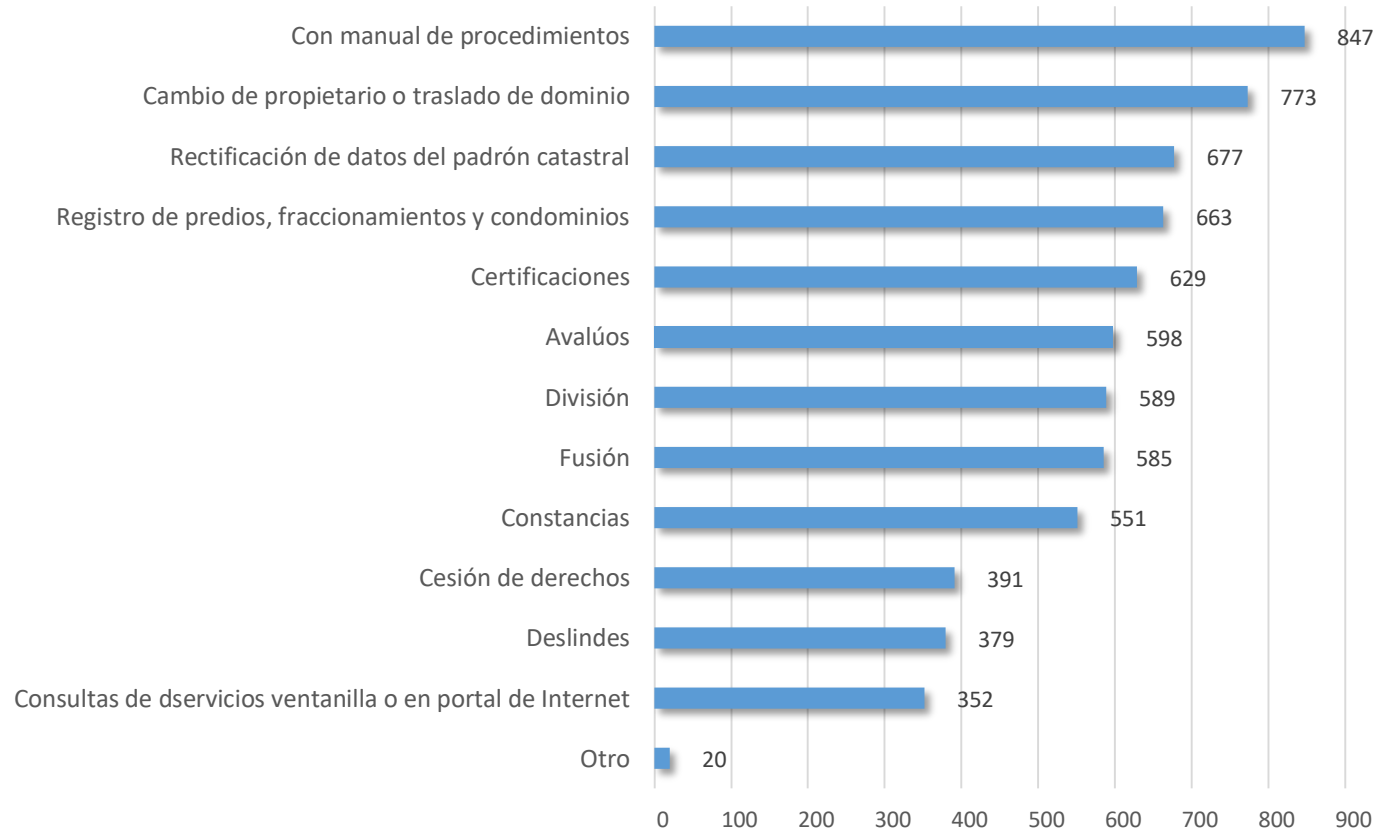


Manuales de procedimientos existentes en las instituciones con actividad catastral en el país

Según la publicación del 2023 de Inegi, 847 municipios de 2,475 cuentan con manual de procedimientos catastrales, esto significa el 34.22% de los municipios del país.



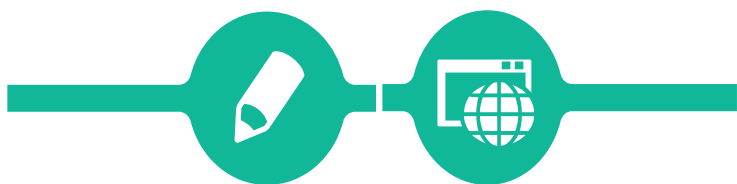
Trámites incluidos en el manual de procedimientos 2023



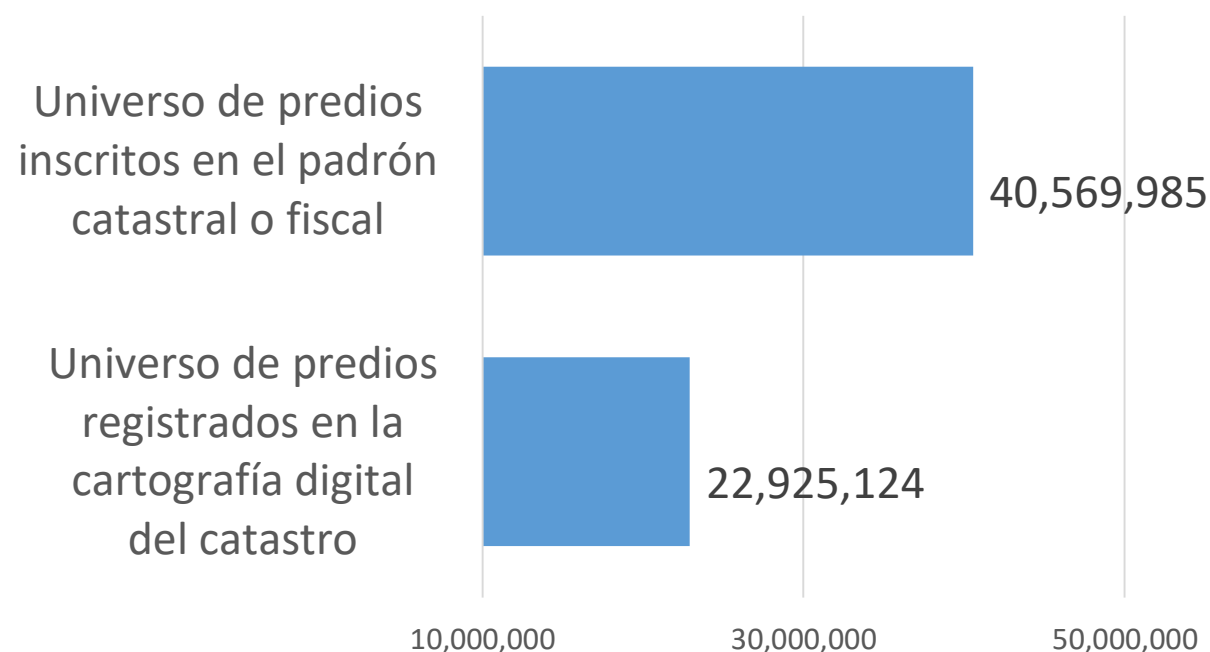
Fuente: Censo Nacional de Gobiernos Municipales y Delegacionales 2023; Módulo II: Administración Pública Municipal o Delegacional; Sección IV: Catastro Municipal y cobro Predial.

Pedios registrados en padrón y cartografía en las instituciones con actividad catastral en el país al año 2023

Existe en el país un universo de 40'569,985 predios registrados en el padrón catastral, sin embargo solo 22'925,124 de ellos esta registrado en la cartografía digital, lo que representa un 56.51%



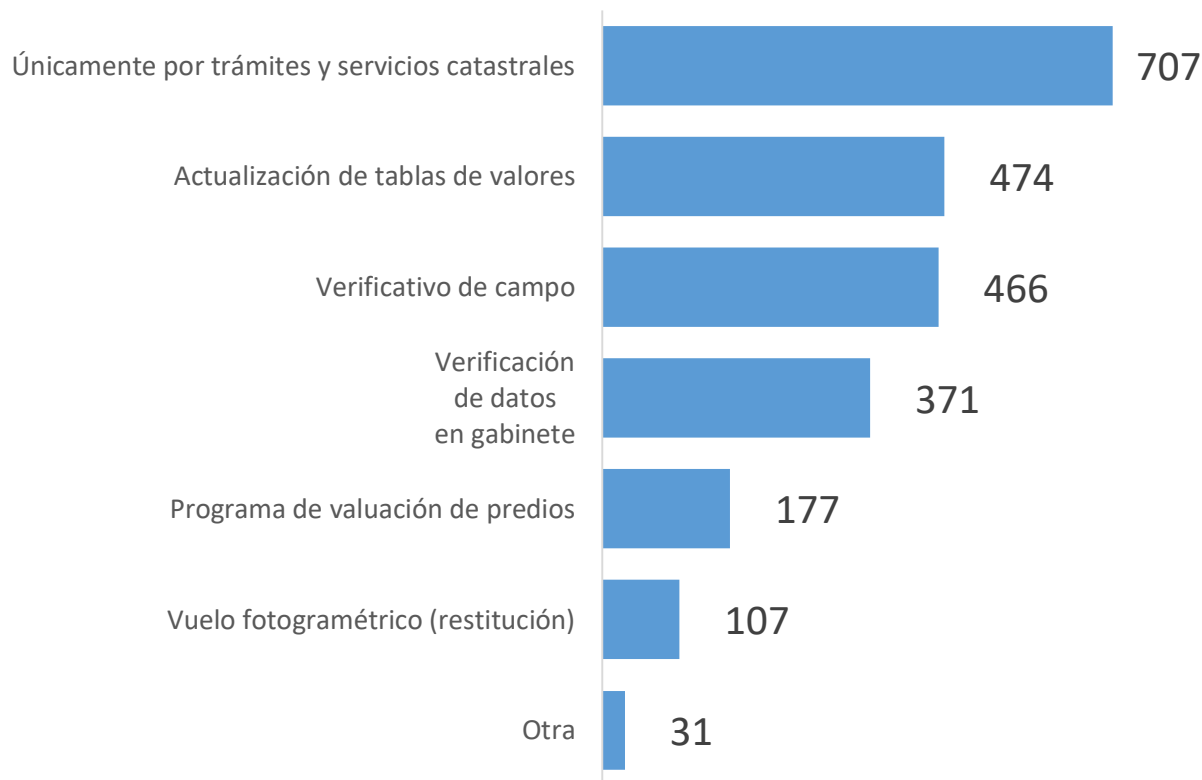
Pedios en padrón y cartografía existentes por municipio



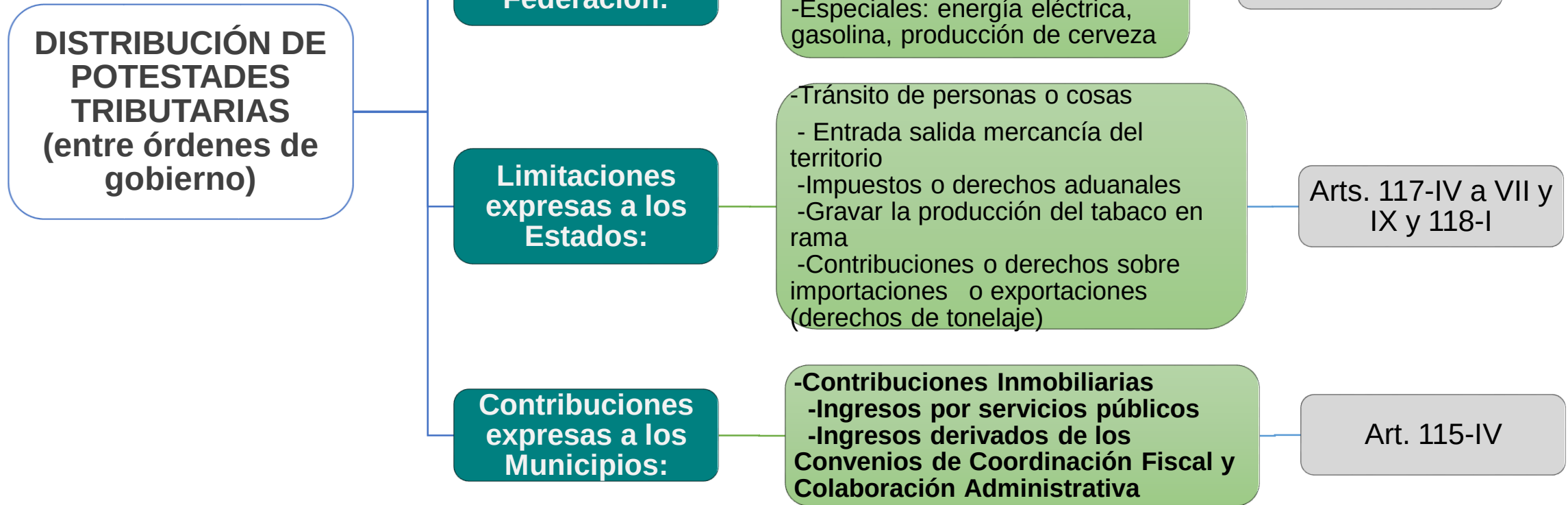
Fuente: Censo Nacional de Gobiernos Municipales y Delegacionales 2023; Módulo II: Administración Pública Municipal o Delegacional; Sección IV: Catastro Municipal y cobro Predial.

Acciones realizadas para la actualización del padrón catastral en las instituciones con actividad catastral, por municipio en el año 2023

En un universo de 2,475 municipios, 1,150 municipios actualizaron su padrón catastral por medio de diferentes acciones, de ellas, despunta como la más importante los tramites y servicios ofrecidos para la actualización del padrón catastral.



3. Marco jurídico-normativo del impuesto predial



Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

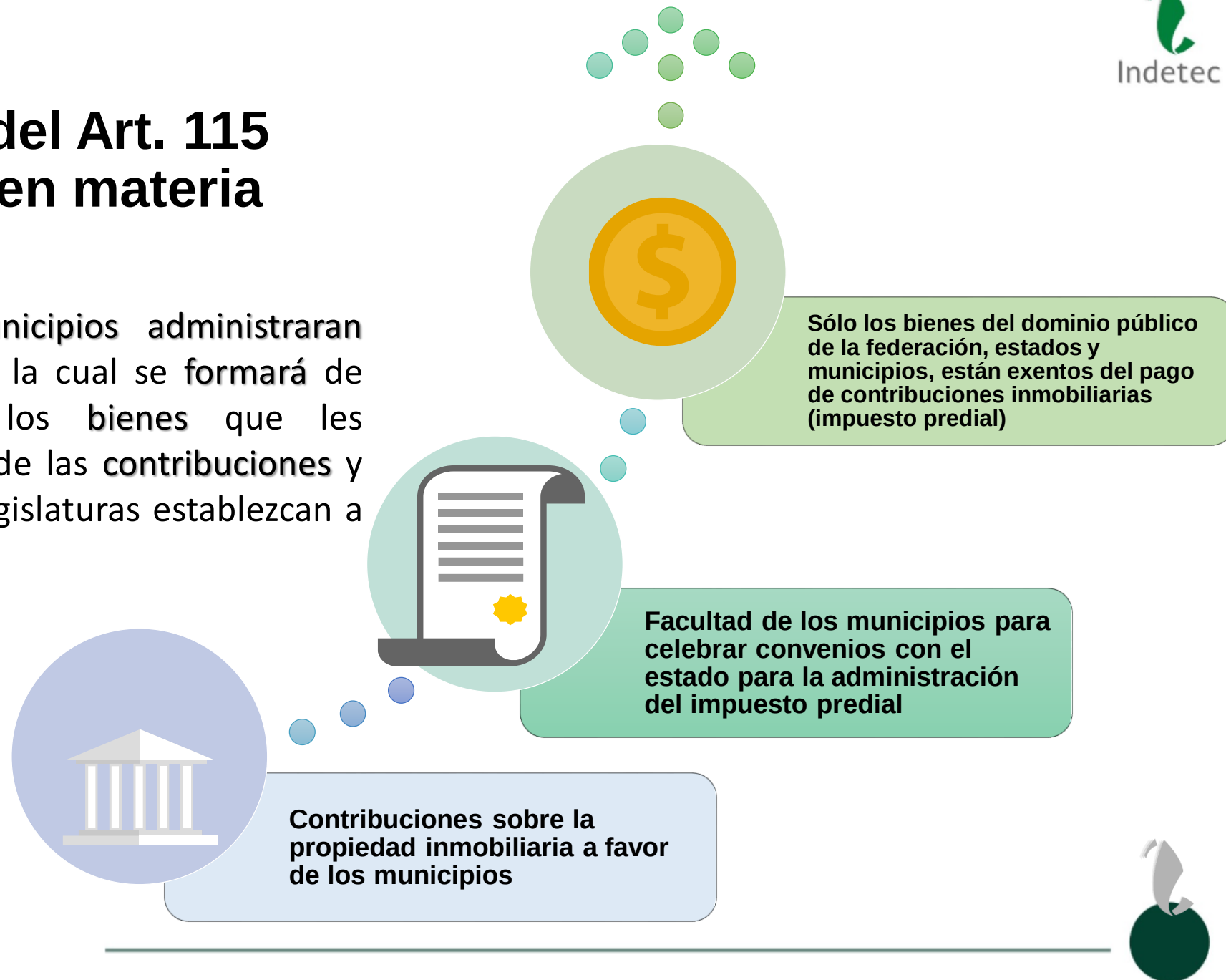
Art. 36.- Son obligaciones del ciudadano de la República:

Fracción I.- Inscribirse en el catastro de la municipalidad, manifestando la propiedad que el mismo ciudadano tenga, la industria, profesión o trabajo del que subsista; así como también inscribirse en el Registro Nacional de Ciudadanos en los términos que determinen las leyes.

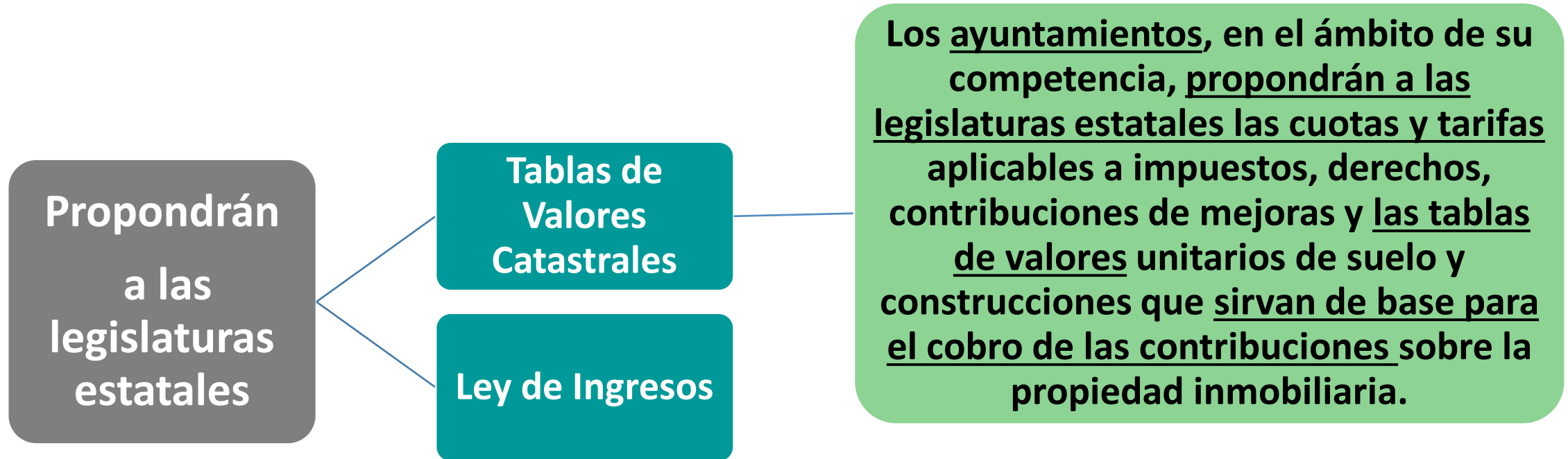


Disposiciones del Art. 115 Constitucional en materia inmobiliaria

Fracción IV.- Los municipios administraran libremente su hacienda, la cual se formará de los rendimientos de los bienes que les pertenezcan, así como de las contribuciones y otros ingresos que las legislaturas establezcan a su favor, y en todo caso:



Artículo 115 Constitucional



Reforma al artículo 115 de 1999 CPEUM.

El artículo quinto transitorio de las reformas de 1999, establece la obligación de que los valores unitarios de suelo sean equiparables a los valores de mercado.



2002



**Equiparables a los valores
de mercado**



**Principios de
proporcionalidad y equidad.
Art 31 fra. IV**

Normatividad Estatal

Capítulo sobre los
Municipios del estado:

Integración y
desintegración de los
ayuntamientos;

Facultades y
obligaciones;

Ingresos derivados de la
prestación de servicios
públicos;
etc.

Constitución Política del Estado

Facultades del
Congreso para
legislar en
materia
hacendaria

Art 100.
Aprobación de
la Ley de
Ingresos
Municipal

**Ley Orgánica y del Poder Legislativo del Estado de
Tabasco**

Organismos de la
coordinación; art
16-Bis

Facultades y
obligaciones;

Fondos de
participaciones y
aportaciones; Art
17

Bases, criterios y
fórmulas de
distribución;

Convenios de
colaboración
administrativa.

**Ley de Coordinación Fiscal y financiera del Estado
de Tabasco**

Regula las
disposiciones
fiscales;

Establece las
obligaciones fiscales
de los
contribuyentes;

Procedimientos
para la recaudación
de impuestos;

Aspectos
relacionados con la
fiscalidad en el
estado.

Código Fiscal del Estado de Tabasco



Normatividad Municipal



LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE TABASCO

- Estructura organizacional,
- Autoridades,
- Atribuciones y facultades.
- Todo lo relacionado con la gestión y administración en el ámbito municipal



LEY DE HACIENDA MUNICIPAL DEL ESTADO DE TABASCO

- Contiene reglas fiscales de carácter general;
- Obligaciones de los contribuyentes;
- PAE
- Medios de defensa .



LEY DE INGRESOS DE LOS MUNICIPIOS DE TABASCO

- Establece las fuentes de ingresos vigentes en el año;
- Tasas y cuotas;
- Estimación de ingresos.



Elementos Fiscales del Impuesto Predial

Objeto	Sujeto	Base	Tasa o cuota	Periodo de pago	Exención
• La propiedad, • La copropiedad, • El condominio, La posesión • Propiedad o posesión de terrenos ejidales	• Los propietarios, copropietarios, poseedores, fideicomitentes y fideicomisarios	• Valor catastral registrado • PROBLEMA: • Rezago en los valores catastrales	• Se determinará aplicando a la base del impuesto las tasas • PROBLEMA: • Débil estructura de tasas y tarifas • Tasas diferenciales no justificadas	• Causación anual; • 6 pagos bimestrales	• Bienes de dominio público de la Federación, de las entidades federativas y de los Municipios • PROBLEMA: • Demasiados tratamientos preferenciales (exenciones y prerrogativas fiscales)

Ley de Hacienda



4. El Impuesto Predial y su Impacto en las Participaciones Federales

01

Fondo General de Participaciones (FGP)

Se forma con el 20% de la RFP, se distribuye atendiendo a criterios de contribución económica y recaudatorios de los gobiernos locales, ponderados por población

02

Fondo de Fomento Municipal: (FFM)

Se forma con el 1% de la RFP. En su distribución se incentiva la recaudación local, así como la coordinación entre los municipios y los respectivos gobiernos estatales para la administración del impuesto predial por parte de estos últimos.

03

Fondo de Fiscalización y Recaudación (FOFIR)

Se forma con el 1.25% RFP, incentiva labores de fiscalización que realizan entidades federativas, considerando eficiencia y fortaleza recaudatoria, medidos con el incremento en el cobro de los impuestos y derechos locales (incluido el impuesto predial y los derechos por suministro de agua),

04

0.136% de la Recaudación Federal Participable RFP

0.136% de la RFP para municipios colindantes con la frontera o los litorales por los que materialmente se realiza la entrada o la salida del país de mercancías.

En su distribución se considera la recaudación de impuesto predial y derechos de agua



FONDO GENERAL DE PARTICIPACIONES (FGP)

INTEGRACIÓN

**FGP
20%
RFP**



Impuestos + Derechos (minería)
–(ISR hidrocarburos , ISR
trabajadores de gobierno,
Derechos especiales sobre
minería, Incentivos de
colaboración administrativa,
ISAN , IEPS alcohol y gasolinas)

DISTRIBUCIÓN

**FGP
2007**

+

$\Delta \text{FGP} = (\text{FGP}_{\text{año}} - \text{FGP}_{2007})$

Monto FGP
2007
que
correspondió a
cada
Entidad
Federativa

60%

Crecimiento
Económico (PIBE)

30%

Incremento en
Recaudación de
Impuestos y Derechos
Locales (Promedio
últimos 3 años)

10%

Nivel de Recaudación
de Impuestos y
Derechos Locales

**Ponderados
con
Población**

MÍNIMO EL 20% A LOS MUNICIPIOS



5. LAS FUNCIONES DE LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA Y EL IMPUESTO PREDIAL



¿Cómo se concibe la administración tributaria?



CONCEPTO

La administración tributaria se puede concebir como el manejo y desarrollo del conjunto de normas fiscales y administrativas, instituciones públicas, recursos, sistemas, procesos y funciones vinculados y abocados a la determinación, aplicación y recaudación de impuestos



PROPÓSITO

Recaudar de manera eficiente, cabal y oportuna, los ingresos fiscales a que tiene derecho a percibir la hacienda pública, en un régimen de cumplimiento “voluntario”; esto es, sin que medie acción coercitiva alguna

Funciones esenciales de la administración tributaria

REGISTRO

- Altas , bajas y mantenimiento de los registros municipales



RECAUDACIÓN

- Operación de las áreas de recepción de pagos
- Coordinación y control de la recaudación en administraciones y otros centros de recepción



FISCALIZACIÓN

- Planeación y programación de la fiscalización
- Selección de contribuyentes a fiscalizar
- Expedición de órdenes de trabajo
- Aplicación de métodos de trabajo
- Determinación de créditos fiscales omitidos

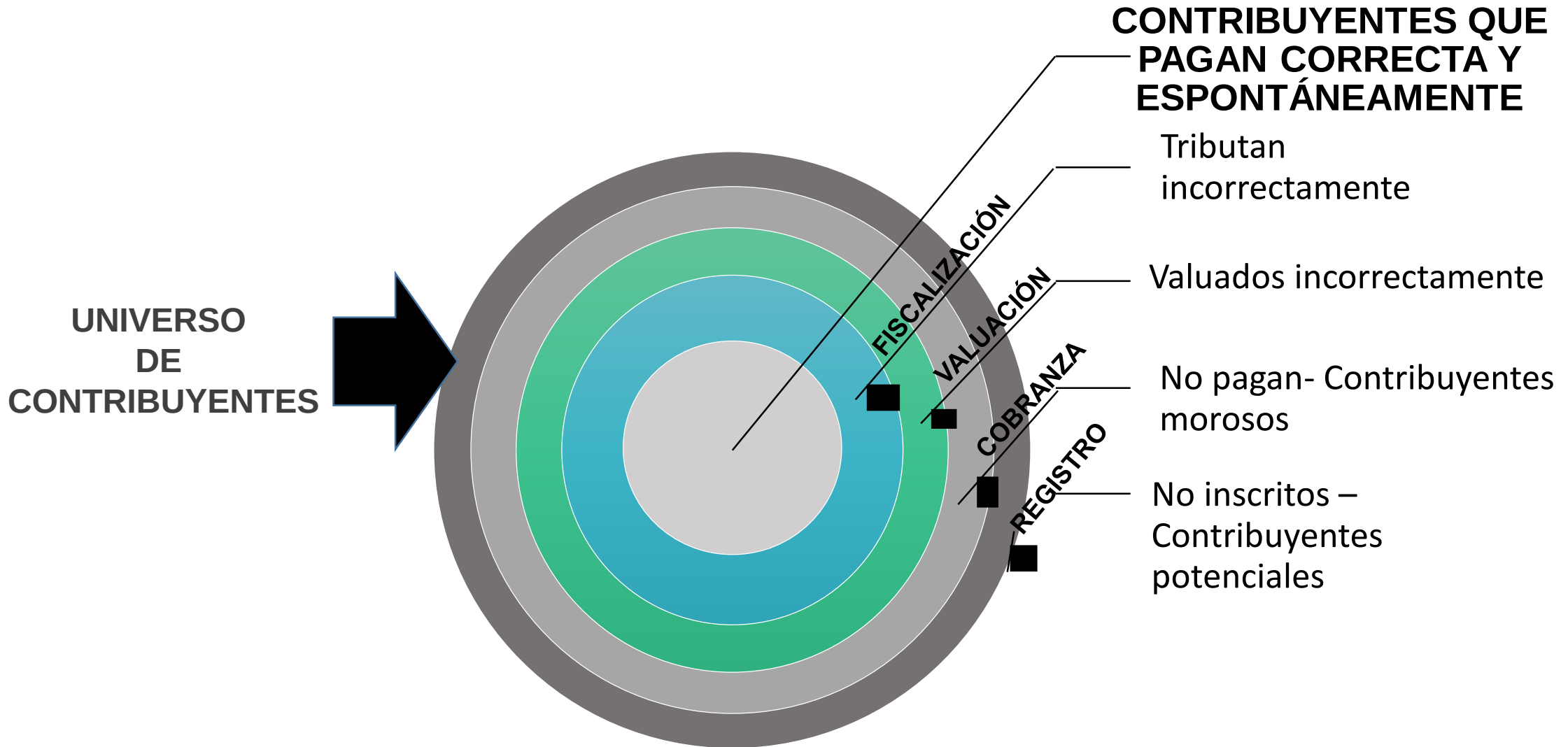


COBRANZA

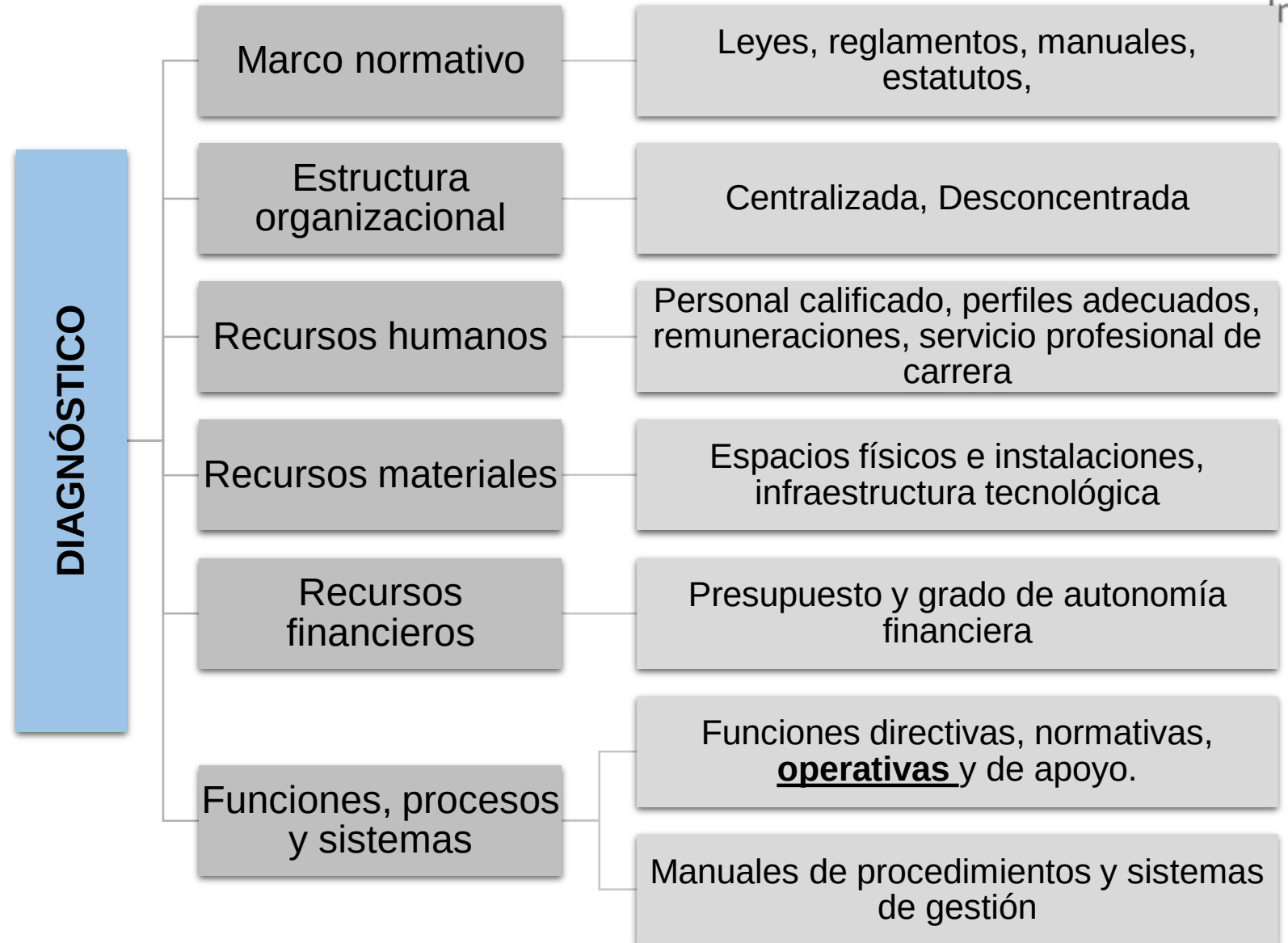
- Notificación de documentos de gestión generados a incumplidos
- Seguimiento y aplicación de medidas de apremio a los contribuyentes renuentes a cumplir con la obligación requerida.
- Cartera general de créditos
- Control de trámite de cobro



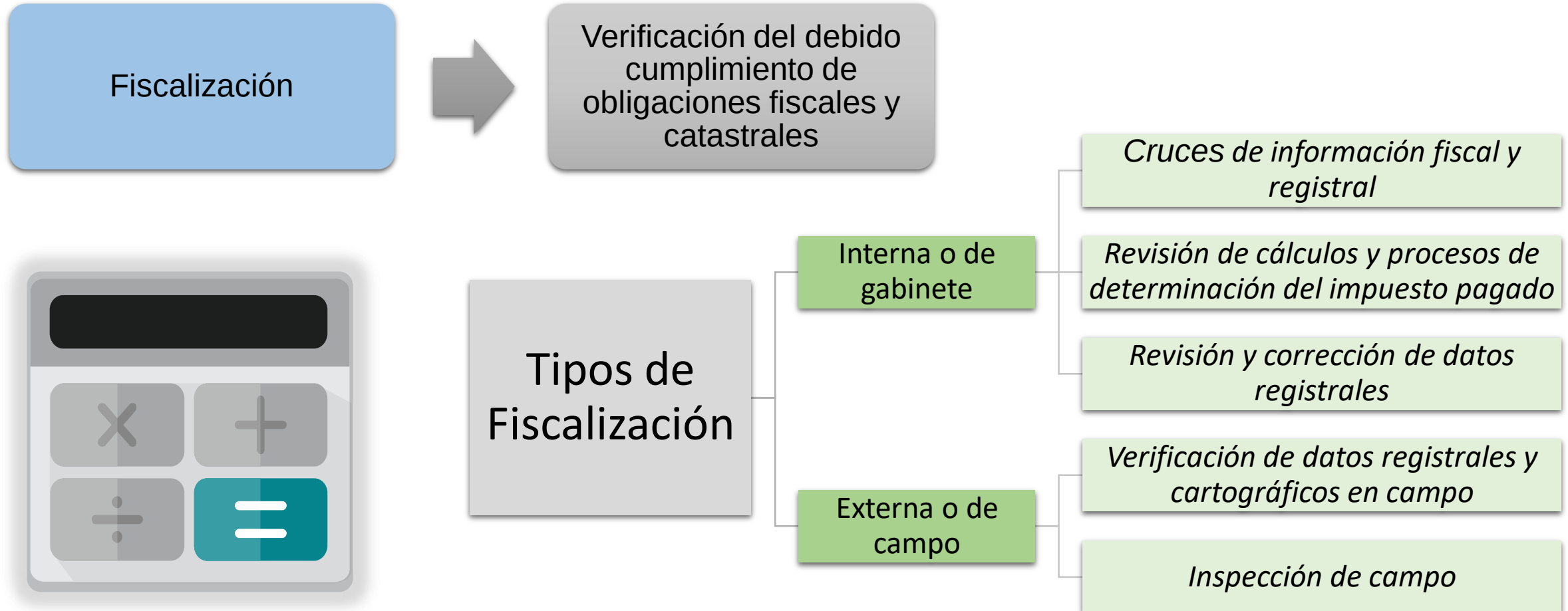
Brechas de incumplimiento del impuesto predial



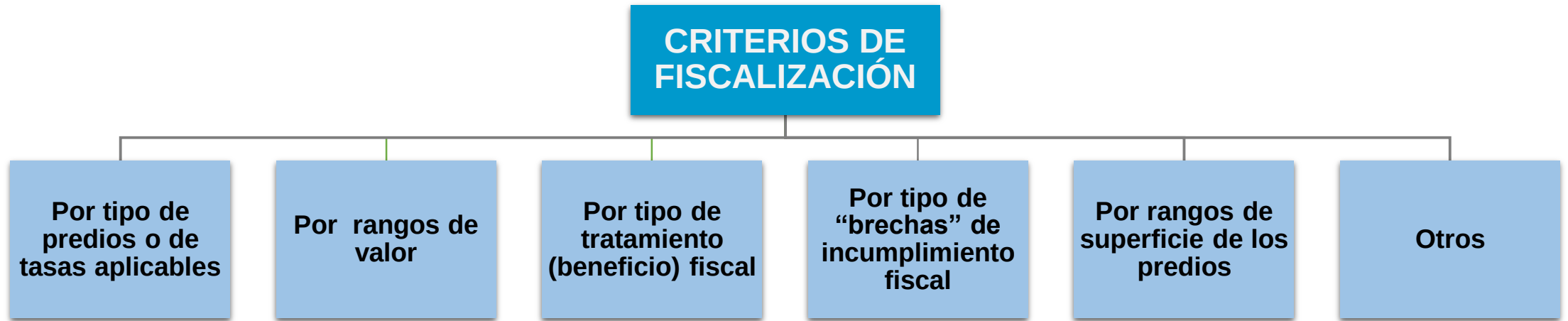
Componentes de la administración tributaria



Fiscalización del impuesto predial



Fiscalización del impuesto predial



Datos
fiscales y
catastrales
a verificar

Impuesto pagado

Valor catastral

Tasa fiscal

Ubicación del predio

Uso o destino del predio

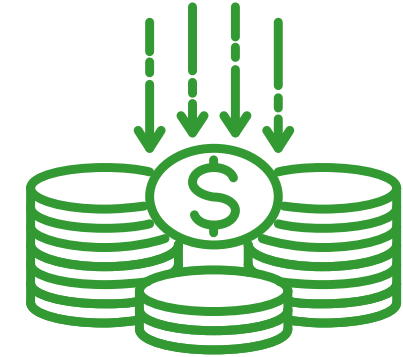
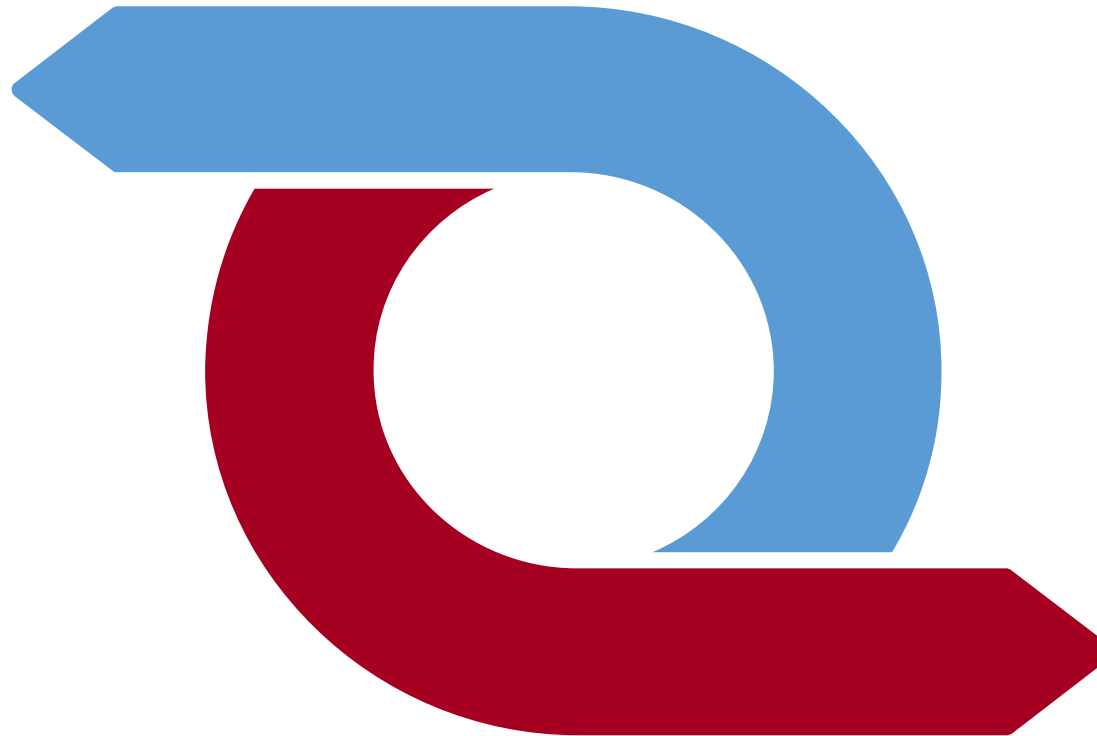
Superficie del terreno

Área constructiva y calidad de la construcción terreno

Gastos Fiscales

PROBLEMA:

Excesivo gasto fiscal en los principales municipios del país



CONSECUENCIA:

Pérdida de recursos tributarios que sufre el erario por otorgar beneficios fiscales a ciertos contribuyentes de distintos impuestos mediante tratamientos fiscales preferenciales



Gastos Fiscales



**Tratamientos fiscales
preferenciales**

**Pierden su
validez**

- Si no logran el impacto deseado
- Si los beneficiarios de los gastos fiscales hubieran tomado las mismas decisiones aún en ausencia de dichos beneficios



Principales conceptos de exención y de beneficio fiscal en el impuesto predial

Régimen Jurídico de la propiedad

Bienes inmuebles de dominio público del gobierno

Propiedad ejidal y/o comunal

Bienes inmuebles de entidades paraestatales

Bienes sujetos al régimen de patrimonio familiar

Según el tipo o las condiciones que poseen las personas físicas

Pensionados

Jubilados

Personas de la tercera edad

Viudas

Discapacitados

Según el vocacionamiento de los inmuebles o actividades que se ejerzan en ellos

Instituciones de educación superior

Inmuebles dedicados al culto religioso

Inmuebles de uso agropecuario

Inmuebles en donde se atienden programas de rehabilitación social

Según las características físicas y cualitativas de los inmuebles

Inmuebles que constituyen patrimonio histórico, cultural o artístico

Inmuebles que contribuyen a presentar el entorno urbano

Predio baldío urbano que constituyan áreas, jardines, o que tengan un uso o una actividad económica.

Según las inversiones que se realicen en los inmuebles

Inversiones que generen nuevos empleos

Inversiones que generen actividades productivas.



6. ESTRATEGIAS Y ACCIONES PARA FORTALECER LA RECAUDACIÓN DE IMPUESTO PREDIAL



ELEVAR LA RECAUDACIÓN PREDIAL

¿De qué manera?

¿Con qué enfoque?

Proporcional y
equitativamente

Consistente

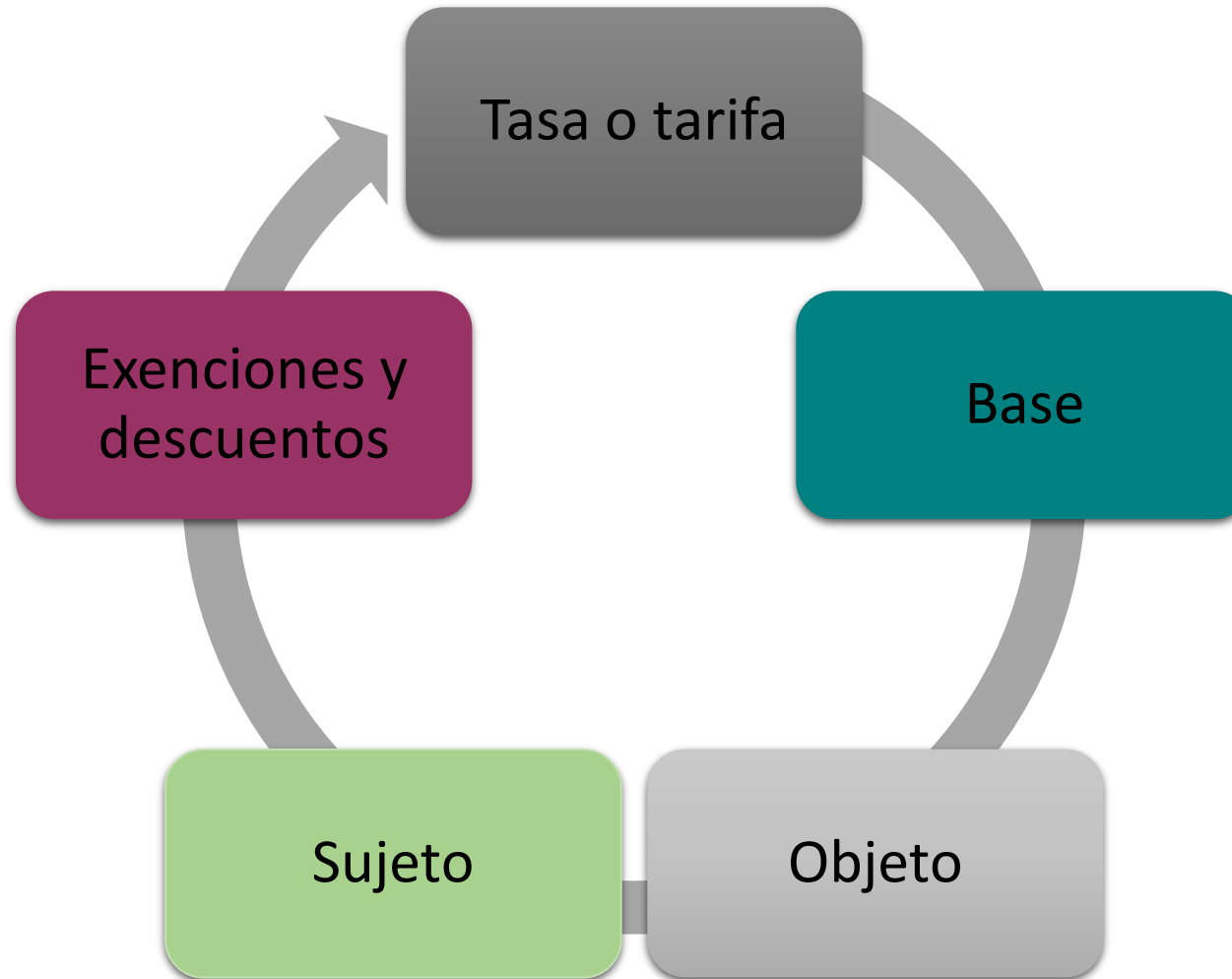
Ejercicio pleno de
facultades catastrales
y de cobro

Implementación
de TIC' s

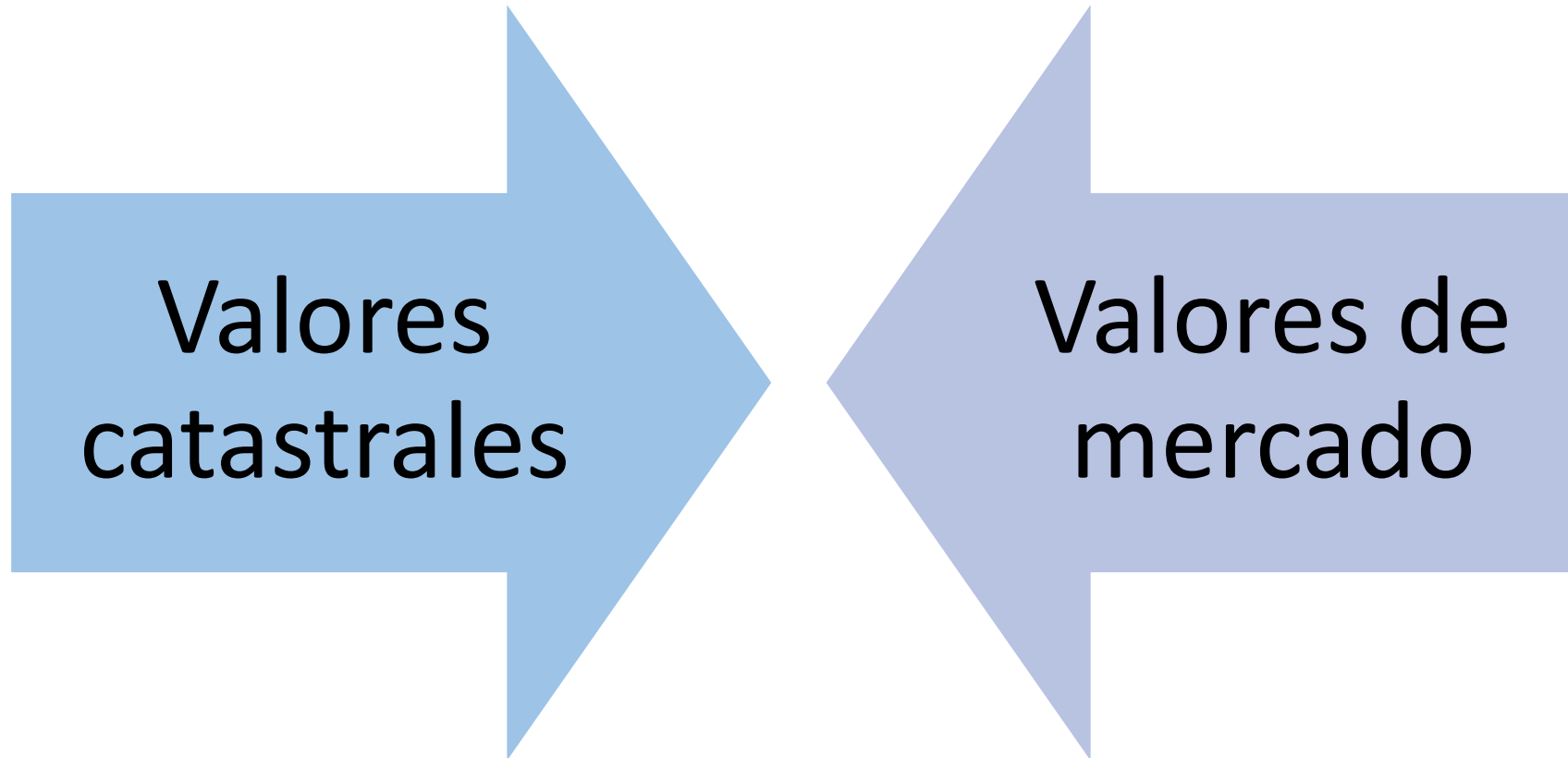
Eficiencia



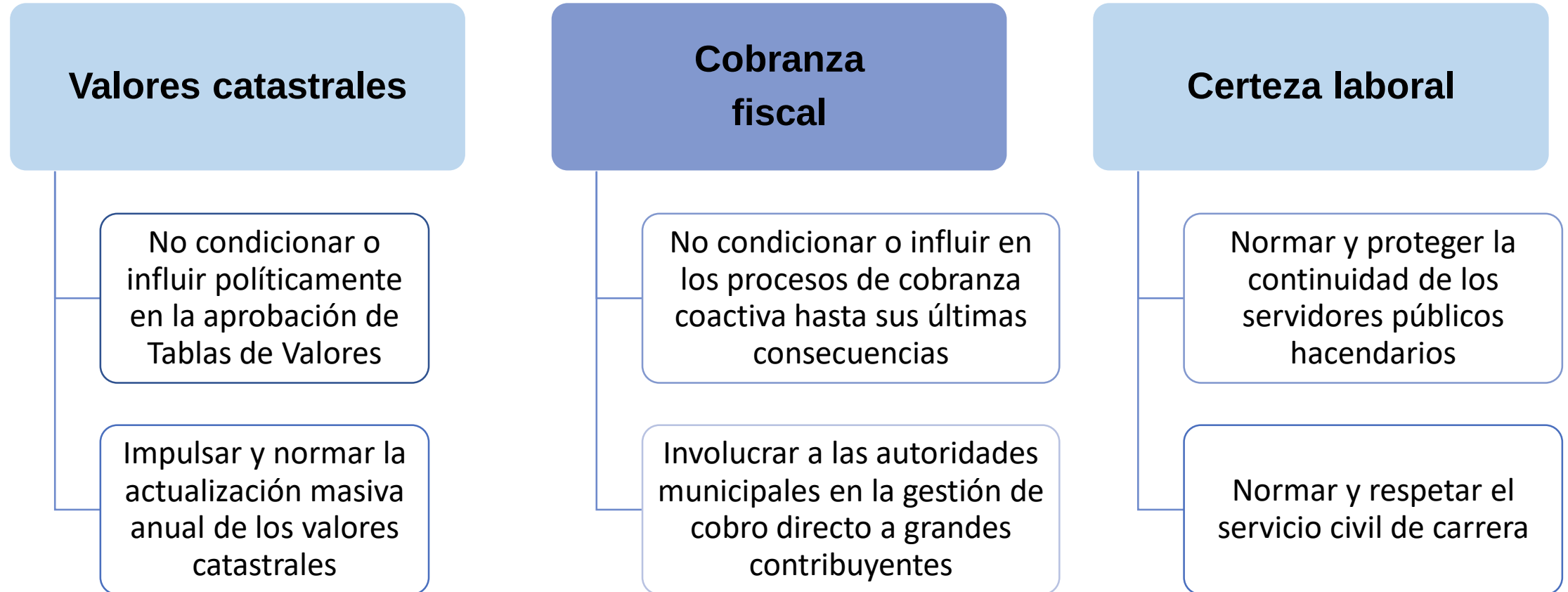
Ajustar en lo necesario los elementos fiscales del impuesto predial



EQUIPAR LOS VALORES CATASTRALES A LOS DE MERCADO



Despolitizar la actualización de valores catastrales y la cobranza coactiva



MAYOR COMUNICACIÓN CON LA SOCIEDAD: CONTRIBUYENTES

Impuestos

Principios que
los rigen

Bases legales

Obligaciones y
derechos

Servicios

Hacia dónde van
nuestros
impuestos

Qué nivel de
calidad de
servicios
queremos

Principios que
rigen el manejo
de los recursos
públicos

Difusión y transparencia:

- *Virtual (página Web)*
- *Presencialmente en las comunidades*

Política de acercamiento social: ¿Qué se hace o qué se pretende hacer con nuestros impuestos?

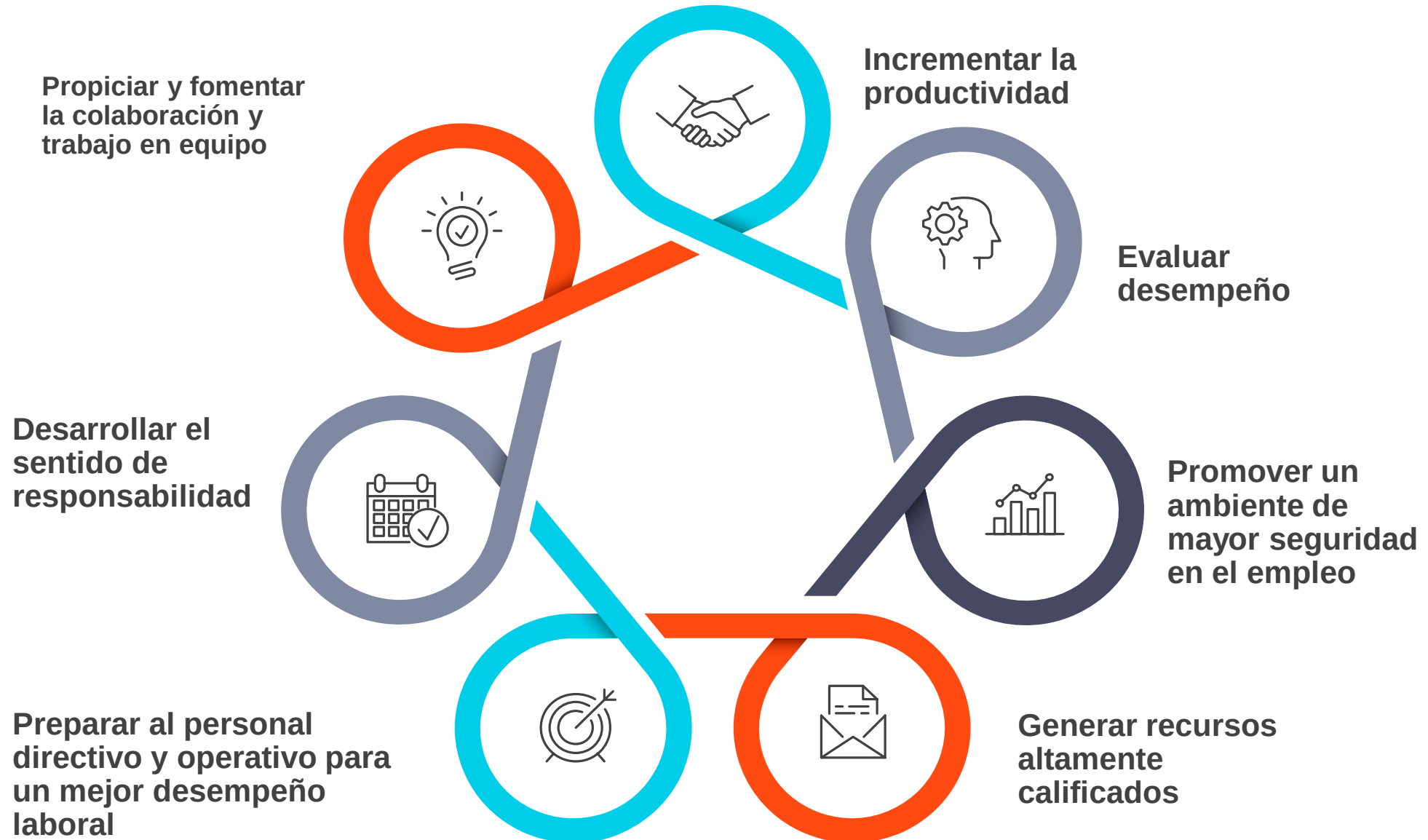
Sesiones de Cabildo abiertas
(en colonias o regiones) u
otros medios

- Obras y servicios a proporcionar o a mejorarlos
- Costo de los servicios
- Capacidad financiera del municipio
- Responsabilidad de las autoridades

Impuesto predial
(otros impuestos)

- Para qué nos sirven
- Hacia dónde se destinan los recursos
- Cómo se determina el impuesto predial
- Obligaciones y derechos
- Beneficios fiscales

CAPACITACIÓN DE PERSONAL



7. VALUACION Y ACTUALIZACION CARTOGRAFICA



La actividad catastral

La actividad catastral comprende el conjunto de acciones de identificación, inscripción, control y valuación de inmuebles y permite integrar, conservar y mantener actualizado el inventario analítico con las características cualitativas y cuantitativas de los inmuebles inscritos en los padrones catastrales estatal y municipales de la Entidad.



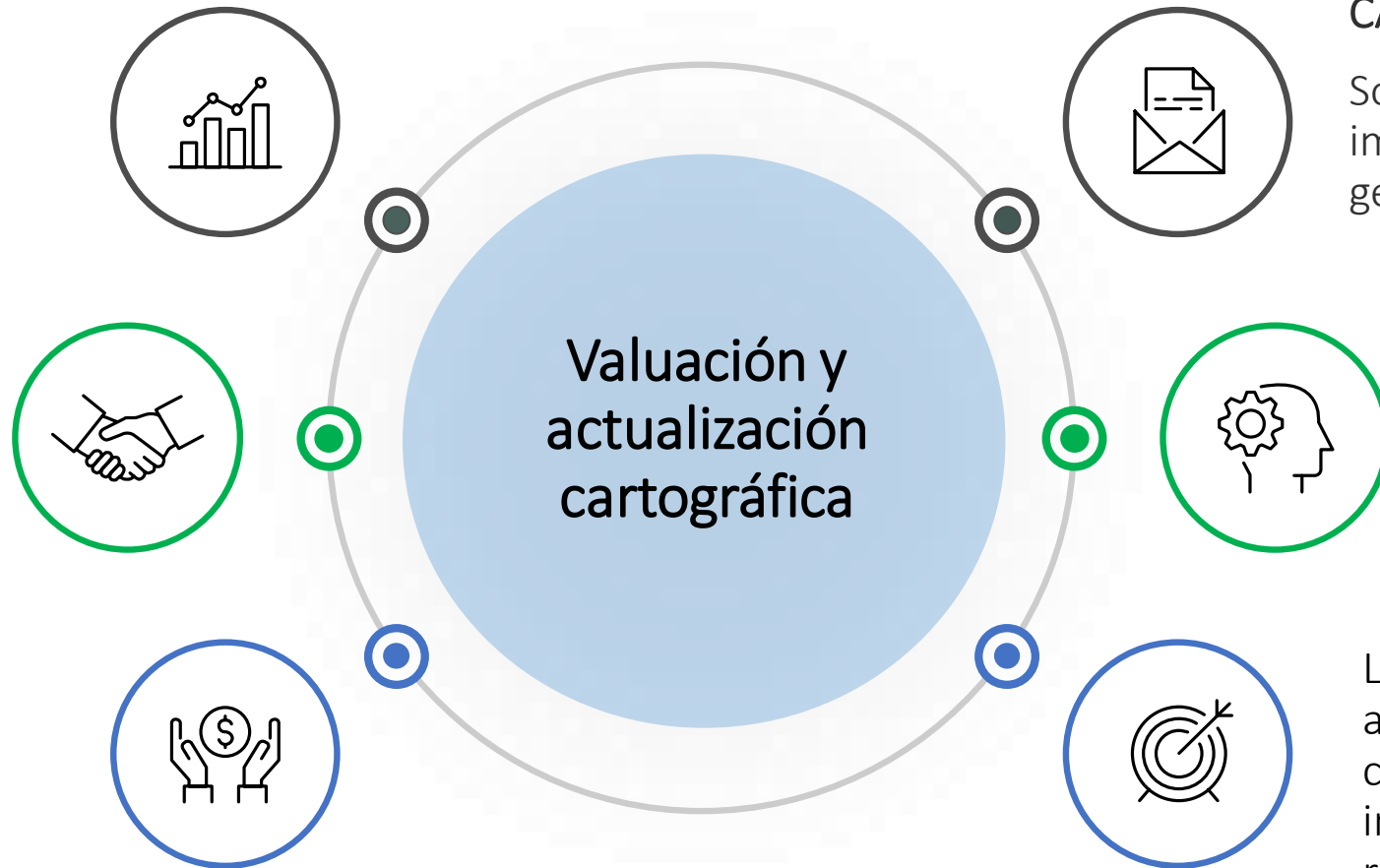
Objetivos de la Valuación y la actualización cartográfica

VALUACIÓN

Los valores catastrales son la base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria

El valor catastral, base del calculo del impuesto predial como principal fuente de ingresos propios del municipio

Padrón actualizado con Valores catastrales reales



CARTOGRAFÍA.

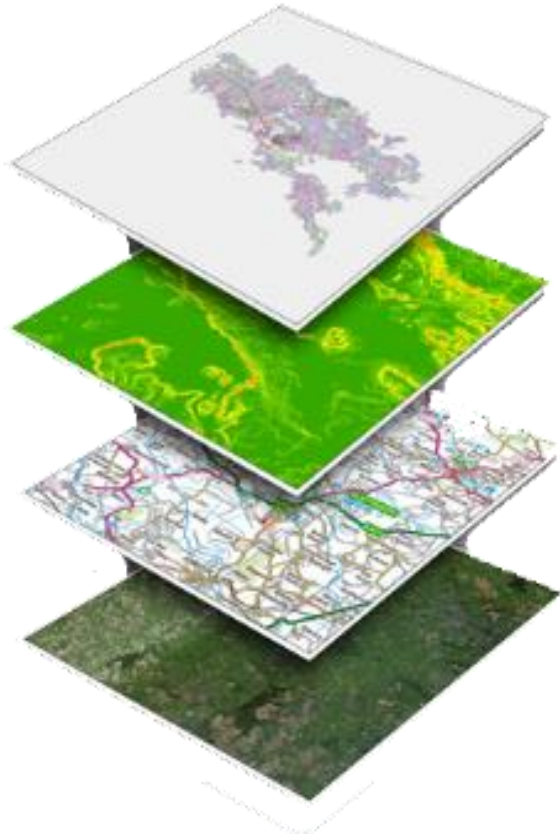
Soporte gráfico-territorial imprescindible para la gestión catastral

Ubicación precisa de los predios y parcelas, con puntos geográficos y representaciones vectoriales

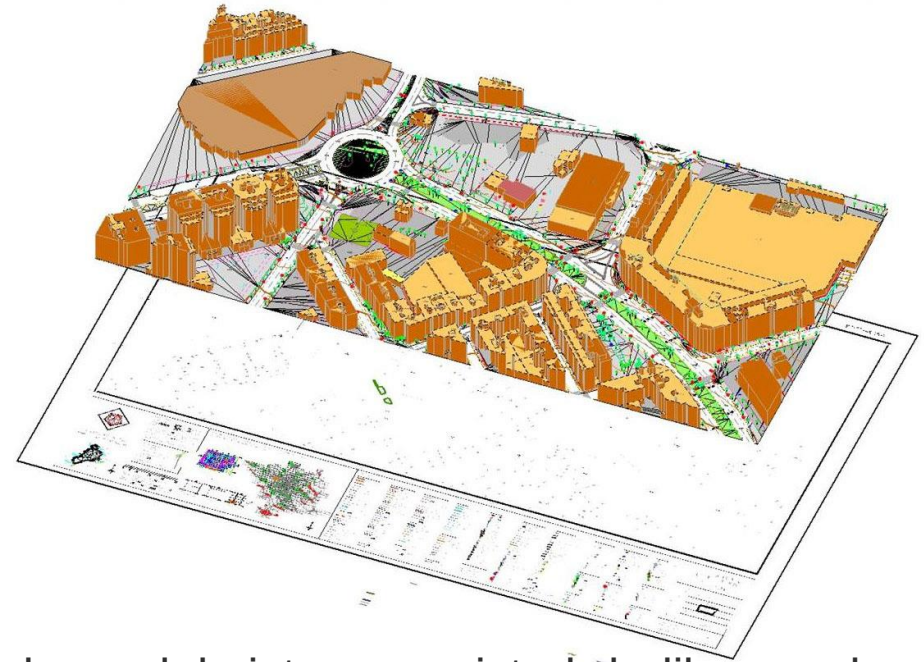
La cartografía digital actual esta compuesta por capas de datos con información datos registrales y espaciales

Cartografía catastral

Por medio de la cartografía catastral es posible obtener representaciones geográficas y mapas elaborados con datos, elementos y símbolos traducidos en información territorial e inmobiliaria, su vinculación con el padrón catastral coadyuva en la determinación eficaz de los impuestos inmobiliarios y sirve como base para futuros trabajos en materia del desarrollo del territorio.



CARTOGRAFÍA. Soporte gráfico-territorial imprescindible para la gestión catastral que permite Localizar e identificar bienes inmuebles de naturaleza rústica y urbana.

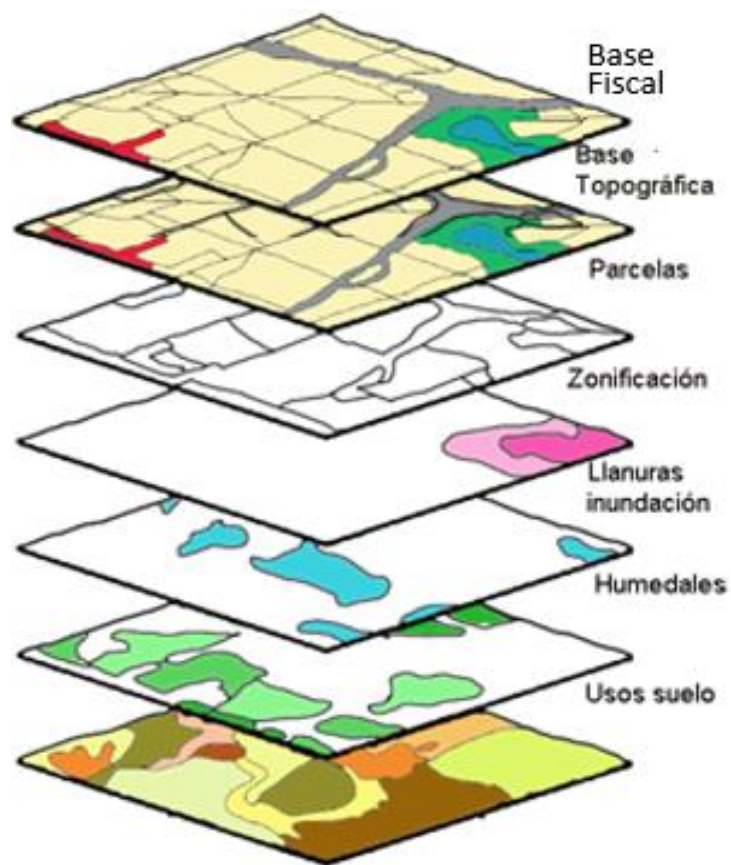


En la actualidad existen entidades en donde se continúa el uso del sistema registral de libros y de la misma forma se sigue operando los Catastros **con planos y cartografía** de papel totalmente desactualizados. Estas formas de operar pueden generar corrupción, demoras y mayor ineficiencia e inseguridad jurídica patrimonial, en perjuicio de la ciudadanía.



Datos registrales y espaciales

La cartografía representa elemento base del registro catastral, por medio de la ubicación precisa de los predios y parcelas, con puntos geográficos y representaciones vectoriales.



Características de la cartografía catastral

- Se otorga una clave catastral por cada inmueble registrado
- Existe un expediente cargado con capas de datos por cada registro.
- Información importante para la organización y administración del territorio
- Garantiza una gestión eficiente de los recursos.
- Coadyuva con la protección de los derechos de propiedad.
- Ubicación precisa y exacta.



Componentes de la clave catastral	Estado	Region Catastral	Municipio	Zona Catastral	Localidad	Sector Catastral	Manzana	Predio	Condominio	
									Edificio	Departamento
Número de Caracteres	2	3	3	2	4	3	3	5	2	4



Norma Técnica para el Sistema Geodésico Nacional y Norma Técnica de Estándares de Exactitud Posicional

El INEGI establece los parámetros y especificaciones precisas para la obtención y actualización de cartografía digital.



Obtener datos geospaciales, tales como los programas que responden a los sistemas de información geográfica (GIS)



Los vuelos fotogramétricos, los levantamientos topográficos y la medición de predios y parcelas de forma manual, en campo y en trabajo de gabinete.





La valuación catastral tiene por objeto asignar valores a los bienes inmuebles ubicados dentro del Municipio.

- Características predominantes en una circunscripción territorial,
- Tomará como base los valores unitarios de terreno y construcción,
- Tomará como base los valores unitarios de la tipología constructiva,
- Se consideran en ambos casos los factores de incremento y demérito que correspondan con base en sus características físicas
- La valuación se aplicará a terrenos y construcciones en zonas de áreas rústicas, ejidales y comunales.

Valuación de inmuebles

Las autoridades correspondientes tienen la facultad de **calcular y establecer los valores catastrales a partir de sus características físicas**, por medio de la aplicación de métodos y criterios valuatorios y de esta forma establecer el valor catastral de cada uno de los inmuebles asentados en el territorio municipal.



- Existencia de manuales técnicos de valuación.
- Establecer lineamientos, formulas y características para la clasificación de los inmuebles
- Utilización de criterios técnicos para el calculo del valor



$$VCAT = VCT + VCC$$

VCAT= Valor catastral.

VCT= Valor catastral del terreno. Refiere al valor unitario de terreno multiplicado por la superficie del terreno.

VCC = Valor catastral de la o las construcciones existentes en el inmueble. Refiere al valor unitario del tipo y clasificación de cada una de las construcciones observadas, multiplicado por cada tipo de construcción adosada al terreno.

Mecánica de cálculo

Para obtener el valor catastral, se realizará la siguiente operación aritmética: al valor catastral del terreno, se suma el valor catastral de la o las construcciones, el resultado de dicha suma representa el valor catastral.



Valor catastral del terreno

El Valor catastral del terreno se obtiene por el producto de la superficie del predio, el valor unitario de suelo aplicable de acuerdo con el área homogénea o banda de valor en donde se localiza el inmueble y los factores de mérito o de demérito que sean aplicables, conforme a la siguiente expresión:

$$VCT = SP (VUS (FFe \times FFo \times FI \times FA \times FT \times FP \times FR))$$

VCT = Valor total catastral del terreno

SP = Superficie total del terreno del inmueble que se trate

VUS = Valor unitario de suelo correspondiente al área homogénea o banda de valor donde se ubica el inmueble, aprobadas por la Legislatura del Estado de México

FFe = Factor en demérito respecto del frente

FFo = Factor en demérito respecto del fondo

FI = Factor en demérito respecto de la irregularidad

FA = Factor en demérito respecto del área

FT = Factor en demérito, respecto de la topografía

FP = Factor en mérito y demérito, respecto de la posición dentro de la manzana

FR = Factor de demérito respecto a la restricción



Valor catastral de las construcciones

El valor catastral de la construcción de un inmueble considera cada una de las unidades constructivas (edificaciones) adosadas al mismo. Este valor se obtiene del producto de los factores de mérito o de demérito referentes a la edad, el grado de conservación y el número de niveles de cada unidad constructiva (en cinco decimales), por el valor unitario de la tipología de construcción que corresponda (en dos decimales) y por la superficie construida (en dos decimales), conforme a la siguiente expresión:

$$VCC = SC (VUC (FEC \times FGC \times FN))$$

VCC = Valor catastral total de la construcción

SC = Superficie de la (s) construcción (es) existente (es) del inmueble que se trate

VUC = Valor unitario de la construcción aprobado por la H. Legislatura del Estado de México, de la (s) tipología (s) que corresponda

FEC = Factor en demérito, respecto de la edad de la construcción

FGC = Factor en demérito, respecto del grado de conservación

FN = Factor en mérito, respecto al número de niveles



Casos en que se aplica la valuación y determinación del valor catastral



Inscripción inicial al padrón catastral.



Cuando en el predio se realicen mejoras, adiciones o modificaciones.



Cuando el inmueble sea objeto de una traslación de dominio.



Cuando el inmueble cambie de sector (de rústico a urbano).



Cuando se manifieste una construcción.



Porque el propietario o poseedor lo solicite.



8. ACTUALIZACION DE LAS TABLAS DE VALORES CATASTRALES

¿POR QUÉ ACTUALIZAR DE VALORES CATASTRALES?



¿CUÁNDO ACTUALIZAR LOS VALORES CATASTRALES?

Cada que vez que una propiedad cambia sus condiciones o características

Cada año con base en Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción actualizados y vigentes



Cuando los registros catastrales difieran de la realidad física de los predios

En los demás casos que la ley de la materia señale



El estudio de valores unitarios de suelo y construcción



- **Elaboración de ficha técnica:** Recabar la información señalando los servicios y el equipamiento urbano con que cuenta la zona en estudio
- **Consultar los planes parciales** de desarrollo urbano del municipio o en caso de que no existan estos, consultar los documentos de ordenamiento del territorio del estado
- **Valores de terreno, Estudio de mercado:** investigación de los valores de mercado, y documentar el comportamiento de los valores reales
- **Valores unitarios de construcción:** análisis de precios unitarios, consulta de publicaciones certificadas de precios unitarios por partidas de obra.



Tablas de valores unitarios de suelo y construcciones



Documento técnico legal que contienen los valores unitarios de suelo urbano, rústico, construcciones y especificaciones técnicas.

Elementos a considerar para fortalecer técnica y jurídicamente las tablas de valores

Para efecto de diseñar y elaborar un proyecto de TVUSC debidamente sustentado y fundamentado, se recomienda:

- Analizar los diversos criterios jurisdiccionales que se han emitido.
- Brindar a los ciudadanos certeza de los criterios que la autoridad municipal utiliza para determinar las características, clasificación y valor catastral de los inmuebles.
- Con ello se pretende disminuir la posibilidad de impugnación a este instrumento normativo.



Algunos elementos técnicos que deben contener las tabla de valores

TABLAS DE VALORES



01

Incluir una descripción clara y precisa de los criterios para clasificar los predios y tipos de construcción que atiendan a su calidad y estado de conservación



02

Definir los criterios o parámetros de los factores de incremento y demérito de los inmuebles



03

Armonizar con la Ley de Catastro del Estado y el Reglamento, los parámetros para determinar el valor de los inmuebles

Actualización de elementos técnicos de las tabla de valores



Valores unitarios de terreno urbano y rústico



Criterios valuatorios, tablas de méritos y deméritos de inmuebles



Valores unitarios de construcción



Valores unitarios de reservas urbanas



Tabla de conceptos, fórmulas y mecánica de aplicación



Valores unitarios de plazas comerciales, zonas industriales y corredores comerciales

1. Valores unitarios de suelo urbano y rústico

Valores de suelo urbano: Son aquellos que determinan el valor por metro cuadrado de suelo en zonas que presentan servicios, equipamiento e infraestructura urbana.

- Estudio de mercado
- Estudio físico directo

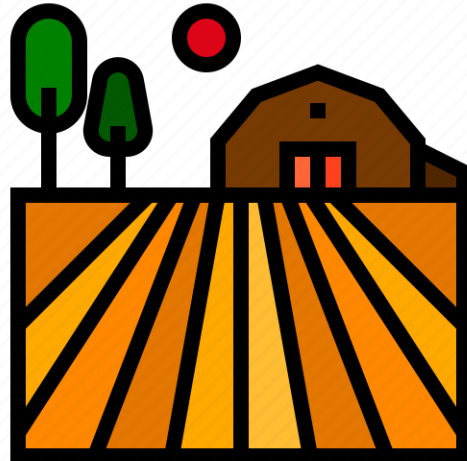
Estudio por capitalización de ingresos
Estudio por homologación



1. Valores unitarios de suelo urbano y rústico

Valores de suelo rústico: Valor unitario en pesos /Ha, aplicado a terrenos ubicados en el sector agrícola y agropecuario, y su determinación dependerá del uso de suelo, el tipo y calidad de la tierra, la productividad y la ubicación.

- Estudio de mercado
 - Estudio bioquímico del suelo
- Estudio por capitalización de productividad
 - Estudio por homologación



2. Valores unitarios de construcción

Están conformados por la clasificación de las características físicas que forman el tipo de construcción, expresado en pesos por metro cuadrado, considerando solo la superficie cubierta:



- Tipo de construcción
- Antigüedad del inmueble
- Estado de conservación

Para el estudio de valores de construcción observar las diferentes clasificaciones.



Habitacional



Industrial



Provisional



Especial

Para su determinación se toma en cuenta:

- Operaciones de compra-venta de inmuebles contruidos, realizadas en la zona, en un libre mercado inmobiliario.
- Publicaciones emitidas por Cámaras o Colegios especialistas en la materia.

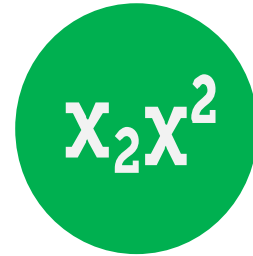
3. Tabla de conceptos, fórmulas y mecánica de aplicación



Conceptos

Valor catastral: Es el valor monetario que la administración catastral asigna a cada bien inmueble. En este valor se incluye las características físicas, económicas y jurídicas de todos los bienes inmuebles.

$$D = \frac{1}{2} \left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right) * coef. deprec. por estado$$



Formulas

$$VCAT = VCT + VCC$$

En donde:

VCAT = Valor catastral.

VCT = Valor catastral del terreno.

VCC = Valor catastral de la construcción



Mecánica de cálculo

Para obtener el valor catastral, se realizará la siguiente operación aritmética: al valor catastral del terreno, se suma el valor catastral de la o las construcciones, el resultado de dicha suma representa el valor catastral.

4. Criterios valuatorios, tablas de méritos y deméritos de inmuebles



DEMÉRITOS.- Factor de decremento al valor por irregularidades en las características físicas del inmueble



MÉRITOS.- Factor de incremento al valor por ubicación o mejoras al terreno



TOPOGRAFÍA.- Factor de decremento al valor por accidentes topográficos que tenga el terreno, como pendiente descendente o pendiente ascendente, teniendo como punto de vista el frente de acceso principal.



Deméritos al terreno

Topografía descendente y ascendente
Poco frente
Exceso de fondo
Irregularidad

Demérito a la construcción

Por edad
Por estado de conservación

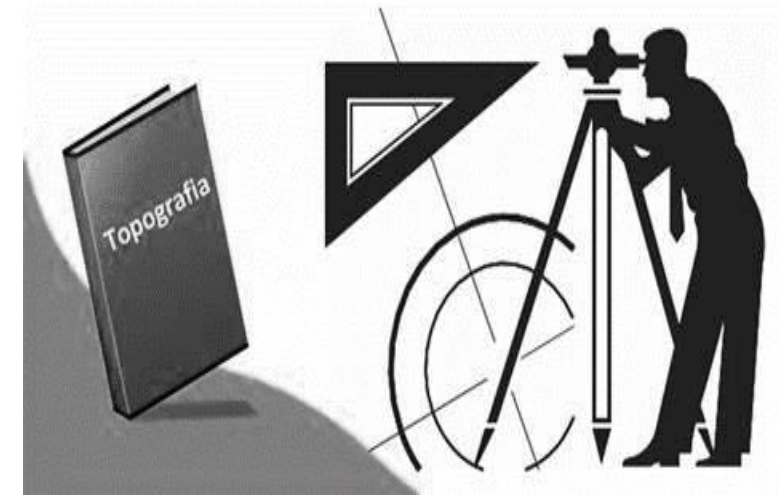


Méritos al terreno

Por ubicación en esquina

Méritos a la construcción

Por estructura (1 % después del 4º nivel)



5. Valores unitarios de reservas urbanas

Los valores unitarios para reservas urbanas, son aplicados a los predios que poseen un uso potencial de suelo (reservas urbanas) definido en los planes parciales de desarrollo municipales, diseñados para un crecimiento ordenado de la ciudad.

Área de reserva urbana: las que corresponden a los terrenos donde se disponga el crecimiento del centro de población.



6. Valores unitarios de plazas comerciales

VALORES DE PLAZAS COMERCIALES: En las tablas de valores es importante incluir su definición, así como un listado de cada una con su valor y su clave de ubicación dentro de las tablas.

ZONA COMERCIAL	VALOR M ²	CUADRANTE
PROVENZA	\$8,200.00	B6
GAVILANES	\$8,000.00	B6
PLAZA GALICIA	\$7,600.00	B7
PLAZA GALICIA (URBIKA)	\$7,600.00	B7
OULET	\$6,600.00	E5
ANDALUCIA (CASA FUERTE)	\$6,100.00	D5
REAL DEL VALLE	\$6,100.00	C10
REAL DE SAN IGNACIO	\$6,500.00	C6
SORRENTO	\$5,400.00	B7

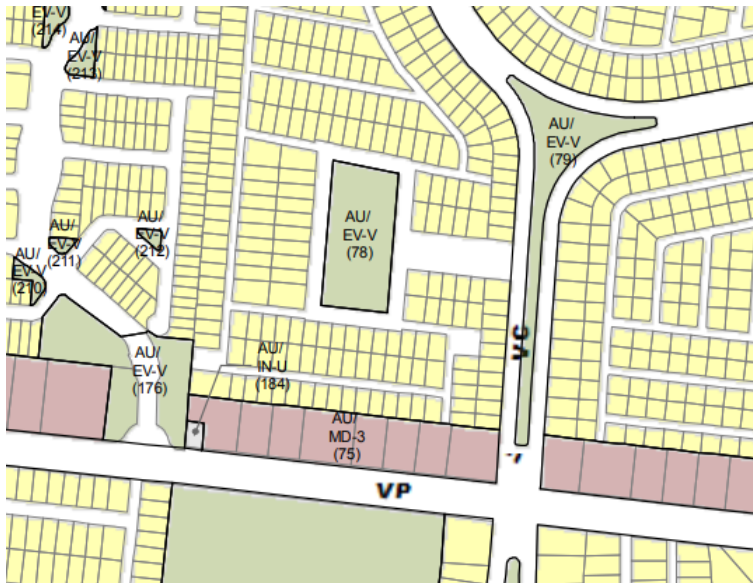


- Estudio de mercado
- Estudio físico directo

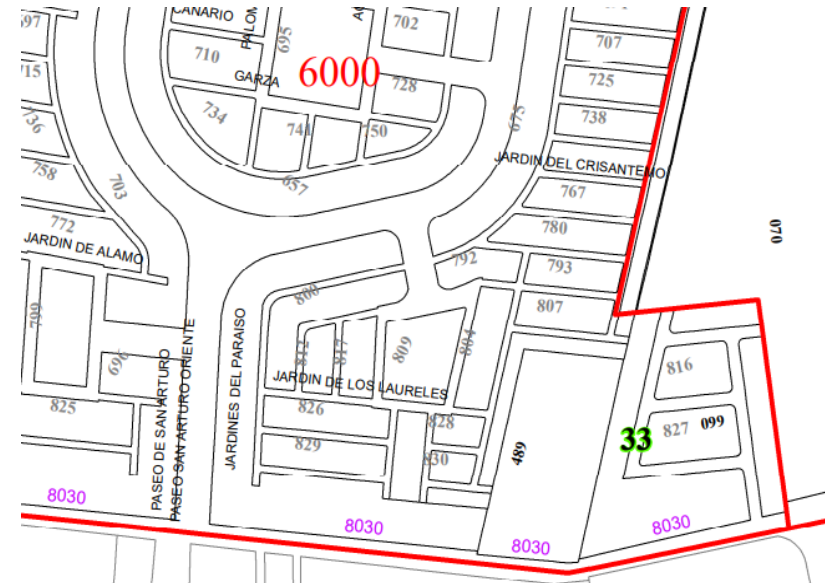
Estudio por capitalización de ingresos
Estudio por homologación

6. Valores unitarios de corredores comerciales

Se recomienda investigar los valores de mercado de los corredores comerciales o valores de avenida, los cuales se expresan en pesos por metro cuadrado, son aplicados a aquellas áreas que presentan un **uso de suelo mixto o giro comercial y de servicios**, en donde su **actividad económica repercute en un mayor valor de mercado** del suelo respecto al resto de la zona.



Plan parcial de desarrollo urbano



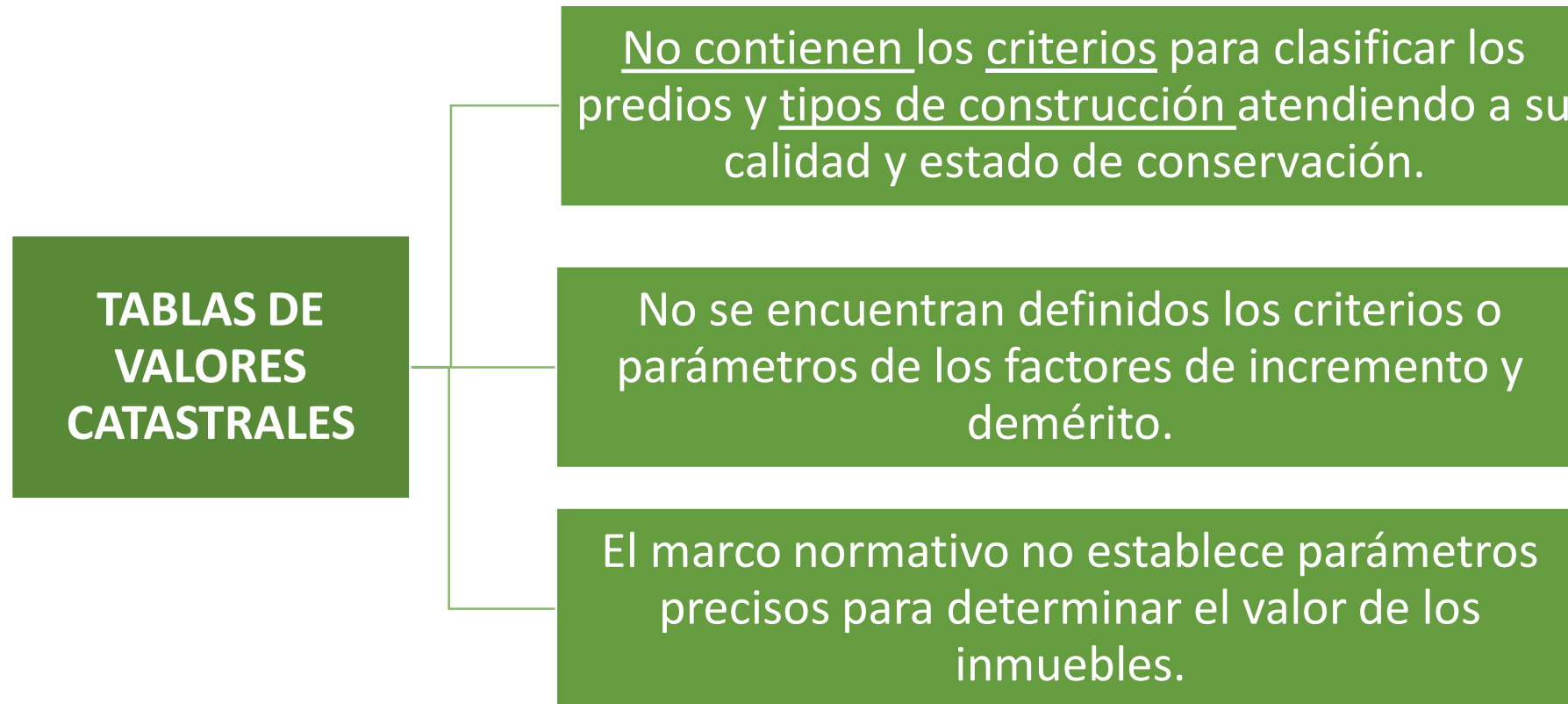
Tablas de valores

6. Valores unitarios zonas industriales

Se propone definir los valores para zonas industriales, para aquellas áreas o fraccionamientos diseñados con el equipamiento e infraestructura necesarios para proporcionar servicios al desarrollo del sector industrial.

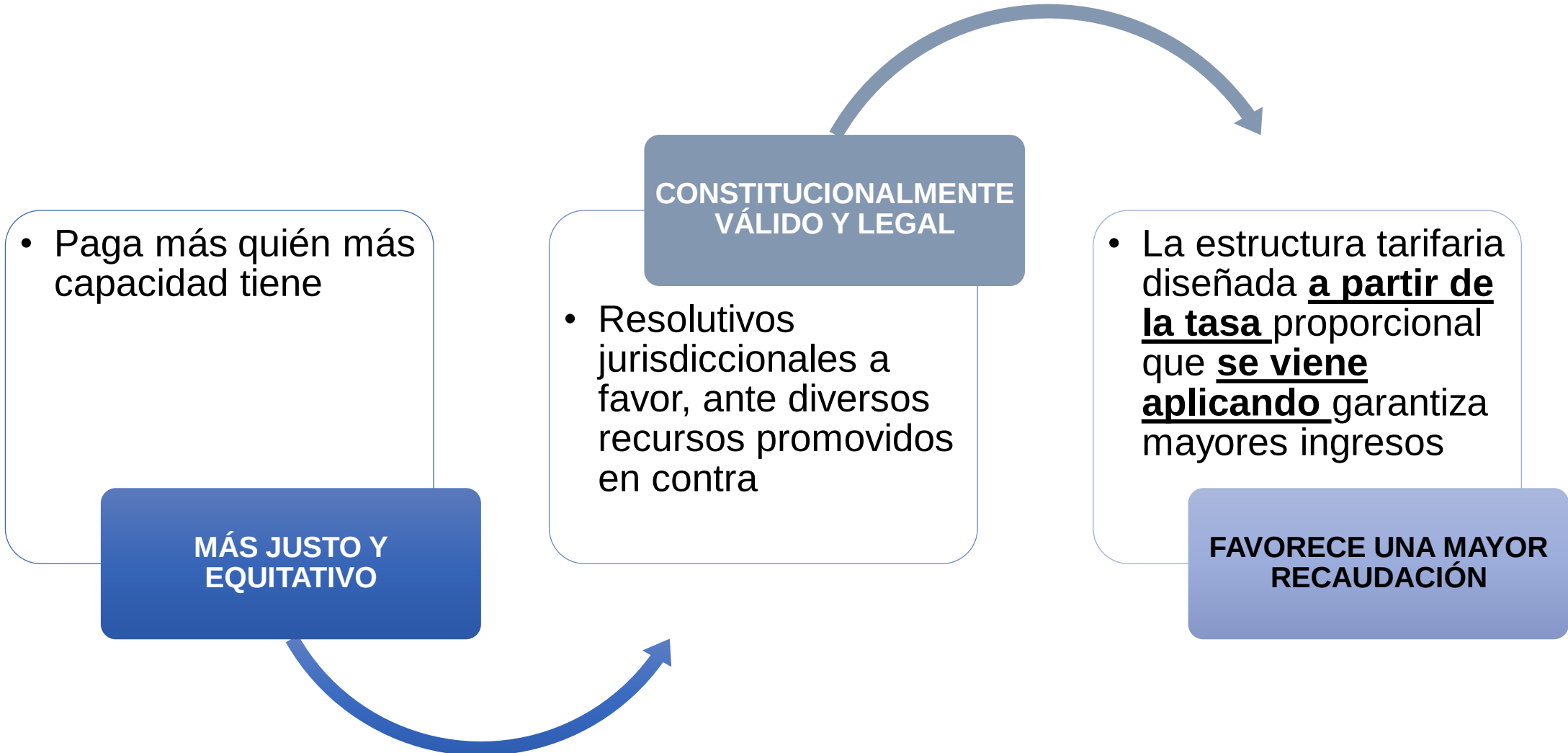


Algunas observaciones en jurisprudencias hacia las TVUSC



9. Hacia un Impuesto Predial Progresivo

Impuesto predial progresivo: Principales beneficios



CARACTERÍSTICAS DE LAS TARIFAS PROGRESIVAS

Jurídico Constitucionales



- ☐ Conforme aumenta la base, aumenta la tasa
- ☐ Mayor equidad y proporcionalidad
- ☐ Más constitucionales que las tasas “únicas”

Estructurales

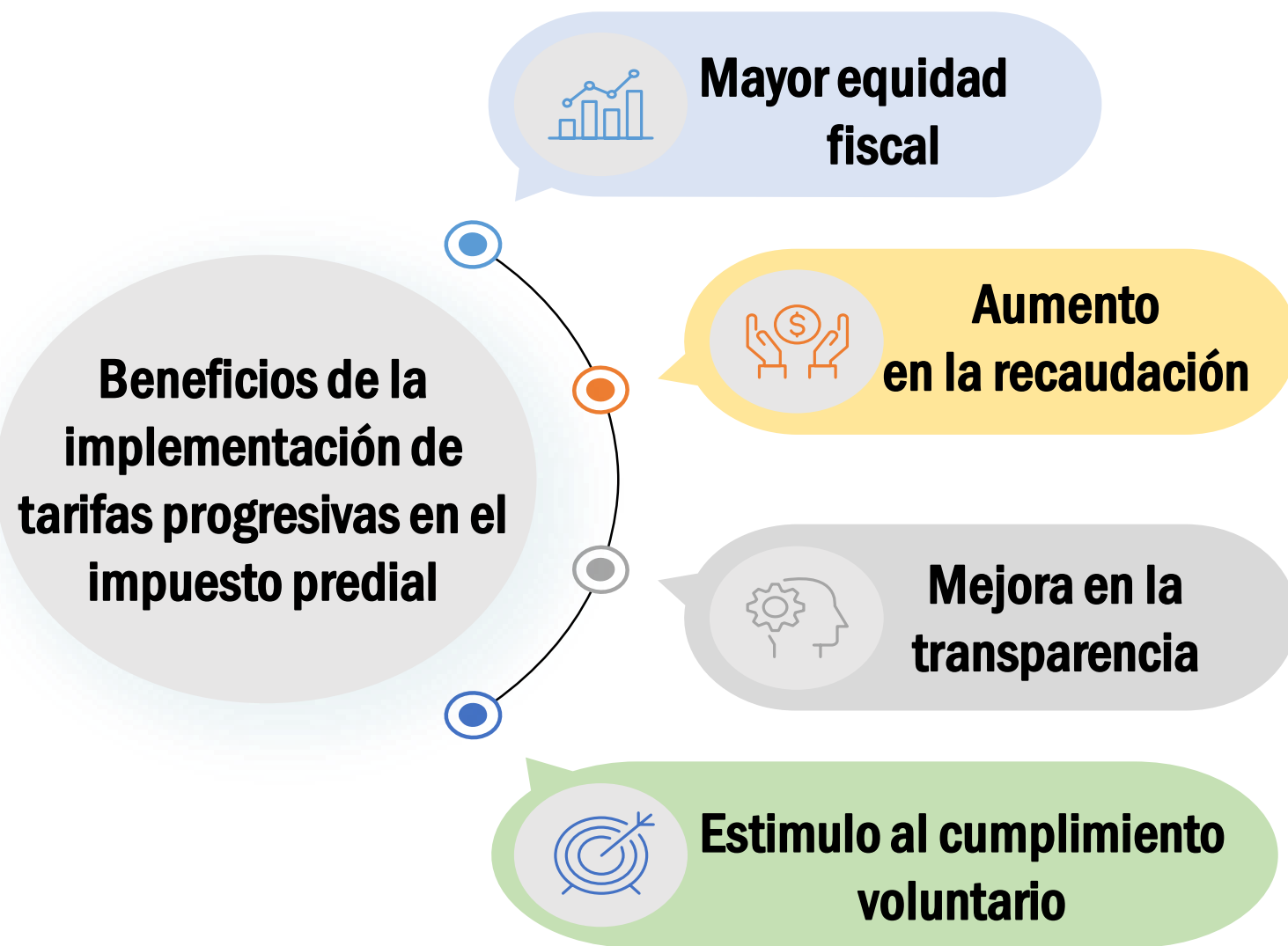


- ☐ Rangos de valor
- ☐ Cuotas fijas
- ☐ Tasas o factores marginales

MUNICIPIOS CAPITAL Y CIUDAD DE MÉXICO		TARIFA PROGRESIVA	
		Rangos de valor	Tasa al millar
1 Chihuahua		1	2.00
		5	6.00
2 Ciudad de México		1	0.01924%
		16	0.25594%
3 Saltillo		2*	0.0001600
		15	0.0003450
4 Colima		2*	0.0005525
		26	0.0020010
5 Toluca de Lerdo		1	0.000331
		13	0.003500
6 Guanajuato		1	0.00240000
		7	0.00272500
7 Guadalajara		1	0.0002540
		10	0.0004572
8 Querétaro		1	0.0011480
		25	0.0060000
9 San Luis Potosí		2*	1.210%
		21	2.476%
10 Culiacán Rosales		1	2.50
		11	6.57
11 Centro		1	0.7%
		5	1.1%
12 Victoria		2*	0.0009
		9	0.0016
13 Mérida		1	0.00040
		21	0.00439

MUNICIPIOS		TASA AL MILLAR		
		Edificados	Sin edificar	Rústicos
1	Aguascalientes	1.88	8.21	4.60
2	Mexicali	3.00	9.00	3.00
3	La Paz	2.00	11.00	2 al 2.5
4	Campeche	0.16%	1.15%	0.58%
5	Tuxtla Gutiérrez	1.38	10.00	1.38
6	Durango	2.00	2.00	1.00
7	Chilpancingo de los Bravo	5.00	5.00	5.00
8	Pachuca de Soto	0.338243%	0.241601%	0.261701%
9	Morelia	0.3125%	-	0.3125%
10	Cuernavaca	2 y 3	2 y 3	2.00
11	Tepic	3.08	18.70	3.85
12	Monterrey	2.00	4.00	
13	Oaxaca de Juárez	1.50	4.50	
14	Puebla	1.60	3.20	1.60
15	Othón P. Blanco	2.10	14.40	2.00
16	Hermosillo	9.00	9.00	9.00
17	Tlaxcala	2.47	4.85	2.00
18	Xalapa	0.5200 al 1.1500	2.5000 al 3.0000	0.1130
19	Zacatecas	2 y 3	2.00	0.8748; 0.6423 UMAS

Fuente: Elaborado por INDETEC con base en las leyes de ingresos 2024 y de hacienda aplicables para cada municipio y la Ciudad de México. Boletín Hacendario No. 6



10. INTEROPERABILIDAD ENTRE EL CATASTRO Y EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

DESAPROVECHAMIENTO DE LA ACTIVIDAD CATASTRAL

01

La información generada no permite obtener suficientes beneficios para las haciendas municipales en materia recaudatoria al estar desactualizada e incompleta

INFORMACIÓN DESACTUALIZADA

02

No favorece la administración de los padrones inmobiliarios, la planeación urbana, el ordenamiento territorial, y la certeza jurídica en el patrimonio inmobiliario.

INVERSIONES DESAPROVECHADAS

03

Algunos municipios han invertido en sus dependencias de catastro para contar con bases de datos actualizadas con información alfanumérica y cartográfica, con el objetivo de mejorar sus procesos; sin embargo, no se aprovecha los productos obtenidos.



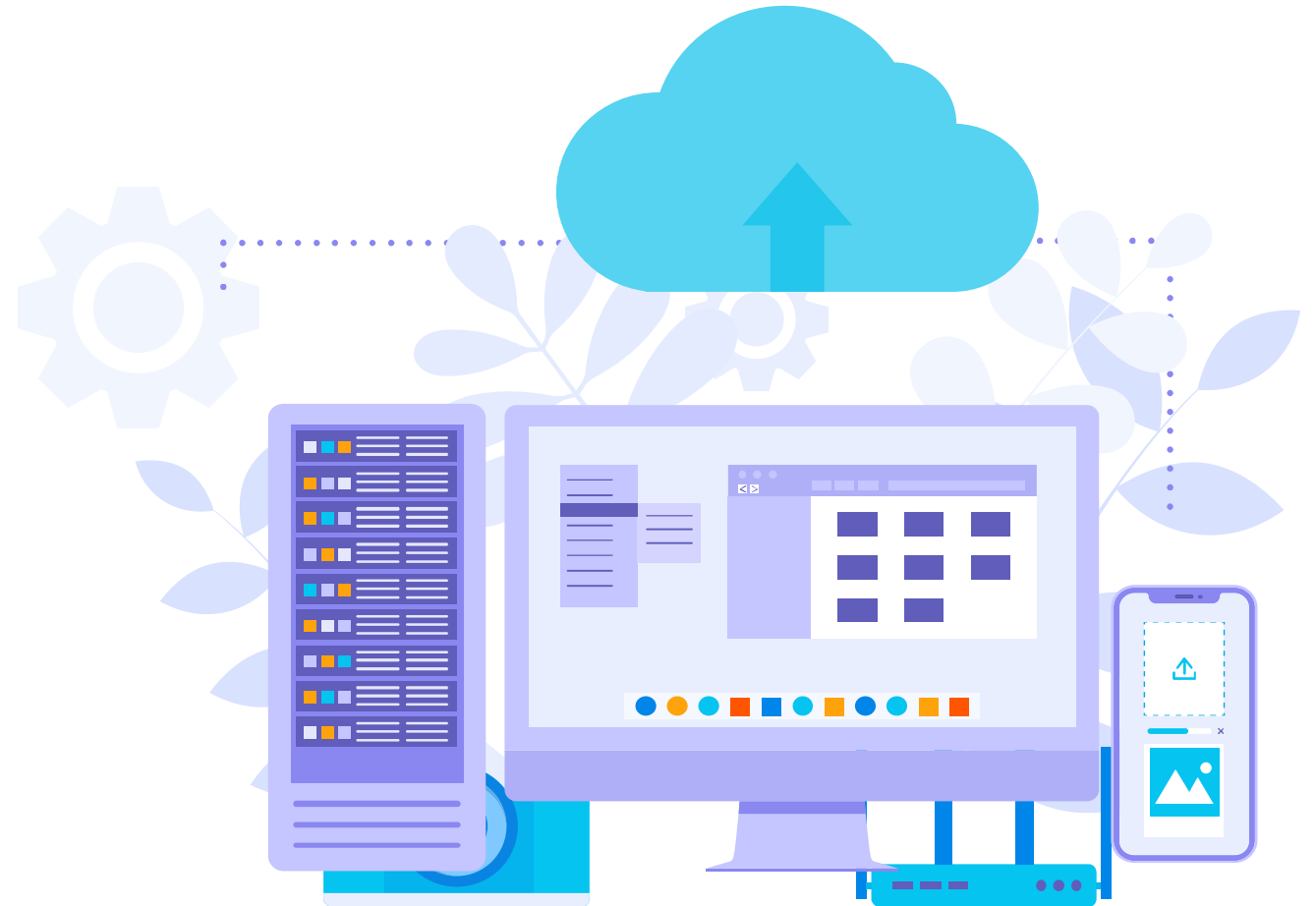
OBJETIVOS DE LA INTEROPERABILIDAD

- ✓ **Modernizar los RPP y los Catastros**, para **lograr su eficiencia y eficacia** con estructuras jurídicas, técnicas y operativas apegadas a los estándares de modernización establecidos en los modelos exitosos.
- ✓ **Fortalecer la estrategia de modernización de los RPP y Catastros que incluyan la integración de sus municipios**, permitiendo la **armonización y homologación de sus procesos**, la estandarización y vinculación de los datos y el intercambio oportuno y transparente de la información catastral, **entre los tres órdenes de gobierno**.
- ✓ **Promover la utilización de plataformas de Información Registral y Catastral**, como un instrumento estratégico que conjunta elementos jurídicos, operativos y tecnológicos **para integrar e intercambiar la información** a través de una Infraestructura de datos espaciales.



MODELO ÓPTIMO DE CATASTRO

Es un compendio de las especificaciones de funcionamiento del Catastro y de las acciones que se deben tomar para lograr su fortalecimiento institucional.





MARCO JURÍDICO



Analizar la normatividad del ámbito estatal y municipal que deberá ser reformada y armonizada para poder soportar los cambios en los procesos.

Entre esta normatividad pudiera encontrarse:

- Ley de Catastro del Estado
- Reglamento de Catastro Estatal y municipal
- Código Civil del Estado
- Ley de Ingresos, Ley de Hacienda Municipal
- Normas técnicas y manuales o instructivos de procedimientos catastrales.



PROCESOS CATASTRALES

OBJETIVO:

Garantizar una operación eficiente, realizada con estándares de calidad



- Homologar trámites y servicios catastrales
- Sistema de Gestión Catastral-Predial
- Gestor cartográfico
- Estructura de la base de datos
- Manuales de procedimientos



TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN

OBJETIVO:

Soportar el modelo de modernización de un catastro



- La solución debe ser integral y de aplicación general.
- Que contenga infraestructura de cómputo que soporte la operación.
- Tecnología vigente y adecuada.
- Procesos catastrales automatizados.
- Que cuente con respaldo jurídico para que soporten los aspectos operativos y tecnológicos.
- Información de Catastro y del Registro Público de la Propiedad concentrada en una sola base de datos estatal de manera homogénea y estandarizada.
- Esquemas adecuados de soporte y mantenimiento de la infraestructura informática.
- Intercambio de información en forma remota vía servicios de WEB Services.
- Existencia de mecanismos de seguridad y control.



VINCULACIÓN

OBJETIVO:

Obtener una base de datos depurada, vinculada y confiable que permita contar con certeza jurídica y de esta forma se eviten contradicciones entre el RPP y Catastro.



- Homologación de la información de ambas dependencias
- Una sola base de datos que sincronice y replique la información homogénea y estandarizada de los catastros municipales y del registro público de la propiedad
- Creación de la Cédula Única Registral Catastral



PROFESIONALIZACIÓN DE LA FUNCIÓN

OBJETIVO:

El desarrollo y la profesionalización del personal que propicie la prestación de servicios de calidad



- Definición de perfiles del personal
- Estrategias bien definidas para selección de personal
- Programa anual de capacitación
- Certificación de competencias laborales
- Sistema de Evaluación del Desempeño
- Elaboración de manuales de procedimientos



Gestión de la Calidad

OBJETIVO:

Garantizar que los procesos estén enfocados en proporcionar servicios eficientes, de calidad, que aporten un alto grado de eficiencia en la operatividad diaria y se vea reflejado en la satisfacción de los usuarios.



- Realizar esfuerzos encaminados a la calidad, innovación, mejora continua, integridad y transparencia.
- Mejorar los procesos
- Definir políticas y lineamientos
- Implementar medidas de acción
- Implementación de buenas prácticas de otros catastros



Políticas Institucionales

OBJETIVO:

Lograr la interoperabilidad y vinculación con otras dependencias, principalmente con el Registro Público de la Propiedad.



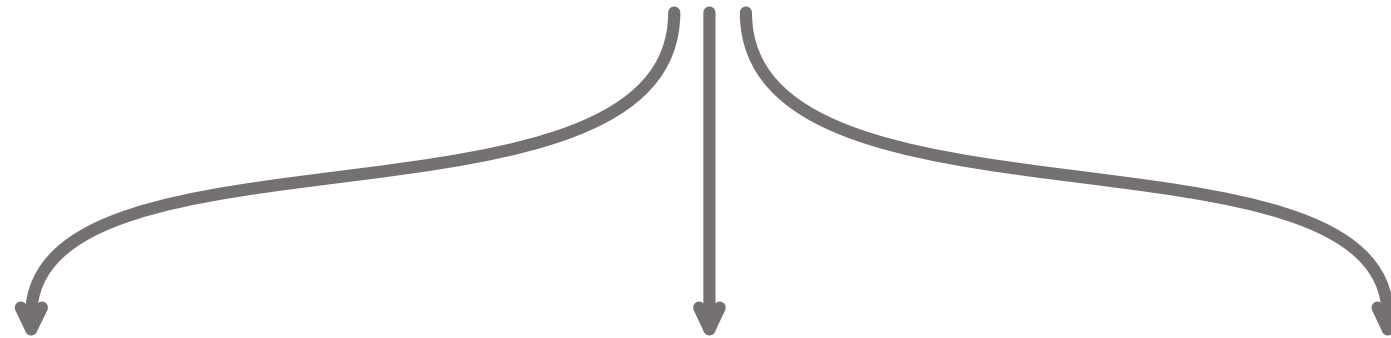
- Colaboración con otras dependencias con las que se pueda intercambiar información
- Celebrar convenio de colaboración con el RPP
- Crear la Cédula Registral-Catastral en la que se muestre la información del catastro y la del RPP.



11. Beneficios de la Colaboración Administrativa Estado-Municipio en materia de impuesto predial

COLABORACIÓN ADMINISTRATIVA ESTADO-MUNICIPIO

CARACTERÍSTICAS



Del incremento del FFM, el 30% para Municipios coordinados con el Estado

Requisito: celebrar convenio y publicarlo en medio oficial

Reforma a la LCF (2013) con efectos a partir del 2015



Beneficios e impactos de la Colaboración Administrativa Estado-Municipios



Entidades coordinadas con sus municipios en Administración del impuesto predial

Número	Entidad	Coeficientes de Participación 2022
1	Aguascalientes	0.675614
2	Campeche	1.268044
3	Coahuila	1.557969
4	Chiapas	1.864297
5	Chihuahua	4.914208
6	Ciudad de México	12.843525
7	Durango	2.875943
8	Guanajuato	8.669168
9	Guerrero	3.240522
10	Jalisco	9.656249
11	México	19.451373
12	Michoacán	0.105618

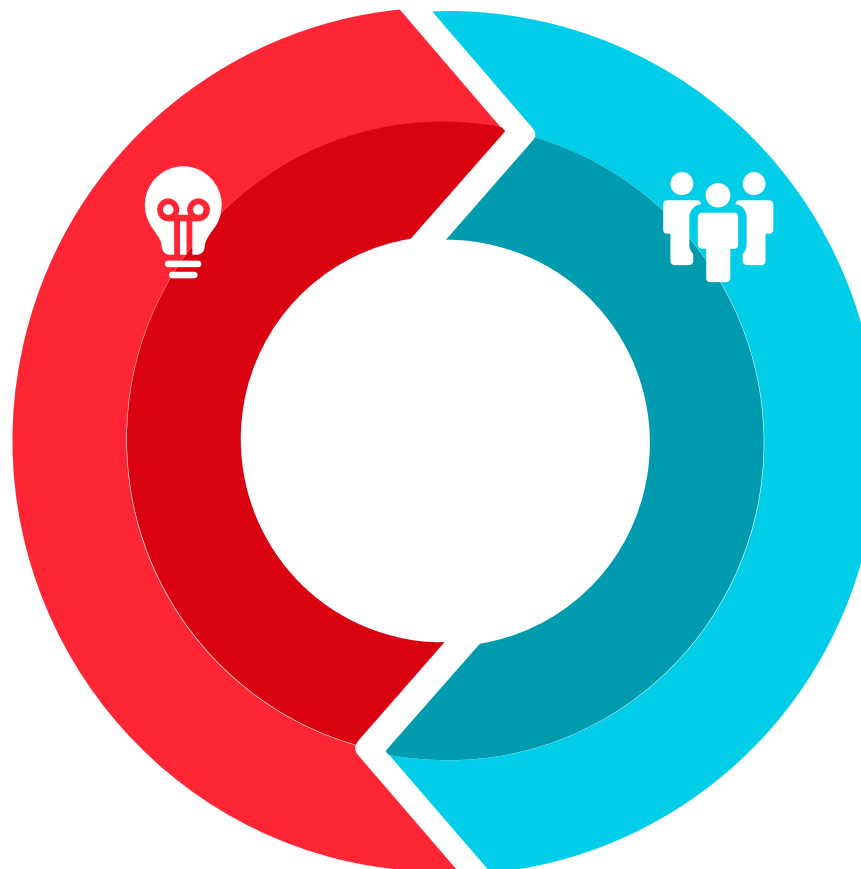
Número	Entidad	Coeficientes de Participación 2022
13	Nayarit	0.247736
14	Nuevo León	6.872277
15	Oaxaca	0.405077
16	Querétaro	3.199297
17	San Luis Potosí	1.741012
18	Sinaloa	4.371507
19	Tabasco	3.197208
20	Tamaulipas	3.247096
21	Veracruz	7.302765
22	Yucatán	1.743013
23	Zacatecas	0.550482

FUENTE: ACUERDO por el cual se da a conocer el informe sobre la recaudación federal participable y las participaciones federales, así como los procedimientos de cálculo, por el mes de junio de 2024 y las participaciones del Fondo de Fiscalización y Recaudación del primer cuatrimestre de 2024.Cuadro 6

Convenio de Colaboración Administrativa

FUNCIONES DE ADMINISTRACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL SUCEPTIBLES A COORDINAR

- Administración
- Recaudación
- Atención al contribuyente
- Determinación de los créditos fiscales
- Verificación física
- Imposición de multas
- Aplicación del procedimiento administrativo de ejecución
- Recepción de Declaraciones y Pagos
- Contabilidad del Ingreso y Rendición de Cuentas



PARTES

ESTADO

- Gobernador del estado
- Secretario de finanzas
- Director de ingresos

MUNICIPIO:

- Presidente municipal
- El secretario
- Tesorero municipal
- (De acuerdo al marco normativo local)

FACTORES DE ÉXITO

Comité de evaluación

Definición de metas y
objetivos anuales

Plan de trabajo

Coordinación efectiva

Responsabilidad compartida



CONCLUSIONES

01

La administración tributaria desempeña un papel crucial en la recaudación del impuesto predial al garantizar una gestión eficiente, transparente y equitativa de los impuestos municipales, lo que contribuye al fortalecimiento de las finanzas locales y al desarrollo sostenible de los municipios.

02

El impuesto predial juega un papel significativo en la generación de recursos locales, y su correcta administración y recaudación pueden influir en las participaciones federales que reciben los municipios, lo que destaca la importancia de una gestión eficiente y transparente en la recaudación de este impuesto.



CONCLUSIONES

- 03** La equiparación de los valores catastrales a los valores de mercado es esencial para garantizar la equidad, transparencia y eficiencia en la recaudación del impuesto predial, promoviendo un sistema tributario más justo y equitativo.
- 04** La implementación de un impuesto predial progresivo se presenta como una opción más justa y equitativa en comparación con tasas diferenciadas, ya que gravar más a quienes tienen mayor capacidad económica puede generar mayores ingresos municipales y promover una distribución más equitativa de la carga tributaria.





Mtro. Carlos Alberto Hernández Chávez

chernandezc@indetec.gob.mx



<https://www.indetec.gob.mx/>



33 3669 5550



Calle Miguel Lerdo de Tejada No.
2469, Arcos Sur, 44500 Guadalajara,
Jal., México.



INDETECMX



INDETEC_mx



Indetec_mx

