



X SEMINARIO SOBRE CATASTRO INMOBILIARIOS

LA REFORMA DEL IMPUESTO PREDIAL EN MÉXICO



Mayo 24 de 2007

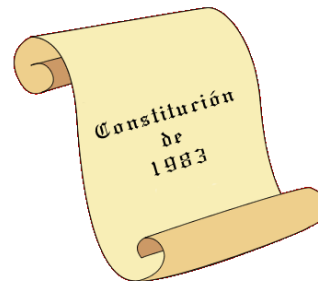


ANTECEDENTES

Tres momentos históricos han sido parte-aguas en la evolución del municipio mexicano, momentos que se reflejan en la Reforma del Impuesto Predial en México, los cuales son:



CONSTITUCIÓN DE
1917



REFORMAS DE
1983



REFORMAS DE
1999



La Reforma Constitucional de 1917: Reconoce al Municipio como Nivel de Gobierno

Fue el municipio como nivel de gobierno y el reconocimiento de su vocación social en la Constitución de 1917, en la que se le da autonomía, prohibiendo cualquier intervención en lo administrativo de autoridades ajenas al ayuntamiento, estableciendo además una relación directa entre el Ayuntamiento y el Gobierno del Estado.



AYUNTAMIENTO



GOBIERNO ESTATAL

El Constituyente de 1917 se da a la tarea de organizar el sistema de gobierno mexicano, reconocen en consecuencia dos órdenes jurídicos: el federal y el estatal; de éste último, hace del municipio la base de su organización política y administrativa.

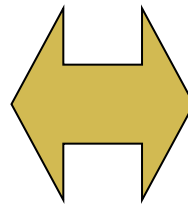


A pesar de que se reconoce al Municipio, corresponde a los Gobiernos de los Estados de la República el cobro del del Impuesto Predial.

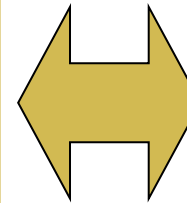
Antes de 1983, cada nivel de gobierno percibía diferentes tipos de contribuciones inmobiliarias. Así, a manera de ejemplo, el impuesto a la propiedad era recaudado por los gobiernos estatales, los derechos por permisos de construcción eran percibidos principalmente por los gobiernos municipales y el impuesto sobre adquisición de inmuebles era percibido por el Gobierno de la República, a través del impuesto general del timbre.



FEDERACIÓN



ESTADO



MUNICIPIO



La Reforma Constitucional de 1983: Municipalización de las Contribuciones Inmobiliarias

Se dio en febrero de 1983, cuando se publica la reforma al artículo 115, en la que el constituyente reconoce la necesidad de fortalecer financieramente al municipio, como premisa fundamental para consolidar su autonomía. Se preocupa el constituyente por garantizar un espacio tributario exclusivo al municipio y lo hace otorgándole las contribuciones inmobiliarias.

Con la reforma, se determina que la hacienda municipal se forma, entre otros ingresos, por las contribuciones que los congresos locales establezcan, sobre la propiedad inmobiliaria, su fraccionamiento, su división, consolidación, traslación y mejoras, así como las que tengan como base el cambio de valor de los inmuebles.





Implementación de la Reforma Constitucional de 1983

Como consecuencia de la reforma, los gobiernos estatales derogaron de la legislación tributaria del Estado el impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles y el Impuesto Predial, los cuales ahora son contemplados únicamente en las leyes de ingresos municipales.

En virtud de que hasta 1983 el Impuesto Predial era de competencia estatal, y además algunos estados percibían también un impuesto sobre adquisición de inmuebles, los Municipios permanecieron ajenos a esta función porque no era indispensable para el ejercicio de sus atribuciones, en aquella época.



Estos antecedentes impidieron, en la práctica, que los municipios administraran desde su etapa inicial las nuevas contribuciones que el Constituyente permanente les reasignaba, e hicieron uso de la facultad que el propio artículo 115 establecía para celebrar convenios con el gobierno estatal, a fin de que éste continuara administrando dichos impuestos, fijándose en los convenios respectivos un porcentaje sobre la recaudación por el servicio de administración proporcionado, mismo que oscilaba entre el 20 y el 30% en los diferentes estados.

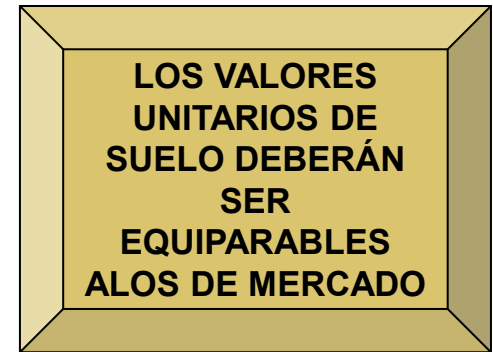
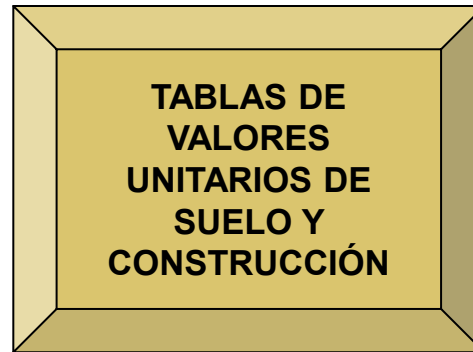
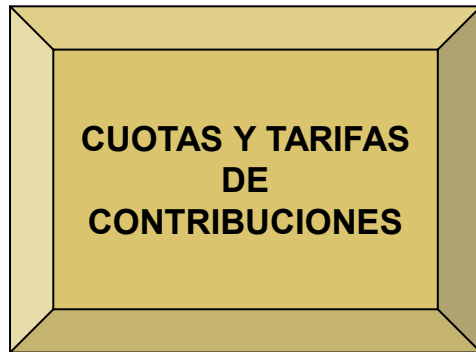


El efecto de corto y mediano plazo que produjo la transferencia del nivel estatal al municipal de las contribuciones inmobiliarias, fue en cierta medida de desinterés por parte del estado por mantener actualizados los valores catastrales, que son la base para la aplicación de los gravámenes, por lo que su recaudación comenzó a bajar considerablemente. Tal decrecimiento en las percepciones del Impuesto Predial se dio a partir de la reforma constitucional de 1983 y permaneció hasta principios de los 90's.



La Reforma Constitucional de 1999: Reforma Hacendaria Municipal.

El tercer momento histórico, son las Reformas a la Constitucional Mexicana en 1999, esto con motivo de la modificación al artículo 115, mismo que regula el régimen municipal. Nuevas e importantes vetas se abrieron para los municipios con esta reforma. Fue necesario adecuar las legislaciones locales, como el siguiente paso para materializar los avances que de ellas se derivan, desde la óptica de las finanzas públicas, teniendo las facultades de proponer los siguientes:



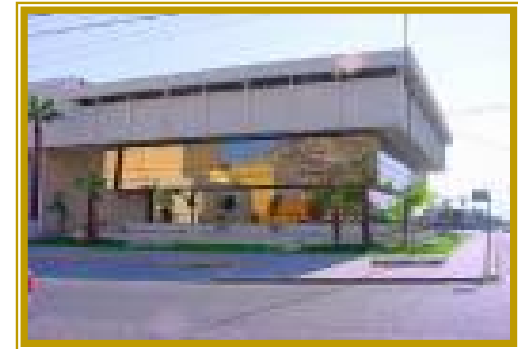


Los Municipios propondrán a la legislatura Local las Cuotas y Tarifas aplicables a sus impuestos, Derechos y Contribuciones de Mejoras, las cuales incluirán en sus proyectos de Ley de Ingresos Municipal.

Esta implicación inmediata permite a cada municipio proponer una carga tributaria respecto de cada uno de sus impuestos, acorde con su condición económica propia.



AYUNTAMIENTO

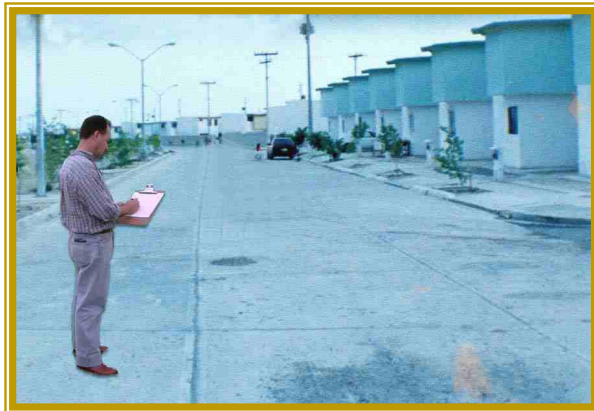


CONGRESO






Los valores unitarios de suelo deberán ser equiparables a los de mercado, para cuyo fin las legislaturas Estatales en coordinación con los municipios respectivos adoptaran las medidas necesarias, correspondiendo a dichas Legislaturas su aprobación.



ING. JOSE PEREZ REYES

FOLIO

AVALUO INMOBILIARIO



UBICACION DEL INMUEBLE CALLE DEL MUÑO NO. 81

PROCESO VALUADO: 20 DE MARZO DE 2007

ING. JOSE PEREZ REYES

FOLIO

ANTECEDENTES

CONSEJO REGULADOR DEL VALOR CANTONAL
ING. JOSE PEREZ REYES
AVANZADO
INMUEBLE
20 DE MARZO DE 2007
20 DE MARZO DE 2007
PROCESO VALUADO
CALLE DEL MUÑO NO. 81 CALLE DEL MUÑO - HERRERA GUAYMAS
FINANZA
VALOR DE REFERENCIA
COTIZACION AL VALOR COMERCIAL
PARA TRANSACCIONES DE CANTON
INMUEBLE VALUADO
20 DE MARZO DE 2007

CARACTERISTICAS URBANAS

UBICACIONES E INMUEBLE VALUADO
SISTEMA REGULATORIO URBANO
ZONA
CANTON
MUNICIPIO ATRIBUIDO
CATEGORIA
TIPO DE INMUEBLE
Normativa de Reg. Urban. en el Estado de Sonora. (Ver Normativa Municipal del Estado de Sonora)
EQUIPAMIENTO URBANO:
SISTEMA REGULATORIO URBANO
EQUIPAMIENTO URBANO, ESTADO DE SONORA Y FEDERAL

EQUIPAMIENTO URBANO:

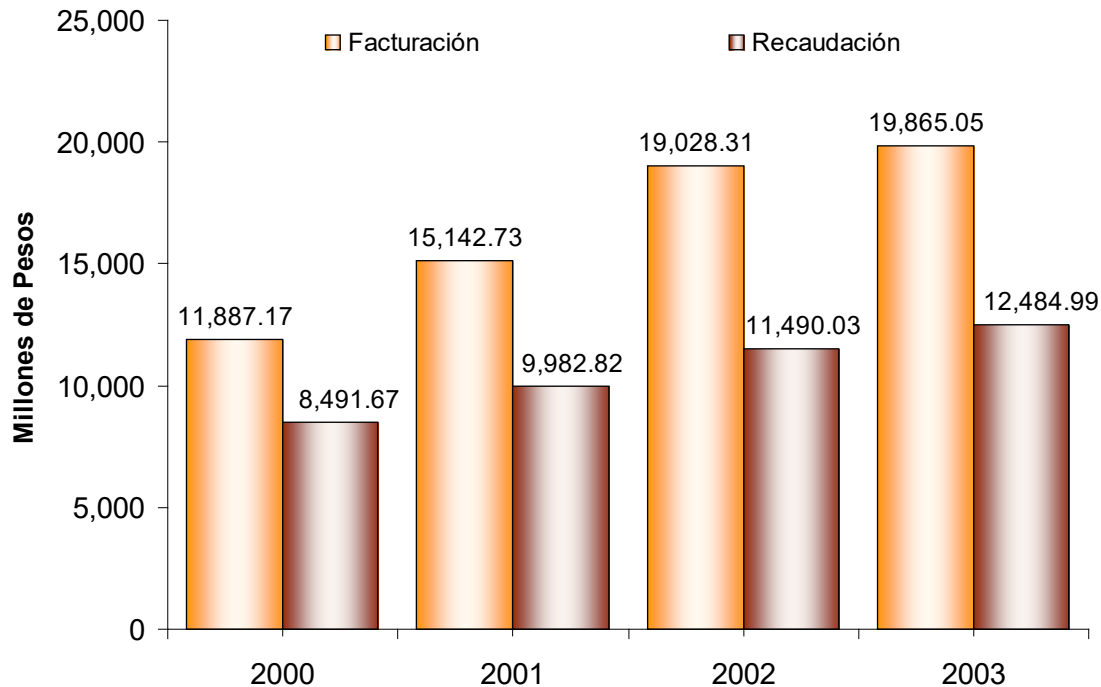


EL IMPUESTO PREDIAL EN MEXICO



EL IMPUESTO PREDIAL EN MEXICO 2000-2003 EN MILLONES DE PESOS

Del 2000 al 2003 de cada peso facturado de impuesto predial en los Estados y Municipios del País, en promedio 65 centavos fueron recaudados.

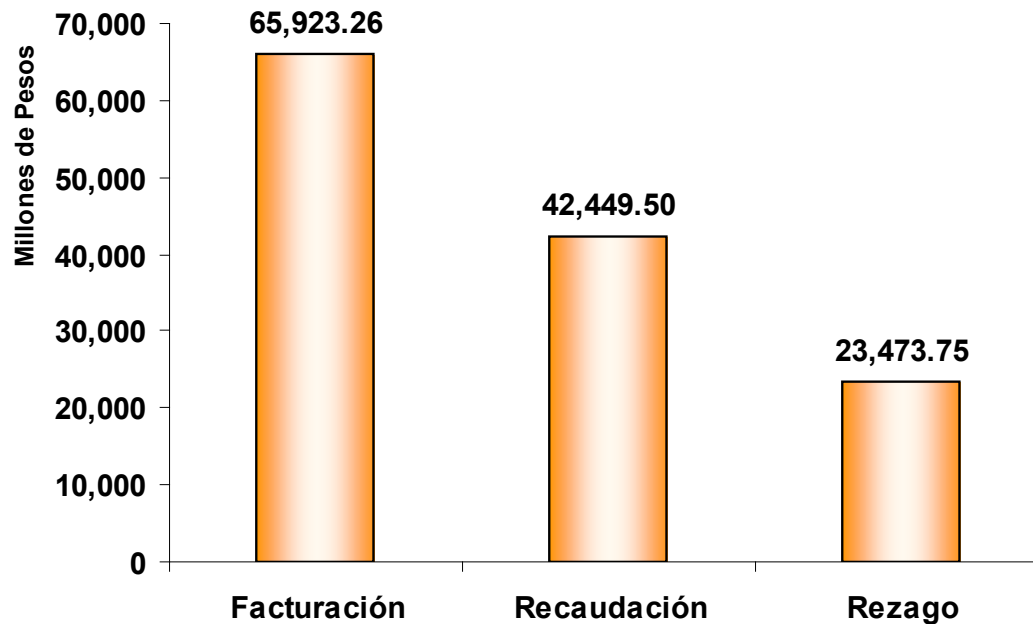


Fuente: Grafico realizado con información de INDETEC, con base a cifras de recaudación proporcionadas por la SHCP.



FACTURACIÓN RECAUDACIÓN Y REZAGO DEL IMPUESTO PREDIAL EN MEXICO, PERIODO 2000-2003

El bajo esfuerzo recaudatorio de una gran parte de la mayoría de las tesorerías municipales, se expresa en un elevado monto de Impuesto Predial sin cobrar, del 2000 al 2003 de un monto acumulado de \$ 65,923.26 Millones de Pesos de impuesto Predial Facturado. Los municipios cobraron el 64.39% equivalente a \$ 42,449.50 Millones de Pesos acumulando un rezago de \$ 23,473.75 millones de pesos.

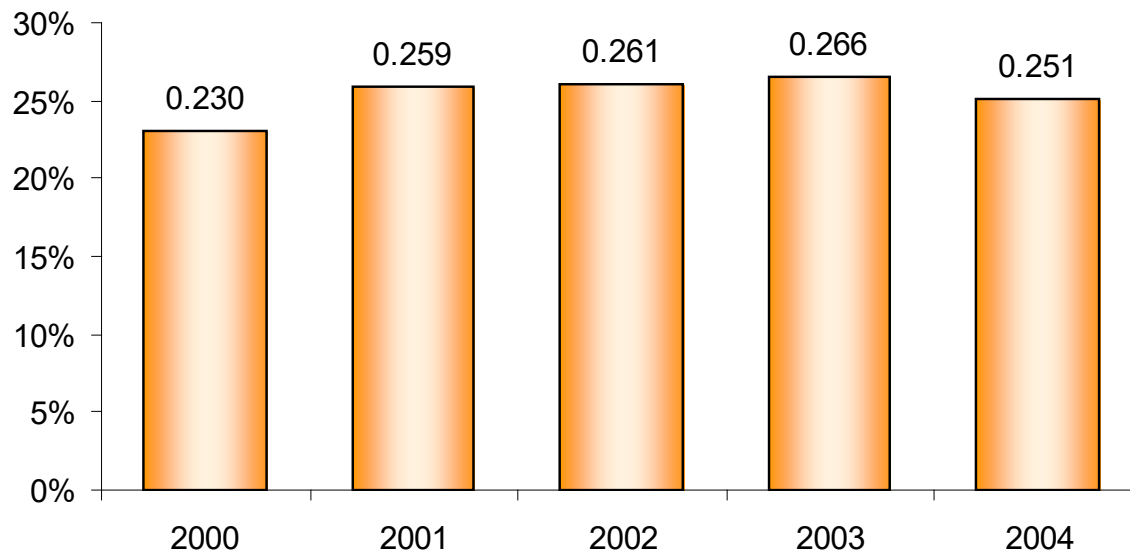


Fuente: Grafico realizado con información de INDETEC, con base a cifras de recaudación proporcionadas por la SHCP.



PROPORCIÓN DE LA RECAUDACIÓN DE IMPUESTO PREDIAL EN MÉXICO, RESPECTO AL PIB, 2000-2004

A partir del año 2000 se visualizaba una tendencia de crecimiento moderado en este indicador; en 2004 se ve una caída, al disminuir 0.25% síntoma preocupante ya que el impuesto predial es la fuente de ingresos más importante de los Municipios.

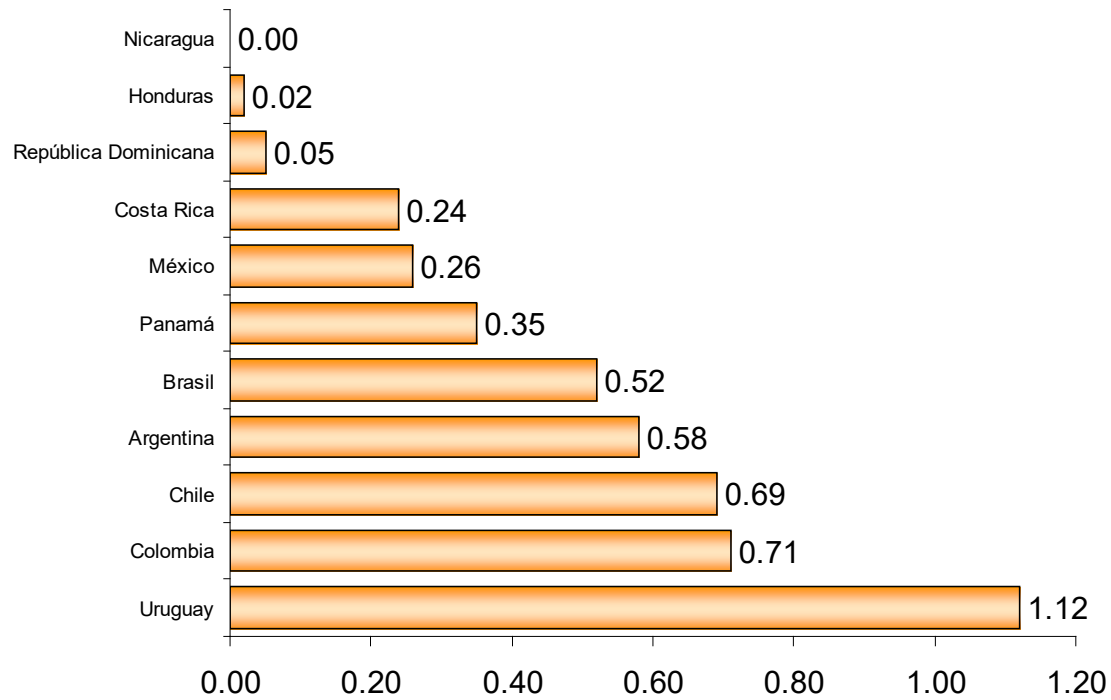


Fuente: Gráfico realizado con información de INDETEC,



LA RECAUDACIÓN DE PREDIAL COMO PROPORCIÓN DEL PIB, 2000 – 2003 EN OTROS PAÍSES

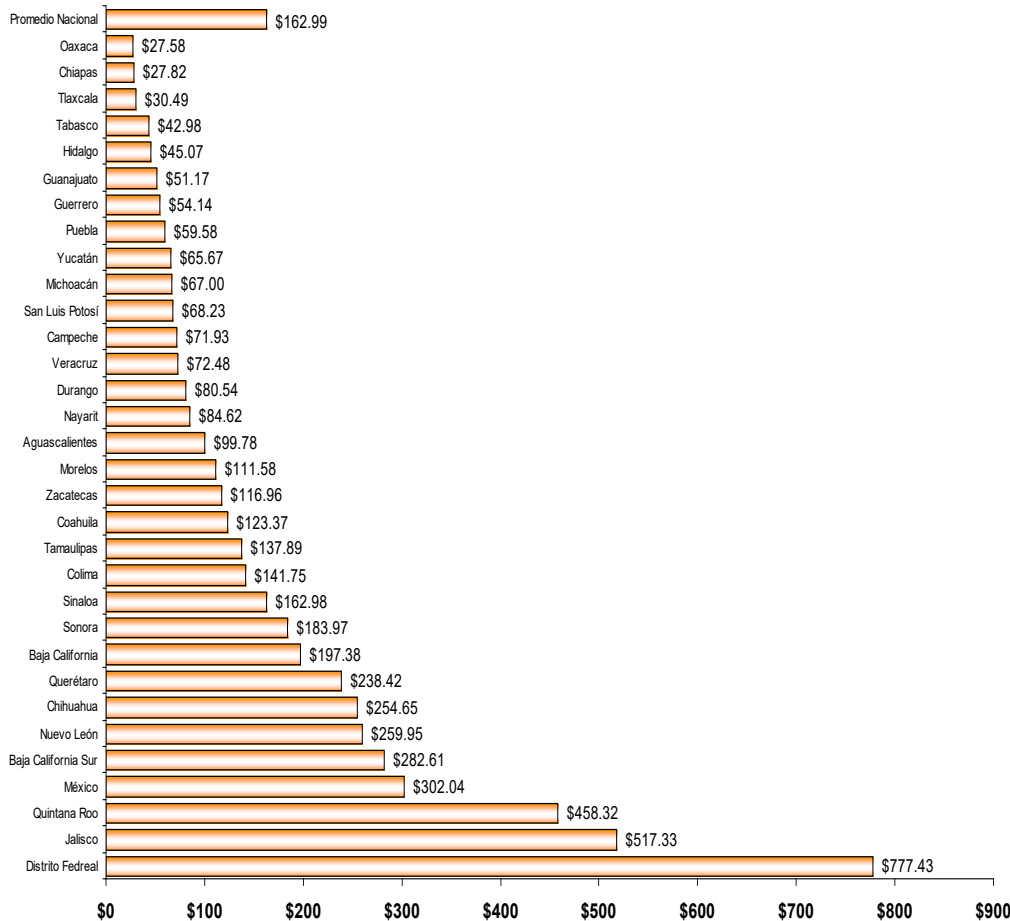
Destacando el hecho de que la cifra real para México en 2003, reflejaba una proporción de la recaudación del Impuesto Predial respecto al PIB nacional de 0.26%, esta adecuación solo mejora en una posición y lo coloca dentro de los 10 países Latinoamericanos con mayor recaudación con relación a la proporción que esta representa de su PIB



Fuente: Gráfico realizado con información de INDETEC.



LA RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL PER - CÁPITA POR ENTIDAD FEDERATIVA 2005



Promedio Nacional \$ 162.99.

Oax. , Chis. y Tlax., tienen una recaudación per-cápita que no alcanza los \$ 40.00 anuales.

En el D.F. por su alto índice de densidad poblacional y en Jal. Y Q. Roo por la gran inversión inmobiliaria en la región, alcanzan cifras significativas en este indicador.

Solo 10 entidades superan el promedio nacional de recaudación per-cápita: Son., B.C., Qro., Chih., N.L., B.C. Sur, Méx., Q. Roo, Jal., y el D.F.

Fuente: Gráfico realizado con información de INDETEC.



RELACIÓN PORCENTUAL ENTRE VALORES CATASTRALES Y VALORES DE MERCADO

La relación porcentual entre los valores catastrales y de mercado va desde un 10 % hasta un 100 %

Coha. Y Q. Roo reportaron que tienen al 100 % equiparados sus valores catastrales con los de mercado.

Nay. Y Tlax., reflejan que su recaudación porcentual entre valores catastrales con valores de mercado están en un 10 %.

En Dgo., Son., Cam., Qro. Y S.L.P., la relación porcentual entre valores catastrales con valor de mercado están entre el 90 % y 95 % respectivamente.

En 14 entidades no se alcanza a superar el promedio nacional de la relación porcentual entre los valores catastrales con valores de mercado, el cual es 58 %.

Entidad Federativa	%
Aguascalientes	30.0
Baja California	78.0
Baja California Sur	70.0
Campeche	92.5
Coahuila	100.0
Colima	35.0
Chiapas	65.0
Chihuahua	25.0
Distrito Federal	70.0
Durango	90.0
Guanajuato	26.0
Guerrero	17.5
Hidalgo	20.0
Jalisco	75.0
México	50.0
Michoacán	33.0
Morelos	30.0
Nayarit	10.0
Nuevo León	75.0
Oaxaca	60.0
Puebla	55.0
Querétaro	95.0
Quintana Roo	100.0
San Luís Potosí	95.0
Sinaloa	87.5
Sonora	90.0
Tabasco	30.0
Tamaulipas	80.0
Tlaxcala	10.0
Veracruz	80.0
Yucatán	15.0
Zacatecas	60.0
Promedio	58



CONCLUSIONES

- ✓ La Reforma Constitucional en su Artículo 115, así como proporcionó a los Municipios mayores obligaciones y responsabilidades, también proporcionó mayor autonomía municipal al darles más atribuciones con respecto al manejo de las contribuciones inmobiliarias, lo cual no se ha reflejado en un incremento considerable en la recaudación de los impuestos inmobiliarios.
- ✓ Así mismo los municipios del país pueden proponer ante sus Congresos Estatales anualmente, las tablas de valores unitarios de terreno y construcción, para así mantener los valores catastrales equiparables a los valores de mercado.
- ✓ Con estas reformas los municipios tienen ya establecidos los lineamientos para desarrollar el marco normativo y regulatorio del Impuesto Predial, con el fin de modernizar y mejorar el sistema recaudatorio del impuesto predial.
- ✓ Se requiere una modernización integral del Catastro y del Impuesto Predial.
- ✓ Existen grandes rezagos tecnológicos y debilidades en la gestión tributaria en muchos Municipios.



Gracias...



INMECA
Instituto Mexicano de Catastro A.C.

LIC. MARIO FERNANDO LARIOS VELARDE

**AVE. CULTURA Y COMONFORT
CENTRO DE GOBIERNO
EDIFICIO SONORA, ALA SUR PRIMER PISO
HERMOSILLO, SONORA
TEL : 6621084215**

Email: mlarios@icreson.gob.mx

Mayo del 2007