XI Simposio sobre el Catastro en Iberoamérica
Temática: Valuación
Título:
“La valuación catastral”

Dra. en Derecho. Xóchitl Raquel G. Pérez Cruz

Directora del Instituto Catastral del Estado de Oaxaca; Profesora de Derecho Administrativo y Fiscal en la Escuela de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad Anáhuac Oaxaca.

La valuación catastral

- La valuación catastral, función encargada a los órganos gubernamentales de las administraciones públicas estales y en su caso municipales.

La valuación catastral

- La función que realiza el Catastro en Oaxaca, recae en el Instituto Catastral del Estado de Oaxaca.

La valuación catastral

La función que destaca en el catastro es la valuación, siendo ésta un mecanismo que incide en los diferentes tipos de propiedad inmueble, para poder determinar:

- El valor catastral de los mismos como la base de determinación del impuesto predial.

¿Qué es el Catastro?

- Catastro es un censo sobre los diferentes tipos de propiedad existentes en un territorio determinado o bien el pago tributario que se realiza para la obtención de una clave catastral.
- Catastro entonces sirve para el control y para la organización geográfica del espacio, ya que permite conocer qué predios están libres, cuáles están ocupados, porcentaje de construcción, cuáles deben ser renovados, etc.

Dualidad del Catastro (ICEO)

- El Instituto Catastral en Oaxaca se aprecia desde dos vertientes, la primera de ellas, en cuanto que, constituye un sistema; y la segunda como institución gubernamental.

Autoridades en materia de Catastro (Oaxaca)

- El Gobernador del Estado.
- El Secretario de Finanzas del Estado de Oaxaca.
- EL Director General del Instituto Catastral del Estado Oaxaca.
- Los Coordinadores de Área, notificadores y verificadores adscritos al Instituto Catastral del Estado de Oaxaca.
- Los Delegados Catastrales del Instituto.

Las funciones catastrales (ICEO)

- La identificación, descripción, delimitación y valuación de los bienes inmuebles ubicados en el territorio del Estado
- La determinación de los valores catastrales de los bienes inmuebles, para efecto de las contribuciones municipales sobre la propiedad inmobiliaria, con base en los valores unitarios del suelo y de las construcciones y en los procedimientos técnicos valuatorios.
- La realización de los estudios técnicos para la identificación y georreferenciación de los límites del territorio del Estado, de sus municipios y del perímetro de las áreas urbanas de sus localidades.

Las funciones catastrales (ICEO)

- Integrar y mantener actualizado el inventario de infraestructura y equipamiento urbano del Estado.
- La elaboración del Instructivo Técnico de Valuación.
- La integración y administración del sistema cartográfico del Estado para uso multifinalitario.

La Valuación catastral en Oaxaca y las franjas de valor.

- La valuación en términos técnicos, “es el procedimiento por medio del cual se determina el valor de la base catastral de un bien inmueble, aplicando las tablas de valores de suelo y de construcción a un predio” y el valor catastral es el asignado a cada uno de los bienes inmuebles ubicados en el territorio del estado.

Clasificación de los predios

Los predios se clasifican en predios urbanos, susceptibles de construcción y rústicos.

- **Según su forma:** Comprende lotes e irregulares
- **Según su ubicación en la manzana:** Comprende lote intermedió, lote en esquina, lote cabecero, lote manzanero y lote interior.
- **Según su topografía:** Lote a nivel, lote inclinado hacia abajo, lote inclinado hacia arriba, lote elevado, lote Hundido, lote rugoso.
- **Según su zona**

Franjas de valor

- Para valuar los predios con diferentes usos, tipos de suelo, disponibilidad de servicios públicos y que no se ajusten al nivel de infraestructura generadora del más alto valor requerido en una zona catastral, se podrá optar en forma complementaria la aplicación de bandas o **franjas de valor catastral**.

- Cuando el predio sujeto a la valuación se encuentra fuera del radio que comprende la zona catastral o en su caso cuando el valor es elevado, se puede recurrir a las franjas de valor para fijar el mismo.

Franjas de valor

En la mayoría de los casos estas franjas de valor podrán ser de 20.00 m de profundidad. Podrán ser utilizadas 1 o 2 franjas de valor y la fracción restante, aplicando los factores de ajuste dependiendo de los tipos de suelo existentes.

Los valores utilizados para determinar el valor catastral de los predios son los establecidos en los planos de zonificación y las tablas de valores de suelo y construcción que publica oficialmente cada Municipio, con esto el contribuyente podrá apreciar con claridad, que el incremento en el valor catastral fijado al inmueble, no es, porque la instancia catastral lo genere arbitrariamente, sino que lo hace utilizando los factores que cada entidad municipal ha determinado en dichos planos y tablas de valores.

Conclusiòn

La funciòn catastral es fundamental, ya que permite a las entidades federativas regularizar y ordenar los diferentes tipos de predios que se ubican en su circunscripciòn territorial.

La valuaciòn catastral mediante el uso de las tablas de valores, contribuye fuertemente al crecimiento de la hacienda municipal, ya que permite ser el factor determinante para el impuesto predial.

Finalmente, las tablas de valores juegan un papel decisivo para que las instituciones catastrales puedan fijar el valor a la propiedad inmobiliaria y con ello dar certeza juridica a los contribuyentes.

GRACIAS