

CUMBRE DE

CATASTRO Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD



2022



IMPORTANCIA DE LA ACTUALIZACIÓN DE LOS VALORES EN EL DESARROLLO DE LAS CIUDADES

DR. JAVIER FURLONG SALGADO





ANTECEDENTES

**ORIGENES DE LA
VALUACIÓN**



INICIOS DE LA VALUACIÓN

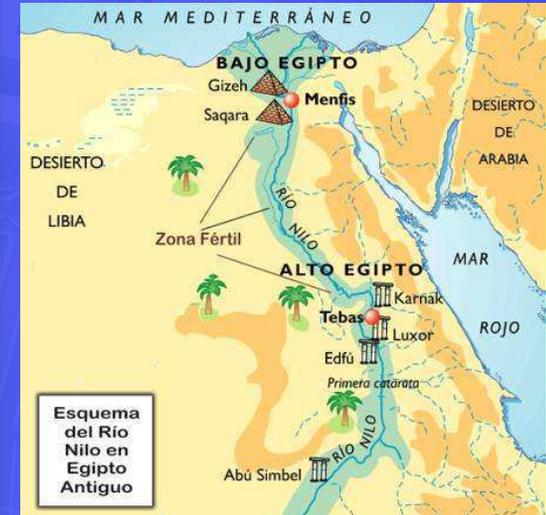
A. de C. los faraones egipcios mandaron demarcar los terrenos agrícolas con fines fiscales.

A. de C. se encuentran registros en tablas de arcilla de la cultura sumeria que indica el cobro de impuestos por la tenencia de la tierra, delimitación de propiedades, sentencias sobre la propiedad y mapas antiguos de las villas sumerias.

1085-86 Inglaterra normanda se crea el domesday book con propósitos fiscales.

1115 Luis VI de francia ordena las primeras mediciones con propósitos fiscales

Inicios de la valuación y del catastro con fines fiscales



INICIOS DE LA **VALUACIÓN**

- SIGLO XVIII Italia: Se genera la primera cartografía catastral a escala 1:20 000.
- IMPERIO AUSTRO-HUNGARO: El emperador José II ordena el levantamiento catastral de todo el imperio.
- FRANCIA: Napoleón ordena realizar un padrón catastral de todos los predios del imperio, contribuyentes y fuerzas económicas según fertilidad del suelo.
- SIGLO XIX: Los fisiócratas sostienen que la base de toda riqueza se encuentra en la tierra y la construcción o lo que produzca o se encuentre sobre de ella resolviendo así el problema de la contribución fiscal, impuesto sobre el terreno que se posea
- EUROPA (ALEMANIA) se inicia el catastro con fines legales y judiciales dando con ello el inicio del catastro multifinalitario.

La valuación y el catastro evolucionan a otros fines





ALGUNAS DEFINICIONES



CATASTRO

Un registro de derechos de propiedad sobre el terreno.

Censo y padrón estadístico de las fincas rústicas y urbanas.

Inventario de la propiedad raíz, estructurado por el conjunto de registros, padrones y documentos inherentes a la identificación, descripción, cartografía y valuación de los bienes inmuebles.



CATASTRO

MULTIFINALITARIO

“Un Sistema de Información Territorial para usos múltiples, estructurado por un conjunto de registros gráficos (Cartografía Catastral) y numéricos (Padrón Catastral) que contienen los datos referentes al Inventario de Bienes Inmuebles de un Estado ó Municipio”.



VALOR **CATASTRAL**

Valor técnico del suelo y de las construcciones en los inmuebles rústicos y urbanos y de características especiales, elaborado por el Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria, que sirve de base imponible al impuesto sobre bienes inmuebles y como valor de referencia en otros tributos (RAE, 2022).



VALOR **COMERCIAL**

Precio más probable en que se podría comercializar un inmueble, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo (SHF, 2004).

El precio estimado y más probable, por el cual una propiedad se intercambiaría en la fecha del avalúo, entre un comprador y un vendedor actuando por voluntad propia en una transacción sin intermediarios, con un plazo razonable de exposición donde ambas partes actúan con conocimiento de los hechos pertinentes, con prudencia y sin compulsión (NMX-R-081-SCFI-2015).

.

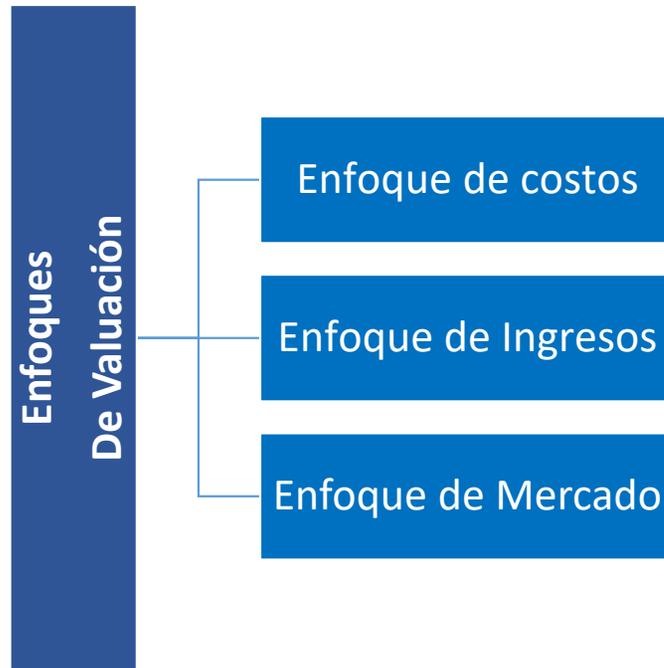




¿CÓMO OBTENEMOS EL
VALOR COMERCIAL?



ENFOQUES DE VALUACIÓN





LA VALUACIÓN CATASTRAL



VALUACIÓN CATASTRAL

Para la administración pública la valuación de los bienes inmuebles es necesaria para una asignación **justa y equitativa** de la contribuciones fiscales correspondientes.



VALUACIÓN **CATASTRAL**



Valuación Masiva

Cobro del impuesto predial



Valuación individual

Cobro impuestos de
traslado de dominio

VALUACIÓN CATASTRAL **MASIVA**

- Valor del terreno (zonificación, factores, etc.)
- Valor de las construcciones (edad, conservación, etc.)
- Valor de las instalaciones y obras complementarias





ACTUALIZACIÓN DE VALORES





VALORES **ACTUALIZADOS**

Seguridad patrimonial

Justicia y equidad

Evitar la evasión fiscal

Recaudación fiscal

Desarrollo y creación de valor patrimonial





VALORES ACTUALIZADOS **PROBLEMÁTICA**

Decisiones con fines político o electorales

Falta de conocimiento de los beneficios a largo plazo

Actualizaciones con índice inflacionario



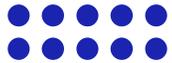
VALORES ACTUALIZADOS

PROBLEMÁTICA

El aumento de los precios de las viviendas en México se da en un entorno macroeconómico en el que el PIB creció 1.6% en términos reales en el primer trimestre de 2022, comparado con el mismo trimestre del año anterior, de acuerdo con la estimación oportuna del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI).

La inflación medida por el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) fue de 7.5%, y de acuerdo con Banco de México la tasa hipotecaria promedio fue de 10.2%.



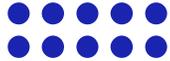


CRECIMIENTO DE LOS VALORES COMERCIALES DE VIVIENDA EN MÉXICO

Índice SHF estatal en 2022 T1
(Variaciones)

Entidad	Variación	Entidad	Variación
Quintana Roo	12.4	Nacional	7.7
Baja California Sur	12.2	Chiapas	7.5
Nayarit	12.2	Querétaro	7.3
Michoacán	11.0	Coahuila	7.2
Morelos	10.6	Ciudad de México	6.5
Sinaloa	10.2	Guanajuato	6.4
Guerrero	9.9	Tamaulipas	6.2
Baja California	9.8	México	6.2
Campeche	9.7	Sonora	6.2
Chihuahua	9.6	Oaxaca	6.0
Veracruz	8.8	Aguascalientes	5.9
Colima	8.3	Tlaxcala	5.8
Puebla	8.2	Durango	5.7
Nuevo León	7.9	Hidalgo	5.7
Jalisco	7.8	Tabasco	5.3
Yucatán	7.8	Zacatecas	3.8
San Luís Potosí	7.8		

Elaborada por SHF con información del Índice SHF de Precios de la Vivienda.



CRECIMIENTO DE LOS VALORES COMERCIALES DE VIVIENDA EN MÉXICO

Resultados por municipio y/o alcaldía en el primer trimestre de 2022.

Tabla 3. Variación anual municipal del Índice SHF, 2022 T1
(Porcentajes de variación)

EF	Municipio	Variación	EF	Municipio	Variación	Pue	Huejotzingo	9.1	Tlax	Tlaxcala	6.1
B.C.S.	Los Cabos	13.1	Nac	Nacional	7.7	Ver	Veracruz	9.0	Dgo	Durango	6.0
Q.Roo	Solidaridad	12.7	Yuc	Mérida	7.7	B.C.	Mexicali	8.9	Tamps	Matamoros	6.0
Nay	Bahía de Banderas	12.6	N.L.	Juárez	7.6	Col	Manzanillo	8.6	Ags	Aguascalientes	5.9
Q.Roo	Benito Juárez	12.2	Coah	Torreón	7.3	Col	Villa de Álvarez	8.5	CDMX	Iztapalapa	5.8
Nay	Tepic	11.8	Ver	Coatzacoalcos	7.1	Jal	San Pedro Tlaquepaque	8.3	Chis	Tapachula	5.8
B.C.S.	La Paz	11.6	Qro	Querétaro	7.0	Yuc	Kanasín	8.1	Tab	Nacajuca	5.6
Mich	Morelia	11.1	Coah	Saltillo	6.8	N.L.	García	8.1	Mex	Zumpango	5.5
Mich	Uruapan	10.9	CDMX	Miguel Hidalgo	6.7	Pue	Puebla	8.1	Tamps	Reynosa	5.5
Mor	Emiliano Zapata	10.8	CDMX	Benito Juárez	6.6	Qro	El Marqués	8.1	Tlax	Apizaco	5.5
B.C.	Tijuana	10.7	Mex	Toluca	6.5	N.L.	Monterrey	8.1	Mex	Tecámac	5.3
Mor	Temixco	10.5	CDMX	Gustavo A. Madero	6.5	S.L.P.	San Luis Potosí	8.0	Dgo	Gómez Palacio	5.1
Sin	Mazatlán	10.4	Ags	Jesús María	6.5	N.L.	Apodaca	8.0	Tab	Centro	5.0
Gro	Acapulco de Juárez	10.1	Gto	Celaya	6.4	Jal	Zapopan	7.9	Hgo	Tizayuca	4.8
Sin	Culiacán	10.0	CDMX	Cuauhtémoc	6.3	S.L.P.	Soledad de Graciano Sánchez	7.9	Oax	San Juan Bautista Tuxtepec	4.4
Chih	Chihuahua	10.0	Hgo	Mineral de la Reforma	6.3	Jal	Tlajomulco de Zúñiga	7.9	Zac	Guadalupe	3.8
Camp	Carmen	10.0	Gto	León	6.3	Jal	Guadalajara	7.9	Zac	Zacatecas	3.4
Gro	Zihuatanejo de Azueta	9.8	Son	Hermosillo	6.2	Chis	Tuxtla Gutiérrez	7.8	Oax	Tlacolula de Matamoros	1.4
Chih	Juárez	9.4	Mex	Metepéc	6.1	Qro	Corregidora	7.8			
Camp	Campeche	9.2	Son	Cajeme	6.1						

Elaborada por SHF con información del Índice SHF de Precios de la Vivienda.

CONCLUSIONES

- El precio de las viviendas con crédito hipotecario **aumentó 7.7%** en el primer trimestre del año mientras que la inflación fue del **7.5%**, pero hay una diferencias mas importante en algunos estados o municipios del país.
- La recaudación del impuesto predial es uno de los ingresos más importante de los municipios y debe de estar acorde al crecimiento de las ciudades.
- Si la recaudiación no va alineada con el crecimiento de los precios de las viviendas no puede fomentar el desarrollo.



CONCLUSIONES

- La valuación comercial para los traslados de dominio puede ser una herramienta que ayude a los catastros a actualizar sus valores de manera continua.
- Se debe buscar un pago equitativo del impuesto de traslado de dominio acorde a la valuación del predio.





CONCLUSIONES



2022

CUMBRE DE

**CATASTRO Y
REGISTRO DE
LA PROPIEDAD**



¡GRACIAS!