

XV Simposio y **X** Asamblea Comité Permanente Sobre el Catastro en Iberoamérica

www.catastrolatino.org



VALORACIÓN CATASTRAL EN EL MUNICIPIO DE MÉRIDA, YUCATÁN. NORMAS, TÉCNICAS Y PROBLEMAS

LIC. AURA LOZA ÁLVAREZ, MTRA.
Directora de Catastro del Municipio de Mérida

CUÁNTO VALE TU PREDIO?

DEPENDE...

Si es para un crédito... más
o menos

Si es para vender... mucho

Si es para pagar
impuestos... poco o mucho

En un remate... casi nada

TU CASA SEGUN...



TU



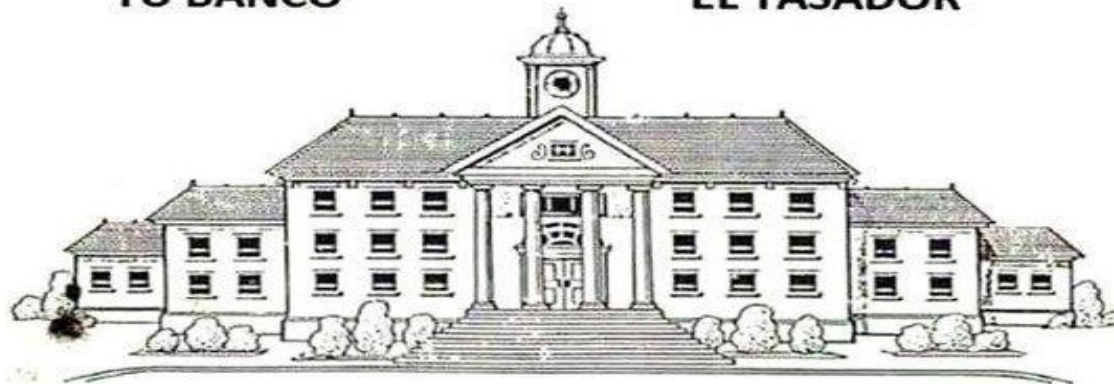
UN COMPRADOR



TU BANCO



EL TASADOR



HACIENDA

PARAMETRO FISCAL CON FINES CONTRIBUTIVOS



- COMPRAVENTA = VALOR MERCADO
 - VENDEDOR :
 - ISR (FEDERAL)
 - CEDULAR (ESTATAL)
 - COMPRADOR
 - ISAI (MUNICIPAL)
- IMPUESTO PREDIAL = VALOR CATASTRAL
 - PROPIETARIO
 - PREDIAL (MUNICIPAL)

LEGISLACIÓN SOBRE LA VALUACIÓN

- La Constitución política
 - Valores catastrales equiparables a los valores de mercado
- Reglamento de Catastro
 - Cómo se valúa un inmueble (Normas técnicas)
 - Cuándo se valúa un inmueble
- Ley de Hacienda del municipio
 - Tablas de valores unitarios de suelo y construcción
 - Deméritos

NORMAS TÉCNICAS DE VALUACIÓN CATASTRAL

- Inscripción o modificación de las características del predio
- Modificación a la Ley de Hacienda
- Valuación comercial
- Valuación fotogramétrica
- Avalúo catastral con visita a campo



- Descripción inmueble título de propiedad, RPP, licencias de construcción
- Valores unitarios de suelo, construcción y deméritos
- Elementos, calidad y estado de conservación de la construcción
- Valor genérico
- Superficies de terreno y construcción

$$(\text{SUP. SUELO} \times \$ \text{ M2}) + (\text{SUP. CONST.} \times \$ \text{ M2}) = \text{V. C.}$$

Cuándo se valúa un predio

- Por inscripción (por primera vez)
- Por decreto (títulos RAN)
- Por modificación en las características de un predio
 - División, unión, rectificación, régimen en condominio, mejora
- Por reconsideración de valor
 - Visita, avalúo comercial
- Por recatastración (detección de construcción no manifestada)
- Por avalúo catastral visita de campo

PROBLEMA

INVITACIÓN A LA DISERTACIÓN...

DERECHO FISCAL UN IMPUESTO DEBE SER JUSTO, EQUITATIVO Y PROPORCIONAL

EL IMPUESTO PREDIAL IMPACTA DE MANERA GENERAL

LOS OTROS IMPUESTOS SE CONFIGURAN CUANDO SE DA EL HECHO IMPONIBLE

EL IMPUESTO PREDIAL ES MASIVO

LOS VALORES COMERCIALES NO SON GENERALES, SON PARTICULARES

LOS VALORES DE TRASLACIÓN DE DOMINIO NO SON GENERALES, SON PARTICULARES

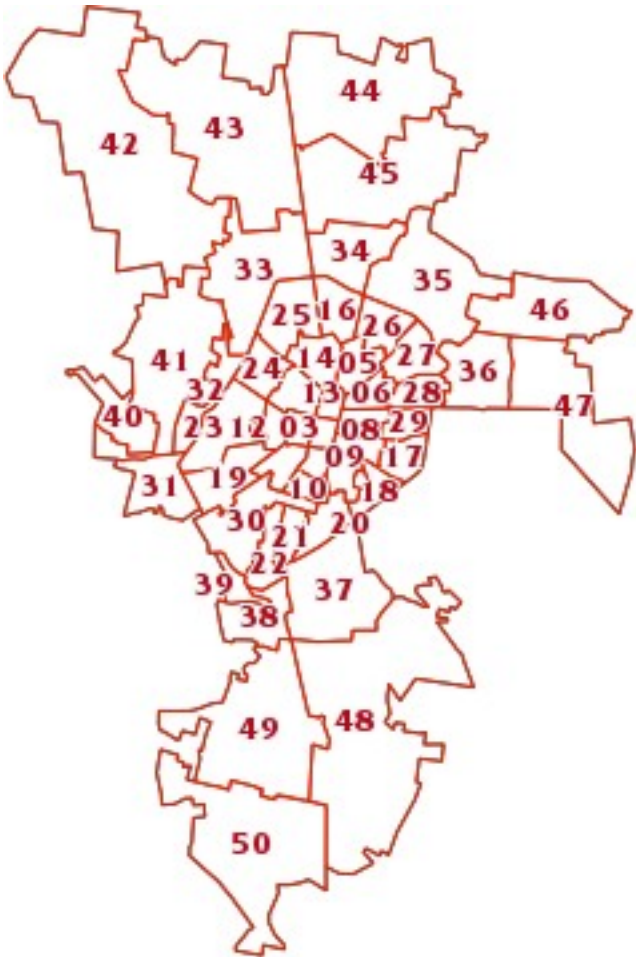
EL PARÁMETRO

TABLA DE VALORES UNITARIOS Y DEMÉRITOS

Ley de Hacienda del Municipio de Mérida

SECCIÓN 18

CALLE	TRAMO		UNIDAD HABITACIONAL / COMISARÍA	VALOR UNITARIO POR M2
	DE CALLE	A CALLE		
			COLONIA AMPLIACION MIRAFLORES	\$ 895.00
			COLONIA AMPLIACIÓN SALVADOR ALVARADO SUR	\$ 705.00
			COLONIA AZCORRA	\$ 755.00
			COLONIA CECILIO CHI	\$ 475.00
			COLONIA MARIA LUISA	\$ 755.00
			COLONIA MORELOS ORIENTE	\$ 845.00
			COLONIA MULCHECHEN	\$ 615.00
			COLONIA NUEVA KUKULCÁN	\$ 800.00
			COLONIA NUEVA SALVADOR ALVARADO SUR	\$ 655.00
			COLONIA SALVADOR ALVARADO SUR	\$ 655.00
			COLONIA SAN ANTONIO KAUA I	\$ 895.00
			COLONIA SAN ANTONIO KAUA II	\$ 895.00
			COLONIA SAN ANTONIO KAUA III	\$ 640.00
			COLONIA SAN ANTONIO KAUA IV	\$ 895.00
			COLONIA SAN JOSÉ TZAL	\$ 425.00
			FRACC. REPARTO LAS GRANJAS	\$ 705.00
			FRACC. SAN ANTONIO KAUA	\$ 895.00
			COMPLEMENTO DE SECCIÓN	\$ 570.00



CALLE	TRAMO		REFERENCIA	VALOR UNITARIO POR M2
	DE CALLE	A CALLE		
Periférico	Carretera a Progreso	Carretera a Cholul	Del Km. 32 al Km. 25	\$ 4,395.00
Periférico	Carretera a Cholul	Carretera a Motul	Del Km. 25 al Km. 24.5	\$ 4,070.00
Periférico	Carretera a Motul	Calle 7 Colonia Melchor Ocampo	Del Km. 24.5 al Km. 20	\$ 2,885.00
Periférico	Calle 7 Colonia Melchor Ocampo	Carretera a Valladolid	Del Km. 20 al Km. 17.5	\$ 2,285.00
Periférico	Carretera a Valladolid	Carretera a Umán	Del Km. 17.5 al Km. 0	\$ 1,835.00
Periférico	Carretera a Umán	Carretera Caucel	Del Km. 0 al Km. 40	\$ 2,015.00
Periférico	Carretera a Caucel	Calle 21 Colonia Tecanova	Del Km. 40 al Km. 35.5	\$ 2,565.00
Periférico	Calle 21 Colonia Tecanova	Carretera a Progreso	Del Km. 35.5 al Km. 32	\$ 2,930.00
Carretera a Progreso	Periférico	13 (Xcanatún)		\$ 2,840.00
Carretera a Cholul	Periférico	22 (Cholul)		\$ 2,565.00
Carretera a Motul	Periférico	Libramiento a Conkal		\$ 2,195.00
Carretera a Caucel	Periférico	56 (Gran Santa Fe)		\$ 2,470.00
Carretera a Dzitya	Carretera Mérida - Progreso	10 (Dzitya)		\$ 1,925.00
Carretera a Ticuytun	Periférico	21 (Comisaría Ticuytun)		\$ 1,375.00
Carretera a Temazón Norte	Carretera Mérida - Progreso	Guillermo Vela Román		\$ 3,395.00
Carretera a Temazón Norte	Periférico	20 (Comisaría Temazón Norte)		\$ 2,745.00
Carretera a Dzibichaltun	Carretera Mérida - Progreso	24 (Comisaría Dzibichaltun)		\$ 1,375.00
149	Periférico	154 (Fracc. Los Heroes)	Salida del Fracc. Los Heroes	\$ 1,600.00
53	Carretera Mérida - Progreso	98 (La Américas II)	Acceso al Fracc. Las Américas II	\$ 1,700.00
Tablaje 40357	23 (Comisaría Caucel)	59 (Ciudad Caucel)		\$ 1,275.00



CONSTRUCCIÓN: Elementos, calidad y estado de conservación

Ley de Hacienda del Municipio de Mérida



TABLA DE ESPECIFICACIONES Y VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCIONES TIPO MODERNO (MENOS DE 50 AÑOS)

Elementos de construcción		Popular	Económico	Mediano	Calidad	Lujo
Estructura	Cimiento	Dados de concreto	Mampostería de piedra, losas de cimentación	Mampostería de piedra, losas de cimentación	Mampostería de piedra, zapatas corridas o aisladas de concreto armado	Mampostería de piedra, zapatas corridas o aisladas de concreto armado
	Muros	Laminas, cartón, bloques	Mampostería, bloques, concreto armado	Mampostería, bloques, concreto armado	Mampostería, bloques, concreto armado	Mampostería, bloques
	Techos	Lamina, cartón, paja	Losas de concreto, vigaleta y bovedilla	Losas de concreto, vigaletas y bovedilla	Losas de concreto, vigaletas y bovedilla, casetones	Losas de concreto, vigaletas y bovedilla, casetones
	Columnas	Sin o de madera tipo provisional	Concreto armado	Concreto armado, acero	Concreto armado, acero	Concreto armado, acero
Acabados	Aplanados	Sin aplanados	Aplanado a dos capas rich y emparche	Aplanados lisos a tres capas, rich, emparche y estuco	Aplanados lisos a tres capas, rich, emparche y estuco, molduras decorativas, pasta	Aplanados lisos a base de rich, emparche y estuco, molduras decorativas, pasta, piedra decorativa o similar
	Lambrines	Sin lambrines	Cemento, mosaico de pasta, azulejo o cerámica	Cemento pulido, mosaico de pasta, azulejo o cerámica	Cemento pulido, mosaico de pasta, azulejo o cerámica	Cemento pulido, mosaico de pasta, azulejo o cerámica, piedra labrada, mármol o cantera
	Pisos	Firme de concreto o tierra	Concreto liso, mosaico de pasta, adocreto	Mosaico de pasta, pisos de cerámica	Mosaico de pasta, cerámica, duelas de madera	Mosaico de pasta, cerámica, duelas de madera,

Ley de Hacienda del Municipio de Mérida

Cancelería	Exteriores	Sin pintura	Con pintura a base de cal y agua	Pintura vinilica o esmalte de mediana calidad	Pintura vinilica, esmalte o acrílica	mármol o cantero															
		Interiores	Sin pintura	Con pintura a base de cal y agua	Pintura vinilica o esmalte de mediana calidad	Pintura vinilica, esmalte o acrílica	Pintura vinilica, esmalte o acrílica y barniz fino														
	Puertas	Madera, herrería o aluminio	Madera, herrería o aluminio de calidad económica	Madera, herrería o aluminio de mediana calidad	Madera, herrería o aluminio con marcos y vidrios de buena calidad	Madera, herrería o aluminio con marcos y vidrios de buena calidad															
	Ventanas	Madera, herrería o aluminio	Madera, herrería o aluminio de calidad económica	Madera, herrería o aluminio de mediana calidad	Madera, herrería o aluminio de buena calidad	Madera, herrería o aluminio de buena calidad															
	Instalaciones	Hidráulicas	Sin instalaciones, básica hasta 3 salidas	Mínimas visibles hasta 5 salidas	Visibles u ocultas de 5 a 10 salidas	Ocultas más de 10 salidas	Ocultas más de 10 salidas														
		Sanitarias	Letinas o muebles económicos	Muebles económicos	Muebles de mediana calidad	Muebles de buena calidad	Muebles de lujo														
		Eléctricas	Mínimas visibles hasta 6 salidas	Visibles u ocultas de 6 a 12 salidas	Visibles u ocultas más de 12 salidas	Ocultas más de 16 salidas	Ocultas más de 16 salidas														
	Estado de conservación		M	R	B	N	M	R	B	N	M	R	B	N	M	R	B	N			
	Valor unitario por M2		\$ 780	\$ 1,640	\$ 2,745	\$ 3,345	\$ 1,220	\$ 2,650	\$ 4,330	\$ 5,135	\$ 1,550	\$ 3,310	\$ 5,510	\$ 6,870	\$ 1,990	\$ 4,200	\$ 7,215	\$ 8,585	\$ 2,490	\$ 5,410	\$ 8,725

Definición de los criterios del Estado de Conservación:
N = NUEVO: Construcción con antigüedad estimada de hasta 3 años.
B = BUENO: Construcción con antigüedad estimada de más de 3 años, con acabados y pintura conservados sin deterioros y desgastes menores.
R = REGULAR: Construcción con antigüedad estimada de más de 3 años, con pintura y acabados con desgastes que no comprometen la estructura.
M = MALO: Construcción sin acabados o con acabados deteriorados y/o sin pintura o con pintura deteriorada y/o estructura deteriorada.

FACTORES DE DEMÉRITO AL VALOR UNITARIO DE TERRENO

VI.- Los coeficientes de demérito que afectan los valores unitarios de terreno para la valuación de predios serán los siguientes:

FACTORES DE DEMÉRITO (el valor unitario de terreno se multiplicará por el factor o factores de demérito que correspondan para disminuir su valor catastral unitario de tierra):

A) DE FORMA* POR FRENTE (NO APLICA SI EL PREDIO ES INTERIOR, SIN ACCESO A VIAJIDAD)

FRENTE (metros):	FACTOR
menor a 5.00	0.65
5.00 a 5.99	0.75
6.00 a 6.99	0.85
7.00 o mayor	1.00

B) DE FORMA* POR RELACIÓN FONDO/FRENTE, que es el resultado de dividir el fondo entre el frente. Se podrá aplicar el factor de demérito indicado en la tabla aquí contenida, de acuerdo a la relación fondo/frente.

Este demérito no aplica en los siguientes casos:

- I. Si el predio es interior, sin acceso a vialidad
- II. Para la superficie que resulte de multiplicar el frente por sí mismo y su resultado multiplicado por el factor 3.

FONDO/FRENTE	FACTOR
5.01 o mayor	0.40
4.01 a 5.00	0.50
3.01 a 4.00	0.60

C) DE FORMA* POR IRREGULARIDAD

El valor del terreno de un predio irregular será la suma de dos valores, el primero se determinará sumando el valor del mayor rectángulo que pueda ser inscrito, y el segundo será el resultado de multiplicar la superficie restante por el 50% del valor fijado a la calle de su ubicación.

*Nota: en la aplicación de los tres factores de forma (frente, fondo/frente e irregularidad) se considerarán mutuamente excluyentes entre sí, es decir para un predio en particular solo se podrá aplicar uno de los tres deméritos anteriores, pudiéndose aplicar de manera conjunta con cualquier otra clase de demérito de este anexo siempre y cuando no se indique algo en particular.

D) DE LOCALIZACIÓN

Si el predio es interior (sin colindancia con vialidad) y no está sujeto a régimen en condominio se aplicará un factor de demérito de 0.40.

E) DE IRREGULARIDAD EN EL NIVEL ALTIMÉTRICO

Cuando el predio presente una superficie de hondonada (banco de material, cavemas destechadas, cenotes abiertos, etc.) mayor de 1.50 metros de profundidad, se podrá aplicar un coeficiente de demérito de 0.40 a la superficie que presente dicha irregularidad. Para la aplicación de este demérito se deberá presentar el avalúo pericial correspondiente en el que se identifique la superficie que presenta la irregularidad.

F) DE AFECTACIÓN POR DERECHOS DE VÍA Y DERECHOS DE PASO

Cuando el predio se encuentre utilizado parcial o totalmente por alguna infraestructura o equipamiento urbanos, siempre y cuando por dicha utilización el propietario no perciba contraprestación alguna, a la superficie ocupada se le aplicará un factor de demérito del 0.20. El mismo factor de demérito será aplicable a la superficie destinada a servidumbre de paso legalmente constituida, cuando el predio fuere sirviente en los términos del Código Civil del Estado de Yucatán.

Entendiéndose por:

EQUIPAMIENTO URBANO: El conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario utilizado para prestar a la población los servicios urbanos.

INFRAESTRUCTURA URBANA: Los sistemas y redes de conducción y distribución de bienes y servicios en los centros de población.

G) DE SUPERFICIE

Si el predio es mayor de 2,500 m² el excedente de terreno por sobre esa cantidad podrá ser afectado de acuerdo a la siguiente tabla de factores:

SUPERFICIE EXCEDENTE SOBRE 2,500 M ²	FACTOR
2,500 o menos	0.90
2,500.01 a 5,000	0.80
5,000.01 a 10,000	0.70
10,000.01 o más	0.60

H) DE SERVICIOS

Tratándose de predios urbanos, cuando el frente legal del predio no goce de vialidad pavimentada, se podrá aplicar un coeficiente de demérito de 0.75 al valor unitario del terreno. Este demérito dejará de surtir efecto en el momento de que se tenga la constancia de la autoridad competente de que dicha se encuentra pavimentada.

LÍMITE INFERIOR	LÍMITE SUPERIOR	CUOTA FIJA	FACTOR VARIABLE	NÚMERO DE PREDIOS POR RANGO
0.01	100,000.00	\$0.00	0.0004	12,699
100,000.01	200,000.00	\$40.00	0.00046	27,302
200,000.01	310,000.00	\$86.00	0.00055	40,236
310,000.01	400,000.00	\$146.50	0.0012	52,439
400,000.01	600,000.00	\$254.50	0.0027	91,683
600,000.01	800,000.00	\$794.50	0.00273	68,313
800,000.01	1,300,000.00	\$1,340.50	0.00275	100,916
1,300,000.01	1,800,000.00	\$2,715.50	0.00277	44,223
1,800,000.01	2,800,000.00	\$4,100.50	0.0028	34,913
2,800,000.01	3,800,000.00	\$6,900.50	0.00282	13,888
3,800,000.01	4,800,000.00	\$9,720.50	0.0035	6,812
4,800,000.01	5,800,000.00	\$13,220.50	0.00352	4,114
5,800,000.01	6,800,000.00	\$16,740.50	0.00355	2,774
6,800,000.01	8,800,000.00	\$20,290.50	0.00357	3,302
8,800,000.01	12,000,000.00	\$27,430.50	0.00396	2,551
12,000,000.00	22,000,000.00	\$40,102.50	0.00398	2,591
22,000,000.00	42,000,000.00	\$79,902.50	0.00406	1,247
42,000,000.00	72,000,000.00	\$161,094.50	0.00414	511
72,000,000.00	112,000,000.00	\$285,318.26	0.00422	286
112,000,000.00	162,000,000.00	\$454,262.57	0.00431	132
162,000,000.00	En adelante	\$669,666.57	0.00439	234

Aplicación de Tarifa Predial	
VALOR DE PREDIO	1,200
Limite Inferior	\$8
Base de impuesto	\$
Factor por la parte variable	
Imp. por la parte variable	
Cuota fija por rango	
Total de impuesto	
Impuesto total	
sub-total	

Gracias