



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

FACULTAD DE ARQUITECTURA

ESPECIALIZACIÓN EN VALUACION INMOBILIARIA

**TEMA: “VALUACIÓN FISCAL PARA LOS PAGOS DE IMPUESTOS
CATASTRAL Y DE TRASLADO DE DOMINIO EN CUERNAVACA, MORELOS”**

T E S I S

QUE PARA OBTENER LA ESPECIALIDAD DE:

VALUACION INMOBILIARIA

PRESENTA

ARQ. ALMA YOLANDA CHAVEZ CAMACHO

MAYO, 2012



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

**VALUACIÓN FISCAL PARA LOS PAGOS DE IMPUESTOS CATASTRAL Y
DE TRASLADO DE DOMINIO EN CUERNAVACA, MORELOS**

por

ARQ. ALMA YOLANDA CHAVEZ CAMACHO

Tesis propuesta como cumplimiento de los
requisitos para la especialidad de

VALUACION INMOBILIARIA

UNAM - 2011

Aprobada por _____

Mtro. Lorenzo Barragán Estrada

Director de Tesis

Sinodales propietarios

Doc. Daniel Silva Troop

Ing. Manuel Córdova

Sinodales suplentes

Lic. Leonardo Rivéros Fragoso

Lic. Evaristo Romero Salgado



Programa autorizado para obtener la especialidad de:

VALUACION INMOBILIARIA

UNIVERSIDAD AUTONOMA DE MEXICO

TABLA DE CONTENIDO

I.	Introducción	3
	• Problema	
	• Premisas	
	• Hipótesis	
	• Objetivo General	
	• Objetivo Particular	
	• Metodología	
	• Límites de la investigación	
	• Justificación	
II.	Evolución de la Recaudación Fiscal en México	9
III.	Problema Fiscal	18
IV.	Propósito del Fisco (Alcances Fiscales)	25
V.	La Organización Fiscal en el ámbito Inmobiliario	29
VI.	Cuantificación catastral actual sobre predio y Traslado de Dominio	33
VII.	Cuernavaca, Morelos (Sitio en Estudio).....	34
VIII.	Propuestas de Procedimientos de Valuación Inmobiliaria para el cálculo del impuesto Catastral y de Traslado de Dominio	40
IX.	Aplicación (Casos prácticos)	59
X.	Conclusiones.....	72
XI.	Bibliografía.....	75
XII.	Glosario.....	76
XIII.	Anexo.....	77

I. INTRODUCCIÓN

Desarrollo este trabajo como opción para acceder al grado de especialista en valuación inmobiliaria, siendo este trabajo una investigación alternativa que elaboro para atender la problemática específica de la valuación inmobiliaria y en la que hago análisis sobre temas del proceso de esta actividad.

por ARQ. ALMA YOLANDA CHAVEZ CAMACHO

Director de Tesis:

Mtro. Lorenzo Barragán E.

Problema

En la ciudad de Cuernavaca como en sus municipios cercanos, en los cuales he identificado que al realizar avalúos, surge un problema en el cual el valor que se da comercial es muy distante y alejado del valor que se deduce en las oficinas municipales, lo que hace que esta situación se convierta en un problema impositivo que afecta al valor inmobiliario. Lo anterior, en virtud de que se presentan problemas para dar un valor adecuado para el pago del impuesto sobre traslado de dominio, ya que en ambos casos se toma el valor más alto que exista entre el valor comercial, valor catastral y el valor de compra-venta para así obtener el impuesto. Situación que recae en el contribuyente afectándolo.

Así mismo, se encuentra que el valor catastral definido por el municipio o el estado, no es realizado por personal especializado en la valuación

inmobiliaria, y esto hace que establezcan el valor de acuerdo a una tabulación lo cual nos da un resultado inapropiado, dado que no se cumplen con las técnicas adecuadas para externar una opinión certera de valor.

Los hechos observados por la sustentante, en el entorno del municipio de Cuernavaca impulsan al presente estudio, con el ánimo de arrojar una luz que oriente a esta problemática hacia un mejor tratamiento valuatorio, que redunde en beneficio de los habitantes de esta hermosa ciudad.

Para ello se formulan las siguientes:

Premisas

- Toda sociedad humana requiere en su supervivencia de recursos fiscales.
- La política fiscal debe implementarse en beneficio de los contribuyentes, por lo que debe de ser eficiente y justa.
- Cuernavaca conforma una sociedad humana que necesita de recursos fiscales en existencia.
- El fisco Morelense debe implementar una imposición eficiente y justa en beneficio de sus habitantes.
- De lo que se deduce como:

Hipótesis

El manejo adecuado del “Valor inmobiliario”, que valore adecuadamente la tierra y la construcción hará más justo y eficiente el impuesto fiscal tanto para tributación catastral como para el correspondiente al traslado de dominio y esto ayudará tanto para las autoridades fiscales como para los contribuyentes.

Objetivo General

Recaudar la mayor cantidad de recursos para fortalecer la Hacienda pública en beneficio de los contribuyentes.

Objetivo Particular

- Instrumentación de la valuación adecuada de los impuestos de valor inmobiliario.
- Otorgar con los emolumentos recaudados, mejores servicios de infraestructura, equipamiento urbano y suelo.
- Hacer que desaparezca la corrupción de las oficinas catastrales derivadas de la irregularidad e inoperancia de los tres valores inmobiliarios (comercial, catastral y de transacción).
- Establecimiento de una cotización de cobro para los valores catastrales más justa y eficiente.

Metodología

El valor es un acto que día a día realiza el hombre en todas las actividades, por las que satisface sus necesidades o deseos de acuerdo a la

fenomenología, que a cada rato está presente en su vida, este hecho hace que el valor como una teoría sea un hecho económico que en el marco inmobiliario se da en múltiples formas constructivas y arquitectónicas; sin dejar de ser un hecho eminentemente social.

Así el análisis que se impone al estudioso de las disciplinas de las ciencias sociales como lo es la economía, nos induce a penetrar la selva de los conocimientos generales por medio de los cuales, se alcanza la visión de una disciplina sumamente compleja como lo es la economía.

Este acto nos dará las herramientas indispensables teóricamente para entrar en el campo del universo físico que pretendemos abordar. Como en el caso presente los aspectos fiscales que se presentan en el Estado de Morelos y en Cuernavaca que es su ciudad. Los que después de los datos recabados o la investigación de campo practicada y con las herramientas e instrumentos de la inducción y deducción sobre los fenómenos del valor que arrojan nuestro marco de estudio, al que finalmente, aterrizaremos con la aplicación de un proyecto de caso que nos permita corroborar la hipótesis que origino este trabajo de investigación.

Límites de la Investigación

El esfuerzo del trabajo de investigación que he pretendido abordar en este tema estará circunscrito en forma temática a los conceptos o criterios de política fiscal, el conocimiento socioeconómico del medio en estudio, y que se encuadra en el análisis a los esquemas de valor inmobiliario como elementos comprendidos en el marco de estudio.

Así mismo, el enfoque físico que se presentará estará inmerso en la problemática fiscal que se observa en el Estado de Morelos particularmente en la Ciudad de Cuernavaca, a fin de concentrarse de manera objetiva y subjetiva en la propuesta formulada a través de estas líneas de un procedimiento utilizando determinados factores como lo son la localización, la superficie, el uso de suelo, y el estado del inmueble. Como variables conceptuales que nos llevaran a obtener una idea de valor más aproximada a la definición, eficiente y justa del valor real de los inmuebles que se puedan presentar bajo una demanda de mercado de la valuación.

Justificación

La parte conceptual y practica de la presente propuesta orienta estas líneas a mejorar sustancialmente tanto objetiva como subjetivamente los criterios en los que se mueve actualmente la valuación del impuesto catastral y de traslado de dominio. Adecuando además la estructura del municipio con la procuración de los servicios de valuadores profesionales, que mejoren paulatinamente las tablas de valores en el entorno ciudadano a través de criterios de equidad y justicia.

Esto mejorará en forma más optima los sistemas de valores para una captación mayor del erario público, lo que redundará en beneficios de contribuyentes a través de mejores obras y servicios, la disminución de querellas de conflictos que actualmente se derivan de la insana situación actual de la citada imposición: que en muchos de los casos ha llevado a la declinación de propuestas impositivas de los gobiernos estatales o municipales por inadecuadas e inoperantes.

Es decir, la propuesta ultima de este trabajo radica en que la valuación, independientemente de sus múltiples facetas y actividades, puede y debe de estar en todo momento y lugar al servicio de la sana recaudación, haciendo de esta un mecanismo de redistribución de la riqueza a efecto de desterrar la pobreza y los vicio de corrupción, en los que se debaten día a día nuestro pueblo.

II. EVOLUCIÓN DE LA RECAUDACIÓN FISCAL EN MÉXICO

Los trabajos relacionados con la clasificación, registro y el establecimiento de los impuestos relacionados con la propiedad inmobiliaria, estos se iniciaron en México desde época prehispánica.

Época Prehispánica.

Los inicios del catastro en el México prehispánico se ven reflejados en los variados sistemas de información con los que contaba el imperio azteca, respecto a su compleja organización política y social, en función de sus diferentes relaciones tributarias, de registro y cartográficas, lo cual constituye el antecedente principal de los mapas y planos coloniales basados en la información catastral mesoamericana en relación con el tipo de propiedad; Entre los aztecas las tierras pertenecían a la comunidad y se dividían en tierras de los *alpullis*; de las instituciones, templos, ejército, palacio real; de los soberanos y de los nobles. Las tierras de los pueblos o ciudades cuyos productos se destinaban a cubrir los gastos y el pago de tributos fueron *Teopantlalli* para la manutención de los sacerdotes, *Tlatocatlalli* para los gastos del palacio, *Tecpantlalli* para el mantenimiento de los servidores del palacio, *Tecuhtlatoque* para el pago al servicio de los jueces, *Michimalli* para abastecer a los guerreros en campaña y *Yotlalli*, que eran tierras del enemigo y calidad de botín en las guerras.

En ese periodo, la información referente al catastro es casi nula; sin embargo, a decir de algunos historiadores existen códigos pictográficos,

que especifican los procedimientos legales relacionados con la administración y uso de la tierra. Entre ellos, el código denominado Santa María Asunción, documento representativo del sistema catastral y estadístico sobre la población y las tierras de 12 localidades de Texcoco en el Valle de México, el cual está dividido en tres partes: la primera contiene un censo por hogar que asocia a cada jefe de familia con sus descendientes, la segunda está constituida por un listado de parcelas, relacionado con cada jefe de familia, aunque éstas se presentan sin orden aparente y la tercera parte incorpora, otra vez, a cada jefe de familia con un listado de predios, aunque con un orden arbitrario; este código es un ejemplo representativo del sistema catastral de origen prehispánico, y fue actualizado durante la Colonia por las autoridades de la época, lo que da muestra de la información contenida en él.

Época Colonial.

A su arribo al continente americano y, en especial, a la región que posteriormente se conocería como la Nueva España, los españoles encontraron una estructura territorial compleja, por lo que los reyes católicos, con el fin de garantizar la posesión de las tierras recién descubiertas, recurrieron al Papa español Alejandro VI, quien expidió en 1493 un documento pontificio de carácter legal denominado bula, mediante el cual se otorgaba a la Corona de España el dominio exclusivo de las Indias occidentales, dotándolos así de la posesión legítima de las mismas.

En este contexto, en 1524 se creó el Real Consejo de Indias, entidad encargada de emitir las leyes y ordenamientos de acuerdo con las

necesidades de las colonias. En este mismo sentido, tres años después, se instituyó la Audiencia Real de México que, entre otras funciones fungió como responsable de cuestiones hacendarias y del cobro de impuestos.

Los dos tipos de propiedad que en el ámbito legal se distinguieron durante la Colonia fueron la propiedad privada, conformada por enormes extensiones de tierra denominadas haciendas, cuya posesión pertenecía a particulares y al clero, y la comunal, perteneciente a la población indígena, comprendida por pequeñas extensiones de tierra en regiones agrestes donde, además, se refugiaron los grupos de indígenas que no fueron sometidos por los españoles. Las haciendas surgieron cuando cambió el régimen de trabajo al decaer las encomiendas y los servicios personales; este tipo de propiedad caracterizó la vida económica de la Nueva España.

Con respecto a la organización de los asentamientos humanos, desde mediados del siglo XVI se perfeccionó la programación de los pueblos indígenas en unidades poblacionales de 300 a 400 vecinos y un espacio de 500 varas (410 m aproximadamente) de tierras para vivir y sembrar, que tiempo después, por disposición de la Ordenanza de 1567 (dictada por el virrey don Gastón Peralta, marqués de Falcés), se denominarían fundo legal.

México Independiente

El ayuntamiento en 1830 encomienda al Arq. Joaquín de Heredia los avalúos de los terrenos de la ciudad de México; quien parte del criterio, en el cual, el centro es el punto más deseado y en este caso, la Plaza Mayor (hoy Zócalo), y a partir de aquí la menor o mayor distancia da la diferencia

de valores, en Junio de 1836 se expidió la ley que estableció una contribución de 2 al millar al año sobre el valor de los predios y bienes inmuebles.

Los criterios implementados implicaban, la oferta y demanda en cada zona, ubicación, estado de conservación y materiales utilizados. Los avalúos practicados por peritos previamente autorizados, si se daba una inconformidad por parte de algún contribuyente, aún con la existencia de dos avalúos realizados, se nombraba un tercer perito en discordia, no para que dictaminara, sino para promediar las tres estimaciones.

En el mandato del Lic. Benito Juárez, con la separación del Estado Iglesia, dando origen a la desamortización de las propiedades eclesiásticas; adjudicadas y rematadas en Almoneda Pública, conforme a la Ley del 25 de Julio de 1865, se pudo incorporar al catastro estos bienes inmuebles y a su vez su reglamentación. La primera Ley de Catastro en México, fue la del 23 de Diciembre de 1896, para aplicarse en el Distrito Federal; formando un catastro fiscal, geométrico, parcelario, mixto, con sistema de avalúo por clases y tarifas, perpetuado por medio de conservación constante y con avalúos revisables periódicamente.

Todos estos hechos modifican la estructura y organización de la propiedad de la tierra en México y el presidente Venustiano Carranza consideró urgente reorganizar el catastro en toda la republica y en 1914 decretó un proyecto de Ley Agraria fijando las bases para la conformación del catastro; en esta ley se establece una junta calificadora en cada municipio para registrar la propiedad raíz, fijar su avalúo y el monto de los capitales.

En 1915 se dictó la Ley Agraria normando la aplicación de procedimientos en la restitución de tierras, establecimiento de límites y dotación de tierras a comunidades agrícolas y para que estas fueran aplicadas el mismo Venustiano Carranza instituye la Comisión Nacional Agraria la cual fijó la extensión del ejido en 4,190 m por lado. Al año siguiente se crea la Secretaría de Agricultura y Fomento con la finalidad de recuperar las propiedades de la nación y reglamentando el otorgamiento y posesión provisional, previa autorización del poder ejecutivo.

Con la tercera Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos de 1917, se otorga la legitimidad necesaria para una distribución justa de la tierra, creándose el ejido en México, que con la reforma al artículo 27 constitucional se determina que la nación es la única propietaria de tierras y aguas comprendidas dentro del territorio nacional, y se reserva el derecho a transmitir su dominio a particulares y legisla sobre la tenencia de la tierra y aguas, sobre todo con núcleos de población comunal y con la pequeña propiedad.

A partir de 1977 La Dirección de Catastro inicia un proyecto para modernizar y actualizar el catastro. Este hecho marca el nacimiento de una nueva generación del catastro en México, implementando con ello los más recientes avances técnicos, aerofotogramétricos, cartográficos y de sensores remotos, los cuales fueron utilizados por primera vez en el país. Así el proyecto intenta realizar, las dos dimensiones del catastro. Se pretende incrementar la recaudación a base de modernizar los procedimientos y por otra se contempla, complementar información actual, sobre usos de suelo.

Con motivo de las reformas y adiciones en el artículo 115 de la constitución federal en 1999, en las que se incluyó lo relacionado con la elaboración de los planos y tablas de valores unitarios de suelo y construcción, utilizadas para calcular el valor catastral de la propiedad y que a su vez sirve de base para el cálculo de las contribuciones inmobiliarias, el gobierno federal a través de la secretaría de desarrollo social, Banóbras, Inegi, Indetec, Cedum, organizó durante 2000 y 2001, una serie de reuniones con 31 responsables del catastro de las entidades federativas y algunos ayuntamientos, obteniendo de dichas reuniones el documento titulado “Conclusiones de Foros Nacionales de Modernización Catastral” en el que se planteó la necesidad de dar los pasos en materia jurídica, tecnológica, para que los ayuntamientos de todo el país asumieran las funciones catastrales, apoyados por gobiernos estatales.



Para el año 2002, de los 2438 municipios mexicanos, solamente 1401 de ellos habían actualizado su información catastral y solamente 1493 sus valores catastrales.

Enunciamos con anterioridad, el hecho de casi todos los Estados tenían Ley Catastral, aquí enumeramos la entidades federativas que cuentan con esta disposición legal: Aguascalientes, Baja California Norte, Campeche, Coahuila, Colima, Chiapas, Chihuahua, Durango, Hidalgo, Jalisco, Estado de México, Michoacán, Morelos, Nayarit, Nuevo León, Oaxaca, Puebla, Querétaro, Quintana Roo, San Luís Potosí, Sinaloa, Sonora, Tabasco, Tamaulipas, Tlaxcala, Veracruz, Yucatán y Zacatecas, mientras que los Estados de Baja California Sur, Guerrero y Jalisco, tienen Ley Municipal; y en los Municipios de Ensenada y Tijuana, Baja California Norte; San Luís Río Colorado, Sonora; Mérida y Motúl, Yucatán, han expedido Reglamento del Catastro Municipal, aprobado por el Cabildo.

VALUACIÓN FISCAL PARA LOS PAGOS DE IMPUESTOS CATASTRAL Y DE TRASLADO DE DOMINIO EN CUERNAVACA, MORELOS



México actual

El Catastro constituye la base de la Hacienda Municipal, ya que la función catastral da la descripción de las características cualitativas y cuantitativas de la propiedad raíz en un territorio determinado. Lo que hace un cúmulo de acciones de tipo socioeconómico, geográfico, urbanístico, estadístico, histórico, legal y fiscal. Lo que le permite al Municipio gravar la propiedad raíz, así como las operaciones y trámites que sobre ésta se realice.

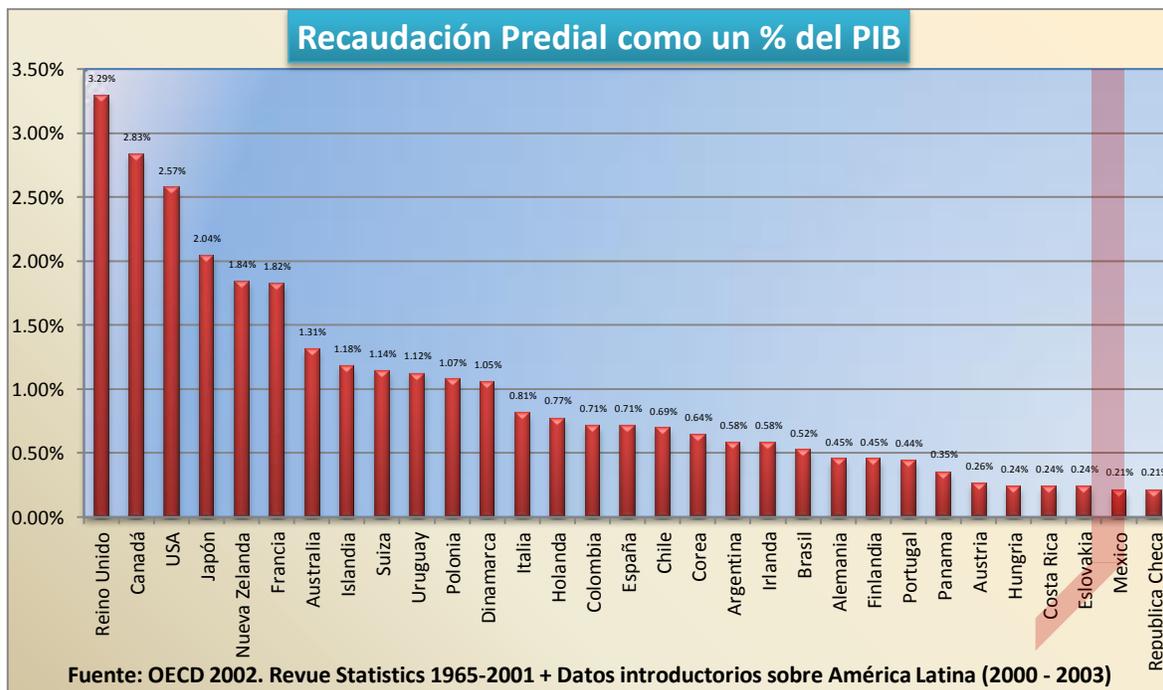
El Catastro se ha catalogado como un organismo multifinanciado, el cual se compone principalmente de tres funciones específicas:

- 1) La identificación de los predios y su registro,
- 2) La valuación de la propiedad raíz,
- 3) La vinculación de los predios con sus propietarios.

Estas tres funciones específicas del Catastro, serán el resultado de la combinación de los aspectos que permitan:

- a) La obtención de la información científica de las características físicas, cualitativas y cuantitativas de los predios (aspecto técnico),
- b) El recabar, registro, manejo y suministro de la información catastral, así como la organización de todo el organismo en sí (aspecto administrativo),
- c) La validez jurídica de los actos emanados de la función catastral (aspecto jurídico). Estos aspectos en su interacción conforman la función catastral para que ésta repercuta en el contexto de un estado de derecho, necesita de un marco legal que de vida jurídica y en casi todos los Estados de la Republica Mexicana, se encuentra contenida en la Ley de Catastro.

La Ley de Catastro da origen a las funciones catastrales y a la validez legal de los actos resultantes del ejercicio de la función catastral, la cual ha evolucionado y deberá de evolucionar en la medida que los requerimientos de la sociedad exijan su transformación o adecuación.



III. PROBLEMA FISCAL

Una vez analizado el campo de la política fiscal y la problemática que de ella se deriva, en las siguientes líneas expreso condicionantes elementales de carácter fiscal y catastral que permiten entrar en la intrincada fenomenología del trabajo derivado de valuación fiscal para los pagos de impuesto fiscal y de traslado de dominio en Cuernavaca, Morelos y sus Municipios.

La política fiscal

Una de las grandes ramas de la política económica, lo constituye la llamada política fiscal, la cual se encarga de configurar el presupuesto del ESTADO y sus componentes: el gasto público y los impuestos, como variables de control, con los que se pretende alcanzar o mantener la estabilidad económica de un país, un estado o un municipio.

Esto se lleva a cabo con la finalidad de amortiguar las oscilaciones de los ciclos económicos, para contribuir a mantener una economía creciente, de pleno empleo y sin alta inflación.

Este hecho cobró singular importancia por medio de la aparición de la teoría macroeconómica Keynesiana, la cual puso de manifiesto que las medidas de la política fiscal, influyen en gran medida en las variaciones a corto plazo de la producción, el empleo y los niveles de los precios.

Esto se debe a que en las sociedades modernas, la actividad financiera del estado, desempeña tres funciones fundamentales:

Asignación de recursos: por medio de esta función el estado suministra bienes, que en determinadas circunstancias, el mercado o sector privado no proporcionan adecuadamente a la población en general.

Distributiva: En esta el estado se convierte en el elemento redistribuidor, al tratar de reconciliar las diferencias que se producen entre la distribución de la riqueza que realiza el sistema de mercado y la distribución que la sociedad considera justa, en el que intervienen principios éticos, políticos, económicos y sociales.

Estabilizadora: Es aquella que se refiere al encuadramiento de la política fiscal, tratando de conseguir la estabilidad del sistema económico, evitando los desequilibrios y provocando ajustes necesarios en la demanda agregada, a efecto de superar en cada caso situaciones conflictivas de inflación o desempleo.

Así un gobierno en cualquiera de sus tres niveles, debe de procurar como objetivos entre otros los siguientes:

- a) Acelerar el crecimiento económico.
- b) Plena utilización de todos los recursos productivos: Humanos, Materiales o de Capital.
- c) Plena estabilidad de los precios, entendida como índices generales de precios, para que no sufran elevaciones o disminuciones importantes.

Existen dos formas de política fiscal que los gobiernos utilizan:

La Expansionista: Es aquella en la que se toman medidas que generan aumento en el gasto público o mediante la reducción de impuestos.

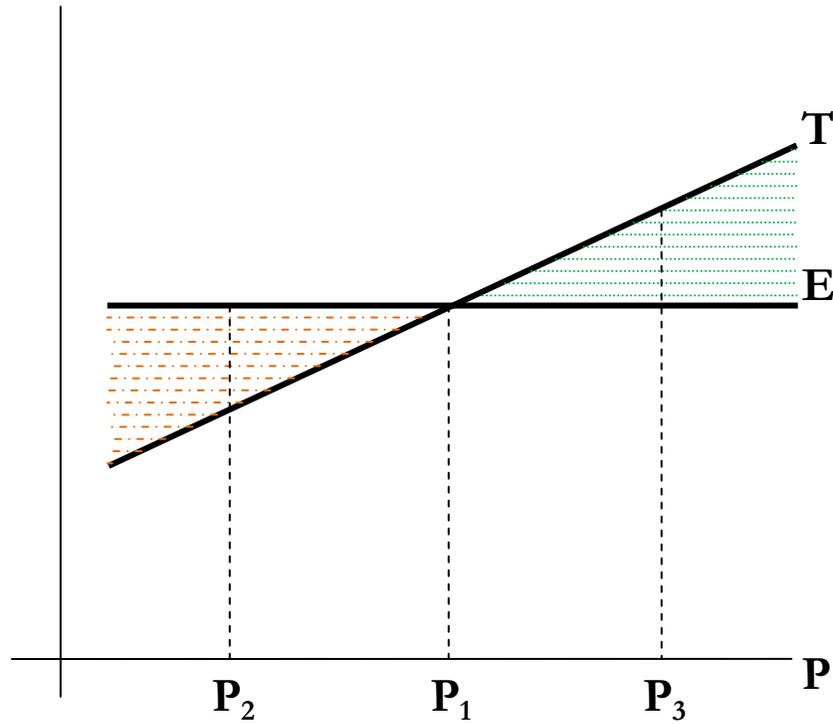
La Contractiva: Esta se presenta cuando se toman decisiones, para tener un gasto público reducido, o por conducto de impuestos o bien la aplicación de ambos criterios.

En síntesis, la función principal de la política fiscal se ve materializada en los proyectos de las leyes de ingreso y egresos de un gobierno, las que conforman sus acciones en un ejercicio anual en materia de ingresos, compras de bienes y servicios o transferencias del estado realizadas a las empresas y a los ciudadanos

ACTUACIÓN DE LA POLITICA FISCAL

Descripción Gráfico

- Tasas (impuestos) dinero que pagan los ciudadanos
- Gasto público dinero que gasta el estado en obras
- Eje Vertical coordenadas miden el dinero
- Eje horizontal abscisas mide el producto nacional bruto (PNB)
- P1 Punto de equilibrio
- Zona 1, P2 Zona de Déficit, donde el gasto es mayor que el ingreso del sector público.



- Zona 2, P3 Zona de superávit, los ingresos son mayores que los gastos, mediante impuestos.

Hay que hacer notar que en el caso de un gobierno, el déficit fiscal, no es necesariamente malo, que hay que evitar ya que los partidarios de la política fiscal consideran que en lugar de intentar estar en el punto de equilibrio (p1 en la gráfica) va bien aumentar el gasto público para incentivar la economía, por lo que: $G > T$ hay déficit.

La política fiscal diseñada por el economista Keynes establece dos mecanismos de control, de la inversión pública, estos son:

- La variación del gasto público
- La variación de los impuestos

De estos únicamente en términos generales se tratará “La variación de los impuestos”, por su relación con el tema de estudio.

La variación de los impuestos es una gran herramienta, de la política fiscal, y constituyen el nivel de tributación que en diversos actos económicos efectúan los ciudadanos por posesión, compra, venta ingresos de todo tipo, etc, etc. Y que pagarán al estado o erario, estatal o municipal.

Esto según la teoría económica que impacta, así, cuando un gobierno baja impuestos, aumentan ingresos netos de los hogares. Estos ahorran parte de esta renta adicional, pero también gastan en consumo. Como la reducción

de impuestos eleva el gasto de consumo, desplaza la curva de la demanda agregada hacia la derecha, ya que el gobierno estimula el consumo, los ingresos y los beneficios aumentan, pues estimula un mas el gasto del consumo.

En tanto que un aumento de impuestos desplaza la curva de la demanda agregada a las izquierda. En estas modificaciones impositivas, hay que tener cuidado ya que se presentan 2 efectos , el multiplicador que beneficia hasta un determinado momento la operación, ya que al subir la renta sube al demanda del dinero, el interés se encarece con sus efectos en el mercado de préstamos que afectan al marco inmobiliario. Por ello, se tiene que ser muy capaz en la aplicación del límite de estas medidas fiscales.

En el presente trabajo de evaluación sobre algunos aspectos generales de la política fiscal, se hace por su impacto y relación que esta tiene en el mercado inmobiliario; así como, de que el tema central del estudio es de instrumentar un procedimiento valuatorio que adecue el cálculo del impuesto catastral y del traslado de dominio en la ciudad de Cuernavaca, Morelos y sus municipios.

Finalmente se observara en ese apartado del trabajo, el que los bienes raíces están grabados por impuestos los que son determinados por un porcentaje de su valor. Por ello, el valuador deberá investigar y analizar, el monto de estos impuesto que afectan a las propiedades procediendo cautelosamente en áreas donde se localizan estas propiedades, sobre todo en aquellas sujetas a impuestos elevados, en virtud de que ese tipo de

carga fiscal desalienta a los inversionistas, y hasta puede ocasionar el desplazamiento de nuevas construcciones hacia áreas menos grabadas.

Así mismo, no hay que olvidar, que las transacciones del final de año, las operaciones comunes de compra venta, son originadas a veces por los ajustes necesarios a los balances y las disposiciones fiscales. Como es el caso de que algunas compañías encuentran ventajoso rentar una propiedad que comprarla porque la renta es más fácil deducirla en forma rápida, en sus declaraciones fiscales y hacendarias, en cambio el costo de utilizar edificios propios implica su amortización a largo plazo.

Derivado de lo antes expuesto es de considerar que el valuador deberá enterarse de la política fiscal impositiva para poder ubicar y ajustar, en su caso, los valores de las propiedades inmobiliarias que les demanda su ejercicio profesional.

IV. PROPÓSITO DEL FISCO (ALCANCES FISCALES)

Sin duda alguna, de todas las decisiones que deben adaptarse al momento de definir un modelo de definición catastral, la más significativa es la referida a los usos a los que se debe destinar dicha información. Reiterando la idea de Catastro concebida como un instrumento al servicio de unas determinadas necesidades públicas o privadas, resulta evidente que la definición precisa de estas necesidades se configura como una actuación previa a cualquier decisión, por otro lado nada tiene menos sentido que la creación y mantenimiento de una base de datos catastral, que no se use adecuadamente o que se encuentre subutilizada. De hecho, es bastante frecuente que los directivos responsables de los Catastros se olviden que una de sus principales funciones es incrementar permanentemente el número de la cantidad de usuarios que se benefician de la información que administran. A continuación se hace una clasificación teniendo en cuenta algunos de los distintos tipos de usos que se citan:

USOS FISCALES

Impuestos sobre los Bienes Inmuebles o Impuestos Prediales

Constituye el uso tributario principal en muchos países europeos y latinoamericanos. Generalmente, son tributos que recaudan los Municipios, contando para ello con la colaboración catastral. Son de gestión sencilla y su recaudación se consolida para ejercicios futuros de los Municipios.

**VALUACIÓN FISCAL PARA LOS PAGOS DE IMPUESTOS CATASTRAL
Y DE TRASLADO DE DOMINIO EN CUERNAVACA, MORELOS**

Impuestos sobre los Bienes obtenidos sobre los Bienes Inmuebles

Es frecuente que los impuestos sobre la renta percibida por los contribuyentes incluyan, como parte de la misma obtenida en el ejercicio, los rendimientos reales o presuntos derivados de los Bienes Inmuebles. El Catastro contribuye a la gestión de estas figuras aportando los nombres de los propietarios y el valor de los inmuebles.

Impuesto sobre los beneficios obtenidos por la compra-venta de inmuebles o que gravan la transmisión del inmueble

Cuando se transmite un inmueble, suele producirse el devengo de diversos tributos que gravan bien la mera transmisión o bien los beneficios obtenidos en la operación, como consecuencia del incremento del valor producido desde la fecha de la adquisición hasta la venta de la venta. El Catastro aporta datos importantes para la liquidación de la venta.

Derechos fiscales por la prestación de servicios Catastrales

Es frecuente que muchas Instituciones Catastrales presten determinados servicios, como la medición de propiedades o la realización de levantamientos cartográficos, por los cuales reciben ingresos que suelen tener naturaleza tributaria.

Usos Jurídicos (Vinculados a la titulación de tierras, Seguridad Jurídica del mercado inmobiliario y Registro de la Propiedad)

Titulación de tierras: son muy numerosas y de gran importancia social, los proyectos que se están facilitando para algunos proyectos en lo que

algunos países latinoamericanos se llama “propiedad informal”, es decir, terrenos que han sido ocupados ilegalmente por sus actuales ocupantes, manteniéndose esta situación durante años. En casi todos estos proyectos se están realizando previamente a la legalización y concesión de títulos. Levantamientos Catastrales destinados a identificar con precisión los distintos inmuebles afectados por el proceso.

Protección del Mercado Inmobiliario

El Mercado Inmobiliario precisa de unos mínimos elementos que aporten seguridad al sistema, impidiendo que se compren o vendan predios inexistentes o de características distintas a las definidas en el contrato. Los Catastros vienen aportando información grafica y alfanumérica que se incorpora al vínculo privado o público, la cual refuerza la decisión del notario y es decisiva para definir con precisión el objeto de transacción.

Apoyo al Registro de la Propiedad

Como complemento de lo anterior, en muchos países el Catastro y Registro de la Propiedad actúan coordinadamente, e incluso pueden ser parte de la misma Institución, con el fin de dar publicidad y transparencia al Mercado Inmobiliario.

V. LA ORGANIZACIÓN FISCAL EN EL ÁMBITO INMOBILIARIO

La metodología de avalúos comerciales para el pago del traslado de dominio consiste en establecer a partir de puntos de investigación económica dentro de las zonas homogéneas físicas, el valor en el mercado inmobiliario para los terrenos ubicados en ellas.

Las zonas homogéneas físicas (cabecera municipal y poblados) considerados como el espacio geográfico de una región con características similares en cuanto a vías, servicios públicos, topografía, tipificación de la vivienda y uso de los predios y la norma de uso definida en los planes de ordenamiento territorial.

El cálculo de traslado de dominio es el 2% del valor más alto de los tres (mencionados en la Ley General de Hacienda) el valor comercial el valor operación y el valor catastral.

Ejemplo:

Valor de Operación \$ 950,000.-

Valor Comercial \$ 1,000,000.-

Valor Catastral \$ 675,670.-

El cálculo es el siguiente:

2% de \$ 1,000,000.- (Valor más alto) es \$ 20,000.-

y se le agregan conceptos adicionales:

25% sobre los \$ 20,000 = \$ 5,000.-

(Impuesto que cobra el gobierno del Estado a Municipio por servicios)

El pago de impuestos de traslado de dominio es \$ 25,000.-

Esto es fijo el % en cualquier zona del Municipio.

El pago de impuesto predial se calcula de acuerdo a tablas de valores y no hay ninguna igualdad a la realidad.

El avalúo comercial para traslado de dominio realizado de cada predio, se determinara por la visión de los avalúos parciales practicados independientemente para los terrenos y para los edificios en él comprendidos.

La estimación de este valor nos sirve como base de tributación para el impuesto sobre la adquisición de inmuebles. Actualmente están normados por códigos financieros y por el manual de procedimientos y lineamientos técnicos de valuación inmobiliaria.

Intervienen varios artículos del que se refiera el código financiero para efecto de esos avalúos.

VALUACIÓN FISCAL PARA LOS PAGOS DE IMPUESTOS CATASTRAL Y DE TRASLADO DE DOMINIO EN CUERNAVACA, MORELOS



H. AYUNTAMIENTO
EMILIANO ZAPATA

H. AYUNTAMIENTO DE EMILIANO ZAPATA, MORELOS

IMPUESTO PREDIAL

DECLARACIÓN PARA EL PAGO DE IMPUESTO SOBRE ADQUISICIÓN DE INMUEBLES

FOLIO:



H. Ayuntamiento
Emiliano Zapata, Mor.
2009-2012

DEPARTAMENTO DE IMPUESTO PREDIAL DE:		EMILIANO ZAPATA, MORELOS.	
DESCRIPCIÓN DE LA OPERACIÓN: COMPRAVENTA		NÚMERO DE CUENTA CATASTRAL: 1200-02-277-095	
DATOS DE LA ESCRITURA	NÚMERO DE ESCRITURA	236,780	NOTARIA NO. DOS DOM: Jojutla No. 1 esq. Río Balsas
	FECHA DE OPERACIÓN	05 DE MAYO DE 2011	Colonia Vista Hermosa, Cuernavaca, Morelos
	VALORES:		NOMBRE DEL NOTARIO LIC. HUGO SALGADO CASTAÑEDA
	VALOR DE OPERACIÓN	\$1,639,668.00	MUNICIPIO: CUERNAVACA
	VALOR COMERCIAL	\$1,639,668.00	ENTIDAD: MORELOS
VALOR CATASTRAL	\$206,550.00		
El LOTE número CATORCE, Habitacional, Manzana TRECE, de la Constitución del Conjunto Urbano denominado "PARAÍSO COUNTRY CLUB", constituido sobre el inmueble identificado como Fracción "A", del ubicado en el libramiento al Desarrollo Industrial, Emiliano Zapata sin número, en el Poblado de Emiliano Zapata, Municipio del mismo nombre en el Estado de Morelos.			
DATOS DEL PREDIO	CALLE	No. EXTERIOR	No. INTERIOR
	CODIGO POSTAL	POBLACION	MUNICIPIO
	ESTADO		
	MEDIDAS Y COLINDANCIAS:	MEDIDAS	COLINDANTE
	ORIENTACION:		
	AL NORTE	30.00 MTS	CON LOTE QUINCE MANZANA TRECE CON LOTE TRECE MANZANA TRECE CON CALLE JACARANDAS EN LINEA CURVA CON CAMPO DE GOLF LOTE SEIS
	AL SUR	30.00 MTS	
	AL ESTE	15.001 MTS	
	AL OESTE	15.629 MTS	
SUPERFICIE:	459+0 M2	AL CORRIENTE DEL PAGO DE IMPUESTO PREDIAL CON:	
CONSTRUCCION	0 M2	RECIBO No. BR 062578	DE FECHA: 17-May-11
DATOS DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO EN EL EDO:			
REGISTRO	FOJA(S)	TOMO/LIBRO	VOLUMEN
			SECCION
			SERIE
			FOLIO: 437881
DATOS DE IDENTIFICACIÓN DEL ADQUIRENTE			
PERSONAS FÍSICAS: APELLIDO PATERNO, MATERNO Y NOMBRE:		PERSONAS MORALES: DENOMINACIÓN O RAZÓN SOCIAL	
JIMÉNEZ CAMPOS FRANCISCO JAVIER		R.F.C. " JICF-501167 "	
DOMICILIO FISCAL	CALLE	No. Y LETRA EXTERIOR	No. Y LETRA INTERIOR
	LOMA AZUL	29	
COLONIA	CODIGO POSTAL	ESTADO	DISTRITO FEDERAL
LOMAS DE TARANGO	1620	MÉXICO	
LOCALIDAD	MUNICIPIO		
DELEGACIÓN ALVARO OBREGÓN	MÉXICO		
DATOS DEL ANTERIOR PROPIETARIO			
PERSONAS FÍSICAS: APELLIDO PATERNO, MATERNO Y NOMBRE:		PERSONAS MORALES: DENOMINACIÓN O RAZÓN SOCIAL	
CONSORCIO DE INGENIERÍA INTEGRAL, S.A. DE C.V.		R.F.C. " CI-770127-MA2 "	
DOMICILIO FISCAL	CALLE	No. Y LETRA EXTERIOR	No. Y LETRA INTERIOR
	PASEO DE LOS TAMARINDOS	90	TORRE 1 PISO 27
COLONIA	CODIGO POSTAL	TELEFONO	
BOSQUE DE LAS LOMAS	5120		
LOCALIDAD	MUNICIPIO		ESTADO
DELEGACIÓN CUAJIMALPA	MÉXICO		DISTRITO FEDERAL
PAGO	VALOR MAS ALTO DEL INMUEBLE	\$1,639,668.00	TASA APLICABLE
	IMPUESTO A PAGAR	\$32,793.36	2%
	15% APOYO A LA EDUCACION	\$4,919.00	SUB TOTAL
	5% PRO-INDUSTRIALIZACIÓN	\$1,639.67	\$40,991.70
	5% PRO-UAEM	\$1,639.67	RECARGOS
		TOTAL A PAGAR	\$40,991.70
PERSONALIDAD	SE DECLARA BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD QUE LOS DATOS QUE SE PROPORCIONAN PARA ESTA DECLARACION SE AREGAN A LA REALIDAD		FECHA, SELLO Y FIRMA DE LA ADMINISTRACION O RECEPTORIA DE RENTAS RECIBE ESTA DECLARACION
	<p align="center">LIC. HUGO SALGADO CASTAÑEDA SACHEMOLTE R.F.C. NOMBRE COMPLETO Y FIRMA</p>		<p align="center">02 JUN 2011 IMPUESTO PREDIAL 2009-2012</p>
PERSONALIDAD CON QUE FIRMA:			



MUNICIPIO DE EMILIANO ZAPATA, MORELOS
DIRECCION DE CATASTRO
R11 - AVALÚO CATASTRAL

Fecha 22/09/2011

3.7.37

JIMENEZ CAMPOS FRANCISCO JAVIER

Presente

De conformidad con los estipulados en el numeral 13, 16 fracciones I y II de las normas de Aplicación de la Ley de Ingresos para el ejercicio fiscal, Notifico a usted el valor catastral asignado al siguiente predio:

DATOS DEL PREDIO				Nota 666650320	
Clave Catastral	Superficie Terreno	Valor Terreno	Superficie Construccion	Valor Construccion	
1200-02-277-095 1200-02-277-095	459 mt 2	\$206,550.00	0 mt 2	\$0.00	
Referencia PARAISO COUNTRY CLUB, MZA-13, LTE-14.			Localidad	Municipio	
LIBRAMIENTO AL D.I.E.Z S/N int. PALO ESCRITO			EMILIANO ZAPATA	EMILIANO ZAPATA	
Nombre del Contribuyente			Domicilio del Contribuyente		
JIMENEZ CAMPOS FRANCISCO JAVIER			LIBRAMIENTO AL D.I.E.Z S/N int. Col. PALO ESCRITO, EMILIANO ZAPATA,		

Efectuado el levantamiento y avalúo en los términos de ingresos antes invocada y aplicada de manera directa en la relación con el predio de su propiedad, se hace saber que el inmueble antes verificado arroja el siguiente valor:

Valor Catastral	Letra
\$206,550.00	DOSCIENTOS SEIS MIL QUINIENTOS CINCUENTA PESOS 00/100 M.N.
Valor Fiscal	Letra
\$1,639,668.00	UN MILLON SEISCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS 00/100 M.N.

Observaciones

ESTE AVALUO SE ELABORA POR CAMBIO DE NOMBRE DEL PROP. SEGUN ESC. N° 236780 DE FECHA 05-05-2011

Lo que notifica a usted en términos de los dispuesto por los artículos 19, 68, 78, 109, 110, 111, y además relativos y aplicables de los procedimientos Administrativos de las Notificaciones del Código Fiscal del Estado, aplicado supletoriamente.

Por medio de la presente que se deja el ____ de _____ de 201__ siendo las _____ hrs., dejandose en poder de _____ quien dijo ser

Notificador

Firma del Notificado

Usuario:

DIRECTOR

VI. CUANTIFICACIÓN CATASTRAL ACTUAL SOBRE PREDIO Y TRASLADO DE DOMINIO

Para cualquier municipio es importante la determinación del valor catastral, ya que dicha información además de servir de Base Tributaria, debería de servir de plataforma para la planeación y administración del Municipio.

El valor unitario del terreno se determina con base en las zonas homogéneas, geoeconómicas, definida como el espacio geográfico de una región con características similares en cuanto a su precio.

El avalúo catastral de cada predio se determinará por avalúos parciales y se definirá con el avalúo comercial.

El avalúo catastral debe tener la siguiente información: jurídico, físico y económico.

Jurídico: Que contenga atributos de pertenencia de los predios, como: propietario, identificación personal, derecho de tenencia o escritura.

Físico: Áreas tanto de terreno como construcciones, localización, claves de ubicación.

Económico: Avalúo catastral del terreno y de cada construcción.

VII. CUERNAVACA, MORELOS (SITIO EN ESTUDIO)

Contexto Geográfico y Poblacional de México

México, oficialmente llamado Estados Unidos Mexicanos, es un país que cuenta con una superficie territorial de 1,964,375 km², de los cuales 1,959,248 km² son continentales y 5,127 km² corresponden a territorio insular.

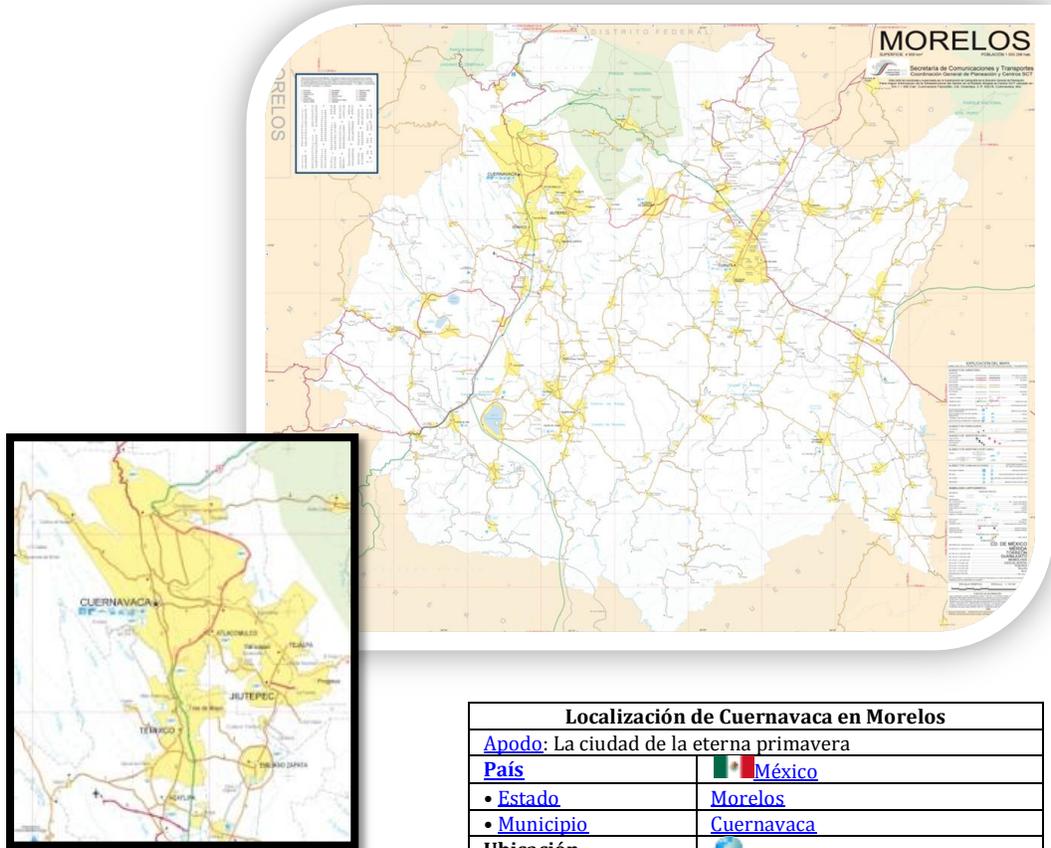
Además, cuenta con 3'149,920 km² de la Zona Económica Exclusiva de mar territorial, lo que arroja una superficie total de 5'114, 295 km².

Su población estimada al 2010 por el Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (INEGI), fue de aproximadamente 112.3 millones de habitantes, viviendo en zonas urbanas el 76.5%, y en rurales el 23.5% restante

El número total de predios registrados en los sistemas catastrales del país es de 30,683,282, correspondiendo 20,182,763 a predios urbanos y 10,500,519 a rurales; lo que da un promedio de 314,800 predios por 1 millón de habitantes.

Las áreas con ocupación urbana son de aproximadamente 20,692,331 hectárea.

VALUACIÓN FISCAL PARA LOS PAGOS DE IMPUESTOS CATASTRAL
Y DE TRASLADO DE DOMINIO EN CUERNAVACA, MORELOS



Localización de Cuernavaca en Morelos	
Apodo:	La ciudad de la eterna primavera
País	 México
• Estado	Morelos
• Municipio	Cuernavaca
Ubicación	 18°55'07"N 99°14'03"O 18.91861,- 99.23417 Coordenadas: 18°55'07"N 99°14'03"O 18.91861, -99.23417 (mapa)
• Altitud	1 511 msnm
Fundación	1560
Fundado por:	Hernán Cortés
Población¹	338 650 hab. (2010)
Gentilicio	Cuernavacense
Huso horario	Tiempo del Centro (UTC -6)
• Verano	UTC -7
Aeropuerto	Aeropuerto Internacional General Mariano Matamoros
Código postal	62000 -
Pref. telefónico	777
Presidente municipal	Manuel Martínez Garrigós (PRI)
Código INEGI	170070001

Fundación e historia de Cuernavaca

La palabra Cuernavaca proviene del vocablo Cuauhnahuac, el cual tiene tres diferentes significados:

*Según la versión aceptada por el H ayuntamiento: Cuauhnahuac proviene de cuauitl (árbol) y nahuac (junto) = "junto a los árboles".

*De acuerdo a la versión Toponimia de Oaxaca Cuauh-nahua-c: Ccuahuitl (árbol) nahuac (alrededor, rodeado de) c ó ca (en) = "en lo rodeado de árboles".

Los cronistas de la conquista, principiando por Hernán Cortés, corrompieron el sentido de la palabra por no poder pronunciar el idioma náhuatl. Cortés cambia el nombre de Cuauhnáhuac por el de Coadnabaced; el cronista Bernal Díaz la llama Coadalbacá; Solís la menciona como Cuautlavaca, y el uso la ha cambiado hasta dejarla como la conocemos en la actualidad.

Hechos históricos de Cuernavaca

La historia señala que Cuernavaca o Cuauhnáhuac, formaba parte del Marquesado del Valle de Oaxaca, la fundación de este Marquesado se estableció mediante Cédula Real de fecha 6 de junio de 1529, en el que se otorga a Cuernavaca el Título de Villa, aprovechando parte de su territorio para la organización social existente en el señorío de Cuauhnáhuac, eligiendo a Cuernavaca como la Alcaldía Mayor de este Marquesado, único señorío otorgado a la Nueva Etapa en el siglo XVI.

Los Franciscanos llegaron a Cuernavaca el 2 de Enero de 1529 y fundaron ahí el quinto convento de su orden. Los primeros religiosos fueron: Martín de Lua, Francisco Martínez, Luis Ortíz, Juan de Cervo, Francisco de Soto, Andrés de Córdoba, Martín de Jesús, Juan Juárez, Juan de Motolinía y el lego Juan García de Cervo.

En 1786 Cuernavaca seguía perteneciendo a la Audiencia de México, después de la división de la Nueva España en 12 provincias, y en 1824 se le denominó Partido de Cuernavaca, perteneciente al segundo Distrito de México.

El 13 de julio de 1861, el Gobierno del Estado de México creó mediante decreto, los Distritos de Cuernavaca, Morelos, Jonacatepec, Tauteppec y Tetecala.

Clima

El clima de la ciudad es muy variado por las diferencias tan marcadas en la altitud ya que el terreno en el que se encuentra varía entre los 1,800 metros en el norte a los 1,380 metros de altitud sobre el nivel del mar en la parte sur de la ciudad.

Principales Ecosistemas

El norte de la zona se encuentra cubierto por bosques mesófilos de montaña, pino y encino. Al extremo sur predomina el pastizal inducido, asociado con condiciones secundarias de selva baja caducifolia, representada por herbáceas altas como la higuera y los acahuals. En las barrancas que se localizan al poniente y en las que cruzan la ciudad se aprecian distintas variedades de árboles, como fresno, jacaranda, bugambilia, ciruelo, sauce, amate y guayabo.

Dentro de las barrancas, en las partes húmedas, se presentan aún bosques de galería. La acción depredadora causada por el hombre se observa con el crecimiento de la mancha urbana sobre éstas. Este municipio cuenta con clima semicálido, el este de Cuernavaca forma parte de una vasta región conocida como Los Valles, que se caracteriza por tener un clima templado con lluvias en verano. Las condiciones que se presentan permiten el cultivo de flores para ornato como el clavel, ave del paraíso, nardo, crisantemo, pompón, rosas, entre otras.

Cultura

Una de las expresiones más importantes, no sólo de la ciudad, sino del estado de Morelos, son los chinelos, danzantes que amenizan los carnavales con su baile y sus características vestimentas. El nombre (que, por cierto, es palabra que aún no incluye la Real Academia Española en su diccionario) se deriva del vocablo náhuatl zineloque, que significa "disfrazados". En las tardes de fiestas, incluso en algunas que no son de carnaval, los chinelos danzan incansablemente el brinco por todo el pueblo, por separado, efectúan saltos múltiples en diferentes posturas, siguiendo el rítmico y contagioso compás de la tambora, de los platillos y de los instrumentos de viento que componen la banda. Los chinelos más conocidos en el estado de Morelos son los de Tlayacapan. Actualmente tienen tres comparsas "La América" "La Unión" "La Azteca". En el carnaval de Tepoztlan se presentan otros chinelos, con diferente vestuario y danza a la de los chinelos de Tlayacapan.

Otra de las tradiciones más famosas de este estado es la del poblado de Ocoatepec: en las fechas de Día de Muertos, personas de diversos estados y países vienen cada año a apreciar las hermosas ofrendas que se presentan en el cementerio local, pero también en muchos otros sitios donde el gobierno municipal o cualquier otra persona o familia elaboran su propia ofrenda.

VIII. PROPUESTAS DE PROCEDIMIENTOS DE VALUACIÓN INMOBILIARIA PARA EL CÁLCULO DEL IMPUESTO CATASTRAL Y DE TRASLADO DE DOMINIO

En teoría el uso de lo que se recauda de Impuesto Predial es utilizado para obra pública, pero es más que sabido que también se utiliza para el gasto corriente, como es la nómina, consumibles, papelería, etc. Desde mi punto de vista lo óptimo sería que el recurso recaudado se utilizara directamente en otorgar servicios completos y eficientes para las diferentes colonias que se preocupan por estar al corriente en sus contribuciones y de esta manera, motivar a la ciudadanía que realizando sus pagos se les otorgaran mejores servicios, e inclusive se les otorgarán descuentos especiales por ser ciudadano responsable con sus contribuciones fiscales.

Catastro es una política económica fiscal, y se refleja en la ley y es susceptible a modificarse o perfeccionarse, la ley es específica en algunos conceptos y algunos otros se le escapan o no se han tomado en cuenta, o considerado como es el caso de los traslados de dominio no se hace mención alguna en la ley sobre en qué casos se debe aplicar el impuesto y en cuales No!

Cada Municipio se basa a sus tablas dependiendo las zonas en la cual está ubicada, y en construcción a la calidad de las mismas, la valuación que realizan es subjetiva y relativa, y cada Municipio tiene diferentes criterios, inclusive en el mismo Municipio, todo va a depender del criterio del valuador en turno en dicha oficina de catastro.

Por lo que mi propuesta es la siguiente:

Es bien sabido que el sistema catastral de cada uno de los municipios no es lo mejor (más bien dicho es malo) ya que realmente el punto principal debería de ser el obtener la mayor recaudación de los impuestos, logrando los valores más justos en los avalúos y evitando disminución de valores por criterios objetivos. La cotización que se da debería ser una cifra fija para evitar corrupciones. Esto se obtendría poniendo la valuación al servicio de la recaudación, pagando así cada contribuyente el impuesto indicado por medio de una cifra ya tasada, y esto lo obtendríamos mediante un estudio de mercado y dando unos valores ya establecidos- Así cada contribuyente pagaría el impuesto indicado, equitativo, pero esto se podría llevar a cabo con un equipo de profesionales en la valuación para dar un mejor servicio de recaudación.

El Valor Catastral de un inmueble está dado por la suma del valor del terreno y el de las construcciones existentes sobre el mismo, de acuerdo a la siguiente fórmula:

La fórmula propuesta para realizar el avalúo catastral en el cual se acercaría más al avalúo comercial, y haría un avalúo catastral más seguro, confiable y veraz; este sería la siguiente:

$$\mathbf{VC=Vt + (Vc-dem)}$$

Donde:

VC = Valor catastral

Vt = Valor del terreno

Vc = Valor total de la construcción

dem= demerito

El valor del terreno se obtiene por el producto de la superficie del predio y el valor unitario del suelo aplicable, de acuerdo a la Zona Homogénea donde se encuentre o a la Banda de Valor, de acuerdo a la siguiente expresión:

$$\mathbf{Vt = (St)*(Vm)}$$

Donde:

Vt = Valor del terreno

St = Superficie del terreno en m²

Vm = Valor de mercado (Valor Unitario correspondiente a la Zona Homogénea)

El valor de la construcción de un inmueble, considera a cada una de las unidades constructivas (edificaciones), que forman parte del mismo. El valor de cada unidad constructiva se obtiene por el producto de la superficie construida, el valor unitario que corresponda a cada tipología de construcción que contenga y los factores de ajuste de acuerdo a la edad, el estado de conservación y el número de niveles. De acuerdo a la expresión siguiente:

$$\mathbf{Vc = ((Sc)*(Vm)(F))}$$

Donde:

Vc = Valor total de la construcción

Sc = Superficie de la construcción en m²

Vm = Valor de mercado

F = Factores que afectan o demeritan la construcción

*** Para obtener el valor de construcción: hay que clasificar los inmuebles por:

Género: Habitacional, Industrial, Salud, Educación, Oficinas, Comercios, Hotelería, etc.

Calidad: Precaria, Institucional (Fovisste), Media, Media-baja, Media-media, Media-alta, lujo y superlujo.

Procesos Catastrales Homologados

Se plantean los elementos y características que deben tener los procesos y operaciones que realizan las áreas de catastro, a fin de tipificar de manera estandarizada su denominación y concepto, su incorporación en la legislación catastral, sus etapas y procedimientos

Características Catastrales:

- Informaciones
- Mediciones
- Levantamientos
- Cálculos de superficie
- Planeaciones
- Valorizaciones
- Registros
- Actualización de movimientos
- Actos Administrativos.

Procesos Catastrales
que pueden ser
homólogos

Los beneficios que debemos obtener:

- Se establecen indicadores de eficiencia y eficacia respecto a procesos similares en distintas entidades o dependencias catastrales, permitiendo la mejora continua de los mismos.
- Facilita su comprensión, cumplimiento de requisitos al usuario, la consideración de actividades que agregan valor a los procesos y obtención de indicadores de desempeño.

FACTORES QUE AFECTAN LOS VALORES DE LA TIERRA

Los factores que afectan los valores de la tierra pueden dividirse en cuatro categorías: económicos, sociales, legales, gubernamentales y políticos; y físicos, medioambientales y de localización.

Factores económicos

Los factores económicos se relacionan con el estado general de las economías internacionales, regionales y locales. Las variables de la demanda que afectan los valores de la tierra incluyen los niveles de empleo, niveles salariales, niveles de ingreso y el poder adquisitivo, la disponibilidad de financiamiento, las tasas de interés, y los costos de transacción. Las variables de la oferta incluyen la cantidad disponible de tierra; los costos de desarrollo, construcción y financiamiento; y los impuestos y otros costos de tenencia.

Factores sociales

Los factores sociales ayudan a explicar los patrones de uso de la tierra como así también la demanda y el precio. Los sociólogos sostienen que la gente tiene ciertos deseos básicos de pertenencia a un territorio y de gozar de compañía. Estos deseos se manifiestan en los “agrupamientos” de personas cerca de los centros urbanos y en las variaciones en el uso de la tierra.

La distribución por edad, la educación, las tasas de criminalidad, y el orgullo de ser propietario son otros factores sociales que afectan los patrones de uso de la tierra y sus valores.

Factores legales, gubernamentales y políticos

Las políticas con respecto al orden legal, el gobierno y las relacionadas con el sistema político pueden incrementar o disminuir la demanda por la tierra.

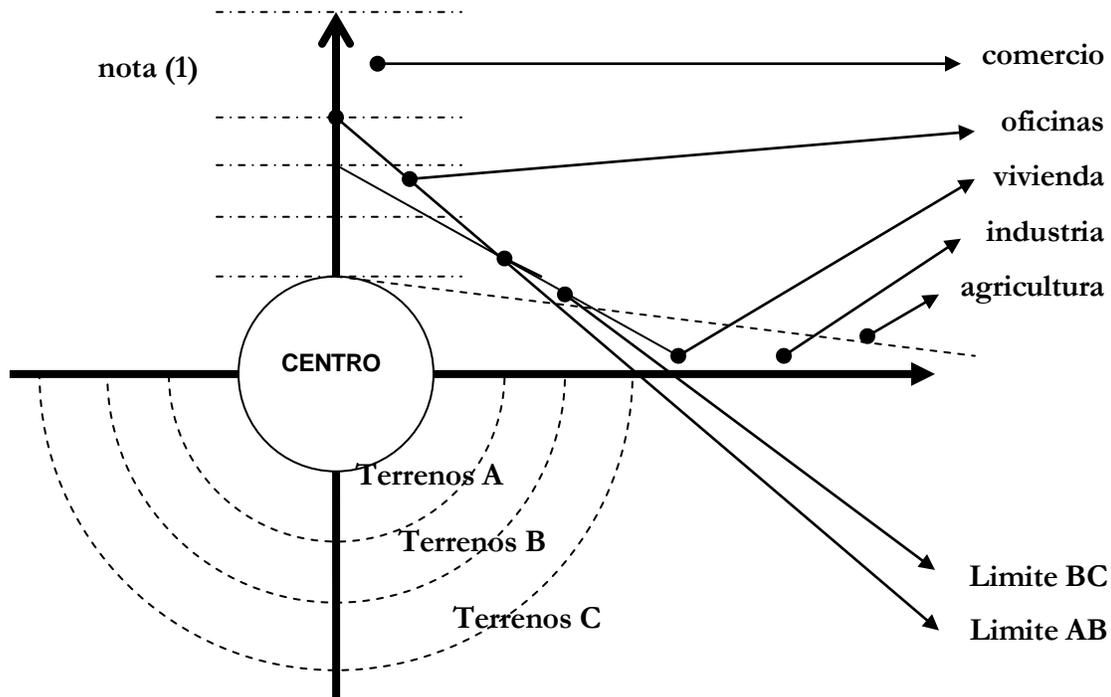
Los gobiernos nacionales, estatales y locales a menudo proveen incentivos o desincentivos específicos para el desarrollo de la tierra a través de mecanismos de grabación impositiva, zonificación, controles del uso de la tierra, y controles de la renta. La calidad de los servicios de los gobiernos locales, como los caminos, las escuelas, el transporte público, y la protección policiaca y contra incendios, también afectan la demanda.

Factores físicos, medioambiente y de localización

Estos factores explican ampliamente los patrones de los valores de la tierra dentro del área de una ciudad. Los atributos del lugar son el tamaño, la topografía y otros factores físicos de un terreno determinado. Los atributos de localización se focalizan en la ubicación del terreno con respecto a otros lugares. Los atributos del lugar afectan a los valores de la tierra dado que los dueños son capaces de usar los recursos inherentes de la tierra; los atributos de localización afectan el valor de la tierra dada la cercanía o

accesibilidad de la misma a otros recursos. Un modelo exitoso de valuación de la tierra debe incluir variables del lugar y de localización.

Valor en \$



Cualquier investigación metodológica que se revista de una realidad objetiva, tiene que establecer variables de investigación, estas variables definen el marco y el límite de la investigación especificándolo, dejando algunas variables que no son tan fáciles o bien que no requieren comprenderse dentro del estudio como estáticas o dadas de sí (establecidas) esto en el análisis económico se le llama: *ceteris paribus*. En el caso de esta tesis damos por estable lo demás comprendido dentro del supuesto que el valor va a partir de una ecuación que se irradia del centro del estudio establecido, esto no deja de considerar que en el actual

crecimiento urbano, existen para la inercia para el impulso ordenado otros centros innovadores de valor como son áreas residenciales exclusivas,

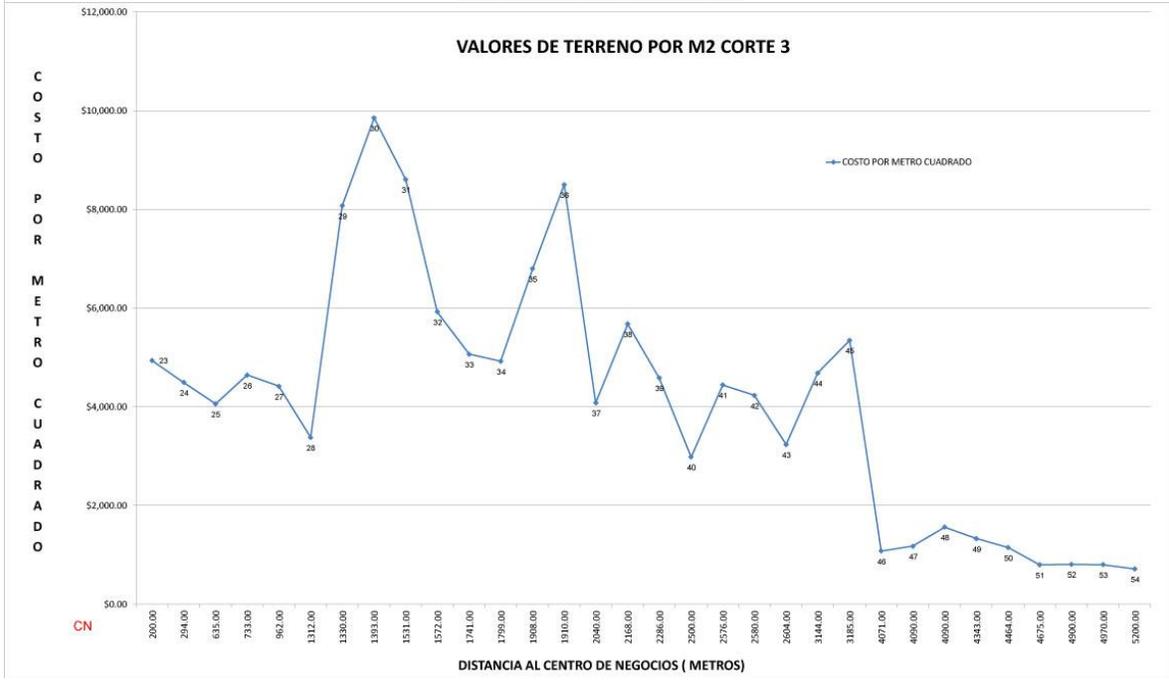
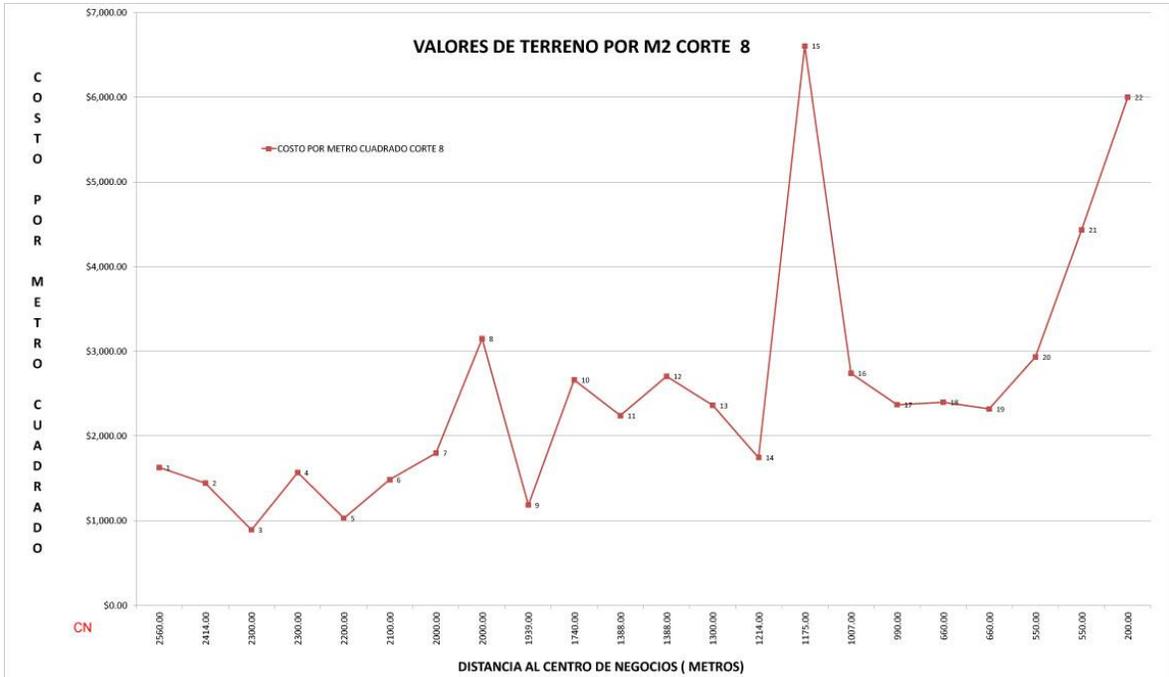


centros comerciales e inclusive nuevas áreas administrativas de los gobiernos. Esto por lógica crea picos de valor en diferentes contextos urbanos.

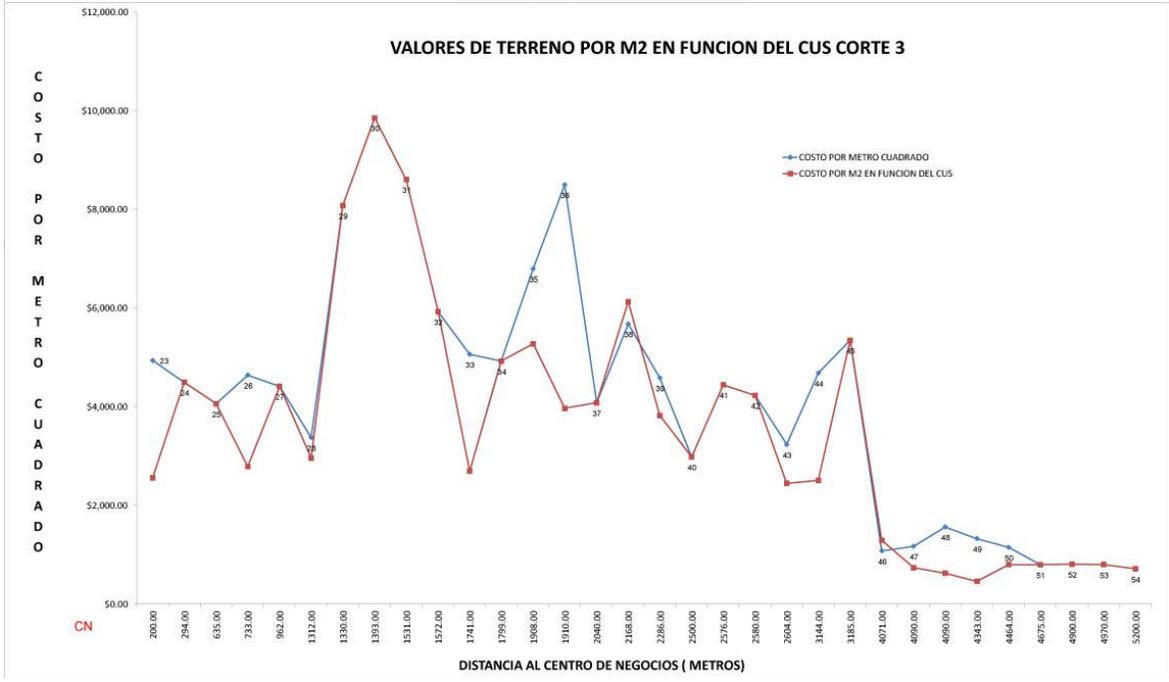
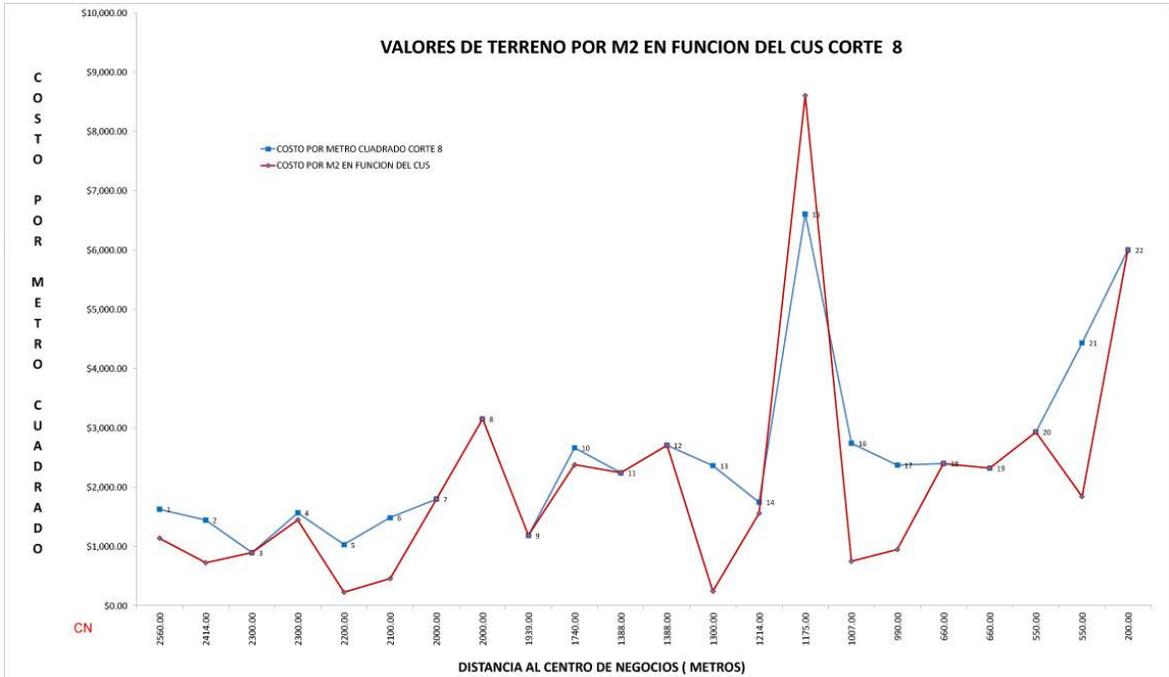
Interpretación de TEORIAS DE ALONSO y RICHARDS

Nota (1): Las líneas horizontales indican los precios que están dispuestos a pagar los diversos usos según las distancias al Centro.

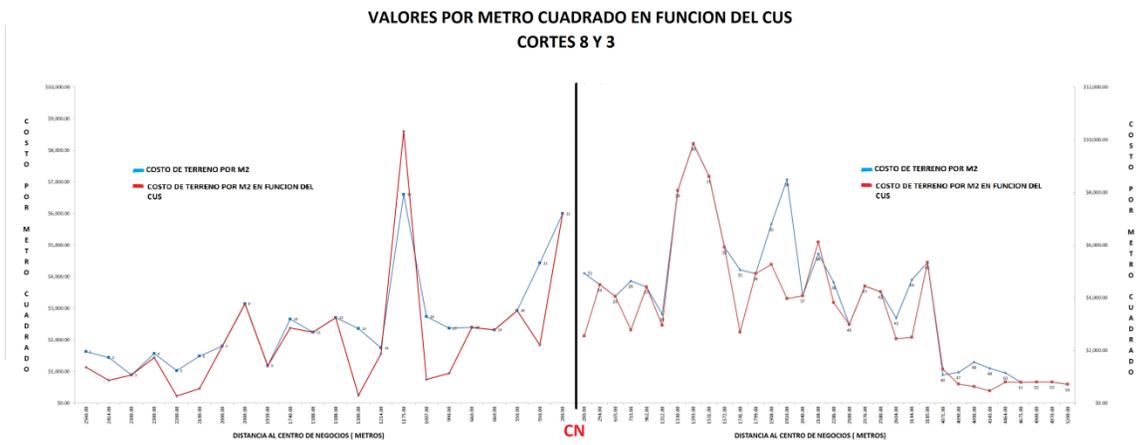
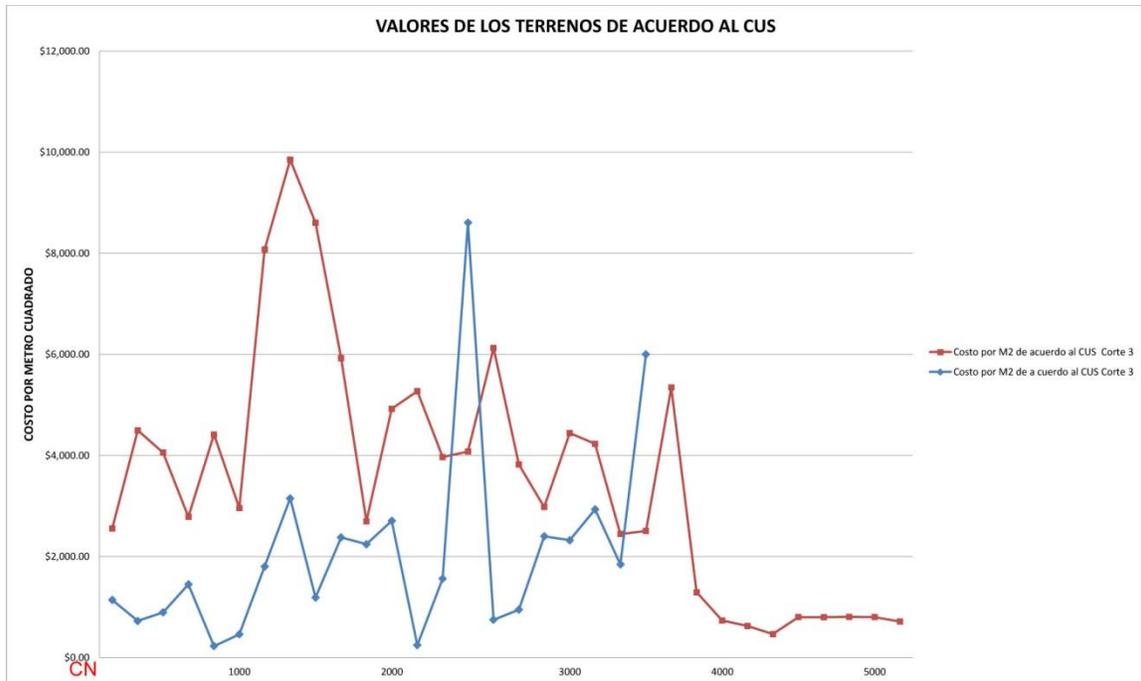
**VALUACIÓN FISCAL PARA LOS PAGOS DE IMPUESTOS CATASTRAL
Y DE TRASLADO DE DOMINIO EN CUERNAVACA, MORELOS**



VALUACIÓN FISCAL PARA LOS PAGOS DE IMPUESTOS CATASTRAL Y DE TRASLADO DE DOMINIO EN CUERNAVACA, MORELOS



VALUACIÓN FISCAL PARA LOS PAGOS DE IMPUESTOS CATASTRAL Y DE TRASLADO DE DOMINIO EN CUERNAVACA, MORELOS



NOTA: Este método de acuerdo al procedimiento de actualización de valores se daría en base de operaciones realizadas ante las notarias estableciendo así el porcentaje de variación.

CONCLUSIÓN DE VALORES

Zonas de Valor	Valor de tierra sobre m ²
 Zona 1	\$ 10,545
 Zona 2	\$ 6,320
 Zona 3	\$ 4,200
 Zona 4	\$ 2,870
 Zona 5 (zonas más alejadas del centro)	\$ 1,950

El caso práctico analizado que observo de acuerdo a una base de datos iniciales a la realidad cognoscitiva, que el deducido a través de la aplicación de la propuesta de procedimiento del presente trabajo de investigación se observan los siguientes datos numéricos, mismos que el Catastro, que es el órgano encargado de realizar las valuaciones, para determinar los valores unitarios a través de la Legislación Catastral, valores previamente aprobados por el Congreso Estatal, los cuales determinan o forman la base del impuesto, como uno de sus elementos. Por tal motivo después del

estudio de mercado realizado se aportan estos valores para utilizarlos como tasación.

**VALUACIÓN FISCAL PARA LOS PAGOS DE IMPUESTOS CATASTRAL
Y DE TRASLADO DE DOMINIO EN CUERNAVACA, MORELOS**

LINEA DE REGISTRO DE INMUEBLES INVESTIGADOS: CENTRO DE NEGOCIOS PLAZA CUERNAVACA - COL. DEL BOSQUE

REGISTROS DE LAS MUESTRAS OBTENIDAS EN CAMPO

REGISTRO No.	DIRECCIÓN	VALOR/M2	DISTANCIA AL C.N.
1	CALLE TAXCO entre CALLE AHUATEPEC Y OCOTEPEC NO. 5	\$ 2,521.74	163.00 ML.
2	PRIVADA DE LOS ESTRADA entre la calle gustavo gomez a.y coahuila no.17	\$ 2,920.00	450.00 ML.
3	CALLE GUADALAJARA entre calle alamos y alcanfores no.8	\$ 2,742.86	659.00 ML.
4	EUCALIPTOS entre calles ALAMO Y GUADALAJARA NO.26	\$ 2,877.73	818.00 ML.
5	5 DE MAYO entre calle ALDAMA Y JUSTO SIERRA NO.16	\$ 2,582.93	1030.00 ML.
6	EUGENIO CAÑAS entre la calle ALDAMA Y PRIV. DEL TUNEL NO.342	\$ 2,552.80	1191.00 ML.
7	PRIVADA COMPOSTELA entre calle ACACIAS Y EUGENIO CAÑAS NO.58	\$ 2,692.31	1364.00 ML.
8	SAN JORGE ENTRENALLE SALTO CHICO YCDA. PRADERA 39	\$ 2,747.27	1674.00 ML.
9	CALLE SAN JERONIMO entre calle el salto y amealco No. 64	\$ 2,872.00	1966.00 ML.
10	CALLE NINIVE ENTRE CALLE COMPOSITORES Y BABILONIA no. 45	\$ 2,683.71	2315.00 ML.
11	CALLE VIEJA entre calle volcanes y del bosque no. 85	\$ 2,569.41	2480.00 ML.
12	CALLE AMILCINGO ENTRE CALLE SAN FRANCISCO Y CALLE VIEJA no.128	\$ 2,391.30	2501.00 ML.
13	PRIVADA BAGDAD ENTRE AV. COMPOSITORES Y CALLE VIEJA no.872	\$ 2,388.89	2400.00 ML.
14	CALLE BABILONIA ENTRE CALLE NINIVE Y BAGDAD no.812	\$ 2,738.10	2280.00 ML.
15	CIRCUITO PISTACHE #25, ENTRE CALLE CORDILLERA Y BARRANCA	\$ 1,783.44	2911.00 ML.
16	CALLE GALAXIA ESQ. ANDES ENTRE CONSTELACIONES Y PRIVADA JACARANDAS	\$ 2,000.00	3138.00 ML.
17	ANTIGUA CALLE VIEJA CASI ESQUINA CON CALLE QUETZAL	\$ 2,200.00	3165.00 ML.
18	CALLE COPAL S/N ENTRE BARRANCA Y CONJUNTO HABITACIONAL.	\$ 1,700.00	3890.00 ML.
19	ANTIGUO CAMINO VIEJO # 127, ENTRE CALLE AHUEHUETE Y BARRANCA	\$ 2,000.00	4195.00 ML.
20	CALLE 15 DE AGOSTO No. 45 ENTRE CALLE 10 DE MAYO Y PRIV. EL AMATE.	\$ 1,831.82	4719.00 ML.
21	CALLE TZOMPANTLE S/N ENTRE CALLE 16 DE SEPTIEMBRE Y OYAMEL.	\$ 2,500.00	4645.00 ML.
22	CALLE 15 DE AGOSTO S/N ENTRE CALLE DE LOS PINOS Y EL AMATE.	\$ 1,671.51	4824.00 ML.
23	CALLE 15 DE AGOSTO S/N ENTRE CALLE DE LOS PINOS EL MONTE	\$ 1,200.00	5686.00 ML.
24	CALLE 15 DE AGOSTO S/N AL FINAL DE CALLE	\$ 1,600.00	5989.00 ML.
25	CALLE CHALMA ESQ. ENCINOS ENTRE CALLE DEL PINAL Y CALLE DE LOS PINOS.	\$ 1,916.67	6316.00 ML.
26	CALLE CHALMA S/N ENTRE CALLE HORIZONTE Y CALLE CAMINO ANTIGUO A CHALMA.	\$ 1,955.31	6599.00 ML.
27	CALLE CHALMA S/N ENTRE CALLE CAMINO ANTIGUO A CHALMA Y CALLE SIERRA BAJA CALIFORNIA.	\$ 1,617.65	7014.00 ML.
28	CALLE CHALMA S/N ENTRE CALLE CAMINO ANTIGUO A CHALMA Y CALLE SIERRA BAJA CALIFORNIA.	\$ 1,500.00	7317.00 ML.
29	CALLE CHALMA S/N ENTRE CALLE CAMINO ANTIGUO A CHALMA Y CALLE SIERRA BAJA CALIFORNIA.	\$ 1,600.00	7454.00 ML.
30	CALLE OYAMEL S/N ENTRE CALLE AILE Y FRESNO	\$ 1,323.53	7668.00 ML.
COSTO PROMEDIO POR/ M2		\$ 2,189.37	

EQUIPO:

ARQ. ALMA YOLANDA CHAVEZ CAMACHO

ARQ. JORGE LUJES IJNARES CADENA

**VALUACIÓN FISCAL PARA LOS PAGOS DE IMPUESTOS CATASTRAL
Y DE TRASLADO DE DOMINIO EN CUERNAVACA, MORELOS**

**CIUDAD DE CUERNAVACA: DISTANCIA / VARIANZA DEL VALOR DEL SUELO
CORTE: CENTRO DE NEGOCIOS (PLAZA CUERNAVACA) A "GALERÍAS CUERNAVACA"**

RESUMEN DE VALORES UNITARIOS DE SUELO

MUESTRA	DIRECCIÓN	UBICACIÓN	DISTANCIA	\$/M2
M1	Río Balsas #600	Avenida, intermedio	100 m.	5,714.29
M2	Río Sinaloa s/n esq. Río Mayo	Avenida, esquina	1,100 m.	7,500.00
M3	Iguala # 26 esq. Río Mayo	Avenida, esquina	1,100 m.	6,800.00
M4	Calle Jantetelco # 402	Calle tipo, intermedio	1,300 m.	3,700.23
M5	Río Mayo # 88	Avenida, esquina	1,400 m.	11,111.11
M6	Río Usumacinta # 504	Calle tipo, intermedio	1,500 m.	5,653.91
M7	Calzada de los Estrada s/n	Calle superior a calle tipo	1,500 m.	4,900.00
M8	Río Amacuzac #3600	Calle tipo, intermedio	1,700 m.	3,823.57
M9	Chilpancingo # 200	Esquina de calles tipo	1,800 m.	6,720.00
M10	Tlaquiltenango # 302	Calle tipo, intermedio	1,800 m.	4,356.86
M11	Calzada de los Estrada # 803	Calle superior a calle tipo	1,800 m.	3,417.14
M12	Río Conchos # 503	Calle tipo, intermedio	2,100 m.	11,286.11
M13	Río Tamazula # 228	Calle tipo, intermedio	2,500 m.	12,603.64
M14	Calle Taxco # 1	Esquina de calles tipo	3,000 m.	5,000.00
M15	Segunda Cerrada de Río Amatzinac	Calle cerrada, intermedio	3,200 m.	7,875.00
M16	Leñeros No. 3	Calle tipo, intermedio	1,860 m.	4,280.50
M17	Río Xochitepec No. 16	Calle cerrada, intermedio	2,060 m.	2,766.07
M18	Río Pánuco No. 222	Calle tipo, intermedio	2,310 m.	4,192.97
M19	Venus No. 30 esq. Norte	Esquina de calles tipo	2,520 m.	4,506.41
M20	Av. Diana esquina Casandra	Avenida, esquina	2,620 m.	9,244.65
M21	Venus esq. Luna	Esquina de calles tipo	2,650 m.	4,547.80
M22	Galatea No. 62	Calle tipo, intermedio	2,730 m.	3,500.00
M23	Av. Diana No. 9	Avenida, intermedio	2,800 m.	6,000.00
M24	Av. Diana esq. Mesalina	Avenida, esquina	2,940 m.	6,648.94
M25	Privada Diana No. 22	Calle cerrada, esquina	3,240 m.	3,378.82
M26	3a. Priv. de Diana s/n	Calle cerrada, intermedio	3,690 m.	4,647.40
M27	Tulipán Italiano No. 6	Calle tipo, intermedio	3,910 m.	1,153.67
M28	Tulipán Inglés No. 10	Avenida, intermedio	3,950 m.	1,496.89
M29	Sonora No. 217	Calle tipo, intermedio	4,070 m.	2,005.10
M30	Tulipán Egipcio No. 20	Calle tipo, intermedio	4,100 m.	1,652.08

Estos datos fueron recabados por:

*JULIETA DÍAZ SOTELO
MA. ALEJANDRA LÓPEZ BAÑALES
ARQUITECTAS*

**RELACION DE INMUEBLES DE COLONIA
OBTENCION DEL VALOR PROMEDIO DE TERRENO**

NUMERO DE CEDULA	VALOR DEL PREDIO	SUPERFICIES (M2)
1	\$3,470,433.00	7,383.90
2	\$136,000.00	160.00
3	\$170,000.00	200.00
4	\$480,000.00	600.00
5	\$446,250.00	525.00
6	\$1,046,632.50	1,162.93
7	\$240,000.00	320.00
8	\$405,000.00	450.00
9	\$880,000.00	800.00
10	\$432,000.00	480.00
11	\$675,000.00	1,500.00
12	\$719,775.00	1,599.50
13	\$672,000.00	560.00
14	\$1,287,000.00	990.00
15	\$113,400.00	189.00
16	\$151,800.00	253.00
17	\$394,400.00	493.00
18	\$120,000.00	200.00
19	\$1,155,000.00	770.00
20	\$1,155,000.00	770.00
21	\$720,000.00	450.00
22	\$320,000.00	200.00
23	\$376,000.00	800.00
24	\$313,600.00	560.00
25	\$680,000.00	800.00
VALOR TOTAL PREDIOS	\$16,559,290.50	22,216.33
VALOR PROMEDIO EN COLONIA	\$662,371.62	\$745.37

NOTA: SE CONSIDERARON 25 PREDIOS PARA EL PRESENTE ANALISIS, POR SER UNA COLONIA DE
POCA EXTENCION TOPOGRAFICA.

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO
COLEGIO DE ARQUITECTOS DE MORELOS
ESPECIALIDAD EN VALUACION INMOBILIARIA
CATEDRATICO: DR. FERNANDO GREEN CASTILLO
ALUMNO: HUMBERTO JAIME ARZATE

IX. APLICACIÓN (CASOS PRÁCTICOS)

Dentro de los lineamientos técnicos para la valuación inmobiliaria, se entiende como puntos de investigación económica aquellos seleccionados dentro del área urbana o rural de un municipio para establecer valores unitarios del terreno, mediante el análisis de información directa e indirecta de precios en el mercado inmobiliario y por medio de tablas de construcción, se realiza análisis estadístico y de acuerdo al uso de la construcción y sus características físicas para obtener metros cuadrados de construcción.

El valor catastral tendrá como lineamiento la suma del valor del terreno y de construcción obtenido para el predio de acuerdo a su área de terreno y construcción. Algunos factores que inciden en el avalúo de los edificios y construcciones son los materiales de construcción propiamente dichos, los acabados, el estado de conservación, la ubicación, así como otros factores que deben ser considerados.

Las construcciones se agrupan en destinos tales como residenciales, industriales, comerciales entre otros, teniendo en cuenta características arquitectónicas, socioeconómicas, de uso y de servicios públicos y que se deben determinar para cada una de ellas su valor unitario por metro cuadrado.

Actualmente se han sistematizado los planes correspondientes a las variables definidas del año. Se involucran las variables de planes de ordenamiento territorial de cada municipio, tanto para el sector urbano

como para el rural, dichas variables normativas nos proporcionan los desarrollos, afectaciones, tratamientos urbanísticos u otras características de valor que pueden darse en el territorio. Puesto que nos permite alcanzar una visión más real del sector urbano o rural y su acercamiento entre lo físico y lo económico, estas variables también se están sistematizando en la medida que los municipios posean estos en formatos aptos para digitalizar.

Estos avalúos cumplen con las expectativas para los municipios puesto que son la base grabable para el cobro del impuesto predial.

**VALUACIÓN FISCAL PARA LOS PAGOS DE IMPUESTOS CATASTRAL
Y DE TRASLADO DE DOMINIO EN CUERNAVACA, MORELOS**

ANEXOS

VALUADOR:	ARQ. ALMA YOLANDA CHÁVEZ CAMACHO
CED. PROFESIONAL:	2629311

- INFORME Y AVALUO -

CONTIENE:	EL VALOR DEL INMUEBLE PARA TRASLADO DE DOMINIO
FECHA:	11 DE AGOSTO DEL 2011

SOLICITANTE:	ORIHUELA BUSTOS MAURO
UBICACIÓN DEL INMUEBLE:	NO REELECCIÓN 185 CENTRO EMILIANO ZAPATA
OBJETO DEL AVALUO:	CONOCER EL VALOR COMERCIAL
PROPOSITO:	TRASLADO DE DOMINIO



VIGENCIA HASTA: 11 DE FEB. DEL 2012, MIENTRAS NO CAMBIEN LAS CONDICIONES PREVALECIENTES A LA FECHA DE LA INSPECCION DEL INMUEBLE.

INDICADOR DE VALOR ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO:	\$	2,761,108.61
INDICADOR DE VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS:	\$	3,480,804.91
INDICADOR DE VALOR DEL ENFOQUE DE INGRESOS:	\$	3,349,861.80

OBSERVACIONES:	NINGUNA
----------------	----------------

VALUACIÓN FISCAL PARA LOS PAGOS DE IMPUESTOS CATASTRAL Y DE TRASLADO DE DOMINIO EN CUERNAVACA, MORELOS

VI.- CONSIDERACIONES GENERALES.

DEFINICIONES: ENFOQUES DE VALUACIÓN APLICADOS:

Existen actualmente tres enfoques de valuación comúnmente aceptados: el Comparativo de Mercado, el de Costos y el de Ingresos y es en función del bien a valuar y el tipo de valor requerido, la aplicación de todos o algunos de ellos.

***ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO:** Se utiliza en los avalúos de bienes que pueden ser analizados con bienes comparables existentes en el mercado abierto; se basa en la investigación de la demanda de dichos bienes, operaciones de compraventa recientes, operaciones de renta o alquiler y que, mediante una homologación de los datos obtenidos, permiten al valuador estimar un valor de mercado. El supuesto que justifica el empleo de este método se basa en que un inversionista no pagará más por una propiedad que lo que estaría dispuesto a pagar por una propiedad similar de utilidad comparable disponible en el mercado.

Al resultado obtenido por este enfoque, se le denomina INDICADOR COMPARATIVO DE MERCADO.

***ENFOQUE DE COSTOS:** Es el método para estimar el valor de una propiedad o de otro activo que considera la posibilidad de que, como sustituto de ella, se podría construir o adquirir otra propiedad réplica del original o una que pueda proporcionar una utilidad equivalente. Tratándose de un bien inmueble el estimado del Valuador se basa en el costo de reproducción o reemplazo de la construcción y sus accesorios menos la depreciación total (acumulada), más el valor del terreno, al que se le agrega comúnmente un estimado de la utilidad empresarial o las ganancias del desarrollador.

Al resultado obtenido por este enfoque, se le denomina INDICADOR FÍSICO o INDICADOR POR COSTOS.

***ENFOQUE DE INGRESOS:** Es el método para estimar el valor que considera los datos de ingresos y egresos relativos a la propiedad que se está valuando, y estima el valor mediante el proceso de capitalización. La capitalización relaciona el ingreso (normalmente una cifra de ingreso neto) y un tipo de valor definido, convirtiendo una cantidad de ingreso futuro en un estimado de valor. Este proceso puede considerar una capitalización directa (en donde una tasa de capitalización global o todos los riesgos que se rinden se aplican al ingreso de un solo año), o bien una capitalización de flujos de caja (en donde las tasas de rendimiento o de descuento se aplican a una serie de ingresos en un período proyectado). El enfoque de ingresos refleja el principio de anticipación.

Al resultado obtenido por este enfoque, se le denomina INDICADOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS.

VALOR COMERCIAL (Valor Justo de Mercado): Es el Precio más probable estimado, 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.

Se considera que el valor comercial representa el precio justo para la operación entre el comprador y el vendedor. Es el resultado del análisis de hasta tres parámetros valuatorios a saber: Enfoque de costos, Enfoque de ingresos y Enfoque de mercado.

Los tres enfoques mencionados se basan en la investigación de mercado de la zona, tanto para terrenos en venta, como para inmuebles similares en venta y en renta, así como para precios de construcción paramétricos.

Para el Enfoque Comparativo de Mercado se siguió como procedimiento el siguiente:

Se investigaron inmuebles comparables en oferta en la zona.

Al precio de oferta se aplicó el factor de negociación que a juicio del perito, previa consulta con el promotor o propietario, podría obtenerse como descuento para cerrar la operación.

A la oferta negociada, se descuenta el valor del terreno con base el valor de la zona para lote tipo y a las características particulares de cada terreno de las ofertas.

El cociente de la cantidad restante entre la superficie construida, es el precio unitario de construcción en cada oferta.

Los precios unitarios de construcción de cada una de las ofertas, se homologan con respecto al inmueble en estudio para obtener un precio homologado aplicable a la superficie construida en estudio.

Los factores utilizados para esta homologación son:

**VALUACIÓN FISCAL PARA LOS PAGOS DE IMPUESTOS CATASTRAL
Y DE TRASLADO DE DOMINIO EN CUERNAVACA, MORELOS**

VII.1.- ANÁLISIS COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO.

T1	Calle:	ZARAGOZA	s/n	Superficie:		330.000
	Colonia:	Emiliano zapata		Oferta:	\$	220,000.00
	Informes:	Century 21		Valor unitario:	\$	666.67
	tel.:	221.75.84		Observaciones:	Colonia superior	
	Uso del suelo:	H2 Habitacional		Distancia al sujeto:	1 kms.	
T2	Calle:	3 de mayo	No.25	Superficie:		225.000
	Colonia:	Emiliano Zapata		Oferta:	\$	175,000.00
	Informes:	Jose Hdz.		Valor unitario:	\$	777.78
	tel.:	2.41.36.16		Observaciones:	Colonia similar	
	Uso del suelo:	H1 Habitacional		Distancia al sujeto:	2.0 kms.	
T3	Calle:	fracc. Las fincas	No.48	Superficie:		442.000
	Colonia:	jiutepec		Oferta:	\$	550,000.00
	Informes:	remax		Valor unitario:	\$	1,244.34
	tel.:	2.21.12.49		Observaciones:	Misma colonia	
	Uso del suelo:	H1 Habitacional		Distancia al sujeto:	2.0 kms.	
T4	Calle:	Centro	s/n	Superficie:		300.000
	Colonia:	Jiutepec, mor		Oferta:	\$	180,000.00
	Informes:	sr. Jose		Valor unitario:	\$	600.00
	tel.:	55.54.48.54.48.081		Observaciones:	Colonia Similar	
	Uso del suelo:	H1 Habitacional		Distancia al sujeto:	1 km.	
	Calle:		Nº 0	Superficie:		0.000
	Colonia:			Oferta:	\$	-
	Informes:			Valor unitario:	\$	-
	tel.:			Observaciones:		
	Uso del suelo:			Distancia al sujeto:		

Datos del inmueble objeto:			
UBICACIÓN:	NO REELECCIÓN 185	Superficie de terreno/m2:	261.00
	CENTRO		
	EMILIANO ZAPATA	Superficie propuesta como moda/m2:	200.00

ANÁLISIS DE LA INVESTIGACIÓN CON RESPECTO AL LOTE TIPO

C	Valor unitario/m2	FZo	FUb	FFr	Fuso	FSu	FRé	Valor unitario moda/m2	FLo	FNeg	Valor unitario homologado/m2
T1	\$ 666.67	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.50	\$ 333.33	1.00	0.95	\$ 316.67
T2	\$ 777.78	0.90	0.90	0.90	0.90	0.90	0.50	\$ 388.89	0.95	0.95	\$ 350.97
T3	\$ 1,244.34	0.95	0.90	0.90	0.90	0.90	0.55	\$ 684.39	0.95	0.95	\$ 617.66
T4	\$ 600.00	0.95	0.90	0.90	0.90	0.90	0.55	\$ 330.00	1.00	0.95	\$ 313.50

Ponderación:	Caso 1:	25%	\$	79.17
	Caso 2:	25%	\$	87.74
	Caso 3:	25%	\$	154.42
	Caso 4:	25%	\$	78.38
	Caso 5:	0%	\$	-

FZo = Factor de zona	FSu = Factor de superficie (TDF)
FUb = Factor de ubicación	FRé = Factor resultante
FFr = Factor de frente	FLo = Factor por localización
FUso = Factor de uso comercial	FNeg = Factor de negociación

Valor homologado: \$ 399.70	
Valor a utilizar/m2: \$ 400.00	

**VALUACIÓN FISCAL PARA LOS PAGOS DE IMPUESTOS CATASTRAL
Y DE TRASLADO DE DOMINIO EN CUERNAVACA, MORELOS**

IX.- ENFOQUE DE INGRESOS.

a).- CALCULO DE LA RENTA MENSUAL BRUTA.

TIPO	DESTINO:	SUPERFICIE RENTABLE:	VALOR/m ²	RENTA MENS.
T-I	Casa habitación	286.00	\$ 10.61	3,034.19
TOTAL:		286.00		

RENTA BRUTA MENSUAL: Red. \$ 3,000.00

b).- IMPORTE DE DEDUCCIONES:

CONCEPTOS:		CONSIDERACIONES:	
VACÍOS: \$	75.00	2.50%	3 meses, a cada 10 años
IMP. PREDIAL: \$	41.67	1.39%	Con base en la boleta predial
SERV. AGUA:	47.50	1.58%	Con base en la boleta de agua
CONSERVACIÓN: \$	476.67	15.89%	4% Del valor de la construcción cada 10 años
MANTENIMIENTO: \$	-	\$	- Cuota mensual para el condominio.
ADMINISTRACIÓN.: \$	300.00	10.00%	10.00% Porcentaje considerado mensualmente.
ENERG. ELÉCTRICA: \$	-		Considerada en mantenimiento condominal.
SEGUROS: \$	2.40	0.08%	0.03% Cubre incendio, terremoto y vandalismo.
OTROS: \$	21.05	0.70%	Cuota Municipal, con base en boleta predial
I. S. R.: -\$	29.98	-1.00%	Calculado como actividad empresarial.
TOTAL DE DEDUCCIONES: \$	934.30	31.14%	DEPRECIACIÓN FISCAL: \$ 5,645.72 (5% VNR CONST E INST)

Cálculo del I.S.R:

Renta anualizada	5,645.72
Deducciones comprobables:	
Predial anual	235.00
Agua anual	970.00
Administración facturada	3,600.00
Seguros	28.79
Otros, cuota municipal	252.60
Depreciación anual	5,645.72
Subtotal:	10,732.11
INGRESO GRAVABLE:	(5,086.39)
Cuota fija según Código Fiscal	158.07
Excedente (31,818.29 - 5,270.21)	(10,356.60)
Aplica el 10 %	(1,035.66)
Subsidio para cuota fija	
Subsidio para excedente	(517.83)
I.S.R ANUAL: -	359.76
I.S.R MENSUAL:	-29.98

OBTENCIÓN DE LA TASA DE CAPITALIZACIÓN CON BASE EN EL MERCADO:

RENTA PROMEDIO DE LA ZONA O SIMILAR: \$	21.90
RENTA ANUAL DE LA ZONA O SIMILARES: \$	262.82
VENTA UNITARIA DE INMUEBLES SIMILARES EN LA ZONA O SIMILAR: \$	5,321.02
TASA BRUTA DE MERCADO:	4.94%
TASA NETA DE MERCADO:	3.40%

c).- CALCULO DE TASA:

**VALUACIÓN FISCAL PARA LOS PAGOS DE IMPUESTOS CATASTRAL
Y DE TRASLADO DE DOMINIO EN CUERNAVACA, MORELOS**

X.- ENFOQUE DE MERCADO (TERRENO Y CONSTRUCCION POR SEPARADO)

Destino	Superficie Inmueble	Factor Ajuste	Valor Homologado	Valor estimado
Casa habitación	286.000	1.00	\$ 1,737.54	\$ 496,937.45
Habitacion c/baño	0.00 m ²	0.00	\$ -	\$ -
0	0.00 m ²	0.00	\$ -	\$ -
0	0.00 m ²	0.00	\$ -	\$ -
VALOR DEL TERRENO:				\$ 46,851.84
INDICE POR MERCADO:				\$ 543,789.29

XI.- RESUMEN DE LOS VALORES OBTENIDOS.



INDICADOR DE VALOR ENFOQUE COMP. DE MERCADO: \$ 543,789.29
 INDICADOR DE VALOR DEL ENFOQUE DE COSTOS: \$ 159,766.18
 INDICADOR DE VALOR DEL ENFOQUE DE INGRESOS: \$ 729,000.00

XII.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN.

Para determinar el valor justo de mercado, se realiza una ponderación entre los indicadores obtenidos, considerando el 40 % del indicador de mercado, el 40 % del indicador de costos y el 20 % del indicador de ingresos.

DECLARACIONES:

ENFOQUE	VALOR TOTAL	% DE PONDERACIÓN	VALOR PONDERADO
MERCADO	543,789.29	40%	217,515.72
COSTOS	159,766.18	40%	63,906.47
INGRESOS	729,000.00	20%	145,800.00
TOTAL		100%	427,222.19
SUPERFICIE SUJETO			M2 286.00
PRECIO UNITARIO			\$/M2 1,493.78
TOTAL			427,221.08
TOTAL REDONDEADO			427,000.00

XIII.- CONCLUSIÓN DEL AVALÚO.

Los valores estimados en el presente avalúo, están calculados con cifras al: 11 DE AGOSTO DEL 20

VALOR COMERCIAL	\$427,000.00	(SEISCIENTOS VEINTIOCHO MIL PESOS 00/100 M.N.)
------------------------	---------------------	---

VIGENCIA DE ESTE AVALÚO: 29 DE ENERO DEL 2012, MIENTRAS NO CAMBIEN LAS CONDICIONES PREVALECIENTES A LA FECHA DE LA INSPECCION DEL INMUEBLE.

NOTA ESTE AVALÚO ES PARA FINES CATASTRALES DE TRASLADO DE DOMINIO

VALUADOR:

 ARQ. ALMA YOLANDA CHÁVEZ CAMACHO
 CEDULA PROFESIONAL No.2629311

**VALUACIÓN FISCAL PARA LOS PAGOS DE IMPUESTOS CATASTRAL
Y DE TRASLADO DE DOMINIO EN CUERNAVACA, MORELOS**

**CIUDAD DE CUERNAVACA: DISTANCIA / VARIANZA DEL VALOR DEL SUELO
CORTE: CENTRO DE NEGOCIOS (PLAZA CUERNAVACA) A "GALERÍAS CUERNAVACA"**

Muestra número: M5



DATOS DEL INMUEBLE

Ubicación: Río Mayo # 88
Col. Vista Hermosa
Entre: Río Bravo y Río Grijalva
Fuente: Sr. Rómulo Olvera cel. 8115006682

Sup. Terreno m2: 1,260.00

Sup. Construcción m2: -

Tipo y Calidad	Edad:	Edo. Conservación

VALOR UNITARIO DEL TERRENO:

Importe de la oferta \$:	14,000,000.00	1
Superficie construcción m2:	-	2
P.U. construcción \$/m2:	-	3
Factor demérito:	-	4
P.U. resultante (3 x 4) \$/m2:	-	5
Valor construcción (2 x 5) \$:	-	6
Valor Terreno (1 - 6) \$:	14,000,000.00	7
Superficie Terreno	1,260.00	8
Valor unitario terreno (7 / 8)	11,111.11	\$ / m2

LOCALIZACIÓN



Distancia al Centro de Negocios

1,400 m.

Observaciones

Sobre avenida, esquina, uso de suelo Corredor Urbano de Uso Mixto.



*JULIETA DÍAZ SOTELO
MA. ALEJANDRA LÓPEZ BAÑALES
ARQUITECTAS*

**VALUACIÓN FISCAL PARA LOS PAGOS DE IMPUESTOS CATASTRAL
Y DE TRASLADO DE DOMINIO EN CUERNAVACA, MORELOS**

**CIUDAD DE CUERNAVACA: DISTANCIA / VARIANZA DEL VALOR DEL SUELO
CORTE: CENTRO DE NEGOCIOS (PLAZA CUERNAVACA) A "GALERÍAS CUERNAVACA"**

Muestra número: **M12**



DATOS DEL INMUEBLE

Ubicación: Río Conchos # 503
Col. Vista Hermosa
Entre: Río Tamazula y Río Pánuco
Fuente: RE/MAX tel. 3-14-46-96

Sup. Terreno m2: **360.00**

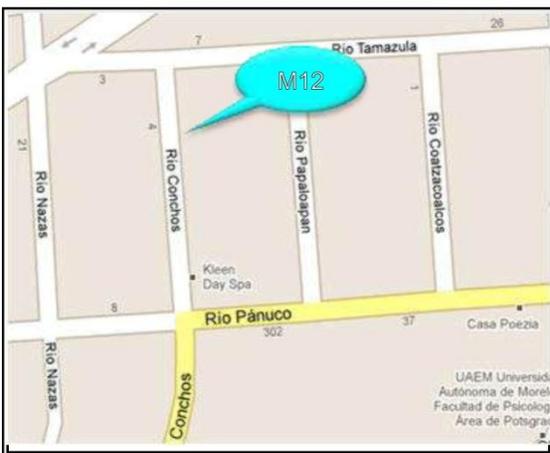
Sup. Construcción m2: **390.00**

Tipo y Calidad	Edad:	Edo. Conservación
H 2 4	Nueva	Excelente

VALOR UNITARIO DEL TERRENO:

Importe de la oferta \$:	7,300,000.00	1
Superficie construcción m2:	390.00	2
P.U. construcción \$/m2:	8,300.00	3
Factor demérito:	1.00	4
P.U. resultante (3 x 4) \$/m2:	8,300.00	5
Valor construcción (2 x 5) \$:	3,237,000.00	6
Valor Terreno (1 - 6) \$:	4,063,000.00	7
Superficie Terreno	360.00	8
Valor unitario terreno (7 / 8)	11,286.11	\$ / m2

LOCALIZACIÓN



Distancia al Centro de Negocios

2,100 m.

Observaciones

Sobre calle tipo, intermedio, uso de suelo H 05

*JULIETA DÍAZ SOTELO
MA. ALEJANDRA LÓPEZ BAÑALES
ARQUITECTAS*

VALUACIÓN FISCAL PARA LOS PAGOS DE IMPUESTOS CATASTRAL
Y DE TRASLADO DE DOMINIO EN CUERNAVACA, MORELOS

LÍNEA DE REGISTRO DE INMUEBLES INVESTIGADOS: CENTRO DE NEGOCIOS PLAZA CUERNAVACA - COL. DEL BOSQUE

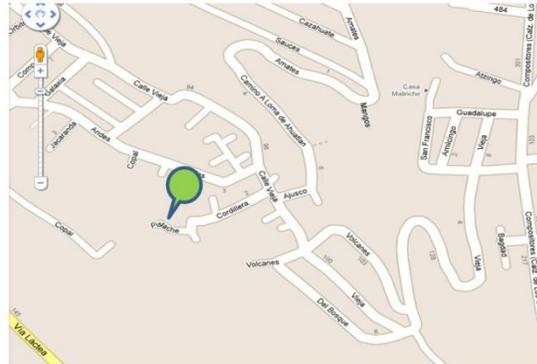
DISTANCIA DEL CENTRO DE NEGOCIOS: 2911.00 ML.

REGISTRO No.15

FECHA DE CAPTURA: 02-ene-11



VISTA TERRENO



N 18° 56' 44.4"
W 099° 15' 14.5"

DATOS:

SUPERFICIE DEL TERRENO : **157.00** M2
UBICACIÓN: CIRCUITO PISTACHE #25, ENTRE CALLE CORDILLERA
Y BARRANCA
COLONIA: TZOMPANTLE SUR
USO DEL SUELO: H2 HABITACIONAL 101 - 200 HAB./HA. LOTE TIPO 250.00 M2
TERENO VALDIO, CON PENDIENTE ORIENTE, PONIENTE
DOCUMENTACION: ESCRITURADO
FUENTE: TRATO DIRECTO AL TELS. 777 241-0515 SR. JUAN DIAZ
SERVICIOS: TRANSPORTE, ESCUELAS, AGUA, LUZ TELEFONO , T.V. CABLE
OBSERVACIONES: NO CUENTA CON DRENAJE NI PAVIMENTO

VALOR: \$ 280,000.00

COSTO POR M2.	\$ 1,783.44
---------------	--------------------

EQUIPO:

ARG. ALMA YOLANDA CHAVEZ CAMACHO

ARG. JORGE LUIS LINARES CADENA

**VALUACIÓN FISCAL PARA LOS PAGOS DE IMPUESTOS CATASTRAL
Y DE TRASLADO DE DOMINIO EN CUERNAVACA, MORELOS**

LÍNEA DE REGISTRO DE INMUEBLES INVESTIGADOS: CENTRO DE NEGOCIOS PLAZA CUERNAVACA - COL. DEL BOSQUE

DISTANCIA DEL CENTRO DE NEGOCIOS: 1966.00 ML.

FECHA DE CAPTURA: 11 DE ENERO-2011



VISTA INMUEBLE



N 18° 56' 38.1"

W 099° 14' 42.8"

DATOS:

UBICACIÓN: CALLE SAN JERONIMO entre calle el salto y amecalco No. 64

COLONIA: TLATENANGO

USO DEL SUELO: H2 HABITACIONAL 101 - 200 HAB./HA. LOTE TIPO 250.00 M2

SUPERFICIE DEL TERRENO EN M2: 250.00

SUPERFICIE DE LA CONSTRUCCION M2: 240.00

TIPO Y CALIDAD	EDAD	EDO. DE CONSERVACION
HABITACIONAL BUENA	NUEVA	BUENA

DOCUMENTACION: ESCRITURAS

FUENTE REMAX HABITAT JAVIER CASTILLO 7773144696

SERVICIOS: COMPLETOS; TRANSPORTE, ESCUELAS, AGUA, LUZ TELEFONO , T.V. CABLE

VALOR DEL INMUEBLE	\$	2,950,000.00
P. U. DE LA CONSTRUCCION:	\$	9,300.00
FACT. DEMERITO:		1.00
P. U. DE LA CONST. RESULTANTE	\$	9,300.00
VALOR DE LA CONSTRUCCION:	\$	2,232,000.00
VALOR DEL TERRENO	\$	718,000.00

VALOR POR M2 DEL TERRENO=	\$	2,872.00
------------------------------	----	-----------------

EQUIPO:

ARQ. ALMA YOLANDA CHAVEZ CAMACHO

ARQ. JORGE LUIS IJNARES CADENA

**VALUACIÓN FISCAL PARA LOS PAGOS DE IMPUESTOS CATASTRAL
Y DE TRASLADO DE DOMINIO EN CUERNAVACA, MORELOS**

LÍNEA DE REGISTRO DE INMUEBLES INVESTIGADOS: CENTRO DE NEGOCIOS PLAZA CUERNAVACA - COL. DEL BOSQUE

DISTANCIA DEL CENTRO DE NEGOCIOS: 450.00 ML.

REGISTRO NO.2

FECHA DE CAPTURA: 11 DE ENERO DEL 2011



VISTA INMUEBLE



N 18° 56' 13.1"
W 099° 13' 52.6"

DATOS: UBICACIÓN: PRIVADA DE LOS ESTRADA entre la calle gustavo gomez a.y coahuila no.17

COLONIA: LA SELVA

USO DEL SUELO: H2 HABITACIONAL 101 - 200 HAB./HA. LOTE TIPO 250.00 M2

SUPERFICIE DEL TERRENO EN M2: 250.00

SUPERFICIE DE LA CONSTRUCCION M2: 210.00

TIPO Y CALIDAD	EDAD	EDO. DE CONSERVACION
HABITACIONAL BUENA	NUEVA	BUENA

DOCUMENTACION: ESCRITURAS

FUENTE CIMA INMOBILIARIA TELS. 777 381-0306 Y 380-1734

SERVICIOS: COMPLETOS; TRANSPORTE, ESCUELAS, AGUA, LUZ TELEFONO , T.V. CABLE

VALOR DEL INMUEBLE	\$	2,200,000.00
P. U. DE LA CONSTRUCCION:	\$	7,000.00
FACT. DEMERITO:		1.00
P. U. DE LA CONST. RESULTANTE	\$	7,000.00
VALOR DE LA CONSTRUCCION:	\$	1,470,000.00
VALOR DEL TERRENO	\$	730,000.00

VALOR POR M2 DEL TERRENO=	\$	2,920.00
---------------------------	----	-----------------

EQUIPO:

ARQ. ALMA YOLANDA CHAVEZ CAMACHO

ARQ. JORGE LUJES LINARES CADENA

**VALUACIÓN FISCAL PARA LOS PAGOS DE IMPUESTOS CATASTRAL
Y DE TRASLADO DE DOMINIO EN CUERNAVACA, MORELOS**

**CIUDAD DE CUERNAVACA: DISTANCIA / VARIANZA DEL VALOR DEL SUELO
CORTE: CENTRO DE NEGOCIOS (PLAZA CUERNAVACA) A "GALERÍAS CUERNAVACA"**

Muestra número: M1



DATOS DEL INMUEBLE

Ubicación: Río Balsas #600
Col. Vista Hermosa
Entre: Alta Tensión y Leandro Valle
Fuente: RE/MAX tel. 3-14-46-96

Sup. Terreno m2: 2,800.00

Sup. Construcción m2:		
Tipo y Calidad	Edad:	Edo. Conservación

VALOR UNITARIO DEL TERRENO:

Importe de la oferta \$:	16,000,000.00	1
Superficie construcción m2:	-	2
P.U. construcción \$/m2:		3
Factor demérito:		4
P.U. resultante (3 x 4) \$/m2:		5
Valor construcción (2 x 5) \$:	-	6
Valor Terreno (1 - 6) \$:	16,000,000.00	7
Superficie Terreno	2,800.00	8
Valor unitario terreno (7 / 8)	5,714.29	\$ / m2

LOCALIZACIÓN



Distancia al Centro de Negocios

100 m.

Observaciones

Sobre avenida, intermedio, uso de suelo Corredor Urbano de Uso Mixto.



*JULIETA DÍAZ SOTELO
MA. ALEJANDRA LÓPEZ BAÑALES
ARQUITECTAS*

X. CONCLUSIONES

La imposición fiscal en todas las sociedades humanas, ha resultado un elemento sustancial para el desarrollo de estas, siempre y cuando los elementos que la conforman al definir los factores de cobro impositivo resulten justos, equilibrados y equitativos.

Un impuesto debe ser consecuente al grado de desarrollo de la localidad, ya que un alto grado de impuestos sin beneficios en la ciudad se deriva en un flujo de desconfianza de la población, más si estos no son aplicados óptimamente con la ejecución de obras de equipamiento, servicios, infraestructura, vivienda, etc. Que mejore la calidad de vida de los habitantes del entorno.

Actualmente en el municipio de Cuernavaca y sus alrededores se da el monto para calcular el impuesto catastral, sin una técnica catastral moderna y aunado a esto la tabla que se maneja de valores no es un tabulador fijo, para poder dar una opinión certera de valor; sin embargo es la técnica a utilizar. Siendo el motivo de este trabajo el análisis de esta situación.

Analizando esta temática, encontramos que los inicios de catastro en el México Prehispánico se ven reflejados en los variados sistemas de información con los que contaba el imperio azteca respecto a su compleja organización política y social, en función de sus diferentes relaciones tributarias, de registro y cartográficas, lo cual constituye el antecedente

principal de los mapas y planos coloniales basados en información catastral mesoamericana.

En la definición de un modelo catastral lo más significativa es la referida a los usos a los que se debe destinar dicha información. Reiterando la idea de catastro concebida como un instrumento al que tenga una participación multifuncional en el desarrollo de la ciudad teniendo servicios de unas determinadas necesidades públicas o privadas, que es incrementar el número de usuarios que se benefician de la información que administran. Ya que se cuenta con la creación de un mantenimiento de una base de datos catastral, que verificarían los valuadores.

Para cualquier municipio es importante la determinación del valor catastral, ya que dicha información además de servir de base tributaria, debería de servir de plataforma para la planeación y administración del municipio (proporcionar servicios como agua, limpieza de calles, basura, drenajes).

Por tal motivo la propuesta de procedimientos de valuación aplicable al municipio de la ciudad de Cuernavaca, Morelos, está enfocada hacia el establecimiento de un procedimiento que articule las tablas de valores y sus actualizaciones dentro de una mecánica que se defina un nodo de valor del que se desprendan en unos elipses con diferentes valores. Que se dan en función de la distancia con el punto o nodo concentrador de valor; esta elipse valuatoria debe considerar los factores que afectan los valores de la tierra, los cuales se pueden dividir en las categorías siguientes: económicas, sociales, legales, gubernamentales, físicas, medioambientales,

de localización y políticas. Ya que ellos explican ampliamente los patrones de los valores de la tierra dentro del área de una ciudad.

Una de las pretensiones del Catastro es de que sea multiutilitario, impuestos, planeación y control del desarrollo urbano.

BIBLIOGRAFIA

- Romero Salgado, Evaristo A. (2010); Apuntes de principios económicos posgrado arquitectura UNAM Valuación Inmobiliaria
- Lagarda Lagarda Ignacio (2006-2009) "El Catastro"
- Benítez González, Remigio (2010) "Propuesta de Valores Catastrales en la Ciudad de Iguala Guerrero"
- Indetec (2008) "Historia del Catastro en México"
- Greene Castillo, Fernando (2005), "Apuntes de la Materia de Catastro Urbano", Especialidad de valuación inmobiliaria; Facultad de Arquitectura. División de estudios de Posgrado, UNAM; México, D.F.

GLOSARIO

ANEXO

LEY GENERAL DE HACIENDA MUNICIPAL DEL ESTADO DE MORELOS

SECCION SEGUNDA

DEL IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE BIENES INMUEBLES

ARTICULO 94 Bis.- Están obligados al pago del Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles establecido en esta Ley, las personas físicas o morales que adquieran inmuebles que consistan en la superficie de terreno y la de construcción, en su caso, ubicados en el Municipio, así como los derechos relacionados con los mismos a que esta Ley se refiere. El impuesto se calculará aplicando el valor del inmueble la tasa del dos por ciento.

ARTÍCULO 94 Bis-1.- Para los efectos de esta sección, se entiende por adquisición la que se derive de:

I.- Todos los actos por el que se transmita la propiedad, incluyendo la donación, la que ocurra por causa de muerte, la aportación a toda clase de asociaciones o sociedades, las que realicen al constituir la copropiedad o la sociedad conyugal;

II.- La compraventa en la que el vendedor se reserve la nuda propiedad, aún cuando la transferencia de ésta, opere con posterioridad;

III.- La promesa de adquirir, cuando el futuro comprador entre en posesión de los bienes o el futuro vendedor reciba el precio de la venta o parte de él, antes de que se celebre el contrato prometido o cuando se pacte alguna de estas circunstancias;

IV.- La cesión de derechos del comprador o del futuro comprador en los casos de las fracciones II y III que anteceden, respectivamente;

V.- Fusión de sociedades;

VI.- La dación en pago y la liquidación, reducción de capital, pago en especie, de remates, utilidades o dividendos de asociaciones o sociedades civiles o mercantiles;

VII.- Transmitir la nuda propiedad;

VIII.- La que se derive de toda resolución judicial o administrativa de adjudicación de inmuebles;

IX.- La cesión de derechos del heredero, legatario o copropietario, así como la renuncia de la herencia o legado efectuada después de la declaratoria de herederos o legatarios;

X.- Toda afectación en Fideicomiso;

XI.- Toda adquisición por arrendamiento financiero;

XII.- La división de la copropiedad y la división de la sociedad conyugal por la parte que se adquiere en demasía del por ciento que le correspondía al copropietario o cónyuge; y

XIII.- La celebración del contrato de permuta, en cuyo caso se considerará que se efectúan dos adquisiciones.

ARTICULO 94 Bis-2.- El valor del inmueble que se considerará para los efectos del artículo 94 Bis de esta Ley, será el que resulte más alto de entre el valor de la adquisición, el valor catastral y el valor que resulte del avalúo practicado por persona o institución autorizada.

En la determinación del valor del inmueble, se incluirá el valor de las construcciones que en su caso tenga, independientemente de los derechos que sobre éstas tengan terceras personas.

Cuando no se pacte precio, el impuesto se calculará con base en el avalúo que practique persona autorizada por la Tesorería Municipal de la demarcación correspondiente.

Las Tesorerías Municipales, establecerá las reglas de carácter general para la práctica de avalúos. Para los efectos de este impuesto, los avalúos que se emitan tendrán vigencia de seis meses, contados a partir de la fecha que se realicen. No producirán efectos fiscales los avalúos que reúnan los requisitos a que se refiere este artículo.

ARTICULO 94 Bís-3.- Los Municipios, por conducto de las autoridades fiscales, se reservan el derecho de revisar los avalúos que se emitan por la celebración de los actos que grava esta Ley. En consecuencia, las autoridades fiscales quedan facultadas para prácticas u ordenar se practique avalúo sobre el o los inmuebles materia de los actos debiendo referirlo a la fecha de celebración, este nuevo avalúo deberá ser tomado

en cuenta por la autoridad fiscal y prevalecerá sobre los avalúos anteriores y aún sobre el precio pactado en los siguientes casos:

A).- Cuando el valor que resultante de dicho acto de fiscalización exceda en más de un diez por ciento de aquel o aquellos que hayan servido originalmente para determinar la base gravable de este impuesto, la autoridad fiscal con base en el nuevo avalúo procederá a determinar las diferencias del impuesto que resulten.

B).- Cuando por el avalúo practicado, ordenado o tomado en consideración por las autoridades fiscales, resulten diferencias de impuesto, los fedatarios no serán responsables solidarios por las mismas, siempre y cuando el avalúo original no hubiere sido tramitado por dichos fedatarios.

ARTICULO 94 Bis-4.- El pago de este impuesto se deberá hacer mediante declaración, en las formas que para el efecto apruebe la Tesorería Municipal de la demarcación correspondiente, las cuales se presentarán dentro de los quince días hábiles siguientes a aquel en que se realice cualquiera de los supuestos que a continuación se señalan:

I.- cuando se adquiriera la nuda propiedad;

II.- A la Adjudicación de los bienes de la sucesión o a los tres años de la muerte del autor de la misma, si transcurrido dicho plazo no se hubiera llevado a cabo la adjudicación, así como al cederse los derechos hereditarios o al enajenarse bienes de la sucesión. En estos dos últimos casos, el impuesto correspondiente a la adquisición por

causa de muerte, se causará en el momento en que se cauce por el cesionario o por el adquirente;

III.- cuando se afecten inmuebles en fideicomiso;

IV.- Cuando se elija la opción terminal en el contrato de arrendamiento financiero;

V.- Tratándose de resoluciones judiciales o administrativas de adjudicación de inmuebles, a partir de la orden de inscripción o de la protocolización de la escritura.

VI.- En los contratos de compraventa, a partir de la celebración.

ARTICULO 94 Bis-5.- En las adquisiciones que se hagan constar en escritura pública, los notarios, corredores y demás fedatarios que por disposición legal tengan funciones notariales, calcularán el impuesto bajo su responsabilidad por cada uno de los actos que consignent, lo que harán constar en la escritura y lo enterarán mediante declaración en la Tesorería Municipal que corresponda a la ubicación del inmueble.

En los demás casos, los contribuyentes pagarán el impuesto mediante declaración ante la Tesorería Municipal que corresponda a la ubicación del inmueble.

ARTICULO 94 Bis-6.- Se presentará declaración por todas las adquisiciones aún cuando no haya impuesto a enterar.

ARTICULO 94 Bis-7.- Las obligaciones a cargo del contribuyente derivadas de este impuesto y sus accesorios, se extinguen en un plazo de cinco años, contados a partir del día siguiente de aquel en el que el Municipio tenga conocimiento por conducto de las autoridades fiscales.

ARTÍCULO 94 Bis-8.- Son sujetos de este impuesto:

I.- El adquirente de el o los inmuebles a través de cualquiera de las figuras jurídicas señaladas en el artículo 94 Bis-1 de esta Ley.

II.- El enajenante, cedente, donante prominente vendedor, el portante del inmueble en su caso, el deudor en caso de daciones en pago, el administrador liquidador o interventor , el usufructuario, el nudo propietario, las sucesiones por conducto de su albacea, el copropietario y el cónyuge que por virtud de tal constitución, división o disolución de la sociedad conyugal decrezca o extinga sus derechos, los permutantes así como la fiduciaria, en el caso de fideicomiso y el fedatario, este último en el caso de que no entere el impuesto.

ARTICULO 94 Bis-9.- Cuando la adquisición de bienes inmuebles se produzca por resoluciones de autoridades no ubicadas en el Estado de Morelos, el pago del impuesto se hará dentro de los veinte días hábiles siguientes a la fecha en que se haya formalizado la adquisición ante fedatario.

Quando dicha adquisición opere en virtud de actos y contratos celebrados fuera del territorio de la República Mexicana, o bien a través de resoluciones dictadas por autoridades extranjeras, el

impuesto deberá ser cubierto dentro del plazo de noventa días hábiles, contados a partir de la fecha en que surtan sus efectos en la República Mexicana.

ARTICULO 94 Bis-10.- No causarán este impuesto:

I.- Las adquisiciones de inmuebles que haga la Federación, el Distrito Federal, los Estados y los Municipios, para formar parte de los bienes del dominio público;

II.- La adjudicación de bienes por disolución de la sociedad conyugal, siempre que no crezca el por ciento que originalmente les correspondía a los cónyuges y que se acredite que estos bienes fueron adquiridos bajo este régimen;

III.- La disolución o división de la copropiedad, siempre que las partes adjudicadas no excedan de las porciones que proindiviso correspondían a cada uno de los copropietarios;

IV.- Los actos o contratos traslativos de dominio en los que intervenga una institución u organismo creado por el Estado para promover la vivienda como adquirente por lo que a ellas se refiere.

ARTICULO 94 Bis-11.- Los fedatarios no podrán autorizar definitivamente las escrituras en que consten los actos que grava esta Ley, hasta en tanto no les sea devuelta, por la autoridad competente, la declaración en que se manifestó la operación o se realizó el pago del impuesto a que esta sección se refiere, según sea el caso.

ARTICULO 94 Bis-12.- El Registro Público de la Propiedad y del Comercio no registrará la operación traslativa de dominio, si no se le exhibe el documento que contenga la declaración de este impuesto, debidamente sellado por la autoridad fiscal respectiva.