

## **El Catastro Municipal y su Relevancia para el Fortalecimiento de la Tributación Inmobiliaria**

### **Municipios de Estado de Tlaxcala.**

Curso remoto en vivo

30 de marzo de 2022

# Objetivo General del Curso

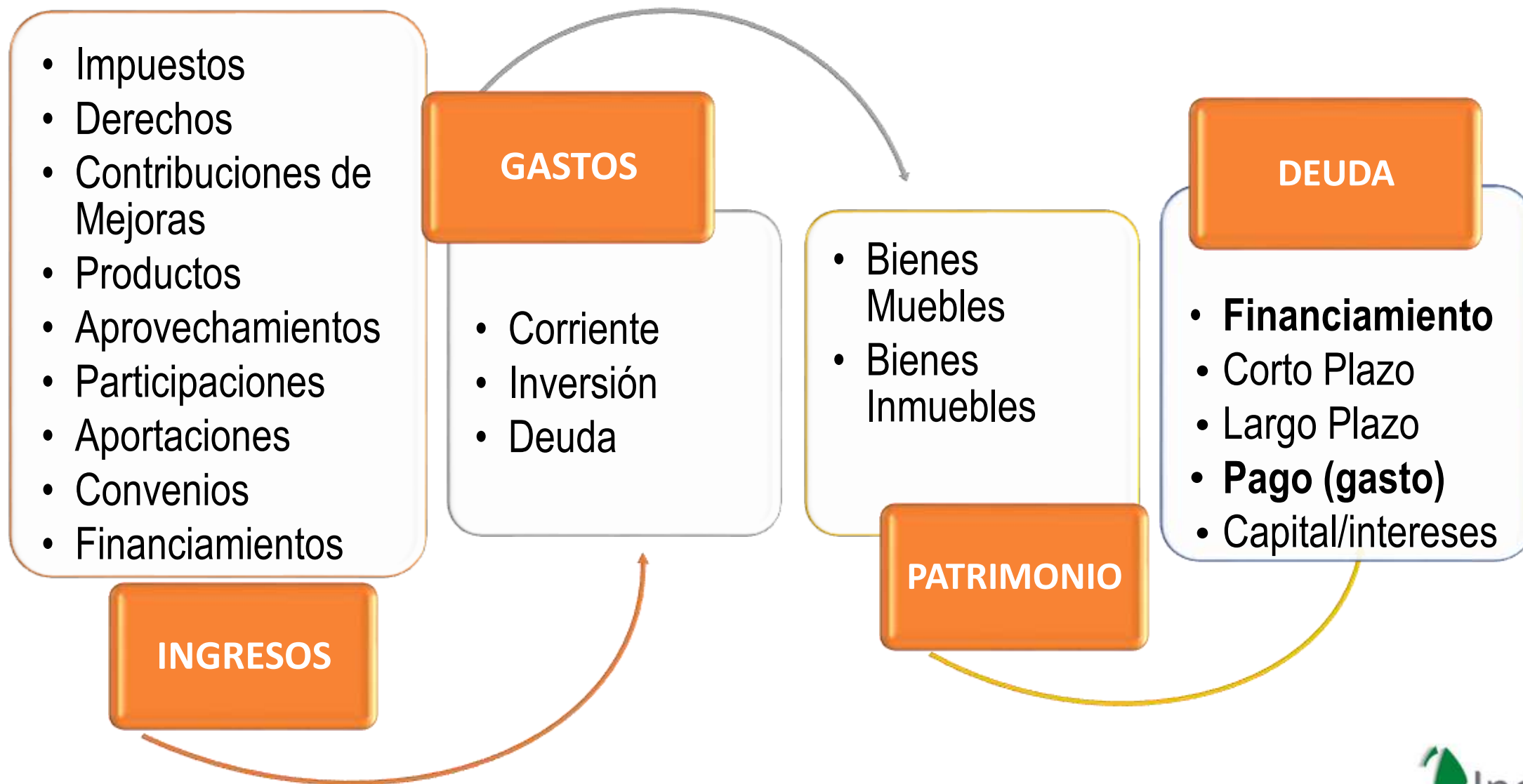
Conocer y analizar las mejores estrategias y acciones para actualizar y modernizar el catastro de los municipios del estado de Tlaxcala en apoyo al fortalecimiento de la recaudación del impuesto predial y de otras contribuciones inmobiliarias.

# Programa Temático

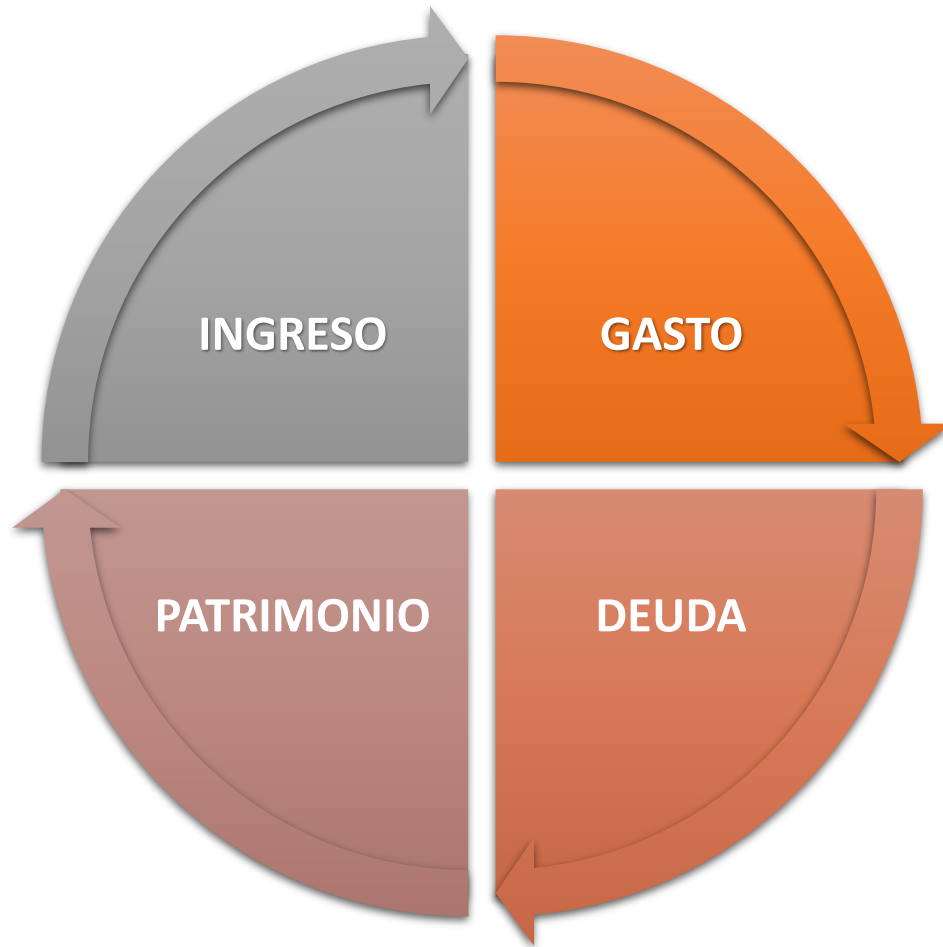
1. El Catastro y la Tributación Inmobiliaria
2. Marco Jurídico y Normativo del Catastro
3. Diagnóstico del Catastro: situación actual en los municipios del Estado de Tlaxcala
4. Estructura y Formulación de las Tablas de Valores
5. Importancia de los Observatorios de Valores de Mercado de Suelo
6. Modernización Catastral: espacios de oportunidad
7. Actualización de la Base de Datos Catastral: estrategias y acciones

# **1.El Catastro y la Tributación Inmobiliaria**

# Estructura de la Hacienda Pública



# GESTIÓN DE LA HACIENDA PÚBLICA



## FUNCIONES ESENCIALES



- Obtención de ingresos
- Ejercicio y control gasto
- Administración del patrimonio
- Contratación y ejercicio de recursos financieros y cumplimiento de obligaciones

## FUNCIONES TRANSVERSALES

- Contabilidad Gubernamental
- Política y Coord. Fiscal
- **Catastro**
- Informática (TIC's)
- Transparencia y rendición de cuentas

# CONTRIBUCIONES INMOBILIARIAS MUNICIPALES VINCULADAS AL CATASTRO

Derechos por servicios  
de agua potable



Contribución  
de Mejoras

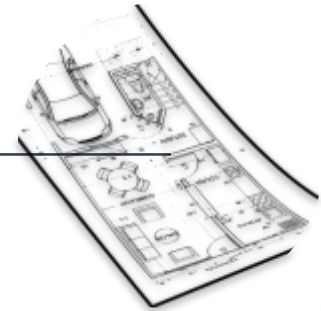
**CATASTRO**



**Impuesto  
Predial**



**Impuesto sobre  
adquisición de  
inmuebles ISAI  
(Transmisiones  
patrimoniales)**



**Derechos de  
construcción,  
reconstrucción,  
demolición y  
reparación de  
inmuebles  
(licencias)**

**Impuesto de Plusvalías**

# Recaudación del impuesto predial nacional Vs Estado de Tlaxcala, 2020

## Recaudación Nacional



Recaudación Predial Nacional \$ 56,621,089,489  
Población Nacional; 126,014,024 hab.  
Total de Cuentas Pagadas: 24,481,311

Recaudación Promedio por Cuenta:

\$ 2,313.00

Recaudación promedio Per Cápita:

\$ 449.00

Vs

## Recaudación total de los municipios del Estado de Tlaxcala



Recaudación Predial en el Estado de Tlaxcala \$ 123,270,070  
Población del Estado de Tlaxcala: 1,342,977 hab.  
Total de Cuentas Pagadas: 299,240

Recaudación Promedio por Cuenta:

\$ 412.00

-461%

Recaudación Promedio Per Cápita:

\$ 98.00

-360%

**Fuente:** Cuadro formulado por Indetec, con base a cifras de recaudación predial proporcionadas a la SHCP-UCEF para efectos de participaciones federales.

Población 2020 tomada de "Indicadores Demográficos de México de 1950 a 2050". CONAPO. Población a mitad del año 2020.



# PROBLEMÁTICA GENERAL DEL CATASTRO



# ¿QUÉ ES CATASTRO?

- ❖ “Es el inventario del territorio del Estado, estructurado por un conjunto de registros relativos a la identificación y valuación de los bienes inmuebles ubicados en la Entidad.” **Colima**
- ❖ “Es el inventario y la valuación, precisos y detallados, de los bienes inmuebles públicos y privados ubicados en la municipalidad”. **Jalisco**
- ❖ “El Catastro, para efectos de esta Ley, es un sistema de información territorial para usos múltiples, estructurado por un conjunto de registros, tanto gráficos como numéricos, que contienen los datos referentes al inventario de inmuebles, de infraestructura y equipamiento urbano en la Entidad, y tiene como objetivos ...” **Puebla**

...

**CATASTRO.** - Es el censo analítico de las características cualitativas, cuantitativas, técnicas, legales, fiscales, económicas, administrativas y sociales de los bienes inmuebles públicos y privados ubicados en el territorio del Estado de Quintana Roo, atendiendo a su demarcación municipal que tiene por objeto conformar un Sistema Estatal de Información Catastral. **(Q. ROO)**

ARTÍCULO 2. El Catastro es el sistema de información territorial, cuyo propósito es integrar, conservar y mantener actualizado el padrón catastral que contiene datos técnicos y administrativos de un inventario analítico de los inmuebles ubicados dentro del territorio del Estado. **(TLAXCALA)**

El padrón catastral es el inventario analítico de los inmuebles, conformado por el conjunto de registros geográficos, gráficos, estadísticos, alfanuméricos y elementos y características resultantes de las actividades catastrales de identificación, inscripción, control y valuación de inmuebles.

La actividad catastral es el conjunto de acciones que permiten integrar, conservar y mantener actualizado el inventario analítico con las características cualitativas y cuantitativas de los inmuebles inscritos en el padrón catastral del Estado, realizado de conformidad con las disposiciones aplicables en la materia.

**FUENTE:** Ley de Catastro del Estado de Tlaxcala; POE; 12 de septiembre de 2016.

# FINES DEL CATASTRO

## ***Fiscales:***

*Determinación  
y control de  
contribuciones  
inmobiliarias*

## ***Urbanísticos:***

*Planeación y  
desarrollo  
urbano*

## ***Económicos:***

*Determinación  
del uso de la  
tierra y de su  
potencial*

## ***Jurídicos:***

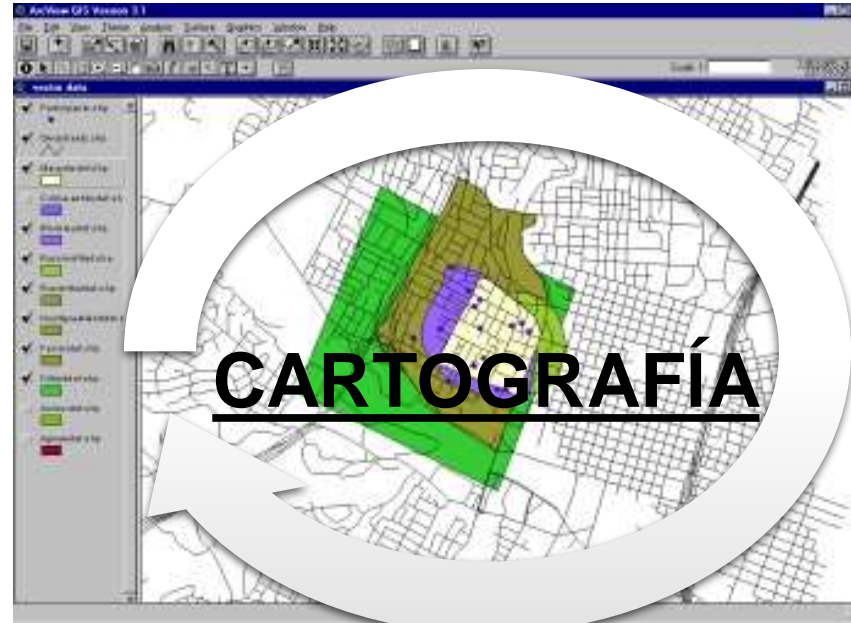
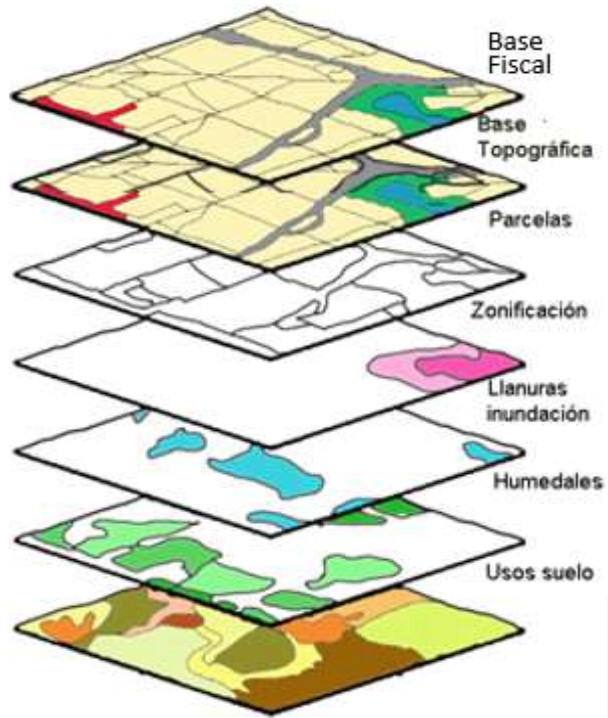
*Mayor certeza  
jurídica a la  
propiedad  
inmueble*

## ***Estadísticos:***

*Integra y  
genera  
información en  
apoyo a  
políticas  
económicas y  
sociales*

# ¿QUÉ APORTA UN CATASTRO FISCAL?

## Datos registrales y espaciales



**Valor de los inmuebles**

¿Dónde están los predios?  
¿De quién son?  
¿Cuánto valen?

## **2. Marco Jurídico y Normativo del Catastro**

# ÁMBITO GUBERNAMENTAL COMPETENTE EN MATERIA DE CATASTRO



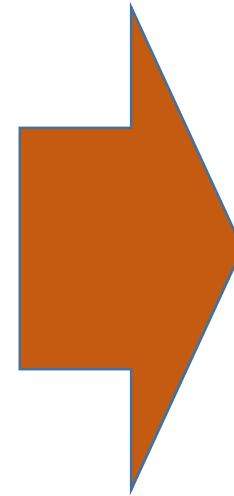


## Propiedad inmueble

Pública

Privada

Social



Registro  
Catastral

# ARTÍCULO 73 CONSTITUCIONAL

Art. 73. El Congreso tiene facultad:

...

XXIX-R Para expedir las leyes generales que armonicen y homologuen la organización y el funcionamiento de los registros civiles, los registros públicos inmobiliarios y de personas morales de las entidades federativas y los catastros municipales;

Fracción adicionada DOF 27-12-2013; y Reformada DOF 05-02-2017R

...

# Transitorios del Proyecto de adición Fracc. XXIX-R del Art. 73 Const. (\*)

## Transitorios:

Primero.- El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

Segundo.- El Congreso de la Unión expedirá la ley general correspondiente en un plazo no mayor a 180 días a partir de la entrada en vigor del presente Decreto. Para ello, solicitará previamente la opinión de las entidades federativas.

Tercero.- Las Legislaturas de las Entidades Federativas adecuarán las legislaciones correspondientes a lo dispuesto en el presente Decreto y a la ley general que apruebe el Congreso de la Unión en un plazo no mayor a 60 días a partir de la entrada en vigor de dicha ley general.

(\*) DOF 27 Diciembre de 2013

# Transitorios del Proyecto de reforma Fracc. XXIX-R del Art. 73 Const. (\*)

## Transitorios

Primero.- El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

Segundo.- En un plazo que no excederá de 180 días naturales siguientes a la entrada en vigor del presente Decreto, el Congreso de la Unión expedirá las leyes generales a que se refieren las fracciones XXIX-A, XXIX-R, XXIX-Y y XXIX-Z de esta Constitución.

Tercero.- La ley general en materia de registros civiles a que se refiere la fracción XXIX-R del artículo 73 de esta Constitución deberá prever, al menos: la obligación de trabajar con formatos accesibles de inscripción; la estandarización de actas a nivel nacional; medidas de seguridad física y electrónica; la posibilidad de realizar trámites con firmas digitales; de realizar consultas y emisiones vía remota; ...

...

Séptimo.- La ley general en materia de justicia cívica ...

# ANTECEDENTES LEGISLATIVOS

❑ **31 DE OCTUBRE 2012** SE PRESENTÓ AL PLENO DE LA C. DE DIPUTADOS LA INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO QUE BUSCA HOMOLOGAR Y ARMONIZAR LA OPERACIÓN DE LOS REGISTROS PÚBLICOS INMOBILIARIOS Y DE PERSONAS MORALES, ASÍ COMO LOS CATASTROS DE TODO EL PAÍS



❑ A TRAVÉS DE OTORGAR UNA NUEVA FACULTAD AL CONGRESO DE LA UNIÓN

**CON LA NUEVA FACULTAD PARA  
LEGISLAR EN LA MATERIA, SE  
PROPONDRÍA LA EXPEDICIÓN DE UNA  
LEY GENERAL**



**ESTA LEY TENDRÍA QUE:**

- **RECONOCER QUE LOS REGISTROS Y CATASTROS NO SON DE ÁMBITO FEDERAL**
- **FORTALECER INSTITUCIONALMENTE A LOS MISMOS**
- **RESPETAR LA AUTONOMÍA Y SOBERANÍA DE LAS ENTIDADES Y MUNICIPIOS**

**30 DE ABRIL 2013**

EL PLENO DE LA **CÁMARA DE SENADORES** APROBÓ EL DICTÁMEN CON PROYECTO DE DECRETO QUE REFORMA Y ADICIONA UNA FRACCIÓN XXIXU AL ART. 73 DE LA CPEUM

LA C. DE SENADORES REMITIÓ A LA C. DIPUTADOS EL EXPEDIENTE DEL PROYECTO DE DECRETO QUE REFORMA Y ADICIONA UNA FRACCIÓN XXIXU AL ART. 73 DE LA CPEUM



**2 DE JULIO DE 2013**



LA MESA DIRECTIVA DE LA **CÁMARA DE DIPUTADOS**  
TURNÓ A LA COMISIÓN DE PUNTOS CONSTITUCIONALES  
LA MINUTA PARA SU ANÁLISIS, ESTUDIO Y ELABORACIÓN  
DE DICTAMEN

# **DICTÁMENES**



## 1. COMPARTEN LA MOTIVACIÓN Y OBJETIVOS DE LA INICIATIVA

- ☐ FORTALECER A LA INSTITUCIÓN CATASTRAL Y A SU VEZ A LAS HACIENDAS LOCALES POR MEDIO DE LA RECAUDACIÓN DE IMPUESTOS INMOBILIARIOS (PREDIAL Y TRASLADO DE DOMINIO) DENTRO DEL MARCO DE SEGURIDAD JURÍDICA DE LA PROPIEDAD
- ☐ GENERAR INFORMACIÓN PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y PARA LAS POLÍTICAS PÚBLICAS DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA
- ☐ ELIMINAR MILES DE LITIGIOS HEREDITARIOS POR FALTA DE CLARIDAD EN LAS PROPIEDADES



2. RECONOCEN QUE EL CATASTRO Y LA BASE GRAVABLE PARA LA GENERACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL ESTÁN DESACTUALIZADOS
3. QUE LOS REGISTROS PÚBLICOS NO ESTÁN MODERNIZADOS NI ARMONIZADOS CON LOS CATASTROS
4. QUE CONTAR CON VALORES CATASTRALES ACTUALIZADOS Y UNIFORMES CON LOS REGISTROS PÚBLICOS NO IMPLICA COBRAR MÁS IMPUESTOS, SINO QUE SE BUSCA COBRAR MEJOR, Y QUE
8. MÉXICO REQUIERE MODERNIZAR LAS INSTITUCIONES REGISTRALES PARA ESTAR A LA VANGUARDIA NACIONAL E INTERNACIONAL

CONSIDERA ADECUADA LA INTENCIÓN DEL PROPONENTE QUE PRETENDE ADICIONAR LA CARTA FUNDAMENTAL A EFECTO DE QUE LOS REGISTROS PÚBLICOS DE LA PROPIEDAD CONTRIBUYAN A MEJORAR LA SEGURIDAD DE LA TITULARIDAD Y TENENCIA DE LOS BIENES, DISMINUYENDO LOS COSTOS DE INTERCAMBIO DE LOS MISMOS, LOGRANDO UN MEJOR FUNCIONAMIENTO DEL SISTEMA ECONÓMICO

**SE CONSIDERA CERTERA LA INTENCIÓN DEL PROPONENTE DE FACULTAR AL CONGRESO DE LA UNIÓN PARA EMITIR UNA LEY GENERAL QUE NO VULNERE EL PACTO FEDERAL Y FORTALEZCA A LAS ENTIDADES FEDERATIVAS Y MUNICIPIOS**

**LEY GENERAL**

**FINALIDAD:**

**ARMONIZAR Y HOMOLOGAR LA OPERACIÓN DE LOS  
REGISTROS Y LOS CATASTROS DEL PAÍS**

**SE CONSIDERA ADECUADA LA INICIATIVA, TODA VEZ QUE MENCIONA AL INEGI COMO ÁRBITRO TÉCNICO PARA GARANTIZAR ESTÁNDARES DE DATOS GEOESTADÍSTICOS, PERO SIN LLEGAR A DEFINIR Y ESTABLECER PROCESOS Y ESTÁNDARES DE OPERACIÓN CATASTRAL Y NO IMPLICA QUE LA REFORMA TENGA ALGÚN EFECTO SOBRE LAS ATRIBUCIONES DEL INSTITUTO.**

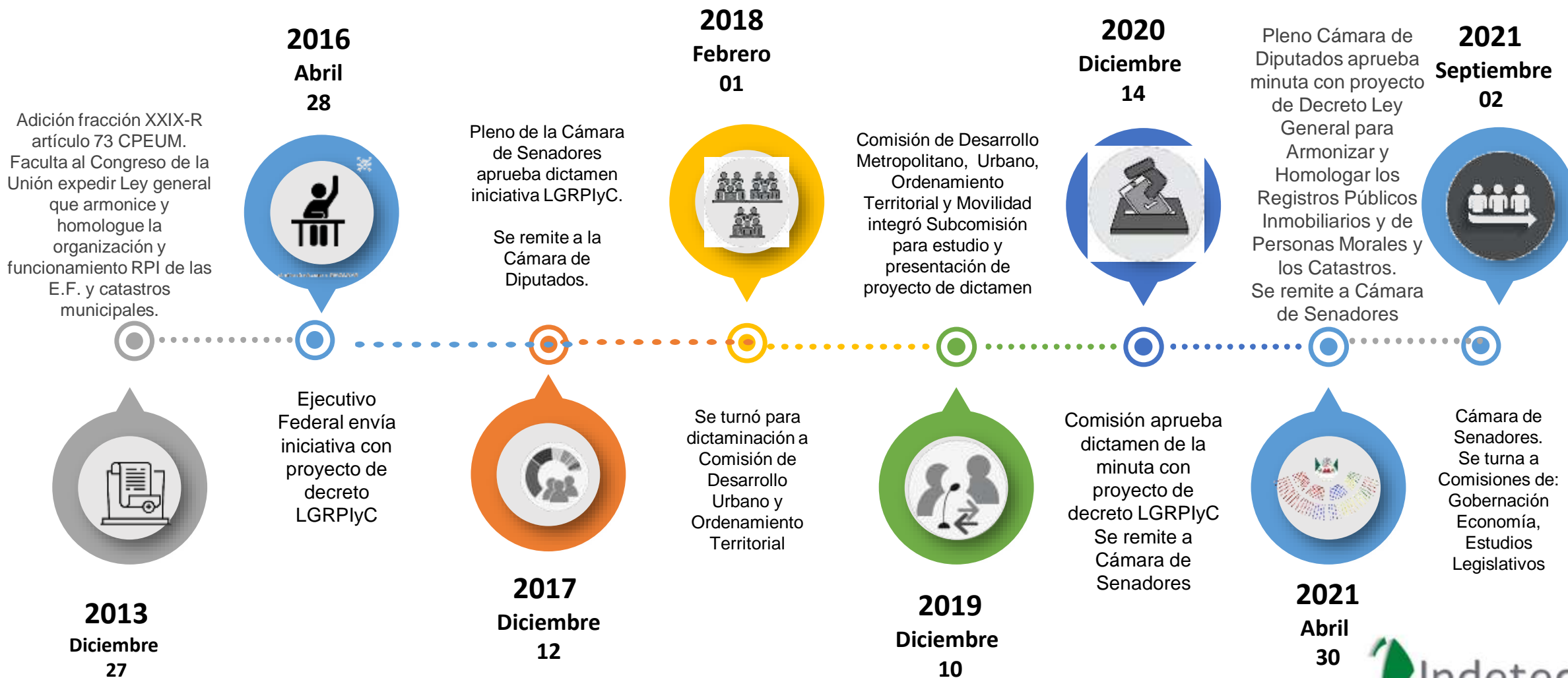
## De las Reformas de la Constitución

**Artículo 135.** La presente Constitución puede ser adicionada o reformada. Para que las adiciones o reformas lleguen a ser parte de la misma, se requiere que el Congreso de la Unión, por el voto de las dos terceras partes de los individuos presentes, acuerden las reformas o adiciones, y que éstas sean aprobadas por la mayoría de las legislaturas de los Estados.

El Congreso de la Unión o la Comisión Permanente en su caso, harán el cómputo de los votos de las Legislaturas y la declaración de haber sido aprobadas las adiciones o reformas.



# Ley General para Armonizar y Homologar los Registros Públicos Inmobiliarios y de Personas Morales y los Catastros.



# **Estructura de la Ley General para Armonizar y Homologar los Registros Públicos Inmobiliarios y de Personas Morales y los Catastros**

**10 títulos**

**29 capítulos**

**140 artículos ordinarios**

**20 artículos transitorios**

14 capítulos de 1 sólo artículo (50% de los capítulos de la ley)

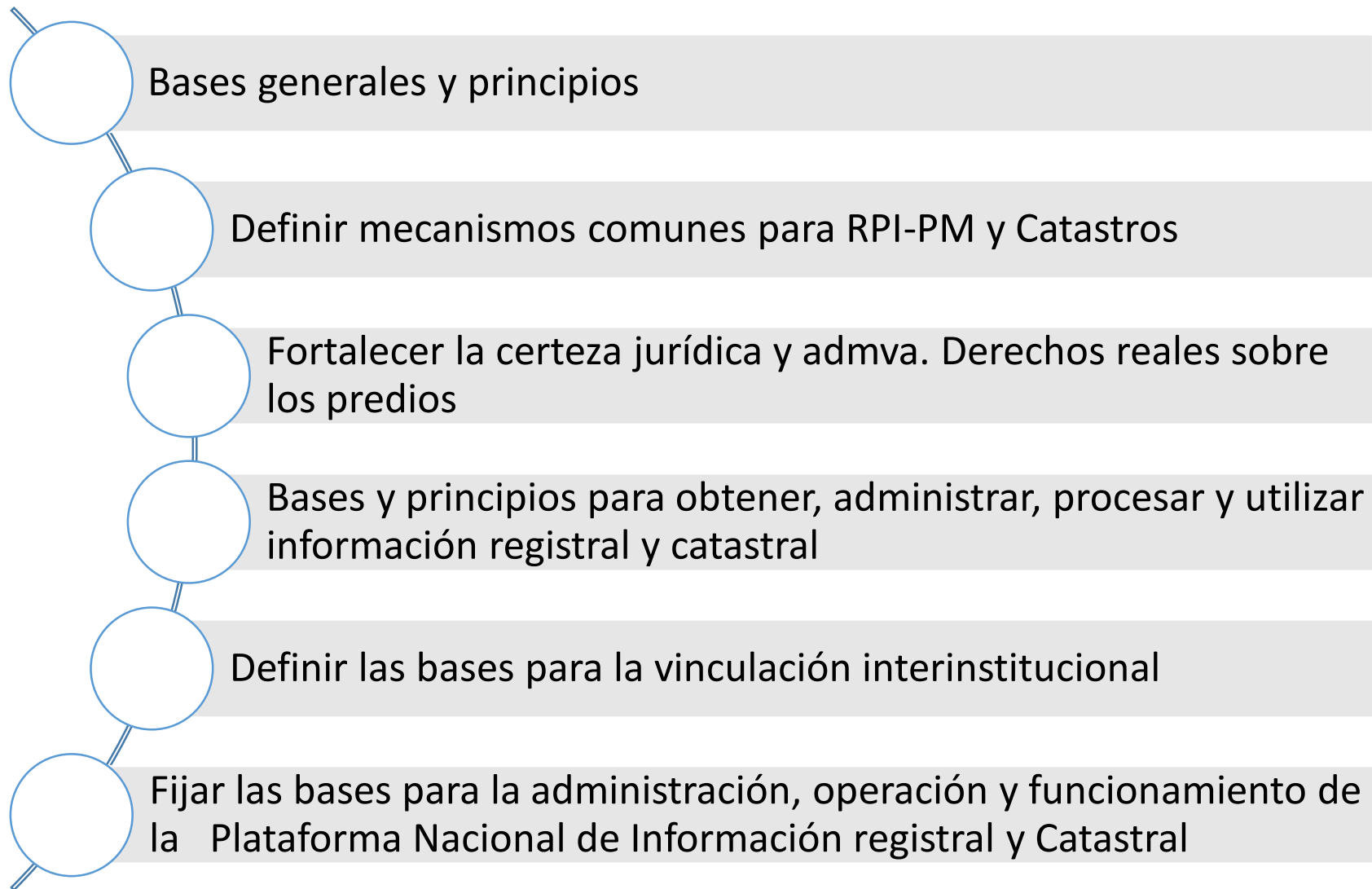
6 capítulos de 2 artículos

7 capítulos de 3-6 artículos

1 capítulo de 35 artículos (del RPI)

1 capítulo de 48 artículos (de la función catastral)

# OBETIVOS DE LA LRPI-PM Y LOS CATASTROS



# ¿QUÉ HACE FALTA?

Que la Cámara de Senadores apruebe la minuta y ley enviada por la Cámara de Diputados

Que las legislaturas locales adecuen la legislación local sobre la materia

Que los gobiernos destinen recursos presupuestales para los temas registrales y catastrales

Que se profesionalice al personal de los RPI y Catastros municipales

Que se estandarice la infraestructura tecnológica requerida para la interoperabilidad de los sistemas registrales y catastrales

# ¿Cuáles son las perspectivas?

## Jurídico

- Adecuación de leyes locales y emitir reglamentos y normas complementarias
- Mayor certeza jurídica de la propiedad inmueble

## Técnico

- Manejo de sistemas de gestión registral y catastral con tecnologías compatibles y modernas

## Admvo.

- Bases de datos registrales actualizadas y homologadas
- Profesionalización y certificación del personal

## Fiscal

- Manejo de valores catastrales reales
- Elevar los índices de recaudación predial

## Social

- Disminuir quejas y litigios
- Contribuir al ordenamiento del desarrollo urbano y del uso de suelo

# Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

**Art. 115 Constitucional:**

Tablas de Valores Catastrales



**Fracción IV.....**



Los ayuntamientos, en el ámbito de su competencia, propondrán a las legislaturas estatales las cuotas y tarifas aplicables a impuestos, derechos, contribuciones de mejoras **y las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria.**

DECRETO por el que se declara reformado y  
adicionado el Artículo 115 Constitucional\*

# TRANSITORIOS

**Artículo Quinto.- Antes del inicio del ejercicio fiscal de 2002**, las legislaturas de los estados, en coordinación con los municipios respectivos, adoptarán las medidas conducentes a fin de que los valores unitarios de suelo que sirven de base para el cobro **de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria sean equiparables a los valores de mercado** de dicha propiedad y procederán, en su caso, a realizar las adecuaciones correspondientes a las tasas aplicables para el cobro de las mencionadas contribuciones, a fin de garantizar su apego a los principios de proporcionalidad y equidad.

(\*) DOF diciembre 23 de 1999

# Ley de Catastro del Estado de Tlaxcala\*

## Disposiciones generales

- ❑ **Carácter de la ley:** de orden público e interés social, y de observancia general en todo el territorio del estado (Art. 1)
  
- ❑ **Objeto de la ley:** (Art. 1)
  - I. Establecer las funciones del Catastro en el Estado de Tlaxcala; normar y regular la integración, organización y funcionamiento del Instituto y emitir las normas generales que regirán el trabajo catastral en los Municipios;
  - II. Las normas y principios básicos de acuerdo con los cuales se llevarán a cabo las funciones catastrales;
  - III. Las disposiciones conforme a las cuales los ayuntamientos podrán celebrar convenios con el Instituto, para que éste se haga cargo de ...
  - IV. Las normas y lineamientos de carácter técnico para la formulación del inventario de los bienes inmuebles ...
  - V. Las bases para la organización, integración y funcionamiento del Sistema de Información Catastral Estatal y Municipal; y
  - VI. *Las normas ...*



# ...Del catastro y de la función catastral

ARTÍCULO 2. El Catastro es el sistema de información territorial, cuyo propósito es integrar, conservar y mantener actualizado el padrón catastral que contiene datos técnicos y administrativos de un inventario analítico de los inmuebles ubicados dentro del territorio del Estado. **(TLAXCALA)**

El padrón catastral es el inventario analítico de los inmuebles, conformado por el conjunto de registros geográficos, gráficos, estadísticos, alfanuméricos y elementos y características resultantes de las actividades catastrales de identificación, inscripción, control y valuación de inmuebles.

La actividad catastral es el conjunto de acciones que permiten integrar, conservar y mantener actualizado el inventario analítico con las características cualitativas y cuantitativas de los inmuebles inscritos en el padrón catastral del Estado, realizado de conformidad con las disposiciones aplicables en la materia.

**FUENTE:** Ley de Catastro del Estado de Tlaxcala; POE; 12 de septiembre de 2016.

# Ley de Catastro del Estado de Tlaxcala

## Del Catastro y de la Función Catastral

### □ Art. 4.

Todos los bienes inmuebles ubicados dentro del territorio del Estado, deberán estar inscritos en el catastro y ser objeto de avalúo, cualquiera que sea su tipo de tenencia, régimen jurídico de propiedad, uso, aprovechamiento, fin o destino ...

# Ley de Catastro del Estado de Tlaxcala

## Facultades y obligaciones del Instituto de Catastro del Estado (Art. 5)

- I. Expedir manuales de procedimientos técnicos y administrativos ...
- II. Emitir las normas técnicas y especificaciones para la producción de cartografía catastral, ...
- III. Expedir las normas, manuales o lineamientos referentes a la valuación catastral, así como las relativas a la zonificación catastral y elaboración de las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones;
- IV. ...
- V. Emitir opinión a petición del Congreso, cuando éste la requiera, para elaborar el dictamen de las propuestas de cuotas y tarifas aplicables a impuestos y de tablas de valores ...

[...]

# Ley de Catastro del Estado de Tlaxcala

Coordinación del catastro estatal y los catastros municipales  
(Art. 6)

Convenios de Colaboración Administrativas Municipio-Estado  
(Art. 7)

Definiciones técnicas  
(Art. 8)

Autoridades en materia de catastro  
(Art. 16)

- *Secretaría de Planeación y Finanzas*
- *Ayuntamientos (Presidente Municipal)*
- *Instituto de Catastro*

## CAPÍTULO II DE LAS ATRIBUCIONES DEL GOBIERNO ESTATAL Y LOS GOBIERNOS MUNICIPALES

ARTÍCULO 16. En el Estado de Tlaxcala, son autoridades en materia de Catastro:

- I. La Secretaría de Planeación y Finanzas;
- II. Los ayuntamientos por conducto del Presidente Municipal; y
- III. El Instituto de Catastro del Estado.

**FUENTE:** Ley de Catastro del Estado de Tlaxcala; POE; 12 de septiembre de 2016.

# CAPÍTULO II DE LAS ATRIBUCIONES DEL GOBIERNO ESTATAL Y LOS GOBIERNOS MUNICIPALES

ARTÍCULO 17. Son atribuciones de la Secretaría:

- I. Establecer las políticas y lineamientos generales de catastro y evaluar su cumplimiento;
- II. Suscribir acuerdos y convenios de coordinación o colaboración en materia de catastro con dependencias y entidades de la administración Pública Federal y de otras entidades federativas; y
- III. Las demás que establezca esta Ley.

*¿y dónde quedan las atribuciones de los  
ayuntamientos y del Instituto?*

**FUENTE:** Ley de Catastro del Estado de Tlaxcala; POE; 12 de septiembre de 2016.

## TÍTULO SEGUNDO DE LA FUNCIÓN CATASTRAL

ARTÍCULO 18. El Catastro tiene por objeto clasificar, procesar y proporcionar información concerniente al suelo y a las construcciones. Las disposiciones de este título regulan la integración, organización, funcionamiento, y conservación del catastro, ...

ARTÍCULO 19. Los bienes inmuebles ubicados dentro del territorio de cada Municipio, deberán estar inscritos en el Catastro Municipal, cuya clave catastral ...

**FUENTE:** Ley de Catastro del Estado de Tlaxcala; POE; 12 de septiembre de 2016.

# DE LAS OPERACIONES Y LA VALUACIÓN CATASTRAL

ARTÍCULO 25. Todos los predios ubicados dentro del territorio de los municipios del Estado, podrán ser objeto de avalúo. Las autoridades competentes deberán determinar el valor catastral de cada inmueble con la aplicación de los planos y tablas generales de valores unitarios de suelo y construcción aprobados por el Congreso.

**FUENTE:** Ley de Catastro del Estado de Tlaxcala; POE; 12 de septiembre de 2016.



# DE LAS OPERACIONES Y LA VALUACIÓN CATASTRAL

ARTÍCULO 26. Las autoridades catastrales publicarán en el Tablón de Anuncios del Municipio, y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado durante los meses de mayo y junio, los planos y tablas generales de valores unitarios de terrenos y construcción por zonas homogéneas y bandas de valor en zonas urbanas y, tratándose de predios rurales, por hectárea, atendiendo a su clase y categoría, ....Los valores unitarios que propongan los ayuntamientos, deberán ser análogos a los valores de mercado al momento de elaborarse el estudio correspondiente.

(Valores vigentes)

# DE LAS PROPUESTAS DE TABLAS DE VALORES

ARTÍCULO 27. A más tardar el quince de julio del ejercicio fiscal correspondiente, las autoridades catastrales presentarán al Ayuntamiento los planos y tablas generales de valores unitarios de suelo y construcción que sirven de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, en los términos del primer párrafo del artículo anterior. A su vez, el Ayuntamiento, a más tardar el treinta de agosto, resolverá sobre la propuesta de planos y tablas de valores que presentará al Congreso para su aprobación antes del veinte de septiembre, las cuales regirán en el ejercicio fiscal siguiente al en que se aprueben.

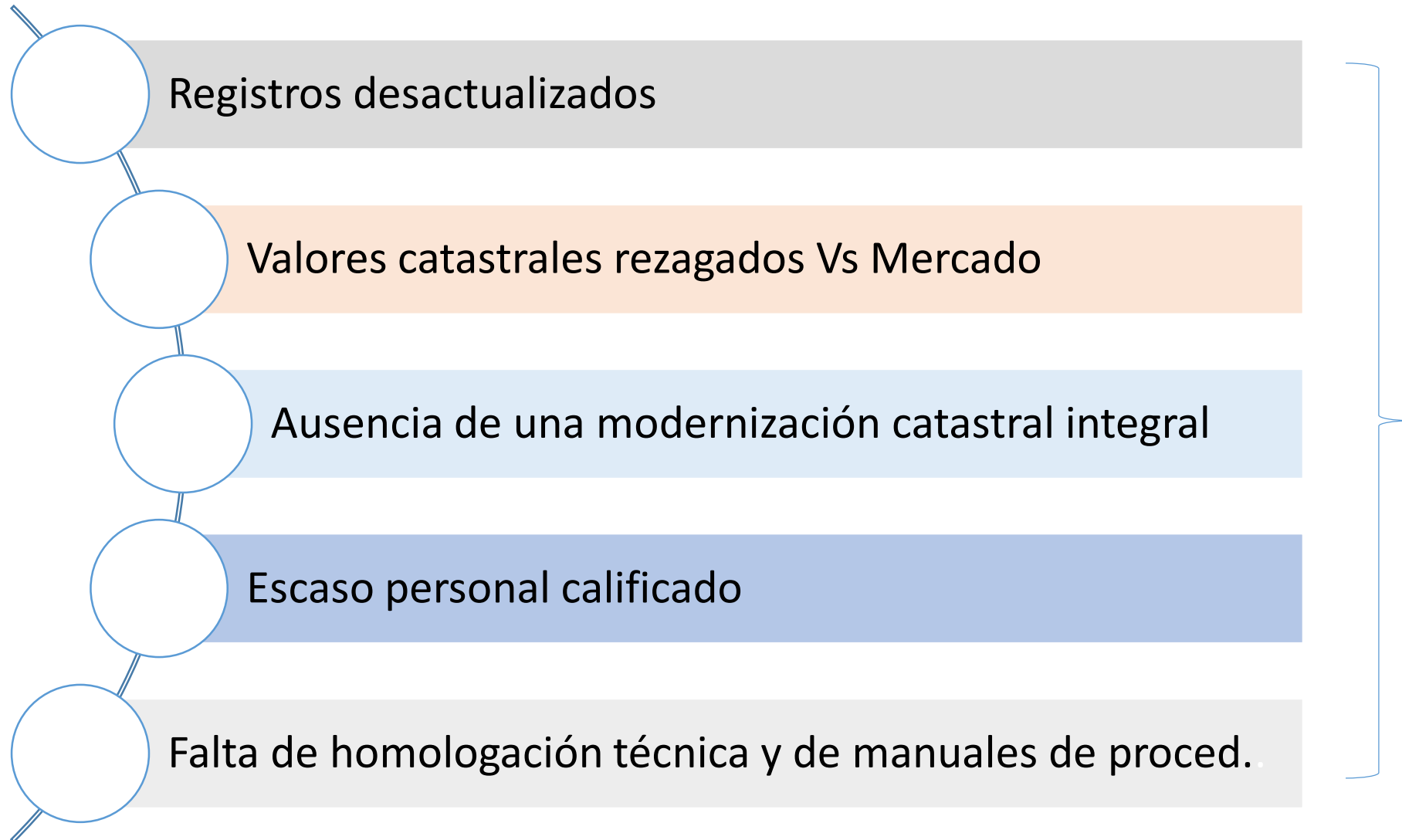
El Congreso deberá aprobar los planos y tablas a que se refiere el párrafo anterior, a más tardar el diez de octubre del año anterior al en que estarán vigentes, pudiendo asesorarse del Instituto para el estudio y análisis de los mismos.

# PUBLICACIÓN DEL DECRETO DE TABLAS DE VALORES

ARTÍCULO 29. Una vez aprobados los planos y tablas de valores unitarios de suelo y construcción por el Congreso, los mandará publicar, sin costo para los ayuntamientos, en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado, a efecto de que entren en vigor para el ejercicio fiscal siguiente al en que fueron aprobados.

### **3. Diagnóstico del Catastro**

# PROBLEMÁTICA HISTÓRICA DEL CATASTRO (1980-2022)



**GENERAN  
ESPACIOS DE  
CORRUPCIÓN**

# PROBLEMÁTICA ...



Escasa coordinación institucional

Factor político

Falta de tecnología

Marco jurídico desactualizado

**GENERAN  
ESPACIOS DE  
CORRUPCIÓN**

# ENTIDAD CATASTRAL DEL ESTADO

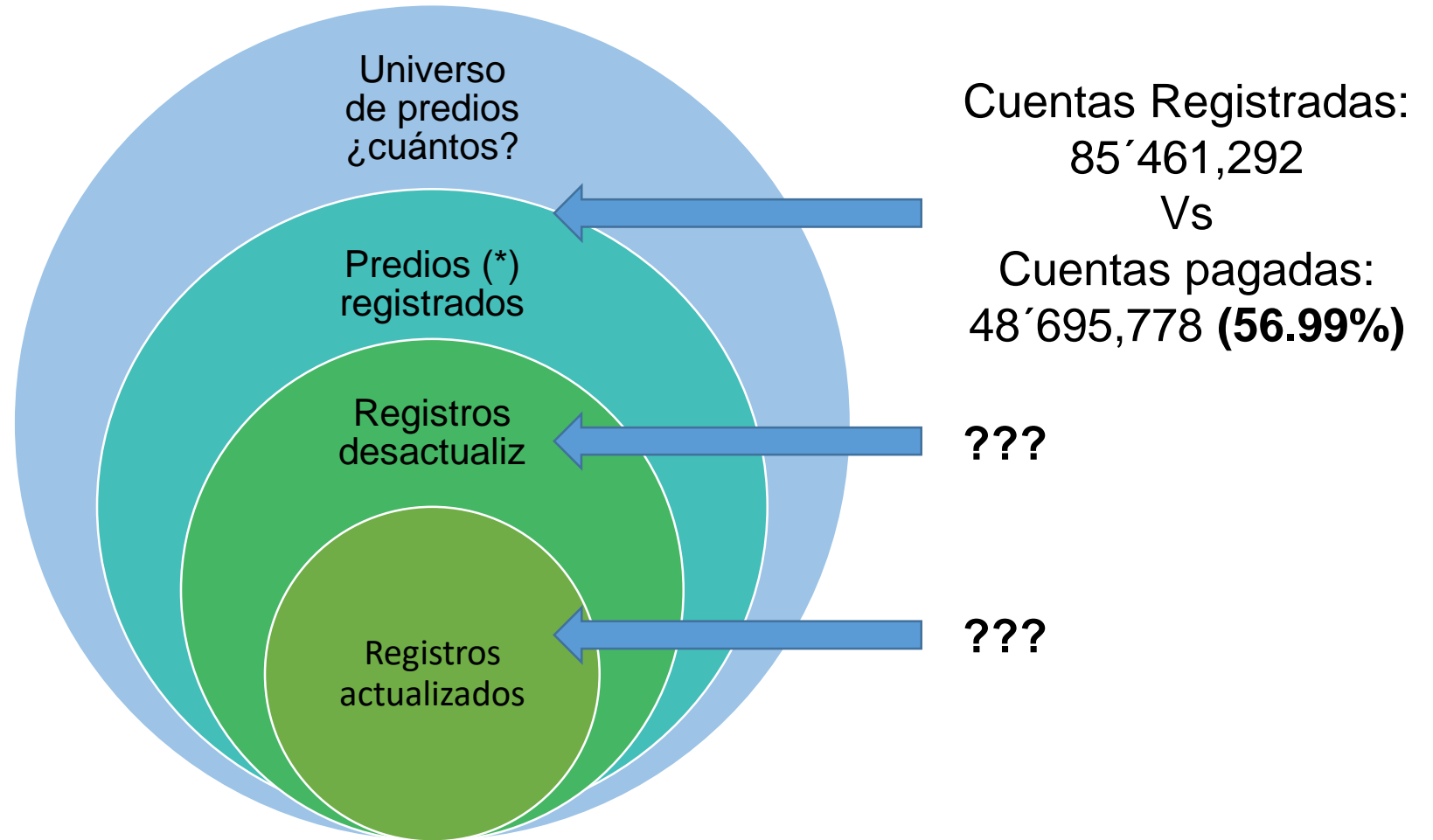
ESTADO	DEPENDENCIA	TIPO DE ADMINISTRACIÓN	ADSCRIPCIÓN
AGUASCALIENTES	ITTO. CATASTRAL EDO	Desconcentrado	Secretaría de Finanzas
BAJA CALIFORNIA	DIR. CAT MPAL		
BCS	DIR. CAT MPAL		
CAMPECHE	INSTITUTO DE INFORMACIÓN ESTADÍSTICA, GEOGRÁFICA Y CATASTRAL DEL ESTADO DE CAMPECHE	Descentralizado	Secretaría de Planeación
CHIAPAS	DIRECCIÓN DE CATASTRO URBANO Y RURAL		INSTITUTO DE LA CONSEJERÍA JURÍDICA Y DE ASISTENCIA LEGAL
CHIHUAHUA	Dirección de Catastro Estatal		Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología
COAHUILA	Instituto Coahuilense de Catastro e Información Territorial		Secretaría de Finanzas
COLIMA	INSTITUTO PARA EL REGISTRO DEL TERRITORIO DEL ESTADO DE COLIMA	Descentralizado	
Cd. De México	SUBTSORERÍA DE CAT Y PADRÓN TERRIT. - Dir. Cat.-		Secretaría de Finanzas
DURANGO	Dirección de Catastro		Secretaría de Finanzas y Administración
EDO. MEXICO	Instituto de Información e Investigación Geográfica, Estadística y catastral del Estado de México (IGECEM)	Descentralizado	Secretaría de Finanzas
GUANAJUATO	DIR. CAT		Secretaría de Finanzas , Inversión y Administración
GUERRERO	COORD. GRAL CAT EDO		Secretaría de Finanzas y Administración
HIDALGO	INSTITUTO CATASTRAL DEL ESTADO DE HIDALGO	Descentralizado	SECRETARÍA DE FINANZAS Y ADMINISTRACIÓN
JALISCO	DIR CAT		Secretaría de la Hacienda Pública
MICHOACAN	DIR CAT		Secretaría de Finanzas y Administración
MORELOS	Instituto Registral y Catastral	Descentralizado	
NAYARIT	Dirección Catastral y Registral	Centralizado	SECRETARIA DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS

# ENTIDAD CATASTRAL DEL ESTADO

ESTADO	DEPENDENCIA	TIPO DE ADMINISTRACIÓN	ADSCRIPCIÓN
NUEVO LEÓN	INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL	Descentralizado	Junta de Gobierno; órgano máximo de autoridad que preside el Ejecutivo del Estado
OAXACA	INSTITUTO CATASTRAL	Desconcentrado	SECRETARÍA DE FINANZAS
PUEBLA	INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL	Desconcentrado	SECRETARÍA DE FINANZAS
QUERÉTARO	DIR CAT		Secretaría de Planeación y Finanzas
QUINTANA ROO	INSTITUTO GEOGRÁFICO Y CATASTRAL		Secretaría de Finanzas y Planeación
SAN LUIS POTOSÍ	Instituto Registral y Catastral	Descentralizado	SECRETARIA GENERAL DE GOBIERNO
SINALOA	INSTITUTO CATASTRAL	Desconcentrado	SECRETARÍA DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS
SONORA	ICRESON	Desconcentrado	SECRETARÍA DE HACIENDA
TABASCO	DIR CAT		SECRETARIA DE PLANEACION Y FINANZAS
TAMAULIPAS	Instituto Registral y Catastral	Descentralizado	
TLAXCALA	Instituto de Catastro	Descentralizado	SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y FINANZAS
VERACRUZ	DIR GRAL CAT Y VAL		Secretaría de Gobierno
YUCATÁN	Instituto Catastral y Registral	Descentralizado	INSTITUTO DE SEGURIDAD JURÍDICA PATRIMONIAL DE YUCATÁN
ZACATECAS	DIRECCIÓN DE CATASTRO Y REGISTRO PÚBLICO		SECRETARÍA DE FINANZAS



# PADRÓN CATASTRAL, 2020 (\*)

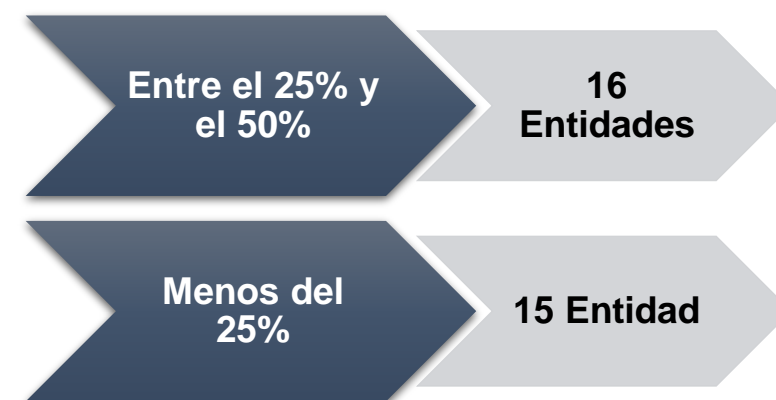


(\*) Formatos de recaudación del impuesto predial y derechos de agua que las entidades federativas reportan a la SHCP-UCEF, para efectos de cálculo de participaciones.

# Relación porcentual entre Valores Catastrales Vs Valores de Mercado 2020

Total de Entidad	% de Valor Catastral/ Valor de mercado
Coahuila de Zaragoza	48.63
Baja California	47.60
Jalisco	45.71
Chihuahua	43.01
Zacatecas	42.07
Baja California Sur	40.00
México	39.32
Tabasco	37.59
Quintana Roo	37.00
Veracruz de Ignacio de la Llave	35.58
Morelos	35.50
Campeche	34.45
Guanajuato	34.43
Colima	31.00
Tamaulipas	29.44
Aguascalientes	28.36

Total de Entidad	% de Valor Catastral/ Valor de mercado
Nayarit	23.25
Guerrero	20.49
Sonora	19.35
Nuevo León	18.08
Sinaloa	17.94
Tlaxcala	15.14
Hidalgo	13.92
Yucatán	13.68
San Luis Potosí	11.45
Michoacán de Ocampo	10.48
Chiapas	10.37
Puebla	9.52
Querétaro	7.89
Durango	6.79
Oaxaca	5.68
<b>Promedio Nacional</b>	<b>20.04</b>



Fuente: INEGI Censo Nacional de Gobiernos Municipales y Demarcaciones Territoriales de la Ciudad de México 2021. Tabulados básicos.  
 Porcentaje promedio que representó el valor catastral contra el valor comercial en las instituciones con actividad catastral, por municipio o demarcación territorial 2020.

# Valores Catastrales Vs Valores de Mercado por Ciudades Capitales 2020

Entidad federativa	Municipio	Porcentaje Promedio
Aguascalientes	Aguascalientes	0
Baja California	Mexicali	90
Baja California Sur	La Paz	40
Campeche	Campeche	0
Coahuila de Zaragoza	Saltillo	60
Colima	Colima	40
Chiapas	Tuxtla Gutiérrez	45
Chihuahua	Chihuahua	30
Durango	Durango	65
Guanajuato	Guanajuato	0
Guerrero	Chilpancingo de los Bravo	0
Hidalgo	Pachuca de Soto	70
Jalisco	Guadalajara	65
México	Toluca	3
Michoacán de Ocampo	Morelia	28

Entidad federativa	Municipio	Porcentaje Promedio
Morelos	Cuernavaca	0
Nayarit	Tepic	0
Nuevo León	Monterrey	60
Oaxaca	Oaxaca de Juárez	23
Puebla	Puebla	65
Querétaro	Querétaro	0
Quintana Roo	Chetumal	60
San Luis Potosí	San Luis Potosí	0
Sinaloa	Culiacán	10
Sonora	Hermosillo	10
Tabasco	Centro	0
Tamaulipas	Victoria	30
Tlaxcala	Tlaxcala	15
Veracruz de Ignacio de la Llave	Xalapa	70
Yucatán	Mérida	80
Zacatecas	Zacatecas	0

Fuente: INEGI Censo Nacional de Gobiernos Municipales y Demarcaciones Territoriales de la Ciudad de México 2021. Tabulados básicos.

Porcentaje promedio que representó el valor catastral contra el valor comercial en las instituciones con actividad catastral, por municipio o demarcación territorial 2020.

# Actividades realizadas en la dirección u oficina de catastro municipal

## Municipios por el Estado 2020

	Estado	Gestión catastral	Gestión catastral y cobro del impuesto predial	Solo cobro del impuesto predial	Sin actividad catastral ni cobro del impuesto predial	No se sabe
1	Aguascalientes	11	0	8	3	0
2	Baja California	5	5	0	0	0
3	Baja California Sur	5	0	5	0	0
4	Campeche	11	7	4	0	0
5	Chiapas	124	0	6	83	35
6	Chihuahua	67	5	61	1	0
7	Coahuila de Zaragoza	38	17	16	5	0
8	Colima	10	9	1	0	0
9	Durango	39	6	3	0	30
10	Guanajuato	46	5	38	3	0
11	Guerrero	81	3	69	0	9
12	Hidalgo	84	20	58	5	0
13	Jalisco	125	24	100	1	0
14	México	125	91	33	1	0
15	Michoacán de Ocampo	113	0	40	68	5
16	Morelos	36	7	28	0	1

Fuente: INEGI Censo Nacional de Gobiernos Municipales y Demarcaciones Territoriales de la Ciudad de México 2021. Tabulados básicos.  
Actividades realizadas en la dirección u oficina de catastro municipal u homóloga, por municipio o demarcación territorial 2020.

# Actividades realizadas en la dirección u oficina de catastro municipal

## Municipios por el Estado 2020

	Estado	Gestión catastral	Gestión catastral y cobro del impuesto predial	Solo cobro del impuesto predial	Sin actividad catastral ni cobro del impuesto predial	No se sabe
17	Nayarit	20	4	6	6	4
18	Nuevo León	51	1	26	24	0
19	Oaxaca	570	2	13	333	221
20	Puebla	217	2	28	185	2
21	Querétaro	18	2	1	15	0
22	Quintana Roo	11	11	0	0	0
23	San Luis Potosí	58	6	28	4	20
24	Sinaloa	18	0	5	13	0
25	Sonora	72	12	49	11	0
26	Tabasco	17	16	1	0	0
27	Tamaulipas	43	4	38	1	0
28	Tlaxcala	59	0	59	0	0
29	Veracruz de Ignacio de la Llave	212	147	62	0	3
30	Yucatán	106	1	28	71	6
31	Zacatecas	58	0	58	0	0

Fuente: INEGI Censo Nacional de Gobiernos Municipales y Demarcaciones Territoriales de la Ciudad de México 2021. Tabulados básicos.  
Actividades realizadas en la dirección u oficina de catastro municipal u homóloga, por municipio o demarcación territorial 2020.

## Autoridad que realizó el cobro del impuesto predial en las instituciones con actividad catastral, municipios por el Estado 2020

	Estado	El gobierno municipal directamente	El gobierno de la entidad federativa	No se cobró impuesto predial en el municipio	No se sabe
1	Aguascalientes	11	0	0	0
2	Baja California	5	0	0	0
3	Baja California Sur	5	0	0	0
4	Campeche	4	7	0	0
5	Chiapas	88	0	1	0
6	Chihuahua	67	0	0	0
7	Coahuila de Zaragoza	38	0	0	0
8	Colima	10	0	0	0
9	Durango	3	6	0	0
10	Guanajuato	45	0	0	1
11	Guerrero	71	0	0	1
12	Hidalgo	83	0	1	0
13	Jalisco	125	0	0	0
14	México	72	52	0	1
15	Michoacán de Ocampo	108	0	0	0
16	Morelos	35	0	0	0

Fuente: INEGI Censo Nacional de Gobiernos Municipales y Demarcaciones Territoriales de la Ciudad de México 2021. Tabulados básicos.

Autoridad que realizó el cobro del impuesto predial en las instituciones con actividad catastral, por Estado 2020.

## Autoridad que realizó el cobro del impuesto predial en las instituciones con actividad catastral, municipios por el Estado 2020

	Estado	El gobierno municipal directamente	El gobierno de la entidad federativa	No se cobró impuesto predial en el municipio	No se sabe
16	Nayarit	15	1	0	0
18	Nuevo León	51	0	0	0
19	Oaxaca	339	3	1	6
20	Puebla	215	0	0	0
21	Querétaro	18	0	0	0
22	Quintana Roo	11	0	0	0
23	San Luis Potosí	32	6	0	0
34	Sinaloa	18	0	0	0
25	Sonora	72	0	0	0
26	Tabasco	17	0	0	0
27	Tamaulipas	42	1	0	0
28	Tlaxcala	59	0	0	0
29	Veracruz de Ignacio de la Llave	209	0	0	0
30	Yucatán	100	0	0	0
31	Zacatecas	58	0	0	0

Fuente: INEGI Censo Nacional de Gobiernos Municipales y Demarcaciones Territoriales de la Ciudad de México 2021. Tabulados básicos.  
 Autoridad que realizó el cobro del impuesto predial en las instituciones con actividad catastral, por Estado 2020.

# Sistema de Gestión Catastral 2020

## Universo de Municipios considerado: 2,467

Concepto	Municipios	(%) Porcentaje de municipios
Con sistema de gestión catastral	1 242	50.34%
Administración del padrón catastral (alta, baja, cambios)	1 157	46.90%
Traslados de dominio	840	34.05%
Control de recaudación del impuesto predial	806	32.67%
Valuación de predios	680	27.56%
Control de servicios catastrales	679	27.52%
Administración de catálogos	604	24.48%
Control y autenticación de niveles de usuario	431	17.47%
Estructura de base de datos relacional	392	15.89%
Almacén digital	374	15.16%
Visualizador de la cartografía	336	13.62%
Control del Procedimiento Administrativo de Ejecución	265	10.74%
Mantenimiento cartográfico	247	10.01%
Vinculación automática con la base de datos cartográfica	243	9.85%
Ambiente web internet/intranet	201	8.15%
Otra	10	0.41%

Fuente: INEGI Censo Nacional de Gobiernos Municipales y Demarcaciones Territoriales de la Ciudad de México 2021. Tabulados básicos.  
Condición de existencia de sistema de gestión en las instituciones con actividad catastral, por municipio o demarcación territorial según características 2020.



## PREDIOS QUE REGISTRAN LOS PADRONES MUNICIPALES 2020

	Universo de predios en padrón catastral	Propiedad Pública	Propiedad Privada	Propiedad Sin clasificación
En el país	37'940,239	552,641	33'613,847	3'773,751
En el Estado de Tlaxcala	614,439	932	568,179	45,328

Fuente: INEGI Censo Nacional de Gobiernos Municipales y Demarcaciones Territoriales de la Ciudad de México 2021. Tabulados básicos.  
Tipo de propiedad de los predios existentes en padrón y cartografía catastral de las instituciones con actividad catastral, por municipio o demarcación territorial 2020

## Acciones realizadas para la actualización del padrón catastral, en las instituciones con actividad catastral, por municipio 2020

Municipios	Con acciones para actualizar el padrón	Verificativo de campo	Vuelo fotogramétrico (restitución)	Verificación	Programa de valuación de predios	Actualización de tablas de valores	Otra	No se sabe
<b>Total general</b>	<b>966</b>	<b>468</b>	<b>130</b>	<b>400</b>	<b>224</b>	<b>618</b>	<b>66</b>	<b>12</b>
Aguascalientes	3	1	0	1	1	2	2	0
Baja California	2	1	0	2	0	0	0	0
Baja California Sur	2	2	1	2	0	1	0	0
Campeche	6	5	2	2	2	1	0	0
Chiapas	5	1	0	3	1	2	0	0
Chihuahua	15	7	4	3	4	14	0	0
Coahuila de Zaragoza	22	8	1	9	7	21	1	0
Colima	3	2	3	0	2	0	0	0
Durango	4	2	2	3	1	2	0	0
Guanajuato	24	14	2	16	18	17	2	0
Guerrero	30	8	0	11	3	26	0	0
Hidalgo	19	8	1	7	0	5	3	0
Jalisco	82	27	17	29	24	74	4	0
México	65	38	11	24	10	56	2	0
Michoacán de Ocampo	8	1	1	1	1	6	1	0

Fuente: INEGI Censo Nacional de Gobiernos Municipales y Demarcaciones Territoriales de la Ciudad de México 2021. Tabulados básicos.  
Acciones realizadas para la actualización del padrón catastral en las instituciones con actividad catastral, por municipio o demarcación territorial 2020.

## Acciones realizadas para la actualización del padrón catastral, en las instituciones con actividad catastral, por municipio 2020

Municipios	Con acciones para actualizar el padrón	Verificativo de campo	Vuelo fotogramétrico (restitución)	Verificación	Programa de valuación de predios	Actualización de tablas de valores	Otra	No se sabe
Morelos	9	6	3	5	4	0	0	0
Nayarit	5	3	0	3	2	0	2	0
Nuevo León	9	1	0	1	1	2	4	1
Oaxaca	13	3	0	3	2	4	2	2
Puebla	17	4	4	9	6	12	3	1
Querétaro	5	3	3	2	1	3	1	1
Quintana Roo	5	2	1	3	1	2	0	0
San Luis Potosí	9	6	1	4	0	4	0	0
Sinaloa	0	0	0	0	0	0	0	0
Sonora	27	11	0	7	4	22	1	1
Tabasco	3	2	0	3	1	0	1	0
Tamaulipas	8	0	2	2	0	6	2	0
Tlaxcala	7	0	0	4	0	4	0	0
Veracruz de Ignacio de la Llave	64	59	6	33	15	16	2	0
Yucatán	12	9	0	8	1	7	0	0
Zacatecas	0	0	0	0	0	0	0	0

# Porcentaje de recaudación del impuesto predial en las instituciones con actividad catastral 2020

## Municipios de Tlaxcala

Municipio	% de Recaudación	Municipio	% de Recaudación
Amazac de Guerrero	100	Sanctórum de Lázaro Cárdenas	74
Atlangatepec	100	Españita	73
Muñoz de Domingo Arenas	100	Tepetitla de Lardizábal	73
Huamantla	100	Nanacamilpa de Mariano Arista	70
Hueyotlipan	100	Ziltlaltépec de Trinidad Sánchez Santos	70
Santa Cruz Tlaxcala	100	Tzompantepec	66
Teolocho	100	Tlaxco	62
Tepeyanco	100	Natívitás	60
Xaloztoc	100	Xaltocan	60
Emiliano Zapata	100	Yauhquemehcan	60
San Damián Texóloc	100	San Jerónimo Zacualpan	60
San Juan Huactzinco	100	Contla de Juan Cuamatzi	56
Santa Isabel Xiloxotla	100	Benito Juárez	55
Acuamanala de Miguel Hidalgo	99	Cuaxomulco	50
Papalotla de Xicohténcatl	99	Ixtenco	50
Mazatecochco de José María Morelos	95	San Francisco Tetlanohcan	47
San José Teacalco	95	Tocatlán	45
Santa Apolonia Teacalco	94	Zacatelco	45
Santa Ana Nopalucan	92	Ixtacuixtla de Mariano Matamoros	40
Santa Catarina Ayometla	90	Tetla de la Solidaridad	35
Apizaco	89	San Pablo del Monte	34
Calpulalpan	85	Panotla	30
El Carmen Tequexquilita	82	Xicohtzinco	30
Tetlatlahuca	82	Terrenate	25
San Lucas Tecopilco	82	San Lorenzo Axocomanitla	20
Tenancingo	79	Tlaxcala	12
Apetatitlán de Antonio Carvajal	75	La Magdalena Tlaltelulco	0
Atltzayanca	75	Chiautempan	0
Cuapixtla	75	Totolac	0
Santa Cruz Quilehtla	75	Lázaro Cárdenas	0

Fuente: INEGI Censo Nacional de Gobiernos Municipales y Demarcaciones Territoriales de la Ciudad de México 2021. Tabulados básicos.  
Porcentaje de recaudación del impuesto predial en las instituciones con actividad catastral que realizaron su cobro, por municipio o demarcación territorial 2020

# Cursos impartidos en las instituciones con actividad catastral, por municipio 2020

Estados	¿Se impartió curso?	Uso y manejo del sistema de gestión catastral	Sistemas de información geográfica	Uso de software cartográfico	Normatividad técnica del INEGI	Marco jurídico relacionado con la actividad catastral	Valuación catastral de inmuebles	Atención al público	Uso y manejo de equipo topográfico de medición	Manejo de cartografía	Levantamientos topográficos
Aguascalientes	2	1	0	0	0	0	1	1	0	0	0
Baja California	1	1	1	0	1	0	0	0	0	0	1
Baja California Sur	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Campeche	7	5	3	3	7	1	1	0	0	3	0
Chiapas	13	10	0	2	1	2	2	7	0	2	0
Chihuahua	55	53	25	13	19	16	8	8	2	16	2
Ciudad de México	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coahuila de Zaragoza	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0
Colima	4	0	0	1	3	0	0	0	0	0	0
Durango	2	0	1	2	2	2	0	1	0	1	0
Guanajuato	12	4	6	6	3	1	3	2	1	1	0
Guerrero	29	23	4	5	1	13	14	10	4	4	3
Hidalgo	49	36	7	9	6	18	26	11	13	15	11
Jalisco	107	67	36	54	11	57	76	12	6	33	8
México	83	40	14	18	9	34	57	54	13	29	22
Michoacán de Ocampo	18	17	2	2	3	4	1	3	1	1	1

Fuente: INEGI Censo Nacional de Gobiernos Municipales y Demarcaciones Territoriales de la Ciudad de México 2021. Tabulados básicos.  
Cursos impartidos en las instituciones con actividad catastral, por municipio o demarcación territorial según tema 2020.

# Cursos impartidos en las instituciones con actividad catastral, por municipio 2020

Estados	¿Se impartió curso?	Uso y manejo del sistema de gestión catastral	Sistemas de información geográfica	Uso de software cartográfico	Normatividad técnica del INEGI	Marco jurídico relacionado con la actividad catastral	Valuación catastral de inmuebles	Atención al público	Uso y manejo de equipo topográfico de medición	Manejo de cartografía	Levantamientos topográficos
Nayarit	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nuevo León	5	3	0	3	0	0	0	3	0	2	0
Oaxaca	19	11	4	2	0	8	3	10	0	0	0
Puebla	17	10	4	4	0	6	3	8	4	5	4
Querétaro	3	2	2	2	0	0	0	3	0	1	0
Quintana Roo	4	3	2	1	1	1	1	1	1	1	0
San Luis Potosí	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0
Sinaloa	3	3	1	1	0	2	1	0	0	0	0
Sonora	14	11	5	4	1	4	3	4	3	3	3
Tabasco	16	5	9	8	3	0	2	1	5	6	4
Tamaulipas	18	16	2	1	1	3	4	4	0	3	0
<b>Tlaxcala</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Veracruz de Ignacio de la Llave	181	156	59	103	14	80	96	64	35	124	55
Yucatán	17	6	7	1	6	2	8	2	0	2	1
Zacatecas	9	8	2	2	0	0	0	3	1	2	1

Fuente: INEGI Censo Nacional de Gobiernos Municipales y Demarcaciones Territoriales de la Ciudad de México 2021. Tabulados básicos.  
Cursos impartidos en las instituciones con actividad catastral, por municipio o demarcación territorial según tema 2020.

## **4. Estructura y Formulación de las Tablas de Valores Catastrales**

# ¿QUÉ SON LAS TABLAS DE VALORES?

## Estado de Aguascalientes

Art. 6, Fracción L.- Tablas de Valores Unitarios: El documento oficial aprobado por el Congreso, que contiene los Valores Unitarios del Suelo y/o Construcciones y que podrán estar plasmados en planos impresos o digitales por sectores y/o zonas catastrales;

**Fuente:** Ley de Catastro del Estado de Aguascalientes.- Última reforma 28/Nov/2019



# ¿QUÉ SON LAS TABLAS DE VALORES?

## Estado de Jalisco

Art. 4, Fracción XXIII. Tablas de Valores: es el conjunto de elementos y valores unitarios aprobados según el procedimiento de esta Ley y contenidos en los planos de las zonas respecto al valor del terreno, así como la relación con las clasificaciones de construcción y demás elementos que deberán de tomarse en consideración para la valuación de los predios;

**Fuente:** Ley de Catastro Municipal del Estado de Jalisco, Última reforma 10/Ago/2019

# ¿QUÉ SON LAS TABLAS DE VALORES?

## Estado de Quintana Roo

**Art. 2. XXVII.- TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES.-** Documento que autoriza la Legislatura del Estado, a propuesta de los Ayuntamientos, que contiene los valores por metro cuadrado de terreno y construcciones, constituyendo la base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria.

**Fuente:** Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo.- Última reforma 20/Jun/2018

# Elementos del Concepto de Tablas de Valores Catastrales

Documento que contiene:

Valores unitarios de  
suelo y construcciones

La definición geográfica  
(mapa territorial del  
municipio) donde  
aplicarían los valores  
propuestos

Presentación en  
Formato digital e/o  
impreso

El conjunto de  
elementos y valores  
unitarios

Tablas, Planos,  
Fórmulas, Coeficientes  
Definiciones, Criterios y  
Procedimientos

# CONCEPTO DE VALORES UNITARIOS

## AGUASCALIENTES

- Valor Unitario: El precio por metro cuadrado de Suelo y/o Construcción aprobado por el Congreso

## JALISCO

- El valor que por metro cuadrado o por hectárea apruebe el Congreso del Estado en tablas de valores, para cuantificar el valor catastral de cada uno de los predios

## QUINTANA ROO

- De suelo: Los determinados para el suelo por unidad de superficie dentro de cada región catastral
- De construcciones: Los determinados por las distintas clasificaciones de construcción por unidad de superficie

# Resoluciones Jurisdiccionales

Época: Décima Época

Registro: 2021940

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Tipo de Tesis: Aislada

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Publicación: viernes 07 de agosto de 2020 10:15 h

Materia(s): (Constitucional)

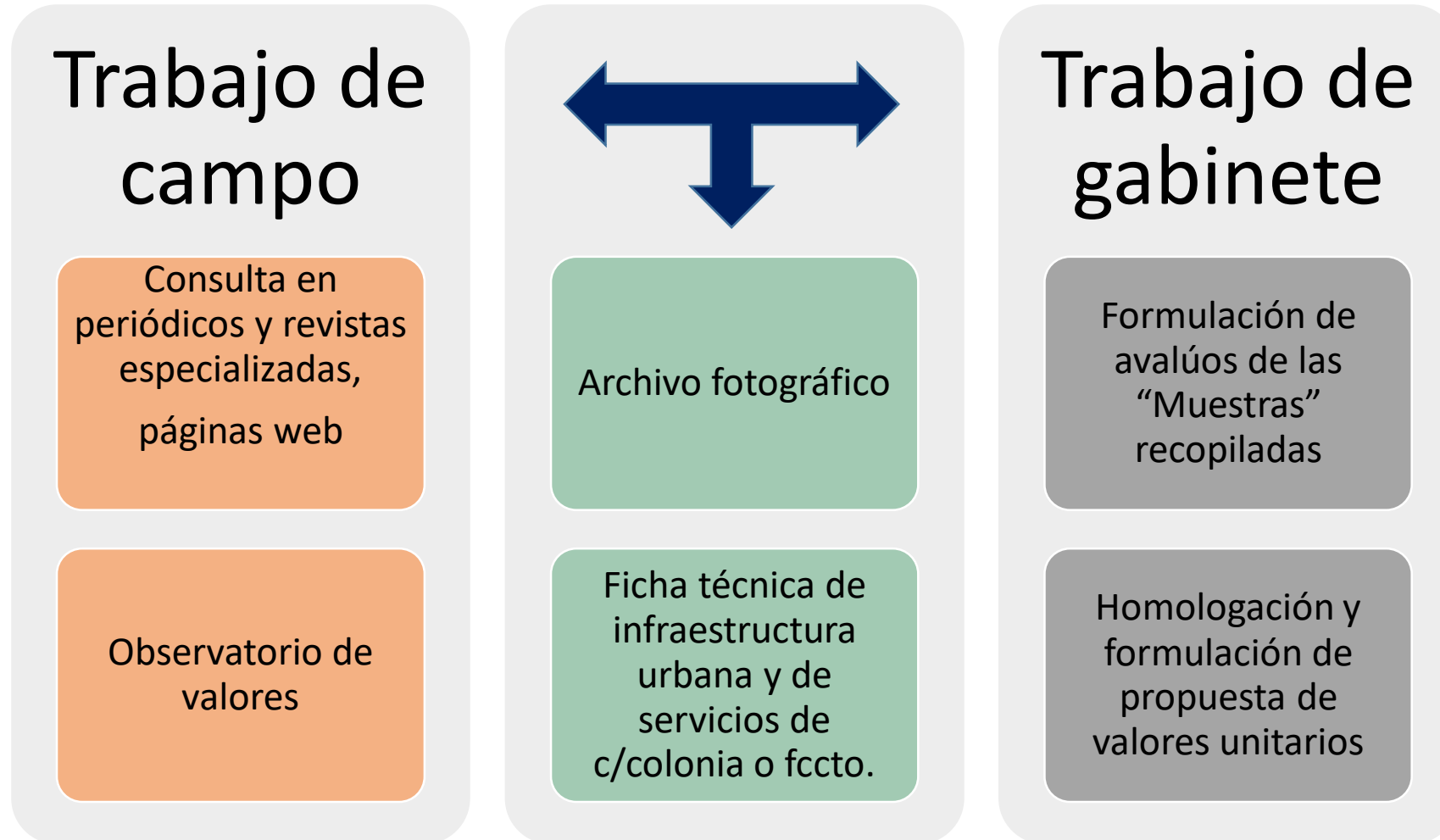
Tesis: XVII.2o.8 A (10a.)

Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción para el municipio de Juárez, Chihuahua (ejercicio fiscal 2019), Aprobadas mediante decreto No. LXVI/APTVV/0108/208 I P.O. No transgreden el principio de legalidad tributaria, al contener un apartado novedoso denominado “Definiciones”, que especifica los criterios a tomar en cuenta para el efecto de clasificar los bienes inmuebles conforme a su tipología.

# Aspectos Esenciales de las Tablas de Valores Catastrales



# Proceso de Investigación, Análisis y Cálculo de Valores



# Consejo Técnico de Catastro o su Equivalente

- Órgano técnico de carácter colegiado que apoya la formulación de Tablas de Valores Catastrales

## Integrantes “potenciales”

- Sector Público
- Presidente Municipal
  - Tesorero Municipal
  - Director de Catastro del Municipio
  - Director General de Obras Públicas
  - Presidente de la Comisión Edilicia de Desarrollo Urbano y Ecología
  - Director de Catastro del Estado

- Sector Privado
- Colegio de Notarios del Estado
  - Cámara Nacional de la Industria de la Construcción
  - Colegio o Asociación de Profesionales de la Valuación

- Sector vecinal (Particulares)
- Federación de Colonos o de las Asociaciones de Vecinos
  - Otros integrantes cuya participación se considere necesaria



# Objetivo del Consejo Técnico de Catastro

- Ser un apoyo técnico multidisciplinario del catastro en la formulación de tablas de valores unitarios de suelo y construcciones
  - Socializar la función catastral de la valuación y ser un garante de la transparencia, objetividad y equidad en materia de la valuación inmobiliaria para efectos fiscales y otros que la ley señale
- ***Importante reglamentar su estructura y funcionamiento***

# FUNCIONES DE UN CONSEJO TÉCNICO DE CATASTRO



# Revisar y analizar anteproyecto de Tablas de Valores Unitarios



## Proponer ajustes y modificaciones



# Homologar los valores unitarios propuestos para el municipio

[illegible]

# Emitir opinión técnica sobre la propuesta de Tablas de Valores Unitarios

# Contenido de las Tablas de Valores Unitarios

- ❑ Mapa y/o Tabla Valores Unitarios para Suelo Urbano
  - Mapa y/o Tabla de Valores Unitarios de Zona
  - Mapa y/o Tabla de Valores Unitarios para Corredores, Calles y Avenidas (uso mixto: habitacional, comercial y de servicios)
  - Mapa y/o Tabla de Valores Unitarios de Plazas y Centros Comerciales
- ❑ Mapa y/o Tabla de Valores Unitarios de Suelo Rústico
  - Según la zona o ubicación y según su naturaleza y uso
- ❑ Tabla de Valores Unitarios de Construcciones
- ❑ Mapa y/o Tabla Valores Unitarios de Suelo de Centros de Población y Rancherías fuera de la zona urbana
- ❑ Mapa y/o Tabla de Valores Unitarios para parques y zonas industriales

# ...Contenido

- ☐ Fundamentación legal
- ☐ Exposición de motivos (justificación de su actualización: técnica, urbanística, legal, fiscal, administrativa, económica y social)
- ☐ Fórmulas para calcular el valor de los inmuebles
- ☐ Ejemplificación de procedimientos de cálculo de valor
- ☐ Definiciones generales y descripción de características técnicas de las clasificaciones de suelo y construcciones
- ☐ Coeficientes de mérito y demérito de valor

# PLANTEAMIENTO DE REFLEXIÓN

¿Aplicarías la misma tabla de valores de construcción?

Casas y zonas habitacionales

Parques y zonas industriales

Hoteles y edificios

# Tablas de Valores del Sector Rústico

## Ejem. Municipio de Zapopan, 2020

COORDINACIÓN DE PROCESOS  
LEGISLATIVOS Y ASUNTOS JURÍDICOS  
FOJA No. 274  
DE: 274  
RECIBIO: [Firma]

H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE ZAPOPAN  
TESORERÍA MUNICIPAL  
DIRECCIÓN DE CATASTRO  
CONSEJO TÉCNICO CATASTRAL MUNICIPAL

### VALORES DE TERRENO PARA EL SECTOR RÚSTICO

Tipo de Suelo (Clasificación)		Zona 01		Zona 02		Zona 03		Zona 04		Zona 05	
		\$ / m2	\$ / ha	\$ / m2	\$ / ha	\$ / m2	\$ / ha	\$ / m2	\$ / ha	\$ / m2	\$ / ha
01	Agrícola de riego o de humedad residual	65.00	650,000	54.00	540,000	42.70	427,000	42.70	427,000	65.00	650,000
02	Agrícola temporal 1ra	54.00	540,000	43.00	430,000	33.50	335,000	33.50	335,000	54.00	540,000
03	Agrícola temporal 2da	43.00	430,000	33.50	335,000	22.00	220,000	22.00	220,000	43.00	430,000
04	Agostadero de 1ra	22.00	220,000	20.00	200,000	16.80	168,000	16.80	168,000	22.00	220,000
05	Agostadero de 2da	19.00	190,000	16.80	168,000	11.50	115,000	11.50	115,000	19.00	190,000
06	Cerril	4.50	45,000	4.50	45,000	4.50	45,000	4.50	45,000	4.50	45,000
07	Área natural protegida	3.00	30,000	3.00	30,000	3.00	30,000	3.00	30,000	3.00	30,000

Glosario De Términos Jurídico-Agrarios Fuente: Procuraduría Agraria.

- I **Agrícola de Riego, (Riego mecánico).**- Tierra con topografía plana y regular con caminos transitables, ciclo de cultivo asegurado por un sistema mecánico con aspersión de bombeo o goteo, se puede utilizar aún después del temporal de lluvias.
- I **Agrícola de Riego, (Humedad residual).**- Terrenos de aluvión en valles planos en los cuales se pueden obtener de 2 a 3 cosechas por año sin necesitar de sistemas de riego, terrenos planos con pendiente suave, no expuestos a la erosión e impermeables, en los que se puede realizar antes y después del temporal de lluvias los cultivos de invierno.
- II **Agrícola temporal I, (Riego por gravedad).**- Tierra de aluvión no salitrada de topografía plana y regular, con caminos transitables cuyo ciclo vegetativo fuera de temporal de lluvias, depende de un sistema de canales que distribuyen el agua sin utilizar mecanismos electrónicos o mecánicos.
- III **Agrícola temporal II, (Valles Planos).**- Tierra de aluvión con topografía plana de cultivo anual consecutivo con caminos transitables.
- III **Agrícola temporal II, (Lomeríos).**- Tierra de aluvión, pedregosa con topografía irregular y expuesta a la erosión esto hace inseguro el cultivo anual.
- IV **Agostadero de primera clase. Pastizales Inducidos.**- Terrenos susceptibles al cultivo con topografía irregular y aguajes, la mayor parte del año donde se introducen intencionalmente pastos de diferentes géneros para su establecimiento y conservación, que sirven para el pastoreo del ganado. Se consideran de este tipo los terrenos forestales en uso de explotación con caminos transitables.
- V **Agostadero de segunda clase. Pastizal Natural.**- Tierras no cultivadas productoras de forraje natural que surge espontáneamente para el consumo de los animales domésticos y silvestres. Entre las especies vegetales se incluyen gramíneas, forrajes y pseudo pastos.
- VI **Cerril.** Se aplica al terreno pedregoso, accidentado y desigual. Superficie de monte en la que puede pastar el ganado. Esta característica de la tierra se equipara al agostadero en terrenos áridos y sirve para fijar el límite de la pequeña propiedad de los predios con esta vocación.
- VII **Área natural protegida.** Son áreas naturales protegidas: Reservas de la biosfera; parques nacionales; monumentos naturales; áreas de protección de flora y fauna; parques y reservas estatales, así como las demás categorías que establezcan las legislaciones locales; zonas de conservación ecológica.



# INVESTIGACIÓN DE VALORES DE MERCADO:

## Formulación del avalúo



La valuación inmobiliaria se puede definir como la estimación del valor comercial de un bien inmueble, por medio de un documento técnico elaborado por un profesional en la materia, utilizando y analizando características físicas del inmueble, así como elementos externos como ubicación, servicios y equipamiento urbano.

# INVESTIGACIÓN DE VALORES DE MERCADO:

## Formulación del avalúo

**Método de mercado:** En este método la estimación del valor de un inmueble urbano, suburbano o en transición se realiza mediante el análisis de la información que se deriva de una profunda investigación de oferta y demanda de dichos bienes, así como de operaciones de compra y venta recientes y que mediante la homologación de las referencias obtenidas permiten estimar el valor de mercado.





Para la investigación de valores de mercado de suelo, se debe realizar un exhaustivo estudio sobre los valores de ofertas de venta y ventas consolidadas de suelo, documentar cada una y ubicarlas en un mapa del municipio, para ello es necesario seguir el siguiente proceso:



- **Consulta** de ofertas de venta en periódicos, revistas inmobiliarias y paginas web.
- **Documentar** las ofertas de venta en un plano para ubicarlas geográficamente.
- Realizar trabajo de **homologación** para los sujetos comparables.
- **Realizar fichas técnicas** describiendo las características urbanas de la colonia o zona

## Estudio de Mercado

### Elaboración de ficha técnica de la colonia

La elaboración de las fichas técnicas de las colonias se deberá documentar información descriptiva de la disponibilidad de servicios equipamiento y servicios urbanos, además de acompañarla con datos de uso potencial de suelo y fotografías de la zona como las siguientes descripciones:

Agua potable  
Drenaje  
Alcantarillado  
Electricidad  
Alumbrado publico  
Tipo de pavimentos  
Banqueta  
Machuelo  
Servidumbre  
Lote tipo

Jardín de niños  
Guardería  
Escuela primaria  
Escuela secundaria  
Escuela preparatoria  
Escuela profesional  
Mercados  
Centros comerciales  
Parque publico  
Unidad deportiva  
Iglesia



## Valor de mercado para suelos urbanos

Terreno: Se estimará el valor del terreno de temporal tierra negra especial para siembra de granos (espiga, frijol, maíz, cebada, trigo, sorgo). Cuenta con una cantidad de 1555 árboles de naranja y es un polígono muy regular en medidas, superficie totalmente plano.

EJEMPLO:

TERRENO RÚSTICO EN VENTA EN MONTEMORELOS, NUEVOLEON, EN LA ZONA CHARCO DE LA ANACUA / 6 HAS

<https://www.vivanuncios.com.mx/a-venta-terrenos-agricolas/nuevo-leon/terreno-en-venta-en-montemorelos-en-la-zona-charco-de-la-anacua-6-has-1555-arboles-de-naranjo/1003430154590910861158709>



SUPERFICIE DE TERRENO	VALOR DEL TERRENO M2	FACTOR DE COMERCIALIZACION 10 %	VALOR DEL TERRENO NETO	VALOR UNITARIO DE TERRENO \$/HA
6.0 HA	\$ 2'700,000 m2	0.9	2'430,000	405,000



## Valor de mercado para suelos urbanos

VENTA	7,999,450.00	3,768,000.00	2,995,000.00
Factor de comercialización 5%	7,599,477.50	3,579,600.00	2,845,250.00
ubicación	Circuito de las flores 99 Fraccionamiento Bugambilias I, Zapopan	Bosques de Bugambilias, Fraccionamiento Bugambilias I, Zapopan	Callejón del Iris 400, Fraccionamiento Bugambilias I, Zapopan
Superficie total M2	1,151.00	471.00	317.00
<b>Valor Unitario \$/m2</b>	<b>6,602.50</b>	<b>7,600.00</b>	<b>8,975.55</b>





El valor unitario por metro cuadrado de construcción se calculará en función de las características de las construcciones y tomando en cuenta la cantidad, calidad y valor de los materiales utilizados en su estructura,



los acabados y la mano de obra aplicada en ellos así como la edad que presenta el inmueble y el estado de conservación en que se encuentre o el nivel de mantenimiento que aplicado a la conservación del inmueble



## Tipos de construcción

**Construcción de tipo definitiva.** Es aquella que esta anclada al suelo por medio de cimentación y que su estructura y los tipos de materiales están diseñados para ser permanentes.

**Construcción de fácil remoción.** Es aquella que por su estructura y tipo de material fue concebida para uso provisional y que puede ser removida con poco esfuerzo.

**Construcción de tipo industrial.** Se denomina a las instalaciones que presentan características de gran espacio entre soportes, gran altura, techos con estructura metálica y cubierta ligera, y que en su mayora están diseñadas para la producción industrial y de almacenamiento.

## Depreciación en la construcción

La depreciación es pérdida de valor que no puede ser recuperada con gastos de mantenimiento.

Las reparaciones pueden aumentar la durabilidad del bien.

Un bien regularmente conservado se deprecia de modo regular, en tanto que un bien mal conservado se deprecia más rápidamente.

**Edad** Es la pérdida de valor de determinado “Bien” con el correr del tiempo, la depreciación puede ser por causas físicas o funcionales.

**Estado de conservación** es el nivel de mantenimiento que presenta un bien inmueble, este puede ser óptimo o nulo.

## Estado de conservación

**Bueno:** Son aquellas que han tenido labores normales de mantenimiento en mayor cantidad, se citan como ejemplo: cambios en acabados no dañados como guarniciones, marcos de ventanas y puertas, rodapiés, puertas, ventanas, grifería y otros.

**Regular:** Una construcción en estado intermedio requiere o ha recibido reparaciones y sustituciones a nivel de acabados y de bajo costo como repellos y cielos, parte de tuberías, canoas, bajantes, loza sanitaria, pisos, paredes secundarias, cielos.

**Malo:** Son construcciones que requieren sustituciones totales a nivel estructural en uno o más elementos como: paredes secundarias, cubierta, y otros.





Construcciones: Se estimará el valor de reposición o de reproducción nuevo de las construcciones (V.R.N.), tomando en cuenta sus características físicas.



Valor Neto de Reposición: es el valor de reposición nuevo menos las deducciones de los factores de edad y estado de conservación.

## Depreciación por Edad y Estado de conservación Ross & Heidecke

**Factores de aplicación al valor.** - Se estimará la pérdida de valor debido al deterioro físico por edad y por estado de conservación.

**Tabla de demerito de Ross & Heidecke**

ESTADO DE CONSERVACIÓN	BUENO		NORMAL		REGULAR		MALO		RUINOSO
	comparado como nuevo		reparación sencilla		reparación mediana		reparaciones mayores		
dec	%	%	%	%	%	%	%	%	%
	0	0.032	2.52	8.9	18.01	33.2	52.6	75.2	100
EDAD	1	1.5	2	2.5	3	3.5	4	4.5	5
1	0.9915	0.9912	0.9665	0.9033	0.8130	0.6623	0.4700	0.2459	0.0000
2	0.9828	0.9825	0.9580	0.8953	0.8058	0.6565	0.4658	0.2437	
3	0.9738	0.9734	0.9492	0.8871	0.7984	0.6505	0.4616	0.2415	
4	0.9644	0.9641	0.9401	0.8786	0.7907	0.6442	0.4571	0.2392	
5	0.9549	0.9546	0.9308	0.8699	0.7829	0.6378	0.4526	0.2368	

## Coeficientes que demuestran el estado del inmueble por efectos del mantenimiento empleado.

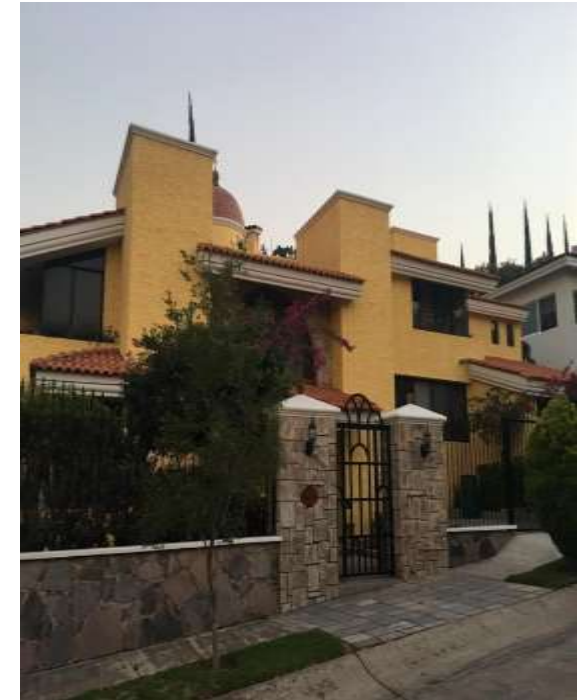
Descripción del Estado	Estado	% Malo Factor	% Bueno Factor dec
Excelente o nuevo	1.00	0.00%	100.00%
	1.25	0.00%	99.87%
Entre excelente y bueno	1.50	0.26%	99.74%
	1.75	1.05%	98.95%
Bueno con conservación normal	2.00	2.52%	97.48%
	2.25	4.83%	95.17%
Entre bueno y regular	2.50	8.12%	91.88%
	2.75	12.51%	87.49%
Regular. Reparaciones sencillas	3.00	18.10%	81.90%
	3.25	24.93%	75.07%
Entre regular y malo	3.50	33.00%	67.00%
	3.75	42.26%	57.74%
Malo. Reparaciones importantes	4.00	52.60%	47.40%
	4.25	63.84%	36.16%
Entre malo y demolición	4.50	75.72%	24.28%
	4.75	87.92%	12.08%
Inhabitable. Demolición	5.00	100.00%	0.00%

Las bienes edificados están diseñados para resistir a través del tiempo entre 50 y 100 años, esto dependerá del mantenimiento que se aplique a las construcciones y sus instalaciones para conservarlas en buen estado y funcionales, con estas acciones se alarga la vida útil del inmueble y por ende conserva su valor.



Ubicación	Remanso de las Jirafas, Fraccionamiento Bugambilias, Zapopan			
Conceptos	VUP	EDAD	DEC	FEC
VALOR DEL INMUEBLE	60	25	2.5	0.6872
\$8,000,000.00	SUPERFICIE DE CONSTRUCCION	VALOR UNITARIO DE LA CONSTRUCCION M2	DEMERITO POR EDAD Y ESTADO DE CONSERVACION	VALOR NETO DE REPOSICION CONSTRUCCION
FACTOR DE COMERCIALIZACION				
0.90	459	14,000.00	0.6872	4,416,201.56
VALOR DEL INMUEBLE	SUPERFICIE DE TERRENO	VALOR TOTAL DE TERRENO		VALOR UNITARIO DE TERRENO M2
\$7,200,000.00	445	2,783,798.44		6,255.73

<https://www.inmuebles24.com/propiedades/bugambilias-59342945.html>



Ubicación	Fraccionamiento Bugambilias sección I, Zapopan			
Conceptos	VUP	EDAD	DEC	FEC
VALOR DEL INMUEBLE	60	15	2.25	0.8248
\$4,850,000.00	SUPERFICIE DE CONSTRUCCION	VALOR UNITARIO DE LA CONSTRUCCION M2	DEMERITO POR EDAD Y ESTADO DE CONSERVACION	VALOR NETO DE REPOSICION CONSTRUCCION
FACTOR DE COMERCIALIZACION				
0.90	200	14,000.00	0.8248	2,309,343.75
VALOR DEL INMUEBLE	SUPERFICIE DE TERRENO	VALOR TOTAL DE TERRENO		VALOR UNITARIO DE TERRENO M2
\$4,365,000.00	250	2,055,656.25		8,222.63



## **5. Importancia de los Observatorios de Valores de Mercado de Suelo**

# SOLUCIONES DIGITALES PARA LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA MUNICIPAL

## Características generales:

De rápida  
adopción y  
adaptabilidad

Desarrolladas  
en plataforma  
WEB

Códigos  
abiertos

Gratuidad de  
las  
aplicaciones  
desarrolladas

**Proyecto común  
(Argentina; Brasil;  
Colombia, y México):**

*Observatorio de Valores de  
Mercado de Suelo*



# PROYECTO ESPECÍFICO POR PAÍS

## **Argentina:** *Centro de Administraciones Tributarias Sub-nacionales (CeATS)*

- Desarrollo de un sistema de administración tributaria

## **Brasil:** *Asociación Brasileña de las Secretarías de Finanzas de las Capitales (ABRASF)*

- Modelo prospectivo de simulación de valorización

## **Colombia:** *Federación Colombiana de Municipios (FCM)*

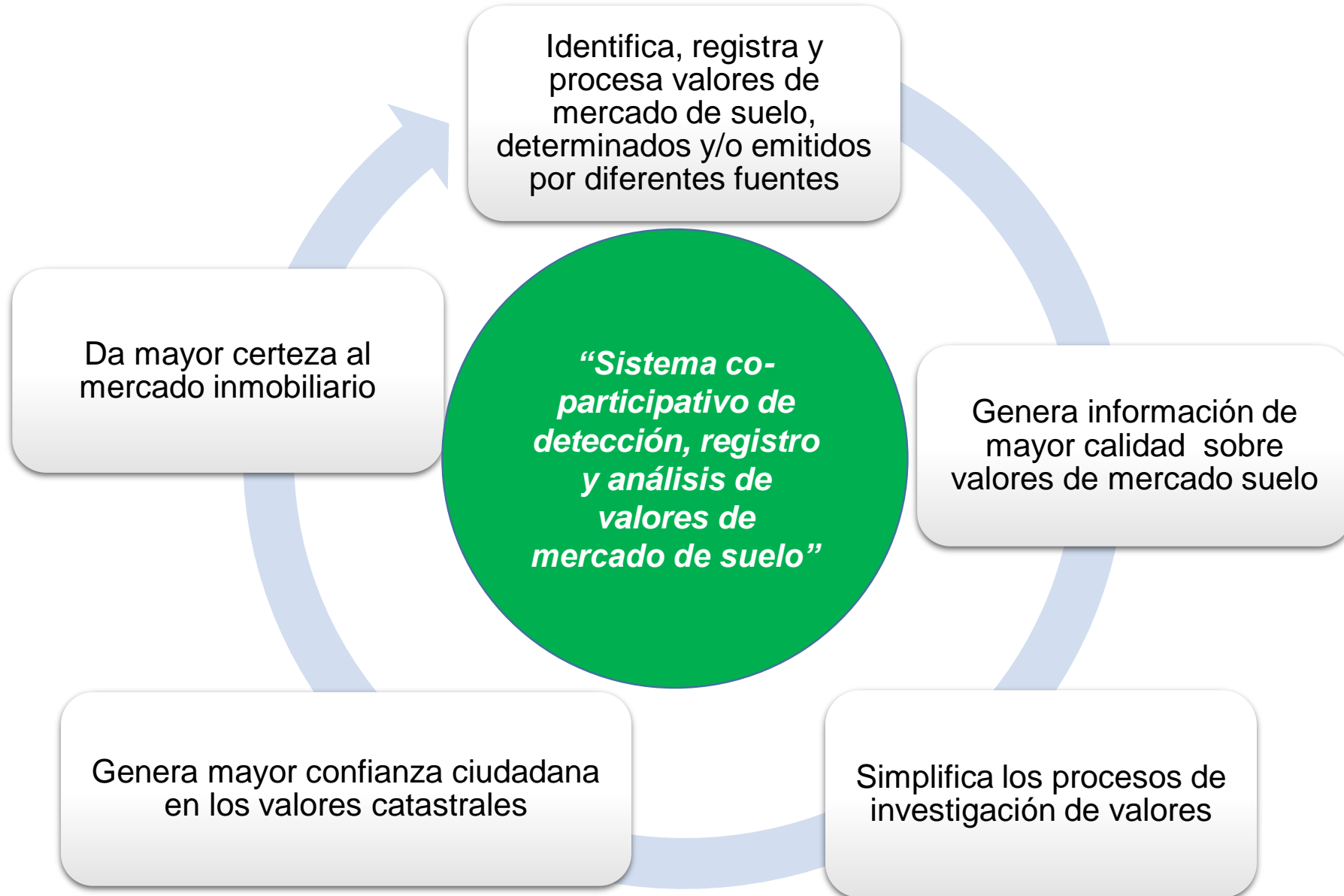
- Administración tributaria estructurada aplicable a municipios pequeños y medianos

## **México:** *Instituto para el Desarrollo Técnico de las Haciendas públicas (Indetec)*

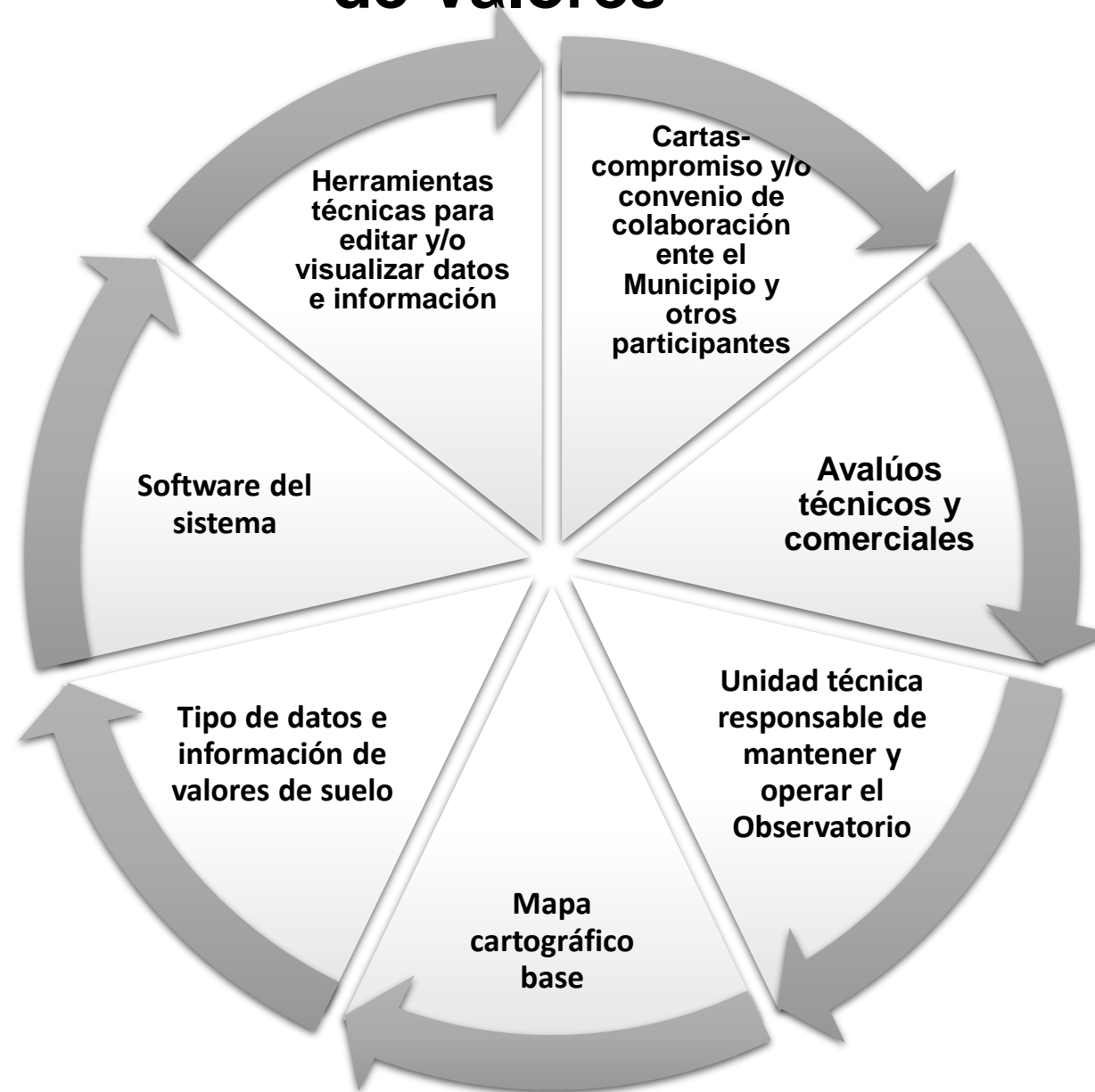
- *Observatorio de Valores de Mercado de Suelo*
- *Desarrollo de un sistema para la determinación y mapeo del nivel de valuación catastral en municipios*



# Proyecto 1. Observatorios de Valores de Suelo (BID)



# Algunos elementos a considerar de un Observatorio de Valores



# ¿Quiénes podrían participar?

Municipio  
(Catastro)

Estado  
(Catastro; RPP; Itto.  
Estadística y Geografía  
o su equivalente)

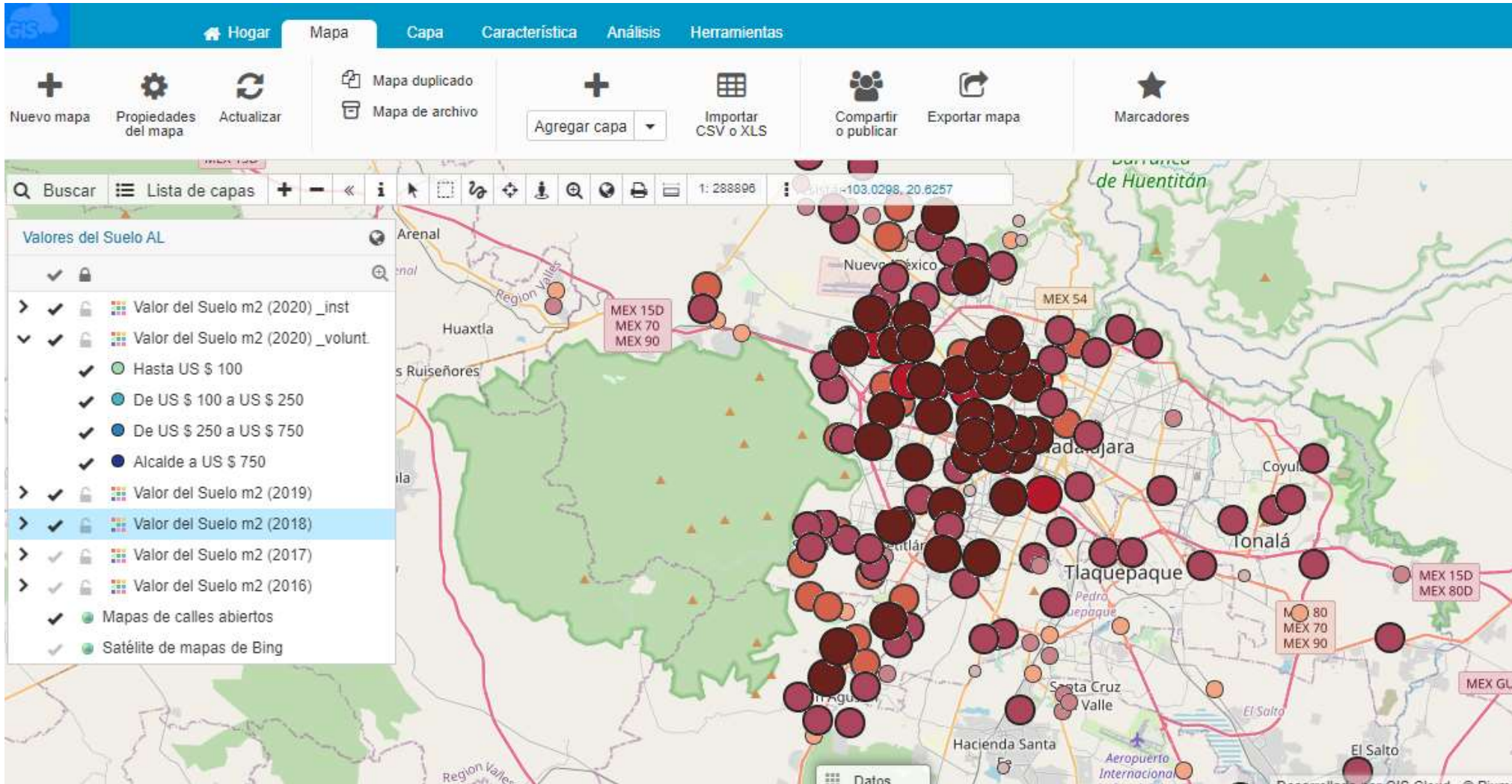
Notarios y Corredores  
públicos

Peritos y Asociaciones  
de Valuadores  
Inmobiliarios  
Profesionales

SHF y Bancos

CNIC

## ¿Quiénes podrían participar?



# PROYECTO 2: Determinación y Mapeo del Nivel de Valuación (BID)

## ¿Qué se pretende?

Automatizar la evaluación catastral con base en indicadores clave que permitan determinar, evaluar, cuantificar y espaciar los niveles de valuación catastral y así priorizar las actualizaciones correspondientes.

Comparar de datos de mercado obtenidos de observatorios y/o de la propia carga de datos y valores a la solución digital desarrollada.

Facilitar la determinación de diferencias en cada punto y generar estadísticas descriptivas y de tendencia puntual, así como mapas temáticos en ambiente SIG libre.

Apoyar la formulación de propuestas de Tablas de Valores Catastrales con bases técnicas y estadísticas más confiables

# Ventajas y Beneficios de las Herramientas Técnicas Digitales impulsadas por el BID

Constituyen Soporte técnico para la formulación de proyectos de Tablas de Valores Unitarios de Suelo

Impulsan la socialización de la función catastral

Reducen los costos de investigación de valores

Son herramientas técnicas que ayudan a quitar o disminuir presión política para no actualizar los valores catastrales

No representan costo alguno para los municipios; son gratis

Son fáciles de operar y pueden adaptarse a las necesidades y condiciones propias de las entidades

**Se mejoran los niveles de recaudación predial y de otras contribuciones inmobiliarias**



Con su aplicación se impulsa la actualización permanente de los valores catastrales



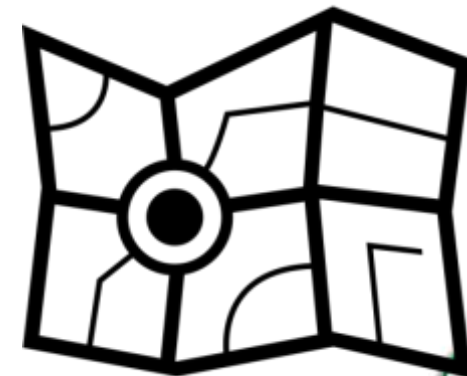


Sistema cartográfico basado en una administración de registro de valores de mercado de suelo, por medio de un sistema de información geográfica (GIS).

**Información:** se recopilará información de ofertas de venta de terrenos baldíos, o de valores residuales obtenidos de inmuebles construidos con algún método definido; la fuente de información puede ser directa de campo, publicaciones de páginas web o por valores emitidos por expertos en la materia.

**Objetivo:** generar mapas de valores de mercado de la localidad, la ciudad, y de las zonas agropecuarias, evidenciando las áreas de mayor valor, las intermedias y las de valores precarios, además de registrar las acciones urbanísticas y de servicios que generan mayor valor y plusvalía.

**Finalidad:** funcione como parámetro en el estudio de valores de mercado en la determinación equitativa de impuestos inmobiliarios, y consulta de la información en los organismos inter-institucionales, urbanísticos y desarrollo territorial.





Los datos necesarios para cargar el algoritmo se dividen en capas cartográficas las cuales deberán contener la siguiente información:

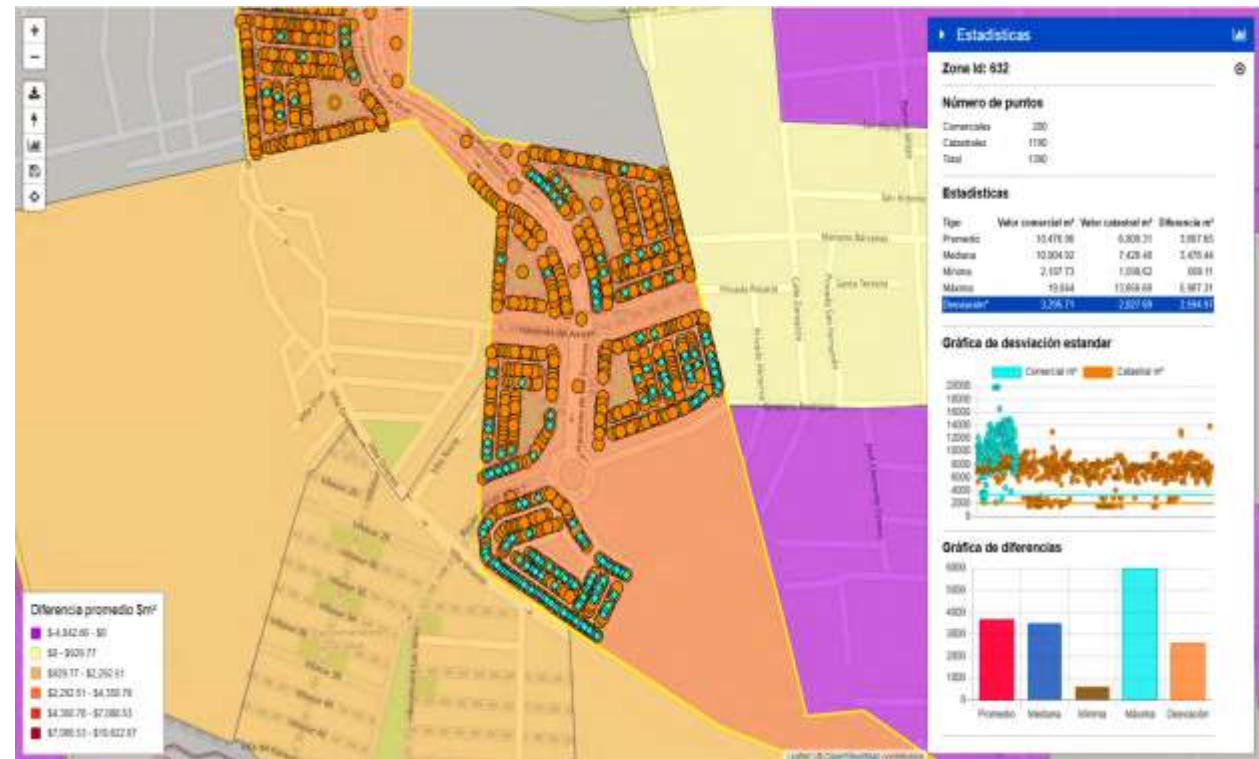
1. El polígono del límite municipal con la superficie en kilómetros cuadrados;
2. El polígono de las zonas catastrales o zonas de referencia con una clave o identificador de cada una;
3. El valor comercial de cada predio, identificando su clave o cuenta catastral, la superficie en metros cuadrados, el valor por metro cuadrado, la identificación de predio baldío o construido, la fecha en la que se hizo el levantamiento del valor comercial y la fuente de dicha información; y
4. El valor catastral de cada predio, identificando cada uno de los conceptos del inciso anterior.

El programa realiza una serie de algoritmos que mapea la brecha o diferencia que existe entre los valores comerciales y los catastrales  
Gráficamente son representadas por medio de bandas de color y valor determinado.

Con los resultados obtenidos, se generan datos estadísticos de los valores comerciales y catastrales:

el promedio, mediana, mínima y Máxima, etc

Arroja la diferencia promedio del valor por metro cuadrado, la cual es reflejada gráficamente por zonas resaltadas en colores.

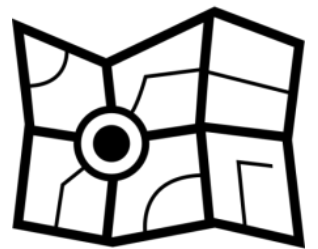
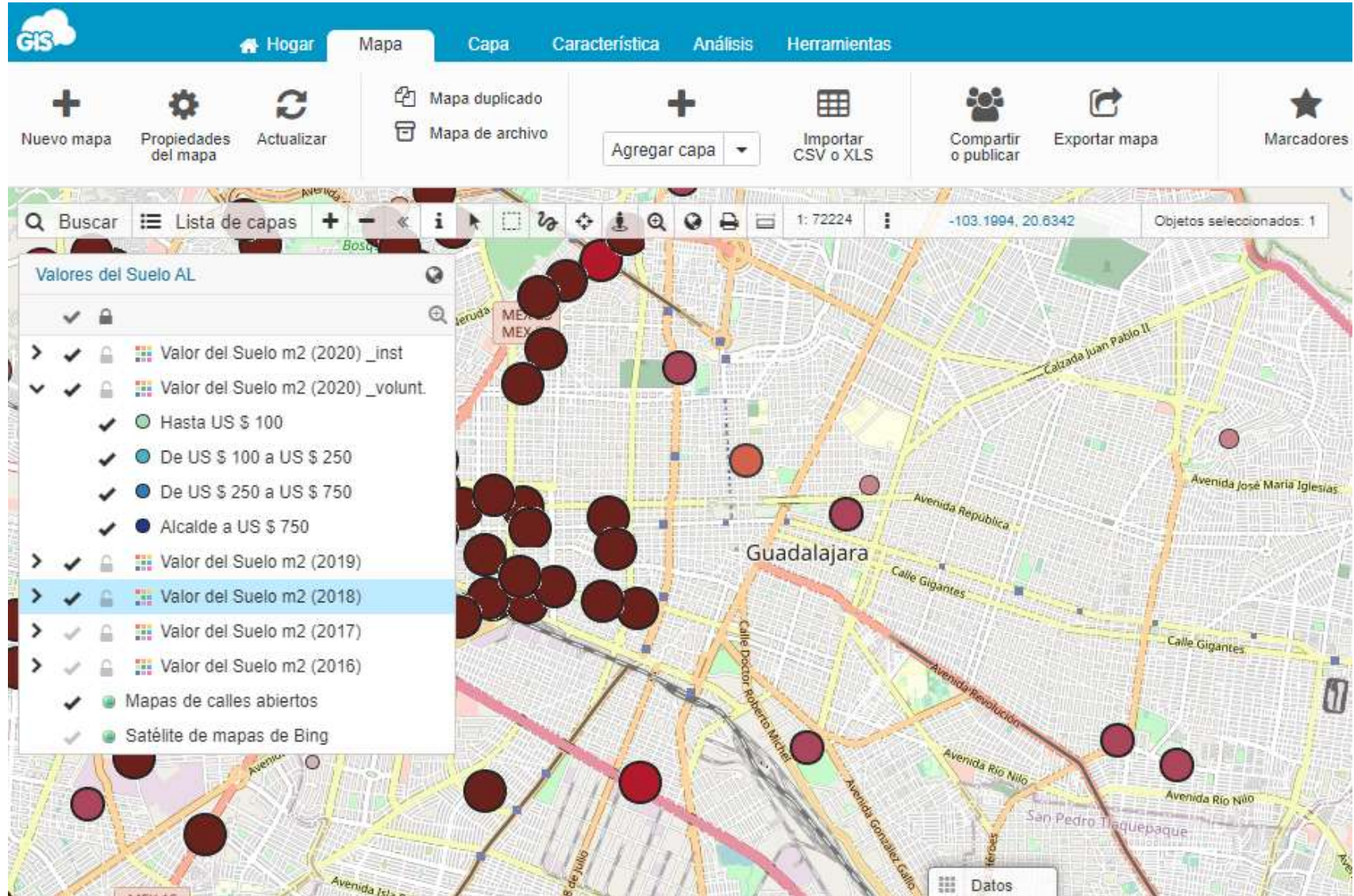


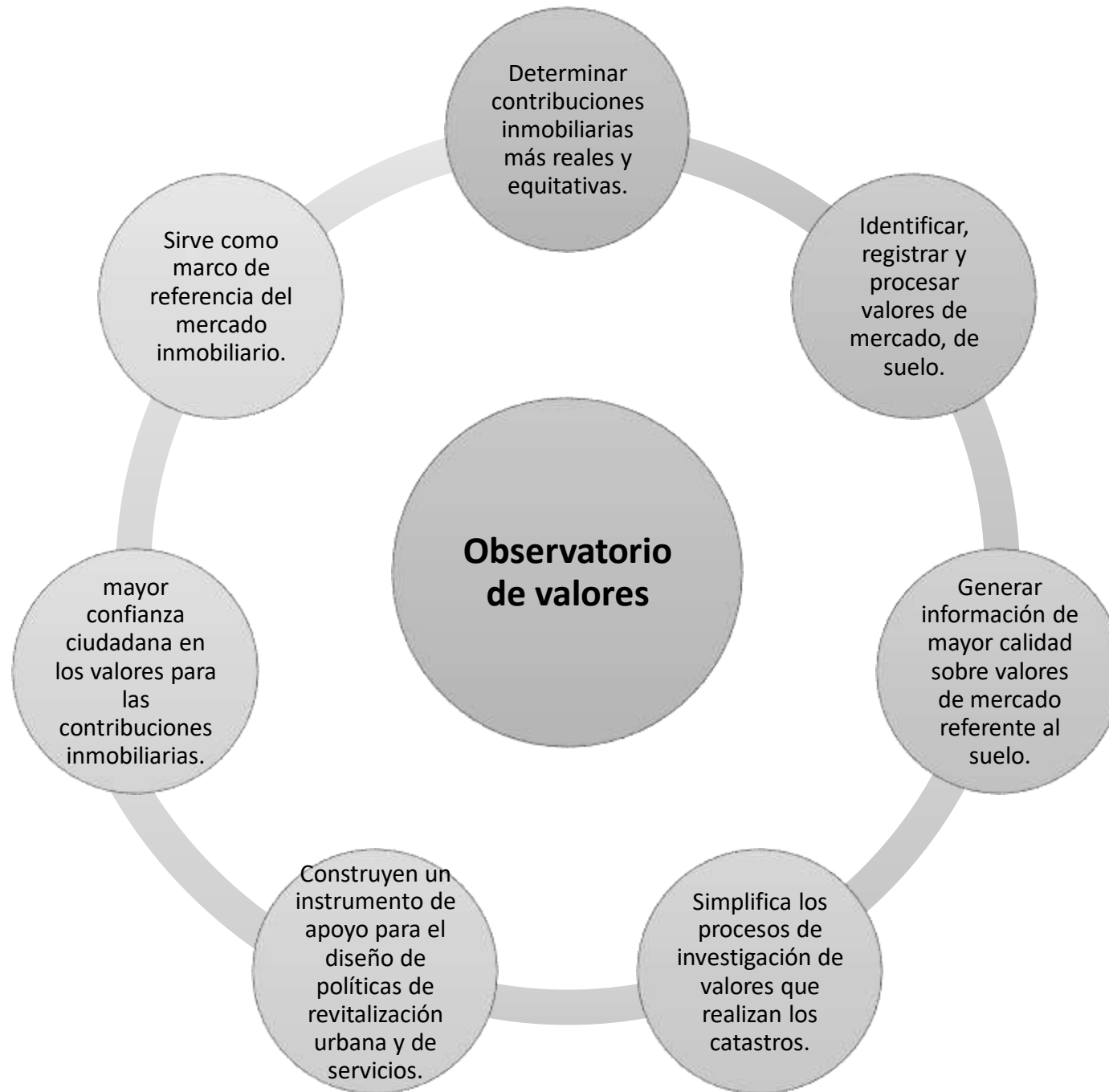
Fuente de la imagen: [https://github.com/cartodata/BID-Brecha/blob/master/documentos/Manual\\_de\\_usuario\\_BID-Brecha.pdf](https://github.com/cartodata/BID-Brecha/blob/master/documentos/Manual_de_usuario_BID-Brecha.pdf)

- La implementación de este programa en los municipios trae grandes beneficios al instaurar un programa permanente de captura de datos catastrales como valores comerciales y ubicación georeferenciada de las muestras;
- dicha información es útil para la generación de los valores de referencia para el **estudio de mercado** para las tablas de valores catastrales.

Al programa de brecha de valor se puede acceder por medio de la siguiente liga:  
<https://code.iadb.org/es/herramientas/brecha-catastral-y-comercial>







# Soluciones Digitales para la Administración Tributaria Municipal

[https://code.iadb.org/es/herramientas#sector\\_42](https://code.iadb.org/es/herramientas#sector_42)

- ☐ Brecha Catastral y Comercial (México)
- ☐ Gestión Catastral Multipais (Explotación de datos geo-referenciados, ARG.)
- ☐ Recolección de datos inmobiliarios (Colombia)
- ☐ Sistema Integrado de Admón. Tributaria Municipal, (Argentina)
- ☐ Valorización del suelo urbano (Brasil-p/plusvalías)

## 6. Modernización Catastral:

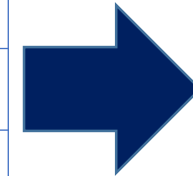
*Espacios de oportunidad*

# Modernización de los RPP's

*Mejores prácticas en materia de RPP*

## Espacios de mejora registral

Entidad	Componente del modelo en que se destaca
Yucatán	Visión integral
Estado de México	Marco jurídico
BC	Procesos registrales; y Políticas institucionales
Querétaro	Tecnologías de la información
Guanajuato	Gestión de calidad; y Gestión y acervo documental
Morelos	Profesionalización de la función registral
Colima	Participación y vinculación con otros sectores
Jalisco	Indicadores de desempeño



**¿Y LA BASE DE  
DATOS?  
¿Y LA ESTRUCTURA  
ORGANIZACIONAL?**

Fuente: OCDE (2012), *Mejores prácticas registrales y catastrales en México*, OECD Publishing

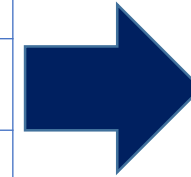


# Modernización de los Catastros

*Mejores prácticas en materia de Catastro*

## Espacios de mejora catastral

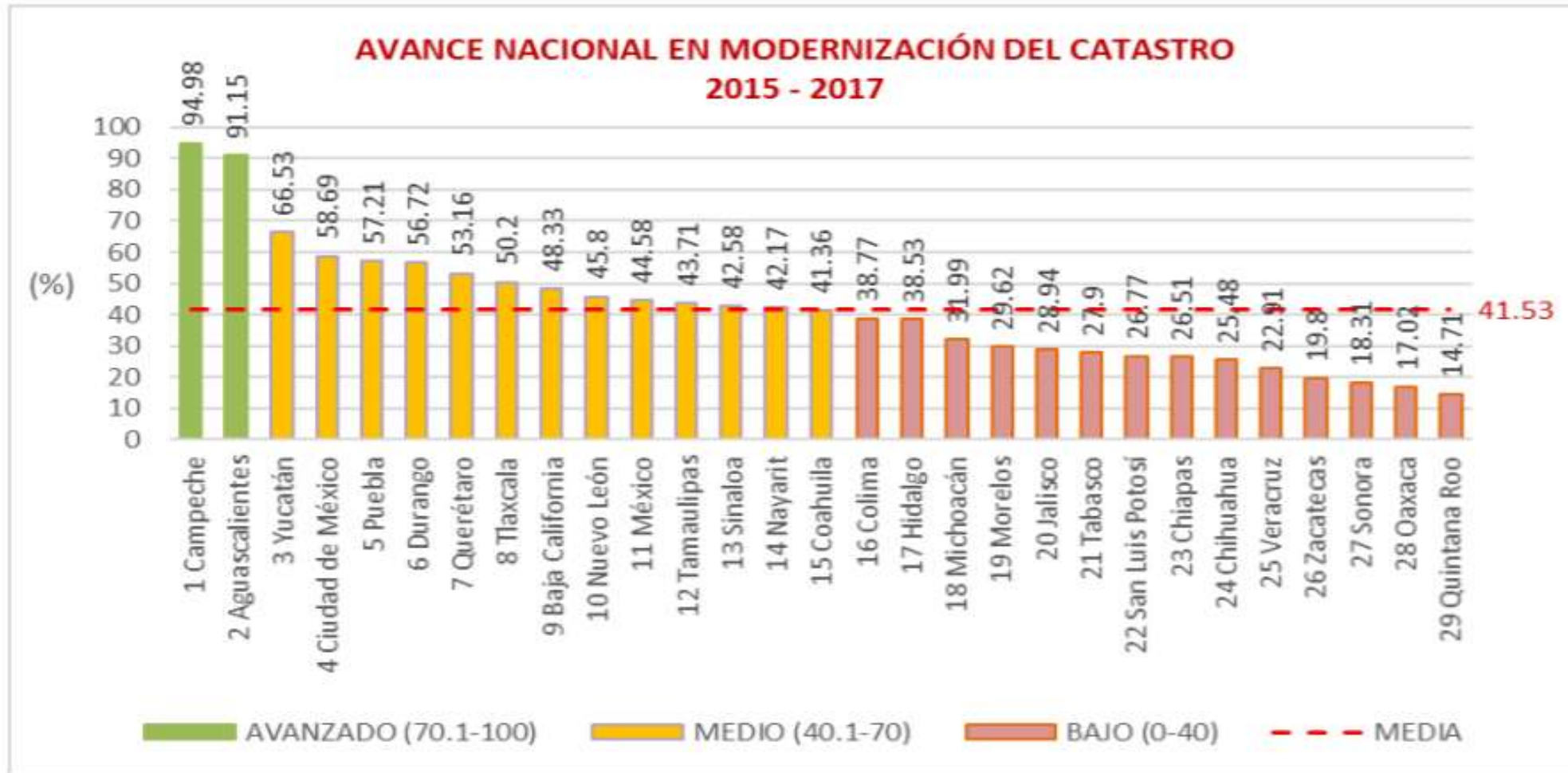
Entidad	Componente del modelo en que se destaca
Morelos	Marco jurídico
Puebla	Procesos y Reglas de Negocio
DF	Tecnologías de la Información
Campeche	Vinculación entre Catastro y RPP
Sonora	Gestión de Calidad
Nuevo León	Profesionalización de la función catastral; y Políticas Institucionales



**¿Y LA BASE DE  
DATOS?  
¿Y LA ESTRUCTURA  
ORGANIZACIONAL?**

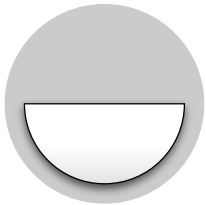
Fuente: OCDE (2012), *Mejores prácticas registrales y catastrales en México*, OECD Publishing

# GRADO DE AVANCE ESTATAL CON RESPECTO AL MODELO ÓPTIMO DE CATASTRO



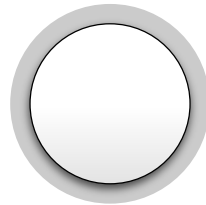
Fuente: Sistema Integral para la Gestión de Información Registral y Catastral (SIGIRC)

# Programa de Modernización Catastral



## OBJETIVO

**Fortalecer los ingresos propios municipales** a través de incrementar la recaudación del impuesto predial, mediante la actualización del padrón de contribuyentes y mejoramiento de la eficiencia administrativa.



## APOYOS

**100% del costo total** por la elaboración del **Diagnóstico, Plan de acción, Proyecto Ejecutivo, Supervisión** y emisión del **Dictamen Técnico** de cumplimiento.

**Rembolso al Municipio del 40% del costo total de inversión en la ejecución del proyecto ó 10 mdp** como máximo. (El rembolso se realiza a la conclusión y emisión de dictamen técnico favorable del Proyecto).

**Financiamiento** para la ejecución del Proyecto.

**Asistencia Técnica** para el proceso de contratación de acciones, así como durante la ejecución del proyecto.

# BANOBRAS

## Programa de Modernización Catastral

### REQUISITOS

Municipios con un mínimo de **15 mil cuentas catastrales**.

- Solicitud de ingreso.
- Acuerdo de autorización del Cabildo.
- Carta de adhesión al Programa.

### ENTREGABLES

- Actualización del Padrón Catastral y Base Cartográfica.
- Vinculación de la Información Gráfica con la Base de Datos.
- Desarrollo de un Sistema de Información Catastral.
- Capacitación y Profesionalización de Personal.
- Remodelación y Equipamiento del Área de Catastro.
- Estudios de Bancarización.

**Tiempo de Elaboración de Estudios y Ejecución del Proyecto de 8 a 12 meses.**

# Apoyo a Programas de Modernización de RPP'S Y Catastros

## “Programa de Modernización de los Registros Públicos de la Propiedad (RPP's) y Catastros”

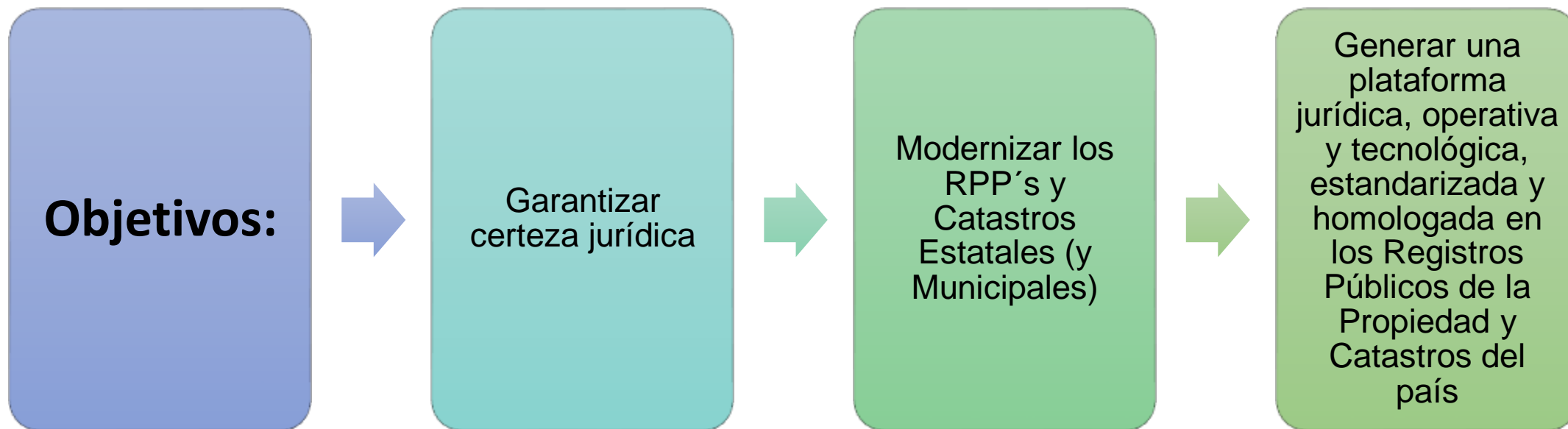
**SEDATU**  
SECRETARÍA DE DESARROLLO  
AGRARIO, TERRITORIAL Y URBANO



***SEDATU apoya a los estados hasta con el 60% del costo de los proyectos y el 40% restante debe ser aportado por los estados.***

- Presupuesto aprobado 2013: \$ 325.4 Millones de pesos
- Presupuesto aprobado 2014: \$ 325.4 Millones de pesos
- Presupuesto aprobado 2015: \$ 336.4 Millones de pesos
- Presupuesto aprobado 2016: \$ 253.54 Millones de pesos
- Presupuesto aprobado 2017: \$ 153.5 Millones de pesos
- Presupuesto aprobado 2018: \$ 144.3 Millones
- Presupuesto aprobado 2019: \$ 118.59
- Presupuesto (Millones) 2020: \$ 96.178
- Presupuesto (Millones) 2021: \$ 76,942,980
- Presupuesto (Millones) 2022: \$ 79,830,629

# Programa con énfasis en los Catastros Estatales y RPP's



# SEDATU

## SEDATU: PROGRAMA DE MODERNIZACIÓN DE LOS RPP's y CATASTROS

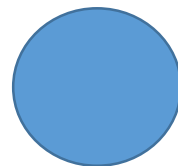


### COMITÉ DE EVALUACIÓN:

- SEDATU (5 integrantes con derecho a voz y voto, y 4 integrantes más sólo con derecho a voz).
- INEGI (1)
- CONAVI (1)
- RAN (I) ...Org. Desc. de la SEDATU
- INDAABIN (1)
- SHF (1)
- INDETEC (1)
- BANOBRAS (1)
- Coordinación Digital de la Presidencia de la República (1)
- INEDERAC (1) sólo c/derecho a voz
- INMECA (1) sólo con derecho a voz

**TOTAL: 19 INTEGRANTES; 13 CON DERECHO A VOZ Y VOTO, Y 6 SÓLO CON DERECHO A VOZ.**

**¿Dónde quedan los Estados y los Municipios?**



Los recursos federales 2020 se destinan en proporción diferente dando prioridad a entidades con mayor grado de rezago en la modernización catastral y registral respecto de los modelos correspondientes.

# Modernización de Catastro ¿qué hace falta?



## MARCO JURÍDICO (Diagnóstico y propuestas)

- Ley de Catastro y su Reglamento
- Reglamento o Norma Técnica de Valuación
- Reglamento del Consejo Técnico Catastral
- Creación y reglamentación de un Observatorio de Valores de Mercado de Suelo
- Reglamentación del SIG



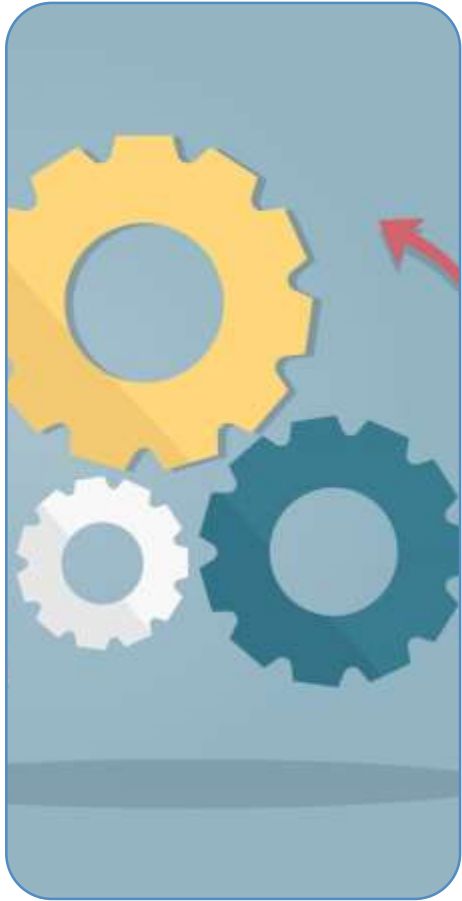
# Modernización de Catastro ¿qué hace falta?



## PROCESOS CATASTRALES (Diagnóstico y propuestas)

- Sistema de Gestión Catastral-Predial
- Estructura de la BD
- Sistema de GIS
- Trámites y servicios catastrales vía WEB
- Elaboración y actualización de cartografía
- Procesos de valuación y revaluación catastral
- Rectificación de datos registrales

# Modernización de Catastro ¿qué hace falta?



## PROCESOS CATASTRALES (Diagnóstico y propuestas)

- Procesos de Vinculación Institucional
- Creación y desarrollo de herramientas digitales: OVMS, Detección de diferencias físicas y dimensionales de predios
- Detección de predios omisos
- Manejo de firma electrónica
- Digitalización del soporte documental
- Manuales de procedimientos
- Estadísticas

# Modernización de Catastro ¿qué hace falta?

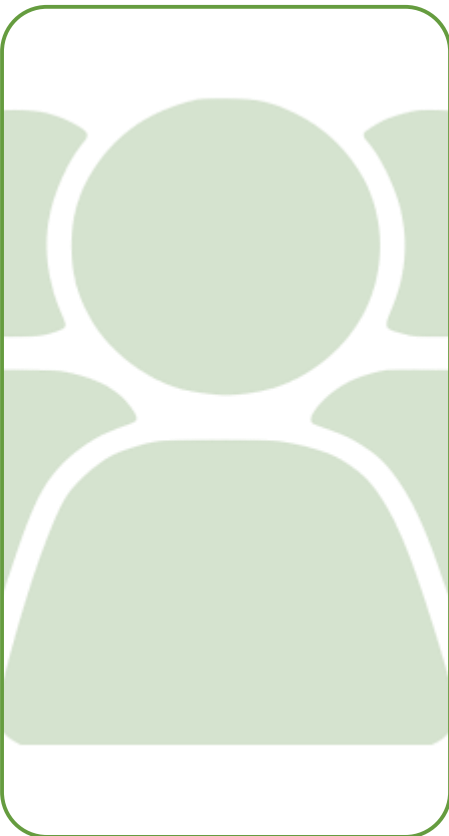
## INFRAESTRUCTURA TECNOLÓGICA (Diagnóstico y propuestas)



- Equipamiento de PC's
- Licencias de software
- Sistema de digitalización documental
- Sistemas de red
- Desarrollos WEB
- Sistema de seguridad de la información

# Modernización de Catastro ¿qué hace falta?

## PROFESIONALIZACIÓN DEL PERSONAL (Diagnóstico y propuestas)



- . Definición de perfiles del personal
- Programa anual de capacitación
- Certificación de competencias laborales
- Política salarial
- Responsabilidades
- Capacidades
- Resultados
- Sistema de Evaluación del Desempeño

# **7. Actualización de la Base de Datos Catastral:**

## *Estrategias y acciones*

# Lineas de mejora específicas



Modernizar el catastro considerando nuevos enfoques organizacionales y operativos (norma general)



Crear y operar a nivel estatal observatorios de valores de mercado de suelo



Actualizar cartografía y realizar trabajo de campo para validar y/o actualizar los registros catastrales



Fortalecer la interoperabilidad del catastro con: RPP; Tesorería-Ingresos; Obras Públicas; Padrón y Licencias; Notarias Públicas; Colegios y Asociaciones de Profesionales de la Valuación Inmobiliaria; etc.

# Lineas de mejora específicas



Actualización anual de Tablas de Valores Unitarios de suelo y Construcciones



Actualizar Marco Normativo del Catastro



e-Catastro



Profesionalización de la función catastral

# Lineas de mejora específicas



Sistema Único de Gestión Catastral Integral



Políticas Institucionales



Transparencia catastral



Clave Catastral Única (Nacional)



# Muchas Gracias

**www.indetec.gob.mx**  
**(33)3669 5550**

**Lic. Humberto Morones Hernández**  
**[hmoronesh@indetec.gob.mx](mailto:hmoronesh@indetec.gob.mx)**

**Ing. Carlos Alberto Hernández Chávez**  
**[chernandezc@indetec.gob.mx](mailto:chernandezc@indetec.gob.mx)**