

2010



UNIVERSIDAD MICHOACANA DE SAN NICOLÁS DE HIDALGO

FACULTAD DE INGENIERÍA CIVIL

TESINA

PARA OBTENER EL TÍTULO DE:

INGENIERO CIVIL

PRESENTA:

CHRISTIAN CONRADO HERNÁNDEZ

ASESOR:

ING. LUIS ALFONSO MERLO RODRÍGUEZ

MORELIA MICHOACÁN, OCTUBRE 2010

[APLICACIÓN DEL AVALÚO COMERCIAL PARA EL CÁLCULO DE IMPUESTOS EN EL MUNICIPIO DE JIQUILPAN MICHOACÁN]

El presente estudio es un análisis comparativo de lo eficiente que podría ser adoptar el avalúo comercial para el cálculo de impuestos en el Municipio de Jiquilpan, esperando que pueda ser de gran utilidad no solo para el Municipio para el cual se realizó el estudio si no para cualquier otro.



INDICE:

1.	INTRODUCCIÓN	1
1.1.	ANTECEDENTES HISTÓRICOS	2
1.2.	OBJETIVOS	3
1.3.	JUSTIFICACIÓN	4
1.4.	ANTECEDENTES	6
1.5.	COMPARACIÓN DEL AVALÚO FISCAL PARA DETERMINAR IMPUESTOS Y SU CONSECUENCIA	8
2.	DIVISIÓN GEOGRÁFICA	
2.1.	DIVISIÓN GEOGRÁFICA DEL ESTADO DE MICHOACÁN	10
2.2.	MUNICIPIO DE JIQUILPAN DE JUÁREZ	11
2.3.	DATOS FÍSICOS-GEOGRÁFICOS DEL MUNICIPIO DE JIQUILPAN	12
3.	MARCO LEGAL	
3.1.	CONSTITUCIÓN POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS	16
3.2.	CODIGO FISCAL DE LA FEDERACIÓN	16
3.3.	LEYES ESTATALES	17
3.4.	LEY DE HACIENDA	18
3.5.	LEY DE CATASTRO	22
3.6.	CATASTRO	27
3.7.	MARCO IMPOSITIVO	29
4.	IMPUESTOS SOBRE LOS INMUEBLES	31
4.1.	IMPUESTO PREDIAL	31
4.2.	IMPUESTO SOBRE ADQUISICIÓN DE BIENES	32
4.3.	VALORES UNITARIOS DE TERRENO Y CONSTRUCCIÓN	33
4.4.	TECNICAS Y PROCEDIMIENTOS DE VALUACIÓN	34
4.5.	DETERMINACIÓN DE VALORES DE TERRENO Y CONSTRUCCIÓN EN JIQUILPAN	37
5.	CÁLCULO DE IMPUESTOS	49
5.1.	CÁLCULO DE VALORES COMERCIALES	50
5.2.	DETERMINACIÓN DE TASAS IMPOSITIVAS	54
	CONCLUSIONES	60
	BIBLIOGRAFÍA	61

APLICACIÓN DEL AVALÚO COMERCIAL PARA EL CÁLCULO DE IMPUESTOS EN EL MUNICIPIO DE JIQUILPAN

1. INTRODUCCIÓN

El presente trabajo es un análisis comparativo de lo eficiente que podría resultar el cobro de impuestos por medio del avalúo comercial, ya que los valores catastrales se actualizan cada año con el factor de precio consumidor, se pretende demostrar cómo sería hacer un avalúo comercial y actualizar el valor año con año con valores comerciales. Por eso mismo en este estudio se propone hacer al cálculo de los impuestos por medio de valores comerciales y proponiendo nuevas tasas en el cálculo. Y utilizar un tipo de avalúo y no diferentes avalúos para cada proceso.

El avalúo es la base para cualquier transferencia de propiedad; un instrumento que ayudara en cada etapa del proceso de negociación y en este caso el objeto del avalúo es el cálculo de impuestos. Un avalúo comercial es una estimación sustentable del valor de una propiedad. Incluye una descripción de la propiedad en cuestión, la opinión del valuador acerca de las condiciones en que se encuentra, su disponibilidad para un propósito dado y su valor expresado en dinero.

La valuación de bienes es una técnica que implica, ante todo la precisa identificación del bien acerca del cual ha sido requerida una opinión de su valor para algún propósito específico. Por lo tanto, debe quedar perfectamente claro que la valuación responde a una concepción concreta y la misma supone un proceso de comparaciones y análisis objetivos en base a variada información sobre antecedentes en el mercado referida a bienes equiparables, lo cual impone a los valuadores un riguroso trabajo de campo que permita seleccionar únicamente aquellos que, sin lugar a duda, responden a bienes ciertamente equiparables a la propiedad sobre la cual se ha pedido una opinión de valor.

“El valor de mercado debe constituir el concepto central en la valuación de inmuebles. Los precios de mercado son los mejores indicadores del valor del mercado y las comparaciones de mercado deben constituir el criterio más importante del valor.

En el estado de Michoacán se utilizan en general dos tipos de avalúos: **Catastral y Comercial o Bancario.**

En el cálculo de impuestos por **adquisición de inmuebles (ISAI), PREDIAL, ISR E IVA,** se realizan con base en los valores catastrales.

El ingeniero Civil está inmerso en todas las acciones de nuestro entorno y por ello nos motiva a ser protagonistas con nuestros conocimientos en el quehacer tan importante de justificar el valor de los bienes de nuestros ciudadanos.

APLICACIÓN DEL AVALÚO COMERCIAL PARA EL CÁLCULO DE IMPUESTOS EN EL MUNICIPIO DE JIQUILPAN

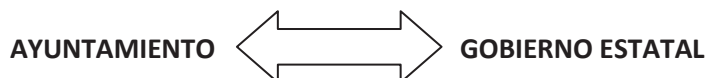
1.1 ANTECEDENTES HISTÓRICOS

Tres momentos históricos han sido parte-aguas en la evolución del municipio Mexicano, momentos que se reflejan en la Reforma del Impuesto Predial en México, los cuales son:

- **Constitución de 1917**
- **Reforma de 1983**
- **Reforma de 1999**

La Reforma Constitucional de 1917: "RECONOCIMIENTO DEL MUNICIPIO COMO NIVEL DE GOBIERNO"

Fue el reconocimiento del municipio como nivel de gobierno y el reconocimiento de su vocación social en la constitución de 1917, en la que se reconoce autonomía, prohibiendo cualquier intervención en lo administrativo de autoridades ajenas al ayuntamiento, estableciendo además una relación directa entre el Ayuntamiento y el Gobierno del Estado.



El constituyente de 1917 se da a la tarea de organizar el sistema de gobierno mexicano, reconoce en consecuencia dos órdenes jurídicos: el federal y el estatal; de éste último, hace el municipio la base de su organización política y administrativa.

La Reforma Constitucional de 1983: "MUNICIPALIZACIÓN DE LAS CONTRIBUCIONES INMOBILIARIAS"

Se dio en febrero de 1983, cuando se publica la reforma al artículo 115° en la que el constituyente reconoce la necesidad de fortalecer financieramente al municipio, como premisa fundamental para consolidar su autonomía. Se preocupa el constituyente por garantizar un espacio tributario exclusivo al municipio y lo hace otorgándole las contribuciones inmobiliarias.

Con la reforma, "se determina que la hacienda municipal se forma, entre otros ingresos, por las contribuciones que los congresos locales establezcan, pero en todo caso aquellas sobre la propiedad inmobiliaria, su fraccionamiento, su división, consolidación, traslación y mejoras, así como las que tengan como base el cambio de valor del inmueble".

El artículo 115° establecía celebrar convenios con el gobierno estatal, a fin de que continuara administrando dichos impuestos, fijándose en los convenios respectivos un porcentaje sobre la recaudación por el servicio de administración proporcionado, mismo que oscilaba entre el 20% y 30% en los diferentes estados.

APLICACIÓN DEL AVALÚO COMERCIAL PARA EL CÁLCULO DE IMPUESTOS EN EL MUNICIPIO DE JIQUILPAN

La Reforma Constitucional de 1999: "REFORMA HACENDARIA MUNICIPAL"

El tercer momento histórico, son las reformas del fondo hacendario en la Reforma Constitucional Municipal de 1999 en la evolución del municipio Mexicano, esto con motivo de la reforma del artículo 115° constitucional, mismo que regula el régimen municipal, teniendo las facultades de proponer lo siguiente:

- **Tablas de valores unitarios de suelo y construcción**
- **Cuotas y tarifas de contribuciones**
- **Los valores unitarios de suelo deberán ser equiparables a los de mercado**

Los municipios propondrán a la legislatura local las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, con base en las cuales se deberá pagar sus contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria.

Los valores unitarios de suelo deberán ser equiparables a los de mercado, para cuyo fin las legislaturas estatales en coordinación con los municipios respectivos adoptarán medidas necesarias, correspondiendo a dichas legislaturas su aprobación.

1.2. OBJETIVOS

- **GENERAL;**
 - a. Establecer un procedimiento técnico que garantice la equidad y justa proporción de los impuestos sobre adquisición o posesión de inmuebles, con el propósito de llegar a un tiempo razonable a la utilización de un solo tipo de avalúo.
 - b. Que se dé al suelo la administración que requiere, eficiente por parte de las autoridades correspondientes.
 - c. Que el presente trabajo cumpla con las expectativas que busca el municipio y sirva para una mejor recaudación de impuestos.
 - d. Sistematizar un conjunto de procedimientos y normas para la elaboración de los avalúos.
- **PARTICULARES;**
 - a. Sentar las bases metodológicas, para establecer las nuevas tablas de valores de construcción en las diferentes categorías y tipos para los avalúos individuales y masivos.
 - b. Establecer las bases metodológicas, para los valores de terreno por calle o por zona delimitada.
 - c. Obtener el título de Ingeniero Civil.

APLICACIÓN DEL AVALÚO COMERCIAL PARA EL CÁLCULO DE IMPUESTOS EN EL MUNICIPIO DE JIQUILPAN

1.3. JUSTIFICACIÓN

DELIMITACIÓN Y ALCANCE DEL PROBLEMA:

EL CAMBIO ES UN TREN QUE VA PASAR NOS GUSTE O NO TENEMOS TRES OPCIONES:

1. *VERLO PASAR DE LADO.....**NOS DEJARÁ***
2. *OPONERNOS PARADOS FRENTE A EL.....**NOS APLASTARÁ***
3. *BUSCAR LA FORMA DE SUBIRNOS.....**PODEMOS SACARLE EL MAYOR PROVECHO***

CAMBIOS MÁS SIGNIFICATIVOS:

- *PRODUCTOS*
- *METODOLOGÍAS*
- *HERRAMIENTAS*

LÍMITE DISCIPLINARIO: El problema se ubica en el ámbito de la valuación inmobiliaria, para el cálculo de impuestos.

LÍMITE ESPACIAL Y TEMPORAL: El estudio se realizó en el municipio de Jiquilpan Michoacán. Con información comprendida entre los años 1994 y 2010.

LÍMITE CONCEPTUAL: La forma, aplicación y cálculo de impuestos sobre inmuebles ha sido consecuencia de la costumbre, ya que desde el año 1981, los valores fiscales base de los valores actuales se han ajustado anualmente por medio del Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC).

EL CÁLCULO DE IMPUESTOS DEBE HACERSE SOBRE UNA BASE RACIONAL CLARA Y ENTENDIBLE POR LOS CONTRIBUYENTES.

- El estudio se refiere a la solución de un problema práctico, plantea *la utilización del avalúo comercial* para determinar el monto de los *impuestos sobre inmuebles*.
- Puede tener impacto económico, social y metodológico *ya que se aplicaría la base de contribuyentes, los impuestos a pagar serían más justos y equitativos e implicaría la aplicación de técnicas valuatorias*.

APLICACIÓN DEL AVALÚO COMERCIAL PARA EL CÁLCULO DE IMPUESTOS EN EL MUNICIPIO DE JIQUILPAN

- El presente estudio aborda un problema de relevancia, ***cuya solución apoyaría a que los Municipios y el Estado***, enfrentan los retos de la modernidad y el desarrollo del mundo globalizado.
- Se pretende que al concluir el estudio nos permita hacer una comparación de lo recaudado con valores catastrales y a cuánto ascendería si fuera con valores comerciales, permitiría que un municipio tenga mayor solvencia económica sin necesidad de incrementar otros impuestos.

PRINCIPALES PROBLEMAS POR NO ACTUALIZAR LA BASE DE DATOS

- **Principalmente una baja recaudación de impuestos.**
- **Gran cantidad de predios omisos;** Existe una gran cantidad de predios que no están dados de alta en la dirección de catastro, por lo que no pagan impuestos
- **Evasión por edificaciones no manifestadas;** Debido a que no existe una buena coordinación entre diferentes dependencias municipales y estatales para detectar nuevas construcciones o ampliaciones de las mismas, las cuales deberían darse de alta en el catastro.
- **Desactualización de valores catastrales;** No se ha realizado una revaluación en algunos predios desde hace 10 años o más lo que ha generado una diferencia considerable entre el valor de estos predios y los que recientemente se les ha practicado un avalúo.
- **Deficiencias en el control de rezago;** No se sigue el proceso adecuado para el cobro de impuestos para contribuyentes morosos.
- **Deficiente marco administrativo;** Debido a la duplicidad de funciones administrativas, carencias de manuales de organización y de procedimientos, sistemas administrativos rudimentarios además de múltiples procesos manuales que incurren en altos costos administrativos.
- **Tecnología obsoleta;** Hay una falta de herramienta tecnológica que permita optimizar los procesos de gestión catastral y brindar un mejor servicio al contribuyente, bajos niveles de actualización en los padrones; catastral y alfanumérico.

APLICACIÓN DEL AVALÚO COMERCIAL PARA EL CÁLCULO DE IMPUESTOS EN EL MUNICIPIO DE JIQUILPAN

- **Sistemas de control inadecuados;** Falta de coordinación con los municipios en materia de catastro y en los sistemas de administración tributaria.

En la actualidad, todo el Estado tiene valores catastrales que no corresponden a las características cualitativas y cuantitativas reales de los predios registrados e influye directamente en la baja recaudación.

1.4. ANTECEDENTES

El desmedido crecimiento de la población en la entidad, originado por la aparición de los asentamientos urbanos, planificados o espontáneos, ha generado la necesidad de contar con los servicios que requieren para un buen funcionamiento de una ciudad.

Es a partir de 1993 que los municipios contemplan la necesidad de la creación de un sistema con tecnología de punta, para la actualización de los valores catastrales de los bienes inmuebles de la entidad, con el objeto de que el impuesto contribuya a un fortalecimiento de las haciendas públicas municipales y que permita a los ayuntamientos cumplir con sus responsabilidades constitucionales, constituyéndose así como principal fuente de ingreso propio.

El programa de actualización consiste básicamente en tres etapas:

PRIMERA

Vuelo fotográfico; realizado en 1993 y que dio por resultado la toma de 14,339 fotografías de las 30 cabeceras municipales que se incorporan al programa por ser las que poseen la mayor cantidad de predios.

Los municipios incorporados con los siguientes:

Apatzingán	Los Reyes	Tangancícuaro	Cd. Hidalgo	Maravatio	Tarímbaro
Coeneo	Morelia	Uruapan	Cotija	Paracho	Villa Escalante
Cuitzeo	Patzcuaro	Zamora	Huandacareo	Purépero	Yurécuaro
Jacona	Puruandiro	Zacapu	Jiquilpan	Quiroga	Zitácuaro
La Piedad	Sahuayo	Zinapécuaro	Lázaro Cárdenas	Tacámbaro	Venustiano Carranza

SEGUNDA

Levantamiento catastral; compuesto por la restitución digital, investigación de campo y la integración de la base de datos para la obtención de los padrones alfanuméricos y cartográficos.

APLICACIÓN DEL AVALÚO COMERCIAL PARA EL CÁLCULO DE IMPUESTOS EN EL MUNICIPIO DE JIQUILPAN

TERCERA

Desarrollo de tres sistemas computarizados; sistema de gestión catastral cartográfico y de ingresos.

Con la implementación del programa de modernización catastral se hace posible la reevaluación de las principales cabeceras municipales de la entidad al proporcionar a los ayuntamientos las herramientas necesarias para la realización de esta actividad.

Una de estas herramientas es la información cartográfica que proporciona datos de gran ayuda a la hora de realizar la valuación de un gran número de predios, al reducir en forma y tiempo necesario para una reevaluación.

La reevaluación actualmente ya está en marcha en diversos municipios como son Zamora, Pátzcuaro, Uruapan, Jacona, La Piedad, Purépero, Yurécuaro, Los Reyes y desde Enero de 1997 en la capital del Estado, la cual con sus 240,355 predios actualmente registrados representan un 30% del total de los 30 municipios.

La labor cartográfica de toda nación, ciudad o país es una muestra de riqueza tanto territorial como recursos naturales y humanos. Existen registros que datan de tiempos antiguos donde es posible observar la existencia de actividades dirigidas a la clasificación, registro y establecimiento de tributos o impuestos ligados a la propiedad. En la ciudad de México, estas actividades fueron puestas en práctica por primera vez durante la época prehispánica y han sido continuadas a lo largo de la historia hasta nuestros días.

En 1896 nace el primer catastro moderno mexicano mediante la ley que ordena la formación, en el Distrito Federal, de un catastro geométrico y parcelario fundado sobre la medida y el avalúo. Fue a partir de ese momento que se comenzaron producir los primeros planos catastrales con una gran calidad tanto técnica como estética.

La actividad en México se ha desarrollado a la par de su evolución histórica y prosigue en labor de acuerdo a las modificaciones requeridas por el advenimiento de una nueva era. Actualmente los avances en la técnica, como en la computación, facilitan en gran medida el trabajo catastral.

En Michoacán desde el año 1981, se tienen los primeros intentos de sistematizar los valores de terrenos y de construcciones para la elaboración de avalúos, que sirvan de apoyo para el cálculo de impuestos sobre inmuebles, los cuales fueron aprobados por el H. Congreso y emitidos por la Tesorería General del Estado para su operación, ejecución y vigilancia a través de la dirección de catastro.

Los avalúos resultantes, en su inicio, ***posiblemente estaban cercanos a los valores reales en los que se realizaban las operaciones de adquisición de inmuebles;*** con el paso de los años estos se han ido distanciando de la realidad económica existente, hasta presentarse a la fecha con números fríos sin soporte técnico sobre su origen o fundamento, dando como resultado general valores ***muy inferiores a los valores comerciales.***

APLICACIÓN DEL AVALÚO COMERCIAL PARA EL CÁLCULO DE IMPUESTOS EN EL MUNICIPIO DE JIQUILPAN

1.5. COMPARACIÓN DEL AVALÚO FISCAL PARA EL CÁLCULO DE IMPUESTOS Y SU CONSECUENCIA

EL UTILIZAR VALORES FISCALES:

Da por resultado montos de impuestos a pagar por lo general no acordes a los valores reales de las operaciones pactadas.

Un menor recaudamiento de impuestos.

EL UTILIZAR VALORES COMERCIALES:

Mayor presupuesto para los municipios.

Actualización del padrón catastral.

RELACION PORCENTUAL ENTRE LOS VALORES CATASTRALES Y DE MERCADO EN EL PAIS

La relación porcentual entre los valores catastrales y de mercado va desde 10% hasta un 100%

Coahuila y Quintana Roo reportaron que tienen el 100 % equiparado sus valores catastrales con los de mercado.

Nayarit y Tlaxcala reflejan que su recaudación porcentual entre valores catastrales con valores de mercado está en un 10 %.

En Durango, Sonora, Campeche, Querétaro y San Luis Potosí, la relación porcentual entre los valores catastrales con valores de mercado están entre el 90% y 95% respectivamente.

En 14 entidades no se alcanza a superar el promedio nacional de la relación porcentual entre los valores catastrales y de mercado, el cual es del 58%.

En el caso de Michoacán que es la más importante para este estudio, nuestro estado se ubica con un 33% en relación de sus valores catastrales con los comerciales.

La tabla que se muestra del lado derecho nos muestra lo que reportó cada municipio entre los valores catastrales y de mercado, cabe mencionar que la información recabada para esta tabla fue proporcionada en algunos casos vía telefónica por los directores de catastro de cada municipio.

ENTIDAD FEDERATIVA	%
Aguascalientes	33.0
Baja California	78.0
Baja California Sur	70.0
Campeche	92.5
Coahuila	100.0
Colima	35.0
Chiapas	65.0
Chihuahua	25.0
Distrito Federal	70.0
Durango	90.0
Guanajuato	26.0
Guerrero	17.5
Hidalgo	20.0
Jalisco	75.0
México	50.0
Michoacán	33.0
Morelos	30.0
Nayarit	10.0
Nuevo León	75.0
Oaxaca	60.0
Puebla	55.0
Querétaro	95.0
Quintana Roo	100.0
San Luis Potosí	95.0
Sinaloa	87.5
Sonora	90.0
Tabasco	30.0
Tamaulipas	80.0
Tlaxcala	10.0
Veracruz	80.0
Yucatán	15.0
Zacatecas	60.0
Promedio	58

APLICACIÓN DEL AVALÚO COMERCIAL PARA EL CÁLCULO DE IMPUESTOS EN EL MUNICIPIO DE JIQUILPAN

CONSECUENCIA EN LA APLICACIÓN DE VALORES FISCALES PARA EL CÁLCULO DE IMPUESTOS

- **INEQUIDAD:** Por la aplicación de valores fiscales que difieren ampliamente del valor comercial, deficiencia del catastro para la actualización y control del rezago.
- **PROBLEMÁTICA SOCIOECONÓMICA:** Mercado inmobiliario estático, inflación, devaluación, dolarización, desempleo y otros.
- **EVASIÓN:** Por padrón desactualizado, predios sin registro o ignorados y una cartografía incompleta.
- **SIMULACIÓN U OCULTAMIENTO:** Por alteración del tipo de construcción, usos y modificaciones de áreas.

FACTORES DE LA PRODUCCION EN LA ECONOMÍA.

LA TIERRA: (Bienes inmuebles) Son aquellos materiales y fuerzas de la naturaleza para ser usados en el proceso productivo.

EL TRABAJO: Es todo esfuerzo manual o mental dedicado a la producción de satisfactores, llamado algunas veces mano de obra.

EL CAPITAL: Es la riqueza acumulada o ahorrada en la producción de nueva riqueza.

LA FUSIÓN EMPRESARIAL: Es la que busca optimizar la combinación de los factores anteriores a lo largo del tiempo.

APLICACIÓN DEL AVALÚO COMERCIAL PARA EL CÁLCULO DE IMPUESTOS EN EL MUNICIPIO DE JIQUILPAN

2.2. MUNICIPIO DE JIQUILPAN DE JUÁREZ

TOPONIMIA

Jiquilpan: Xiuquilpan, Xiquilpan, Xiquilpa o Jiquilpan, es una palabra de origen náhuatl, que quiere decir “lugar de plantas tintóreas”.

ESCUDO

El escudo tiene forma Española, siendo esta forma una de las más clásicas y elegantes de la ciencia heráldica. Se encuentra partido en dos cuarteles.



HISTORIA

Durante la época prehispánica Xiquilpan fue un centro cultural, agrícola y comercial importante; prueba de ello son los descubrimientos arqueológicos hechos en la toma del Otero. Por la lengua de sus habitantes es posible deducir que hayan sido nahuatlacas y que fueron conquistados probablemente en el año 1450, por los sucesores de Tariácuri: Irepan, Tanganxoan e Hiquingare.

En el siglo XVI llegó a Jiquilpan Nuño de Guzmán, los franciscanos tuvieron a su cargo la evangelización de la población, para lo que establecieron una doctrina, organizaron al pueblo en barrios y con el apoyo de los indígenas edificaron el templo y el convento. Para el siglo XVII, se establecieron en este lugar cofradías. Posteriormente en el siglo pasado el corregimiento se transformó en alcaldía mayor.

Para 1822 Jiquilpan contaba con curato secular y ayuntamiento constitucional y de acuerdo con la división territorial que hizo el congreso, quedó comprendido dentro del departamento de Zamora.

Se constituyó en municipio el 10 de diciembre de 1831.

La cabecera municipal se elevó a rango de ciudad el 16 de abril de 1891 con el nombre de Jiquilpan de Juárez.

APLICACIÓN DEL AVALÚO COMERCIAL PARA EL CÁLCULO DE IMPUESTOS EN EL MUNICIPIO DE JIQUILPAN

2.3. DATOS FÍSICOS-GEOGRÁFICOS DEL MUNICIPIO DE JIQUILPAN

MEDIO FÍSICO

Localización

Se localiza al noroeste del estado, en las coordenadas 19°59' de latitud norte y 102°43' de longitud oeste, a una altura de 1550 m.s.n.m. Limita al norte con Regules y Sahuayo, al este con Villamar, al oeste con Marcos Castellanos y al sur con Cotija y el estado de Jalisco. La distancia a la capital de estado es de 208 km.



Extensión

Su superficie es de 242.13 km² y representa un 0.41 % del total de estado.

Orografía

Su relieve lo constituye el sistema volcánico transversal y la sierra de Tarecuato; los cerros de la Chicharra, Pelón, Coyacho y San Francisco.

Hidrografía

Su hidrografía se constituye por los ríos El Paredones y Jiquilpan; los arroyos El Colorado, Ánimas y Fuentes; las lagunas La Lagunita, y Lagunita de la Puerta y la presa de los Paredones.

Clima

Su clima es templado con lluvias en verano, tiene una precipitación pluvial anual de 826 mm y la temperatura oscila de 10.4° a 25.4° centígrados.

Características y uso de suelo

Los suelos del municipio datan del periodo cenozoico, terciario superior y mioceno; corresponden principalmente a los del tipo chernozem. Su uso primordial agrícola y en menor proporción ganadera y forestal.

PERFIL SOCIODEMOGRÁFICO

Evolución demográfica

En el municipio de Jiquilpan en 1990, la población representaba el 1.03 % del total del estado. Para 1995 se tenía una población de 37,142 habitantes, su tasa de crecimiento de 0.23 % anual y la densidad de población es de 153 hab/km². El número de mujeres es relativamente mayor al de hombres.

APLICACIÓN DEL AVALÚO COMERCIAL PARA EL CÁLCULO DE IMPUESTOS EN EL MUNICIPIO DE JIQUILPAN

En el año 2000 el municipio contaba con 36,389 habitantes y de acuerdo al II conteo población y vivienda del 2005 el municipio contaba con un total de 31,730 habitantes.

INFRAESTRUCTURA SOCIAL Y DE COMUNICACIONES

Educación

El municipio se beneficia con los niveles de: preescolar, primaria, secundaria, preparatoria y enseñanza técnica a través del ETIC, CECyT; para el nivel superior en el municipio el Instituto Tecnológico de Jiquilpan y La universidad de la Ciénaga. Cuenta además con el Instituto Nacional de la Educación para los adultos (INEA) y el Consejo de Fomento Educativo (CONAFE).

Salud

Se tiene una unidad médica familiar del IMSS, un centro de salud tipo “B” de la secretaría de salud y un puesto periférico del ISSSTE; además con sanatorios y clínicas particulares.

Abasto

Es atendido con mercado, tienda del ISSSTE, tianguis, tiendas de abarrotes, tiendas de ropa, zapaterías, ferreterías, y materiales para construcción entre otros.

Deporte

Existe la unidad deportiva Lázaro Cárdenas, el estadio de futbol 18 de Marzo, plaza de toros, bosque Cuauhtémoc, canchas de basquetbol, voleibol, entre otros.

VIVIENDA

En el 2005 en el municipio había aproximadamente 8,348 viviendas, de las cuales el 72% son de material como tabique, block, viguería, piedra y cemento; el 25% son de adobe y el 3% restante de otros materiales. 14,950 predios urbanos 2,097 predios rústicos.

Servicios Públicos

La cobertura de servicios públicos de acuerdo a apreciaciones del ayuntamiento es:

- Agua potable-----90%
- Drenaje-----50%
- Electrificación-----90%
- Pavimentación-----65%
- Alumbrado Público-----80%
- Recolección de basura--85%
- Mercado-----80%
- Rastro -----si
- Panteón-----90%
- Cloración del agua-----85%
- Seguridad pública-----100%
- Parques y jardines-----95%
- Edificios públicos-----95%

APLICACIÓN DEL AVALÚO COMERCIAL PARA EL CÁLCULO DE IMPUESTOS EN EL MUNICIPIO DE JIQUILPAN

Vías de comunicación

Al municipio lo comunica la carretera federal No. 15 México-Nogales, México-Colima-Manzanillo y estatal Briseñas-Sahuayo-Jiquilpan; cuanta con un camino asfaltado a las comunidades de Francisco Sarabia y Santa Bárbara; las demás comunidades están comunicadas por terracería.

Es atendido con servicio de autobuses foráneos; teléfono domiciliario en la cabecera y las principales localidades, casetas públicas, telégrafos, correo y cobertura de telefonía celular.

ACTIVIDADES ECONOMICAS

Principales Sectores, productos y Servicios

Agricultura

Un alto porcentaje de la población se dedica a esta actividad. Los principales cultivos son la alfalfa, el maíz y el sorgo, entre otros.

Ganadería

Representa una actividad importante se cría ganado bovino, caballar, mular, asnal, porcino, caprino, ovino, avícola y apícola.

Industria

Se tiene una empacadora de carne, pasteurizadora, molinos de granos, fabricas de ropa, fabricas de mosaicos y deshidratadora de leche.

Comercio

Existe el pequeño, mediano y grande, donde la población adquiere artículos de 1a. Y 2a. necesidad.

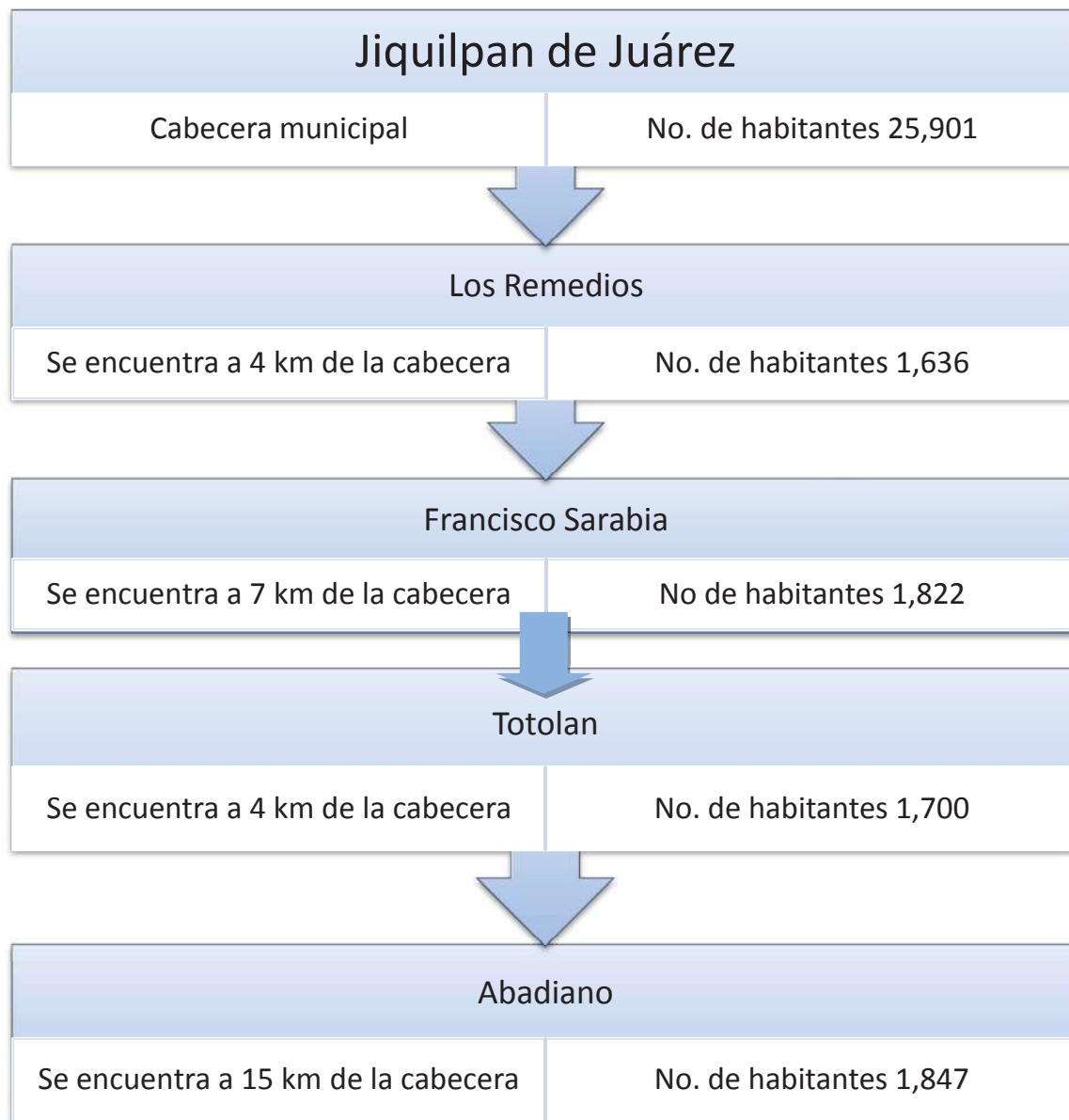
Servicios

La capacidad de éstos en la cabecera municipal es suficiente para atender la demanda ofreciéndose hospedaje y alimentación en varios hoteles y restaurantes.

APLICACIÓN DEL AVALÚO COMERCIAL PARA EL CÁLCULO DE IMPUESTOS EN EL MUNICIPIO DE JIQUILPAN

GOBIERNO

PRINCIPALES LOCALIDADES



APLICACIÓN DEL AVALÚO COMERCIAL PARA EL CÁLCULO DE IMPUESTOS EN EL MUNICIPIO DE JIQUILPAN

3. MARCO LEGAL

3.1. CONSTITUCIÓN POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

- ART 27:** Se refiere a la propiedad raíz y establece los regímenes de propiedad pública, privada y social.
- ART. 31-IV:** Establece la obligación de contribuir al gasto público de los tres niveles de gobierno, proporcional y equivalente.
- ART. 36-I:** Instituye la obligación de inscribir las propiedades en el catastro.
- ART. 73-XIX:** Describe la facultad del congreso para fijar reglas sobre ocupación y enajenación y terrenos baldíos.
- ART. 115-IV:** Crea el régimen financiero del municipio y la libre administración de su hacienda.
- ART. 121-II:** Constituye que los bienes muebles e inmuebles se regirán por la ley de su ubicación.

3.2. CODIGO FISCAL DE LA FEDERACIÓN:

Artículo 4 DECRETO 21 DE MAYO DE 2002:

“Los avalúos que se practiquen para efectos fiscales tendrán vigencia durante 6 meses contando a partir de la fecha que se efectúen y deberán llevarse a cabo por las autoridades fiscales, instituciones de crédito. La comisión de avalúos de bienes nacionales, corredor público o persona que cuente con **cédula profesional** en valuación inmobiliaria expedida por la secretaría de educación pública.”

Artículo 5 DECRETO 22 DE DICIEMBRE DE 1999:

“Antes del inicio del ejercicio **fiscal del año 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 inmobiliaria 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.”

APLICACIÓN DEL AVALÚO COMERCIAL PARA EL CÁLCULO DE IMPUESTOS EN EL MUNICIPIO DE JIQUILPAN

3.3. LEYES ESTATALES

- Obligación de los ciudadanos a cubrir el gasto público.
- Necesidad de registrar las propiedades en el catastro.
- Facultad del municipio para administrar libremente su hacienda.
- Facultad tributaria municipal para recibir los ingresos que deriven de las contribuciones locales sobre la propiedad inmobiliaria urbana y rústica.
- Autoriza al congreso local para aprobar las leyes fiscales municipales.

LEGISLACIÓN ESTATAL

CÓDIGO CIVIL: Establece que la actividad valuadora cuente con fundamentación local.

CÓDIGO FISCAL: Instituye la obligación a los ciudadanos de contribuir al gasto publico del estado y los municipios.

CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES: Fundamenta la intervención del catastro y la importancia del registro de los inmuebles a nombre de personas.

LEY DE DESARROLLO URBANO: Constituye la regulación de los usos, ocupación, dotación de Servicios, equipamiento, reservas, destinos y preservación ecológica del territorio estatal.

APLICACIÓN DEL AVALÚO COMERCIAL PARA EL CÁLCULO DE IMPUESTOS EN EL MUNICIPIO DE JIQUILPAN

LEY DE

FRACCIONAMIENTOS:

Enmarca la obligación de los fraccionamientos de informar a Las autoridades de catastro y de urbanismo sobre los traslativos de dominio.

LEY DE INGRESOS

DEL ESTADO:

Implanta anualmente los montos de ingresos del estado, por concepto de impuestos, derechos, productos, aprovechamientos, participaciones federales e ingresos varios.

LEY DEL INSTITUTO

CATASTRAL Y REGISTRAL:

Crea las actividades del programa integral de modernización del catastro y del registro de la propiedad.

LEY DE INGRESOS PARA

LOS MUNICIPIOS:

Establece la capitalización de ingresos del municipio para los predios urbanos y rústicos, determinando tasas diferentes.

DISPOSICIONES EN

MATERIA INMOBILIARIA

DEL ARTÍCULO 115

CONSTITUCIONAL IV:

Percepción de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria a favor de los municipios.

Facultad a los municipios para celebrar convenios con el estado para la administración del impuesto predial.

Solo los bienes del dominio público de la federación, Estados Y municipios están exentos del pago del impuesto predial.

3.4. LEY DE HACIENDA

MUNICIPAL:

Esta ley se elabora cada año en razón de que en ella se encuentran cuantificados los conceptos manejados por la ley de hacienda municipal, es decir, los impuestos, el objeto, los sujetos, la base, la tasa, y las excepciones, no solo relacionadas a los impuestos, sino también las contribuciones especiales, productos, participaciones e ingresos extraordinarios, entre otros. Los artículos que nos hablan de los impuestos y la manera de terminarlos son:

TITULO PRIMERO “PRINCIPIOS GENERALES CAPÍTULO LO UNO”

Artículo 1.- La hacienda pública de los municipios del estado de Michoacán, percibirá en cada ejercicio fiscal para cubrir el gasto público y demás obligaciones a su cargo los ingresos por concepto de impuestos, derechos, contribuciones especiales, aportaciones de mejoras, productos, aprovechamientos y participaciones en ingresos federales que anualmente se establezcan en la ley de ingresos para los municipios de Michoacán.

Comentario:

Este artículo nos dice que con lo recaudado en cada ejercicio fiscal, el municipio debe cubrir el gasto público.

APLICACIÓN DEL AVALÚO COMERCIAL PARA EL CÁLCULO DE IMPUESTOS EN EL MUNICIPIO DE JIQUILPAN

TÍTULO SEGUNDO “DE LOS IMPUESTOS”

DEL IMPUESTO PREDIAL SECCIÓN PRIMERA

Del objeto

Artículo 3.- Es objeto de este impuesto predial:

- I. La propiedad o la copropiedad de predios rústicos, urbanos y las construcciones adheridas a ellas, así como la propiedad de condominios.
- II. Los derechos sobre la propiedad o posesión de terrenos ejidales o comunales y de parcelamiento, en los términos de la legislación agraria federal, así como la posesión de construcciones permanentes en zonas urbanas, ejidales o comunales.
- III. La posesión de los predios rústicos o urbanos y las construcciones adheridas a ellos.
- IV. Cuando por cualquier título se tenga la concesión, uso o goce de predios rústicos o urbanos del dominio del Estado de Michoacán o de la Federación.

Comentario: Aquí nos habla de quien es objeto de la aplicación del impuesto predial. En general cualquier predio y construcción adherida al mismo es objeto de este impuesto, más adelante se hablara de las excepciones.

SECCIÓN TERCERA

De la base

Artículo 6.- La base del impuesto predial tanto de predios urbanos como rústicos será el **valor catastral registrado**.

- I. La base de este impuesto podrá ser modificado por:
 - A) El valor determinado mediante avalúo catastral practicado por la tesorería general, conforme a la Ley de Catastro del Estado de Michoacán.
 - B) El valor determinado para efectos de impuestos sobre adquisición de inmuebles en los art. 42 de esta ley. En este caso el valor será ratificado o rectificado por la tesorería general del estado, mediante el avalúo técnico de los términos de la ley de catastro en un plazo que no excederá de 4 meses, contadas a partir de la fecha de registro catastral y su vigencia será a partir de la misma.
- II. Cuando surjan nuevos predios con motivo de la constitución de condominios, conjuntos habitacionales, fraccionamientos o subdivisiones, la Tesorería General de Estado determinaran la base de este impuesto, mediante avalúos que practiquen conforme a la Ley de Catastro de Estado de Michoacán, a partir de la

Comentario: La base del impuesto predial es el valor catastral registrado y solo puede ser modificado por avalúos practicados, ratificado o rectificado por la tesorería general.

APLICACIÓN DEL AVALÚO COMERCIAL PARA EL CÁLCULO DE IMPUESTOS EN EL MUNICIPIO DE JIQUILPAN

autorización expedida competente. Tratándose de condominios, los avalúos se practicarán a partir de la fecha en que se haya autorizado la escritura de constitución correspondiente.

Los avalúos que practiquen la Tesorería General de Estado, para determinar la base de este impuesto, surtirán efecto a partir del siguiente bimestre a aquel en que se notifiquen y el valor en que se determinen conforme a éste tendrá vigencia hasta el 31 de diciembre del año siguiente a aquel en que se notifiquen. La base de este impuesto que determinen conforme al artículo 7° de esta Ley, tendrá vigencia de un año.

Artículo 7.- Independientemente del valor que se considere como base de este impuesto en los términos del artículo anterior, esta se incrementa cada año, sin que ello constituya una reevaluación de los predios en los términos de la Ley de Catastro de Estado de Michoacán, y sin necesidad de que estos valores sean notificados a los contribuyentes, para que tengan plena validez, en la siguiente forma:

Comentario: El valor que se le sea asignado será actualizado año con año multiplicando el factor de incremento anual, sin necesidad de ser notificado el contribuyente, a pesar de que la actualización no sea acorde al inmueble en estudio.

A lo que resulte de multiplicar la base vigente del año anterior, por el factor que se obtenga de dividir el Índice Nacional de Precios al Consumidor correspondiente al mes de noviembre del año precedente, que publique el Banco de México.

Para el caso de 2010, este factor se obtuvo como sigue:

Índice Nacional de Precios al Consumidor de noviembre 2009= 137.970

Índice Nacional de Precios al Consumidor de noviembre 2008=132.841

Factor de incremento para el 2010 es de $137.97/132.841= 1.0386$

De esta manera los valores unitarios de terreno y construcción se verán afectados por este factor, por ejemplo:

Valor de construcción categoría 2123 en 2009= \$1,596.10

Valor de construcción categoría 2123 en 2010= \$1,658.64

El resultado de esta operación anterior se ajustará a la unidad monetaria más próxima.

Se exime de la actualización a que se refiere el presente artículo, a los predios que se les haya notificado avalúo técnico o hayan sido objeto de transmisión de dominio durante el ejercicio inmediato anterior.

Artículo 8.- En los casos en que no sea posible determinar el valor catastral de los predios, se actuará de acuerdo a lo dispuesto en la Ley de Catastro del Estado.

APLICACIÓN DEL AVALÚO COMERCIAL PARA EL CÁLCULO DE IMPUESTOS EN EL MUNICIPIO DE JIQUILPAN

SECCION CUARTA

De la tasa

Artículo 10.- El impuesto predial se determinará y pagará aplicado a la base del impuesto las tasas que señale la Ley de Ingresos para los Municipios de Estado de Michoacán.

Si como resultado de la determinación del impuesto se tienen cantidades inferiores a las cotas mínimas anuales que establezca la Ley de Ingresos para los Municipios de Estado para los predios urbanos y rústicos, el impuesto a pagar será equivalente a dichas cuotas.

Independientemente del supuesto al que se refiere el párrafo anterior, previo dictamen de autoridad fiscal competente, se pagaran cuotas mínimas anuales en los siguientes casos por:

- A) Los predios destinados a planteles escolares donde se imparta enseñanza preescolar, primaria, secundaria, media superior y superior que estén comprendidos dentro del Sistema Educativo Nacional, siempre y cuando el predio sea propio.
- B) Los predios que pertenecen a particulares, estén destinados a un servicio público gratuito autorizado por el estado o por el gobierno municipal, siempre que por los mismos los propietarios no perciban renta.
- C) Los predios propiedad de asociaciones, fundaciones e instituciones de beneficencia pública o privada y asociaciones deportivas o sociales que no tengan fines lucrativos, siempre que dichos inmuebles están destinados directamente a los fines de la misma.
- D) Los predios que pertenezcan a:
 - 1) Veteranos de la revolución o su conyugue.
 - 2) Personas incapacitadas físicamente para trabajar.
 - 3) Jubilados y pensionados o a su conyugue, siempre y cuando no perciban ingresos por otros conceptos.

Para los efectos de este inciso, el pago de la cuota mínima anual procederá siempre y cuando sólo posea un predio.

Comentario: Los predios que son exentos de este impuesto por lo general son los que prestan servicios públicos o privados sin fines de lucro, veteranos de guerra, pensionados y jubilados siempre y cuando no reciban ingresos extras. En el municipio de Jiquilpan para el cálculo del impuesto se aplica el 0.2% sobre el valor catastral registrado. Cuando se llegue al capítulo de cálculo de impuestos se hará un análisis de esta tasa para ver si es necesario proponer otra.

- E) Predio con restricciones de uso del suelo, por disposición oficial.

La tasa en el municipio de Jiquilpan es de **0.2%** sobre la tasa base, es decir, el valor catastral registrado.

Además de los aquí enunciados, también se relaciona con el tema los siguientes artículos 23, 25, 38, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 49, 52, 54, 68, 69, 70, 71, 152, 159, 160 y 161

APLICACIÓN DEL AVALÚO COMERCIAL PARA EL CÁLCULO DE IMPUESTOS EN EL MUNICIPIO DE JIQUILPAN

3.5. LEY DE CATASTRO

DEL ESTADO DE MICHOACÁN DE OCAMPO

El catastro es el inventario analítico y registro de los bienes inmuebles ubicados en el territorio del Estado, que tienen como objeto el registro de los datos que permiten conocer las características cuantitativas y cualitativas de los bienes inmuebles mediante la formación y conservación de los padrones catastrales con aplicación multifinalitaria.

En esta legislación se apoya el programa de reevaluación para elaboración, notificación y registro de avalúos en razón del **Convenio de Coordinación para la Actualización de Valores Catastrales**.

Los principales artículos que hacen referencia al proceso de valuación son:

CAPITULO PRIMERO

Definiciones y objetos

Artículo 4.- Todos los bienes inmuebles ubicados dentro de territorio del estado de Michoacán, deberán inscribirse en el catastro y estar contenidos en los padrones que serán los siguientes:

- I. Cartográfico: Es el conjunto de planos que permitan conocer de forma gráfica, las características cuantitativas y cualitativas de los inmuebles ubicados en el Estado.
- II. Descriptivo: Es el conjunto de datos que permiten identificar los predios ubicados en el territorio del Estado y sus propietarios o poseedores, a través de los siguientes datos:
 - A) Nombre del propietario o poseedor del predio.
 - B) Ubicación del predio, indicando calle, número exterior e interior en su caso y/o lote y manzana, colonia, fraccionamiento, localidad y municipio.
 - C) Domicilio para oír notificaciones.
 - D) Clave catastral, número de predio y número de cuenta.
 - E) Naturaleza del predio (rústico o urbano), y en su caso denominación del predio.
 - F) Calidad de la posesión y en su caso número y fecha de título de propiedad.
 - G) Nacionalidad del propietario o poseedor.
 - H) Uso y destino de cada predio.
 - I) Código postal.

Comentario: A pesar de que los fines a los que pretende llegar el catastro son buenos, no se aplica al 100% sería importante hacer una reevaluación no solo de los valores de los inmuebles sino también de la información contenida en ellos, la información descriptiva y al tener el avalúo integrarlo también al padrón cartográfico.

APLICACIÓN DEL AVALÚO COMERCIAL PARA EL CÁLCULO DE IMPUESTOS EN EL MUNICIPIO DE JIQUILPAN

- J) Superficie especificada en el documento que acredite la propiedad o la posesión.
- K) Número, superficie y medidas de lindero de avalúo y fecha de su notificación.
- L) Valor catastral.

CAPITULO TERCERO

De las acciones catastrales

Artículo 7.- La autoridad catastral está facultada para:

- I) Localización y levantamiento topográfico y aerofotogramétrico de los predios, que comprenden las operaciones y trabajos necesarios para determinar sus características.
- II) Formación y conservación de los padrones catastrales.
- III) Elaboración de estudios para conocer el valor real de los predios ubicados en el territorio del estado.
- IV) Valuación de predios.
- V) Notificación de valores catastrales.
- VI) Medición y deslinde catastral.
- VII) Expedición y certificados de existencia o inexistencia de registros catastrales y certificación de documentos relativos a los predios.
- VIII) Auxilio en el deslinde y descripción de los perímetros divisorios entre el Estado y las Entidades limítrofes, así como los municipios que lo integran.
- IX) Requerir a los propietarios o poseedores los informes, datos y documentos que se estimen necesarios para el mejor desarrollo de las acciones catastrales.
- X) Ratificar y en su caso rectificar los registros catastrales cuando así proceda, con base en la documentación a que se refiere la fracción anterior.
- XI) Elaborar los proyectos de valores unitarios de terreno y construcción de predios urbanos y rústicos.
- XII) Realizar los estudios técnicos para la determinación de la ubicación física de predios.
- XIII) Realizar inspecciones oculares a los predios para determinar las características cualitativas y cuantitativas de los mismos.
- XIV) Registrar el nacimiento de nuevos predios o la cancelación en su caso.
- XV) Registro de predios ignorados y excedencia de superficie para efectos catastrales.
- XVI) Elaboración de avalúos aplicando valores comerciales solicitados por dependencias oficiales.

Comentario: En este capítulo nos dice las facultades de la autoridad catastral, es la única que puede hacer levantamientos, formación de padrones, estudios de valor, valuación, notificaciones, requerimientos a propietarios, deslindes, registrar nuevos predios, etc. En fin nos dice que la autoridad catastral es la única autorizada para todo lo relacionado con los predios.

APLICACIÓN DEL AVALÚO COMERCIAL PARA EL CÁLCULO DE IMPUESTOS EN EL MUNICIPIO DE JIQUILPAN

Artículo 8.- Con base en los elementos físicos del predio y los datos obtenidos, se formarán y mantendrán actualizados los planos catastrales que se requieren, mediante los procedimientos técnicos que garanticen mayor exactitud, para un conocimiento objetivo de las áreas y demás características del terreno y construcciones que se localicen en un predio.

Artículo 9.- El congreso del Estado aprobará los valores unitarios de terreno y construcción que servirán de base para determinar el valor catastral de los predios del estado, teniendo como referencia los valores reales al momento de elaborarse el estudio.

Artículo 10.- Los planos de las poblaciones del Estado, a través de los cuales se asigne el valor unitario de terreno, que apruebe el congreso, serán actualizados permanentemente por la Tesorería General de Estado, considerando los elementos del desarrollo urbano que modifiquen sus características.

Con base en la actualización a la que se refiere el párrafo anterior, se faculta a la Tesorería General de Estado, para que asigne los valores unitarios del terreno a las nuevas áreas de desarrollo urbano, considerando los valores unitarios aprobados por el Congreso del Estado, para zonas urbanas de desarrollo equivalente en cada población.

Artículo 11.- Los valores unitarios de terreno y de construcción que apruebe el Congreso del Estado, conforme al artículo 9° de esta ley, se actualizarán para aplicarse en el año que se trate, a lo que resulte de multiplicar los valores vigentes durante el año de calendario anterior por el factor que se obtenga de dividir el Índice Nacional de Precios al Consumidor correspondiente al mes de noviembre de dicho año entre el Índice Nacional de Precios al Consumidor del mes de noviembre del mes precedente, que publique el banco de México. El resultado de la operación anterior se ajustará a la unidad monetaria más próxima.

Este factor es el mismo que se obtiene de acuerdo con el artículo 7° de la Ley de Hacienda Municipal anteriormente enunciada.

Artículo 12.- Los precios podrán reevaluarse cuando:

- I.- En el predio se hagan construcciones, reconstrucciones o ampliaciones a las ya existentes.
- II.- El predio sufra un cambio físico que afecte su valor.
- III.- Teniendo un valor provisional, se le fije técnicamente el valor catastral definitivo.
- IV.- Los predios se dividan, fusionen o sean motivo de fraccionamiento.
- V.- Por ejecución de obras públicas, resulten beneficiados o perjudicados.
- VI.- El predio sea objeto de transmisión de dominio.
- VII.- Se cambie el régimen de propiedad individual por el de condominio.
- VIII.- Se cambie el régimen de rustico a urbano.
- IX.- Deba corregirse el régimen registrado como urbano, cuando por las características reales del predio sea rústico.

Comentario: Aquí nos habla cuando es posible hacer una revaluación de un predio, pero no menciona que se puede revaluar si el propietario está inconforme con el valor asignado que en muchas ocasiones es los más común, también de debería considerar hacer una revaluación si el cliente la solicita.

APLICACIÓN DEL AVALÚO COMERCIAL PARA EL CÁLCULO DE IMPUESTOS EN EL MUNICIPIO DE JIQUILPAN

Artículo 13.- En los casos en que no se puede determinar técnicamente el valor catastral de un predio o aquellos originados por la fusión o división de otros se fijará el valor catastral provisional con base en los elementos que se disponga.

Artículo 14.- La Tesorería General del Estado, practicará las actualizaciones de medición y deslinde catastral, en atención a la solicitud de los interesados o por interés propio, con objeto de ratificar o rectificar la situación real de los linderos y superficie de un predio.

Para los efectos a que se refiere el párrafo anterior, se tomará como base el documento mediante el que acredite la propiedad o posesión así como los datos del registro catastral correspondiente y solo se prestará el servicio a quien pruebe la propiedad o la posesión del predio de que se trata.

CAPITULO CUARTO

De la valuación catastral

Artículo 17.- La valuación tiene por objeto asignar valores a los bienes inmuebles ubicados dentro del Estado, de acuerdo al presente ordenamiento y a su reglamento.

Artículo 18.- El valor catastral de los predios se determinará mediante cualquiera de los procedimientos técnicos en términos del reglamento de esta Ley.

Artículo 19.- La valuación catastral de los predios deberá considerar invariablemente el valor del terreno y las construcciones, en su caso.

Artículo 20.- Para efectuar el proceso de valuación de los predios urbanos, deberá partirse del valor unitario de terreno aplicable en la calle o zona de su ubicación conforme a los procedimientos que se establezcan en el Reglamento de esta Ley.

Comentario: El capítulo cuarto habla de la valuación catastral, solo se puede determinar por procedimientos autorizados por esta ley y se debe partir de un valor de terreno y de construcción, este valor de construcción se hará por clasificaciones y para la valuación catastral se hará por medio de los elementos con que se disponga.

Artículo 21.- La aplicación de los valores unitarios de los diferentes tipos de construcción se hará por clasificaciones, tomando como base el uso, calidad de los materiales, mano de obra, antigüedad y estado de conservación de la edificación del predio, de conformidad con los procedimientos que se establecen en el Reglamento de esta Ley.

Artículo 22.- En la aplicación de los valores unitarios de terreno, para predios rústicos, se considerará el tipo o clase de tierra, calidad, ubicación, accesos, condiciones hidrológicas y demás factores que incidan en los mismos.

Para las zonas rústicas destinadas a exploraciones que requieren concesión, serán observados los señalamientos, especificaciones y limitaciones que provengan las leyes sobre la materia.

Artículo 23.- Los valores unitarios aprobados por el H. Congreso del Estado, servirán de base a la autoridad catastral para la valuación de predios.

APLICACIÓN DEL AVALÚO COMERCIAL PARA EL CÁLCULO DE IMPUESTOS EN EL MUNICIPIO DE JIQUILPAN

Artículo 24.- Los predios a los que se hubiere fijado un valor catastral, podrán ser reevaluados por las causas señaladas por el artículo 12 del presente ordenamiento.

Artículo 25.- La Tesorería llevará a efecto de valuación catastral con base en cualquiera de los procedimientos técnicos de valuación.

A juicio de la Tesorería General o a petición de parte interesada podrá efectuarse la valuación mediante apreciación directa del predio. En este caso, el personal autorizado de la Tesorería General, deberá presentarse en días y horas hábiles mostrando a los ocupantes del inmueble, la orden de avalúo e identificación, expedida por la autoridad competente.

Si los ocupantes se opusieran a la valuación del predio, el valuador levantará un acta, haciendo constar el hecho, con la que se dará cuenta a la Tesorería General para que esta los requiera por escrito y permitan la práctica de la valuación, si los ocupantes no permiten la valuación, esta se realizara de forma provisional con los elementos de juicio de que se disponga sin perjuicio de que se apliquen las sanciones que procedan.

Artículo 26.- La autoridad catastral realizará los avalúos en formas oficiales, de acuerdo a lo establecido en esta Ley y su reglamento.

Artículo 27.- En los predios que no se encuentren empadronados, deberán practicarse las acciones catastrales correspondientes para su valuación y registro.

Artículo 28.- La Tesorería General, por acuerdo del Ejecutivo de Estado, podrá eventualmente actualizar los planos y valores unitarios de terreno y construcción, cuando las acciones de una población, zona o región haya variado de manera sustancial, en razón a los valores reales.

Artículo 29.- Los valores catastrales surtirán efectos legales a partir de la fecha de su notificación.

CAPITULO OCTAVO

De las notificaciones

Artículo 43.- La Tesorería General del Estado, deberá notificar a los propietarios, poseedores o a sus representantes legales, toda clase de citatorios, acuerdos, resoluciones, avalúos y cualquier otra operación catastral que se efectuó, en el predio objeto de la operación o en el domicilio señalado por escrito para oír notificaciones, en su efecto la notificación se hará por edictos, debiéndose publicar por tres veces consecutivas en el Periódico Oficial del Estado y en uno de los periódicos de mayor circulación en la entidad.

Estas han sido las Leyes, Códigos y artículos que a mi consideración, son imprescindibles para comprender los procedimientos y fundamentos legales de la valuación catastral, ya que uno de los fines que persigo con la elaboración de este tema de tesis es que los compañeros de profesión, alumnos, que por razones de trabajo deban estar enterados del mecanismo de valuación, para comprender el respaldo jurídico donde se pueda sustentar y sobre todo hacer realidad la verdad jurídica con que realmente ocurre al momento de realizar una valuación catastral.

APLICACIÓN DEL AVALÚO COMERCIAL PARA EL CÁLCULO DE IMPUESTOS EN EL MUNICIPIO DE JIQUILPAN

3.6. CATASTRO

Ya hablamos en el tema anterior de la **ley de catastro** pero ahora vamos a dar una reseña de lo que es el catastro en Michoacán. Los datos que aquí se presentan fueron recabados directamente en la dirección de catastro del estado de Michoacán y se espera que con esto podamos tener un rango para poder comparar al final de presente estudio si es una buena opción lo que aquí se presenta.

¿Qué es el catastro?

El inventario analítico y registro de los bienes inmuebles ubicados dentro del territorio del estado.

Objeto de Catastro

Registro de los datos que permitan conocer las características cuantitativas y cualitativas de los bienes inmuebles, mediante la formación y conservación de los padrones catastrales con la aplicación multifinalitaria.

Misión

Mantener actualizada la documentación el registro y la información de las características de los bienes inmuebles ubicados en el estado, con el objeto de estar en condiciones de proporcionar con **eficacia y eficiencia**, los servicios que en materia fiscal y desarrollo urbano demande la sociedad y el gobierno, en un marco de **equidad y justicia social**.

Desarrollo de la función Catastral en Michoacán

La función catastral en Michoacán se ejerce a través de la Dirección de Catastro, 22 administraciones de rentas y 90 receptorías de rentas, teniendo cobertura en todos los municipios de Michoacán incluido Jiquilpan.

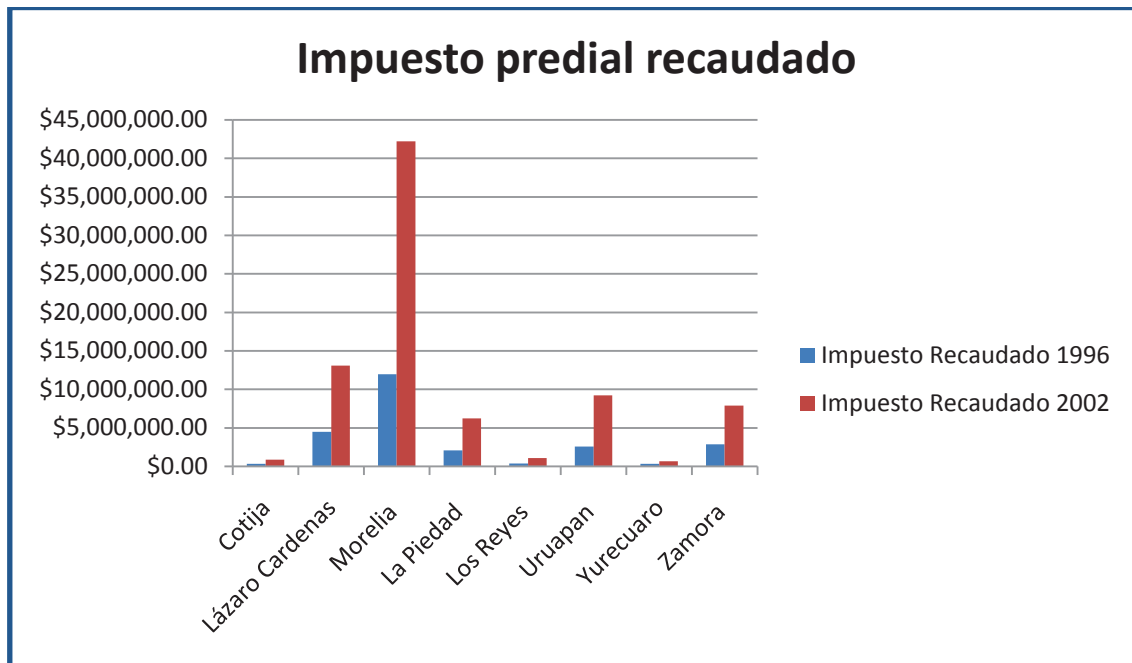
La importancia de firma de convenios

Para avanzar en el proceso de descentralización se estableció el programa de actualización catastral suscribiendo convenios de colaboración entre el gobierno de estado y los H. Ayuntamientos, para que estos puedan realizar avalúos y notificaciones, además de cobrar las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria.

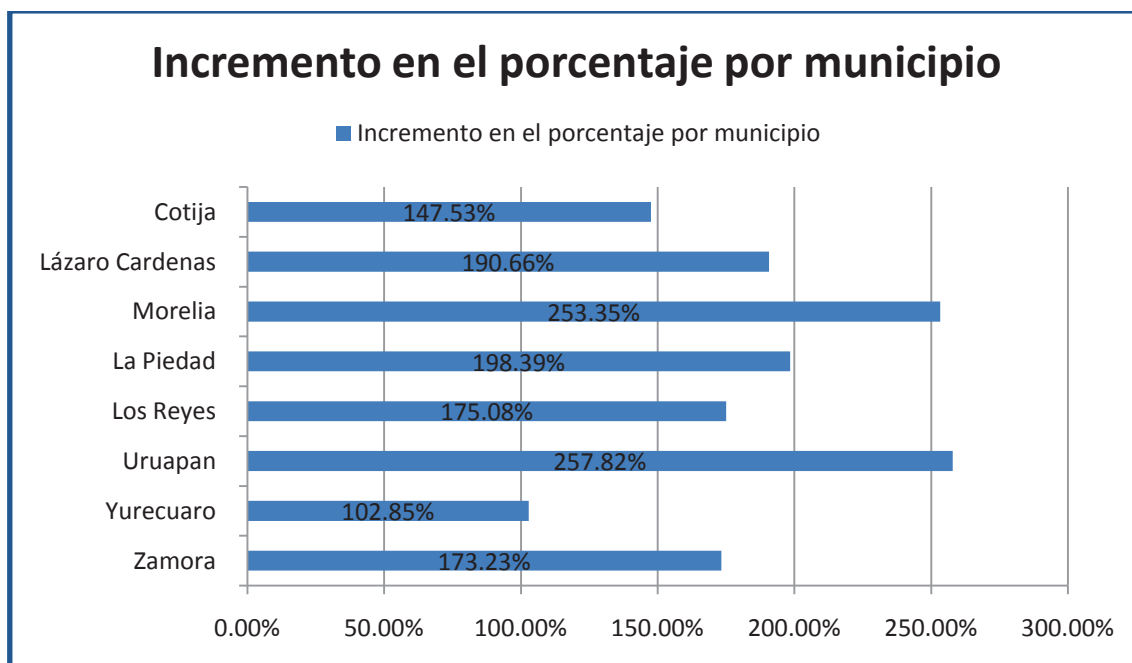
Un comparativo de algunos municipios que firmaron convenio de colaboración. En la siguiente gráfica se muestra el impuesto que cobraban antes y después de la firma de convenios.

APLICACIÓN DEL AVALÚO COMERCIAL PARA EL CÁLCULO DE IMPUESTOS EN EL MUNICIPIO DE JIQUILPAN

A pesar de que Jiquilpan no está dentro de este convenio se presentan las graficas de los resultados de dicho convenio así al final podríamos comparar cual sería la mejor opción para la actualización de valores.



En la siguiente grafica se muestra el incremento en el porcentaje del año 1996 al 2002 por cada uno de los municipios inscritos en el programa.



APLICACIÓN DEL AVALÚO COMERCIAL PARA EL CÁLCULO DE IMPUESTOS EN EL MUNICIPIO DE JIQUILPAN

➤ 3.7. MARCO IMPOSITIVO

IMPUESTOS:

- Son contribuciones impuestas por los gobiernos sobre la tierra (bienes inmuebles) y el ingreso de las personas o las corporaciones (la renta), como fuente de ingresos para atender el gasto del gobierno y hacer frente a las necesidades públicas.
- Son los tributos exigidos en correspondencia a las prestaciones que se le aplican de manera individual por parte del gobierno y cuyo objeto de gravamen está constituido por negocios, actos o hechos que ponen de manifiesto a la capacidad contributiva del causante.

PRINCIPIOS IMPOSITIVOS:

EQUIDAD: Que las cargas fiscales sean proporcionales, que pague más, quien más bienes tenga.

CLARIDAD Y CERTIDUMBRES: Aplicación práctica del sistema fiscal, clara y constante, abierta e imparcial.

APLICABILIDAD: Que su aplicación en la práctica sea sencilla.

EFICIENCIA: Un sistema tributario bien diseñado que no modifique el comportamiento de los factores de la economía.

BASE IMPOSITIVA:

- ❖ **SISTEMA IMPOSITIVO:** *Atiende tres indicadores de la capacidad del pago del contribuyente.*
- **INGRESOS:** Productos del trabajo, sueldos, salarios, prestaciones y rentas.
- **GASTOS:** En bienes de consumo inmediato o suntuario.
- **PATRIMONIO:** Propiedad, adquisición, conservación de bienes inmuebles urbanos y rústicos o sobre los productos que se obtienen de estos.

VARIABLES E INDICADORES

VARIABLE: Es todo aquello que pueda causar cambios en los resultados de un experimento.

APLICACIÓN DEL AVALÚO COMERCIAL PARA EL CÁLCULO DE IMPUESTOS EN EL MUNICIPIO DE JIQUILPAN

VARIABLE INDEPENDIENTE: Es aquella que el experimentador modifica a voluntad para averiguar si sus modificaciones provocan cambios en las otras variables.

VARIABLE DEPENDIENTE: Es la que toma diferentes valores en función de las modificaciones que sufre la variable independiente.

VARIABLE CONTROLADA: Es la que no es sometida a modificaciones en un experimento y permanece como testigo o control.

➤ **VARIABLES ENDOGENAS:** Del mercado inmobiliario.

INDEPENDIENTE: Valores unitarios de terreno y de construcción.

DEPENDIENTE: Tipo, uso, categoría, calidad de construcción y edad.

CONTROLADA: Tasas impositivas aplicables.

➤ **VARIABLES EXOGENAS:** Políticas, monetarias, fiscales, créditos, intereses, inflación, etc.

APLICACIÓN DEL AVALÚO COMERCIAL PARA EL CÁLCULO DE IMPUESTOS EN EL MUNICIPIO DE JIQUILPAN

4. IMPUESTOS SOBRE LOS INMUEBLES

FEDERALES: Impuesto al valor agregado (IVA) e impuesto sobre la renta (ISR).

MUNICIPALES: Predial, impuesto sobre adquisición de inmuebles (ISAI), también llamado traslado de dominio.

4.1. IMPUESTO PREDIAL

Es la contribución en la que el objeto de gravamen son las propiedades inmobiliarias, como son los predios urbanos y rústicos.

Para la realización del cobro de este impuesto, el municipio se fundamenta en diferentes leyes y códigos, de los cuales ya se hizo mención.

El impuesto predial:

- **Grava a la propiedad inmueble:** Es proporcional y maneja tasas diferenciales, según el tipo de predio (urbano, rustico o ejidal) o el uso o destino (agrícola, comercial, industrial, habitacional, etc.) en la actualidad este impuesto tiende a ser progresivo.
- Es una **forma de imposición directa** que comprende al suelo y las construcciones adheridas a él; la base y el monto a pagar por este impuesto son determinadas por las autoridades hacendarias estatales y municipales.

El impuesto predial grava el valor de los predios rústicos y urbanos; considerando predios a los terrenos, edificaciones e instalaciones fijas y permanentes que constituyan parte integrante del mismo. La recaudación, administración y fiscalización de impuesto corresponde a la municipalidad distrital donde se encuentra ubicado el predio.

A efectos de determinar el valor de los predios, se aplicaran los valores arancelarios de terrenos y valores unitarios de edificación vigente al 31 de diciembre del año.

1. El principal problema que se observa en la presentación de la declaración jurada, es que esta se realiza, en la mayoría de los casos por personas que no tienen el suficiente conocimiento técnico, no siendo necesario que tenga dichos conocimientos, lo que trae como consecuencia que se determinen valores que en la mayoría de los casos son muy por debajo de su valor real.

APLICACIÓN DEL AVALÚO COMERCIAL PARA EL CÁLCULO DE IMPUESTOS EN EL MUNICIPIO DE JIQUILPAN

- Los valores arancelarios de terreno sirven como base para el cálculo del valor de terreno respecto a su ubicación y las dimensiones que tenga. En estos casos se tiene el error que se ha detectado en la mayoría de los propietarios de predios en edificios.

4.2. IMPUESTO SOBRE ADQUISICIÓN DE BIENES

ISAI o Traslato de dominio grava los distintos actos jurídicos que generan cambio en la propiedad de los inmuebles.

- Depende de que cambie la titularidad de un inmueble.
- La adquisición o transmisión de dominio de inmuebles es una materia en donde se da la concurrencia tributaria ya que la federación también la grava.

IMPUESTO PREDIAL E IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES (ISAI)

EN CUANTO A SU CAPTACIÓN:

- Es la principal fuente de captación de recursos de los municipios.
- Son los impuestos principales sobre los inmuebles.
- Promueven la equidad y la distribución de los recursos a partir de su administración, la aplicación de tarifas progresivas y tasas proporcionales.

APLICACIÓN DEL AVALÚO COMERCIAL PARA EL CÁLCULO DE IMPUESTOS EN EL MUNICIPIO DE JIQUILPAN

EN CUANTO A SU APLICACIÓN:

- Son impuestos altamente reconocidos por la población lo que hace delicado su manejo.
- Su operación implica el desarrollo de todas las funciones de la administración de ingresos.
- Sus recursos se usan para proveer servicios públicos.
- Constituyen un importante instrumento promotor y desarrollador urbano.

4.3. VALORES UNITARIOS DE TERRENO Y DE CONSTRUCCIÓN

VALORES UNITARIOS DE TERRENO

- **El valor** en economía es la equivalencia de un bien producto o servicio en termino de otros bienes o servicios.
- **Valor de Mercado:** Es el precio más alto que puede alcanzar una propiedad en términos de dinero en un mercado abierto y en un tiempo razonable, a este también se le denomina precio de intercambio.
- **Valor justo o Valor natural:** Es el valor que prevalecería si las fuerzas de un mercado competitivo operan sin fricciones y sin intervenciones de fuerzas externas.
- **El valor unitario** que se busca al valuar comercialmente un terreno urbano o rústico, es el valor natural o valor justo de mercado, considerando que se encuentra en un mercado abierto y sin manipulaciones externas el cual resulta de varias fuentes.
- Para el caso de **terrenos urbanos** este valor unitario resulta de análisis de precios unitarios al dotar de servicios básicos a un predio agregando el valor de adquisición del mismo.
- Para el caso de **terrenos rústicos** este valor unitario resulta de la productividad del predio la cual depende de su uso: agrícola, pecuario, forestal, ecológico, etc.

APLICACIÓN DEL AVALÚO COMERCIAL PARA EL CÁLCULO DE IMPUESTOS EN EL MUNICIPIO DE JIQUILPAN

VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCIÓN

- El **valor unitario de construcción** es el que se busca en el avalúo comercial del inmueble, valor natural o valor justo de mercado.
- Este valor unitario resulta inicialmente del análisis de precios unitarios considerando que se trata de un predio nuevo el cual se denomina como **Valor de Reposición Nuevo (VRN)**, también es común que se recurra a compañías especializadas.
- La valuación de bienes inmuebles se realiza en la actualidad utilizando varias técnicas entre las que se tienen la de **costo de reposición, la de ingreso y la de mercado**.

4.4. TÉCNICAS Y PROCEDIMIENTOS DE VALUACIÓN

PROCEDIMIENTO PARA ENCONTRAR VALORES UNITARIOS DE TERRENO Y CONSTRUCCIONES:

El valor de un inmueble está compuesto de dos factores principalmente: **El valor de terreno y el valor de las construcciones**.

- El **valor de terreno** depende del terreno mismo, de su forma geométrica, dimensiones, topografía, ubicación, entorno, uso del suelo, tendencia de desarrollo urbano y servicios públicos municipales.
- El **valor de las construcciones** depende de; la calidad, tipo de materiales, mano de obra, edad, uso, estado de conservación, funcionalidad y localización.

EL INDICE DE VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES AL INICIO DE SU VIDA ÚTIL SE LE DENOMINA:

- **Valor de Reposición Nuevo (VRN)** representa el valor del costo de origen de la construcción, depreciándose con el paso del tiempo y el uso de la misma hasta llegar a un índice de valor tendiente a cero, llamado **Valor de Rescate (VR)** o demolición.
- A la pérdida de deseabilidad y por consiguiente de valor de la construcción se le denomina **depreciación**, siendo está de varios tipos: **física, funcional o económica**.

APLICACIÓN DEL AVALÚO COMERCIAL PARA EL CÁLCULO DE IMPUESTOS EN EL MUNICIPIO DE JIQUILPAN

LAS TÉCNICAS Y PROCEDIMIENTOS DE VALUACIÓN

EN CUANTO A SU ENFOQUE

1.- DIRECTO

- Comparación directa y homogenización.
 - ◆ Parámetros
 - ◆ Presupuestos
 - ◆ Puntos
- Comparación de valores de mercado.

2.-INDIRECTOS

- Capitalización de rentas.
- Residuales.

EN CUANTO A SU APLICACIÓN

VALUACIÓN INDIVIDUAL

- 1) **Comparación directa.-** En esta técnica para cada terreno a valuar, se identifican suficientes ofertas u operaciones realizadas próximas al terreno que se estudia; estas son comparadas con un modelo de terreno, el lote tipo, para realizar ajustes menores a cada oferta, homogenizar los datos y derivar una probable media, moda o mediana de los precios pactados de los terrenos, este valor unitario es aplicado al terreno en estudio y nuevamente ajustado para acomodar las diferencias que existen entre el modelo específico y el lote a valuar
- 2) **Homologación de colonias.-** Esta técnica consiste en hacer extrapolaciones de ofertas de otras áreas donde además de la identificación de un lote tipo para homogenizar información se sugiere homogenizar zonas a esta se llama “de homogenización “; con frecuencia se señalan tres variables importantes a considerar: **el nivel socioeconómico de la población, el tipo de urbanización y el tipo de construcción en cuanto a su categoría, uso y edad.**

APLICACIÓN DEL AVALÚO COMERCIAL PARA EL CÁLCULO DE IMPUESTOS EN EL MUNICIPIO DE JIQUILPAN

- 3) **Derivación de residuales.**- Está técnica es aplicable para casos en que la densidad es homogénea y la construcción en la zona es relativamente pareja en categoría, tamaño y edad; lo cual simplifica los cálculos y se obtienen valores más aceptables y con una menor dispersión.
- 4) **Apreciación subjetiva.**- Esta práctica consiste simplemente en la consulta a individuos cuyo trabajo profesional les ha permitido estar en contacto permanentemente con la compraventa de terrenos en determinadas zonas de la ciudad y que puedan ofrecer alguna idea de valores unitarios en esta zona; este camino es el más socorrido y se aplica indiscriminadamente. Esta fuente es relativamente confiable si se trata de corredores de bienes raíces o valuadores con intensa actividad en la zona que han utilizado sistemáticamente el camino de la investigación.

VALUACIÓN MASIVA

- Es aquella en que se aplican las técnicas y procedimientos de valuación por equipos de valuadores sobre extensas áreas urbanas, poblaciones, ciudades enteras o áreas rurales; con el propósito de determinar valores de zona o de calle y aplicando los valores unitarios de construcción en función de la clasificación y características de las mismas.
- Esta valuación masiva la ejecutan equipos de valuadores que buscan un sistema eficiente, productivo, de precisión y de bajo costo para un número considerable de avalúos.

Es una línea de producción en donde se designa personal diferente para ejecutar cada fase del proceso de valuación.

- 1) Elaboración de normas y procedimientos de valuación, incluyendo formularios, manuales e instructivos.
- 2) Delimitación de colonias urbanas homogéneas.
- 3) Recopilación de factores de influencia en el valor.
- 4) Análisis de antecedentes de valores.
- 5) Determinación de valores unitarios.
- 6) Recopilación de los datos de cada predio.
- 7) Cálculo de valores de terreno y de construcción.
- 8) Revisión y control de calidad.

Los **modelos en la valuación masiva de suelos** se pueden considerar como descriptivos, explicativos y hasta predictivos y están comúnmente referidos en la valuación masiva actual y son escasamente referidos en la valuación individual.

APLICACIÓN DEL AVALÚO COMERCIAL PARA EL CÁLCULO DE IMPUESTOS EN EL MUNICIPIO DE JIQUILPAN

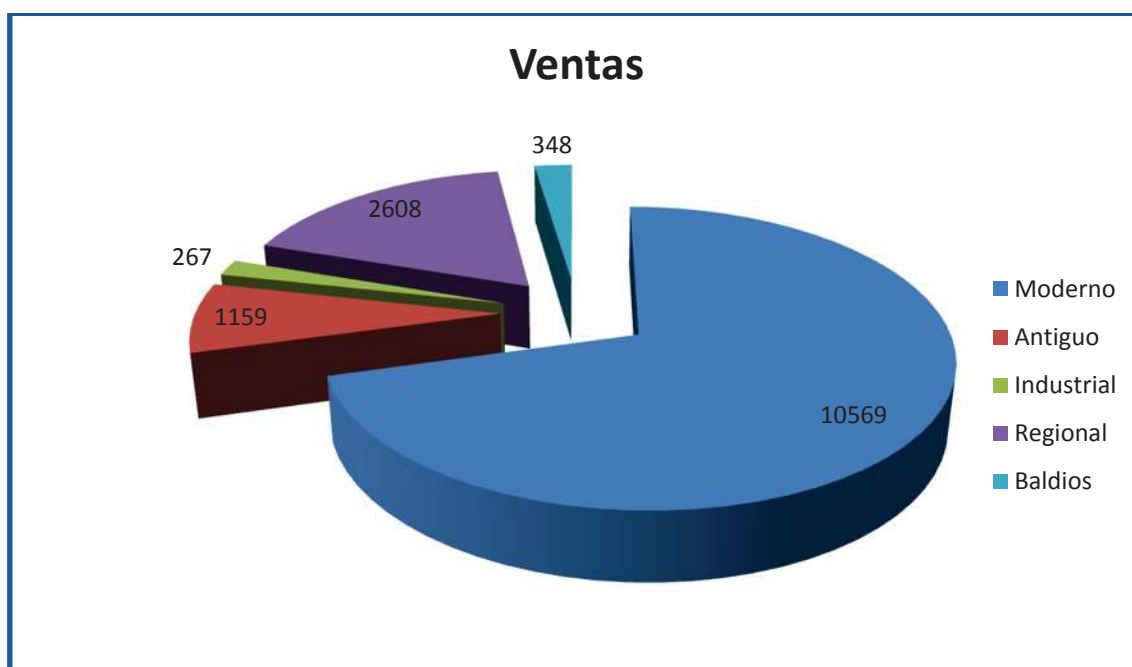
- **Modelo Alonso.-** Es un modelo gravitacional que determina los valores más altos al centro de la ciudad, decreciendo estos hacia la periferia de la misma.
- **Modelo Wingo.-** Modelo que correlaciona costo y tiempo de transporte con los valores de suelo.
- **Modelo Pen Jersey.-** Correlaciona además del transporte, tres variables adicionales; accesibilidad, densidad y calidad de la zona.
- **Modelo Maisel.-** Correlaciona también factores como crecimiento de la población, el ingreso, la inflación, la retención artificial de la tierra y la especulación de la misma.
- **Modelo Went.-** Incorpora a los modelos que enfatizan el transporte los aspectos ambientales y los niveles de servicio.
- **Modelo Poyhonen.-** Enfatiza los derechos de construcción control de usos e intensidad de usos de suelo, en la determinación de los valores unitarios.
- **Modelo Salmela.-** Correlaciona precio unitario de terreno con distancia al centro de la ciudad el coeficiente de ocupación y la tendencia anual de incremento general de los valores del suelo.

4.5. DETERMINACIÓN DE VALORES DE TERRENO Y CONSTRUCCIÓN EN JIQUILPAN

En el municipio de **Jiquilpan** en diciembre del año 2001 se contaba con 14,950 predios urbanos y 2,097 predios rústicos que incluyen 675 predios de origen ejidal.

A continuación se muestra un grafico de la distribución de los diferentes tipos de predios en el municipio y la cantidad de los mismos.

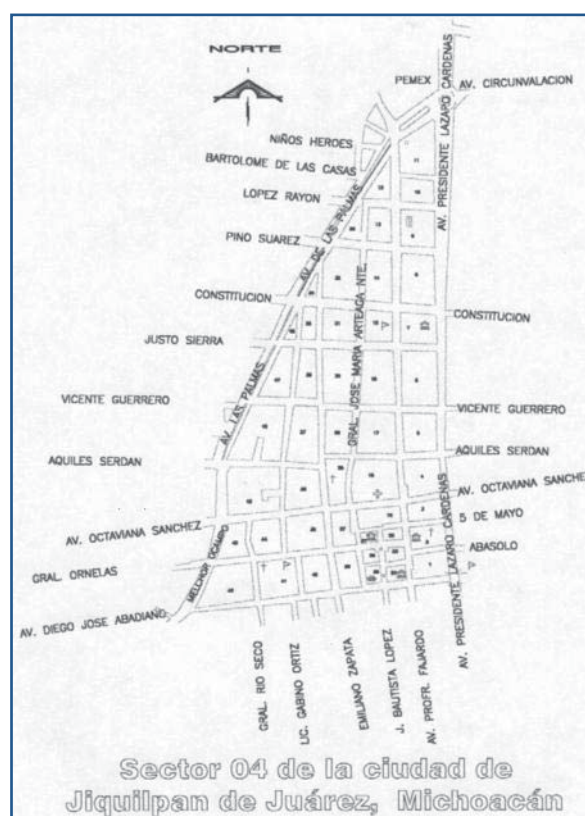
APLICACIÓN DEL AVALÚO COMERCIAL PARA EL CÁLCULO DE IMPUESTOS EN EL MUNICIPIO DE JIQUILPAN



ÁREA DE MUESTREO

Para este estudio se tomo como base un área de muestreo que representará los diferentes tipos de predios en el municipio, se opto por que fuera el sector No. 4. Del primer cuadro de la ciudad.

El sector No. 4 del municipio de Jiquilpan cuenta con 1,202 inmuebles urbanos distribuidos en 48 manzanas. Es representativo ya que cuenta con casi todos los tipos de inmuebles descritos en la tabla de valores de catastro de estado de Michoacán y ya que se pretende llegar al mismo objetivo pero ahora con valores comerciales entonces nos es muy útil para el estudio esta zona de la ciudad.



A continuación se muestra las tablas de valores unitarios catastrales para construcciones del año 2010 antes de hacer el ajuste con los nuevos valores.

APLICACIÓN DEL AVALÚO COMERCIAL PARA EL CÁLCULO DE IMPUESTOS EN EL MUNICIPIO DE JIQUILPAN

TESORERIA GENERAL DEL ESTADO					
DIRECCION DE CATASTRO DEPARTAMENTO TECNICO					
VALORES UNITARIOS PARA LA CLASIFICACION DE LA CONSTRUCCION					
TIPO	USO	CATEGORIA	CALIDAD	CODIGO	VALOR AL AÑO 2010
1 ANTIGUO	1 HABITACIONAL	SUPERIOR 3	MUY BUENO-4	1134	\$1,929.72
			BUENO-3	1133	\$1,737.58
			REGULAR-2	1132	\$1,658.64
			MALO-1	1131	\$1,373.03
		MEDIA 2	BUENO-3	1123	\$1,100.92
			REGULAR-2	1122	\$966.94
			MALO-1	1121	\$825.69
		ECONOMICA 1	BUENO-3	1113	\$691.71
			RAGULAR-2	1112	\$547.34
			MALO-1	1111	\$410.25
	2 COMERCIAL	SUPERIOR 3	MUY BUENO-4	1234	\$1,929.72
			BUENO-3	1233	\$1,737.58
			REGULAR-2	1232	\$1,658.64
			MALO-1	1231	\$1,373.03
		MEDIA 2	BUENO-3	1223	\$1,100.92
			REGULAR-2	1222	\$966.94
			MALO-1	1221	\$825.69
		ECONOMICA 1	BUENO-3	1213	\$691.71
			RAGULAR-2	1212	\$547.34
			MALO-1	1211	\$410.25
2 MODERNO	1 HABITACIONAL	SUPERIOR 3	MUY BUENO-4	2134	\$3,301.71
			BUENO-3	2133	\$2,749.17
			REGULAR-2	2132	\$2,202.87
			MALO-1	2131	\$1,929.72
		MEDIA 2	BUENO-3	2123	\$1,658.64
			REGULAR-2	2122	\$1,373.03
			MALO-1	2121	\$1,100.92
		ECONOMICA 1	BUENO-3	2113	\$966.94
			RAGULAR-2	2112	\$825.69
			MALO-1	2111	\$691.71
	2 COMERCIAL	SUPERIOR 3	MUY BUENO-4	2234	\$3,301.71
			BUENO-3	2233	\$2,749.17
			REGULAR-2	2232	\$2,202.87
			MALO-1	2231	\$1,929.72
		MEDIA 2	BUENO-3	2223	\$1,658.64
			REGULAR-2	2222	\$1,373.03
			MALO-1	2221	\$1,100.92
		ECONOMICA 1	BUENO-3	2213	\$966.94
			RAGULAR-2	2212	\$825.69
			MALO-1	2211	\$691.71
	3 INDUSTRIAL	PESADA 3	BUENO-3	2333	\$2,202.87
			RAGULAR-2	2332	\$1,929.72
			MALO-1	2331	\$1,658.64
		MEDIA 2	BUENO-3	2323	\$1,658.64
			RAGULAR-2	2322	\$1,427.04
			MALO-1	2321	\$1,100.92
		LIGUERA 3	BUENO-3	2313	\$1,100.92
			RAGULAR-2	2312	\$825.69
			MALO-1	2311	\$620.04
3 REGIONAL	1 HABITACIONAL	SUPERIOR 3	BUENO-3	3133	\$1,373.03
			RAGULAR-2	3132	\$1,236.97
			MALO-1	3131	\$1,100.92
		MEDIA 2	BUENO-3	3123	\$966.94
			RAGULAR-2	3122	\$825.69
			MALO-1	3121	\$691.71
		ECONOMICA 1	BUENO-3	3113	\$547.34
			RAGULAR-2	3112	\$410.25
			MALO-1	3111	\$279.38

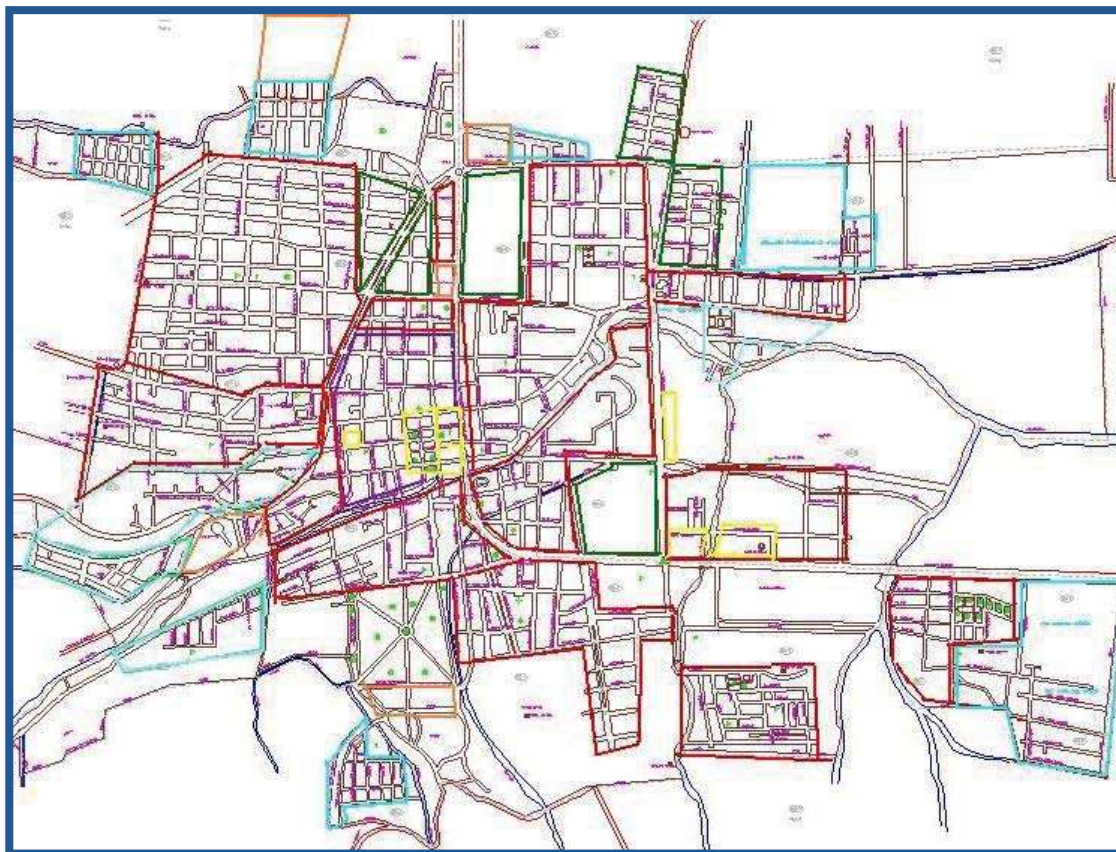
APLICACIÓN DEL AVALÚO COMERCIAL PARA EL CÁLCULO DE IMPUESTOS EN EL MUNICIPIO DE JIQUILPAN

TESORERIA GENERAL DEL ESTADO		
DIRECCIÓN DE CATASTRO DEPARTAMENTO TÉCNICO		
VALORES UNITARIOS POR HECTÁREA		
CLASIFICACIÓN		VALOR DEL AÑOS 2010
I	RIEGO POR GRAVEDAD	\$15,284.04
II	RIEGO MECANICO	\$11,471.34
III	HUMEDAD	\$7,645.13
IV	TEMPORAL DE PRIMAVERA	\$4,587.50
V	TEPORAL DE SEGUNDA	\$3,057.64
VI	TEMPORAL DE TERCERA	\$1,905.83
VII	AGOSTADERO	\$1,144.54
VIII	ERIAZO	\$380.13
IX	MONTE ALTO	\$3,825.16
X	MONTE BAJO	\$1,144.54
	VALOR MINIMO	\$647.05

APLICACIÓN DEL AVALÚO COMERCIAL PARA EL CÁLCULO DE IMPUESTOS EN EL MUNICIPIO DE JIQUILPAN

Para continuar con el análisis vamos a proceder a clasificar las zonas económicas urbanas en Jiquilpan.

En la determinación de zonas económicas del municipio de Jiquilpan se consideraron como indicadores de homogeneidad, el uso de suelo, la infraestructura, equipamiento y los niveles económicos.



- ZONA HABITACIONAL ECONOMICA
- ZONA HABITACIONAL MEDIA
- ZONA HABITACIONAL RESIDENCIAL
- ZONA COMERCIAL DE 1ra.
- ZONA COMERCIAL DE 2da.
- HABITACIONAL CENTRO

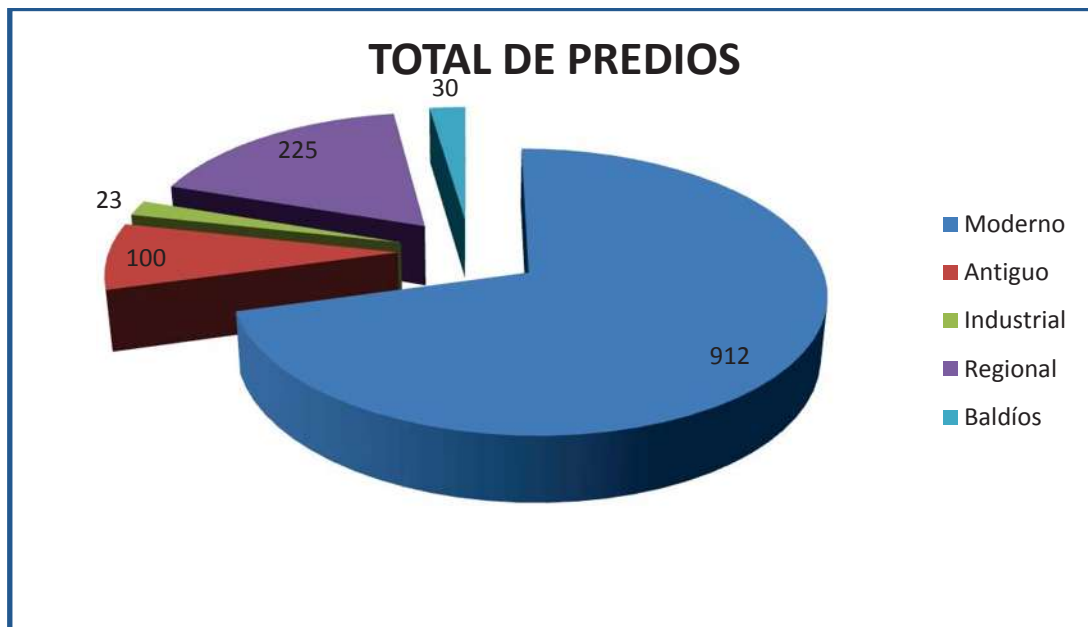
En algunas de las zonas clasificadas se combinan diferentes tipos pero se tomó en cuenta el predominante, cabe mencionar que en el municipio no hay mucha actividad económica e industrial y el poco comercio que hay está distribuido en el mismo al igual que la industria.

Al clasificar de esta manera se pretende establecer un valor por zonas y dependiendo del tipo de construcción, aunque en el caso que dentro de una zona determinada si se encuentra un tipo diferente entonces se podría tomar el valor correspondiente de acuerdo al tipo de predio que se trate.

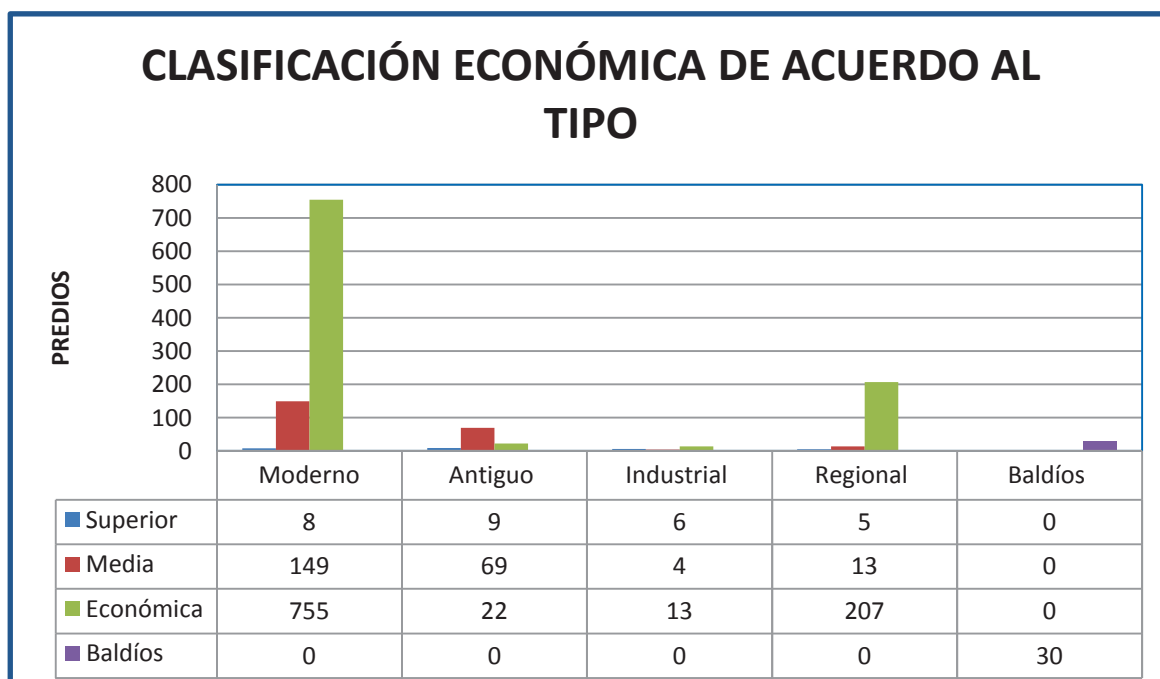
APLICACIÓN DEL AVALÚO COMERCIAL PARA EL CÁLCULO DE IMPUESTOS EN EL MUNICIPIO DE JIQUILPAN

De acuerdo a los datos recabados en el municipio y tomando en cuenta el sector No. 4 del municipio que es el que estamos tomando como base para este estudio. En este sector para el año 2001 se contaba con 1,262 predios urbanos, en estos se incluyen 30 predios baldíos.

Con el siguiente grafico nos podemos dar una idea del número de predios y el tipo dentro del sector en estudio.



Como podemos observar predominan el tipo de predio moderno dentro de este sector quedan pocas construcciones antiguas y regionales, pero con el siguiente gráfico podremos darnos cuenta la manera en que están distribuidos estos predios de acuerdo a su clasificación económica.



APLICACIÓN DEL AVALÚO COMERCIAL PARA EL CÁLCULO DE IMPUESTOS EN EL MUNICIPIO DE JIQUILPAN

Los valores unitarios propuestos se obtuvieron de dos maneras; una por medio de una base de datos generada de presupuestos por precios unitarios de los diferentes tipos de construcción realizados por los constructores y contratistas de la región.

Y la otra manera es por medio de avalúos comerciales realizados personalmente ya sea para créditos hipotecarios, compra-venta de inmuebles y opiniones de valor.

Para darnos una idea del tipo de construcción y su clasificación a continuación se presentan unas fichas con fotografía de los diferentes tipos de construcción, es una síntesis del avalúo comercial cabe mencionar que el **monto unitario obtenido comprende valor de terreno y construcción.**

MODERNO SUPERIOR	
	•Muros de tabique, block de cemento y concreto •Techos y entrepisos de concreto o losa reticular con caseton de cemento o poliuterano o boveda. •Pisos de mármol, cerámica, madera o alfombra •Ventanas de impotación de aluminio o madera con buena terminación •Puertas de madera de buena calidad cedro, caoba , parota, etc. •Iluminación con instalación eléctrica oculta contactos y placas de calidad. •Baños con muebles de color, azulejo de piso a techo. •Cocina integral, closet, tanque estacionario y sistema hidroneumático. •Acabados interiores. Recubrimientos de marmol, madera o pasta texturizada. •Superficie de construcción de 500 a 800 m²
PRECIO UNITARIO \$ 8800.00/m²	
Jun-10 Codigo 2133	

APLICACIÓN DEL AVALÚO COMERCIAL PARA EL CÁLCULO DE IMPUESTOS EN EL MUNICIPIO DE JIQUILPAN

MODERNO MEDIO



PRECIO UNITARIO \$ 7100.00/m²

**Jun-10
Código 2123**

- Muros de tabique, block de cemento y concreto
- Techos y entresijos de concreto o losa reticular con caseton de cemento o poliuterano o boveda.
- Pisos de granito, cerámica o mosaico.
- Ventanas de aluminio fierro tubular o estructural bien terminados.
- Puertas de madera de pino o caobilla de mediana calidad.
- Iluminación normal con instalación eléctrica oculta contactos, placas económicas.
- Baños con muebles de blancos, y lambrines de azulejo.
- Cocina integral, closet de caobilla o pino y tanque estacionario.
- Acabados exteriores con pintura de buena calidad y algunos recubrimientos.
- Superficie de construcción de 350 a 400 m²

MODERNO ECONÓMICA



PRECIO UNITARIO \$5,400.00/m²

**Jun-10
Código 2113**

- Muros de tabique, block de cemento y concreto
- Techos y entresijos de concreto o boveda con vigas de acero o concreto.
- Pisos de cerámica o mosaico.
- Ventanas de fierro estructural o tubular.
- Puertas de fierro estructural o tubular y de madera de media calidad.
- Iluminación normal con instalación eléctrica oculta contactos, placas económicas. En algunos casos instalación visible.
- Baños con muebles de blancos, y lambrines de azulejo.
- Acabados interiores de media calidad, acabado con yeso y pintura vinílica.
- Superficie de construcción de 48 a 60 m²

APLICACIÓN DEL AVALÚO COMERCIAL PARA EL CÁLCULO DE IMPUESTOS EN EL MUNICIPIO DE JIQUILPAN

ANTIGUO SUPERIOR



- Techos y entrepisos de bóveda de ladrillo sobre vigas de acero o madera.
- Pisos de cerámica o mosaico de buena calidad.
- Ventanas de madera o fierro con barandales de fierro forjado.
- Puertas de madera bien terminadas.
- Iluminación profusa con instalación eléctrica.
- Baños con muebles de blancos.
- Acabados interiores aparentes o bien terminados con recubrimientos de madera.
- Acabados exteriores aparentes o bien terminados con recubrimientos de cantera.
- Superficie de construcción de 500 m² o mas

PRECIO UNITARIO \$9,500.00/m²

Jun-10
Código 1133

ANTIGUO MEDIO



- Muros de tabique, adobe o mixtos.
- Techos y entrepisos de bóveda de ladrillo sobre vigas de madera o acero.
- Pisos de mosaico.
- Ventanas de madera o fierro con barandales.
- Puertas de madera.
- Iluminación normal con instalación visible.
- Baños con muebles de blancos.
- Acabados interiores bien terminados con pintura en los muros.
- Acabados exteriores aparentes o bien terminados con acabados en piedra.
- Superficie de construcción de 400 m² o mas

PRECIO UNITARIO \$6,700.00/m²

Jun-10
Código 1123

APLICACIÓN DEL AVALÚO COMERCIAL PARA EL CÁLCULO DE IMPUESTOS EN EL MUNICIPIO DE JIQUILPAN

ANTIGUO ECONÓMICA



PRECIO UNITARIO \$4,200.00/m²

**Jun-10
Código 1113**

- Muros de tabique, adobe.
- Techos de bóveda de ladrillo sobre vigas de madera.
- Pisos de concreto de mosaico de mala calidad.
- Ventanas y puertas de madera.
- Iluminación mínima con instalación visible.
- Baños con muebles de blancos.
- Acabados interiores con acabados de mezcla mal terminados y pintura vinílica.
- Acabados exteriores con acabados de mezcla mal terminados y en algunos casos recubrimientos en piedra.
- Superficie de construcción de 350 a 500 m²

INDUSTRIAL PESADA



PRECIO UNITARIO \$4,000.00/m²

Jun-10

- Muros de tabique o block de cemento con columnas y trabes de concreto o acero.
- Techos de lámina sobre vigas de acero con claros grandes.
- Pisos de concreto de granito, mosaico.
- Puertas y ventanas de fierro tubular o aluminio.
- Iluminación profusa con instalación eléctrica.
- Baños con muebles de blancos y de acero inoxidable y lambimes de azulejo.
- Acabados exteriores e interiores bien terminados con algunos elementos decorativos.

APLICACIÓN DEL AVALÚO COMERCIAL PARA EL CÁLCULO DE IMPUESTOS EN EL MUNICIPIO DE JIQUILPAN

INDUSTRIAL MEDIANA



PRECIO UNITARIO \$3,200.00/m²

Jun-10

- Muros de tabique o block de concreto con columnas de concreto o acero.
- Techos de lámina, asbesto o acrílico sobre estructura metálica en claros
- Pisos de concreto o pavimento asfáltico.
- Puertas y ventanas de fierro estructural y lámina.
- Iluminación normal con instalación visible entubada.
- Baños con muebles de blancos.
- Acabados interiores muros aparentes o con aplanados mal terminados.
- Acabados exteriores muros aparentes o con aplanados mal terminados.

INDUSTRIAL LIGERA



PRECIO UNITARIO \$2,100.00/m²

Jun-10

- Muros de tabique o block de concreto con castillos y dalas de concreto armado.
- Techos de lámina galvanizada, asbesto sobre estructura canal o montero.
- Pisos de concreto o pavimento asfáltico.
- Puertas tubular o lámina.
- Iluminación mínima visible.
- Baños con muebles de blancos con instalaciones mínimas.
- Acabados interiores sin recubrimientos.
- Acabados exteriores sin recubrimientos.

APLICACIÓN DEL AVALÚO COMERCIAL PARA EL CÁLCULO DE IMPUESTOS EN EL MUNICIPIO DE JIQUILPAN

REGIONAL SUPERIOR



PRECIO UNITARIO \$4,950.00/m²

**Jun-10
Código 3133**

- Muros de tabique o adobe.
- Techos de concreto, bóvedas, vigas de madera con teja.
- Pisos de cemento, madera, ladrillo o mosaico de buena calidad.
- Ventanas de madera corriente o de hierro estructural con vidrio sencillo.
- Puertas de madera corriente o hierro estructural.
- Baños con muebles de blancos.
- Instalación eléctrica mixta.
- Acabados interiores y exteriores aplanados aparentes.
- Cocina normal buena.

REGIONAL MEDIA



PRECIO UNITARIO \$3,550.00/m²

Jun-10

- Muros de adobe.
- Techos vigas de madera con teja.
- Pisos de cemento o ladrillo.
- Ventanas de madera corriente.
- Puertas de madera corriente.
- Baños con muebles de blancos.
- Instalación eléctrica visible.
- Acabados interiores y exteriores aplanados de lodo.
- Cocina normal económica.

APLICACIÓN DEL AVALÚO COMERCIAL PARA EL CÁLCULO DE IMPUESTOS EN EL MUNICIPIO DE JIQUILPAN



- Muros de adobe.
- Techos vigas de madera con teja o lamina con claros cortos.
- Pisos en tierra compactada.
- Ventanas de madera corriente.
- Puertas de madera corriente.
- Baños con muebles de blancos.
- Intalación eléctrica visible.
- Acabados interioresy exteriores aplanados de lodo.
- Cocina normal rústica.

PRECIO UNITARIO \$2,200.00/m²

**Jun-10
Código 3113**

5. CÁLCULO DE IMPUESTOS

Los valores unitarios de terreno y construcción encontrados para las diferentes zonas se obtuvieron a partir de la base de datos generada de avalúos hechos en la zona así como una base de datos recabada por distintos valuadores proporcionada por infonavit así como también por ventas reales efectuadas en el municipio.

Para el cálculo de impuestos se pretende proponer nuevas tasas impositivas hasta llegar a un valor razonable. El propósito del presente estudio es llegar a la conclusión que sería una buena idea utilizar solo un tipo de avalúo.

Vamos a demostrar cómo varía el valor comercial del fiscal para las diferentes zonas así como también los valores para terrenos rústicos.

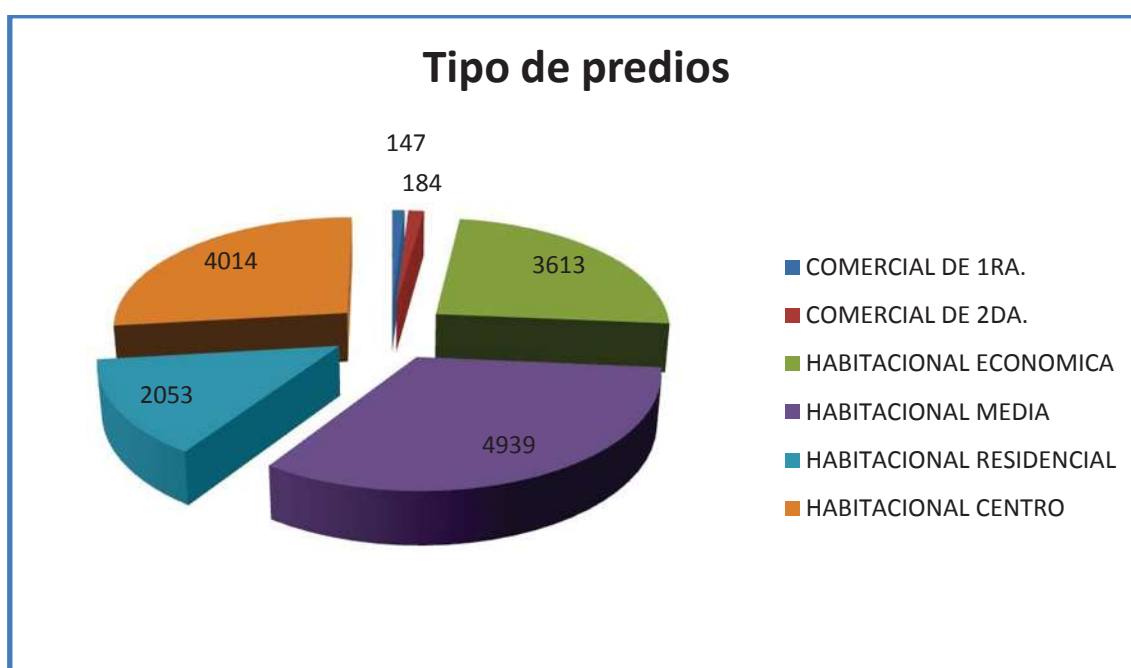
A continuación se presenta la tabla de los valores de construcción fiscales y los propuestos.

APLICACIÓN DEL AVALÚO COMERCIAL PARA EL CÁLCULO DE IMPUESTOS EN EL MUNICIPIO DE JIQUILPAN

5.1 VALORES COMERCIALES DE CONSTRUCCIÓN DEL MUNICIPIO DE JIQUILPAN MICHOACÁN PARA EL MES DE JUNIO DE 2010							
TIPO	CALIDAD	ESTADO DE CONSERVACIÓN	CLAVE	No. DE PREDIOS	VALOR FISCAL POR M²	VALOR COMERCIAL POR M²	RELACION VALORES COMERCIALES Y FISCALES
MODERNO	SUPERIOR	BUENO	1.1.1	58	\$2,749.17	\$8,800.00	3.20
		REGULAR	1.1.2	12	\$2,202.87	\$7,333.30	3.33
		MALO	1.1.3	23	\$1,929.72	\$6,524.30	3.38
	MEDIO	BUENO	1.2.1	788	\$1,658.64	\$7,100.00	4.28
		REGULAR	1.2.2	916	\$1,373.03	\$6,057.00	4.41
		MALO	1.2.3	23	\$1,100.92	\$5,055.15	4.59
	ECONÓMICA	BUENO	1.3.1	3349	\$966.94	\$5,400.00	5.58
		REGULAR	1.3.2	5389	\$825.69	\$4,711.72	5.71
		MALO	1.3.3	12	\$691.71	\$4,053.91	5.86
ANTIGUO	SUPERIOR	BUENO	2.1.1	58	\$1,737.58	\$9,500.00	5.47
		REGULAR	2.1.2	23	\$1,658.64	\$9,087.19	5.48
		MALO	2.1.3	23	\$1,373.03	\$7,752.27	5.65
	MEDIO	BUENO	2.2.1	46	\$1,100.92	\$6,700.00	6.09
		REGULAR	2.2.2	730	\$966.94	\$5,973.09	6.18
		MALO	2.2.3	23	\$825.69	\$5,211.76	6.31
	ECONÓMICA	BUENO	2.3.1	23	\$691.71	\$4,200.00	6.07
		REGULAR	2.3.2	209	\$547.34	\$3,474.78	6.35
		MALO	2.3.3	23	\$410.25	\$2,778.77	6.77
INDUSTRIAL	PESADA	BUENO	3.1.1	23	\$2,202.87	\$4,000.00	1.82
		REGULAR	3.1.2	23	\$1,929.72	\$3,558.72	1.84
		MALO	3.1.3	23	\$1,658.64	\$3,120.39	1.88
	MEDIANA	BUENO	3.2.1	12	\$1,658.64	\$3,200.00	1.93
		REGULAR	3.2.2	12	\$1,427.04	\$2,807.91	1.97
		MALO	3.2.3	23	\$1,100.92	\$2,285.59	2.08
	LIGERA	BUENO	3.3.1	46	\$1,100.92	\$2,100.00	1.91
		REGULAR	3.3.2	81	\$825.69	\$1,680.00	2.03
		MALO	3.3.3	23	\$620.04	\$1,345.02	2.17
REGIONAL	SUPERIOR	BUENO	4.1.1	23	\$1,373.03	\$4,950.00	3.61
		REGULAR	4.1.2	12	\$1,236.97	\$4,503.72	3.64
		MALO	4.1.3	23	\$1,100.92	\$4,057.43	3.69
	MEDIO	BUENO	4.2.1	35	\$966.94	\$3,550.00	3.67
		REGULAR	4.2.2	93	\$825.69	\$3,097.52	3.75
		MALO	4.2.3	23	\$691.71	\$2,665.07	3.85
	ECONÓMICA	BUENO	4.3.1	23	\$547.34	\$2,200.00	4.02
		REGULAR	4.3.2	2341	\$410.25	\$1,759.33	4.29
		MALO	4.3.3	383	\$279.38	\$1,333.85	4.77
Total Predios=				14950			

APLICACIÓN DEL AVALÚO COMERCIAL PARA EL CÁLCULO DE IMPUESTOS EN EL MUNICIPIO DE JIQUILPAN

5.1. VALORES COMERCIALES DE TERRENO DEL MUNICIPIO DE JIQUILPAN MICOACÁN PARA EL MES DE JUNIO DE 2010					
ZONA	TIPO	No. DE LOTES	VALOR FISCAL	VALOR COMERCIAL	% VALOR FISCAL ENTRE COMERCIAL
COMERCIAL DE 1RA.	CM-1ra.	147	\$884.00	\$7,500.00	8.48
COMERCIAL DE 2DA.	CM-2da.	184	\$460.00	\$4,000.00	8.70
HABITACIONAL ECONOMICA	H-E	3613	\$192.00	\$850.00	4.43
HABITACIONAL MEDIA	H-M	4939	\$269.00	\$1,100.00	4.09
HABITACIONAL RESIDENCIAL	H-R	2053	\$428.00	\$2,500.00	5.84
HABITACIONAL CENTRO	H-C	4014	\$884.00	\$5,000.00	5.66
		14950			



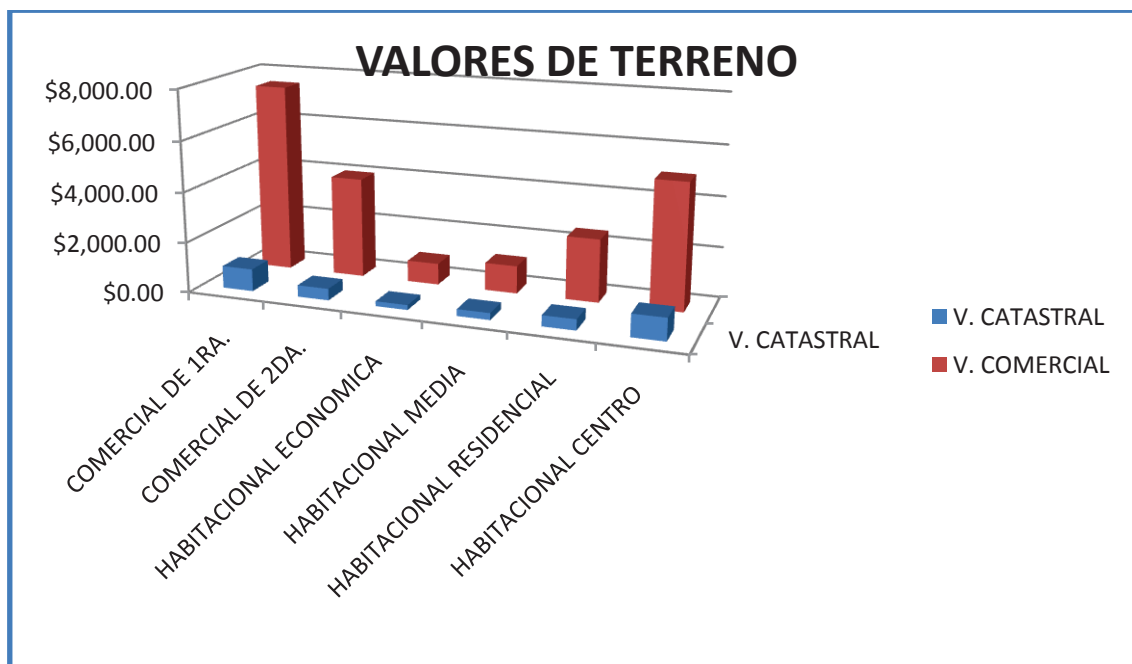
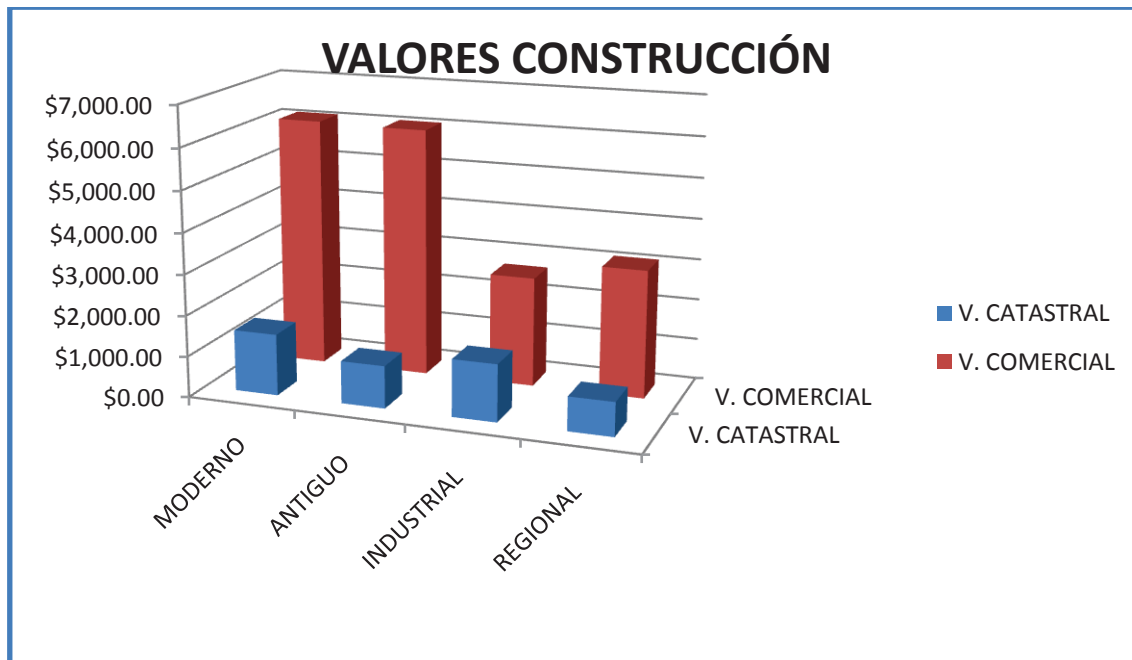
La relación entre valores comerciales y fiscales en el caso de construcción es muy variado va desde ser **6 veces** mayor el comercial para el caso de tipo antiguo de **3 a 5 veces** mayor en el tipo moderno y hasta llegar a ser **casi iguales** en el tipo industrial.

En el caso de los valores de terreno la relación llega a ser hasta **8 veces** mayor en los valores del tipo comercial 1ra. Y 2da. De **4 veces** habitacional económica y **5 veces** en habitacional residencial y zona centro.

Como se menciono anteriormente los datos recabados para los valores comerciales fueron tomados de avalúos realizados en el municipio así como información proporcionada por contratistas del lugar.

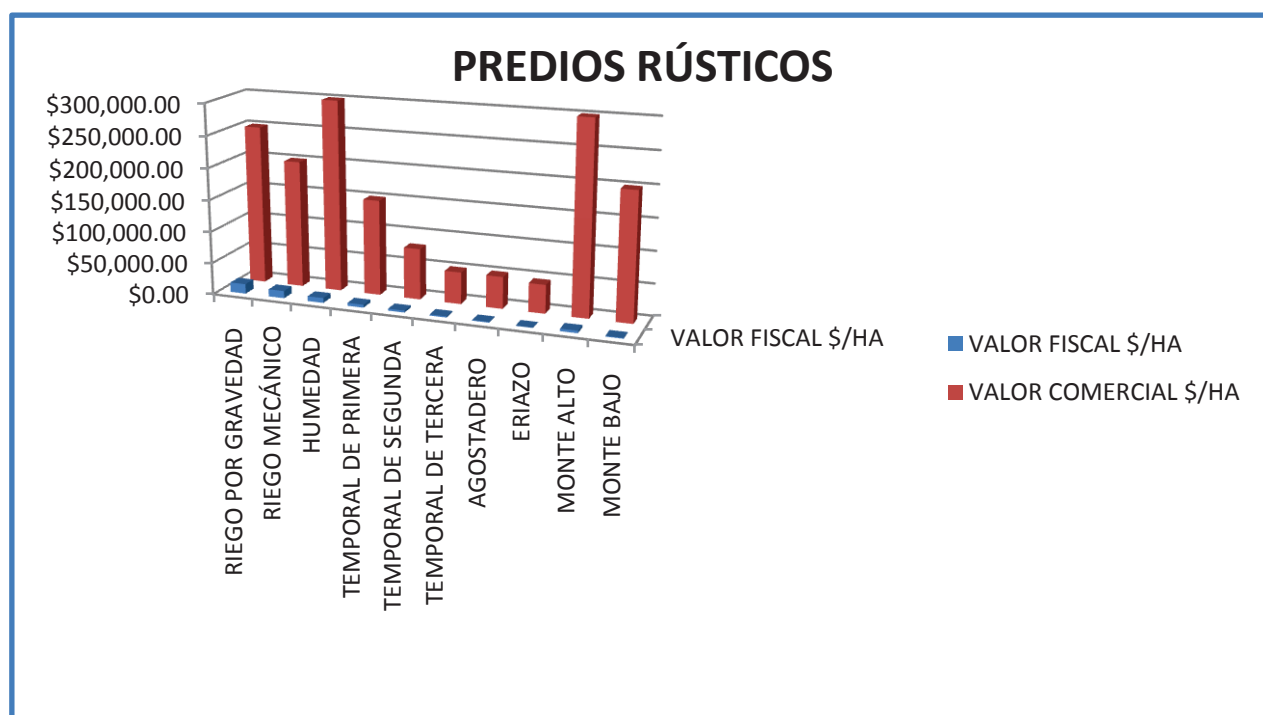
APLICACIÓN DEL AVALÚO COMERCIAL PARA EL CÁLCULO DE IMPUESTOS EN EL MUNICIPIO DE JIQUILPAN

A continuación se muestran gráficas de valores de construcción y de terreno respectivamente para ejemplificar más claramente la variación entre valores comerciales y catastrales.



5.1. VALORES COMERCIALES DE TERRENOS RÚSTICOS DEL MUNICIPIO DE JIQUILPAN MICHOACÁN PARA EL MES DE JUNIO DE 2010

ZONA	No. DE LOTES	VALOR FISCAL \$/HA	VALOR COMERCIAL \$/HA	% VALOR FISCAL ENTRE COMERCIAL
RIEGO POR GRAVEDAD	383	\$15,284.04	\$250,000.00	16.36
RIEGO MECÁNICO	106	\$11,471.34	\$200,000.00	17.43
HUMEDAD	0	\$7,645.13	\$300,000.00	39.24
TEMPORAL DE PRIMERA	193	\$4,587.50	\$150,000.00	32.70
TEMPORAL DE SEGUNDA	49	\$3,057.64	\$80,000.00	26.16
TEMPORAL DE TERCERA	52	\$1,905.83	\$50,000.00	26.24
AGOSTADERO	345	\$1,144.54	\$50,000.00	43.69
ERIAZO	311	\$380.13	\$45,000.00	118.38
MONTE ALTO	142	\$3,825.16	\$300,000.00	78.43
MONTE BAJO	516	\$1,144.54	\$200,000.00	174.74
	2097			



La relación entre valores comerciales y fiscales varía desde 175 veces el valor fiscal en los terrenos de monte bajo, hasta 16 veces el valor fiscal en los terrenos de riego por gravedad. En las siguientes graficas podremos observar la variación de valor para los diferentes tipos de zonas.

APLICACIÓN DEL AVALÚO COMERCIAL PARA EL CÁLCULO DE IMPUESTOS EN EL MUNICIPIO DE JIQUILPAN

5.2. DETERMINACIÓN DE TASAS IMPOSITIVAS

Para el cálculo de tasas en inmuebles urbanos sin edificar, inmuebles urbanos construidos y en inmuebles rústicos el procedimiento es el siguiente:

- Clasificación de zona económica.
- Determinación de lotes por zona.
- Determinación de valor fiscal ponderado.
- Cálculo de recaudación fiscal por zona.
- Determinación de recaudación parcial por zona con la tasa vigente.
- Determinación del valor comercial ponderado por zona.
- Determinación de la tasa equivalente.
- Cálculo de la recaudación de la tasa equivalente.
- Determinación de la tasa propuesta.
- Cálculo de recaudación total con la tasa propuesta
- Comprobación.

La medida de control en el proceso es la recaudación efectiva tanto con tasa equivalente como tasa propuesta.

ZONA	TIPO	(1) No. DE LOTES	(2) VALOR FISCAL	(3) TASA VIGENTE	(4)=(2)*(3) RECAUDACIÓN UNITARIA	(5) VALOR COMERCIAL	(6)=(4)/(5) TASA COMERCIAL PROPUESTA	(7)=(1)*(6) PONDERACIÓN DE TASAS	(8) TASA EQUIVALENTE	(9)=(5)*(8) RECAUDACIÓN UNITARIA
COMERCIAL DE 1RA.	CM-1ra.	147	\$884.00	0.002	\$1.77	\$7,500.00	0.000235733	0.0346528	0.00050	\$3.75
COMERCIAL DE 2DA.	CM-2da.	184	\$460.00	0.002	\$0.92	\$4,000.00	0.00023000	0.0423200	0.00050	\$2.00
HABITACIONAL ECONOMICA	H-E	3613	\$192.00	0.002	\$0.38	\$850.00	0.00045176	1.6322259	0.00050	\$0.43
HABITACIONAL MEDIA	H-M	4939	\$269.00	0.002	\$0.54	\$1,100.00	0.000489091	2.4156200	0.00050	\$0.55
HABITACIONAL RESIDENCIAL	H-R	2053	\$428.00	0.002	\$0.86	\$2,500.00	0.00034240	0.7029472	0.00050	\$1.25
HABITACIONAL CENTRO	H-C	4014	\$884.00	0.002	\$1.77	\$5,000.00	0.00035360	1.4193504	0.00050	\$2.50
		14950			\$6.23			6.2471163		\$10.48

TASA PONDERADA =(8)/(1) =	0.00042
TASA PROPUESTAS =	0.00050

En la tabla anterior haciendo un análisis con el número de lotes y la tasa vigente y con una ponderación de las tasas calculadas proponemos una tasa equivalente y con esta misma y con los valores comerciales de cada zona llegamos a una recaudación unitaria llega a ser hasta un 40% mas lo recaudado con valores comerciales y la nueva tasa propuesta.

Las zonas en las que clasificamos los lotes baldíos son los tipos más comunes que se encuentran dentro del municipio.

APLICACIÓN DEL AVALÚO COMERCIAL PARA EL CÁLCULO DE IMPUESTOS EN EL MUNICIPIO DE JIQUILPAN

DETERMINACIÓN DE TASAS IMPOSITIVAS EN CONSTRUCCIONES (PREDIAL)

CÁLCULO PARA LA DETERMINACIÓN DE TASAS PROPUESTAS EN CONSTRUCCIONES DEL MUNICIPIO DE JIQUILPAN, MICHOACÁN AL MES DE JUNIO 2010.

TIPO	CALIDAD	ESTADO DE CONSERVACIÓN	CLAVE	(1) No. DE PREDIOS	(2) VALOR FISCAL POR M²	(3) TASA FISCAL VIGENTE	(4)=(2)*(3) RECAUDACIÓN UNITARIA	(5) VALOR COMERCIAL POR M²	(6)=(4)/(5) TASA COMERCIAL PROPUESTA	(7)=(1)*(7) PONDERACIÓN DE TASA	(8) TASA FISCAL PROPUESTA	(9)=(5)*(8) RECAUDACIÓN CON TASA PROPUESTA
MODERNO	SUPERIOR	BUENO	1.1.1	58	\$2,749.17	0.002	\$5.50	\$8,800.00	0.00062481	0.03623911	0.00040	\$3.52
		REGULAR	1.1.2	12	\$2,202.87	0.002	\$4.41	\$7,333.30	0.00060079	0.00720943	0.00040	\$2.93
		MALO	1.1.3	23	\$1,929.72	0.002	\$3.86	\$6,524.30	0.00059155	0.01360561	0.00040	\$2.61
	MEDIO	BUENO	1.2.1	788	\$1,658.64	0.002	\$3.32	\$7,100.00	0.00046722	0.36817229	0.00040	\$2.84
		REGULAR	1.2.2	916	\$1,373.03	0.002	\$2.75	\$6,057.00	0.00045337	0.41528651	0.00040	\$2.42
		MALO	1.2.3	23	\$1,100.92	0.002	\$2.20	\$5,055.15	0.00043556	0.01001794	0.00040	\$2.02
	ECONÓMICA	BUENO	1.3.1	3349	\$966.94	0.002	\$1.93	\$5,400.00	0.00035812	1.19935951	0.00040	\$2.16
		REGULAR	1.3.2	5389	\$825.69	0.002	\$1.65	\$4,711.72	0.00035048	1.88875055	0.00040	\$1.88
		MALO	1.3.3	12	\$691.71	0.002	\$1.38	\$4,053.91	0.00034125	0.00409505	0.00040	\$1.62
ANTIGUO	SUPERIOR	BUENO	2.1.1	58	\$1,737.58	0.002	\$3.48	\$9,500.00	0.00036581	0.02121674	0.00040	\$3.80
		REGULAR	2.1.2	23	\$1,658.64	0.002	\$3.32	\$9,087.19	0.00036505	0.00839617	0.00040	\$3.63
		MALO	2.1.3	23	\$1,373.03	0.002	\$2.75	\$7,752.27	0.00035423	0.00814721	0.00040	\$3.10
	MEDIO	BUENO	2.2.1	46	\$1,100.92	0.002	\$2.20	\$6,700.00	0.00032863	0.01511706	0.00040	\$2.68
		REGULAR	2.2.2	730	\$966.94	0.002	\$1.93	\$5,973.09	0.00032376	0.23634806	0.00040	\$2.39
		MALO	2.2.3	23	\$825.69	0.002	\$1.65	\$5,211.76	0.00031686	0.00728768	0.00040	\$2.08
	ECONÓMICA	BUENO	2.3.1	23	\$691.71	0.002	\$1.38	\$4,200.00	0.00032938	0.00757585	0.00040	\$1.68
		REGULAR	2.3.2	209	\$547.34	0.002	\$1.09	\$3,474.78	0.00031504	0.06584269	0.00040	\$1.39
		MALO	2.3.3	23	\$410.25	0.002	\$0.82	\$2,778.77	0.00029527	0.00679126	0.00040	\$1.11
INDUSTRIAL	PESADA	BUENO	3.1.1	23	\$2,202.87	0.002	\$4.41	\$4,000.00	0.00110144	0.02533301	0.00040	\$1.60
		REGULAR	3.1.2	23	\$1,929.72	0.002	\$3.86	\$3,558.72	0.00108450	0.02494350	0.00040	\$1.42
		MALO	3.1.3	23	\$1,658.64	0.002	\$3.32	\$3,120.39	0.00106310	0.02445130	0.00040	\$1.25
	MEDIANA	BUENO	3.2.1	12	\$1,658.64	0.002	\$3.32	\$3,200.00	0.00103665	0.01243983	0.00040	\$1.28
		REGULAR	3.2.2	12	\$1,427.04	0.002	\$2.85	\$2,807.91	0.00101644	0.01219727	0.00040	\$1.12
		MALO	3.2.3	23	\$1,100.92	0.002	\$2.20	\$2,285.59	0.00096336	0.02215717	0.00040	\$0.91
	LIGERA	BUENO	3.3.1	46	\$1,100.92	0.002	\$2.20	\$2,100.00	0.00104849	0.04823061	0.00040	\$0.84
		REGULAR	3.3.2	81	\$825.69	0.002	\$1.65	\$1,680.00	0.00098296	0.07961982	0.00040	\$0.67
		MALO	3.3.3	23	\$620.04	0.002	\$1.24	\$1,345.02	0.00092199	0.02120573	0.00040	\$0.54
REGIONAL	SUPERIOR	BUENO	4.1.1	23	\$1,373.03	0.002	\$2.75	\$4,950.00	0.00055476	0.01275946	0.00040	\$1.98
		REGULAR	4.1.2	12	\$1,236.97	0.002	\$2.47	\$4,503.72	0.00054931	0.00659174	0.00040	\$1.80
		MALO	4.1.3	23	\$1,100.92	0.002	\$2.20	\$4,057.43	0.00054267	0.01248132	0.00040	\$1.62
	MEDIO	BUENO	4.2.1	35	\$966.94	0.002	\$1.93	\$3,550.00	0.00054475	0.01906636	0.00040	\$1.42
		REGULAR	4.2.2	93	\$825.69	0.002	\$1.65	\$3,097.52	0.00053313	0.04958094	0.00040	\$1.24
		MALO	4.2.3	23	\$691.71	0.002	\$1.38	\$2,665.07	0.00051909	0.01193910	0.00040	\$1.07
	ECONÓMICA	BUENO	4.3.1	23	\$547.34	0.002	\$1.09	\$2,200.00	0.00049758	0.01144443	0.00040	\$0.88
		REGULAR	4.3.2	2341	\$410.25	0.002	\$0.82	\$1,759.33	0.00046637	1.09176443	0.00040	\$0.70
		MALO	4.3.3	383	\$279.38	0.002	\$0.56	\$1,333.85	0.00041891	0.16044350	0.00040	\$0.53
				14950	\$85.53				5.96610824		\$64.77	

TASA PONDERADA= (8)/(1) =	0.000399
TASA PROPUESTA=	0.000400

Al igual que en la tabla anterior pero ahora tratándose de construcciones y con el mismo método, llegamos a una recaudación unitaria, pero a diferencia de la de terreno lo recaudado es menor con valores comerciales que con los catastrales, pero el objetivo principal no es que se recaude mas si no que sean más justo.

APLICACIÓN DEL AVALÚO COMERCIAL PARA EL CÁLCULO DE IMPUESTOS EN EL MUNICIPIO DE JIQUILPAN

DETERMINACIÓN DE TASAS IMPOSITIVAS EN PREDIOS RÚSTICOS (PREDIAL)

CÁLCULO PARA LA DETERMINACIÓN DE TASA PROPUESTA EN RÚSTICOS DEL MUNICIPIO DE JIQUILPAN, MICHOACÁN AL MES DE JUNIO 2010.

ZONA	UNIDAD	(1) No. DE LOTES	(2) VALOR FISCAL	(3) TASA VIGENTE	(4)=(2)*(3) RECAUDACIÓN UNITARIA	(5) VALOR COMERCIAL	(6)=(4)/(5) TASA COMERCIAL PROPUESTA	(7)=(1)*(6) PONDERACIÓN DE TASAS	(8)=(1)*(5)*(6) RECAUDACIÓN CON TASA ESQUIVALENTE	(9) TASA EQUIVALENTE	(10)=(5)*(9) RECAUDACIÓN CON TASA PROPUESTA
RIEGO POR GRAVEDAD	HA	383	\$15,284.04	0.0025	\$38.21	\$250,000.00	0.0001528	0.058537873	\$14,634.47	0.00007	\$17.50
RIEGO MECÁNICO	HA	106	\$11,471.34	0.0025	\$28.68	\$200,000.00	0.0001434	0.015199526	\$3,039.91	0.00007	\$14.00
HUMEDAD	HA	0	\$7,645.13	0.0025	\$19.11	\$300,000.00	0.0000637	0	\$0.00	0.00007	\$21.00
TEMPORAL DE PRIMERA	HA	193	\$4,587.50	0.0025	\$11.47	\$150,000.00	0.0000765	0.014756458	\$2,213.47	0.00007	\$10.50
TEMPORAL DE SEGUNDA	HA	49	\$3,057.64	0.0025	\$7.64	\$80,000.00	0.0000956	0.004682011	\$374.56	0.00007	\$5.60
TEMPORAL DE TERCERA	HA	52	\$1,905.83	0.0025	\$4.76	\$50,000.00	0.0000953	0.004955158	\$247.76	0.00007	\$3.50
AGOSTADERO	HA	345	\$1,144.54	0.0025	\$2.86	\$50,000.00	0.0000572	0.019743315	\$987.17	0.00007	\$3.50
ERIAZO	HA	311	\$380.13	0.0025	\$0.95	\$45,000.00	0.0000211	0.006567802	\$295.55	0.00007	\$3.15
MONTE ALTO	HA	142	\$3,825.16	0.0025	\$9.56	\$300,000.00	0.0000319	0.004526439	\$1,357.93	0.00007	\$21.00
MONTE BAJO	HA	516	\$1,144.54	0.0025	\$2.86	\$200,000.00	0.0000143	0.007382283	\$1,476.46	0.00007	\$14.00
		2097			\$126.11			0.136350865			\$113.75

TASA PONDERADA =(8)/(1) = 0.00007

TASA PROPUESTAS = 0.00007

Para los predios rústicos también es menor lo recaudado con valores comerciales pero de nuevo llegamos a la conclusión que el objetivo principal objetivo es trabajar con valores comerciales y un solo tipo de avalúo no diferentes valores para cada tramite.

Con estas tres tablas encontramos diferentes tasas ya sea para terreno urbano, construcción y terreno rústico y no una tasa en general para todas las tablas, para obtener estas tasas se tomo en cuenta la recaudación unitaria con valores catastrales y haciendo una ponderación con las encontradas en cada zona.

Cabe mencionar que se cuenta con los archivos de cada una de las tablas en Excel y podemos proponer o variar las tasas hasta llegar a un valor ideal. Pero considero que la manera como se calcularon tomando en cuenta los valores existentes es más precisa.

APLICACIÓN DEL AVALÚO COMERCIAL PARA EL CÁLCULO DE IMPUESTOS EN EL MUNICIPIO DE JIQUILPAN

DETERMINACIÓN DE TASAS IMPOSITIVAS SOBRE ADQUISICIÓN DE INMUEBLES (ISAI) (SOLO CONSTRUCCIONES)

CÁLCULO PARA LA DETERMINACIÓN DE TASAS PROPUESTAS DEL ISAI EN CONSTRUCCIONES DEL MUNICIPIO DE JIQUILPAN, MICHOACÁN AL MES DE JUNIO 2010.

TIPO	CALIDAD	ESTADO DE CONSERVACIÓN	CLAVE	(1) No. DE PREDIOS N/10	(2) VALOR FISCAL POR M²	(3) TASA FISCAL VIGENTE ISAI	(4)=(2)*(3) RECAUDACIÓN UNITARIA	(5) VALOR COMERCIAL POR M²	(6)=(4)/(5) TASA COMERCIAL PROPUESTA	(7)=(1)*(6) PONDERACIÓN DE TASA	(8) TASA FISCAL PROPUESTA	(9)=(5)*(8) RECAUDACIÓN CON TASA PROPUESTA
MODERNO	SUPERIOR	BUENO	1.1.1	6	\$2,749.17	0.025	\$68.73	\$8,800.00	0.00781015	0.04529889	0.0050	\$44.00
		REGULAR	1.1.2	1	\$2,202.87	0.025	\$55.07	\$7,333.30	0.00750982	0.00901178	0.0050	\$36.67
		MALO	1.1.3	2	\$1,929.72	0.025	\$48.24	\$6,524.30	0.00739435	0.01700701	0.0050	\$32.62
	MEDIO	BUENO	1.2.1	79	\$1,658.64	0.025	\$41.47	\$7,100.00	0.00584030	0.46021536	0.0050	\$35.50
		REGULAR	1.2.2	92	\$1,373.03	0.025	\$34.33	\$6,057.00	0.00566712	0.51910814	0.0050	\$30.28
		MALO	1.2.3	2	\$1,100.92	0.025	\$27.52	\$5,055.15	0.00544453	0.01252242	0.0050	\$25.28
	ECONÓMICA	BUENO	1.3.1	335	\$966.94	0.025	\$24.17	\$5,400.00	0.00447656	1.49919939	0.0050	\$27.00
		REGULAR	1.3.2	539	\$825.69	0.025	\$20.64	\$4,711.72	0.00438103	2.36093819	0.0050	\$23.56
		MALO	1.3.3	1	\$691.71	0.025	\$17.29	\$4,053.91	0.00426568	0.00511882	0.0050	\$20.27
ANTIGUO	SUPERIOR	BUENO	2.1.1	6	\$1,737.58	0.025	\$43.44	\$9,500.00	0.00457257	0.02652092	0.0050	\$47.50
		REGULAR	2.1.2	2	\$1,658.64	0.025	\$41.47	\$9,087.19	0.00456314	0.01049522	0.0050	\$45.44
		MALO	2.1.3	2	\$1,373.03	0.025	\$34.33	\$7,752.27	0.00442783	0.01018401	0.0050	\$38.76
	MEDIO	BUENO	2.2.1	5	\$1,100.92	0.025	\$27.52	\$6,700.00	0.00410790	0.01889632	0.0050	\$33.50
		REGULAR	2.2.2	73	\$966.94	0.025	\$24.17	\$5,973.09	0.00404706	0.29543507	0.0050	\$29.87
		MALO	2.2.3	2	\$825.69	0.025	\$20.64	\$5,211.76	0.00396069	0.00910960	0.0050	\$26.06
	ECONÓMICA	BUENO	2.3.1	2	\$691.71	0.025	\$17.29	\$4,200.00	0.00411731	0.00946981	0.0050	\$21.00
		REGULAR	2.3.2	21	\$547.34	0.025	\$13.68	\$3,474.78	0.00393796	0.08230336	0.0050	\$17.37
		MALO	2.3.3	2	\$410.25	0.025	\$10.26	\$2,778.77	0.00369090	0.00848908	0.0050	\$13.89
INDUSTRIAL	PESADA	BUENO	3.1.1	2	\$2,202.87	0.025	\$55.07	\$4,000.00	0.01376794	0.03166626	0.0050	\$20.00
		REGULAR	3.1.2	2	\$1,929.72	0.025	\$48.24	\$3,558.72	0.01355625	0.03117938	0.0050	\$17.79
		MALO	3.1.3	2	\$1,658.64	0.025	\$41.47	\$3,120.39	0.01328875	0.03056412	0.0050	\$15.60
	MEDIANA	BUENO	3.2.1	1	\$1,658.64	0.025	\$41.47	\$3,200.00	0.01295816	0.01554979	0.0050	\$16.00
		REGULAR	3.2.2	1	\$1,427.04	0.025	\$35.68	\$2,807.91	0.01270549	0.01524659	0.0050	\$14.04
		MALO	3.2.3	2	\$1,100.92	0.025	\$27.52	\$2,285.59	0.01204194	0.02769646	0.0050	\$11.43
	LIGERA	BUENO	3.3.1	5	\$1,100.92	0.025	\$27.52	\$2,100.00	0.01310614	0.06028826	0.0050	\$10.50
		REGULAR	3.3.2	8	\$825.69	0.025	\$20.64	\$1,680.00	0.01228701	0.09952477	0.0050	\$8.40
		MALO	3.3.3	2	\$620.04	0.025	\$15.50	\$1,345.02	0.01152486	0.02650717	0.0050	\$6.73
REGIONAL	SUPERIOR	BUENO	4.1.1	2	\$1,373.03	0.025	\$34.33	\$4,950.00	0.00693449	0.01594933	0.0050	\$24.75
		REGULAR	4.1.2	1	\$1,236.97	0.025	\$30.92	\$4,503.72	0.00686640	0.00823968	0.0050	\$22.52
		MALO	4.1.3	2	\$1,100.92	0.025	\$27.52	\$4,057.43	0.00678333	0.01560166	0.0050	\$20.29
	MEDIO	BUENO	4.2.1	4	\$966.94	0.025	\$24.17	\$3,550.00	0.00680941	0.02383294	0.0050	\$17.75
		REGULAR	4.2.2	9	\$825.69	0.025	\$20.64	\$3,097.52	0.00666411	0.06197618	0.0050	\$15.49
		MALO	4.2.3	2	\$691.71	0.025	\$17.29	\$2,665.07	0.00648864	0.01492388	0.0050	\$13.33
	ECONÓMICA	BUENO	4.3.1	2	\$547.34	0.025	\$13.68	\$2,200.00	0.00621980	0.01430553	0.0050	\$11.00
		REGULAR	4.3.2	234	\$410.25	0.025	\$10.26	\$1,759.33	0.00582958	1.36470554	0.0050	\$8.80
		MALO	4.3.3	38	\$279.38	0.025	\$6.98	\$1,333.85	0.00523641	0.20055437	0.0050	\$6.67
				1495			\$1,069.19			7.45763530		

TASA PONDERADA= (8)/(1) =	0.004988
TASA PROPUESTA=	0.005000

Nota 1: Se estima el número de movimientos anuales del ISAI en 10% del padrón municipal.

######

APLICACIÓN DEL AVALÚO COMERCIAL PARA EL CÁLCULO DE IMPUESTOS EN EL MUNICIPIO DE JIQUILPAN

CONCLUSIONES:

En el desarrollo del trabajo se comprobó la hipótesis enunciada al inicio del mismo de obtener una mayor precisión y claridad en el cálculo de los impuestos municipales al aplicar los valores comerciales y las nuevas tasas propuestas así como equidad y justicia en el cobro correspondiente, que conducirán a un mejoramiento en la distribución de la carga fiscal entre la base de los contribuyentes.

La reforma constitucional del artículo 115, así como proporcione a los Municipios mayores obligaciones y responsabilidades, también proporcionó mayor autonomía municipal al darles más atribuciones con respecto al manejo de las contribuciones inmobiliarias, lo cual no se ha reflejado en un incremento considerable de la recaudación de los impuestos inmobiliarios.

Los municipios del país pueden proponer ante sus Congresos Estatales anualmente, las tablas de valores unitarios de terreno y construcción para así mantener los valores catastrales equiparables a los de mercado.

Si bien es sabido el impuesto predial es uno de los mayores ingresos que percibe el Estado, es primordial que se esté a la vanguardia para recaudar bajo los principios de proporcionalidad y equidad, utilizando métodos que así lo garanticen.

La reforma constitucional es uno de los temas a priorizar, siendo consientes, no busca que al equiparar valores unitarios con valores de mercado, se incrementan de manera desproporcionada los ingresos de los Municipios por concepto de las contribuciones a la propiedad inmobiliaria, al contrario es una medida para tener un conocimiento mayor de las unidades sobre las cuales se tributará. La forma del avalúo es el instrumento que ayudara a tal fin pues dando un reporte fotográfico se garantiza la situación del predio, bien versa un refrán popular “una imagen vale más que mil palabras”.

Al utilizar los valores de mercado para el cálculo de impuestos sabemos que no siempre puede incrementarse año con año el valor del mismo. Ya que al paso de los años podría irse demeritando o lo contrario podría alcanzar un gran auge la zona o elementos que ayuden a incrementar el valor del mismo.

APLICACIÓN DEL AVALÚO COMERCIAL PARA EL CÁLCULO DE IMPUESTOS EN EL MUNICIPIO DE JIQUILPAN

BIBLIOGRAFÍA:

- Código civil del Estado de Michoacán
(Última actualización publicada en el periódico oficial de la federación 7/Abril/2003)
- Ley de Hacienda Municipal del Estado de Michoacán
(Última reforma publicada en el periódico oficial de la federación 30/Diciembre/1999)
- Reglamento de la Ley de Catastro del Estado de Michoacán
(Publicada en el periódico oficial de la federación 18/Mayo/1992)
- El enfoque del mercado de la valuación
(Revista SOITAVE Junio/ 1996 No. 3)
- Técnicas del avalúo inmobiliario. Guía completa para vendedores, corredores, administradores, inversionistas y valuadores de propiedades.
(Willian L. Ventolo. Jr.-Martha R. Williams, Real State Education Company.
- Instructivo Técnico de Valuación
(Dirección de catastro del Estado de Michoacán)
- Tesis “Valuación Catastral de Bienes Inmuebles Urbanos e Impuesto Predial en la Ciudad de Morelia”
(Isaías Molina Martínez Diciembre/2004)
- INEGI
- INMECA (INSTITUTO MEXICANO DE CATASTRO A.C.)