

Fortalecimiento de la Recaudación Local: Contribuciones Inmobiliarias



Miércoles 17 de febrero de 2021

Contenido

- 1.- Estructura Nacional de los Ingresos Municipales
- 2.- Situación Actual de las Contribuciones Inmobiliarias
 - a) Impuesto Predial
 - b) Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles
- 3.- Situación Actual de los Valores Catastrales
- 4.- Problemática del las Contribuciones Inmobiliarias (Predial e ISAI)
- 5.- Estrategias para el Fortalecimiento de la Contribuciones Inmobiliarias
- 6.- Efecto de las Tarifas Progresivas en la Recaudación del Impuesto Predial
- 7.- Conclusiones



1.- Estructura Nacional de los Ingresos Municipales



Indetec_mx



Indetec_mx



IndetecMx



Calle Miguel Lerdo de Tejada No. 2469, Arcos Sur, 44500 Guadalajara, Jal.

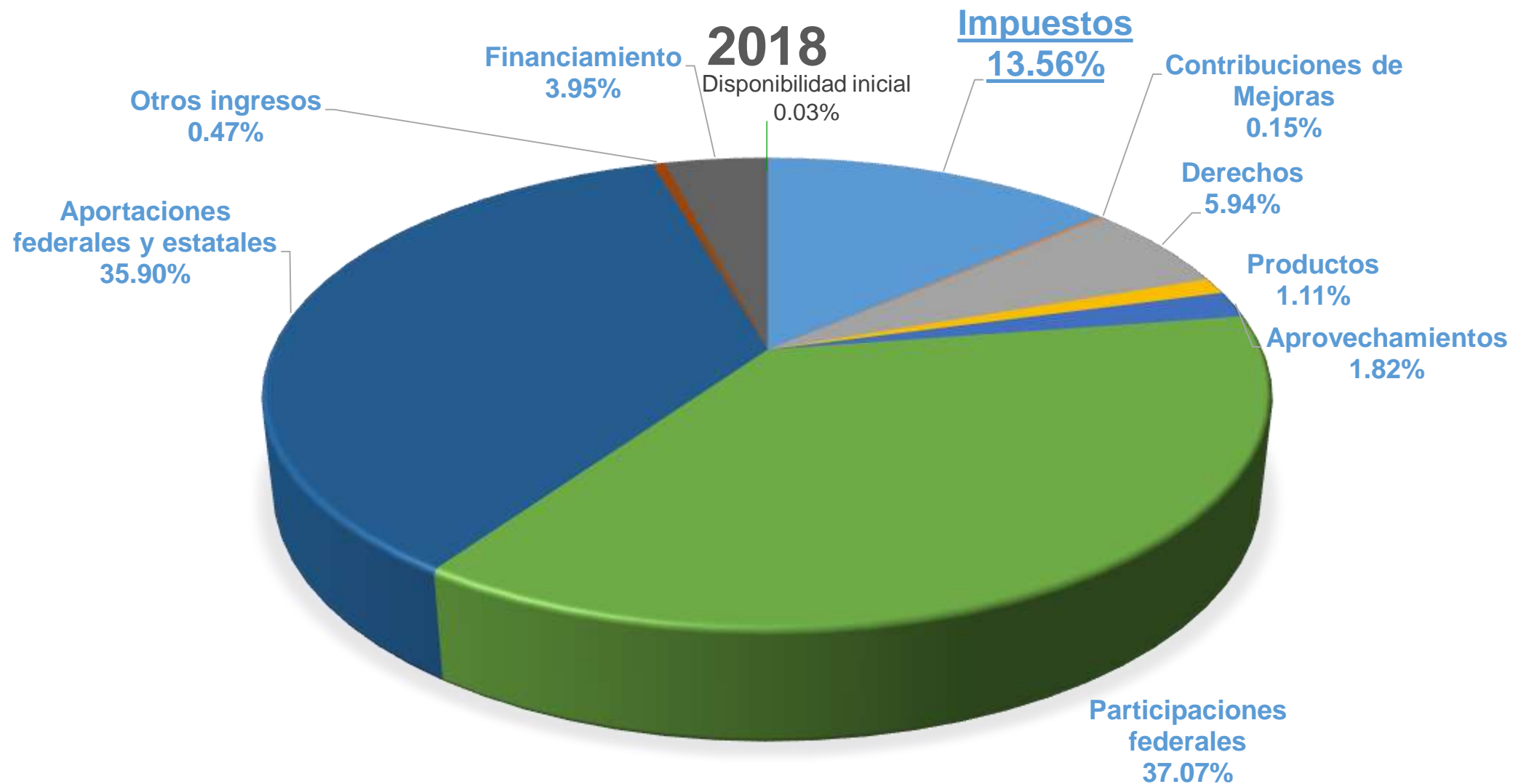


33 3669 5550



www.indetec.gob.mx

Estructura Nacional de los Ingresos Municipales



Fuente: Elaboración propia con datos INEGI. Estadística de Finanzas Públicas Estatales y Municipales. 2018.



Indetec_mx



Indetec_mx



IndetecMx



Calle Miguel Lerdo de Tejada No. 2469, Arcos Sur, 44500 Guadalajara, Jal.



33 3669 5550



www.indetec.gob.mx

¿Porqué enfocarse en las Contribuciones Inmobiliarias?



Indetec_mx



Indetec_mx



IndetecMx



Calle Miguel Lerdo de Tejada No. 2469, Arcos Sur, 44500 Guadalajara, Jal.

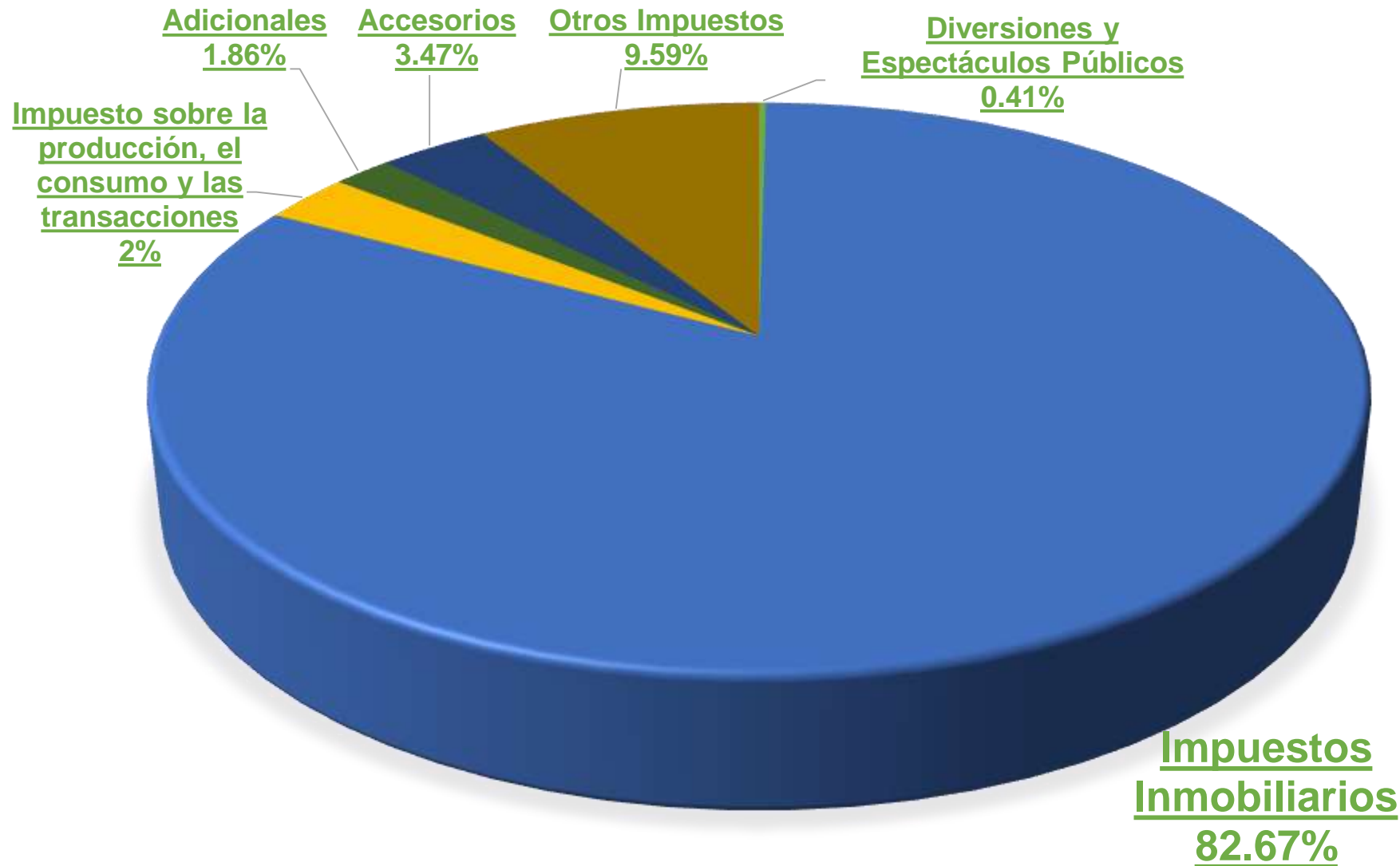


33 3669 5550



www.indetec.gob.mx

Estructura Nacional de los Impuestos municipales 2018



Fuente: Elaboración propia con datos de INEGI. Estadística de Finanzas Públicas Estatales y Municipales. 2018.



Indetec_mx



Indetec_mx



IndetecMx



Calle Miguel Lerdo de Tejada No. 2469, Arcos Sur, 44500 Guadalajara, Jal.



33 3669 5550



www.indetec.gob.mx

2.- Situación Actual de las Contribuciones Inmobiliarias

A) Impuesto Predial



Indetec_mx



Indetec_mx



IndetecMx



Calle Miguel Lerdo de Tejada No. 2469, Arcos Sur, 44500 Guadalajara, Jal.



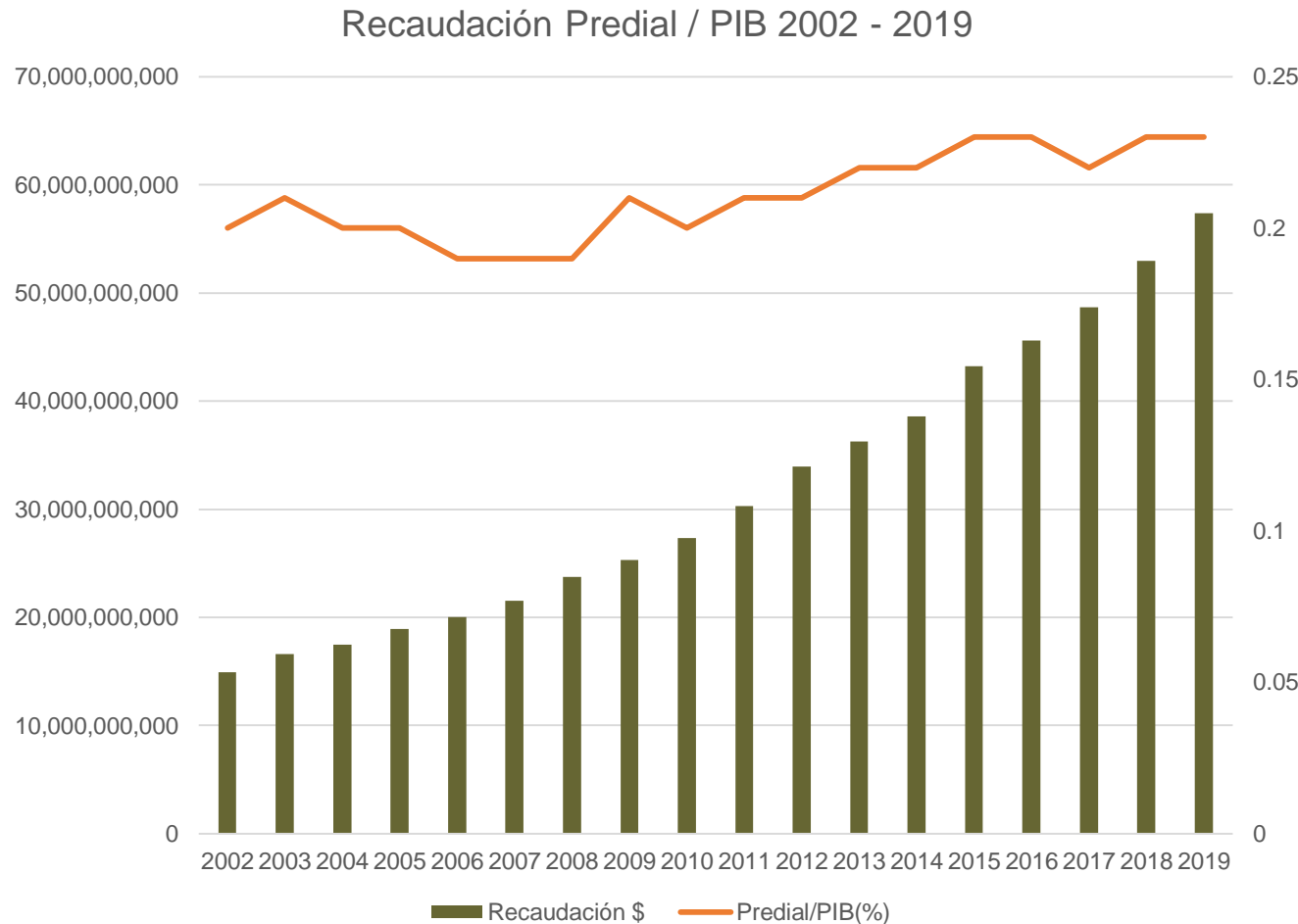
33 3669 5550



www.indetec.gob.mx

Recaudación Predial / PIB

2002 - 2019



Año	Recaudación \$	Predial/PIB(%)
2002	14,940,009,767	0.2
2003	16,614,333,536	0.21
2004	17,445,579,054	0.2
2005	18,925,509,942	0.2
2006	20,027,379,651	0.19
2007	21,511,844,560	0.19
2008	23,765,256,648	0.19
2009	25,327,247,085	0.21
2010	27,359,249,040	0.2
2011	30,311,885,840	0.21
2012	33,965,859,397	0.21
2013	36,289,341,013	0.22
2014	38,610,108,517	0.22
2015	43,211,844,073	0.23
2016	45,605,412,839	0.23
2017	48,667,788,699	0.22
2018	52,945,552,301	0.23
2019	57,401,909,098	0.23

Fuente: Elaborado por Indetec con base en datos de recaudación (SHCP) 2002 – 2012. Transparencia Presupuestaria 2013 – 2019. INEGI. Sistema de Cuentas Nacionales 2002 – 2019 para el valor del PIB. INEGI. INPC 2001 - 2019



Indetec_mx



Indetec_mx



IndetecMx



Calle Miguel Lerdo de Tejada No. 2469, Arcos Sur, 44500 Guadalajara, Jal.



33 3669 5550



www.indetec.gob.mx

15 Municipios Con Mayor Recaudación Predial 2019

Lugar	Entidad	Municipio	Impuesto Predial (Pesos)	Cuentas Pagadas	Predial prom. cuenta pag.
1	Jalisco	Guadalajara	1,281,943,273	377,868	3,392.57
2	Nuevo León	Monterrey	1,234,436,746	246,366	5,010.58
3	Querétaro	Querétaro	1,148,402,182	279,938	4,102.34
4	Jalisco	Zapopan	1,117,472,333	395,538	2,825.20
5	Chihuahua	Juárez	944,066,135	264,038	3,575.49
6	Guanajuato	León	890,943,519	377,785	2,358.33
7	Chihuahua	Chihuahua	798,682,942	246,615	3,238.58
8	Baja California	Tijuana	739,618,750	469,036	1,576.89
9	Puebla	Puebla	734,051,605	324,759	2,260.30
10	Nuevo León	San Pedro Garza García	707,374,780	51,112	13,839.70
11	Quintana Roo	Benito Juárez	687,137,292	191,534	3,587.55
12	Sinaloa	Culiacán	669,816,688	188,614	3,551.26
13	Yucatán	Mérida	577,462,058	285,527	2,022.44
14	México	Naucalpan de Juárez	565,506,022	123,280	4,587.17
15	México	Huixquilucan	554,875,922	56,790	9,770.66

Predial promedio por cuenta pagada a nivel nacional: \$2,250

Total nacional de cuentas pagadas: 25,507,158



Indetec_mx



Indetec_mx



IndetecMy



Calle Miguel Lerdo de Tejada No. 1266, Artes y Oficios, Guadalupe, Jalisco



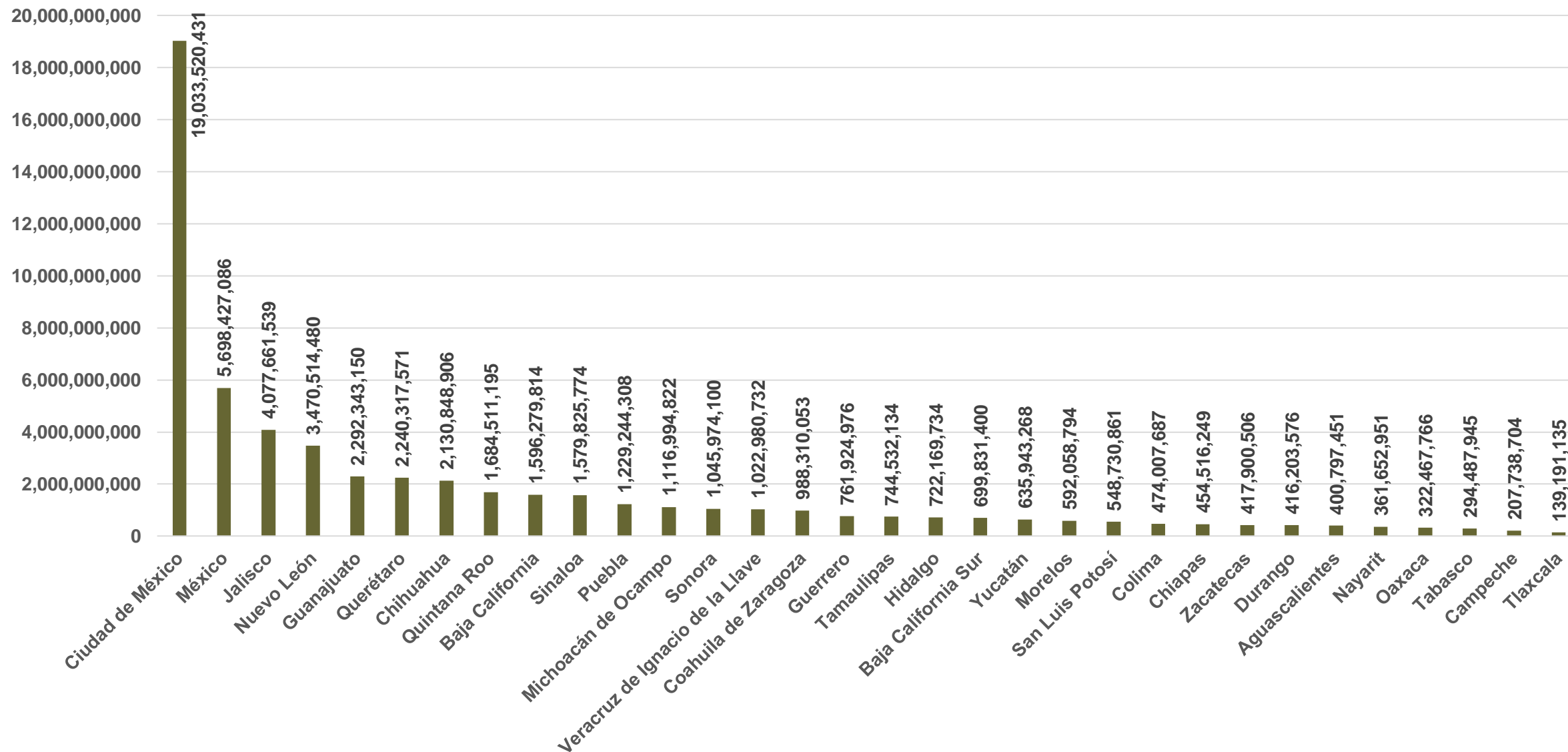
033 3660 5550



www.indetec.gob.mx



Recaudación de Impuesto Predial por Entidad Federativa y Ciudad de México 2019



Fuente: Elaborado por Indetec con base en datos de Transparencia Presupuestaria



Indetec_mx



Indetec_mx



IndetecMx



Calle Miguel Lerdo de Tejada No. 2469, Arcos Sur, 44500 Guadalajara, Jal.



33 3669 5550



www.indetec.gob.mx



Entidades Federativas con Tarifas Progresivas en el Impuesto Predial (Municipios Capital)



- CHIHUAHUA
- COLIMA
- CIUDAD DE MÉXICO
- ESTADO DE MÉXICO
- JALISCO
- YUCATÁN
- QUERÉTARO
- SINALOA
- OAXACA
- TABASCO
- TAMAULIPAS

¿Cuál será el próximo?



Indetec_mx



Indetec_mx



IndetecMx



Calle Miguel Lerdo de Tejada No. 2469, Arcos Sur, 44500 Guadalajara, Jal.



33 3669 5550



www.indetec.gob.mx

Tasas fiscales del impuesto predial 2019

Valor Catastral		\$1,500,000	\$3,000,000
Municipio Capital	Tasa (al millar Anual)	Impuesto a pagar	Impuesto a pagar
Aguascalientes	1.53	2,295.00	4,590.00
Campeche	1.6 (0.16%)	2,400.00	4,800.00
CDMX*	TP	9,772.00	24,363.00
Chetumal	2.1	3,150.00	6,300.00
Chihuahua	TP	6,526.00	15,526.00
Chilpancingo de los Bravo	12	18,000.00	36,000.00
Ciudad Victoria	TP	3,005.00	7,485.00
Colima	TP	14,737.00	17,738.00
Cuernavaca	2 hasta \$70,000 3 valor sup \$70,000	4,500.00	9,000.00
Culiacán Rosales	TP	7,169.00	16,904.00
Durango	2	3,000.00	6,000.00
Guadalajara	TP	2,381.00	5,428.00
Guanajuato	2.4	3,600.00	7,200.00
Hermosillo	9	13,500.00	27,000.00
Heroica Puebla de Zaragoza	1.6	2,400.00	4,800.00
La Paz	2	3,000.00	6,000.00

Entidades con tarifas progresivas (11): Chih; Col; CdMx; Mex; Jal; Oax; Qro; Sin; Tab; Tams; Yuc
Fuente: Leyes de Ingreso y de Hacienda de los municipios



Indetec_mx



Indetec_mx



IndetecMx



Calle Miguel Lerdo de Tejada No. 2469, Arcos Sur, 44500 Guadalajara, Jal.



33 3669 5550



www.indetec.gob.mx



Tasas fiscales del impuesto predial 2019

Valor Catastral		\$1,500,000	\$3,000,000
Municipio Capital	Tasa (al millar Anual)	Impuesto a pagar	Impuesto a pagar
Mérida	TP	3,269.00	7,464.00
Mexicali	5	7,500.00	15,000.00
Monterrey	2	3,000.00	6,000.00
Morelia	3.125 (0.3125%)	4,687.00	9,375.00
Oaxaca de Juárez	TP	5,250.00	10,500.00
Pachuca de Soto	4.43501 (0.43501%) s/40% V.C.	6,525.00	13,050.00
		2,610.00	5,220.00
Querétaro	TP	5,721.00	11,807.00
Saltillo	1.6	2,400.00	4,800.00
San Luis Potosí	1.10 hasta \$230,000 1.25 valor sup \$230,000	1,875.00	3,750.00
Tepic	3.08 sobre el 16.5% VC	4,620.00	9,240.00
		762.00	1,525.00
Tlaxcala de Xicoténcatl	2.47	3,705.00	7,410.00
Toluca de Lerdo	TP	3,275.00	9,887.00
Tuxtla Gutierrez	1.25	1,875.00	3,750.00
Villahermosa	TP	16,340.00	32,840.00
Xalapa-Enriquez	0.52	780.00	1,560.00
Zacatecas	2	3,000.00	6,000.00

Entidades con tarifas progresivas (11): Chih; Col; CdMx; Mex; Jal; Oax; Qro; Sin; Tab; Tams; Yuc.

Fuente: Leyes de Ingreso y de Hacienda de los municipios



Indetec_mx



Indetec_mx



IndetecMx



Calle Miguel Lerdo de Tejada No. 2469, Arcos Sur, 44500 Guadalajara, Jal.



33 3669 5550



www.indetec.gob.mx



2.- Situación Actual de las Contribuciones Inmobiliarias

B) Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles



Indetec_mx



Indetec_mx



IndetecMx



Calle Miguel Lerdo de Tejada No. 2469, Arcos Sur, 44500 Guadalajara, Jal.



33 3669 5550



www.indetec.gob.mx

Municipios Capital con Tarifas Progresivas en el ISAI



CDMX*

Colima (Colima)

Guadalajara (Jalisco)

Guanajuato (Guanajuato)

Oaxaca de Juárez (Oaxaca)

Querétaro (Querétaro)

Toluca de Lerdo (Estado de México)

¿Cuál será el próximo?



Indetec_mx



Indetec_mx



IndetecMx



Calle Miguel Lerdo de Tejada No. 2469, Arcos Sur, 44500 Guadalajara, Jal.



33 3669 5550



www.indetec.gob.mx

Tasas del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles 2020

Muestreo Municipios Capital y CDMX

Valor Fiscal		\$1,500,000.00	\$3,000,000.00
Municipio Capital	Tasa	Impuesto a pagar	Impuesto a pagar
Aguascalientes	2.00%	30,000.00	60,000.00
Campeche	2.00%	30,000.00	60,000.00
CDMX*	TP	61,281.18	135,813.27
Chetumal	2.00%	30,000.00	60,000.00
Chihuahua	2.00%	30,000.00	60,000.00
Chilpancingo de los Bravo	2.00%	30,000.00	60,000.00
Ciudad Victoria	2.00%	30,000.00	60,000.00
Colima	TP	25,025.00	55,025.00
Cuernavaca	2.00%	30,000.00	60,000.00
Culiacán Rosales	2.00%	30,000.00	60,000.00
Durango	2.00%	30,000.00	60,000.00
Guadalajara	TP	40,007.54	85,649.99
Guanajuato	TP	10,658.24	29,621.79
Hermosillo	2.00%	30,000.00	60,000.00
Heroica Puebla de Zaragoza	1.80%	27,000.00	54,000.00
La Paz	2.00%	30,000.00	60,000.00

Fuente: Leyes de Ingreso y de Hacienda de los municipios

Calle Miguel Lerdo de Tejada No. 2469, Arcos Sur, 44500 Guadalajara, Jal.

33 3669 5550

www.indetec.gob.mx



Indetec_mx



Indetec_mx



IndetecMx



Tasas del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles 2020

Muestreo Municipios Capital y CDMX

Valor Fiscal		\$1,500,000.00	\$3,000,000.00
Municipio Capital	Tasa	Impuesto a pagar	Impuesto a pagar
Mérida	2.50%	37,500.00	75,000.00
Mexicali	2.00%	30,000.00	60,000.00
Monterrey	3.00%	45,000.00	90,000.00
Morelia	2.00%	30,000.00	60,000.00
Oaxaca de Juárez	TP	45,000.00	105,000.00
Pachuca de Soto	2.00%	30,000.00	60,000.00
Querétaro	TP	68,943.18	139,492.85
Saltillo	3.00%	45,000.00	90,000.00
San Luis Potosí	2.10%	31,500.00	63,000.00
Tepic	2.00%	30,000.00	60,000.00
Tlaxcala de Xicoténcatl	2.67%	40,050.00	80,100.00
Toluca de Lerdo	TP	26,005.91	59,983.06
Tuxtla Gutierrez	2.00%	30,000.00	60,000.00
Villahermosa	2.00%	30,000.00	60,000.00
Xalapa-Enríquez	1.00%	15,000.00	30,000.00
Zacatecas	2.10%	31,500.00	63,000.00

Fuente: Leyes de Ingreso y de Hacienda de los municipios

Calle Miguel Lerdo de Tejada No. 2469, Arcos Sur, 44500 Guadalajara, Jal.



Indetec_mx



Indetec_mx



IndetecMx



33 3669 5550



www.indetec.gob.mx

3.- Situación Actual de los Valores Catastrales



Indetec_mx



Indetec_mx



IndetecMx



Calle Miguel Lerdo de Tejada No. 2469, Arcos Sur, 44500 Guadalajara, Jal.



33 3669 5550



www.indetec.gob.mx

La información catastral es esencial para la determinación y control de las contribuciones inmobiliarias, de ahí la importancia de mantenerlo actualizado.

FUENTE: Gráfica elaborada con información de INEGI; Censo Nacional de Gobiernos Municipales y Demarcaciones Territoriales de la Ciudad de México 2019.



Indetec_mx



Indetec_mx



IndetecMx



Calle Miguel Lerdo de Tejada No. 2469, Arcos Sur, 44500 Guadalajara, Jal.



33 3669 5550

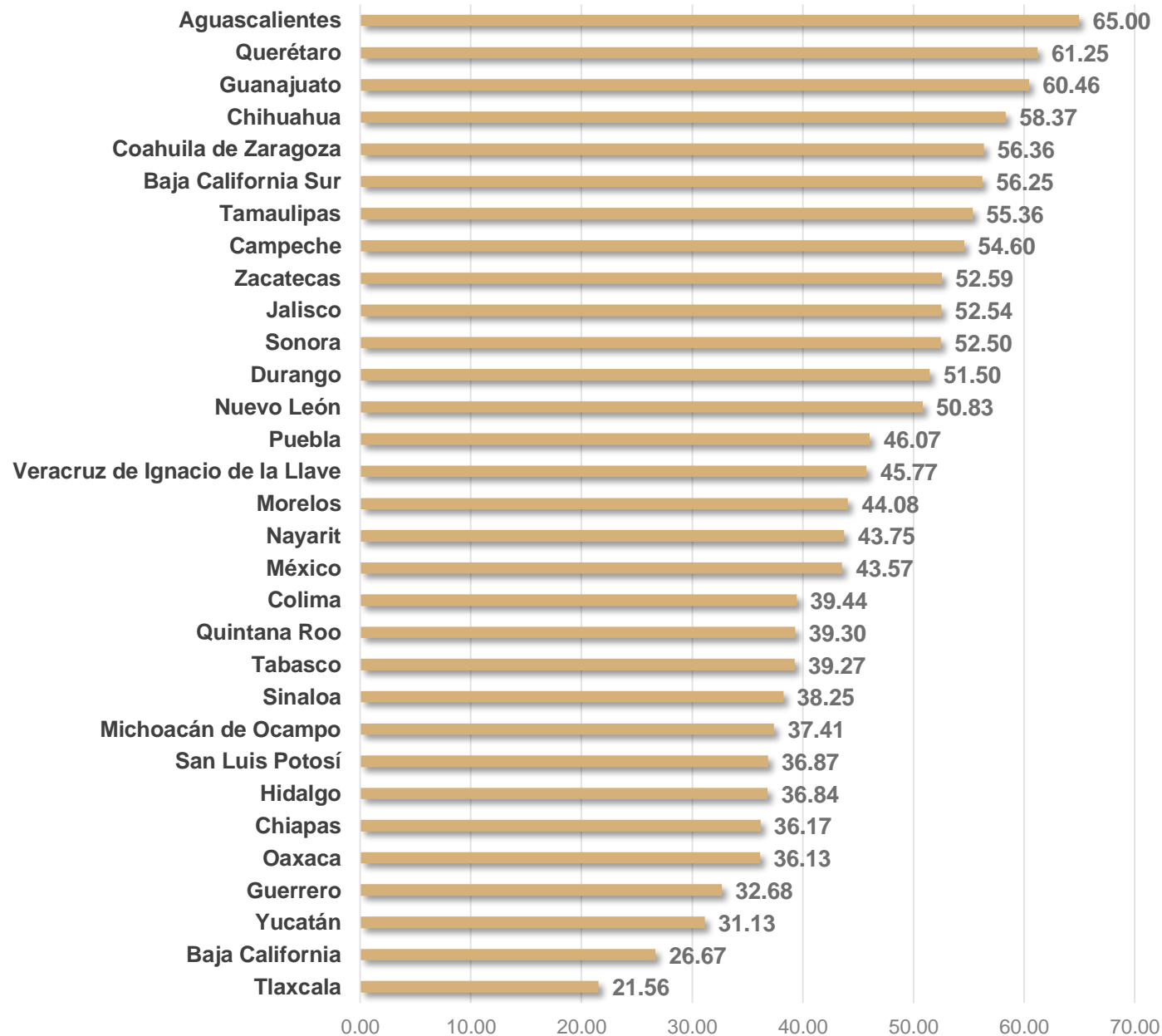


www.indetec.gob.mx



Valores Catastrales 2019

Promedio que representa el valor catastral respecto del comercial de predio durante 2018 en los municipios, por Entidad Federativa, expresado en %



FUENTE: Gráfica elaborada con información de INEGI; Censo Nacional de Gobiernos Municipales y Demarcaciones Territoriales de la Ciudad de México 2019.



Indetec_mx



Indetec_mx



IndetecMx



Calle Miguel Lerdo de Tejada No. 2469, Arcos Sur, 44500 Guadalajara, Jal.



33 3669 5550



www.indetec.gob.mx

4.- Problemática de las contribuciones inmobiliarias (Impuesto Predial e ISAI)



Indetec_mx



Indetec_mx



IndetecMx



Calle Miguel Lerdo de Tejada No. 2469, Arcos Sur, 44500 Guadalajara, Jal.



33 3669 5550



www.indetec.gob.mx

Problemática Catastral



1. Valores catastrales desactualizados (entre el 21 y 65% del VM)



2. Registros catastrales y fiscales desactualizados



3. Falta de homologación técnica de manuales de procedimientos



4. Escasa capacitación al personal

5. Falta de coordinación institucional y de armonización de sistemas

6. Registros desvinculados: Catastro-RPP



Problemática Tributaria



7. Débil fiscalización y control del cumplimiento tributario



8. Alto porcentaje de cartera vencida



9. Esquemas y modelos de recaudación poco eficaces (medios de pago presenciales)



10. Marco jurídico débil y desactualizado

11. Tratamientos fiscales inequitativos y por tanto inconstitucionales (tasas diferenciadas por tipo de inmueble)



5.- Estrategias para el Fortalecimiento de la Contribuciones Inmobiliarias



Indetec_mx



Indetec_mx



IndetecMx



Calle Miguel Lerdo de Tejada No. 2469, Arcos Sur, 44500 Guadalajara, Jal.

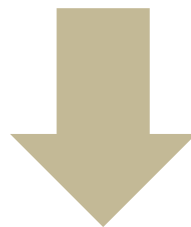


33 3669 5550



www.indetec.gob.mx

Actualizar valores catastrales



Para evitar o abatir el rezago en los valores catastrales e impuestos inequitativos

Para fortalecer la recaudación inmobiliaria

Para cumplir con una obligación constitucional



Indetec_mx



Indetec_mx



IndetecMx



Calle Miguel Lerdo de Tejada No. 2469, Arcos Sur, 44500 Guadalajara, Jal.

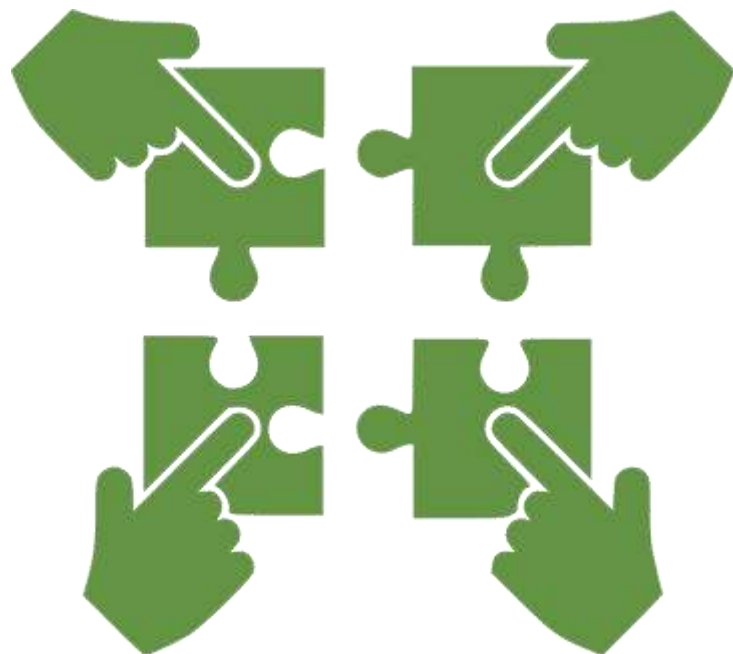


33 3669 5550



www.indetec.gob.mx

Colaboración Administrativa Estado-Municipios



Gestión operativa más eficiente y menos costosa

Mayor capacidad y aprovechamiento de las TIC's

Fortalecimiento e impulso a la colaboración administrativa
Catastro-RPP

Estímulo económico adicional (30% del incremento del FFM)

Mayor recaudación directa

Mayores participaciones

Mayor capacidad financiera para brindar servicios públicos de calidad



Indetec_mx



Indetec_mx



IndetecMx



Calle Miguel Lerdo de Tejada No. 2469, Arcos Sur, 44500 Guadalajara, Jal.



33 3669 5550



www.indetec.gob.mx

Diseñar una adecuada política y realizar una adecuada administración tributaria



Mejorar procesos de administración tributaria

Abatir cartera vencida en forma estratégica

Preparación oportuna de trabajos técnicos

Actualizar tablas de valores

Política fiscal progresiva



Indetec_mx



Indetec_mx



IndetecMx



Calle Miguel Lerdo de Tejada No. 2469, Arcos Sur, 44500 Guadalajara, Jal.



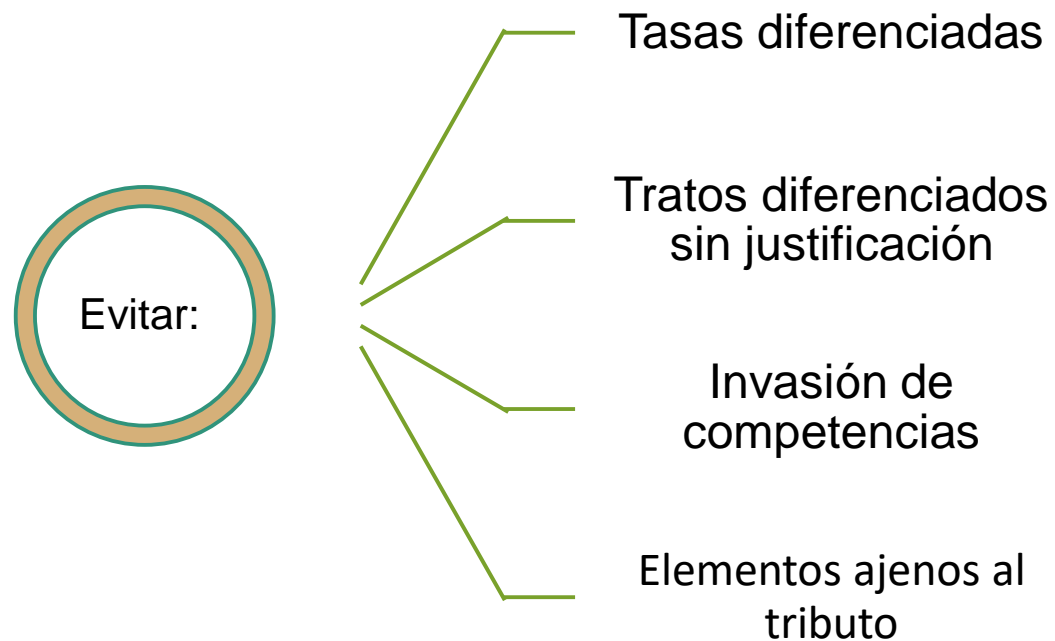
33 3669 5550



www.indetec.gob.mx

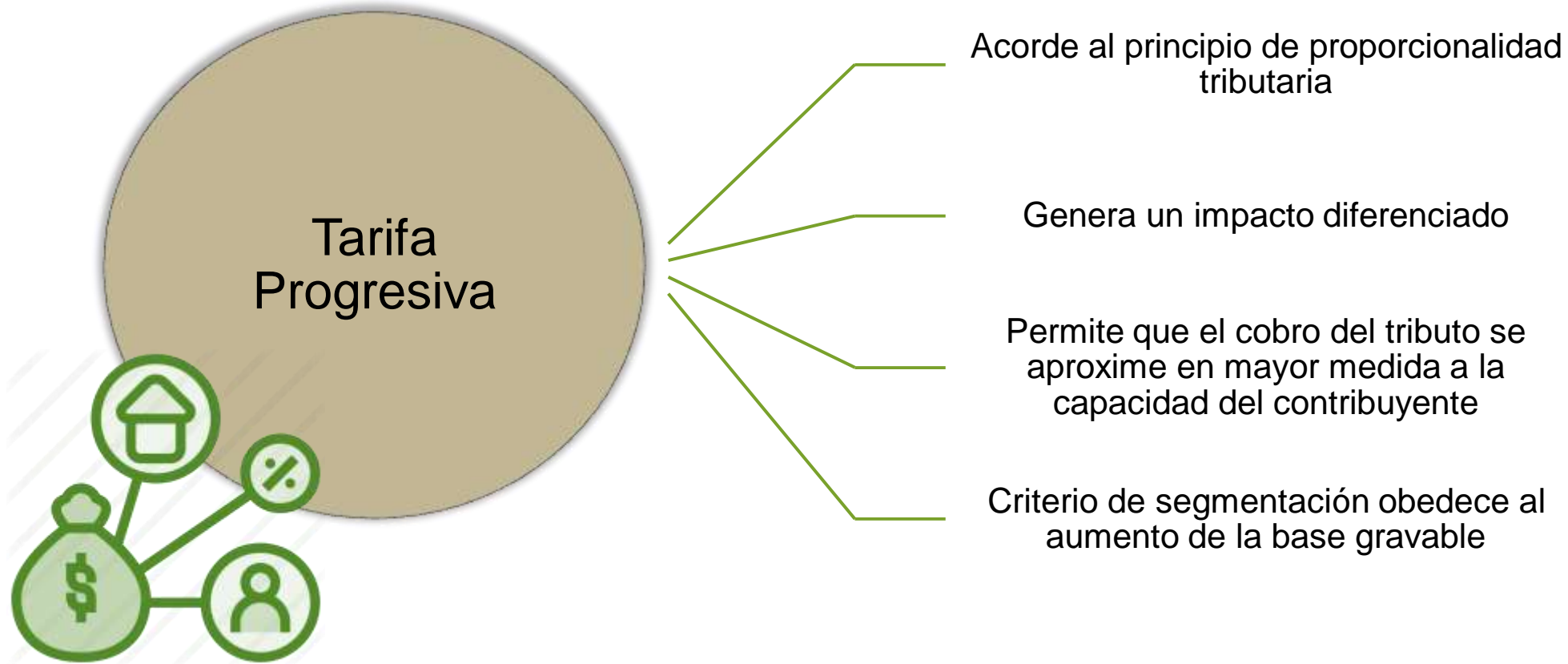
Actualizar y fortalecer la legislación tributaria

Contar con un marco jurídico que respete los principios constitucionales y evite la pérdida de recursos económicos por la interposición de juicios.



Implementar Tarifas Progresivas

Contribuir proporcionalmente acorde a la capacidad económica de cada contribuyente.



6.- Efecto de la Tarifas Progresivas en la Recaudación del Impuesto Predial



Indetec_mx



Indetec_mx



IndetecMx



Calle Miguel Lerdo de Tejada No. 2469, Arcos Sur, 44500 Guadalajara, Jal.



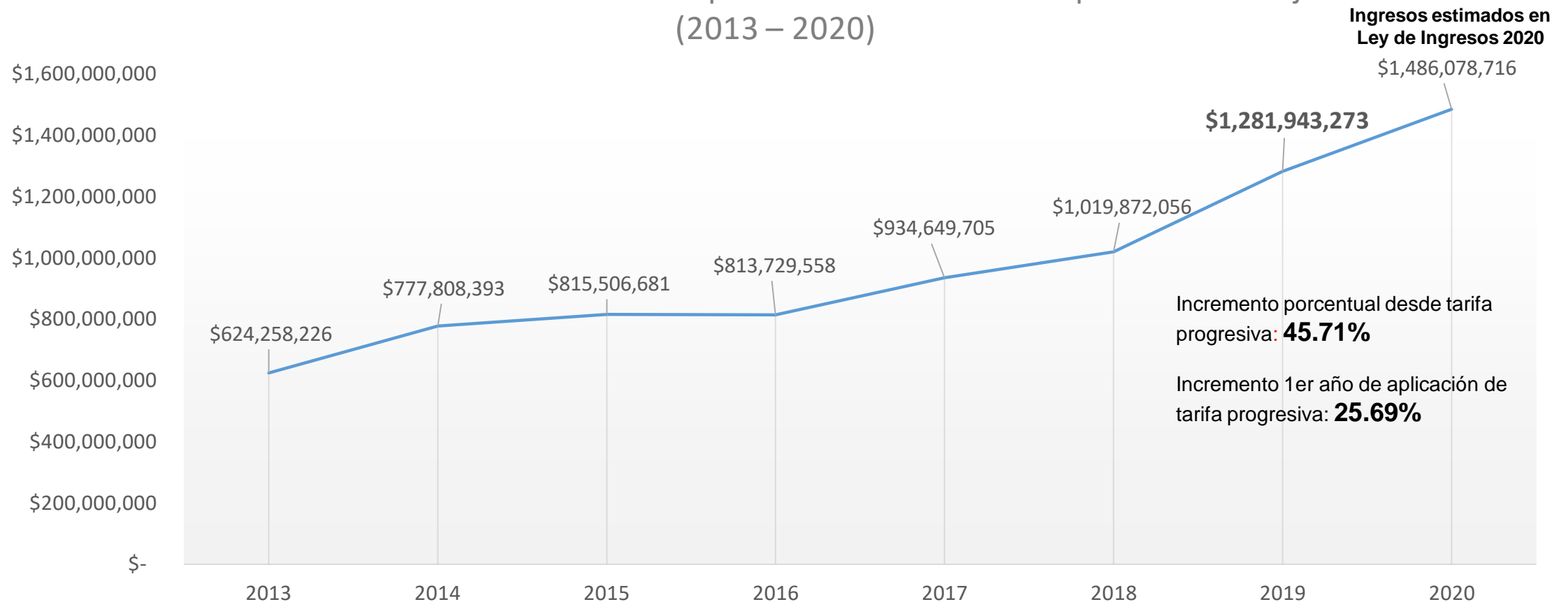
33 3669 5550



www.indetec.gob.mx

Implementación de Tarifa Progresiva Municipio de Guadalajara

Evolución de la Recaudación del Impuesto Predial del Municipio de Guadalajara
(2013 – 2020)



Fuente: Transparencia Presupuestaria para el municipio de Guadalajara 2013 – 2019. Implementación de la Tarifa Progresiva fue desde 2019. Para el 2020 se tomó la estimación prevista en la Ley de Ingresos 2020 para el municipio de Guadalajara.

El incremento en la recaudación puede considerar además de la implementación de tarifa progresiva, actualización de valores catastrales, incremento en el número de cuentas pagadas, recuperación de créditos fiscales, entre otros.



Indetec_mx



Indetec_mx



IndetecMx



Calle Miguel Lerdo de Tejada No. 2469, Arcos Sur, 44500 Guadalajara, Jal.



33 3669 5550

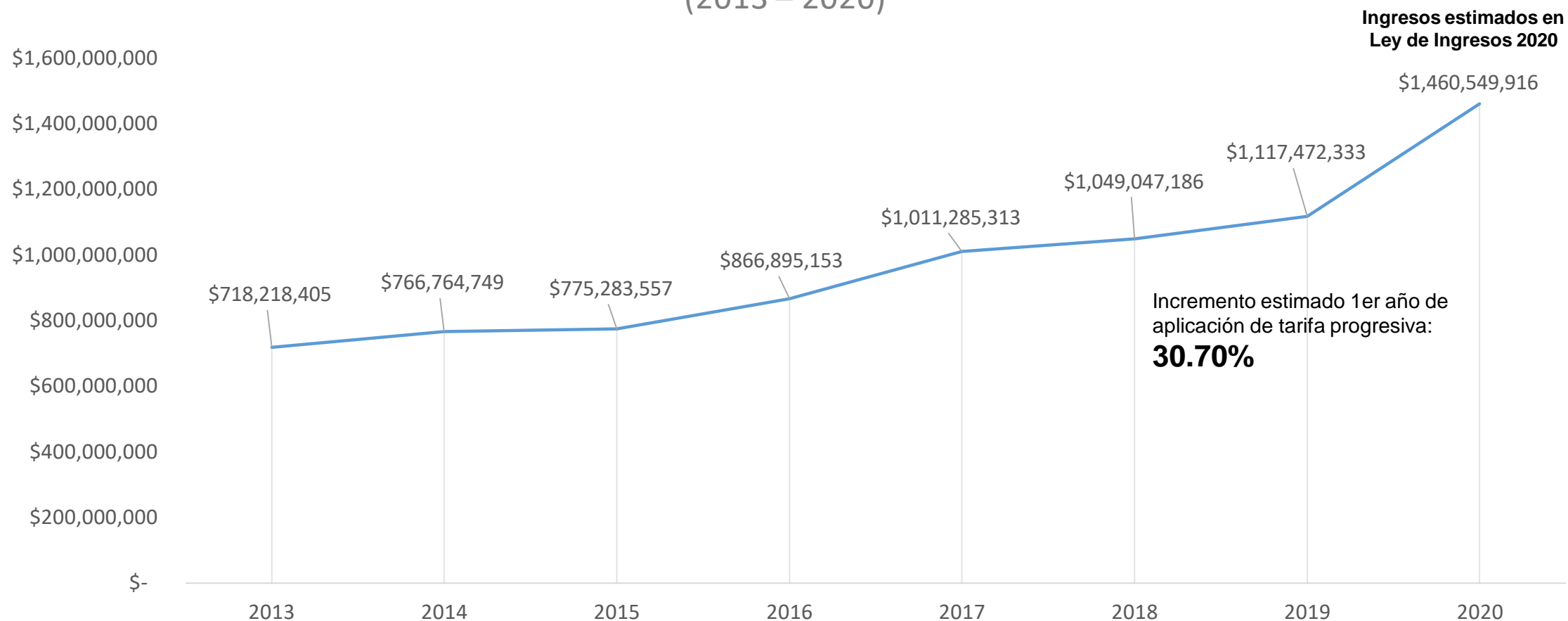


www.indetec.gob.mx



Implementación de Tarifa Progresiva Municipio de Zapopan

Evolución de la Recaudación del Impuesto Predial del Municipio de Zapopán (2013 – 2020)

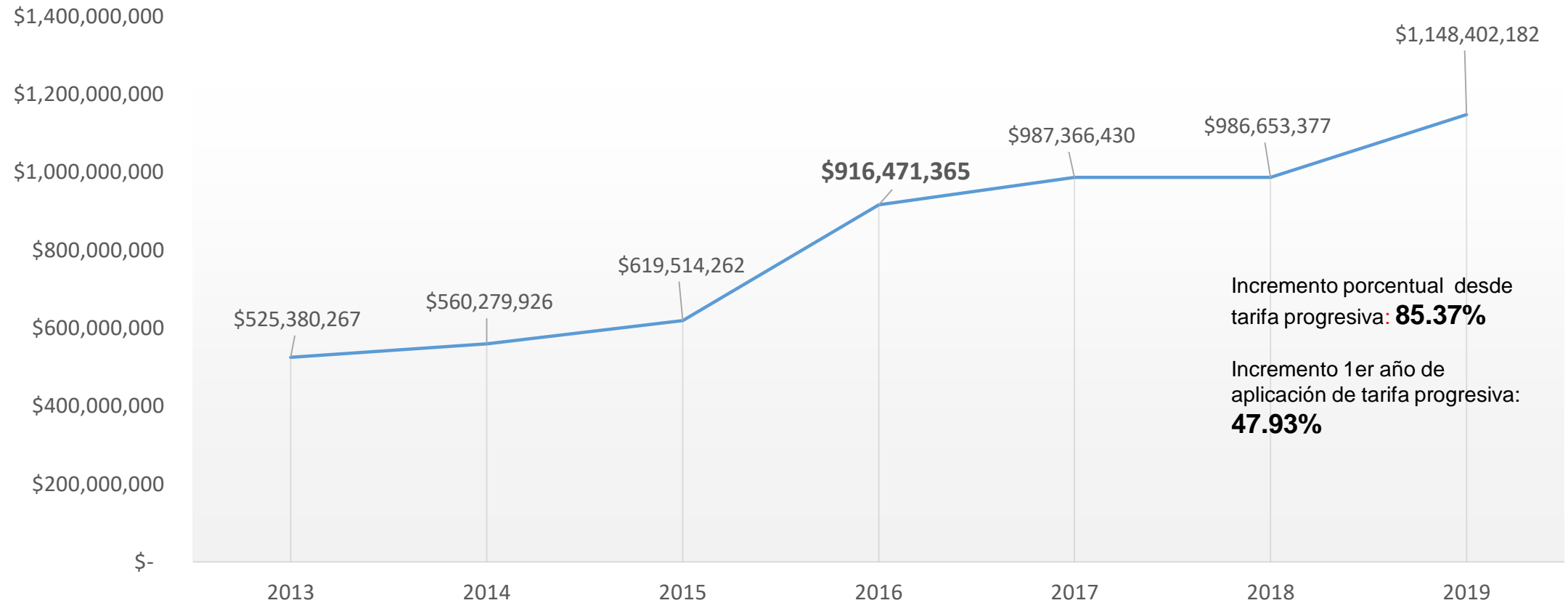


Fuente: Transparencia Presupuestaria para el municipio de Zapopán 2013 – 2019. Implementación de Tarifa Progresiva fue desde 2020. Para el 2020 se tomó la estimación prevista en la Ley de Ingresos 2020 para el municipio de Zapopán.

El incremento en la recaudación puede considerarse además de la implementación de tarifa progresiva, actualización de valores catastrales, incremento en el número de cuentas pagadas, recuperación de créditos fiscales, entre otros.

Implementación de Tarifa Progresiva Municipio de Querétaro

Evolución de la Recaudación del Impuesto Predial del Municipio de Querétaro (2013 – 2019)



Fuente: Transparencia Presupuestaria para el municipio de Querétaro 2013 – 2019. Implementación de Tasa Progresiva fue desde 2016.

El incremento en la recaudación puede considerar además de la implementación de tarifa progresiva, actualización de valores catastrales, incremento en el número de cuentas pagadas, recuperación de créditos fiscales, entre otros



Indetec_mx



Indetec_mx



IndetecMx



Calle Miguel Lerdo de Tejada No. 2469, Arcos Sur, 44500 Guadalajara, Jal.



33 3669 5550



www.indetec.gob.mx



7.- Conclusiones



Indetec_mx



Indetec_mx



IndetecMx



Calle Miguel Lerdo de Tejada No. 2469, Arcos Sur, 44500 Guadalajara, Jal.



33 3669 5550



www.indetec.gob.mx

Conclusiones Generales

1. El predial es el impuesto más importante en los municipios
2. La actualización de los valores catastrales a niveles equiparables a los de mercado fortalece la recaudación del impuesto predial, del ISAI y de otros impuestos que tienen como base dicho valor.
3. La colaboración administrativa Estado-Municipios permite tener una gestión operativa más eficiente, disminuye costos y favorece el incremento de los ingresos de predial y de las participaciones estatales y municipales.
4. Actualizar y fortalecer el marco jurídico tributario otorga certeza en la recaudación de contribuciones
5. Si los 100 municipios más importantes del país establecen la progresividad en el predial, en 4 o 5 años, la recaudación del impuesto predial se duplicaría en el país.
6. La progresividad no es exclusiva del impuesto predial, también se puede aplicar a otros conceptos como el ISAI



Conclusiones de la tarifa progresiva:

1. Reúne los principios de proporcionalidad y equidad tributaria
2. Permite derogar el sistema de tasas diferenciadas que transgrede los principios constitucionales
3. No distingue entre inmuebles edificados o terrenos
4. Reconoce la capacidad contributiva de los sujetos
5. Favorece el incremento de los ingresos municipales
6. Permite diferenciar el incremento de la carga tributaria
7. Protege a sectores de la población económicamente menos favorecidos



¡Gracias!

**Institución al Servicio de las
Haciendas Públicas**

CARLOS GARCÍA LEPE



Calle Miguel Lerdo de
Tejada No. 2469, Arcos Sur,
44500 Guadalajara, Jal.



33 3669 5550



www.indetec.gob.mx



Indetec_mx



Indetec_mx



IndetecMx