



UNIVERSITAT POLITÈCNICA
DE CATALUNYA
BARCELONATECH



UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE CATALUÑA

Doctorado en Gestión y Valoración Urbana y Arquitectónica

**Propuesta de Investigación:
Equidad Fiscal y Valor Catastral de Construcción
Caso:
Instructivo de Valoración Catastral, Sinaloa, México**

Doctorando: Luis Alfonso Colado Velázquez

Email: lcolado@hotmail.com

Director: Dr. Arq. Josep Roca

Co-Director: Dr. Iván Humaran Nahed

Febrero de 2017



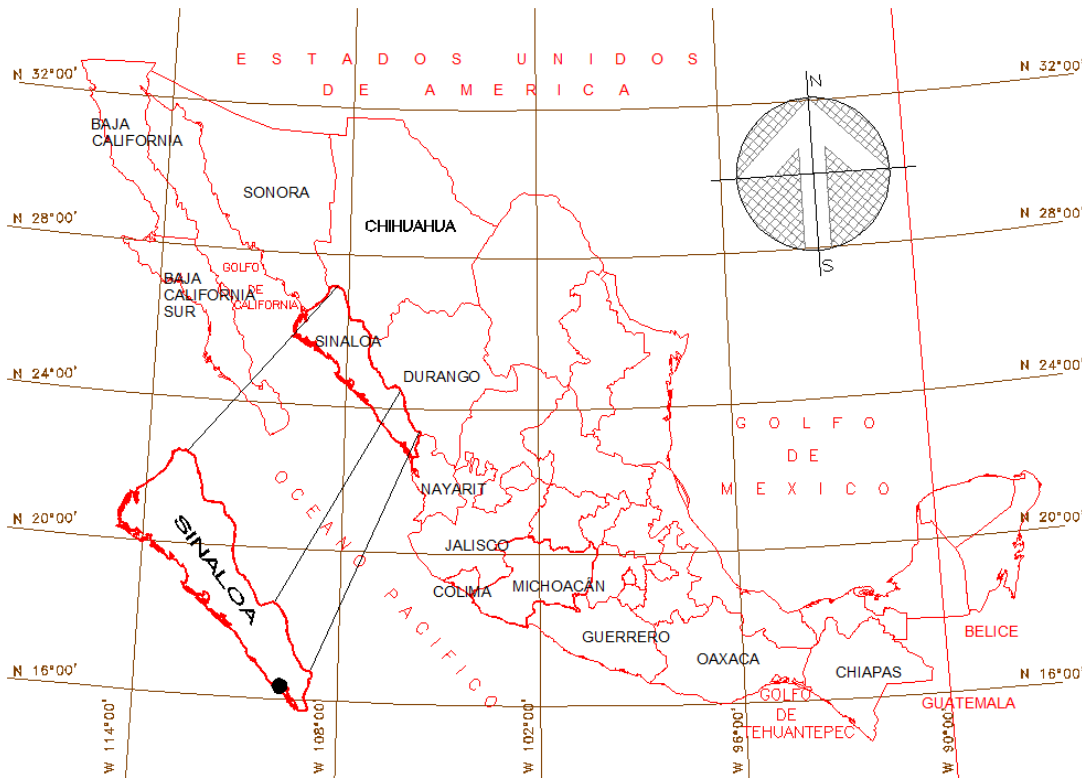
**UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE SINALOA
MÉXICO**

Sinaloa

MÉXICO

ANTECEDENTES

Sinaloa se ubica en el Noroeste de la República Mexicana, entre las coordenadas $22^{\circ} 31'$ y $26^{\circ} 56'$ de Latitud norte y los $105^{\circ} 24'$ y $109^{\circ} 27'$ de longitud oeste



El Estado de Sinaloa cuenta con 18 Municipios, los mas importantes son:

- Ahome
- Culiacán
- Mazatlán

Conceptos

En el marco conceptual, se definirán entre otros conceptos los siguientes:

1. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
2. Ley de Catastro y su Reglamento.
3. Valor Catastral y Valor Comercial.
4. Ley de Hacienda Municipal para el Estado de Sinaloa.
5. Impuesto Predial y la base del mismo.
6. Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles y la base del mismo.
7. Equidad Fiscal.
8. International Valuation Standards Committee, IVSC
(Comité de Normas Internacionales de Valuación)
9. International Association of Assessing Officers (I.A.A.O)
(Asociación Internacionales de Oficiales de Evaluación Valuación)

COMITÉ DE NORMAS INTERNACIONALES DE VALUACIÓN (IVSC)

Para el IVSC, un Valuador Profesional de bienes es la persona que posee la **calificación, habilidad y experiencia** necesarias para estimar valores para una serie de finalidades.

- División de acuerdo a las Normas
- Valuación de Mercado
 - Valuación de no Mercado

Valor Comercial:

De acuerdo a las IVSC, **Valuación Comercial** es el **monto estimado** por el cual un activo debería **intercambiarse** en la fecha de la valoración, entre un **comprador** dispuesto a comprar y un **vendedor** dispuesto a vender, en una **transacción** directa después de **apropiado mercadeo** en el cual las partes han actuado, cada una, con **conocimiento, prudencia y sin presión**.

La determinación del valor comercial, se aplican los tres enfoques reconocidos internacionalmente.

- VALOR COMERCIAL**
- Comparación de ventas
 - Capitalización de rentas y Coste.

Los datos y criterios aplicados deben de derivar del mercado.

Valor Fiscal, Catastral o Gravable: Un valor que se **basa** en **definiciones contenidas en las leyes** aplicables que **se refieren a tasación o imposición sobre la propiedad inmobiliaria**. Aun cuando algunas jurisdicciones pueden citar el *Valor de Mercado* como base de la tasación, **la metodología** requerida puede producir resultados que **difieren del Valor de Mercado**

Valor Catastral:

El que fija la **Autoridad Catastral**, aplicando estrictamente las **Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones aprobadas por los Congresos de los Estados, y el instructivo de valuación Catastral**. De tal manera que para un inmueble se tiene:

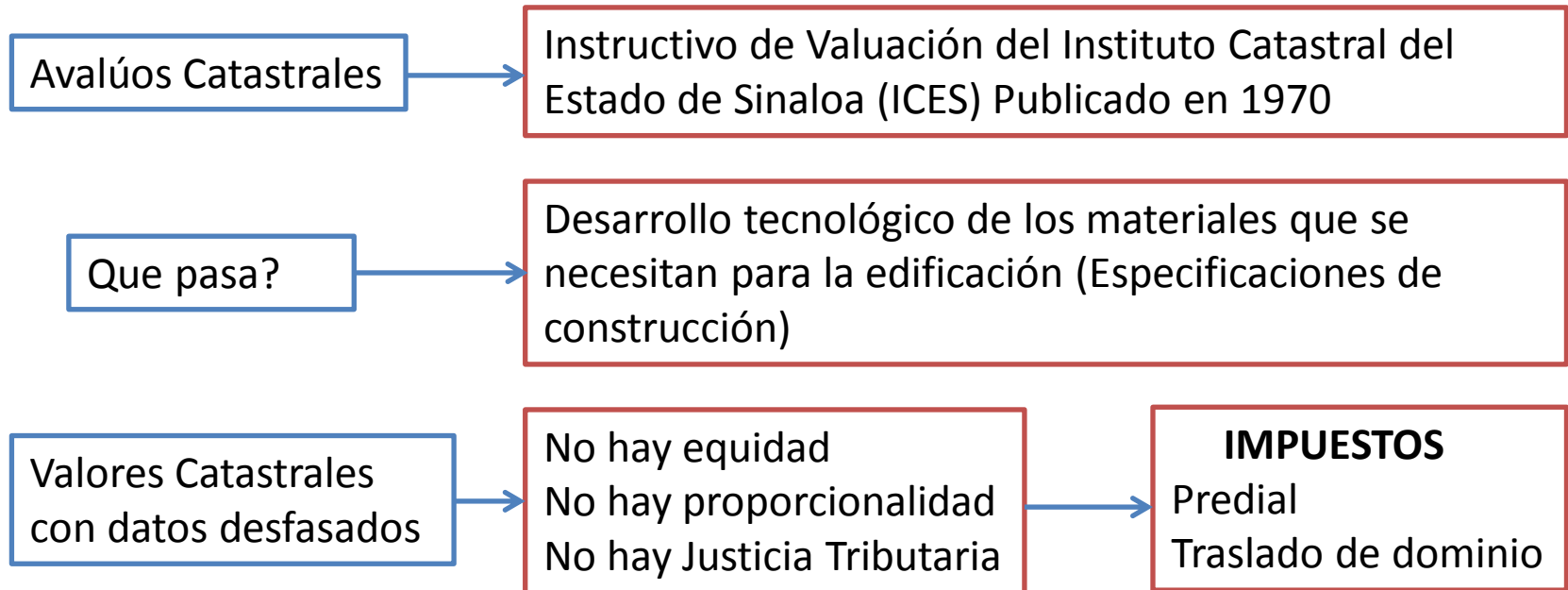
$$\text{Valor Catastral} = \text{Valor comercial del terreno} + \text{valor físico de la construcción}^*$$

*ARTÍCULO 6 y 34 de la Ley de Catastro para el Estado de Sinaloa

En Sinaloa a finales de la década de los 80 y principio de los 90 del siglo pasado, se consideraba el valor catastral como un 70% del valor comercial, así como en España existe Ley que considera que el valor catastral es el 50% del valor comercial sin llegar a ser mayor.

En el presente trabajo observaremos que **no existe igual proporción**, ya que el **valor comercial** depende de la **oferta y demanda** y sobre todo de la moda de la zona o calles y el **valor catastral** tiene un **valor acotado con la tabla de valores** que se publica al inicio de cada año

JUSTIFICACIÓN



Si con un **Instructivo de valuación actualizado**, obtenemos **valores mas certeros**, se obtendrán también **pagos justos** en los impuestos. Esto significa, justicia tributaria y respeto a la constitucionalidad que nos rige en nuestro, país.

Esta Constitucionalidad mencionada, hace necesaria la investigación que nos **demuestre jurídicamente**, que la base para el pago de los impuestos, y solo me refiero al **predial y traslado de dominio**, es el **Valor Catastral** y **no el comercial** como todavía se maneja en algunos estados de la república.

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

En la Republica Mexicana y por lo tanto en Sinaloa, el impuesto se grava con respecto al **valor catastral del inmueble** (base gravable) y este impuesto lo señala **la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Sinaloa** mediante la siguiente tabla.

TARIFA DEL IMPUESTO PREDIAL 2017						
No.	VALOR DE LOS PREDIOS		CONSTRUIDOS		BALDÍOS	
	LIMITE INFERIOR EN PESOS	LIMITE SUPERIOR EN PESOS	CUOTA FIJA EN PESOS	TASA AL MILLAR S/EXCED.	CUOTA FIJA EN PESOS	TASA AL MILLAR S/EXCED.
1	0.01	41,123.00	0.00	2.5000	0.00	4.5000
2	41,123.00	91,735.91	102.82	2.5500	185.06	5.0500
3	91,735.92	196,125.07	231.89	2.6400	440.67	5.1400
4	196,125.08	259,391.21	507.49	2.7700	977.24	5.2700
5	259,391.22	322,657.37	682.74	2.9500	1,310.65	5.4500
6	322,657.38	480,822.73	869.39	3.3100	1,655.47	5.8100
7	480,822.74	917,359.17	1,392.93	3.8200	2,574.42	6.3200
8	917,359.18	1,391,855.28	3,060.00	4.2800	5,333.34	6.7800
9	1,391,855.29	2,467,379.80	5,091.36	4.9800	8,550.43	7.4800
10	2,467,379.81	5,061,291.87	10,447.48	5.3700	16,595.37	7.8700
11	5,061,291.88	EN DELANTE	24,376.80	6.5700	37,009.46	9.0700

Al ser base para el impuesto **el valor catastral**, este se paga de acuerdo al No. de Rango que le corresponde, entonces, **si los valores catastrales adolecen de certitud**, entonces el **impuesto también lleva consigo el error de origen**.

En la Valuación Catastral, el problema inicia al realizar la valoración con especificaciones que ya no tienen vigencia actual.

Veamos la tabla de categorías y tipos de construcción del Instructivo actual:

TIPO	CLAVE
PROVISIONAL	P
ANTIGUA 1	A1
ANTIGUA 2	A 2
MODERNA 1	M1
MODERNA 2	M2
MODERNA 3	M3
MODERNA 4	M4
MODERNA 5	M5
MODERNA 6	M6
MODERNA 7	M7
ESPECIAL 1	E1
ESPECIAL 2	E2
ESPECIAL 3	E3
ESPECIAL 4	E4
ESPECIAL 5	E5
ALBERCA 1	ALB 1
ALBERCA 2	ALB 2

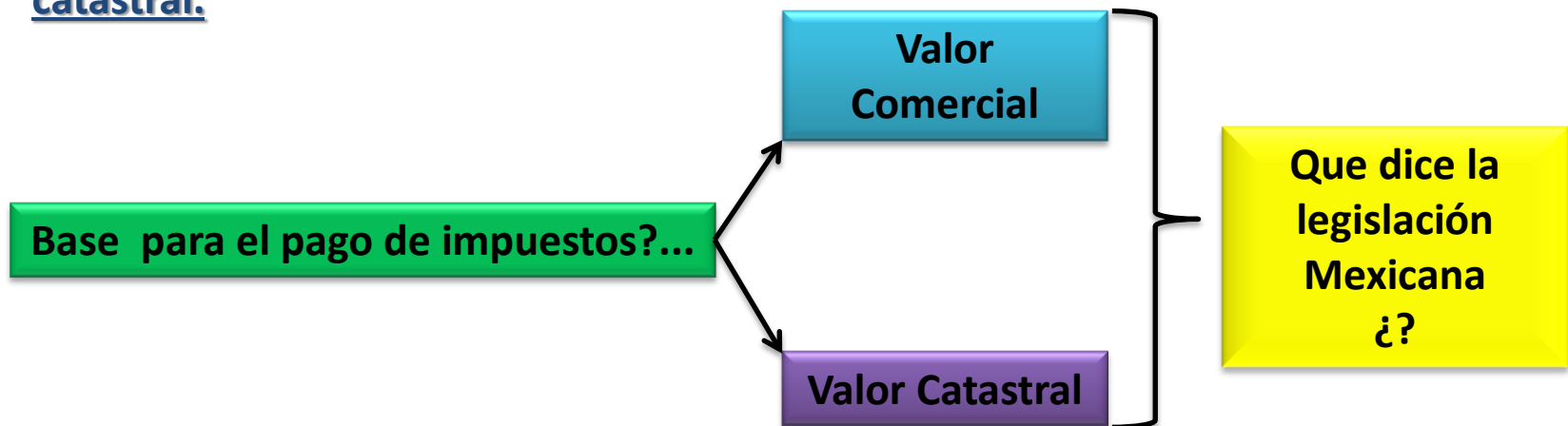
ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN	
ESTRUCTURA:	CIMENTOS
	MUROS
	TECHOS
RECUBRIMIENTOS	APLANADOS
	PISOS
	LAMBRINES
INSTALACIONES:	ELÉCTRICA
	HIDRÁULICA Y SANITARIA
COMPLEMENTOS	CARPINTERÍA
	HERRERÍA
	VIDRIERÍA
	CERRAJERÍA
ACABADOS:	PINTURA
	MOTIVOS DECORATIVOS
PROYECTO	FACHADA Y DISTRIBUCIÓN DE ESPACIOS

En los tipos y categorías, se observa que esta clasificación corresponde a casas habitación, locales comerciales y albercas y los **elementos constructivos** son los que **tienen desfase en las especificaciones.**

El Ejemplo mostrado en la tabla de tipos y categorías de construcción, nos da la idea de que hace falta recategorizar los tipos de construcción al **no existir** tipos como hoteles, escuelas, hospitales por mencionar algunos.

El instructivo solo trata las **casas habitaciones** (modernas y antiguas) **y los locales comerciales como especiales**. Entonces, aquí hay un problema al que se le debe investigar para plantear una solución.

Por otra parte, **al pagar los impuestos predial y sobre adquisición de inmuebles**, al no estar bien definidas las especificaciones de los materiales para los diferentes tipos de construcción **el avalúo no es correcto**, entonces también existe el problema tributario y no solamente en este contexto, sino que, se tendría que **valorar** antes cual es **la base para el pago de el ISAI**, el valor de mercado o el valor catastral.



HIPOTESIS

Dado que, actualmente en Sinaloa, **no existe** una **actualización** del **Instructivo** de Valuación para las **edificaciones**, entonces **el ICES realiza los avalúos** que sirven de base para el pago del impuesto predial que **no concuerdan con la realidad constructiva**.

El Instructivo de Valuación **con sus actualizaciones**, proporcionará la herramienta fundamental para **solucionar** totalmente estas **deficiencias** y por otra parte, los **elementos** para **aplicar** un **justo y equitativo** cobro del impuesto predial

Además, **el análisis de la legislación mexicana** nos **demostrará** que el **impuesto** sobre el traslado de dominio el **ISAI**, **deberá ser sobre la base del avalúo catastral**, para **cumplir con la ley** y **dar certitud** a la ciudadanía **sobre sus pagos** para que la autoridad **no tenga margen** para el **cobro de impuestos imprevisibles** o a título particular.

OBJETIVOS

Evaluar diferentes **instructivos** de valuación catastral, que nos **permitan soportar las especificaciones de materiales** para los **diferentes tipos y categorías de construcción** que puedan ser consideradas en el **diseño de un Instructivo de Valuación actualizado** para la obtención de los valores catastrales de los bienes inmuebles. Además, sustentar el pago de los impuestos tanto predial como traslado de dominio de acuerdo a la legislación vigente.

Específicos

1. **Efectuar la comparación del instructivo de valuación** existente con los de otra entidad de la república donde no se presenta este problema de desfase.
2. **Definición** de tipos, categorías y valores unitarios de construcción
3. **Elaborar las especificaciones de materiales de construcción** para cada tipo y categoría, señalando su **uso y costo** (habitación, comercio, hotel, etc.), **actualizando tipos y categorías** comprendidas para la propuesta de instructivo de valuación.
4. Obtener elementos para **sustentar jurídicamente que la base para el pago del impuesto ISAI** debe ser el **valor catastral** y se mostrará el comparativo del Valor Comercial con el Valor Catastral, en las categorías vigentes.

CONTENIDO Y LÍMITES

Las áreas del conocimiento a considerar son:

- La valuación en lo que comprende el ámbito Catastral,
- Matemáticas financieras
- Probabilidad y Estadística
- Arquitectura
- Ingeniería Civil
- Aspectos metodológicos
- **El espacio geográfico** de la presente investigación, se llevará a cabo en el estado de **Sinaloa**
- Se encuentra al **Noroeste** de la República Mexicana,
- tomando en cuenta sus 18 Municipios (**Ahome**, El Fuerte, Choix, Guasave, Sinaloa, salvador Alvarado, Mocorito, Badiraguato, Angostura, Navolato, **Culiacán**, Cosalá, Elota, San Ignacio, **Mazatlán**, Concordia, Rosario y Escuinapa. (Ver mapa anexo)



MAPA DE SINALOA

Metodología

- Descriptivo-explicativo
- No experimental con carácter transversal
- Estadístico

Hipótesis

1. Investigación documental.-
 - Ley de Catastro actual
 - Instructivos de Valuación de otros Estados
 - Legislaciones entorno a la tributación inmobiliaria
2. Calculo de precios unitarios de construcción para redefinir las categorías para cada uso o tipo constructivo
3. Utilización de los modelos econométricos, para la definición de cartografía que delimite las diferentes zonas de valor tomando como referencia la ciudad de Mazatlán, Sinaloa
4. Evaluación estadística descriptiva y predictiva mediante modelos de regresión multivariante con análisis de varianza para comparar los resultados obtenidos contra las metodologías actualizadas que se emplean en otros estados.

Conclusión

Mostrar un Instructivo de Valuación actualizado en cuanto a especificaciones, tipos y categorías de construcción, así como la demostración jurídica, de que el valor catastral debe ser el único valor como base para el pago de los impuestos predial y traslado de dominio.

Índice Propuesto

PROPOSICIÓN

ENUNCIADO DE LA PROPOSICIÓN

CONTENIDO Y LÍMITES

JUSTIFICACIÓN

FUENTES DE CONOCIMIENTO CONSULTADAS

PROBLEMAS CORRELACIONADOS

PERÍODO DE TIEMPO UTILIZADO

DEMOSTRACIÓN

CAPITULO I MARCO TEÓRICO

I.1.- ANTECEDENTES DE LA VALUCION EN LAS DIFERENTES ESCUELAS, EN MÉXICO Y SINALOA

I.2.- VALUACIÓN DE CONSTRUCCIONES

I.3.- REGLAMENTACIÓN EXISTENTE PARA LA OBTENCIÓN DEL VALOR CATASTRAL

I.4.- LOS IMPUESTOS INMOBILIARIOS EN MÉXICO (SINALOA), Estados Unidos y España.

CAPITULO II.- DESARROLLO DE LA INVESTIGACIÓN

II.1.- ANÁLISIS DE LAS CARACTERÍSTICAS DEL INSTRUCTIVO DE VALUACIÓN EXISTENTE PARA LA OBTENCIÓN DE LOS VALORES CATASTRALES EN EL ESTADO DE SINALOA.

II.2.- ANÁLISIS DE COMPARACIÓN DEL INSTRUCTIVO DE VALUACIÓN EXISTENTE CON EL DE OTRAS ENTIDADES

II.3.- CLASIFICACIÓN DE TIPOS Y CATEGORÍAS DE CONSTRUCCIÓN CATASTRAL.

II.4.- LA ESTADISTICA COMO APOYO EN LA DETERMINACIÓN DE VALORES Y CLASIFICACIÓN DE ZONAS

II.5.- LOS IMPUESTOS INMOBILIARIOS

CAPÍTULO III.- PROPUESTA DE INSTRUCTIVO DE VALUACIÓN

III.1.-DETERMINACIÓN DE LAS PARTES EN QUE EL ACTUAL INSTRUCTIVO PUEDE SER MEJORADO.

III.2.-DISEÑO DE LA PROPUESTA DE INSTRUCTIVO ACTUALIZADO

CONCLUSIONES

BIBLIGRAFÍA

ANEXOS

Bibliografía

- **Hicks, J.R.** *Valor y Capital*, Fondo de Cultura Económica, Bogotá, Colombia, 1952
- **Nikitin, P.** *Las Teorías del Valor*, Ediciones de Cultura Popular, D.F., México, 1975
- **Chapela C, Leonardo, et al.** *Teoría del Valor*, Universidad Autónoma de México, D.F., México, 1980
- **Dobner Eberl, Horst K.** (Comp.) *Catastro-Conceptos, Técnicas, Avances, Sistemas, Aplicaciones*, Editorial Concepto S.A., D.F., México, 1979
- **Dobner Eberl, Horst Karl.** *Sistemas Catastrales*, Editorial Concepto S.A., D.F., México, 1982
- **Dobner Eberl, Horst Karl.**, *La Valuación de Predios Urbanos*, Editorial Concepto S.A., D.F., México , 1983
- **Guerrero, Dante.** *Manual de Tasaciones*, Librería y Editorial Alsina, Buenos Aires, Argentina, 1994.
- **Caballer, Vicente.** *Valoración Agraria*, Ediciones Mandí-Prensa, Madrid, España, 2008
- **Berné Valero, et al.** *Catastro y Valoración Catastral*, Editorial UPV, Valencia, España, 2004
- **Guimet Pereña, Jordi.** *Valoración Catastral de Inmuebles Urbanos*, Ediciones UPC, España, Barcelona, 2002
- **Guimet Pereña, Jordi.** *Descripción y Teoría General del Catastro*, Ediciones UPC, España, Barcelona, 2003
- **IVSC .** *Normas internacionales de Valuación*, ATASA, España. 2005
- **SEDESOL.** *Manual para la Valuación Catastral de Predios Urbanos*. SEDESOL, Ciudad de México, México, 1987
- **DECRETO NÚMERO 216**, Publicado en el P.O. No. 4 de 10 de enero de 1994.
- **Secretaría de Economía.** *Norma Mexicana para Servicios de Valuación, DOF 13 de Sept. de 2007, D.F. México, 2007*
- **Gaceta Oficial del Distrito Federal.** *Manual de Procedimientos y lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria*, Órgano De Difusión Del Gobierno Del Distrito Federal , Décima Séptima Época, 6 de Diciembre de 2013 No. 1749
- **Secretaría de Finanzas.** *Manual Catastral del Estado de México*, Gaceta del Gobierno del Estado de México. Toluca, México 2014.
- **Dirección de Catastro Municipal de Guadalajara.** *Manual de Valuación Catastral, Guadalajara, México, 2015*
- **Secretaría de Finanzas,** *Instructivo de Valuación Catastral para el Estado de Sinaloa*, Sinaloa, México, 1970
- **Alcazar Molina, Manuel.** *Catastro Inmobiliario*, Delta, Publicaciones Universitarias, Madrid, España, 2016.
- **Berné Valero, et al.** *Catastro En España*, Editorial UPV, Valencia, España, 2008
- **García Gómez de M, Francisco.** *El Justiprecio de la Expropiación Forzosa*, Editorial Comares, Granada, España, 2007.
- **Guadalajara Olmeda, Natividad.** *Métodos de Valuación Inmobiliaria*, Ediciones Mundi-Prensa, Madrid, España, 2014.
- **Constitución Política de los Estados Mexicanos.**
- **Ley de Hacienda Municipal del Estado de Sinaloa**
- **Ley de Catastro y su Reglamento para el Estado de Sinaloa .**