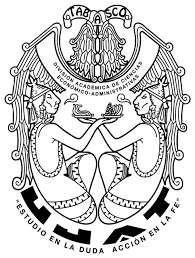
****

**Universidad Juárez Autónoma de Tabasco**

**División Académica de Ciencias Económico Administrativas**

**Asignatura: Finanzas Publicas y Política Fiscal**

**Profesor: López Del Castillo José Cesar**

**Estudiantes: Vidal Cruz Harvets**

**Carrillo Zarate Enrique del Carmen**

**Cruz Martínez Kevin Silverio**

**Campos Pérez Baltazar**

**Proyecto: “Impuesto Predial: análisis y alternativas para mejorar la recaudación en el municipio de Centro, Tabasco”.**

“**Impuesto Predial: análisis y alternativas para mejorar la recaudación en el municipio de Centro, Tabasco”.**

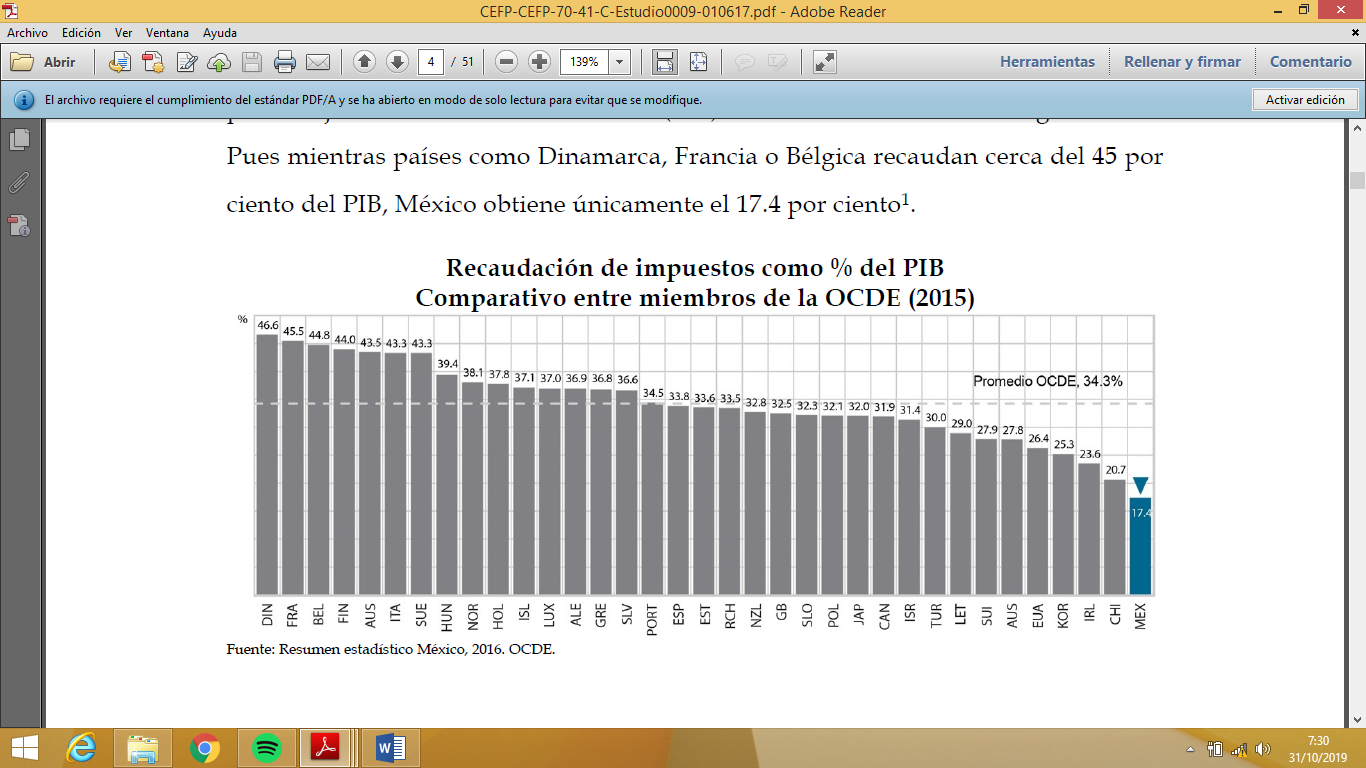
Introducción

México vive y se desarrolla en el marco de un sistema político federalista, así lo consagra el artículo 40º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, lo que ha de determinado las reglas y normas entre los niveles de orden de gobierno (Federal, Estatal y Municipal).

Como deriva de un artículo constitucional, el federalismo fiscal cuenta con una serie leyes secundarias, reglas y normas que son susceptibles a modificaciones, y, que determinan las capacidades institucionales con las que cuenta el municipio para recaudar ingresos propios.

Retomando la idea del impuesto predial como un ingreso relevante, la capacidad con la que cuentan el municipio en México es de importancia, pues este asegura la existencia de las fianzas públicas, y es una vinculación con los dos restantes niveles de gobierno.

De acuerdo con el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en su fracción IV a)” percibirán las contribuciones, incluyendo tasas adicionales que establezcan los estados sobre la propiedad inmobiliaria, de sus fraccionamientos, de su fraccionamiento, división y consolidación, traslación y mejora, así como las que tengan por base el cambio de los valores inmuebles.”

De acuerdo a cifras del Resumen Estadístico 2016 de la Organización para la Cooperación y Desarrollo Económicos (OCDE), México tiene la última posición en materia de recaudación fiscal con respecto al Producto Interno Bruto, México obtiene únicamente el 17.4 por ciento.

En la actualidad los municipios mexicanos padecen para obtener ingresos propios a través de la recaudación de impuestos debido a diversos factores como la escasa cultura tributaria por parte de la sociedad y la presencia de deficiencias técnicas y operativas en las autoridades locales.

Frente a una baja recaudación de ingresos propios los municipios mexicanos solventan tus faltantes con las asignaciones federales y estatales, de acuerdo con los fondos de los Ramo 33, Ramo 28 y los Convenios de Descentralización y Reasignación que estipula la Ley de Coordinación Fiscal.

La mecánica del impuesto predial, está dada de la siguiente manera, el Estado de acuerdo con el catastro calcula el monto a cobrar por el valor de la propiedad registrada, para que el propietario efectúe el pago.

Es importante mencionar, que el municipio en México es el nivel de gobierno más cercano a la población por la proximidad que tienen sus autoridades a las demandas sociales, y su capacidad para resolverlas se ve mermada por la falta de recursos para hacerles frente.

¿Por qué motivo el municipio del Centro, Tabasco presenta un bajo nivel de recaudación en el impuesto predial?

¿Cuáles son las causas políticas, económicas y administrativas por la que los habitantes del municipio del Centro no pagan el predial?

La hipótesis que se plantea y de la cual se parte, es que hay ausencia por parte de las autoridades municipales para realizar el cobro del impuesto predial, por razones de carácter político, evitar la disminución del capital político, y que además que el mecanismo de recaudación del municipio.

Derivado de lo anterior, el objetivo de este proyecto académico es presentar los mecanismos de recaudación del impuesto predial a nivel municipal, en el caso específico, el municipio de Centro, Tabasco y de las fallas que se presenta en este para su cobro.

Los objetivos específicos de este proyecto son:

* Explicar los antecedentes que sustentan el impuesto predial en México.
* Encontrar mediante métodos cualitativos las razones por las que la ciudanía no realiza el pago del impuesto predial.
* Analizar la organización administrativa del municipio del Centro, Tabasco y el procedimiento del cobro del impuesto predial, de acuerdo a las leyes estatales y municipales vigentes.

**Capítulo 1. Ingresos de los municipios**

**1.1 Contexto histórico del impuesto predial en México**

En la época de la Colonia, México se regía de acuerdo con las normas e instituciones de España, con la Constitución de Cádiz en 1812, se estableció al municipio como una forma de organización territorial y poblacional básica. En la que fuera la Nueva España, la institución que se encargaba de la hacienda era la Real Hacienda de la Nueva España, cuya estructura burocrática generó redes tributarias complejas a la altura de las grandes ciudades de la época (CEFP, 2017).

Tras lograr su independencia México, tuvo que enfrentar diversos retos, uno de ellos fue la hacienda pública que se caracterizó por la gran dispersión en materia de reglamentación, lo que provocó la ausencia de orden, desequilibrios y el escaso control de las haciendas públicas, tanto del Estado nacional y de las entidades federativas, como de los municipios.

No fue hasta la época de la Reforma, que la hacienda municipal empieza a tomar orden con las promulgaciones de la Ley de desamortización de las fincas rusticas y urbanas de las corporaciones civiles y religiosas de México en 1857 (Ley Lerdo) y la Ley de nacionalización de los bienes eclesiásticos en 1859, dieron paso a impuestos a los predios urbanos y rústicos que eran pagados a los estados.

En la Constitución de 1917 se reconoce la autonomía del municipio, y se le asignan funciones y facultades, pero el impuesto predial aún quedaba en manos de los gobiernos estatales, hasta el año de 1983, con la reforma al artículo 115, que el municipio toma la tutela de las contribuciones inmobiliarias, por ende, sus ingresos aumentaron, los registros del catastro no se actualizaron por el desinterés a falta de ingresos estatales, lo que afecto la recaudación.

Fue hasta 1999 con modificación del mismo artículo, donde se establece en dicho artículo que los municipios administrarán libremente su hacienda y podrán obtener recursos de sus bienes patrimoniales, de las contribuciones que establezca el Estado sobre la propiedad inmobiliaria, de los derechos derivados de la prestación de servicios públicos, y de los recursos federales que se les transfieren por medio de las participaciones federales, es decir, el gasto federalizado.

**1.2 Justificación de los impuestos**

Los impuestos cumplen con funciones específicas para lograr diversos objetivos, de acuerdo con Bonilla las diferentes funciones que tienen los impuestos, las cuales consisten en la redistribución del ingreso, las mejoras a la eficiencia económica, el proteccionismo y, por último, el fomento y desarrollo económico.

Para el caso de la redistribución del ingreso, el gobierno grava con la finalidad de repartir equitativamente el ingreso entre los que más tienen hacia quienes son menos favorecidos (Bonilla, 2002).

Para la eficiencia económica, los impuestos se conocen como el instrumento específico para sanar las fallas de mercado, por tal motivo otra de las funciones de los impuestos consiste en la de la eficiencia económica que pudiera traducirse en hacer más con menos (Cueto Paleta, 2019).

De acuerdo con Bonilla, los impuestos son proteccionistas fin de proteger algún sector muy importante de la nación como pudiera ser una industria nacional. De esta manera, el proteccionismo da a empresas o comercio refugio en un país por bajas tasas impositivas y buen manejo en finanzas públicas.

Los impuestos tienen como finalidad elevar el desarrollo de los sectores económico con el objetivo de una estabilidad financiera en el país.

Para llevar a cabo sus funciones, el Estado financia sus actividades mediante los impuestos, los necesita para poder contar con recursos que le sean suficiente para satisfacer las necesidades de la sociedad en su conjunto.

**1.3 Clasificación de los impuestos**

De acuerdo con “Eherberg: “, los impuestos son prestaciones en dinero, al Estado y demás entidades de Derecho Público, que las mismas reclaman en virtud de su poder coactivo, en forma y cuantía determinadas unilateralmente y sin contraprestación especial con el fin de satisfacer las necesidades colectivas (Flores Zavala, 1946)

**1.3.1 Impuestos directos**

Los impuestos directos, son aquellos, que gravan en función de su ingreso o riqueza, estos impuestos se cobran tanto a las personas físicas como morales, y los podemos definir como aquellos que gravan al ingreso, la riqueza, el capital o el patrimonio y que afectan en forma directa al sujeto del impuesto, por lo tanto, no es posible que se presente el fenómeno de la traslación.

**1.3.2 Impuestos indirectos**

Los impuestos indirectos son aquellos que gravan especialmente ciertas transacciones, y recaen sobre la producción y el consumo, por lo cual su principal característica es que son trasladables hasta el consumidor final.

**2. Finanzas públicas: federalismo fiscal y mecanismo del predial**

**2.1 Finanzas públicas en México**

De acuerdo con Gaudemet y Molinier (1996) las finanzas públicas constituyen la rama del derecho público que tiene por objeto el estudio de las reglas y las operaciones relativas a los fondos públicos.

La fracción I del artículo 2 del Código Fiscal de la Federación estipula que “Impuestos son las contribuciones establecidas en ley que deben pagar las personas físicas y morales que se encuentran en la situación jurídica o de hecho prevista por la misma y que sean distintas de las señaladas en las fracciones II,III y IV de este artículo”

La obligatoriedad del impuesto parte desde la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en el artículo 31, fracción IV:

“Contribuir para los gastos públicos, así de la Federación, como de los Estados, de la Ciudad de México y del Municipio en que residan, de la manera proporcional y equitativa que dispongan las leyes”.

Mientras que el artículo 36, fracción I menciona que:

“Inscribirse en el catastro de la municipalidad, manifestando la propiedad que el mismo ciudadano tenga, la industria, profesión o trabajo de que subsista; así como también inscribirse en el Registro Nacional de Ciudadanos, en los términos que determinen las leyes”

El articulo 115 en si fracción IV: Los municipios administrarán libremente su hacienda, la cual se formará de los rendimientos de los bienes que les pertenezcan, así como de las contribuciones y otros ingresos que las legislaturas establezcan a su favor, y en todo caso:

a) Percibirán las contribuciones, incluyendo tasas adicionales, que establezcan los Estados sobre la propiedad inmobiliaria, de su fraccionamiento, división, consolidación, traslación y mejora, así como las que tengan por base el cambio de valor de los inmuebles. Los municipios podrán celebrar convenios con el Estado para que éste se haga cargo de algunas de las funciones relacionadas con la administración de esas contribuciones.

b) Las participaciones federales, que serán cubiertas por la Federación a los Municipios con arreglo a las bases, montos y plazos que anualmente se determinen por las Legislaturas de los Estados.

c) Los ingresos derivados de la prestación de servicios públicos a su cargo.

**2.2** **Clasificación de los ingresos de las Finanzas Publicas en México**

Los ingresos que obtiene el Estado son adquiridos de dos formas: tributarios (los que derivan de un impuesto) y no tributarios (derivan de otras actividades) de acuerdo a la teoría de la Hacienda Pública.

Fuente: Elaboración propia. Código Fiscal de la Federación

|  |  |
| --- | --- |
| Ingresos del Estado | Definición |
| Impuesto | Son las contribuciones establecidas en ley que deben pagar las personas físicas y morales que se encuentran en la situación jurídica o de hecho prevista por la misma y que sean distintas de las señaladas en las fracciones II, III y IV de este Artículo |
| Aportaciones de Seguridad Social | son las contribuciones establecidas en ley a cargo de personas que son sustituidas por el Estado en el cumplimiento de obligaciones fijadas por la ley en materia de seguridad social o a las personas que se beneficien en forma especial por servicios de seguridad social proporcionados por el mismo Estado. |
| Contribuciones de mejora | Son las establecidas en Ley a cargo de las personas físicas y morales que se beneficien de manera directa por obras públicas. |
| Derechos | Son las contribuciones establecidas en Ley por el uso o aprovechamiento de los bienes del dominio público de la Nación, así como por recibir servicios que presta el Estado en sus funciones de derecho público, excepto cuando se presten por organismos descentralizados u órganos desconcentrados cuando en este último caso, se trate de contraprestaciones que no se encuentren previstas en la Ley Federal de Derechos. |
| Productos | Contraprestaciones por los servicios que preste el Estado en sus funciones de derecho privado, así como por el uso, aprovechamiento o enajenación de bienes del dominio privado. |
| Aprovechamientos | Ingresos que percibe el Estado por funciones de derecho público distintos de las contribuciones, de los ingresos derivados de financiamientos y de los que obtengan los organismos descentralizados y las empresas de participación estatal. |

Fuente: Elaboración propia. Código Fiscal de la Federación

La estadística de finanzas públicas estatales y municipales generada por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía refleja que la composición de los ingresos municipales en 2018 se haya integrados de la siguiente manera:

El concepto de ingreso a las arcas municipales fueron los ingresos federales y estatales con un 72.50%, los ingresos propios con un 24%, ingresos extraordinarios con un 3.5% y disponibilidad inicial con un 0.05%

Fuente: Elaboración propia con datos de estadística de finanzas públicas estatales y municipales del INEGI.

Es evidente la dependencia del municipio mexicano de los ingresos de las participaciones que hace el estado y la federación, dejando en segundo lugar a los impuestos, el impuesto predial representa el 23.22% de los ingresos propios del municipio y el 5.54% del ingreso total en 2018.

De acuerdo con López Ruiz, el predial es el impuesto por excelencia y se constituye como la fuente de ingreso más relevante, ya que conforma la base de los gravámenes municipales sobre la propiedad raíz, convirtiéndose, no solo en una fuente importante de ingresos, sino también de información valiosa referente a diversos propósitos de la administración local, como lo son: la planeación urbana, el uso del suelo, la promoción económica, las obras y servicios público.

**P R A X I S**

* Encontrar mediante métodos cualitativos las razones por las que la ciudanía no realiza el pago del impuesto predial.

**PUNTOS A CONSIDERAR**

**¿Qué es?**

El impuesto predial es un gravamen que alcanza a gravar una propiedad o posesión inmobiliaria

**¿Cómo y cuándo se paga?**

El impuesto predial se paga y se calcula de manera anual, siempre durante los primeros dos meses del año.

**¿Cómo se calcula?**

Para determinar el valor de cada predio, se aplican los aranceles de terrenos y valores unitarios de edificación vigentes al 31 de diciembre del año anterior, según antigüedad y estado, en base a lo que formula el Consejo Nacional de Tasaciones.

**Valor del suelo**

Para calcular el valor del suelo, el primer criterio que se utiliza es la ubicación del inmueble. De acuerdo con su ubicación, existen tres tipos de valor de suelo: Área de valor, enclave de valor y corredor de valor

**Valor de la construcción**

Después de realizar el cálculo del valor del suelo, se computa el avalúo de la construcción. Para esto, se toman en cuenta factores como: Tipo de inmueble, número de pisos, superficie del terreno, superficie de la construcción, así como su antigüedad.

**Rango**

Esto quiere decir que existen tablas que marcan el monto del impuesto predial de acuerdo con el rango de valor catastral en que se encuentra una vivienda.

El rango se presenta tomando en cuenta el límite inferior y el límite superior de precio

**¿Quiénes deben pagarlo?**

En cuanto al pago de predial, son sujetos obligados al pago, en calidad de responsables, los poseedores o tenedores de los predios afectos; el fideicomitente y ejidatarios o comuneros.

**¿Dónde se puede pagar?**

El impuesto predial, al igual que la mayoría de las contribuciones de este tipo, puede pagarse en cualquier sucursal bancaria (inclusive si no tenemos cuenta en dicha institución), en tiendas de autoservicio y departamentales autorizadas o vía Internet, en el portal electrónico de nuestro banco.

**ALGUNOS INCENTIVOS**

* 10 a 20% de descuento en la mayoría de los ayuntamientos.
* Descuentos de 50% para adultos mayores de 60 años o más en convenio con Inapam
* Descuento de 20% para contribuyentes cumplidos con pago 2018 durante los meses de enero a marzo de 2019
* Descuento de 10% para contribuyentes cumplidos con pago 2018 durante los meses abril a diciembre de 2019

**¿Qué interviene para que no paguen impuestos la ciudadanía?**

Existen al menos dos factores que influyen:

### **Desconocimiento**

A pesar de que muchos contribuyentes son conscientes de que pagan impuestos por diferentes medios, Fuentes Velasco expone que, son en realidad, pocos los que saben qué pagan y cuánto.

A esto, se le agrega que muchos de los ciudadanos no presentan de manera oportuna sus declaraciones, debido a que no saben cómo hacerlo y otro porcentaje desconfía del uso que se les da a los recursos.

### **Informalidad**

La política social en México va en la dirección contraria, pues fomenta la informalidad, grava los empleos de alta productividad y subsidia los empleos de baja productividad.

**P R A X I S**

* Analizar la organización administrativa del municipio del Centro, Tabasco y el procedimiento del cobro del impuesto predial, de acuerdo a las leyes estatales y municipales vigentes.

**Situación anterior:**

El impuesto predial es una opción de ingreso real y representativa para los municipios tabasqueños frente a las restricciones presupuestarias en situaciones de crisis económica como la que enfrenta Tabasco en el inicio de gobierno tanto municipal como estatal y federal.

No obstante, ante la falta de actualización de la tabla catastral y de la baja recaudación de los 17 ayuntamientos, ese gravamen pasa a ser una oportunidad desaprovechada, por lo tanto, los alcaldes y sus administraciones intentan incentivar a los ciudadanos para que puedan cumplir con el impuesto.

Todavía el año pasado, de acuerdo a una revisión de las leyes de ingresos 2018 de los ayuntamientos que fue autorizada por el Congreso del Estado, la recaudación global que se programó para ese año fue de 263 millones de pesos por ese concepto. Sin embargo, las actuales administraciones municipales traen un rezago total de 58 millones de pesos en promedio, que representa el 22 por ciento de la cartera total.

Lo preocupante del asunto es que por cada peso que los municipios recaudan, la federación le reintegra dos pesos adicionales, lo que significa que estos ayuntamientos han dejado de ingresar a sus arcas cerca de 120 millones de pesos, que en estos tiempos de crisis muy bien alcanzan para ejecutar obras de infraestructura.

De acuerdo a las estadísticas que se tienen, Centro es el municipio que concentra a los tres poderes del estado, es el que más predial estima recaudar este año con un monto aproximado a los 166 millones 591 mil pesos.

Si cada contribuyente pagara lo que le corresponde por su propiedad (vivienda, oficina, edificio o local comercial), los 17 municipios recaudarían más de 350 millones de pesos, que equivalen aproximadamente al 1.6% del Producto Interno Bruto (PIB) del país, de acuerdo con el Inegi.

**PROYECCIÓN DE INGRESOS POR ALCALDÍA**

**Global Centro**: 2 mil 899 mdp

Predial: 166 millones 591,000 pesos

**Global Huimanguillo**: 1,051 mdp

Predial: 8 millones 804,000 pesos

**Global Cárdenas**: 875 mdp

Predial: 15 millones 595,000 pesos

**Global Macuspana**: 787 mdp

Predial: 5 millones 575,000 pesos

**Global Comalcalco**: 740 mdp

Predial: 13 millones 034,000 pesos

**Global Centla**: 593 mdp

Predial: 4 millones 816,000 pesos

**Global Cunduacán**: 490 mdp

Predial: 11 millones 200,000 pesos

**Global Paraís**o: 413 mdp

Predial: 4 millones 816,000 pesos

**Global Tacotalpa**: 387 mdp

Predial: 3 millones 385,000

**Global Nacajuca**: 375 mdp

Predial: 8 millones 761,000 pesos

**Global Jalpa de Méndez**: 380 mdp

Predial: 3 millones 672,000 pesos

**Global Balancán**: 361 mdp

Predial: 2 millones 830,000 pesos

**Global Tenosique**: 322 mdp

Predial: 5 millones 663,000 pesos

**Global Emiliano Zapata**: 314 mdp

Predial: 4 millones 024,000 pesos

**Global Jonuta**: 302 mdp

Predial: 3 millones 771,000 pesos

**Global Teapa**: 293 mdp

Predial: 2 millones 174,000 pesos

**Global Jalapa**: 245 mdp

Predial: 2 millones 811,000 pesos

**CIFRAS**

**TOTAL, MUNICIPIOS** 2019 (Previsión)

10,834 millones

**OBTENIDO** 2018

10,795 millones

**INCREMENTO APROXIMADO**

39 millones de pesos

MECANISMO DE SOLUCION PARA TABASCO

* **DE ACUERDO AL “PERIODICO OFICIAL” ORGANO DE DIFUSION OFICIAL DEL GOBIERNO CONTSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE TABASCO.**

**FUNDAMENTADO EN LOS ARTICULOS;**

**PRIMERO, SEGUNDO, TERCERO, CUARTO Y QUINTO DEL PRESENTE PERIODICO**

* **LA CONSTITUCION POLITICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DEL ESTADO DE TABASCO.**

“El Ayuntamiento de Centro que encabeza Evaristo Hernández Cruz, inicio el cobro del Impuesto Predial a partir de 15 de enero del presente año (2019), el subdirector de Ingresos de la Dirección de Finanzas del Ayuntamiento de Centro, Paulino Vidal Sosa. Dio a conocer la aprobación del Programa de Incentivos Fiscales para el descuento en multas, recargos y gastos de ejecución este año, por parte del Cabildo de Centro”.

Recordó que la deuda por Predial en Centro es de 520 millones de pesos.

Se atiende a la población en cajas de Palacio Municipal y puntos de recaudación en Deportiva, Zona Luz y Plaza Sur, así como las cajas externas en las villas Luis Gil Pérez, Playas del Rosario, Ocuiltzapotlán, Macultepec y Tamulté de las Sabanas. En la capital tabasqueña, dijo, se agregarán nuevas áreas de cobro en las colonias Gaviotas y Tamulté.

**La situación del estado de tabasco actualmente es el siguiente:**

# Crecen recaudaciones estatales

### **Los rubros que conforman los ingresos propios son: Impuestos, Derechos, Productos, Aprovechamientos e Ingresos por Venta de Bienes y Servicios**

**Los Ingresos** Estatales de Tabasco mostraron un crecimiento de 11.62 por ciento este año al alcanzar un monto de mil 700 millones de pesos, de acuerdo con reportes de la Secretaría de Finanzas.

Si se compara esa cifra con lo programado para el segundo trimestre de 2019 en la Ley de Ingresos del Estado de Tabasco (LIET 2019), donde se tenía una expectativa de ingresos de mil 523 millones de pesos, se refleja un aumento en el ingreso por 177.04 millones de pesos.

De acuerdo con la dependencia, los rubros que conforman los ingresos propios son: Impuestos, Derechos, Productos, Aprovechamientos e Ingresos por Venta de Bienes y Servicios.

Sólo los impuestos representan más del 50 por ciento del total, y en ese rubro durante el período enero-junio 2019, se obtuvieron 959 millones de pesos y en relación a lo recaudado en el mismo período del ejercicio 2018, de 876 millones de pesos, significan un aumento de más de 82 millones, equivalentes a un 9.46 por ciento.

Esta tendencia favorable se origina por el cobro del Impuesto Predial; el Impuesto por la Prestación de Servicios de Hospedaje; el Impuesto Sobre Nóminas: de Contribuyentes Generales, de Municipios y de Entes Públicos y Órganos Autónomos de los Poderes de la Federación y del Estado; entre otros.

En comparación con lo programado en la LIET 2019 para el segundo trimestre hay un crecimiento de 13.69 por ciento en este período, pues se han recaudado 115 millones más de lo que se había proyectado.

Los principales rubros de recaudación que destacaron a este período respecto a lo estimado para este año son: el Impuesto Predial con 3.95 millones de pesos y el Impuesto Sobre Nóminas de Contribuyentes Generales y de Entes Públicos y Órganos Autónomos de los Poderes de la Federación y del Estado con un incremento de 6.4 millones de pesos y 112.83 millones de pesos respectivamente; entre otros.

Lo anterior, “se logró gracias a las diversas acciones emprendidas en los programas de control de obligaciones y la estrecha vigilancia a los contribuyentes omisos e incumplidos” señala Finanzas.

Los cuatro principales rubros de recaudación son: Impuesto Sobre Nóminas (ISN), el Impuesto sobre Loterías, Rifas y Sorteos y concursos de toda clase, los Impuestos por Actos, Contratos e Instrumentos Notariales y el Impuesto Predial; los cuales, contribuyeron con 96.58 por ciento del total en la materia.

**PROCEDIMIENTO DE COBRO PREDIAL**

El **Predial** se calcula en base al valor catastral del inmueble, que se obtiene en función de los valores unitarios del suelo y la construcción y multiplicando estos por la superficie de la edificación.

Según la ubicación existen tres tipos de valor de suelo:

* **Área de valor**: Esto implica un cálculo con base en varias manzanas que tienen características parecidas en cuanto a infraestructura y equipamiento urbano, tipo de inmuebles y dinámica inmobiliaria.
* **Enclave de valor**: El cálculo por enclave se hace cuando una porción de manzanas o lotes habitacionales son notoriamente diferentes en valor y características respecto de los demás en un área específica.
* **Corredor de valor**: Es el cálculo que se hace cuando el inmueble se encuentra en una avenida o vialidad importante o muy transitada. Este cálculo se hace en función de que las grandes vialidades aumentan el valor comercial de una propiedad al incrementar la actividad económica de la zona. Este cálculo se aplica aun cuando el inmueble no tenga su acceso principal sobre la vialidad en cuestión.

### **Cálculo del valor de la construcción**

Después de calcular el valor del suelo, se determina el avalúo de la construcción. Para esto se toman en cuenta factores como:

* Tipo de inmueble: habitacional o comercial
* Número de pisos, tanto de la construcción general, como del propio inmueble
* Superficie del terreno
* Tamaño de la construcción
* Antigüedad del inmueble

A partir de todos estos valores, se utilizan las tablas de Predial que indican el monto del impuesto de acuerdo con el rango de valor catastral en que se encuentra una vivienda.

[**Programa-Predial**](file:///E:\Cacular-Predial%20KIKE.xls)

**Propuesta Resolutiva**

1. Módulos de Recaudación Automáticos. - Establecidos en puntos/zonas estratégicas del municipio del Centro.

Contara con las siguientes características para su funcionamiento:

1. Sistema Catastral; Es un software integrado que tendrá dicho modulo, este mismo funcionará para automatizar el servicio de cobro de predial, deberá trabajar con una actualización periódica de la “tabla catastral”.
2. Contara con un lector biométrico. - sensor de huella dactilar, este servirá para una post-identificacion del usuario al realizar la operación y también como un seguro para el usuario para poder obtener los beneficios a los que acredite su pago correspondiente.
3. Domiciliación del pago. - Poder domiciliar su pago directamente a alguna tarjeta de crédito del usuario y así poder tener acreditar para los beneficios del pago que este conlleve.
4. Impresión de recibo. - Podrá expedir comprobantes de manera física o también poder ingresar su correo electrónico por medio del sistema del módulo y así poder expedirle un comprobante digital para fines prácticos.
5. Pago en tiendas de conveniencia
6. (Oxxo, Extra’s, Circle K, tiendas departamentales, etc).
7. Unir el pago del predial con el pago del agua en un mismo servicio
8. Adjuntar el cobro del servicio del predial con el pago del consumo del agua en un mismo recibo y asi poder reducir costos para la administración-cobranza de dichos impuestos. De igual forma poder agilizar el proceso de pago de ambos servicios en un mismo método para brindarle al usuario las comodidades que este pago ofrezca.
9. Módulos de Recaudación Móviles
10. Tomando en cuenta las necesidades de la ciudadanía que es contar con las facilidades de pago. Un módulo de cobranza móvil es un medio eficaz para solventar esta necesidad, beneficiando a ambas partes tanto al usuario que es su compromiso para con el municipio, y también para eficientizar la cobranza del impuesto para el mismo y asi poder destinarlos a sus proyectos productivos que crean pertinentes.

“Dicha propuesta busca la recaudación efectiva-eficaz del impuesto, al igual que ofrecer un amplio portafolio de posibilidades para su recaudación pensando en las necesidades del usuario, sin dejar de lado la importancia de dicha recaudación para con el municipio y su objetividad para la inversión trabajos públicos que el municipio crea pertinente”

# Bibliografía

Bonilla, I. (2002). *Tesis: Sistema Tributario Mexicano 1990-2000 Politicas Necesarias para Lograr la Equidad(La Reforma Hacendarioa de la Presenta Aministracion).* Ciudad de Mexico: UNAM.

CEFP. (01 de 06 de 2017). *Centro de las FInanzas Publicas.* Obtenido de www.cefp.gob.mx › transp › CEFP-CEFP-70-41-C-Estudio0009-010617

*CÓDIGO FISCAL DE LA FEDERACIÓN.* (1981). Ciudad de Mexico.

*CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.* (1917).

Cueto Paleta, G. (2019). *TESIS: IMPLEMENTACION DE UN SEGURO CON CARGO AL PREDIAL,COMO UNA ALTERNATIVA DE SOLUCION PARA LA RECONSTRUCCION DE LA INFRAESTRUCTURA PUBLICA Y PRIVADA EN LA CIUDAD DE MEXICO FRENTE A UNA CATASTROFE NATURAL.* Ciudad de Mexico: UNAM.

Flores Zavala, E. (1946). *Elementos de Fiananzas Publicas Mexicanas.* Ciudad de Mexico: Mexico.

Gaudemet, P., & Molinier, J. (1996). *Finances publiques.* Francia: Montchestrien.

OCDE. (2016). *OCDE.* Obtenido de http://www.oecd.org/tax/tax-policy/revenue-statistics.htm

Sanchez Ruiz, P. (2003). *El impuesto predial como mejor via de fortalecimiento de los ingresos del municipio de Centro,Tabasco.* Villahermosa,Tabasco.