



**CDMX**  
CIUDAD DE MÉXICO



---

**Una estrategia moderna para la movilización  
de recursos locales y el rol del catastro fiscal:  
Una visión desde la CDMX**

---

Junio, 2017.

# Contenido

---

**Pacto Fiscal entre Gobierno Federal y gobiernos subnacionales en México**

# Introducción

## Diagnóstico

---

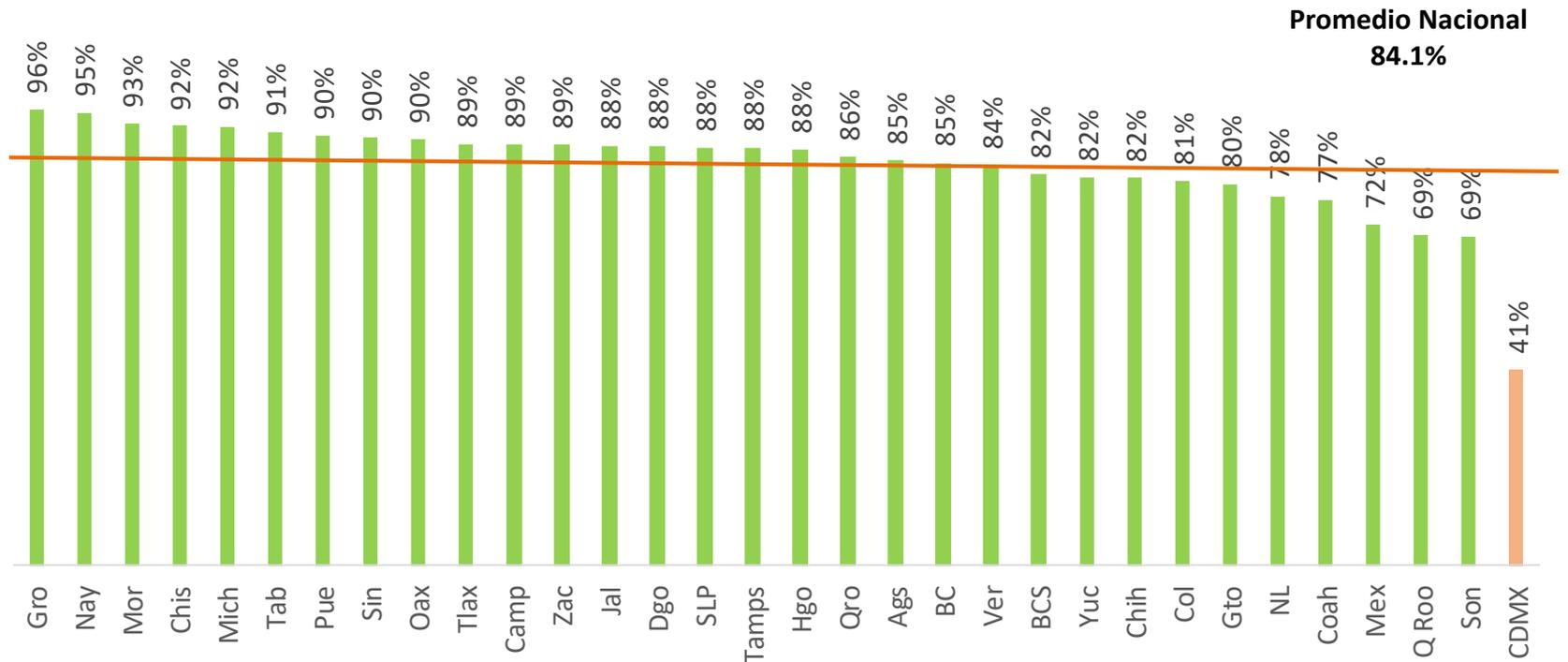
- El Sistema de Coordinación Fiscal actual, tiene las siguiente debilidades:
  - Bajo potencial recaudatorio.-
    1. La recaudación de Impuestos y Derechos locales representan el 9% de la Recaudación Federal Participable (RFP)
    2. Las potestades tributarias (ISAN, fiscalización concurrente, etc.) de las entidades federativas representan tan solo el 1.9% de la RFP.
  - Criterio compensatorio.- el hecho de que la población sea la variable relevante para distribuir las participaciones federales, ocasiona que el pilar del sistema de coordinación fiscal mexicano sea el criterio compensatorio y no el resarcitorio como originalmente se creó.

# Introducción

## Pacto Fiscal existente

- Las Entidades Federativas presentan una elevada dependencia de los ingresos federales.

Dependencia de los Recursos Federales 2015  
(Porcentajes)

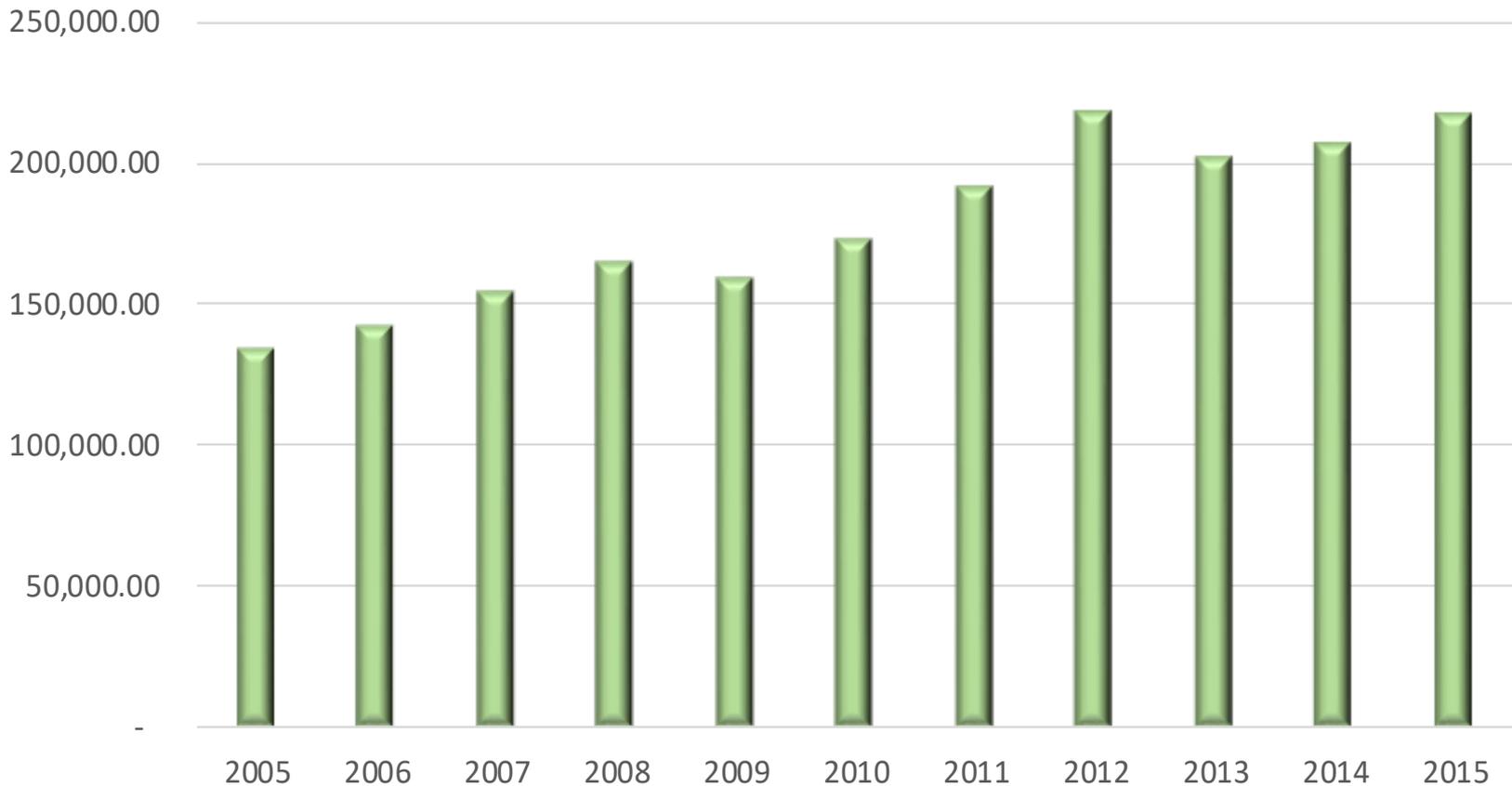


Fuente: Elaboración propia con datos del INEGI.

# Introducción

## Pacto Fiscal existente

Recaudación de Impuestos y Derechos Locales 2005-2015  
(Millones de pesos, 2015=100)



# Contenido

---

1. Introducción

2. Ampliación de Potestades Tributarias a Entidades Federativas: Fortalecimiento del Predial

3. Modificación a la distribución de Participaciones Federales

4. Consideraciones Generales

# Ampliación de Potestades Tributarias

## Fortalecimiento Impuesto Predial

---

- El artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (CPEUM) establece que al Municipio le corresponde el cobro de los impuestos sobre la propiedad inmobiliaria, es decir, el Impuesto Predial y el Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles (ISAI).
- Por su naturaleza jurídica, el cobro del Impuesto Predial e ISAI en la Ciudad de México se realiza de manera centralizada.
- El Impuesto Predial representa la principal fuente de recursos propios de los Gobiernos Municipales en México, sin embargo, **presenta una baja eficiencia recaudatoria en comparación con otros países.**

# Ampliación de Potestades Tributarias

## Fortalecimiento Impuesto Predial

El impuesto predial se encuentra subexplotado en nuestro país. La recaudación del predial en México se compara desfavorablemente con la de países con un nivel de desarrollo similares al nuestro.



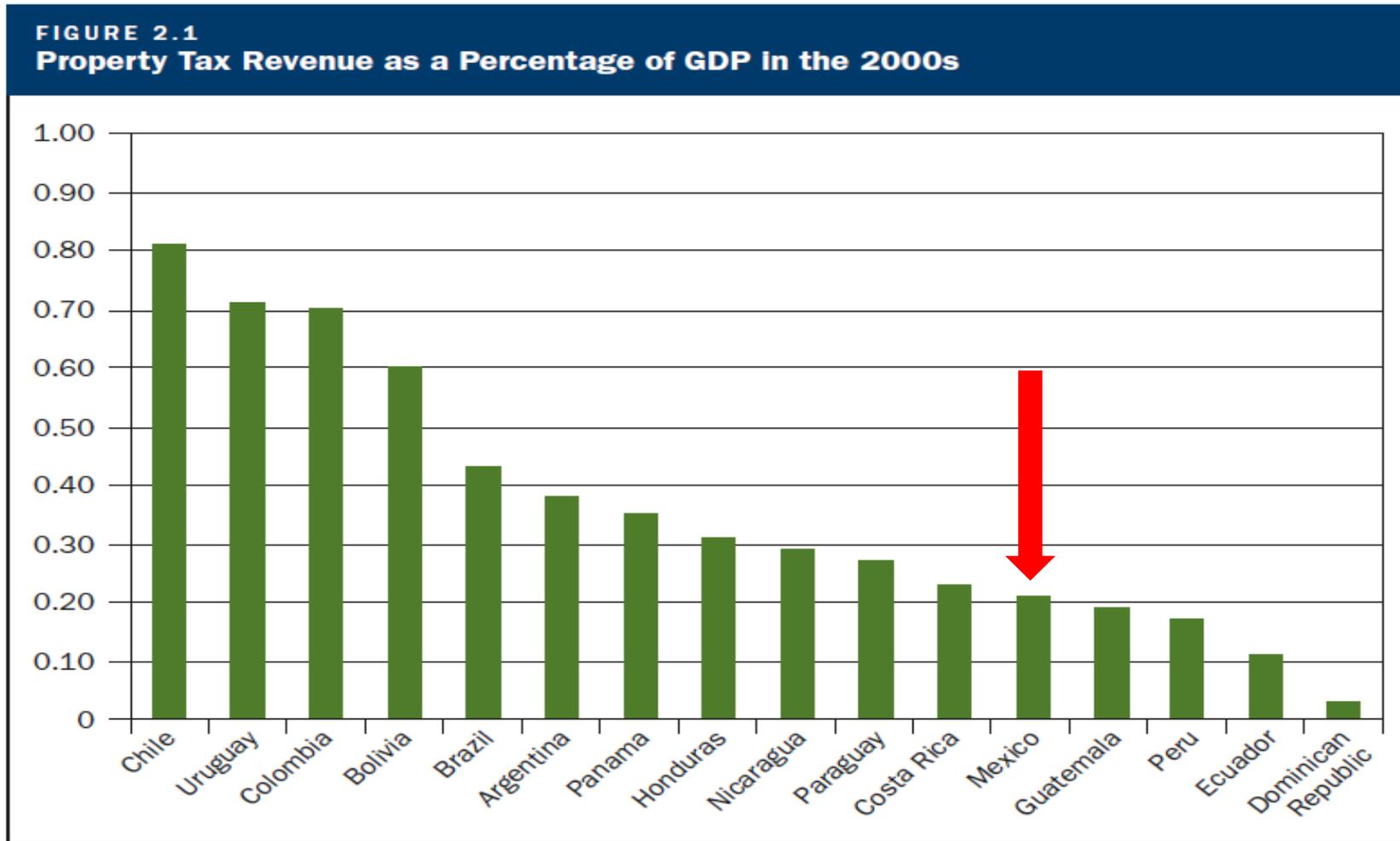
SHCP



6

# Ampliación de Potestades Tributarias

## Fortalecimiento Impuesto Predial



Source: Prepared by the author based on data sources listed in Appendix A.

# Ampliación de Potestades Tributarias

## Fortalecimiento Impuesto Predial

- Para el ejercicio fiscal 2015 el impuesto predial fue de 43 mil 211 millones con un pago per cápita de **\$352**

Año	Recaudación (pesos)	Incremento anual (%)	Predial / PIB (%)
2010	27,359,249,040	8.0	0.19
2011	30,807,927,639	12.6	0.21
2012	33,996,568,551	10.4	0.22
2013	36,091,349,515	6.2	0.24
2014	38,609,424,753	6.4	0.25
2015	43,211,844,037	11.9	0.25

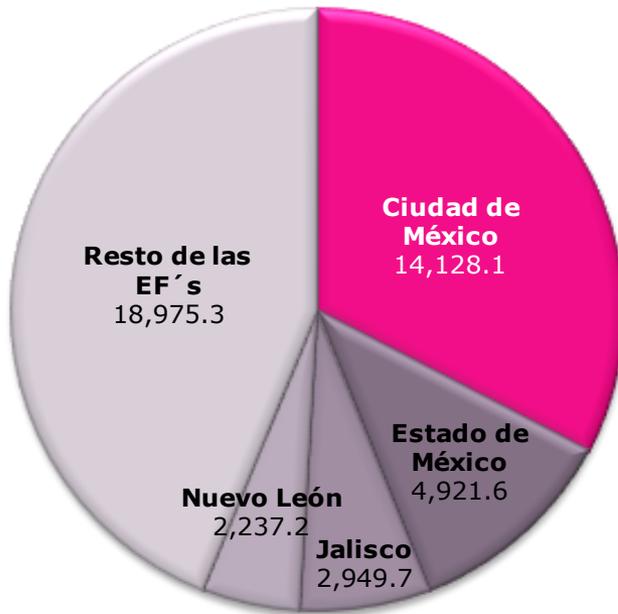
**Fuente:** Tesorería CDMX con base en información de la SHCP.

# Ampliación de Potestades Tributarias

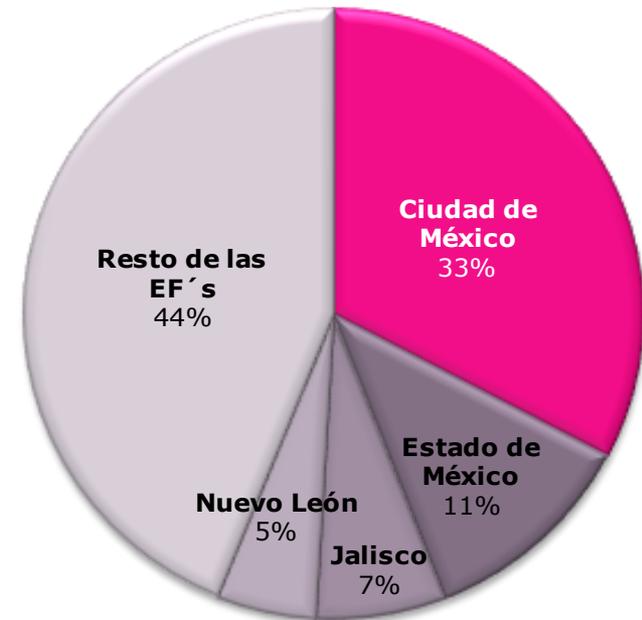
## Fortalecimiento Impuesto Predial

**Recaudación del Impuesto Predial 2015**  
(Millones de pesos)

**43,211.8**



**Porcentaje de la recaudación a nivel Nacional del Impuesto Predial en 2015**



**Fuente:** Tesorería CDMX con base en información de la SHCP.

# Ampliación de Potestades Tributarias

## Fortalecimiento Impuesto Predial

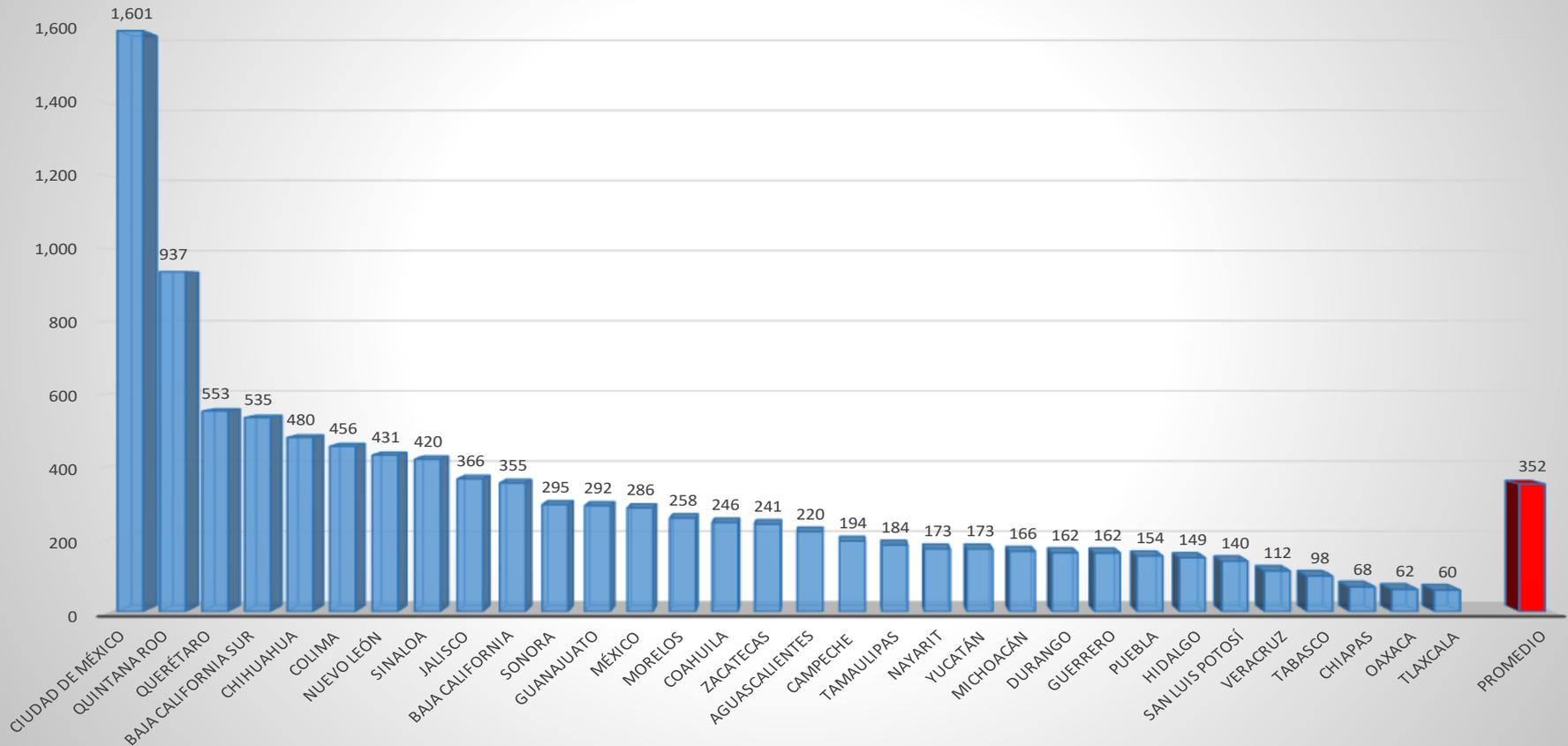
---

- El impuesto recaudado por la CDMX tuvo una representación porcentual a nivel nacional del **33%**.
- El índice porcentual de la relación impuesto predial/PIB sin considerar a la CDMX baja de **0.25% a 0.17%**.
- En cuanto a la recaudación per cápita, en el año 2015 fue de **\$352 (22.2 dólares)** y en la CDMX representó **\$1,601 (101.0 dólares)**.
- Si hacemos el cálculo nacional **sin los datos de la CDMX**, se obtiene una recaudación **per cápita de \$237 (14.9 dólares)**.

# Ampliación de Potestades Tributarias

## Fortalecimiento Impuesto Predial

Rcaudación per Capita de Predial 2015  
(Pesos)



Fuente: Tesorería CDMX con base en información de la SHCP.

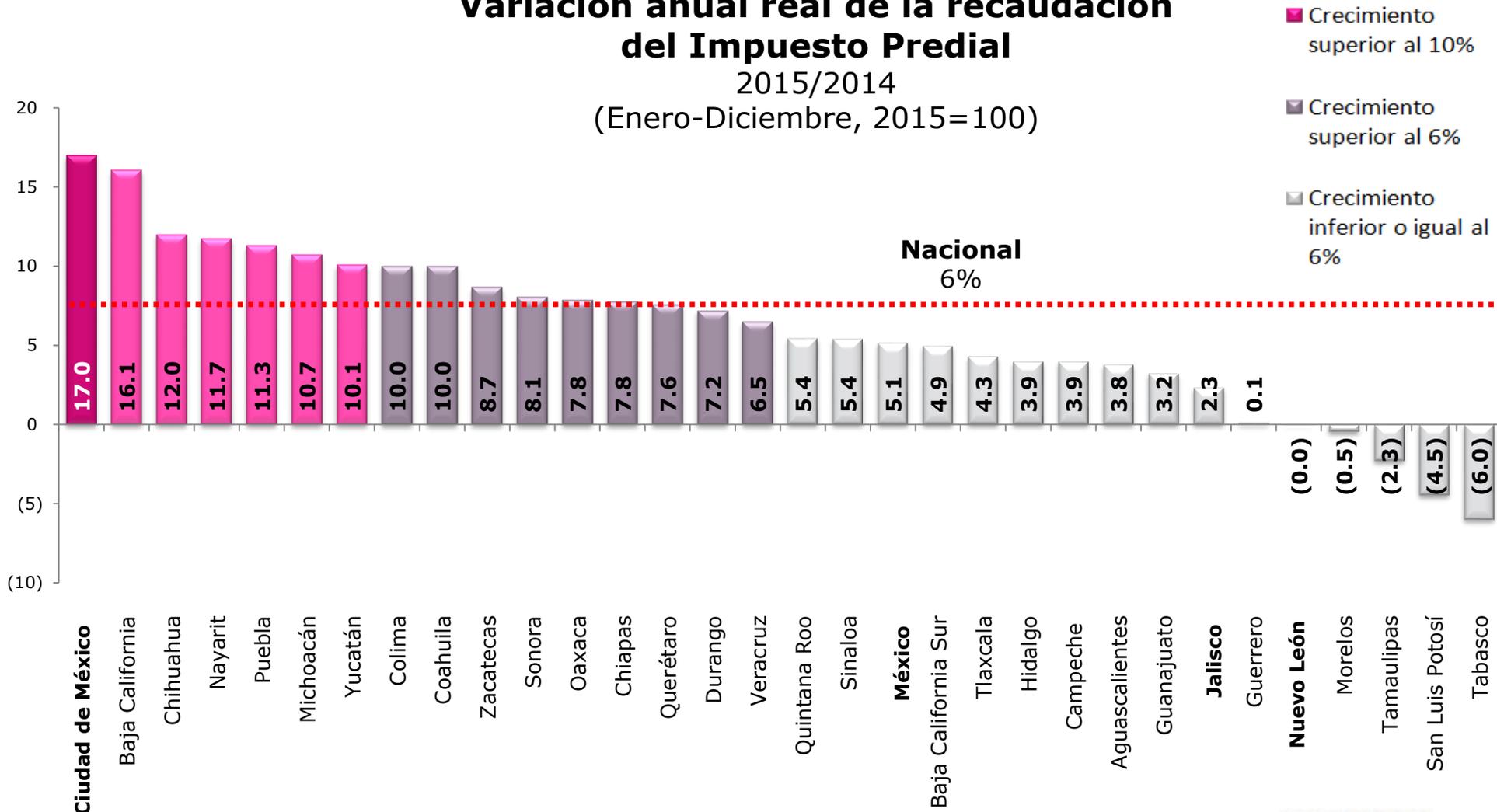
# Ampliación de Potestades Tributarias

## Fortalecimiento Impuesto Predial

### Variación anual real de la recaudación del Impuesto Predial

2015/2014

(Enero-Diciembre, 2015=100)



Fuente: Secretaría de Finanzas con base en información de la SHCP.

# Contenido

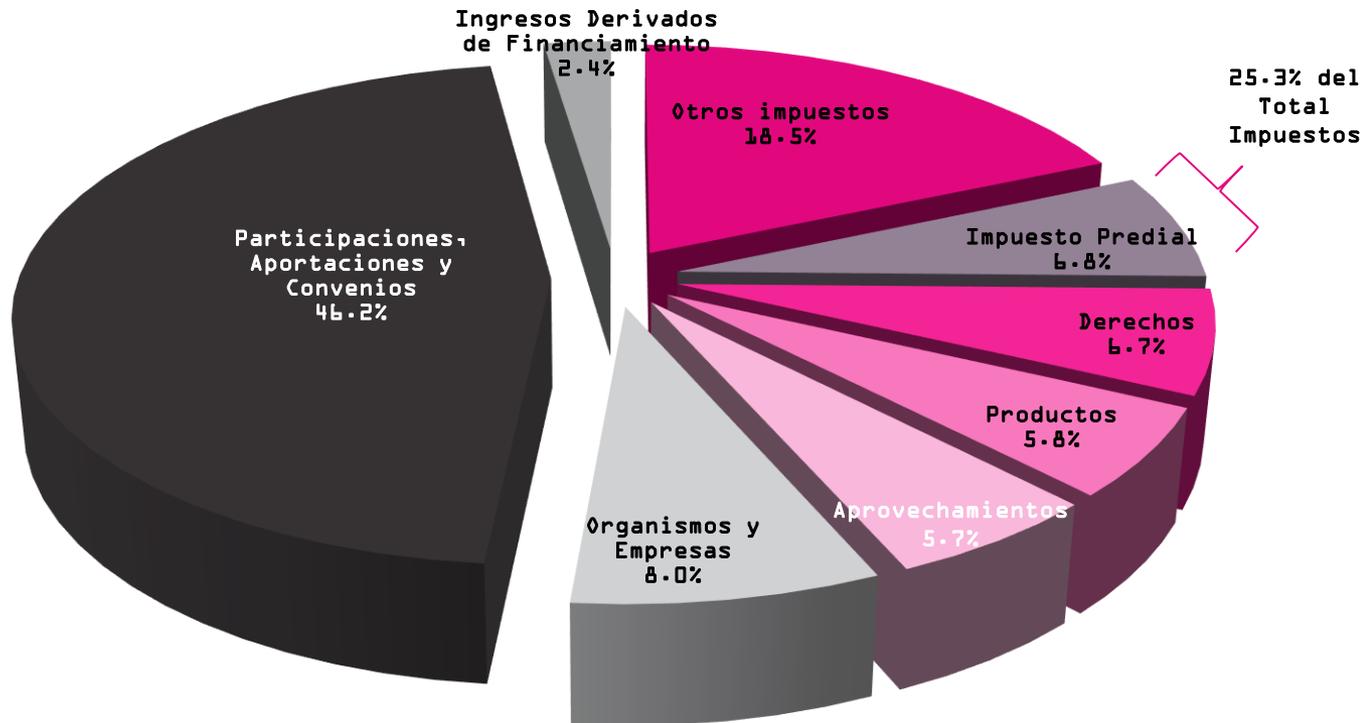
---

## Fortalecimiento del Predial en la CDMX

# Fortalecimiento del Impuesto Predial

## El Impuesto Predial en los ingresos de la CDMX

Estructura de la Ley de Ingresos para el Ejercicio Fiscal 2017



**Fuente:** Secretaría de Finanzas de la Ciudad de México, con información de la Iniciativa de Ley de Ingresos de la Ciudad de México 2017.

La suma puede no coincidir por efectos de redondeo.

# Fortalecimiento Impuesto Predial

---

## Actualizaciones normativas al Impuesto Predial

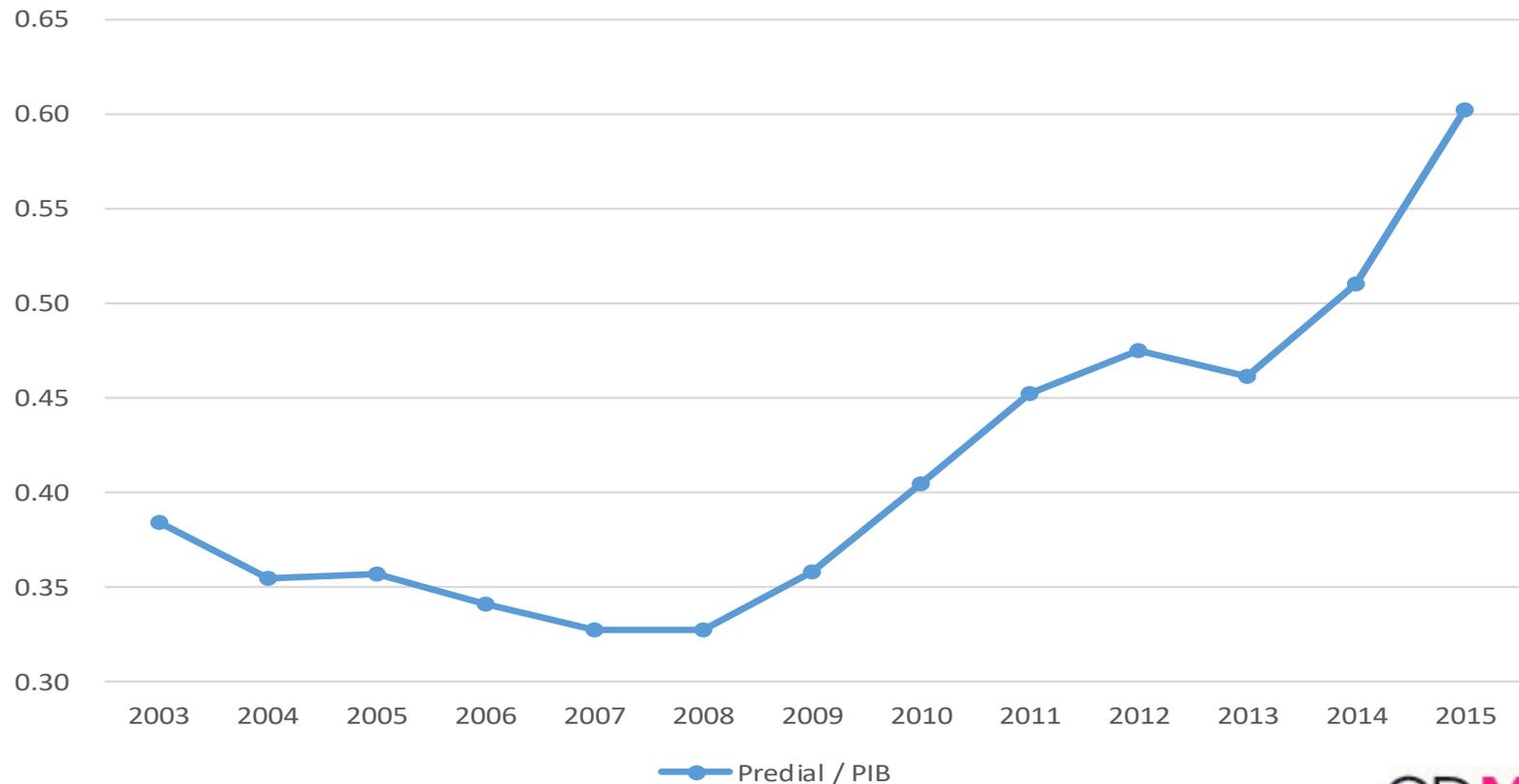
Algunas reformas recientes al Impuesto Predial **han incluido**:

- Reducción del factor de depreciación anual del 1% al 0.8% hasta el 40%
- Actualización de los valores unitarios: Valor Unitario de Suelo (**Vus**) y Valor Unitario de Construcción (**Vuc**)
- De datos catastrales a través de trámites solicitados por contribuyentes
- Cálculo del impuesto predial mediante el valor comercial declarado en el Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles.
- Facilidades y diversificación de puntos de pago.
- Disminución de Subsidios y principio de anualidad en su aplicación.
- Programa de Modernización Catastral (PROMOCA)

# Ampliación de Potestades Tributarias

## Fortalecimiento Impuesto Predial

Recaudación del Impuesto Predial como proporción del Producto Interno Bruto  
CDMX 2003-2015  
(Porcentajes)



# Ampliación de Potestades Tributarias

## Fortalecimiento Impuesto Predial

### Comparativos históricos 2000-2015

### Impuesto Predial

Ingresos por el Impuesto Predial

(Millones de Pesos 2015)



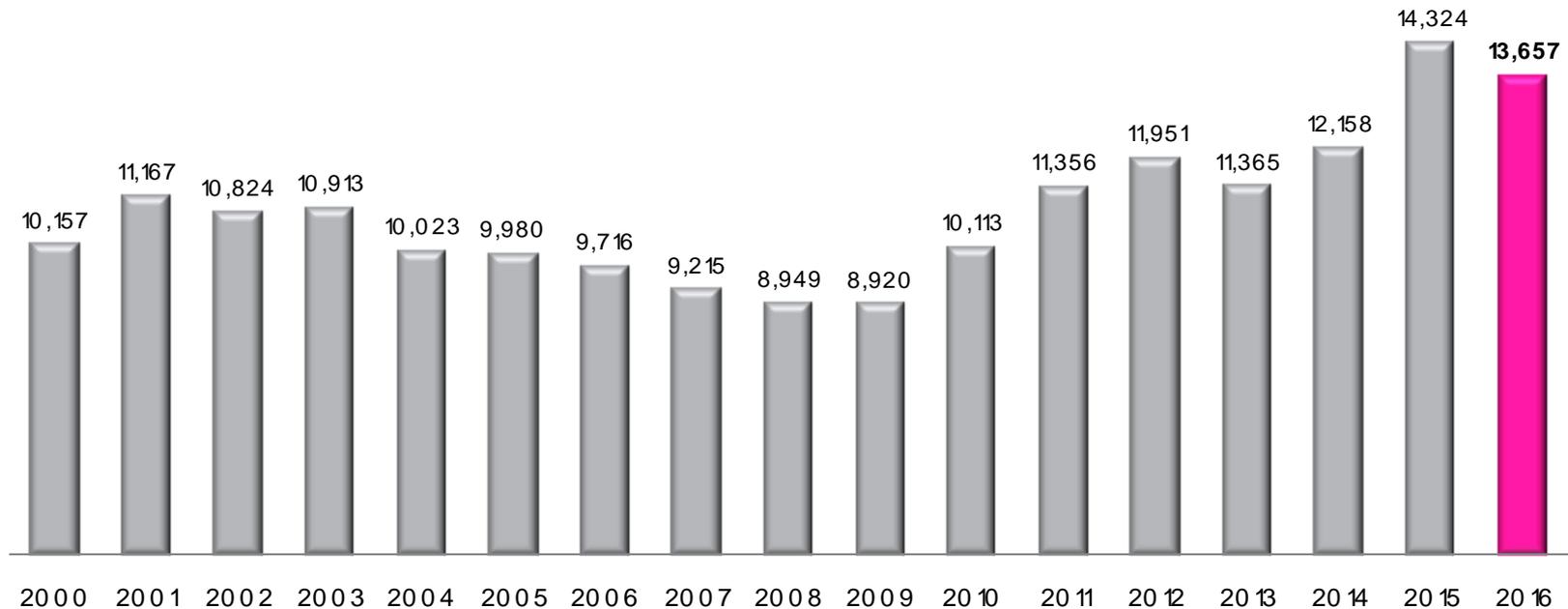
Cifras definitivas.

Fuente: Secretaría de Finanzas, con base en información de Cuentas Públicas de ejercicios anteriores.

# Ampliación de Potestades Tributarias

## Fortalecimiento Impuesto Predial

Ingresos por el Impuesto Predial  
(Millones de Pesos 2016)



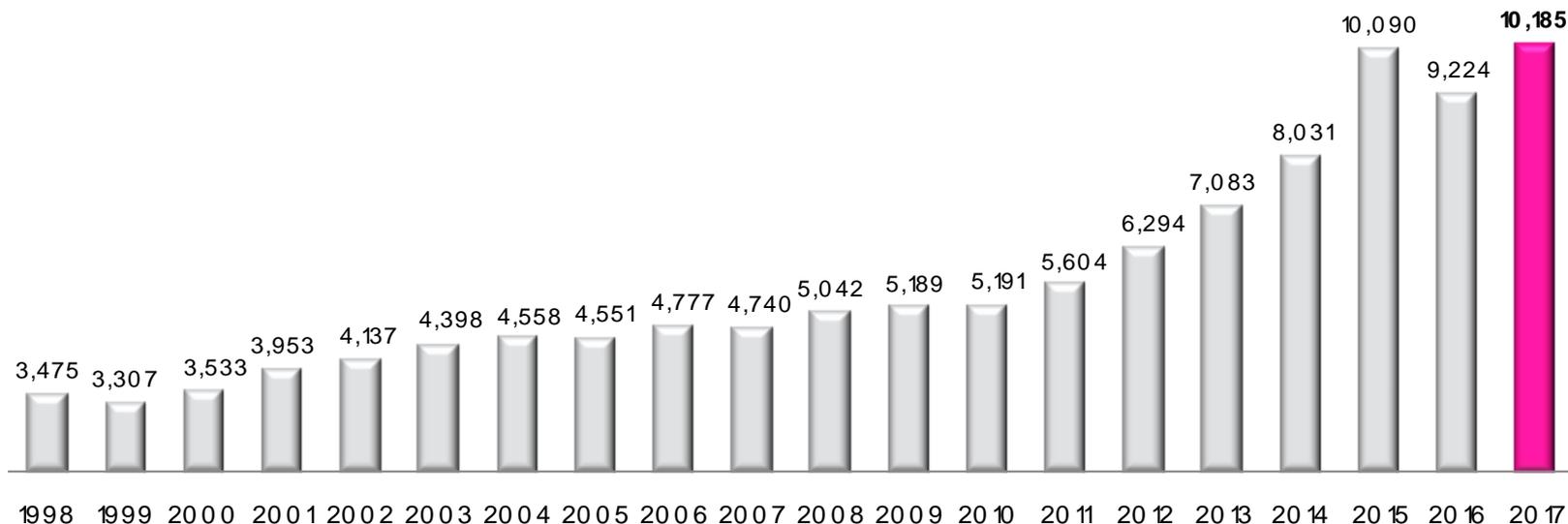
Cifras definitivas.

Fuente: Secretaría de Finanzas de la Ciudad de México, con base en información de Cuentas Públicas de ejercicios anteriores.

# Comparativos históricos 1998-2017

## Fortalecimiento Impuesto Predial

Ingresos por el Impuesto Predial  
Enero - Marzo  
(Millones de pesos 2017)



Cifras preliminares.

Fuente: Secretaría de Finanzas de la Ciudad de México, con base en el I Informe de Avance de ejercicios anteriores.

# Comparativos históricos 2000-2016

## Fortalecimiento ISAI

Ingresos por el Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles  
(Millones de Pesos 2016)



Cifras definitivas.

Fuente: Secretaría de Finanzas de la Ciudad de México, con base en información de Cuentas Públicas de ejercicios anteriores.

# Transitar de Tesorerías presenciales a virtuales

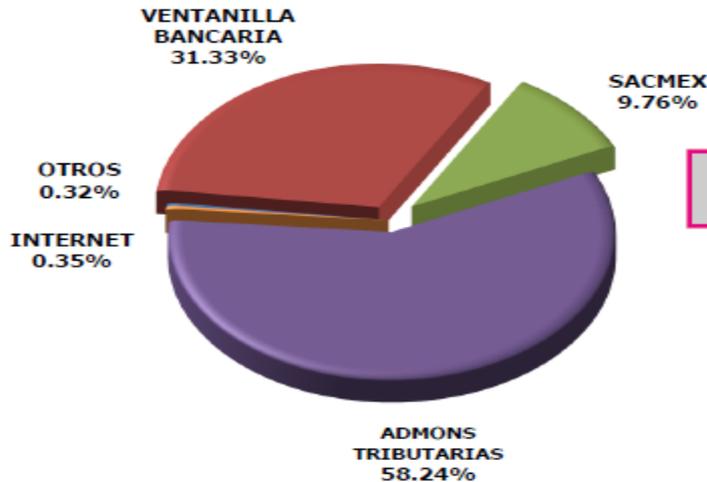


**CDMX**  
CIUDAD DE MÉXICO

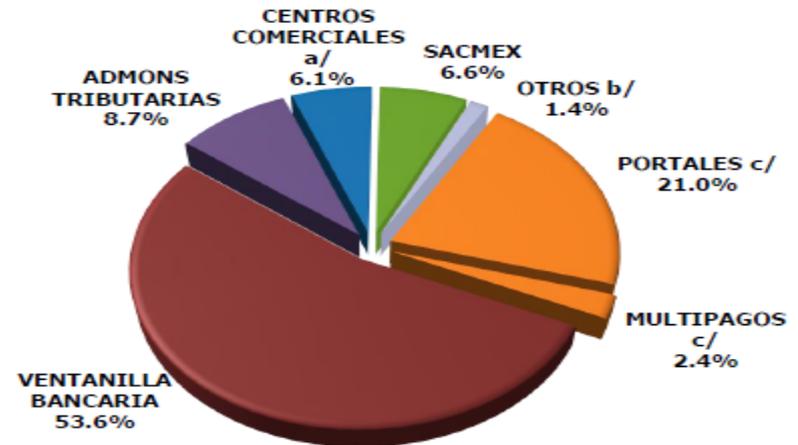
## Contexto Local

Distribución de la Recaudación  
Total por Punto de Pago 2003 vs 2016

EJERCICIO FISCAL 2003



EJERCICIO FISCAL 2016\*



\*Cifras a Septiembre.

a/ Centros Comerciales: Tiendas Departamentales, Tiendas de conveniencia y Farmacias.

b/ Centros de Servicio@Digital, Secretaría de Seguridad Pública y Registro Civil.

c/ Incluye el Portal de la Secretaría de Finanzas y el Portal del Sistema de Aguas de la Ciudad de México (SACMEX).

# Contenido

---

## Retos en materia del Predial y el Catastro en la CDMX

# Fortalecimiento Impuesto Predial

## Fórmula del Impuesto Predial

Componente	Valor del suelo	Valor de construcción
Descripción	<p>Pesos por M2 en diferentes áreas de valor Tiende a ser valor comercial, ahora al 50-60%</p>	<p>Pesos por M2 dependiendo el tipo de construcción (niveles, clase) Costo de reposición</p>
Deméritos	Ninguno	Se demerita un 1% al año
Apreciación	Plusvalía del mercado inmobiliario	Se agrega un 8% por instalaciones especiales
Carencias	No toma en cuenta factores como la forma, el fondo, la ubicación y la pendiente del predio ni tampoco hay un procedimiento formal para su actualización	No toma en cuenta factores de variación de precios de insumos y tiene un demerito por edad acelerado



Se modificó al 0.8% anual a partir de 2017

# Fortalecimiento del Impuesto predial

---

## Desafíos para el Catastro

- Administrar un creciente número de cuentas que tiende a crecer, en parte debido al incremento en el número de condominios (51.4% del padrón).
- Actualizar los datos de: Metros de Superficie de Suelo y Metros de Superficie de Construcción, requiere de realizar levantamientos de información en campo o por métodos masivos.
- Actualizar el Valor Unitario del Suelo (VUS) y Valor Unitario de la Construcción (VUC) requiere de conocer la dinámica del mercado inmobiliario de la construcción, por lo que se necesita un panorama general de los factores:
  - Oferta y Demanda de Localización (valor de suelo)
  - Oferta y Demanda de las construcciones.
- Las adecuaciones al marco jurídico del Impuesto son controvertidas legalmente, por un gran número de contribuyentes, lo cual deriva en un incremento de los trabajos de defensa fiscal y en una afectación a la recaudación.



# Fortalecimiento Impuesto Predial

Tarifa vigente para el ejercicio fiscal 2017

Rango	Límite Inferior de Valor Catastral de un Inmueble	Límite Superior de Valor Catastral de un Inmueble	Cuota Fija	Porcentaje Para Aplicarse Sobre el Excedente del Límite Inferior
A	\$0.11	\$162,740.82	\$169.62	0.01693
B	162,740.83	325,481.16	197.18	0.03228
C	325,481.17	650,963.56	249.72	0.10089
D	650,963.57	976,444.70	578.10	0.12380
E	976,444.71	1,301,927.10	981.07	0.12697
F	1,301,927.11	1,627,408.26	1,394.34	0.14757
G	1,627,408.27	1,952,889.39	1,874.68	0.15251
H	1,952,889.40	2,278,371.81	2,371.07	0.16663
I	2,278,371.82	2,603,852.96	2,913.42	0.17427
J	2,603,852.97	2,929,335.38	3,480.65	0.17934
K	2,929,335.39	3,254,816.51	4,064.38	0.18486
L	3,254,816.52	3,580,297.67	4,666.06	0.18988
M	3,580,297.68	3,906,090.04	5,284.09	0.20059
N	3,906,090.05	11,718,268.85	5,937.62	0.21660
O	11,718,268.86	24,663,843.29	22,859.12	0.21671
P	24,663,843.30	En adelante	50,913.54	0.22529



## PRINCIPALES SUBSIDIOS SOBRE CUENTAS CON USO HABITACIONAL

Con el objetivo de proteger el ingreso familiar y el desarrollo económico, así como un apoyo a los contribuyentes en el cumplimiento del pago del impuesto predial, el **Gobierno de la Ciudad de México otorga subsidios para los inmuebles de uso habitacional con un valor catastral menor**, los cuales se ubican en los primeros rangos de la tarifa del impuesto. Esto permite que se tribute de acuerdo con la capacidad contributiva de los sujetos obligados.



# Fortalecimiento Impuesto Predial

---

En este sentido, **a los inmuebles ubicados en los primeros cuatro rangos**, se aplica un subsidio mediante una cuota fija de acuerdo como se muestra en la siguiente tabla:

<b>Rango</b>	<b>Cuota (pesos)</b>	<b>Cuota (dólares)</b>
<b>A</b>	<b>\$44.0</b>	<b>2.21 USD</b>
<b>B</b>	<b>\$51.0</b>	<b>2.56 USD</b>
<b>C</b>	<b>\$62.0</b>	<b>3.11 USD</b>
<b>D</b>	<b>\$74.0</b>	<b>3.71 USD</b>

# Fortalecimiento Impuesto Predial

---

De igual forma mediante publicación en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el Jefe de Gobierno expide el siguiente acuerdo:

Para el pago del Impuesto Predial correspondiente al ejercicio fiscal 2017, que resulte a cargo de los propietarios o poseedores de **los inmuebles de uso habitacional o mixto** cuyo valor catastral se encuentre comprendido en los rangos E, F, y G de la tarifa prevista en la fracción I del artículo 130 del Código Fiscal de la Ciudad de México, de acuerdo con los porcentajes que a continuación se mencionan:

Rango	Porcentaje de subsidio	Porcentaje de subsidio a partir de 2013
E	65%	50%
F	45%	35%
G	30%	25%
H	20%	----

# Fortalecimiento Impuesto Predial

## Resumen de subsidios sobre cuentas con uso Habitacional

<b>Total cuentas emitidas</b>	2,241,934
<b>Total cuentas habitacionales</b>	1,947,649
<b>Porcentaje de cuentas habitacionales respecto al total de cuentas emitidas</b>	<b>87%</b>

<b>Concepto</b>	<b>Cuentas</b>	<b>Porcentaje respecto a cuentas habitacionales</b>	<b>Porcentaje respecto al total de cuentas emitidas</b>
<b>Cuentas en rangos A,B,C,D (cuota fija):</b>	1,404,240	72%	63%
<b>Cuentas en rango E (50%)</b>	177,274	9%	8%
<b>Cuentas en rango F (35%)</b>	127,683	7%	6%
<b>Cuentas en rango G (25%)</b>	73,766	4%	3%

# Fortalecimiento Impuesto Predial

## Otros beneficios fiscales

Además de los beneficios fiscales mencionados, existen otros más publicados en el Código Fiscal y la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, dentro de los cuales podemos destacar los siguientes:

- **8% de descuento** en el pago anual del impuesto durante los meses de **enero y febrero**.
- Descuentos para grupos en condición de vulnerabilidad como adultos mayores, pensionados; jefas de hogar y madres solteras, entre otros. El cual consta de un subsidio mediante cuota fija de **\$44.00 (2.21 USD) bimestrales**, siempre y cuando el valor catastral del inmueble en el que habitan no exceda los **\$1,957,786.0 (98,178.6 USD)**; **en caso de que** el valor catastral del inmueble que habita **sea mayor, podrá acceder a 30%** de descuento aplicado directamente al a pagar su Predial.

**En la CDMX INICIA EL AÑO CON BUENAS NOTICIAS**

En enero y ahora también en febrero obtén un descuento del 8% al realizar tu pago anual anticipado del Predial 2017

Para tu comodidad contamos con más de 8 mil puntos de pago: bancos, tiendas de autoservicio, departamentales y de conveniencia, farmacias y kioscos de la Tesorería, entre otros.

Además puedes pagar a meses sin intereses y con tus puntos acumulados.

Informes en Contributel, 5688-3388 o visita [www.finanzas.cdmx.gob.mx](http://www.finanzas.cdmx.gob.mx)

**Capital Social Por Ti**

[www.finanzas.cdmx.gob.mx](http://www.finanzas.cdmx.gob.mx) [FinanzasCDMX](https://www.facebook.com/FinanzasCDMX) [Finanzas\\_CDMX](https://www.instagram.com/Finanzas_CDMX) [Treasurería CDMX](https://www.youtube.com/channel/UCv8m8m8m8m8m8m8m8m8m8m8)

Este programa es de carácter público, no es patrocinado ni promovido por partido político alguno y sus recursos provienen de los ingresos que genera el gobierno de la Ciudad de México. Toda persona que pretenda beneficiarse del programa debe cumplir con los requisitos de elegibilidad establecidos en el programa. Quien haga uso indebido de los recursos de este programa en la Ciudad de México, ante autoridades de aplicación de la ley ante la autoridad competente.

# Fortalecimiento Impuesto Predial

## ¡AHORA TU VOZ TE BENEFICIA!

Si eres jubilado, pensionado por cesantía en edad avanzada, por vejez, incapacidad por riesgo de trabajo, invalidez, persona con discapacidad o adulto mayor sin ingresos fijos y escasos recursos, ahora podrás solicitar el descuento correspondiente a los artículos 281, 282 del Código Fiscal de la Ciudad de México o 30 por ciento de condonación del inmueble donde habitas, a través de tu huella de voz con sólo una llamada telefónica.



**¡AHORA TU VOZ  
TE BENEFICIA!**

**Conoce una nueva  
manera de obtener  
tu Beneficio Fiscal  
EN EL IMPUESTO PREDIAL**

**¡Da clic aquí!**

# Fortalecimiento Impuesto Predial

---

Es importante mencionar que las actualizaciones anuales a los valores unitarios son acumulativas, lo que conlleva a que el valor catastral se incremente, sin embargo, este **se mantiene en un mismo rango alrededor de diez años**, hasta que derivado de dicho aumento pase a un rango superior, y con ello le sea aplicado la tarifa correspondiente.

# Fortalecimiento Impuesto Predial

---

**DECRETO por el que se declara reformado y adicionado el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.**

Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 23 de diciembre de 1999

## TRANSITORIOS

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

# Fortalecimiento Impuesto Predial

## Actualizaciones normativas al Impuesto Predial 2014

obras complementarias o instalaciones especiales, aún cuando un tercero tenga derecho sobre ellas, mediante la práctica de avalúo realizado por persona autorizada con base en lo establecido por el artículo 22 de este Código.

La base del impuesto predial, determinada mediante el avalúo a que se refieren los párrafos anteriores, será válida en términos del primer párrafo del artículo 132 de este Código, tomando como referencia la fecha de presentación del avalúo, por parte del contribuyente o la fecha en la cual la autoridad fiscal realizó la actualización correspondiente, para lo cual en cada uno de los años subsiguientes la misma autoridad deberá actualizarla aplicándole un incremento porcentual igual a aquél en que se incrementen para ese mismo año los valores unitarios a que se refiere el artículo 129 de este Código.

Adicionalmente, en el caso de operaciones de compraventa y la adquisición de nuevas construcciones, para determinar el valor de mercado deberá considerarse como base el valor comercial que resulte del avalúo presentado por el propio contribuyente a que se refiere la fracción III del artículo 116 de este Código, para el pago del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles.

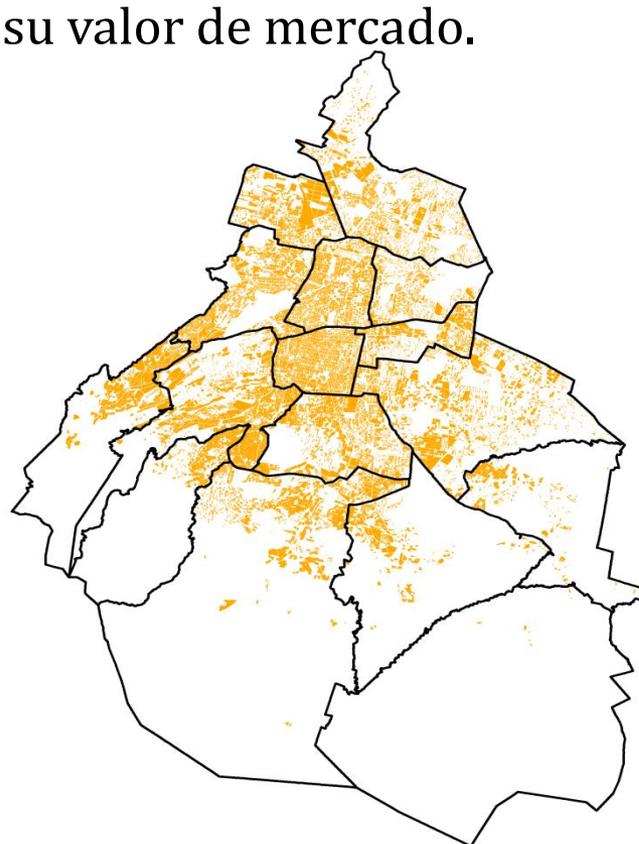
En los casos no previstos en los párrafos anteriores, los contribuyentes podrán optar por determinar y declarar el valor catastral de sus inmuebles, aplicando a los mismos los valores unitarios a que se refiere el artículo 129 de este Código, así como la metodología establecida en este ordenamiento legal.

Para determinar el valor catastral de los inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio, se considerarán para cada local, departamento, casa o despacho del condominio, las especificaciones relativas a las áreas privativas como jaulas de tendido, cajones de estacionamiento, cuartos de servicio, y el área necesaria de carácter privativo; también se considerará la parte proporcional de

# Fortalecimiento Impuesto Predial

## Desfase entre Valores Catastrales y Comerciales de Suelo

De análisis parciales de información observable del mercado inmobiliario en la Ciudad, analizándose 16,286 manzanas con información proveniente de declaraciones del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles se han estimado diferenciales entre el valor catastral del suelo y su valor de mercado.



Manzanas con avalúos 2015-2016

Manzanas con avalúos

# Fortalecimiento Impuesto Predial

## Desfase entre Valores Catastrales y Comerciales de

Delegación	Máx VUS	Máx VUS	(1)/(2)	(1-(1)/(2))
	catastral	Comercial	%	%
	(1)	(2)		
ÁLVARO OBREGÓN	10,542	23,245	45%	55%
AZCAPOTZALCO	3,725	10,967	34%	66%
BENITO JUÁREZ	8,385	30,364	28%	72%
COYOACÁN	6,571	25,250	26%	74%
CUAJIMALPA	9,609	21,276	45%	55%
CUAUHTÉMOC	9,173	43,970	21%	79%
GUSTAVO A. MADERO	3,842	14,000	27%	73%
IZTACALCO	2,617	10,453	25%	75%
IZTAPALAPA	3,173	11,125	29%	72%
MAGDALENA CONTRERAS	4,230	14,371	29%	71%
MIGUEL HIDALGO	14,136	73,641	19%	81%
MILPA ALTA	801	2,505	32%	68%
TLÁHUAC	1,404	5,918	24%	76%
TLALPAN	8,707	20,207	43%	57%
VENUSTIANO CARRANZA	4,075	11,936	34%	66%
XOCHIMILCO	2,995	9,570	31%	69%
		Promedio	31%	69%



En este caso, el **Impuesto solo se calcula sobre el 45% del valor comercial** de la propiedad. El **restante 55% se pierde** en detrimento de los ingresos de la Ciudad. Esto **se puede interpretar como un subsidio implícito** que otorga el Gobierno Local.

# Fortalecimiento Impuesto Predial

## Algunos ejemplos con Valores Comerciales Totales

	COLONIA	VALOR CATASTRAL	VALOR COMERCIAL	IMPUESTO ACTUAL Sin Subsidios ni Descuentos	IMPUESTO CON VALOR COMERCIAL Sin Subsidios ni Descuentos
	SAN JOSE INSURGENTES BENITO JUÁREZ	96,437.78 USD	424,751.42 USD	116.62 USD	793.49 USD
	LIBERAL ES DE 1857 ALVARO OBREGON	54,161.37 USD	108,670.17 USD	55.79 USD	136.80 USD
	Industrial San Antonio AZCAPOTZALCO	19,316.11 USD	78,230.49 USD	15.54 USD	89.02 USD

# Fortalecimiento Impuesto Predial

---

## ANÁLISIS DE LA PROBLEMÁTICA PRESENTADA EN EL CASO DE CONDOMINIOS

### Determinación del Valor Catastral en Condominios

Los Condominios bajo el método (aceptado en el Código Fiscal) para la determinación del Valor Catastral del inmueble a través de la utilización de Valores Unitarios (Valor Unitarios de Suelo, VUS y Valor Unitario de Construcción, VUC); se determina de la siguiente forma:

$$\text{Valor Catastral} = [(m2 \text{ suelo}) \times (VUS)] + [(m2 \text{ construcción}) \times (VUC)] \times (1 + 0.08 \text{ Instalaciones Especiales})$$

# Fortalecimiento Impuesto Predial

---

## Determinación del Valor Catastral en Condominios

m<sup>2</sup> suelo = 20 m<sup>2</sup>

Es muy bajo el número de metros cuadrados de terreno correspondientes a cada condominio; por lo que es casi nulo el valor de terreno considerado para la emisión de impuesto

Valor de Suelo = (20m<sup>2</sup>) x (1,707.01 \$/m<sup>2</sup>) = \$34,140.20



# Fortalecimiento Impuesto Predial

---

## Determinación del Valor Catastral en Condominios

El Impuesto Predial Bimestral = \$74 de 80 Unidades condominales representa un impuesto acumulado de todo el inmueble de \$5,920 bimestrales (\$35,520 al año)

Si fuera este inmueble de un solo dueño, cuenta catastral única "global" (inmueble no condominal) pagaría \$180,368 al bimestre (\$1,082,208 anuales)

Actualmente 1,167,662 cuentas son del tipo condominal (51.4% del padrón) y cada día incrementa su número de manera significativa; lo que ya **representa un problema de decremento en la recaudación el cual se agudizará en el largo plazo.**

# Fortalecimiento Impuesto Predial

---

- Un caso paradigmático que ejemplifica perfectamente el efecto de tener un esquema de demérito lineal y acelerado para todo tipo de inmueble y de uso es la Torre mayor.
- Este inmueble, construido en 2003, con 14 años de antigüedad, ubicado en el corredor de oficinas y comercial de más valor de la Ciudad, el cual a precios de mercado no ha perdido valor, sino que lo ha ganado, ha sido objeto de una injusta disminución de valor catastral en su construcción, al grado de que para 2017, se disminuyó su valor de construcción en **\$327 millones (16.4 millones de dólares)**, lo que significa que paga al año **\$4.8 millones (0.24 millones de dólares)** menos de predial por esta medida.



# Ampliación de Potestades Tributarias

## Fortalecimiento Impuesto Predial

---

- El propio artículo 115 de la CPEUM dispone que “... *Las leyes estatales no establecerán exenciones o subsidios en favor de persona o institución alguna respecto de dichas contribuciones. **Sólo estarán exentos los bienes de dominio público de la Federación, de las entidades federativas o los Municipios**, salvo que tales bienes sean utilizados por entidades paraestatales o por particulares, bajo cualquier título, para fines administrativos o propósitos distintos a los de su objeto público..”*
- Tal disposición impone trato fiscal asimétrico en relación al resto de las contribuciones como: ISR, Nóminas, Derechos de Agua, Tenencia, etc.
- Por tanto, resulta necesario llevar a cabo una reforma Constitucional a efectos de derogar este privilegio fiscal que actúa en detrimento de la hacienda pública de los gobiernos subnacionales.
- Adicionalmente, se deben diseñar mecanismos legales e instrumentales que eviten el desfase entre los valores catastrales y los comerciales de los predios.

# Contenido

---

## Vinculación entre el Registro Público de la Propiedad y el Catastro en la CDMX

# Vinculación RPPyC y el Catastro

## Reforma Constitucional

---

- El 5 de febrero de 2017, se publicaron en el Diario Oficial de la Federación unas reformas al Artículo 173 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, entre las que destaca la siguiente facultad del Congreso:

### Artículo 73. ...

I....

...

### XXIX-Q. ...

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

# Sistema de Información Territorial y Urbano

## Plataforma Nacional de Información Registral y Catastral

---

- La Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano prevé la creación del Sistema de Información Territorial y Urbano.
- El **25 de abril de 2017**, se creó la **Plataforma Nacional de Información Registral y Catastral**, que permita el intercambio y la integración de información útil de los tres órdenes de Gobierno y con la cual se conformará un mapa digital registral y catastral que permita conocer y difundir la información del territorio nacional.
- Participarán en la Plataforma, la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU), los Registros Públicos Inmobiliarios y los Catastros de las entidades federativas y los municipios, del Registro Agrario Nacional, del Catastro y del Registro Público Federal, así como de distintas dependencias, entidades paraestatales, órganos desconcentrados y organismos constitucionalmente autónomos federales.
- La integración e intercambio de información, se regirá mediante acuerdos y convenios que se suscriban para tal fin.
- La administración de la Plataforma estará a cargo de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU).

# Vinculación RPPyC y el Catastro

## Ruta de trabajo (a partir de 2016)

- Análisis y estandarización de la información del Registro Público de la Propiedad y Comercio (RPPyC) y el Catastro.
- Instrumentación de procesos automatizados para la vinculación entre datos.
- Creación de un repositorio de registros maestros para análisis, tratamiento y vinculación de datos.
- Herramienta de gestión de registros maestros.
- Obtención de la vinculación de un **mínimo de 100 mil cuentas**.



# Vinculación RPPyC y el Catastro

## Servicios disponibles del Catastro



WEB  
SERVICIOS

### **SERVICIO DE CONSULTA DE CLAVE CATASTRAL**

- Permitir al RPPyC de la CDMX validar las cuentas catastrales para evitar que los usuarios introduzcan claves catastrales inexistentes, claves catastrales que se encuentren de baja o para la cual hayan sido modificados los registros catastrales o del propietario.

### **SERVICIO DE CONSULTA DE PLANOS CATASTRAL**

- Pretende permitir a los registradores del RPPyC la consulta del plano catastral para un determinado predio sobre el que tengan que realizar una inscripción y requieran consultar dicha información.

### **SERVICIO DE CONSULTA TITULARIDAD REGISTRAL**

- Notificar a RPPyC los cambios de titularidad
- Lista de titulares vigentes para la cuenta catastral asociada al predio. Cada titular contendrá el porcentaje de titularidad, nombre, primer apellido, segundo apellido, tipo de identificación y número de identificación, RFC sin homoclave.

# Circulo virtuoso del Predial en la CDMX

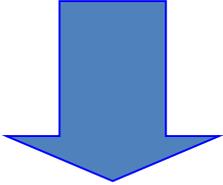
---

**Modernización del catastro**

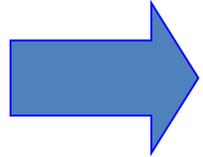
**Estructura fiscal adecuada del impuesto Predial**

**Más y mejores opciones de pago y**

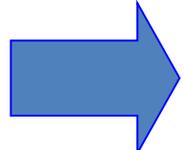
**Mayor presencia fiscal**



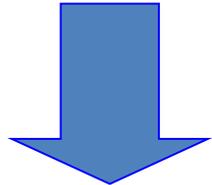
Recaudación local eficiente



Mayores ingresos locales y de participaciones



Más inversión en infraestructura y servicios



**Mayor crecimiento Económico e incremento en la plusvalía de inmuebles**

# Adecuar normas y procedimientos a uso de Nuevas Tecnologías

## Impuesto sobre Hospedaje

**La CDMX será la primera Ciudad en América Latina en la cual AIRBNB va a operar como retenedor del Impuesto al Hospedaje.**

### Ciudades, condados, y países

donde hemos entrado en acuerdos

- Ajaccio, FR
- Bordeaux, FR
- Amsterdam
- Cannes, FR
- Alabama
- Chamonix-Mont-Blanc, FR
- Anchorage, AK
- Cleveland
- Cuyahoga County, Ohio
- Annecy, FR
- Colorado Springs, CO
- Antibes, FR
- Connecticut
- Arizona
- District of Columbia
- Avignon, FR
- Florida
- Biarritz, FR
- Humboldt County, CA
- Boulder, CO
- Idaho
- Illinois and Chicago, IL
- Paris, FR
- India
- Pennsylvania and Philadelphia, PA
- Jersey City, NJ
- Phoenix, AZ
- Kansas
- Portland, OR
- La Rochelle, FR
- Reno, NV
- Lille, FR
- Rhode Island
- Lisbon, Portugal
- Saint-Malo, FR
- Louisiana
- San Diego, CA
- Los Angeles, CA
- San Francisco, CA
- Lyon, FR
- San Jose, CA
- Malibu, CA
- Santa Clara, CA
- Marseille, FR
- Santa Cruz County, CA
- Montgomery County, MD
- Santa Fe, NM
- Montpellier, FR
- Santa Monica, CA
- Nantes, FR
- South Carolina
- New Orleans, LA
- Strasbourg, FR
- Nice, FR
- Taos, NM
- North Carolina
- Toulouse, FR
- Oakland, CA
- Utah
- Oregon
- Vermont
- Palo Alto, CA
- Washington State

---

MUCHAS GRACIAS



TEORERÍA DE LA CIUDAD DE MÉXICO

[ebarriga@finanzas.cdmx.gob.mx](mailto:ebarriga@finanzas.cdmx.gob.mx)

# Predial en Reforma Hacendaria 2014

---

En la Reforma Hacendaria aprobada en 2014 por el Congreso de la Unión, el Ejecutivo Federal, en la exposición de motivos a la Iniciativa de Reforma a la Ley de Coordinación Fiscal a la letra señaló:

*“respecto del impuesto predial, que **México es el país de la OCDE con el menor nivel de recaudación ya que ésta representa sólo el 0.2% del PIB nacional, mientras que el promedio de la recaudación en los países que integran dicha Organización es de 1.1% del PIB. La recaudación es superior incluso en otros países con un nivel de desarrollo similar al nuestro. Por ejemplo, en Chile la recaudación de dicha contribución alcanza 0.6% de su PIB. Por lo anterior, es necesario buscar alternativas para cambiar la situación descrita, contribuyendo al fortalecimiento de los ingresos de los municipios, por lo que en la presente Iniciativa se propone aprovechar las ventajas comparativas y las economías de escala de las entidades federativas, a través de su estructura administrativa y recaudatoria, a fin de que se establezcan medidas que permitan potenciar el cobro del impuesto predial.***

# Predial en Reforma Hacendaria 2014

---

*Con esta nueva fórmula, el Ejecutivo Federal advierte los siguientes beneficios para los municipios que cedan la administración de dicho impuesto al gobierno estatal: i) mayores ingresos propios por el incremento esperado en la recaudación; ii) más ingresos derivados del Fondo de Fomento Municipal; iii) una participación más elevada de los recursos del Fondo General de Participaciones, como consecuencia del incremento en la recaudación, y iv) menores costos de administración del impuesto, mismos que se absorberán por las entidades federativas aprovechando las economías de escala y sinergias presentes en ese orden de gobierno.”*

# Predial en Reforma Hacendaria 2014

---

El Fondo de Fomento Municipal se distribuirá entre las entidades conforme a la fórmula siguiente:

$$F_{i,t} = F_{i,13} + \Delta FFM_{13,t}(0.7C_{i,t} + 0.3CP_{i,t})$$

$$CP_{i,t} = \frac{I_{i,t}nc_i}{\sum_i I_{i,t}nc_i}$$

$CP_{i,t}$  es el coeficiente de distribución del 30% del excedente del Fondo de Fomento Municipal con respecto a 2013 de la entidad  $i$  en el año  $t$  en que se efectúa el cálculo, siempre y cuando el gobierno de dicha entidad sea el responsable del cobro del impuesto predial a nombre del municipio.

Para que un estado compruebe la existencia de la coordinación fiscal en el impuesto predial, se deberá haber celebrado un convenio con el municipio correspondiente y publicado en el medio de difusión oficial estatal, en el entendido de que la inexistencia o extinción de dicho convenio hará que se deje de ser elegible para la distribución de esta porción del Fondo.

# Predial en Reforma Hacendaria 2014

---

El coeficiente  $CP_{i,t}$  a que se refiere la fórmula establecida en el artículo 2-A de esta Ley de Coordinación Fiscal será aplicable a partir del ejercicio fiscal de 2015. La información considerada para el cálculo del mismo será aquella que las entidades federativas proporcionen a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, a más tardar el 15 de agosto de 2014.

**El Distrito Federal queda considerado para efectos del cálculo del coeficiente  $CP_{i,t}$ .**

# Impuesto Predial: Hacienda Pública Unitaria



CÁMARA DE DIPUTADOS DEL H. CONGRESO DE LA UNIÓN  
Secretaría General  
Secretaría de Servicios Parlamentarios

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

*Última Reforma DOF 15-08-2016*

**Artículo 122.** La Ciudad de México es una entidad federativa que goza de autonomía en todo lo concerniente a su régimen interior y a su organización política y administrativa.

- V. La Administración Pública de la Ciudad de México será centralizada y paraestatal. La hacienda pública de la Ciudad y su administración serán unitarias. incluyendo los tabuladores de remuneraciones y percepciones de los servidores públicos. El régimen patrimonial de la Administración Pública Centralizada también tendrá carácter unitario.

La hacienda pública de la Ciudad de México se organizará conforme a criterios de unidad presupuestaria y financiera.

# Contenido

---

1. Introducción
2. Ampliación de Potestades Tributarias a Entidades Federativas
3. Modificación a la distribución de Participaciones Federales
4. Consideraciones Generales

# Reforma hacendaria

## Implicaciones

---

- En 2013 se aprobó una nueva reforma hacendaria en materia de federalismo fiscal, no obstante lo anterior, en términos generales, dicha reforma no modifica la mecánica de distribución de las Participaciones Federales aprobada en 2008.
- En este sentido, a partir de 2014 las participaciones se han distribuido conforme a lo siguiente:

# Reforma hacendaria

## Implicaciones

---

### ➤ Fondo General de Participaciones (FGP):

- ✓ Se fija el monto nominal de las participaciones recibidas por las entidades federativas en el 2007 y se distribuyen los incrementos en el fondo mediante los criterios siguientes:
  - 60%= crecimiento del PIB de las entidades federativas, **ponderado por población.**
  - 30%= incrementos en la recaudación de impuestos y derechos de cada entidad federativa, **ponderado por población.**
  - 10%= nivel de recaudación de impuestos y derechos de cada entidad federativa, **ponderado por población.**

# Reforma hacendaria

## Implicaciones

---

### ▪ Fondo de Fomento Municipal (FOMUN):

- ✓ Se fija el monto nominal del FOMUN a partir de los recursos que recibieron las entidades federativas en el 2013 y se distribuye el incremento en el fondo conforme a lo siguiente:
  - 70%= coeficiente de la recaudación local de predial y de los derechos de agua, que registre un flujo de efectivo, **ponderado por población.**
  - 30%= recaudación del predial de los municipios o demarcaciones territoriales que hayan convenido con la entidad el cobro de dicho impuesto y que registren un flujo de efectivo, **ponderado por población.**
- ✓ Lo anterior, de tal forma que el monto per cápita dependa del crecimiento en la recaudación de agua y predial, ponderado por su población.

# Reforma hacendaria

## Implicaciones

---

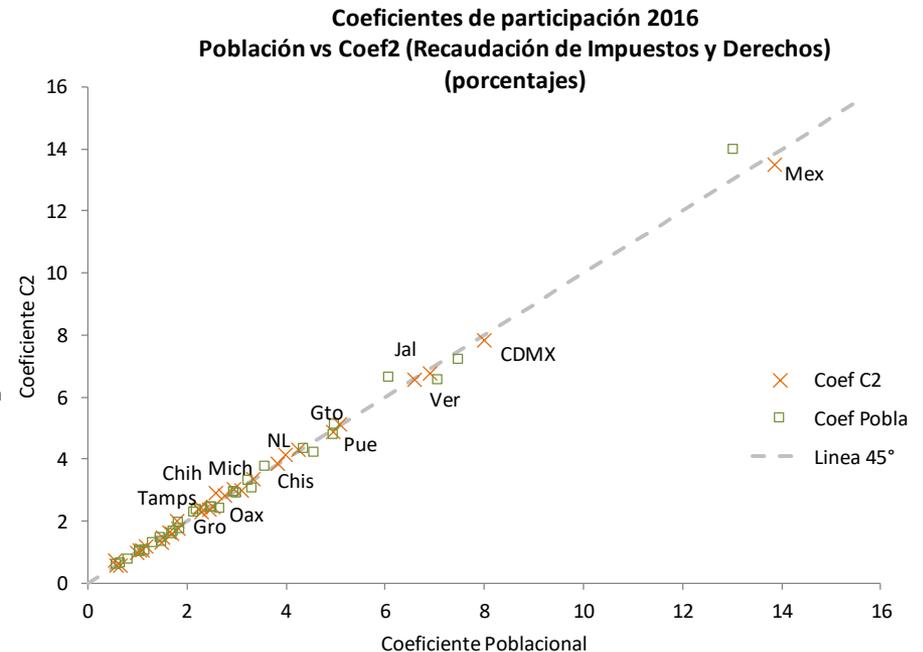
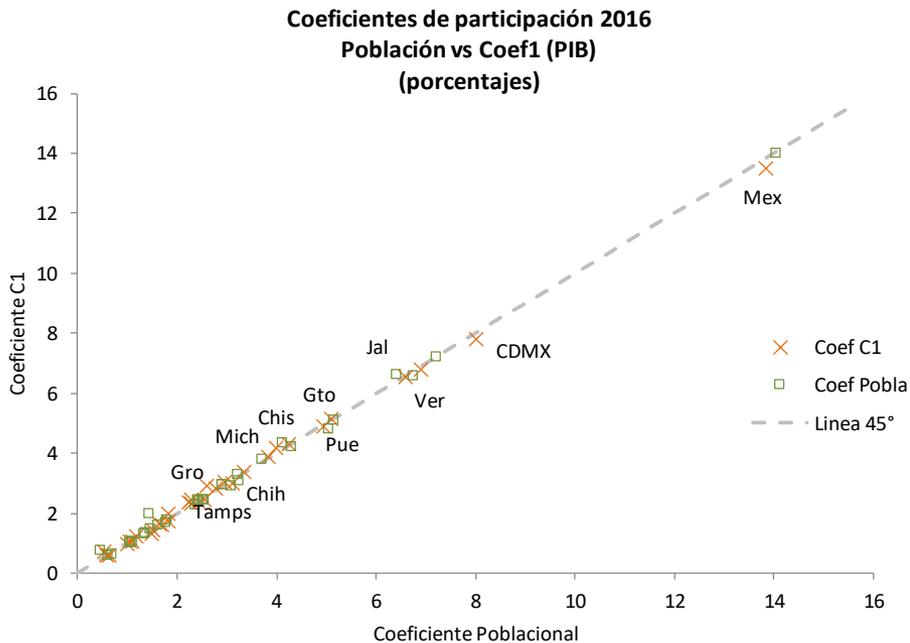
### ➤ El Fondo de Fiscalización y Recaudación (FOFIR):

- ✓ Se fija el monto nominal de recursos que le correspondió a las entidades federativas en 2013 por concepto del Fondo de Fiscalización y se distribuye el incremento en el fondo conforme a lo siguiente:
- ✓ Las Entidades Federativas recibirán mensualmente un anticipo por concepto del Fondo que ascenderá a la cantidad mensual promedio que corresponde a lo que la entidad recibió en 2013.
- ✓ Adicionalmente, de forma trimestral, se distribuirán los recursos disminuyendo las cantidades entregadas por los anticipos conforme a lo siguiente:
  - 30%= cifras virtuales de la Entidad como % del PIB estatal, **ponderado por población.**
  - 10%= valor mercancía embargada o asegurada, **ponderado por población.**
  - 30%= incremento en recaudación de impuestos y derechos locales, **ponderado por población.**
  - 30%= recaudación de impuestos y derechos locales más las Participaciones Federales que se hayan percibido en dicho ejercicio incluyendo los incentivos, **ponderado por población.**

# Reforma hacendaria

## Población y coeficientes del FGP

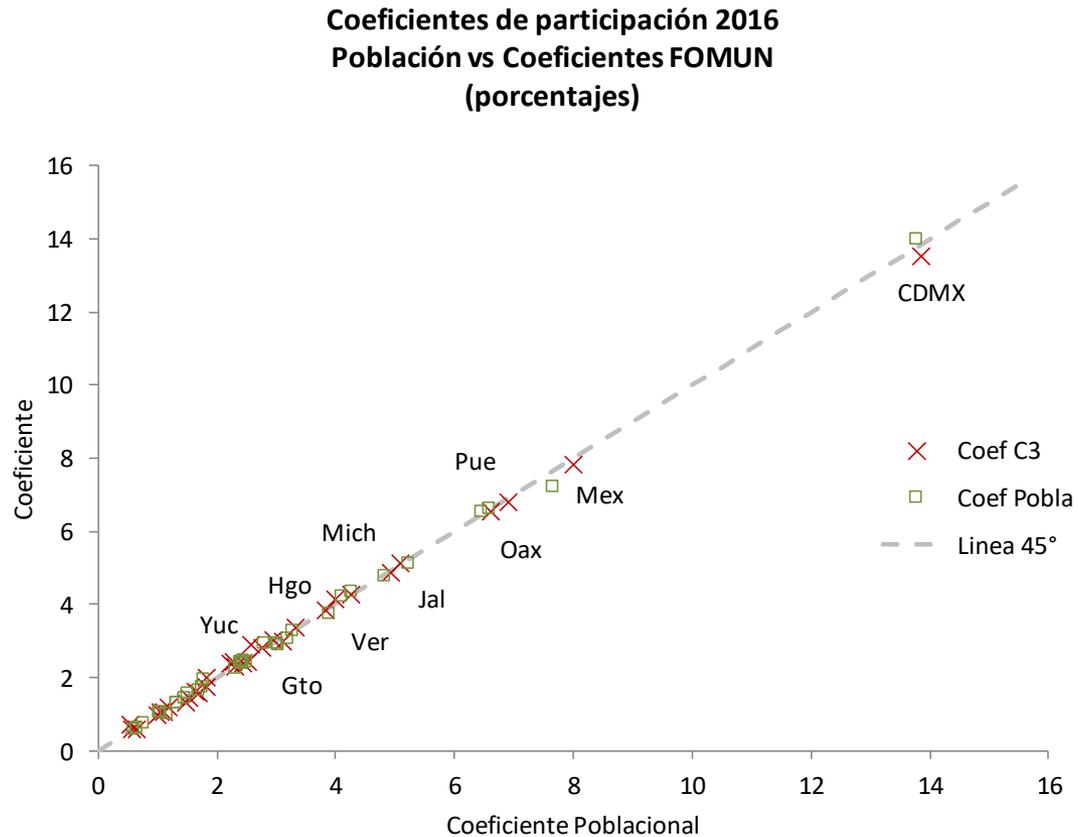
- Para efectos prácticos, la **Población resulta ser la variable relevante** para la distribución de participaciones.



# Reforma hacendaria

## Población y coeficientes del FOMUN

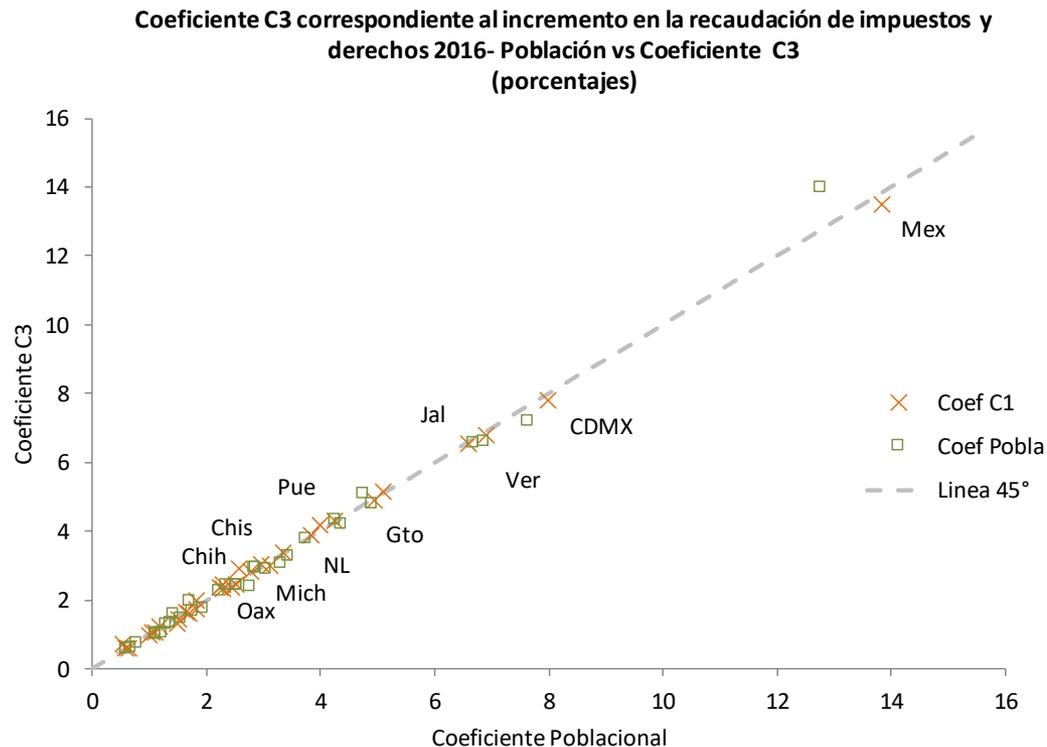
- El coeficiente con el que se distribuye el FOMUN es el poblacional.



# Reforma hacendaria

## Población y coeficientes del FOFIR

- Considerando los coeficientes que parten de la información del incremento en la recaudación de impuestos y derechos (c3), no hay diferencia sustancial con el coeficiente poblacional.

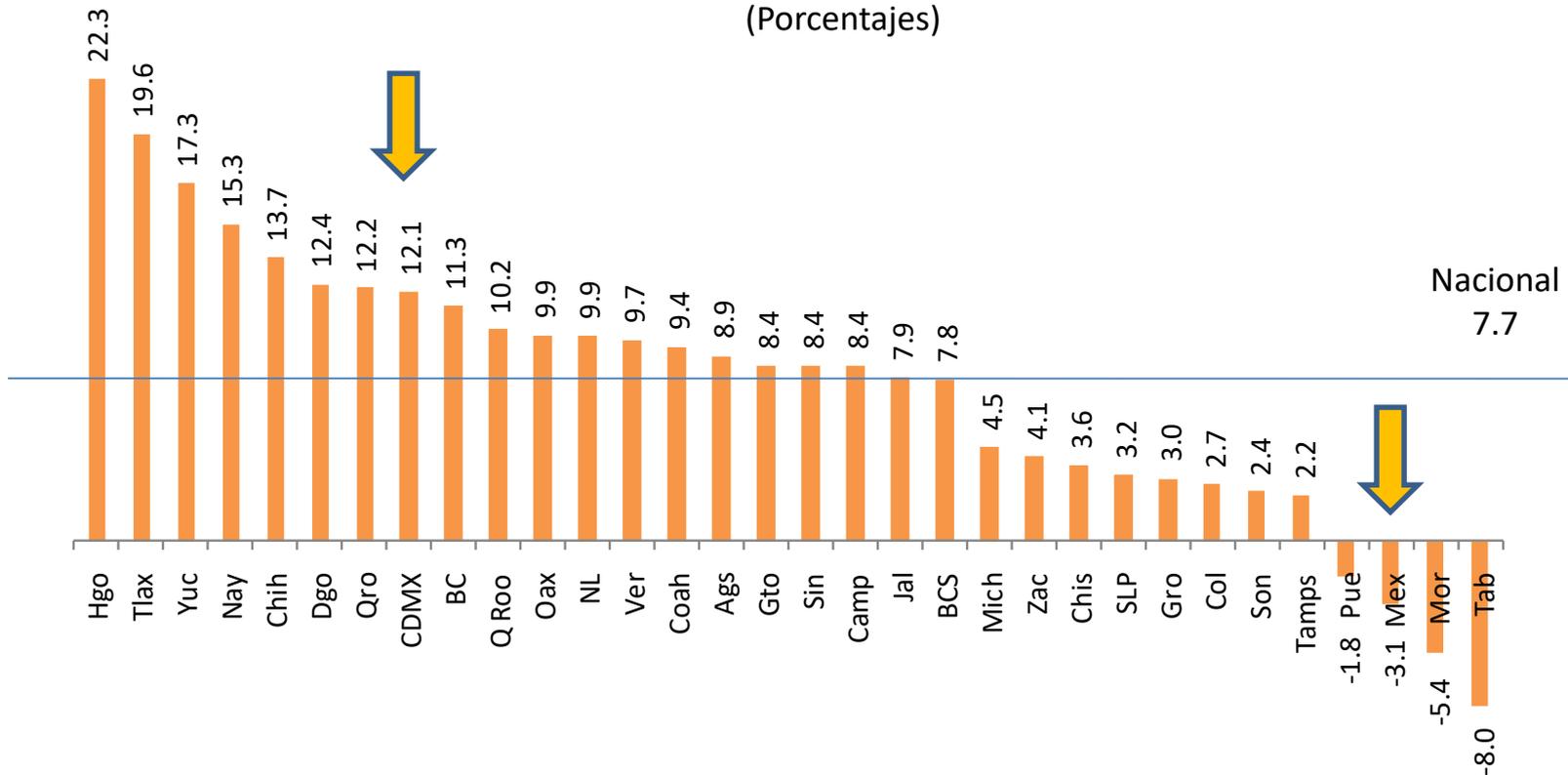


# Reforma hacendaria

## Distorsión de las fórmulas de distribución

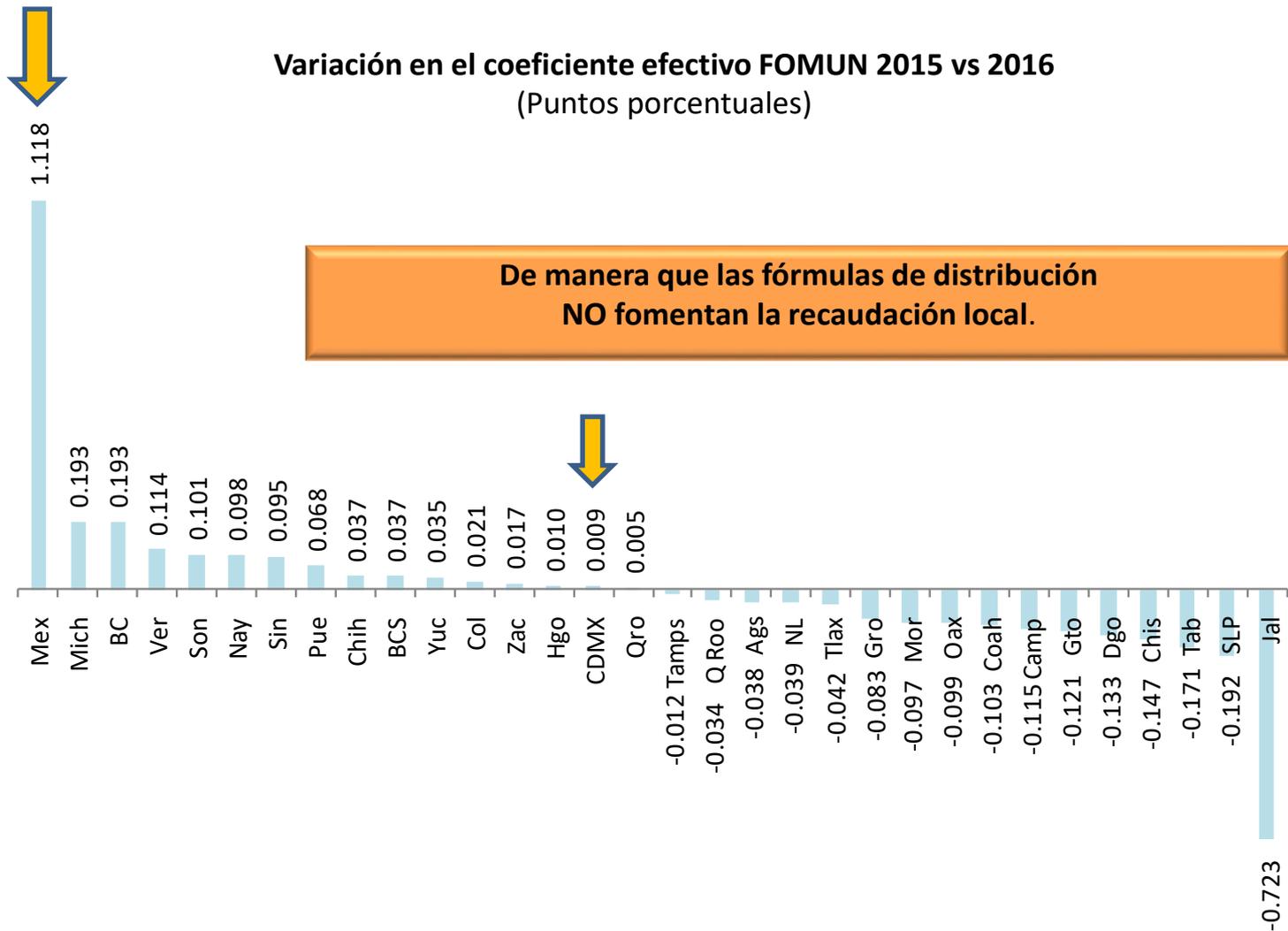
- Aún y cuando las Entidades Federativas realicen esfuerzos importantes para incrementar su recaudación y de esta forma se vea recompensado a través de Participaciones Federales, **las fórmulas de distribución desincentivan tales esfuerzos.**

Variación en la Recaudación de impuestos y derechos locales 2014/2015  
(Porcentajes)



# Reforma hacendaria

## Distorsión de las fórmulas de distribución



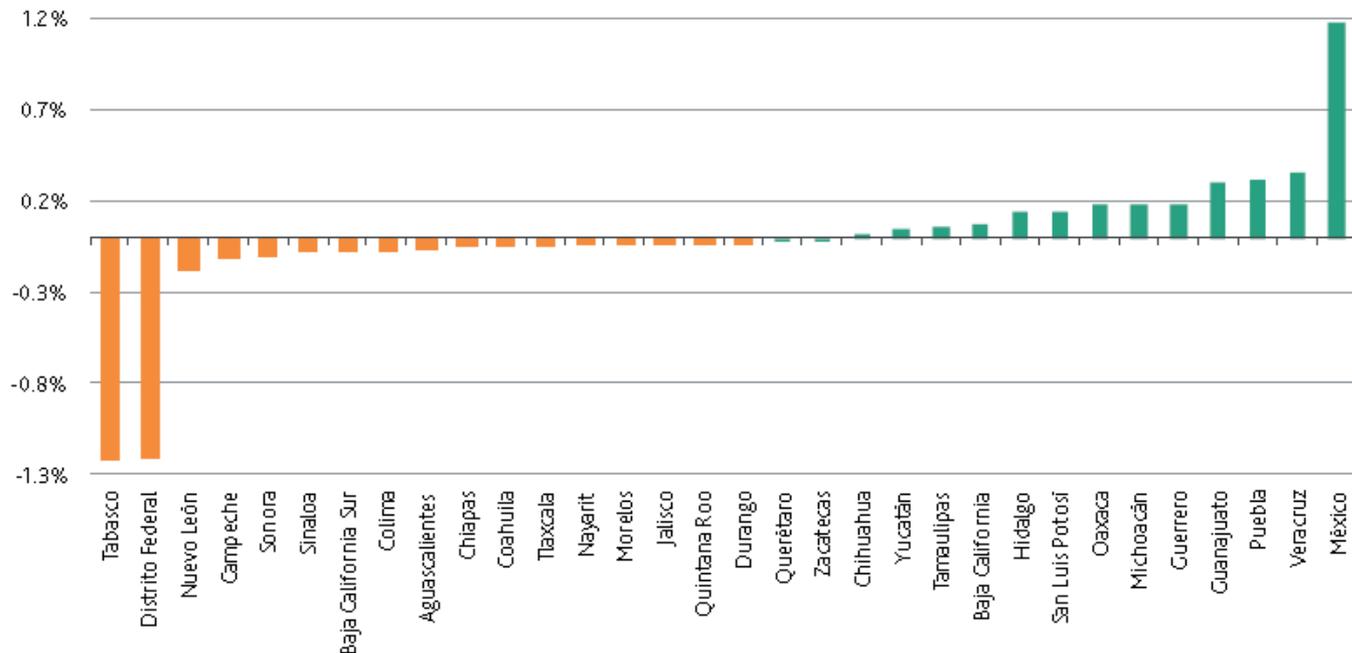
# Reforma hacendaria

## Distorsión de las fórmulas de distribución

- Debido a lo efectos distorsionantes de las fórmulas de distribución la Calificadora Moody's, en su “*Comentario Especial*” de marzo de 2013, encontró que
- “...han surgido Estados ganadores y perdedores en términos de las participaciones recibidas...”

GRÁFICA 2

Crecimiento de la proporción de participaciones (2007-2012)



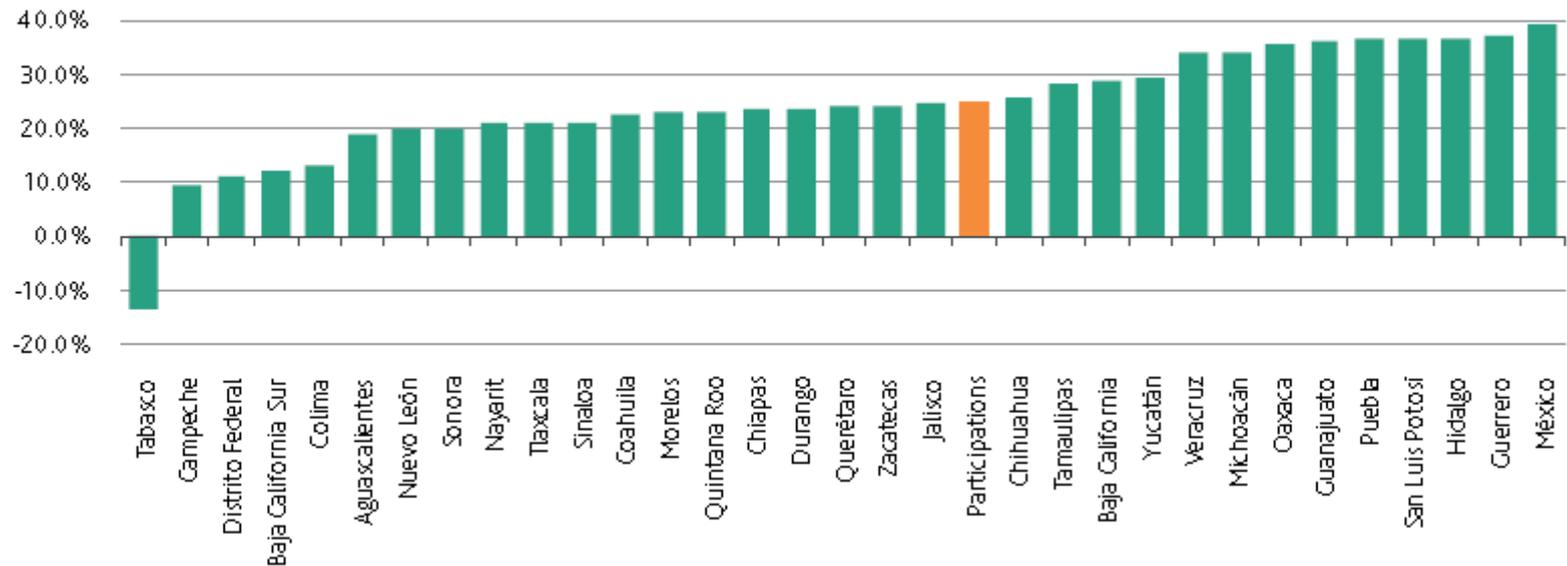
# Reforma hacendaria

## Distorsión de las fórmulas de distribución

- Asimismo, indica que “...Debido a que no existe un mecanismo para compensar la diferencia entre las participaciones recibidas por ganadores y perdedores en la nueva fórmula, la disparidad entre Estados en términos de ingresos discrecionales se ha pronunciado y continuará incrementándose conforme vaya ganando peso la nueva fórmula...”

GRÁFICA 3

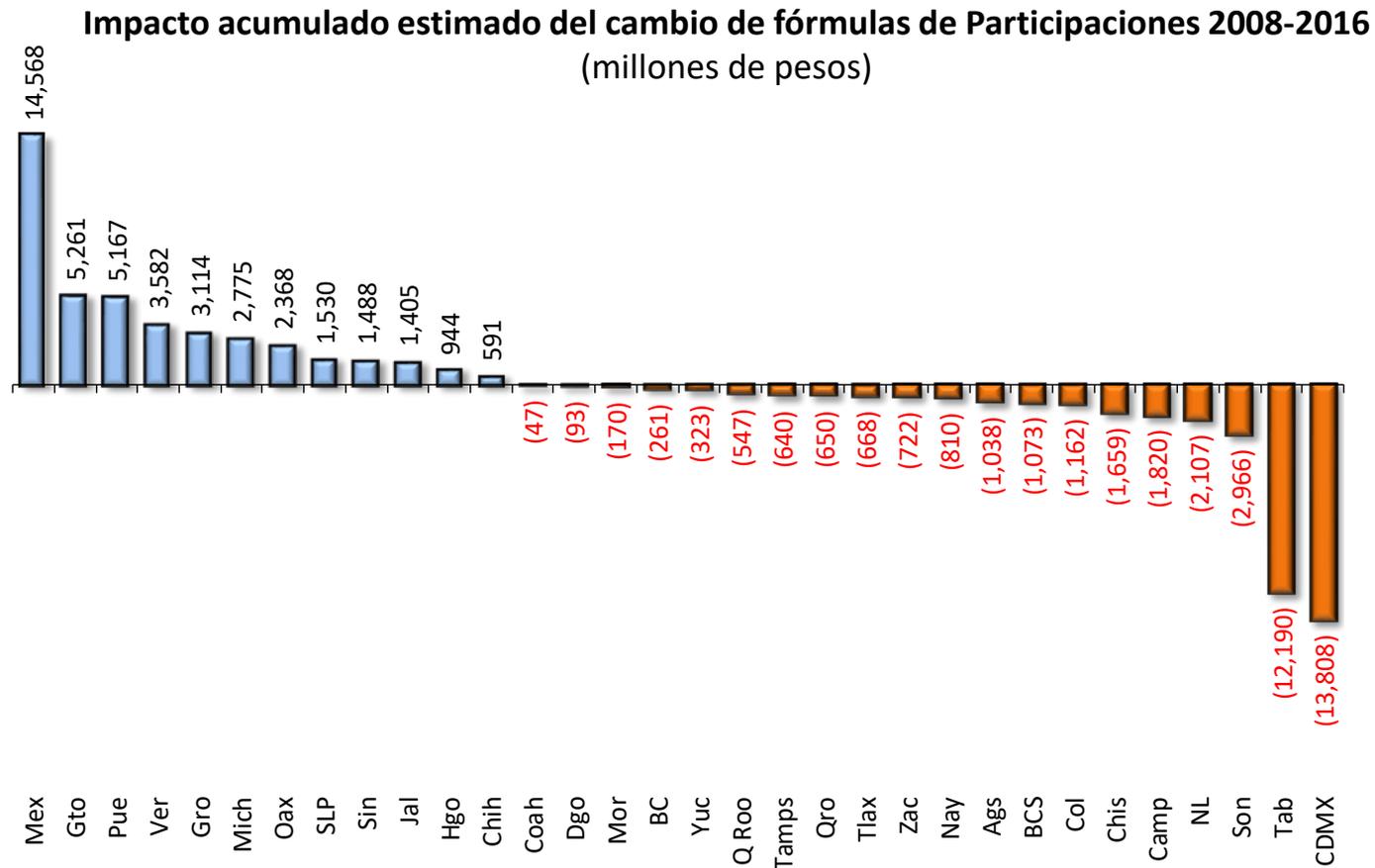
Crecimiento real en ingresos por participaciones 2007-2012



# Reforma hacendaria

## Distorsión de las fórmulas de distribución

- Debido al efecto de suma cero de las fórmulas de distribución, unas cuantas Entidades Federativas absorben las pérdidas.



# Contenido

---

1. Introducción
2. Ampliación de Potestades Tributarias a Entidades Federativas
3. Modificación a la distribución de Participaciones Federales
4. Consideraciones Generales
5. Economía del comportamiento: Evidencia para la CDMX

# Economía del Comportamiento

## Evidencia para la CDMX

---

### Antecedentes

- La Economía del Comportamiento, es una rama de la economía que busca **entender los factores que llevan a los individuos a tomar decisiones.**
- **Los estudios en esta materia** se basan en experimentos que evalúan **la conducta de los ciudadanos** ante estímulos externos (intervenciones, políticas, etc.) o conocer cuál fue su comportamiento **en ciertas situaciones** (crisis, alza de impuestos, etc.)
- Los resultados de **estos estudios** son una **rica fuente de información** para el **diseño de políticas públicas** más eficientes, ya que considerarían **cómo se comportan los individuos en la realidad.**

# Economía del Comportamiento

## Evidencia para la CDMX

---

### Incremento de opciones de pago

- En 2015 la Tesorería del Distrito Federal realizó un análisis, respecto al efecto que tienen diversos factores sobre el cumplimiento en el pago de impuestos por parte de los contribuyentes.
- **El análisis abarcó** tanto las **características de los contribuyentes** (tamaño, personalidad jurídica, etc.) como **acciones de la autoridad** (incremento en tasa, creación de opciones de pago, etc.) **y factores externos** (situación económica, etc.).
- El tributo seleccionado fue el **Impuesto sobre Nóminas**, el impuesto **más importante** en términos de recaudación para la Ciudad de México.

# Economía del Comportamiento

## Evidencia para la CDMX

---

### Resultados

- Los **contribuyentes más grandes** (en términos de empleo), con **personalidad moral y registrados ante el IMSS**, son más propensos a **pagar sus obligaciones fiscales en tiempo**.
- Los **contribuyentes**, en general, son, **más proclives a pagar impuestos** cuando existe un **entorno económico propicio**.
- **No** se encuentra **evidencia** significativa que indique que el **cambio de tasa** se un factor que **afecte el nivel de cumplimiento** del tributo.
- Se encontró **evidencia sobre la incidencia positiva** del **incremento de puntos de pago y uso de las TIC's** en el **pago oportuno**.

# Economía del Comportamiento

## Evidencia para la CDMX

---

### Resultados

- En concreto, se encuentra que **el tiempo** que destinaron los contribuyentes **para realizar el pago** de sus impuestos **a través de banca comercial e internet** fue de casi **60 días menos**, en promedio, que el que destinaron los ciudadanos que utilizaron **una AT**.
- En caso de que el pago se hubiera realizado en **tiendas de conveniencia**, el **tiempo fue menor** en casi un **mes y medio** (en promedio), **en comparación** al utilizado en una **AT**.