



**UNIVERSIDAD AUTÓNOMA
DE AGUASCALIENTES**

MAESTRIA EN VALUACIÓN

CENTRO DE CIENCIAS DEL DISEÑO Y LA CONSTRUCCIÓN.

**TESIS PARA OBTENER EL GRADO DE MAESTRO EN
VALUACIÓN.**

**“GUÍA PARA LA INTERVENCIÓN DEL VALUADOR,
CONFORME A LA LEY DE CATASTRO DEL ESTADO DE
AGUASCALIENTES”.**

Asesores:

**Dra. Lucia Mendoza Schietekat.
Arq. y M.V. José Díaz Ríos.**

Aguascalientes, Ags., a 29 de Julio de 2011.



Marco Antonio Hernández Medina.



UNIVERSIDAD AUTONOMA DE AGUASCALIENTES

CENTRO DE CIENCIAS DEL DISEÑO Y DE LA CONSTRUCCIÓN

DC-D-332

ASUNTO: Autorización de Tema de Trabajo Recepcional.

LIC. MARCO ANTONIO HERNANDEZ MEDINA PRESENTE.

Con base en lo que establece el Reglamento de Docencia en el artículo 173, le informo que se le autoriza el tema de Trabajo Recepcional "Guía para la intervención del valuador, conforme a la Ley de Catastro del Estado de Aguascalientes." Así mismo se le designa como asesor al M. en Val. José Díaz Ríos. A fin de asignarle fecha para la verificación del Examen de Grado para la obtención del título de la Maestría en Valuación, deberá cumplir con lo establecido en los artículos 161, 162, 174 y 175.

Con el objeto de dar cumplimiento a este reglamento el paso siguiente será autorizar la impresión de su tesis, toda vez que presente la carta de liberación y/o acuerdo señalado en la Fracc. II del artículo 175.

Sin más por el momento, aprovecho la oportunidad para enviarle un cordial saludo.

ATENTAMENTE "SE LUMEN PROFERRE" Aguascalientes, Ags., 29 de septiembre de 2011

DR. EN ING. MARIO EDUARDO ZERMEÑO DE LEON DECANO

V. B.

- c.c.p. M. EN A. JOSE LUIS LOPEZ LOPEZ Secretario de Investigación y Posgrados.
- c.c.p. M. EN VAL MANUEL ANDREI MURILLO MENDEZ Jefe del Depto. de Construcción y Estructuras.
- c.c.p. Archivo.

CYVP/lbm



UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE AGUASCALIENTES.

DR. EN I. MARIO EDUARDO ZERMEÑO DE LEÓN.

DECANO DEL CENTRO DE CIENCIAS DEL DISEÑO Y DE LA CONSTRUCCIÓN.

P R E S E N T E.

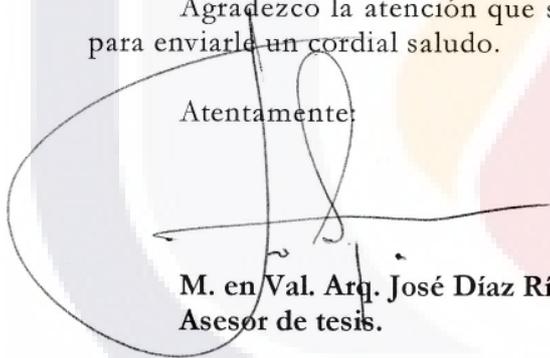
Por este conducto, me permito hacer de su conocimiento que el Lic. Marco Antonio Hernández Medina, ha concluido la tesis que lleva por título:

“Guía para la intervención del valuador, conforme a la Ley de Catastro del Estado de Aguascalientes”.

Por lo que, conforme a los lineamientos, objetivos y contenidos planteados para su autorización y en cuya tesis **fungí como Asesor**, y una vez analizada, he autorizado al sustentante para que realice la impresión final del documento y realice los trámites para obtener el grado de Maestría en Valuación por la Universidad Autónoma de Aguascalientes.

Agradezco la atención que se sirva prestar a la presente y aprovecho la ocasión para enviarle un cordial saludo.

Atentamente:



M. en Val. Arq. José Díaz Ríos.
Asesor de tesis.

C.c.p.- Lic. Marco Antonio Hernández Medina.- Para su conocimiento
C.c.p. Archivo.



V.O. Bo
P.P. 

DEDICATORIAS Y AGRADECIMIENTOS:

A DIOS:

Gracias señor por ser tan generoso.

A MIS PADRES:

SERAPIO HERNÁNDEZ PLASCENCIA (IN MEMORIAM) Y ESTHER MEDINA MORALES:

Muchas gracias por forjarme como hombre de bien y darme ejemplo de integridad y congruencia.

A MIS MAESTROS Y ASESORES:

Mi eterno agradecimiento por sus consejos y dedicación.

A LAS ARQUITECTAS CECILIA Y. VEGA PONCE y NORMA H. AGUILAR FRIAS:

En humilde reconocimiento a su dedicación, entrega, sacrificio y a su integridad personal e intelectual.

A MI ESPOSA E HIJOS:

Por su apoyo y profundo amor, gracias ahora y siempre.

A MIS HERMANOS:

Simplemente gracias por ser como son.

A MIS COMPAÑEROS:

Mi infinito agradecimiento por su tiempo, paciencia, consejos, apoyo, pero sobre todo, por acompañarme siempre en este reto; ojalá pueda en alguna ocasión corresponder a ello.

RESUMEN:

Una vez aprobada la nueva Ley de Catastro del Estado de Aguascalientes, con el presente trabajo, se pretende proporcionar una herramienta de fácil acceso a aquellas personas que reuniendo los requisitos que señala la propia legislación, estén en posibilidad de desarrollar su actividad como valuadores en el campo de la valuación catastral, conforme a la propia legislación catastral, al instructivo de la materia y la Ley de Hacienda del municipio capital; analizando el comportamiento de las tasas como parte integrante del impuesto y que de cuyo incremento, fue la forma por la que las diversas administraciones municipales de Aguascalientes, se allegaron de recursos sin realizar una revaluación global en dicho municipio, es decir, sin modificar la base (valor de la tierra y construcciones), analizando también el marco legal que regula su intervención, y proponiendo unos modelos de escritos sencillos, pero que satisfacen los requerimientos legales para el trámite que realicen para que se incorporen a la institución que los admite, regula y capacita a fin de formar parte del padrón de valuadores profesionales en el Estado de Aguascalientes.

También, se analizan los antecedentes históricos del Catastro en México, el montos de los presupuestos de ingresos para los Impuestos Sobre Adquisición de Inmuebles y el Impuesto a la Propiedad Raíz, desde 1993 hasta 1997, donde se presupuestaba mayor ingreso por concepto del primer tributo; con posterioridad a 1997, se presupuestó mayor ingreso por concepto del segundo de los tributos señalados, lo que aconteció, evidentemente por el incremento que se dio a las tasas y una mayor eficiencia en la recaudación, llegando inclusive la autoridad iniciar un elevado número de procedimientos de ejecución para llegar a cobrar las cantidades determinadas por tales conceptos.

Asimismo, se precisan los requisitos mínimos que deben satisfacer los avalúos que se emitan como peritos profesionales en valuación en el área catastral, una vez que se actualicen los supuestos legales contenidos en los artículos 51 y 52 de dicha legislación catastral.

ÍNDICE:

Título. - - - - - i

Carta de autorización de tema de trabajo recepcional. - ii

Carta de autorización de impresión de trabajo final. - - - iii

Dedicatorias y agradecimientos. - - - - - iv

Resumen. - - - - - v

Índice. - - - - - vi

CAPÍTULO I: ANTECEDENTES

I.1 Introducción.- - - - -1

I.2 Análisis del Instructivo de Valuación Catastral para Predios Urbanos en el Estado de Aguascalientes. - - - - - 8

I.3 Breve antecedente histórico del Impuesto Predial y el Catastro en México. - - - - - 17

CAPÍTULO II: MARCO NORMATIVO

II.1 Marco teórico Jurídico de la intervención del valuador en la Ley de Catastro del Estado de Aguascalientes y en la Ley de Ingresos del municipio de Aguascalientes para el ejercicio fiscal 2011. - - - - - 21

II.2 Aspectos y conceptos importantes relativos a la valuación de la Ley de Catastro del Estado de Aguascalientes.- - - - - 30

II.3 Normas mínimas que deben satisfacer los avalúos emitidos por los peritos valuadores profesionales conforme a la legislación catastral.- - - - - 44

CAPITULO III: ANÁLISIS COMPARATIVOS

III.1 Tabla de análisis comparativos de las tasas del Impuesto a la propiedad raíz y al Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles en el municipio de Aguascalientes para los ejercicios

fiscales de 1993 a 2011, con sus gráficas.- - - - - 47

III.2 Observaciones a la tabla de análisis comparativos de las tasas del Impuesto a la propiedad raíz y al Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles en el municipio de Aguascalientes para los ejercicios fiscales de 1993 a 2011. - - 77

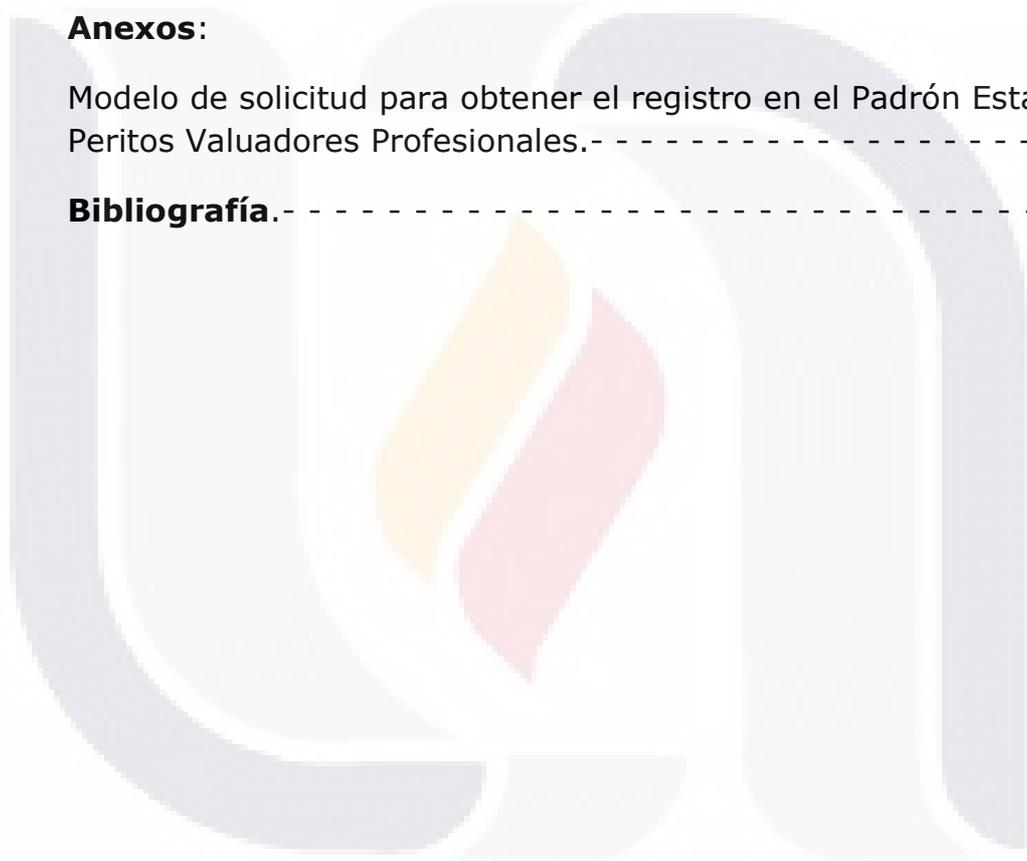
Conclusiones.- - - - - 81

Recomendaciones.- - - - - 82

Anexos:

Modelo de solicitud para obtener el registro en el Padrón Estatal de Peritos Valuadores Profesionales.- - - - - 84

Bibliografía.- - - - - 86



INTRODUCCIÓN:

Dado que el sector público requiere para el cumplimiento de sus funciones de un conjunto de medios financieros que se les llama ingresos públicos, los que, para estar en posibilidad de recaudar, es indispensable se contengan en una ley, la que, se le conoce como Ley de Ingresos y puede ser federal, estatal y municipal.

Desde hace varios años, las administraciones municipales se han quejado que los recursos recaudados y los allegados por la Federación, son insuficientes para satisfacer las necesidades poblacionales y de infraestructura necesaria, y una de sus propuestas, ha sido actualizar o reevaluar catastralmente los predios de cada municipio, situación que en el municipio capital del Estado de Aguascalientes, no se había dado, no obstante ser obligatorio constitucionalmente hablando, ya que en la actualidad, de la recaudación del Impuesto a la Propiedad raíz (Predial) y del agua, depende la distribución de los recursos que otorga a cada municipio la Federación; además de que tal circunstancia es necesario e imprescindible realizarla, toda vez que para los municipios, es la principal fuente impositiva propia y a través de ello, como ya se dijo, se cumple la obligación que se impuso en la reforma constitucional de diciembre de 1999.

En efecto, previo a la revaluación correspondiente al ejercicio fiscal del municipio de Aguascalientes de 2011, la última reunión de la Junta Catastral del Estado y que actualizó los valores aplicables a la tierra y a las construcciones, se llevó a cabo en fecha 8 de Diciembre de 1993, y cuyo resultado, se publicó en el Periódico Oficial del Estado el día 19 de Diciembre de 1993 y a partir de la cual, se generaron unas tablas de valores aglutinados por zona y por tipo de construcción y desde esa fecha, no se había dado una revaluación de los predios en tal municipio, no obstante que conforme a la reforma Constitucional al artículo 115, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 23 de Diciembre de 1999 y que entró en vigor noventa días después de su publicación; en cuya exposición de motivos, se indicó que con el objeto de fortalecer la autonomía municipal, se facultó a los municipios a proponer y cobrar las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria y en cuyo

artículo Quinto transitorio se precisaba que: ***"Antes 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"***.

Sin embargo, ni en el municipio de Aguascalientes ni en los demás municipios del Estado, se realizaron tales adecuaciones y prefirieron aumentar únicamente la tasa del impuesto hasta en un 150% con el objeto de incrementar la recaudación sin actualizar los valores de los predios y construcciones y que esta actualización sirviera de base para ello, colocando a los municipios del Estado de Aguascalientes como unos de los que tenían las tasas más altas para el pago del impuesto predial o a la propiedad raíz en el país, contrario a otros municipios de la república, en donde las tasas se mantenían bajas, pero la base gravable (valor de tierra y construcciones) era más elevada.

Así pues y dada la omisión de muchos municipios a nivel nacional, en la reforma fiscal federal de 2008, en la que se establecieron nuevas reglas para la distribución de los recursos que los municipios reciben de la federación a través de las participaciones federales, las que representan casi el 70% del total de los ingresos de éstos, en las que se penaliza severamente la falta de crecimiento en la recaudación del impuesto predial y de los derechos de agua cobrados como únicas variables que dependen directamente del municipio y como consecuencia de ello, el municipio de Aguascalientes descendió en la escala de obtención de las participaciones federales.

A fin de cumplir con la aludida reforma constitucional y con el propósito de que no siguieran disminuyendo las aportaciones federales que percibía, además de tratar de incrementar la

recaudación, a partir de la administración municipal 2008-2010, se propuso actualizar los valores de la tierra y las construcciones, proponiendo la reducción de las tasas a los niveles de las tasas de se cobraron para el ejercicio fiscal de 1994, que representaban en los predios con construcción una reducción del 150% y a los predios sin construcción una reducción equivalente al 117%, además, se propuso un incremento máximo del 25% con respecto al impuesto causado en el 2008; un pago mínimo de \$145.00 anuales por concepto de impuesto predial; un periodo de pago de enero a marzo; ampliación del plazo de pago hasta el mes de marzo; un descuento a razón del 10% por pago antes del mes de marzo de dicho ejercicio fiscal y se continuó con el apoyo (descuento) a grupos vulnerables e instituciones asistenciales que satisficieran determinados requisitos.

Esta medida, se señaló que se formularía bajo el esquema de estricta gradualidad¹, hasta un incremento que no exceda del 25% en las poco más de 306,000 cuentas catastrales que existen en el municipio de Aguascalientes y precisando que el pago sería proporcional con base al valor real del inmueble, en virtud de que, por la omisión de actualización de los valores catastrales desde hace 17 años, se habían dado desproporciones tales, que al compararse, una casa de interés social ubicada en un fraccionamiento de reciente creación, por la falta de esa actualización, pagaba lo mismo o más que una vivienda ubicada en un fraccionamiento residencial creado antes de dicha actualización

Como consecuencia de ello, en la Ley de Ingresos del Municipio de Aguascalientes para el ejercicio fiscal 2011, se señala que la base para el pago del impuesto a la propiedad raíz, se haría determinando el valor del inmueble, incluyendo las construcciones a él adheridas, elementos accesorios, obras complementarias, aplicando para cada predio, las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones propuestas y aprobadas por el Honorable ayuntamiento, en su Sesión Extraordinaria de Cabildo del mes de Diciembre de 2010 (en la Ley de Ingresos, no se precisa con

¹ Gradualidad. Adjetivo. Que está por grados o que va de grado en grado.

exactitud la fecha de dicha sesión, ni a la fecha, se conoce el mecanismo empleado para la revaluación que se hizo) y que fueron aprobadas por el Honorable Congreso del Estado.

Fue hasta que entró en funciones la administración municipal 2010-2012 y para que entraran en vigor para el ejercicio fiscal 2011, cuando se realizó una actualización en los valores de la tierra y las construcciones, retomando la propuesta de la administración municipal anterior, la que en su Sesión de Cabildo del 23 de Diciembre de 2010, se envió al Congreso del Estado en alcance a la iniciativa del 29 de Octubre de 2010, una adición de los artículos 2º bis y un artículo sexto transitorio, así como modificación a los artículos 1º, 2º, 3º, 4º y 5º del proyecto de ley de Ingresos para el municipio de Aguascalientes para el ejercicio fiscal 2011, en la que se proponía una reforma integral a la principal fuente impositiva de los municipio, que es el Impuesto a la Propiedad Raíz, (como puede observarse en la tabla anexa, desde el ejercicio fiscal 1993 hasta el ejercicio fiscal de 1996, se presupuestaba mayor ingreso recaudatorio al Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles que aquel por concepto del Impuesto a la Propiedad Raíz) también llamado impuesto predial, y en cuya exposición de motivos, se reconocía que no se había acatado el mandamiento constitucional y que los valores unitarios de suelo y construcciones tenían un rezago de 17 años, estimándose que éstos, representaban sólo el 26% del valor comercial, con la consecuente desproporción en la valuación de las diferentes zonas del municipio, la cual se formuló y que al revaluarse el suelo y las construcciones, redujo las tasas a un equivalente a los predios con construcción del 163% y sin construcción de un 125%, manteniendo los inmuebles clasificados como rurales (antes rústicos) y en transición con el mismo valor, pero se incrementó la tasa en un máximo del 25% y una cuota mínima de \$145.00 anuales.

Con la propuesta en cuestión, luego de realizar un análisis de los presupuestos de ingresos, correspondiente a los ejercicios fiscales de 1993 (que fue la última revaluación catastral previo al de 2011) hasta éste último ejercicio, se observa como de 1993 a 1996, se

presupuestaba mayor ingreso por concepto del Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles que al ingreso que se pretendía obtener por concepto de Impuesto a la Propiedad Raíz, ya que a partir del ejercicio fiscal 1997, se presupuestó mayor ingreso a éste sobre aquel.

En efecto, no obstante que los trabajos de revaluación **debían (imperativo)**, es decir, de forma obligatoria, realizarse cuando menos cada dos años, según lo ordenaba el artículo 8° de la Ley de Catastro del Estado de Aguascalientes **abrogada** (supresión total de la vigencia y obligatoriedad de una ley) y actualmente, el procedimiento revaluatorio **podrá** hacerse (potestativo), es decir, que queda sujeto a la voluntad de la autoridad, cada dos años si se trata de un predio urbano y cada cuatro años si se trata de un predio rural; dado que el artículo 51 de la Ley de Catastro del Estado de Aguascalientes, que entró en vigor el 14 de Diciembre de 2010, precisa:

ARTÍCULO 51.- La valuación catastral se realizará cuando un predio se inscriba por primera vez en los registros de Catastro, y **podrá** actualizarse cuando:

- I. Se modifique el régimen de propiedad;
- II. Se realicen fusiones o subdivisiones;
- III. Exista fraccionamiento o relotificación, total o parcial;
- IV. Cuando se haya terminado o cancelado, en su caso, la exención;
- V. Cuando se encuentre afectado por discontinuidades, grietas o fallas geológicas;
- VI. Siempre que por algún motivo el valor registrado del predio sea notoriamente inferior al que rija en el mercado; y
- VII. Cuando la vigencia del avalúo catastral tenga una antigüedad mayor de dos años para predios urbanos y cuatro años para predios rurales.

Sin embargo, también existe un procedimiento de valuación catastral **obligatoria**, conforme lo precisa el artículo 52 del supracitado cuerpo legal que dice:

ARTÍCULO 52.- La valuación catastral se **realizará obligatoriamente** cuando:

- I. Se autoricen nuevas Tablas de Valores Unitarios por el Congreso;
- II. Cuando la totalidad o parte del predio sea objeto de traslado de dominio, salvo el caso en que la vigencia del avalúo en vigor tenga menos de un año a la fecha de la traslación de dominio;
- III. Cambie de rústico a urbano;
- IV. Cuando se trate de predios en transición;
- V. Cuando cambie su uso o destino;
- VI. Cuando se realicen construcciones, adecuaciones, mejoras, ampliaciones o demoliciones;
- VII. Cuando el predio sufra un cambio físico que afecte notoriamente su valor; y
- VIII. Cuando se modifique la plusvalía del inmueble, con motivo de obras públicas o privadas que aumenten o disminuyan notablemente el valor de la zona.

Además de los casos antes previstos, **la intervención del valuador**, se podrá dar en los casos que prevé el artículo 62 de la Ley de hacienda del municipio de Aguascalientes y que literalmente dicen:

I.- Todo acto por el que se transmita la propiedad, incluyendo la donación, la que ocurra por causa de muerte y la aportación a toda clase de asociaciones o sociedades, a excepción de las que se realicen al constituir la copropiedad o la sociedad conyugal. Siempre que sean inmuebles propiedad de los copropietarios o de los cónyuges;

II.- La compra-venta en la que el vendedor se reserva la propiedad aún cuando la transferencia de ésta opere con posterioridad;

Como podrá verse, estos son los casos en los que el Perito Valuador Profesional ya inscrito en el padrón que para el efecto lleva el instituto Catastral local (cuyos requisitos y formato de solicitud de ingreso se indica en este trabajo), estará en aptitud de intervenir formulando el avalúo correspondiente.

Cabe señalar que, hasta la fecha, no se han dado a conocer los mecanismos mediante los cuales se actualizaron los valores catastrales para el ejercicio fiscal municipal de Aguascalientes de

2011; sin embargo, es evidente que se tienen que sujetar al Instructivo de Valuación Catastral para Predios Urbanos en el Estado de Aguascalientes², cuya finalidad principal es la determinación de los criterios técnicos uniformes que permitan asignar el valor catastral que le corresponda a cada uno de los predios urbanos ubicados dentro del Estado.



² Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Aguascalientes en fecha 24 de Noviembre de 1996.

ANALISIS DEL INSTRUCTIVO DE VALUACIÓN CATASTRAL PARA PREDIOS URBANOS EN EL ESTADO DE AGUASCALIENTES.

Como ya se indicó con antelación, existe en nuestro estado, un Instructivo de Valuación Catastral, en el que se indica que el objetivo de la valuación inmobiliaria es el de descubrir e interpretar el valor de los inmuebles en el mercado en el caso concreto de la valuación catastral, fundamentado en dos elementos a saber:

- a).- El valor de la tierra, que parte de la construcción de un modelo de valores unitarios del suelo por zona y por calle, a partir de la información recopilada en el mercado inmobiliario; y
- b).- El valor de las construcciones, el que parte de la base que además de los valores datos provenientes del mercado inmobiliario, se realizan inspecciones físicas a cada uno de los predios con construcción³ con el objeto de clasificarlas de acuerdo a los diferentes tipos establecidos en la tabla de valores unitarios de construcción.

Así pues, tanto el modelo de valores unitarios del suelo por zona como la tabla de valores unitarios de construcción, se aplican a la información cartográfica catastral, obteniendo como resultado una valuación masiva de manera automatizada, ello sin contemplar los factores particulares que pudieran influir en el incremento o disminución del valor de un predio, no obstante, dicho instructivo señala cuáles son esos factores, el peso específico que representan y la manera en que deben aplicarse a los valores unitarios para determinar el valor catastral.

En efecto, si se consideraran tales factores, ya no sería posible determinar masivamente los valores catastrales, pues estos

³ Hasta la fecha, no se tiene antecedente que se haya realizado alguna inspección física de alguna construcción, pues por cuestiones prácticas, se parte de la manifestación de predio en la que se indica el número de metros construidos y que es realizada por el propietario del inmueble, constatándose la veracidad de la información a través de la fotografía aérea.

factores, obviamente se aplican únicamente en los casos de excepción.

En lo relativo a la valuación del terreno, existe un capítulo que clasifica, define y otorga nomenclatura a éstos, indicando lo siguiente:

Lote de terreno: Se entenderá por lote de terreno o simplemente lote, una fracción cuyos linderos están determinados legal y/o físicamente.

Para fines catastrales esta determinación se hará con base en los límites físicos en el terreno y los documentos que acrediten la propiedad.

Lote urbano: Es el lote ubicado dentro del área urbana delimitada por las autoridades respectivas.

Lote base: Es el lote urbano predominante en la zona.

Frente (F): Es la colindancia del lote con la calle o acceso, cuya longitud está expresada en metros.

Profundidad (P): Distancia medida perpendicularmente entre el frente del lote y el punto más alejado del frente, cuya longitud está expresada en metros.

Igualmente, en el aludido instructivo, existe una clasificación de los lotes en cuanto a su posición en la manzana, conteniéndose las siguientes definiciones:

Lote en esquina: Es aquel que tiene frentes contiguos a dos de las calles que forman esquina alrededor de la manzana.

Lote intermedio: Es aquel con frente a una sola calle o acceso al legalmente establecido.

Lote en cabecera: Es aquel que tiene por lo menos tres frentes a tres calles contiguas diferentes, dos de las cuales no forman esquina entre ellas.

Lote manzanero: Es aquel que ocupa toda la manzana y no tiene colindancia con otros lotes.

Lote interior: Es aquel que solo colinda con otros lotes y con ninguna calle.

También, contiene la clasificación de los lotes en cuanto a su forma y la realiza de la siguiente manera:

Lote regular: Es aquel cuya configuración en planta sea aproximadamente rectangular.

Lote irregular: Todo lote que no cumpla la característica anterior.

De la misma forma, realiza una clasificación de los lotes en cuanto a su topografía, a saber:

Lote a nivel.- Es aquel cuya superficie está sensiblemente a nivel medio de la calle al frente del lote.

Lote escarpado ascendente: Es aquel cuya superficie media tiene pendiente hacia arriba respecto al nivel de la calle al frente del lote.

Lote escarpado descendente: Es aquel cuya superficie media tiene pendiente hacia abajo respecto del nivel de la calle al frente del lote.

Lote elevado: Es aquel cuya superficie media es sensiblemente horizontal y está a un nivel superior de la calle al frente del lote.

Lote hundido: Es aquel cuya superficie media es sensiblemente horizontal y está a un nivel inferior respecto al nivel de la calle frente del lote.

Asimismo, determina **los factores de corrección** aplicables a los valores de los lotes, los que como ya dijimos, inciden en el valor de cada predio una vez que se aplican y son los siguientes para cada caso concreto:

FACTORES DE CORRECCIÓN:

El referido instructivo de valuación, contiene una serie de factores que inciden en el valor de los terrenos de acuerdo a sus características como lo son la ubicación (lote intermedio, lote en esquina y lote interior), considera de igual forma la superficie del lote sujeto proponiendo al efecto una tabla de relaciones entre el lote sujeto y el lote tipo en la zona de ubicación del primero, su irregularidad y además, la topografía del lote sujeto, plasmándolos como a continuación se indica:

FACTOR DE UBICACIÓN (FU):

CARACTERISTICAS:	FACTOR (FU):
Lote Intermedio	1.00
Lote en esquina (Superficie ≤ 400 m2)*	1.15
Lote interior	0.70

*Para superficies mayores a 400m2

$$FU = 1 + \left(\frac{60}{\text{AREA TOTAL DEL LOTE}} \right)$$

FACTOR DE IRREGULARIDAD (FI): (Ver anexo gráfico)

Se considera superficie regular al área del rectángulo máximo inscrito en un lote con relación máxima de frente/profundidad 1:3.5

Para calcular el factor que deberá aplicarse a la superficie total se aplicará la siguiente fórmula:

$$FI = \frac{(\text{AREA REGULAR} + 0.7 \text{ AREA IRREGULAR})}{\text{AREA TOTAL}}$$

FACTOR DE SUPERFICIE (FA):

Este factor considera una reducción al valor base en función de la relación que guarde la superficie del lote que se está valuando con la superficie del lote tipo de la zona.

La relación está dada por $R = \frac{\text{SUP. LOTE QUE SE VALUA}}{\text{SUP. LOTE TIPO}}$.

DE R-	HASTA R-	FA-	DE R-	HASTA R-	FA-
0.0	2.0	1.0	11.1	12.0	0.80
2.1	3.0	0.98	12.1	13.0	0.78
3.1	4.0	0.96	13.1	14.0	0.76
4.1	5.0	0.94	14.1	15.0	0.74
5.1	6.0	0.92	15.1	16.0	0.72
6.1	7.0	0.90	16.1	17.0	0.70
7.1	8.0	0.88	17.1	18.0	0.68
8.1	9.0	0.86	18.1	19.0	0.66
9.1	10.0	0.84	19.1	20.0	0.64
10.1	11.0	0.82	20.01	EN	ADELANTE

FACTORES CON RESPECTO A LA TOPOGRAFIA:

Con respecto a la topografía del terreno, se consideran los siguientes factores:

Para un **lote escarpado con pendiente ascendente** el factor de pendiente (FS) está dado por:

$$FS = \frac{1-S}{2}$$

Donde S=PENDIENTE $FS \geq 0.5$

Para un **lote escarpado con pendiente descendente** el factor de pendiente (FS) está dado por:

$$FS = \frac{1-2S}{3}$$

Donde S=PENDIENTE $FS \geq 0.33$

Para un **lote elevado** el factor de altura (FH) está dado por:

$$FH = 1-0.75 (S)$$

Donde S=PENDIENTE $FS \geq 0.25$

Para un **lote hundido** el factor de altura (FH') está dado por:

$$FH = 1-0.83 (S)$$

Donde S=PENDIENTE $FS \geq 0.167$

Para **lotes con excavación** el factor de excavación (FEX) está dado por:

Profundidad de excavación:	Factor de excavación:
0 a 1 m	1.00
1 a 3 m	0.85
3 a 5 m	0.70
5 a 8 m	0.60
8 m o más	0.50

Este factor se aplicará a cada área excavada según su profundidad

Tomando en cuenta estos factores y dependiendo de las características del terreno valuado se multiplicaran por el valor base.

Respecto a la valuación de construcciones, se precisa su definición, bases, clasificación según la antigüedad de la

construcción, según su clase de calidad en los materiales de construcción y acabados y son los siguientes:

Definición.- Obras de cualquier tipo, destino o uso, inclusive los equipos e instalaciones adheridos permanentemente al terreno y que forman parte integrante de las mismas.

Las bases con las que se determina el valor unitario, se determinan atendiendo al lugar donde se encuentra el predio, se efectúa una investigación sobre los costos de construcción según el tipo y se propone como base su costo directo a la Junta Catastral del Estado para su aprobación.⁴

La Dirección General de Catastro clasifica según el tipo de construcción en función de su clase, de su antigüedad y estado de conservación, esto con el objeto de demeritar el valor base, conforme a lo siguiente:

Clasificación **según la antigüedad** de la construcción (tres tipos):

Antigua: de más de 20 años;
Semimoderna: entre 10 y 20 años;
Moderna: menor de 10 años.

Clasificación **según su uso:**

Habitacionales.- Casas habitación y departamentos;
Comerciales.- Oficinas, comercios y servicios;
Industriales.- Si se destinan a la fabricación, ensamblaje o almacenamiento de cualquier producto; y
Provisionales.- Aquellas que se utilizan en un periodo corto de tiempo y luego desaparecen.

Clasificación **según su clase y calidad en los materiales de construcción y acabados:**

⁴ Actualmente no existe la Junta Catastral del Estado, como consecuencia de la entrada en vigor de la Ley de Catastro para el Estado de Aguascalientes, por lo que se hace necesaria la modificación del aludido instructivo.

Interés social.- Espacios pequeños y sin diferencias por uso; servicios (sanitarios de aseo y en su caso para la preparación de alimentos) mínimos o incompletos para el tipo de construcción; claros cortos no mayores de cuatro metros; instalaciones básicas precarias o incompletas, materiales antiguos o diferentes al concreto y muros de tabique, pisos, techos y fachadas sin recubrimientos;

Media baja.- Espacios pequeños con alguna diferencia por uso; servicios mínimos incompletos, claros cortos no mayores de cuatro metros, instalaciones básicas mínimas completas, aplanados de mortero, carpintería y herrería escasa, muebles de baño y cocina económicos.

Media alta.- Espacios totalmente diferenciados por usos e inclusión de usos no indispensables para el tipo de construcción; servicios completos suficientes; claros mayores de cuatro metros y medio; instalaciones básicas y complementarias completas y suficientes, pisos, muros, techos y fachadas con recubrimientos con duela o parquet o alfombrado, tiroleado o tapizado; la carpintería incluye closets y puertas sencillas; herrería con claros y secciones regulares, muebles sanitarios de calidad, cocinetas o cocinas integrales de línea media, instalaciones especiales de acuerdo con el tipo de construcción, tales como cisterna, equipo de bombeo, hidroneumático, interfón, etc.

Alta.- Espacios totalmente diferenciados por uso y adecuados a usos especializados; servicios completos incluyendo accesorios; claros mayores de cuatro metros y medio; instalaciones básicas y complementarias; pisos, muros, techos y fachadas recubiertos con loseta de cerámica y/o elementos pétreos de dimensiones mayores, alfombras, duela o parquet de calidad, lambrines y plafones con variedad de acabados de madera o materiales especiales; herrería y en su caso domos de claros grandes con aluminio y cristales gruesos, carpintería abundante con muebles integrados a la construcción, ebanistería, muebles de baño y accesorios de calidad, cocinas fabricadas ex profeso.

Demerito de los valores base:

Atendiendo a lo anterior, un valor unitario base se demeritaría de acuerdo a los siguientes factores:

EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN	FACTOR DE EDAD (FE)	FACTOR DE BUENO	CONSERVACIÓN MALO
0-10 AÑOS	1.0	1.0	0.9
10-20 AÑOS	0.8	1.0	0.9
MÁS DE 20 AÑOS	0.6	1.0	0.9

El propio instructivo, trae un ejemplo para obtener el valor catastral de una construcción de uso habitacional de tipo medio alto cuyo valor base es de 900 pesos por metro cuadrado; la finca tiene 25 años de edad y su estado de conservación es malo.

$$VC = (\text{VALOR BASE}) \times (\text{FACTOR DE EDAD}) \times (\text{FACTOR DE CONSERVACIÓN})$$

$$VC = (900) \times (0.6) \times (0.9) = \$486.00 \text{ por metro cuadrado}$$

Como conclusión, conforme al Instructivo de Valuación Catastral para Predios Urbanos en el Estado de Aguascalientes, el valor catastral de un predio urbano, está dado por la superficie del terreno multiplicada por el valor base y por los factores de corrección más la superficie de la construcción, multiplicada por el valor base y sus factores de corrección.

Como casos de excepción, precisa que en los supuestos en los que se presenten situaciones especiales como afectación por falla geológica, así como la existencia de construcciones no clasificadas en el propio instructivo o construcciones especiales, serán valuadas particularmente por valuadores de la Dirección, de acuerdo a la Ley de Catastro.

BREVE ANTECEDENTE DEL IMPUESTO PREDIAL Y CATASTRO EN MÉXICO.

Para estar en aptitud de comprender el tema propuesto, es importante conocer los antecedentes históricos del Impuesto Predial y de la institución de catastro en nuestro país, por lo que, a continuación se exponen los diversos conceptos:

IMPUESTO PREDIAL. Es el gravamen que recae sobre la propiedad o posesión de los bienes inmuebles.

Tradicionalmente la posesión de bienes raíces y sobre todo su acumulación (aunque se mantengan ociosos) se relaciona estrechamente con la detentación del poder económico, por la importancia de la tierra como fuente potencial de riqueza.

La propiedad de inmuebles en si es una medida incompleta de la situación económica del contribuyente, pues el flujo de ingresos no necesariamente debe coincidir con el valor del activo, por lo que no inevitablemente se relaciona con la capacidad contributiva. Como, por lo general, mientras menor es el ingreso, mayor será la proporción del mismo que se gaste para allegarse en propiedad una habitación, razón por la cual el impuesto resulta regresivo.

El objeto del impuesto puede referirse únicamente al valor del terreno, con el propósito de permitir un mejor uso del suelo, así como un diseño más eficiente de las ciudades, porque cualquier impuesto a las construcciones tiende a afectar adversamente la inversión en nuevas edificaciones o en la remodelación de los edificios deteriorados. Puede también comprender la propiedad del terreno y la de las construcciones en él levantadas, y aun incluir ciertos tipos de propiedad mueble.

El impuesto puede establecerse por igual para todos los contribuyentes o dar cabida a disposiciones que atiendan a condiciones particulares de los sujetos pasivos del mismo (pensionados, incapacitados, pobres, instituciones con fines sociales, etc.), haciendo del tributo una función tanto del ingreso como de la propiedad poseída, por considerar que la capacidad contributiva depende tanto del ingreso como de la riqueza.

También puede darse un trato diferente en consideración a los beneficios sociales que algunas organizaciones "instituciones de beneficencia o educativa" originan.

Los sujetos del impuesto (de quienes se obtiene la recaudación), no necesariamente son los que soportan su carga económica. Excepto si grava inmuebles habitados por su dueño, el impuesto tiende a ser trasladado en el precio de los arrendamientos o en el de los artículos o servicios producidos o proporcionados en el predio objeto del gravamen, pues el impuesto o la renta cubiertos forman parte del costo de aquellos o de los gastos de operación.

La base gravable puede ser el total del valor del predio o solo una fracción de este, y establecerse permitiendo la compensación de la deuda contra los activos (gravando al acreedor o deudor hipotecario por la parte que le corresponda) relacionando así el valor de los activos con el de las deudas con ellos garantizadas, para hacer el gravamen más congruente con la capacidad contributiva. Una base alternativa es la rentabilidad del predio, constituida por el valor de las rentas de acuerdo con los usos existentes de la propiedad.

El tributo se recauda sobre montos estimados, no sobre precios dados por operaciones de mercado, por lo que los cambios en los valores de éste repercuten en un aumento en el adeudo fiscal sólo después de que la autoridad administrativa ha modificado el valor catastral, procedimiento que en algunos casos lleva décadas, como lo fue en los municipios de Aguascalientes.

Las tasas pueden ser proporcionadas o progresivas, otorgar el mismo tratamiento a predios rústicos y urbanos, así como a los residenciales o industriales; o señalar las tasas diferentes en cada caso, incluso establecer un mayor tributo para los predios urbanos no fincados y para los predios rurales no cultivados. Las tasas pueden ser uniformes en toda la jurisdicción o señalar diferencias entre las distintas subdivisiones políticas.

CATASTRO. El termino catastro viene del italiano *catasto*. Para De Giuli el catastro es "el complejo de operaciones que tienen por objeto regular la producción y la renta de los bienes inmuebles y

las personas a las que pertenecen, con el fin de repartir el impuesto fundiario en proporción a los bienes que cada uno posee”.

El catastro fiscal es el registro público de los bienes inmuebles ubicados en una demarcación territorial específica y que contiene la localización de dichos inmuebles: límites, extensión, transferencias, nombre del actual propietario y de los anteriores y, en general, los elementos necesarios para poder evaluarlos y aplicar las tarifas correspondientes a los gravámenes que recaen sobre los propietarios o poseedores de los referidos bienes inmuebles.

El catastro es el elemento básico para la aplicación del impuesto predial y, en general, de todo tipo de contribuciones territoriales, ya que con base en él puede establecerse la correcta valoración de los inmuebles, que es uno de los problemas más significativos de la hacienda pública local.

Según Viti di Marco el catastro puede definirse como “un sistema de libros y registros que contiene:

- a) La lista de propietarios contribuyentes;
- b) La correlativa de terceros ordenados por propietarios; y
- c) El valor o producto de la finca gravada por el impuesto”.

Existen diversos tipos de catastro: por una parte los **descriptivos**; en los que solo se contienen los principales rasgos diferenciales de la propiedad inmueble, y por la otra el **geométrico topográfico, en el que se pretende lograr una perfecta exactitud**, tanto de la descripción de los terrenos, como de su valoración. También **las operaciones de valor catastral pueden diferenciarse en dos grupos: las descriptivas o técnicas, y las valorativas, que encierran una gran complejidad.**

El catastro enfrenta diversos problemas, entre los más frecuentes se encuentra:

- a) El retardo con el que el catastro refleja las variaciones ocurridas en la realidad económica; y
- b) El alto costo que conlleva su elaboración.

En la exposición de motivos del Reglamento del Catastro multifinalítico del municipio de León, Guanajuato, se señala que el catastro moderno, tiene inicio en el siglo XX, cuando en el país se vivía un movimiento social con raíces esencialmente agrarias y ello propició que en 1902 se decretara la derogación de la clasificación de terrenos de la Nación, respetándose únicamente la clasificación relativa a los terrenos baldíos, los cuales, el Ejecutivo podría deslindar a través de comisiones oficiales, también se anularon las disposiciones que autorizaban la separación de baldíos por empresas deslindadoras y se preservó el Gran Registro de la Propiedad, hechos que modificaron sustancialmente la estructura y organización de la propiedad de la tierra en México.

Fue hasta 1914 que el entonces Presidente de México Venustiano Carranza consideró urgente reorganizar el catastro en toda la república, decretando un proyecto de Ley Agraria, en donde se fijaban las bases para la conformación del catastro, estableciéndose en tal proyecto una junta calificadora en cada municipio para registrar la propiedad raíz, fijar su avalúo y el monto de los capitales.

Con la Constitución de 1917, se otorgó la legitimidad necesaria para una justa distribución de la tierra, creándose así el ejido.

Para el municipio, el Catastro permite censar y conocer los bienes inmuebles asentados en su territorio, registrar los datos exactos relativos a sus características, determinar su valor y conocer la situación jurídica de los mismos respecto a sus propietarios, todo ello encaminado principalmente a la captación de recursos a través del cobro de impuestos a la Propiedad raíz y el Traslado de Dominio.

Valuación Catastral.- Es el procedimiento técnico por medio del cual se determina el valor catastral de los bienes inmuebles, aplicando por separado a las superficies del terreno y de la construcción, los valores unitarios de las Tablas de Valores aprobadas por el Congreso, y servirán de base para los fines estadísticos, administrativos y fiscales de conformidad con las disposiciones sobre la materia.

MARCO TEORICO JURÍDICO DE LA INTERVENCIÓN DEL VALUADOR EN LA LEY DE CATASTRO DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES Y EN LA LEY DE INGRESOS DEL MUNICIPIO DE AGUASCALIENTES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2011.

En el caso del municipio de Aguascalientes, para el ejercicio fiscal de 2011, se actualizaron los valores catastrales, los que, al analizarse, puede observarse las modificaciones que se realizaron a la tasa aprobada para el cobro del Impuesto a la Propiedad Raíz, manteniéndose estática la tasa aprobada para el cálculo del Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles en ejercicios fiscales anteriores, la cual, se ha mantenido a razón del 2%, con excepción de aquellas aprobadas para los ejercicios fiscales de 2007, 2008, 2009 y 2010, que fue del 2.3%; 2.3%; 2.5% y 2.65% respectivamente, cambiándose también el concepto o definición de lo que debe entenderse como **Inmuebles en transición**, ya que para estos tres últimos ejercicios fiscales, la tasa aprobada y la definición de inmueble en transición fue la siguiente:

EJERCICIO 2009:

TIPOS DE INMUEBLES TASA AL MILLAR ANUAL

A. INMUEBLES URBANOS Y SUBURBANOS

- | | |
|---|-------|
| 1. Con construcción | 2.70 |
| 2. Con construcción y clasificado como de interés social | 1.50 |
| 3. Con construcción igual o menor al 10% respecto de la superficie de terreno cuando ésta última sea igual o mayor a 1,500 metros cuadrados | 11.60 |
| 4. Sin construcción de interés social, siempre y cuando sea la única propiedad registrada a su nombre | 1.08 |
| 5. Sin construcción | 14.00 |

B. RUSTICOS

- | | |
|--------------------------------|------|
| 1. Con construcción o sin ella | 1.90 |
|--------------------------------|------|

C. INMUEBLES EN TRANSICIÓN

- | | |
|--|------|
| 1. Ubicados dentro de la mancha urbana | 2.25 |
| 2. Ubicados fuera de la mancha urbana | 2.00 |

D Si al aplicar las tasas anteriores, la cantidad determinada es inferior a \$110.00 (Ciento diez pesos 00/100M.N.), será ésta la que se cobrará anualmente como cuota mínima.

Para este ejercicio fiscal (2009), la tasa del Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles, **fue del 2.50%** a la base que establece la Ley de Hacienda del Municipio de Aguascalientes.

En este caso, aplicaba una **excepción** a la regla general y lo es en el sentido de que la tasa aprobada sería del 1.5%, la que se aplicaba en el supuesto de que la adquisición de departamentos, viviendas o casas destinadas para habitación del contribuyente no excediera de \$375,000.00 (Trescientos setenta y cinco mil pesos 00/100), a **condición** de que no fueran los adquirentes propietarios o copropietarios de otros bienes inmuebles, es decir, **que fuera el único de su propiedad y se fuera destinar a su propia vivienda** y tal circunstancia, debía justificarse con la constancia relativa expedida por el Registro Público de la Propiedad del Estado, quedando expeditas o a salvo, las facultades de comprobación de la Secretaría de Finanzas Públicas Municipales, para constatar la veracidad de la aplicación de dicha excepción y si se justificaba que no debía aplicarse la misma, la Secretaría determinaría el impuesto omitido con sus accesorios.

EJERCICIO 2010:

TIPOS DE INMUEBLES TASA AL MILLAR ANUAL

A. INMUEBLES URBANOS Y SUBURBANOS

- | | |
|--|------|
| 6. Con construcción | 2.90 |
| 7. Con construcción y clasificado como de interés social | 1.60 |

- | | |
|---|-------|
| 8. Con construcción igual o menor al 10% respecto de la superficie de terreno cuando ésta última sea igual o mayor a 1,500 metros cuadrados | 12.30 |
| 9. Sin construcción de interés social, siempre y cuando sea la única propiedad registrada a su nombre | 1.15 |
| 10. Sin construcción | 14.90 |

B. RUSTICOS

- | | |
|--------------------------------|------|
| B. Con construcción o sin ella | 2.00 |
|--------------------------------|------|

C. INMUEBLES EN TRANSICIÓN

- | | |
|--|------|
| 3. Ubicados dentro de la mancha urbana | 2.90 |
| 4. Ubicados fuera de la mancha urbana | 2.50 |

Para los efectos de esta Ley se considera inmueble en transición aquel que ha sufrido o es susceptible de un cambio de actividad primaria debido a su localización geográfica, crecimiento urbano y/o desarrollo de la zona, independientemente de contar con servicios públicos, calles trazadas y/o infraestructura.

En virtud de lo anterior, la Secretaría de Desarrollo Urbano Municipal y/o la Secretaría de Finanzas Públicas municipales, serán las autoridades encargadas de emitir el listado que contenga la ubicación de los predios considerados como inmuebles en transición, el cual podrá ser actualizado en cualquier momento.

D Si al aplicar las tasas anteriores, la cantidad determinada es inferior a \$120.00 (Ciento veinte pesos 00/100M.N.), será ésta la que se cobrará anualmente como cuota mínima.

Para este ejercicio fiscal (2010), la tasa del Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles, **fue del 2.65%** a la base que establece la Ley de Hacienda del Municipio de Aguascalientes, cuya transcripción se indicó con antelación y con la misma excepción que ya se aludió, **con la única diferencia** de que la tasa aplicable en ese supuesto, sería del 1.6%.

EJERCICIO 2011:

Para el ejercicio fiscal 2011, conforme a lo plasmado en la Ley de Ingresos del Municipio de Aguascalientes para dicho ejercicio, publicada en el Periódico Oficial de esta entidad federativa el 31 de diciembre de 2010, **se precisa en su artículo 1º** que: "Los ingresos que el municipio percibirá en el periodo comprendido del 1º de enero al 31 de diciembre de 2011, serán los provenientes de los conceptos que en las cantidades estimadas ahí se enumeran y el rubro más importante, desde luego después de las participaciones y aportaciones, es el concepto de Ingresos de Gestión, dentro del cual, en el rubro Impuestos Sobre el Patrimonio, se encuentran el Impuesto a la Propiedad Raíz y el Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles, con un ingreso estimado para dicho ejercicio de \$236'000,000.00 y \$85'000,000.00 respectivamente".

En el artículo 2º de la aludida Ley de Ingresos, se indica textualmente lo siguiente:

ARTÍCULO 2º.- La base para el pago del impuesto a la propiedad raíz y que se regula por las disposiciones del Título Segundo Capítulo Primero de la Ley de Hacienda del Municipio de Aguascalientes, la determinarán y pagarán los contribuyentes identificados como sujetos y/o responsables solidarios del impuesto en términos de la Ley de Hacienda anteriormente citada, conforme a lo siguiente:

- I- Determinarán el valor del inmueble, incluyendo las construcciones a él adheridas, elementos accesorios, obras complementarias, aplicando para cada predio, las Tablas de Valores Unitario de Suelo y Construcciones, propuestas y aprobadas por el Honorable Ayuntamiento, en su Sesión Extraordinaria de Cabildo del mes de Diciembre de 2010 y aprobadas por el Honorable Congreso del estado, conforme a lo establecido en el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en la parte final de la Fracción IV, así como en el párrafo segundo del artículo 27 de la Constitución Política del Estado de Aguascalientes, mismas que se encuentran en el anexo 1 que forma parte

integrante de la presente Ley, de conformidad con lo previsto en el Artículo 36, Fracción IV de la Ley Municipal para el Estado de Aguascalientes.

- II- Al valor del inmueble determinado conforme a la Fracción anterior, se le aplicarán las siguientes tasas para determinar el impuesto a cargo del contribuyente:

TIPOS DE INMUEBLES TASA AL MILLAR ANUAL

1. INMUEBLES URBANOS

2. Con construcción	1.00
3. Con construcción y clasificado como de interés social	0.50
4. Con construcción igual o menor al 10% respecto de la superficie de terreno cuando ésta última sea igual o mayor a 1,500 metros cuadrados	4.00
5. Sin construcción de interés social, siempre y cuando sea la única propiedad registrada a su nombre	0.60
Sin construcción	6.00

B. RURALES

1. Con construcción o sin ella	2.50
--------------------------------	------

C. INMUEBLES EN TRANSICIÓN

2. Ubicados dentro de la mancha urbana	3.60
3. Ubicados fuera de la mancha urbana	3.10

Para los efectos de esta Ley se considera inmueble en transición aquel que se encuentra en las áreas de crecimiento establecidas en los ordenamientos vigentes o fuera de los límites del área de influencia de los centros de población o fuera de las zonas urbanas consolidadas y que presenten una solicitud de cambio de uso de suelo a urbano.

D Si al aplicar las tasas anteriores, la cantidad determinada es inferior a \$145.00 (Ciento Cuarenta y Cinco Pesos 00/100M.N.), será ésta la que se cobrará anualmente como cuota mínima.

Es importante recalcar, que el párrafo sexto del artículo 2º BIS de la Ley de Ingresos del Municipio de Aguascalientes para el ejercicio fiscal de 2011, **precisa que el valor base del impuesto será el**

de avalúo, al que deberá aplicarse la tasa contenida en el artículo 2° de dicha ley para determinar el monto del impuesto a pagar.

De la misma forma, por lo que respecta al Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles, se redujo la tasa, pues mientras para el ejercicio fiscal de 2009 fue de 2.50 %; para el 2010 fue del 2.65% y para el ejercicio fiscal 2011, es del 2% a la base que establece el artículo la Ley de Hacienda del Municipio de Aguascalientes.

En efecto, para los fines del cálculo del Impuesto a la Propiedad Raíz, el artículo 44 de la Ley de Hacienda del Municipio de Aguascalientes, señala:

ARTÍCULO 44.- Será base para el pago de este impuesto, el valor catastral de los predios o de las construcciones, en su costo.

En cuanto a los predios o construcciones que no tengan valores catastrales, servirá de base al valor con que se encuentran fiscalmente empadronados o el valor de operación del traslado de dominio que se registre, aún tratándose de ventas con reservas de dominio, si este es mayor que aquellos.

ARTÍCULO 45.- **La base del impuesto se cambiará:**

I.- Cuando se realice alguna de las causas que establece la Ley de Catastro del estado, para practicar nuevo avalúo;

II.- Cuando por cualquier circunstancia el predio sufra demérito del valor al 25% del valor catastral o registrado;

III.- Cuando por cualquier circunstancia la base con que esté tributando un predio sea inferior al valor que le correspondería en una libre transacción comercial; y

IV.- Cuando por motivo de la aplicación de las tablas de valores, se practique un avalúo que se acerque más al valor comercial.

ARTÍCULO 46.- Cuando no sea posible determinar el valor catastral aplicable al inmueble, la Secretaría de Finanzas, con apoyo en los elementos de que disponga, determinará el valor que sirva de base, el que deberá ser lo más apegado posible a su valor

comercial, el valor así determinado surtirá los efectos del valor catastral.

ARTÍCULO 47.- La nueva base surtirá efectos:

I.- A partir del bimestre siguiente a aquél en que se produzca, acto o contrato que le dé origen;

II.- A partir del bimestre siguiente al que se notifique el nuevo avalúo, cuando éste sea afectado por haber transcurrido el plazo de dos años y de cuatro años, según se trate de predios urbanos o rústicos; y

III.- Por cualquier circunstancia a que se refiere la Ley de Catastro del Estado.

ARTÍCULO 48.- Este impuesto se liquidará de conformidad con las cuotas y tasas, que al efecto señale la Ley de Ingresos del Municipio.

ARTÍCULO 49.- Este impuesto se pagará en forma anual dentro del periodo comprendido del mes de enero al último día hábil del mes de marzo.

ARTÍCULO 50.- **Para la determinación del Impuesto a la Propiedad Raíz** correspondiente a predios en general cuya venta se opere mediante el sistema de fraccionamiento, se aplicarán las tasas correspondientes a predios sin construir que le sean relativas conforme a la Ley de Ingresos Municipal, debiéndose determinar bimestralmente la base fiscal, de acuerdo al siguiente procedimiento:

I.- **Se obtendrá la suma de los siguientes valores:**

a).- El de adquisición o aportación del predio, obtenido en los términos de la Ley de Catastro del Estado, con deducción de un 15% correspondiente a las áreas de donación municipal; y

b).- El de costo, integrados todos sus elementos con las modificaciones o adiciones efectuadas en el bimestre de que se trate.

II.- De la suma obtenida, se restará al precio de costo el importe de las fracciones vendidas en el mismo bimestre;

III.- La diferencia resultante, constituirá la Base Fiscal correspondiente al Bimestre.

IV.- La cantidad obtenida por la diferencia a que se refiere la fracción II, para un bimestre determinado, representará el valor de adquisición o aportación para el bimestre siguiente;

V.- En el bimestre en que se efectúe la entrega del fraccionamiento al Municipio, se disminuirá de la suma obtenida a que se refiere la fracción I, el importe al precio de costo de las calles; y

VI.- Una vez entregado al Municipio el fraccionamiento, las partes del mismo que no se hayan vendido, se reputarán como propiedad del fraccionamiento, y a partir de ese momento se les dará el tratamiento señalado en la Ley de Catastro del Estado; y en esta Ley.

En tanto, en lo relativo a la **causación, cálculo y pago del Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles**, se precisa lo siguiente:

ARTÍCULO 62.- El valor del inmueble será el que resulte mayor entre el valor de adquisición o el valor catastral del mismo, disminuido con el valor que se tome como base para calcular el impuesto a que se refiere esta ley en su última adquisición, siempre que la misma se hubiera efectuado dentro de los tres años anteriores a la adquisición por la que se calcula el impuesto.

Para los efectos de esta Ley se entiende por adquisición la que se derive de:

I.- Todo acto por el que se transmita la propiedad, incluyendo la donación, la que ocurra por causa de muerte y la aportación a toda clase de asociaciones o sociedades, a excepción de las que se realicen al constituir la copropiedad o la sociedad conyugal. Siempre que sean inmuebles propiedad de los copropietarios o de los cónyuges;

II.- La compra-venta en la que el vendedor se reserva la propiedad aún cuando la transferencia de ésta opere con posterioridad;

Ahora bien, partiendo de la premisa que la Ley de Catastro es Estatal, podría pensarse que su aplicación no corresponde a las administraciones municipales, ya que de su propia denominación (Ley de Catastro del Estado de Aguascalientes), se colige tal circunstancia, sin embargo, la respuesta de dicho conflicto, se da mediante la lectura, interpretación y aplicación del artículo 115 Constitucional, el que señala que corresponde a los municipios la obtención de recursos a través del cobro del impuesto predial, también conocido como Impuesto a la Propiedad Raíz.

En efecto, conforme lo precisa el artículo 115 de la Constitución General de la República, en su fracción IV, que señala que los municipios administrarán libremente su hacienda, la cual se formará con los rendimientos de los bienes que les pertenezcan, así como las contribuciones y otros ingresos que las legislaturas establezcan a su favor, y en todo caso:

- a) Percibirán las contribuciones, incluyendo las 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.

De la misma forma, en el párrafo tercero del inciso c) de dicha fracción, señala que los Ayuntamientos, en el ámbito de su competencia, propondrán a las legislaturas estatales las cuotas y tarifas aplicables a impuestos, derechos, contribuciones de mejoras y las tablas de valores unitarios del suelo y construcciones que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria.

ASPECTOS Y CONCEPTOS IMPORTANTES RELATIVOS A LA VALUACIÓN DE LA LEY DE CATASTRO DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES.

El pasado 13 de Diciembre de 2010, se publicó en el Periódico Oficial del Estado, el Decreto número 17, mediante el que se expide la Ley de Catastro del Estado de Aguascalientes y en cuyo artículo 1º, se precisa que:

Artículo 1º.- La presente Ley tiene por objeto reglamentar la materia catastral, la cual declara de utilidad pública el registro y valuación catastral, para fines fiscales, estadísticos, socio-económicos, urbanísticos, históricos y para la formulación y práctica de planes estatales y municipales de desarrollo.

De la misma forma, conforme al mismo cuerpo legal, en su **artículo 2º**, se indica que:

El Catastro, para efectos de esta Ley, es el sistema de información Territorial relativo a los bienes inmuebles, cuyo propósito principal es obtener un censo analítico y descriptivo de las características físicas, cualitativas, fiscales y administrativas de los inmuebles ubicados en el territorio del Estado que le permita un uso multifinalitario del mismo. Dicho sistema está integrado por los datos, cartografía, documentos y en general el conjunto de registros que identifican y describen las condiciones físicas, socioeconómicas, ambientales y urbanísticas del territorio, organizados e integrados en una base informática o a través de medios electrónicos que permitan su uso, actualización y consulta.

En tanto, en su artículo 4º, se señala que se entenderá por

- I. **Avalúo catastral:** El documento emitido por el Instituto, el cual consigna el valor de los bienes inmuebles, determinado en función del Instructivo Técnico de Valuación Catastral;
- II. **Avalúo Comercial:** El documento en el cual se consigna el valor que tienen en el mercado los bienes

inmuebles y que se determina a través de los procedimientos valuatorios vigentes;

- III.
- IV.
- V. **Construcción:** La obra civil de cualquier tipo o destino, incluyendo los equipos o instalaciones adheridas permanentemente y que forman parte integrante de un inmueble;
- VI. **Cuenta Catastral:** La clave que el Instituto asigna a cada inmueble a fin de facilitar su identificación;
- VII.
- VIII.
- IX. **Fusión:** Trámite administrativo ante la autoridad competente para la unión de dos o más terrenos colindantes para formar uno solo;
- X. **Instituto:** Instituto Catastral del Estado de Aguascalientes;
- XI. **Instructivo Técnico de Valuación Catastral:** El conjunto de normas que determinan el procedimiento para el cálculo del valor catastral de los inmuebles;
- XII. **Tablas de Valores Unitarios:** Documento oficial que contiene los valores unitarios del suelo y/o construcciones y que podrán estar plasmados en cartografía por sectores y/o zonas catastrales;
- XIII. **Manzana:** La superficie urbana delimitada por vías públicas;
- XIV.
- XV. **Operaciones Catastrales:** Toda actividad que realice el Instituto tendiente a la actualización de sus registros;
- XVI. **Perito Valuador Profesional:** Son aquellos que cuentan con autorización legal o cuentan con cédula profesional en el campo de la valuación;
- XVII. **Predio:** La porción de terreno comprendido dentro de una manzana o de un perímetro cerrado, con construcciones o sin ellas;
- XVIII.....

En tanto, el artículo 8° del citado cuerpo legal, señala que **son funciones de la Dirección de Catastro e Impuesto a la Propiedad Raíz**, entre otras y relacionadas con este trabajo, la prevista en la fracción IV, que literalmente dice: **“Realizar cada dos años, cuando menos, los estudios necesarios para la fijación o actualización de valores unitarios de la tierra y construcción, para que con base en ellos, la Junta Catastral del Estado elabore las tablas generales de valores correspondiente.**

⁵Así pues, también resulta aplicable, considerar la reforma que se realizó a los artículos 62 y 64 de la **Ley de Hacienda del Municipio de Aguascalientes** y que dicen:

ARTÍCULO 62.- Para los efectos de esta ley se entiende por adquisición la que se derive de:

- I. Todo acto por el que se transmita la propiedad, incluyendo la donación, la que ocurra por causa de muerte y la aportación a toda clase de asociaciones o sociedades, a excepción de las que se realicen al constituir la copropiedad o la sociedad conyugal. Siempre que sean inmuebles de propiedad de los copropietarios o de los cónyuges;
- II. La compra-venta en la que el vendedor se reserva la propiedad aún cuando la transferencia de ésta opere con posterioridad;
- III. La promesa de adquirir, cuando se pacte que el futuro comprador entrará en posesión de los bienes o que el futuro vendedor recibirá el precio de la venta o parte de él, antes de que se celebre el contrato prometido;
- IV. La cesión de derechos del comprador o del futuro comprador en los casos de las fracciones II y III que anteceden;

⁵ En estos casos, una vez satisfechos los requisitos legales que se indican en este capítulo, son los **supuestos jurídicos donde puede intervenir** el Perito Valuador Profesional.

- V. Fusión y escisión de propiedades;
- VI. La dación en pago y la liquidación, reducción de capital, pago en especie de remanentes, utilidades de asociaciones o sociedades civiles o mercantiles;
- VII. Constitución de usufructo, transmisión de éste o de la nuda propiedad, así como la extinción del usufructo temporal;
- VIII. Prescripción positiva;
- IX. La cesión de derechos del heredero, legatario o copropietario, en la parte relativa y en proporción a los inmuebles;

Se entenderá como cesión de derechos la renuncia de a herencia o legado efectuado después de la declaratoria de herederos o legatarios.

- X. Enajenación a través de fideicomiso; y

- XI. La división de la copropiedad y la disolución de la sociedad conyugal, por la parte que adquiriera en demasía del por ciento que le correspondía al propietario o cónyuge.

En las permutas se considerará que se efectúan dos adquisiciones.

Cuando con motivo de la adquisición, el adquiriente asuma la obligación de pagar una o más deudas o de perdonarlas, el importe de ellas se considerará parte del precio pactado.

En la constitución, adquisición o extinción del usufructo o de la nuda propiedad y en la adquisición de bienes en remate, no se tomará en cuenta el precio que se hubiere pactado, sino el del avalúo a que se refiere este artículo.

ARTÍCULO 63.- Están obligados al pago de este impuesto, las personas físicas o morales que adquieran inmuebles que consistan en el suelo y las construcciones

adheridas a él, ubicados en el Municipio, por cualesquiera de las figuras enumeradas en el artículo 62 de esta Ley.

ARTÍCULO 64.- Será base para el pago de impuesto, **el avalúo para efectos fiscales** que podrá ser, **a elección del adquirente:**

- a) El solicitado a la Secretaría de Finanzas del Municipio con al menos 8 días hábiles de anticipación a la presentación de la declaración para el pago de este impuesto y se deberá cubrir el derecho correspondiente señalado en la respectiva Ley de Ingresos;
- b) El realizado por una institución del sistema financiero mexicano o un organismo público de vivienda, siempre que no tenga más de seis meses de practicado;
- c) El realizado por corredor público siempre que no tenga más de seis meses de practicado; o
- d) **6El que realicen personas que cuenten con cédula profesional de valuadores expedida por la Secretaría de Educación Pública, siempre que no tenga más de seis meses de practicado.**

El avalúo se acompañará a la declaración para el pago del impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles.

En el inciso d) del precepto transcrito, existe aparentemente una contradicción con la Ley del Catastro del Estado, pues para poder realizar los avalúos que servirán de base para la determinación del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles, basta con tener cédula profesional expedida por la instancia correspondiente, en tanto, para formar parte del Padrón de Peritos valuadores Profesionales que se precisan en la legislación catastral, se deben satisfacer una serie de requisitos, exámenes, trámites y sobre todo, estar sujeto a la vigilancia del Instituto Catastral; sin embargo, estos últimos requisitos y condiciones, se surten para el fin de estar en aptitud de

⁶ Este precepto, además de los señalados con anterioridad, **otorga la posibilidad legal** de intervenir como Perito Valuador profesional en el ámbito catastral.

elaborar los avalúos que el citado instituto encomiende, es decir, se trata de un profesional de la valuación que desarrollará su actividad para la institución, pero sin ser considerado servidor público, ni ser dependiente del instituto ni estar sujeto a las políticas internas o administrativas del mismo y además, existe la posibilidad que una vez siendo parte del aludido padrón y dado que el mismo se publica en el Periódico Oficial del estado, pueda ser llamado por otras instituciones públicas y privadas para que proporcione los servicios de valuación que se requieran, conforme a los siguientes preceptos:

ARTÍCULO 54.- En el caso de inconformidad del contribuyente y éste haya presentado un avalúo, si el Instituto lo considera conveniente procederá a realizar el avalúo físico correspondientes por medio de valuadores registrados en el Padrón Estatal de Peritos Valuadores Profesionales, los cuales deberán presentarse en el predio objeto de la valuación y mostrarán a los ocupantes, si los hubiere, tanto la orden para la valuación como la credencial que los identifique.

ARTÍCULO 56.- Los valuadores registrados en el Padrón Estatal de Peritos Valuadores Profesionales formularán los avalúos en las formas aprobadas de acuerdo con esta Ley y con el Instructivo Técnico de Valuación Catastral.

ARTÍCULO 57.- Los valuadores del Instituto deberán contar con Título profesional legalmente expedido, previa presentación y aprobación de un examen en la dependencia antes citada.

Quedan **relevados** de la obligación de presentar el avalúo a que se refieren los incisos a) al d) antes señalados, las adquisiciones de inmuebles sobre los cuales se encuentre edificada una vivienda de tipo popular, de interés social o lotes individualizados que estén destinados a la edificación de una vivienda de la misma naturaleza, siempre que se encuentre en

fraccionamientos autorizados como de tipo popular o de interés social, cuya superficie de terreno sea inferior a 120 metros cuadrados y la construcción no sea mayor de 78 metros cuadrados.

Este caso de excepción, es con el fin de apoyar a las clases marginadas que por las características del inmueble y las condiciones personales del contribuyente, requiere de tal ayuda.

En el caso de los incisos b), c) y d), la Secretaría de Finanzas estará facultada para practicar avalúo del inmueble. En caso de resultar superior al del presentado por el contribuyente, el impuesto se calculará sobre el avalúo de la Secretaría de Finanzas del Municipio.

Para determinar el pago de este impuesto se aplicará una **exención** al valor que resulte del inmueble en los siguientes casos:

- I. De cinco veces el salario mínimo general vigente en el Municipio de Aguascalientes, elevado al año cuando el inmueble esté construido;
- II. De dos y medio veces el salario mínimo general vigente en el Municipio de Aguascalientes, elevado al año cuando el inmueble no tenga construcción alguna o sólo se encuentre bardeado;
- III. De quince veces el salario mínimo general vigente en el Municipio de Aguascalientes elevado al año cuando se trate de un inmueble popular, de uso habitacional. Para los efectos señalados en la Fracción III que antecede, se considerarán como inmuebles de tipo popular, aquellos que se ubiquen en fraccionamientos autorizados como de tipo popular o de interés social, cuya superficie de terreno sea igual o inferior a 120 metros cuadrados y la superficie de construcción en su caso no sea mayor de 60 metros cuadrados;
- IV. De cinco veces el salario mínimo general vigente en el Municipio de Aguascalientes, elevado al año cuando se

trate de terrenos dedicados a la explotación agropecuaria.

Para los fines de esta Ley se considera que el usufructo y la nuda propiedad tienen un valor, cada uno de ellos, del 50% del valor de la propiedad.

ARTÍCULO 65.- Este impuesto se liquidará y recaudará de conformidad con las cuotas y tasas que tal efecto señale la Ley de Ingresos del Municipio.

Ahora bien, como ya se precisó, con la reforma señalada, cuando se actualice alguno de los supuestos de adquisición que se indican en la misma, es potestativo (optativo) para el contribuyente o particular, solicitar la elaboración de un avalúo para determinar el impuesto a cargo, por una persona que cuente con cédula profesional de valuator expedida por la Secretaría de Educación Pública.

De la misma forma, **también** es posible realizar los avalúos para el mismo fin, por los profesionales de la materia, cuando la autoridad, en este caso el Instituto Catastral del Estado de Aguascalientes, a condición de que éstos, se encuentren inscritos en el Padrón Estatal de Peritos Valuadores Profesionales, conforme lo precisa el artículo 23 de la Ley de Catastro del Estado de Aguascalientes, que dice:

ARTÍCULO 23.- Para formar parte del Padrón Estatal de Peritos Valuadores Profesionales, los interesados deberán solicitarlo por escrito al Instituto, acreditando lo siguiente:

- I. Contar con cédula profesional emitida por la Secretaría de Educación Pública;
- II. Contar con documento oficial que lo acredite como valuator autorizado;

- III. Comprometerse por escrito a cumplir con el programa anual de actualización, que determine el Instituto, lo cual será condicionante para mantener el registro;
- IV. Presentar la constancia de aprobación de los exámenes correspondientes; y
- V. No haber sido sancionados por alguna institución pública o privada por haber incurrido en cualquier falta grave en la práctica de avalúos.

Dicha solicitud, se formulará por escrito dirigida al Director General del Instituto Catastral del Estado de Aguascalientes, anexando copia certificada de la cédula profesional como valuador emitida por la Secretaría de Educación Pública, manifestando su compromiso de cumplir con el programa anual de actualización a fin de mantener el registro que se otorgue como perito valuador profesional, pidiendo se le realicen los exámenes correspondientes y además, manifestando bajo protesta de decir verdad, que no ha sido sancionado por alguna institución pública o privada por haber incurrido en cualquier falta grave en la práctica de avalúos.

La aludida solicitud, se turnará a la Comisión de Admisión de Peritos Valuadores Profesionales, la que se integra y tiene las facultades que a continuación se precisan:

ARTÍCULO 24.- La Comisión de Admisión de Peritos Valuadores Profesionales, estará integrada por cuatro miembros: un Presidente, que será el Director del Instituto, un Secretario, que será el Director Operativo del Instituto y dos vocales quienes serán presidentes de las asociaciones de profesionistas en la materia, a invitación del Presidente, quienes podrán nombrar un representante.

ARTÍCULO 25.- La Comisión de Admisión de Peritos Valuadores Profesionales tendrá las siguientes funciones:

- I. Recibir las solicitudes y documentación que presenten los aspirantes que soliciten inscribirse en el Padrón Estatal de Peritos Valuadores Profesionales, verificando que cumplan con los requisitos que establece la presente Ley y sus normas reglamentarias;
- II. Aplicar los exámenes correspondientes a los aspirantes a inscribirse en el Padrón Estatal de Peritos Valuadores Profesionales;
- III. Dictaminar sobre la admisión de los aspirantes que hayan cumplido con los requisitos y aprobado los exámenes correspondientes;
- IV. Proponer al Consejo Técnico de Valuación los cursos de capacitación que deban cubrir los aspirantes a inscribirse en el Padrón Estatal de Peritos Valuadores Profesionales; y
- V. Verificar que se actualicen anualmente los registros en el Padrón Estatal de Peritos Valuadores Profesionales.

También, conforme a la ley de la materia, dentro del Instituto Catastral del Estado de Aguascalientes, existe el Consejo Técnico de Valuación, cuyas funciones y conformación, se contiene en los siguientes numerales:

ARTÍCULO 19.- El Consejo Técnico de Valuación estará integrado por un Presidente, un Secretario y seis Vocales.

La Presidencia del Consejo Técnico de Valuación estará a cargo del Director General del Instituto, quién tendrá voto de calidad en caso de empate.

La Secretaría del Consejo Técnico de Valuación estará a cargo del Director Operativo del Instituto.

Los Vocales serán:

- I. Tres representantes de los Municipios del Estado que serán designados por los once Municipios, quienes podrán nombrar a un suplente. Uno de estos representantes será designado por el Municipio de la Capital del Estado y los dos restantes por los diez Municipios.
- II. En caso de que el Consejo Técnico de Valuación reciba un asunto de interés de un Municipio en particular se designará un representante del Municipio en cuestión, el cual tendrá derecho a voz y voto.
- III. Los Presidentes en turno de la Sociedad de Arquitectos Valuadores en el Estado del Colegio de Valuadores del Estado y del Colegio de Urbanistas del Estado de Aguascalientes.
Los integrantes del Consejo Técnico de Valuación tendrán voz y voto, los cuáles fungirán en estos cargos de manera honorífica.

ARTÍCULO 20.- El Consejo Técnico de Valuación contará con un **Registro Estatal de Peritos Valuadores Profesionales, una Comisión de Admisión y una Comisión de Vigilancia**, que será su órgano de revisión y control.

ARTÍCULO 21.- El Consejo Técnico de Valuación tendrá las siguientes facultades:

- I. Implementar y actualizar el Padrón Estatal de Peritos Valuadores Profesionales;
- II. Examinar las solicitudes de registro de quienes aspiren a formar parte del Padrón Estatal de Peritos Valuadores Profesionales, formulando la

resolución correspondiente, así como otorgar o negar en su caso el registro que se solicite;

- III. Designar de entre los funcionarios del Instituto, a la persona encargada de elaborar y actualizar el Padrón Estatal de Peritos Valuadores Profesionales;
- IV. Remitir al Director General del Instituto el Padrón Estatal de Peritos Valuadores Profesionales para su publicación en el Periódico Oficial del Estado;
- V. Determinar los formatos correspondientes utilizados para la elaboración de los avalúos inmobiliarios previstos por la Ley;
- VI. Establecer normas, métodos, criterios mínimos y técnicas de valuación a utilizar de acuerdo con la naturaleza y condiciones de los bienes inmuebles a valorar;
- VII. Coordinar las acciones de capacitación y actualización en materia de valuación de los Peritos registrados en el Padrón Estatal de Peritos Valuadores Profesionales;
- VIII. Supervisar a través de la Comisión de Vigilancia, que los avalúos se realicen conforme a los métodos, criterios, técnicas y formatos de valuación autorizados;
- IX. Determinar y aplicar, a través de la Comisión de Vigilancia, las sanciones a los Valuadores registrados en el Padrón Estatal de Peritos Valuadores Profesionales que incurran en irregularidades;
- X. Fungir como árbitro en las reclamaciones que se deriven de los avalúos; y

- XI. Ejercer las demás facultades y atribuciones que le señalan esta Ley y su reglamento.

Luego entonces, corresponde analizar la integración y facultades de la Comisión de Vigilancia, y acorde lo señala el artículo 27 de la Ley de Catastro, que en lo conducente señala:

ARTÍCULO 27.- El Consejo Técnico de Valuación, contará con una Comisión de Vigilancia, la cual estará integrada por cuatro miembros: Un Presidente, que será el titular de la Unidad Jurídica del Instituto, Un Secretario, que será el titular de la Unidad de Servicios Catastrales y dos vocales quienes serán los Presidentes de la Junta de Honor y Justicia de la Sociedad de Arquitectos Valuadores en el Estado y del Colegio de Valuadores del Estado.

ARTÍCULO 28.- La Comisión de Vigilancia tendrá las siguientes funciones:

- I. Proponer las normas de actuación a las que deberán sujetarse los peritos registrados, con base en lo dispuesto por la presente Ley y sus disposiciones reglamentarias;
- II. Analizar y estudiar las normas que rigen la valuación profesional y hacer las propuestas de actualización o modificación que consideren pertinentes al Consejo Técnico de Valuación;
- III. Supervisar que la actuación de los peritos se apegue estrictamente a las disposiciones jurídicas vigentes en la materia y que los avalúos se emitan de conformidad a las normas técnicas aplicables; y
- IV. Recibir las denuncias de los particulares inconformes por la actuación de los peritos, ya sea respecto al avalúo que éstos emitan o a los

cobros que por los mismos se generen, analizando el contenido de las mismas y proponiendo al Consejo Técnico de Valuación la resolución que corresponda.

También, es necesario conocer las funciones que la propia Ley de Catastro otorga a los peritos valuadores inscritos en el Padrón correspondiente, las cuales, se contienen en el siguiente numeral:

⁷ARTÍCULO 26.- Corresponde a los Peritos Valuadores Profesionales adscritos al Registro Estatal de Peritos Valuadores Profesionales, las siguientes funciones:

- I. Practicar los avalúos inmobiliarios que les sean solicitados;
- II. Elaborar los avalúos catastrales que conforme a la Ley pudieran ser modificados en base a las inconformidades presentadas por los contribuyentes; y
- III. Realizar los avalúos que sean solicitados por los particulares, previo el cumplimiento de los requisitos correspondientes.

⁷ Se establecen con claridad las facultades o funciones que puede realizar el Perito Valuador Profesional una vez que se encuentre inscrito en el padrón que al efecto lleva el Instituto Catastral.

NORMAS MÍNIMAS QUE DEBEN SATISFACER LOS AVALÚOS EMITIDOS POR LOS PERITOS VALUADORES PROFESIONALES CONFORME A LA LEGISLACIÓN CATASTRAL.

Atento al contenido de la ley de la materia, ya se indicó que el Perito Valuador Profesional, una vez realizados los trámites correspondientes para obtener su registro como tal ante el Instituto Catastral local, al momento de desempeñar su trabajo, debe formular sus avalúos siguiendo los formatos que se precisa se han expedido ex profeso; sin embargo, apegados a la normatividad relativa, conforme a las siguientes disposiciones:

ARTÍCULO 40.- La valuación catastral es el procedimiento técnico por medio del cual se determina el valor catastral de los bienes inmuebles, aplicando por separado a las superficies del terreno y de la construcción, los valores unitarios de las Tablas de Valores aprobadas por el Congreso, y servirán de base para los fines estadísticos, administrativos y fiscales de conformidad con las disposiciones sobre la materia.

ARTÍCULO 41.- La valuación de los predios se fundará en los siguientes elementos:

- I. En el valor del terreno, y
- II. En el valor de las construcciones.

El valor catastral de los predios será la suma del valor de la tierra más el valor de las construcciones.

ARTÍCULO 42.- Para la valuación del terreno, se tomará como base el valor unitario de calle o de zona en los predios urbanos y el valor unitario de zona en los rústicos. Dichos valores se aplicarán de acuerdo con las normas que para tal efecto fije el instructivo Técnico de Valuación Catastral.

ARTÍCULO 43.- Para la determinación de valores unitarios de calle o de zona, en lo urbano, se tomarán en cuenta la importancia e influencia de los siguientes elementos: servicios municipales existentes, vías de

comunicación, vecindad con zonas comerciales o centros de abasto, en los casos que sea posible, el valor comercial.

ARTÍCULO 44.- Los valores unitarios del terreno para predios rurales, se fijarán tomando en cuenta el tipo o clase de tierra, calidad, ubicación, cercanía a vías de comunicación y centros de población, condiciones hidrológicas, humedad relativa y cualquier otra característica que pueda influir en los mismos.

En el caso de zonas rurales destinadas a la explotación de recursos minerales, o explotaciones mineras y metalúrgicas, la determinación de los valores unitarios se hará tomando en consideración las especificaciones y limitaciones que para el efecto prevengan las leyes federales sobre la materia.

ARTÍCULO 46.- Para la valuación de los predios, con construcciones o sin ellas, o únicamente de las construcciones, se tomarán como base los valores unitarios aprobados por el Congreso, observándose el procedimiento de valuación establecido en el instructivo Técnico de Valuación Catastral.

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TABLA DE ANÁLISIS COMPARATIVOS DE LAS TASAS DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD RAÍZ Y AL IMPUESTO SOBRE ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES EN EL MUNICIPIO DE AGUASCALIENTES PARA LOS EJERCICIOS FISCALES DE 1993 A 2011.

Para estar en aptitud de ver la imperiosa necesidad de formular una revaluación catastral, con el consecuente acceso de los peritos valuadores profesionales, es necesario conocer el comportamiento de los montos presupuestados y obtenidos por las principales fuentes de ingresos de las administraciones municipales, por eso, se consideró necesario, analizar las cantidades que se presupuestaron a partir del ejercicio 1993, que fue el último donde se revaluaron catastralmente la tierra y las construcciones en el municipio de Aguascalientes, concluyéndose que además de hacerse imprescindible tal revaluación, el municipio capital demostró eficiencia en la captación de recursos por concepto del Impuesto a la Propiedad Raíz y el Impuesto Sobre adquisición de inmuebles, pues en la mayoría de los ejercicios analizados, se constató que el monto de lo recaudado fue superior al monto presupuestado y lo que es más, a partir del ejercicio 2011 (con corte hasta el mes de Julio), fue evidente que el ingreso superó en mucho las expectativas, pues en el primer semestre, se recaudó casi la cantidad presupuestada y si bien en las tablas aparece con saldo negativo, es por la razón que a la fecha no se conoce la totalidad del ingreso para la totalidad del ejercicio fiscal, el que se espera, rebase en más de un 30% lo presupuestado.

Tabla Comparativa Predial e ISABI en el Municipio de Aguascalientes

CONCEPTO	AÑO				
	1993	1994	1995	1996	1997
Impuesto a la Propiedad Raíz (Presupuesto)	\$ 6,200,000	\$ 9,540,000	\$ 14,160,000	\$ 18,860,000	\$ 18,000,000
Impuesto a la Propiedad Raíz (Recaudado)	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 22,596,000
Diferencia Absoluta	-	-	-	-	\$ 4,596,000
Diferencia Relativa	-	-	-	-	25.53%
Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles (Presupuesto)	\$ 15,000,000	\$ 17,592,000	\$ 19,026,000	\$ 23,626,000	\$ 14,000,000
Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles (Recaudado)	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Diferencia Absoluta	-	-	-	-	-
Diferencia Relativa	-	-	-	-	-
Con construcción (tasas al milar)	1	1	1	1	1.2
Inmuebles Urbanos y Suburbanos					
Con construcción y clasificado como Interés Social					1
Con construcción igual o menor al 10% de la superficie del terreno que sea igual o menor de 1500 m2					
Sin construcción de interés social siempre y cuando sea la única propiedad					
Sin construcción	4	6	6	6	8
Rústicos					
Con construcción o sin ella	1	1	1	1	1
Inmuebles en Transición					
Ubicado dentro de la mancha Urbana					
Ubicados fuera de la mancha urbana					
Ejidales o comunales	1	1	1	1	1
Couta mínima	\$12.05	\$20	\$21	\$25	\$25
Tasa ISABI	2%	2%	2%	2%	2%
ISABI cuando vivienda no exceda de \$375,000.00					

Tabla Comparativa Predial e ISABI en el Municipio de Aguascalientes

CONCEPTO	AÑO				
	1998	1999	2000	2001	2002
Impuesto a la Propiedad Raíz (Presupuesto)	\$ 22,000,000	\$ 27,000,000	\$ 30,000,000	\$ 36,000,000	\$ 46,800,000
Impuesto a la Propiedad Raíz (Recaudado)	\$ 22,408,000	\$ 28,966,000	\$ 33,371,000	\$ 46,574,000	\$ 49,443,000
Diferencia Absoluta	\$ 408,000	\$ 1,966,000	\$ 3,371,000	\$ 10,574,000	\$ 2,643,000
Diferencia Relativa	1.85%	7.28%	11.24%	29.37%	5.65%
Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles (Presupuesto)	\$ 18,000,000	\$ 19,000,000	\$ 19,000,000	\$ 23,000,000	\$ 25,000,000
Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles (Presupuesto)	\$ -	\$ 24,281,000	\$ 25,287,000	\$ 29,287,000	\$ 38,893,000
Diferencia Absoluta	\$ -	\$ 5,281,000	\$ 6,287,000	\$ 6,287,000	\$ 13,893,000
Diferencia Relativa	0.00%	27.79%	33.09%	27.33%	55.57%
Con construcción (tasas al milar)	1.2	1.4	1.4	1.54	1.65
Inmuebles Urbanos y Suburbanos					
Con construcción y clasificado como Interés Social	1	1	1	1.1	1.18
Con construcción igual o menor al 10% de la superficie del terreno que sea igual o menor de 1500 m2		6	6	6.6	7.06
Sin construcción de interés social siempre y cuando sea la única propiedad			7.2	7.92	8.47
Sin construcción	7.2	7.2			
Rústicos					
Con construcción o sin ella	1	1	1	1.1	1.18
Inmuebles en Transición					
Ubicado dentro de la mancha Urbana					
Ubicados fuera de la mancha urbana					
Ejidales o comunales	1	1	1	1.1	
Couta mínima	\$30	\$35	\$40	\$40	\$43
Tasa ISABI	2%	2%	2%	2%	2%
ISABI cuando vivienda no exceda de \$375,000.00					

Tabla Comparativa Predial e ISABI en el Municipio de Aguascalientes

CONCEPTO	AÑO				
	2003	2004	2005	2006	2007
Impuesto a la Propiedad Raíz (Presupuesto)	\$ 55,000,000	\$ 58,500,000	\$ 63,000,000	\$ 72,000,000	\$ 80,000,000
Impuesto a la Propiedad Raíz (Recaudado)	\$ 61,725,000	\$ 71,084,000	\$ 72,450,000	\$ 75,326,000	\$ 79,278,000
Diferencia Absoluta	\$ 6,725,000	\$ 12,584,000	\$ 9,450,000	\$ 3,326,000	-\$ 722,000
Diferencia Relativa	12.23%	21.51%	15.00%	4.62%	-0.90%
Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles (Presupuesto)	\$ 30,000,000	\$ 35,000,000	\$ 40,000,000	\$ 45,000,000	\$ 77,500,000
Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles (Recaudado)	\$ 42,000,000	\$ 44,283,000	\$ 51,371,000	\$ 65,734,000	\$ 89,211,000
Diferencia Absoluta	\$ 12,000,000	\$ 9,283,000	\$ 11,371,000	\$ 20,734,000	\$ 11,711,000
Diferencia Relativa	40.00%	26.52%	28.43%	46.08%	15.11%
Con construcción (tasas al milar)	1.98	2.14	2.2	2.3	2.45
Inmuebles Urbanos y Suburbanos					
Con construcción y clasificado como Interés Social	1.18	1.23	1.26	1.32	1.4
Con construcción igual o menor al 10% de la superficie del terreno que sea igual o menor de 1500 m2	8.47	9.15	9.42	10	10.6
Sin construcción de interés social siempre y cuando sea la única propiedad	8.47	8.47	1.26	1.32	1.4
Sin construcción	10.15	10.96	10.15	12	12.7
Rústicos					
Con construcción o sin ella	1.4	1.51	1.55	1.65	1.75
Inmuebles en Transición					
Ubicado dentro de la mancha Urbana					
Ubicados fuera de la mancha urbana					
Ejidales o comunales					
Couta mínima	\$75	\$75	\$80	\$85	\$90
Tasa ISABI	2%	2%	2%	2%	2.30%
ISABI cuando vivienda no exceda de \$375,000.00					

Tabla Comparativa Predial e ISABI en el Municipio de Aguascalientes

CONCEPTO	AÑO			
	2008	2009	2010	2011
Impuesto a la Propiedad Raíz (Presupuesto)	\$ 83,000,000	\$ 110,000,000	\$ 116,000,000	\$ 145,000,000
Impuesto a la Propiedad Raíz (Recaudado)	\$ 85,488,000	\$ 105,437,000	\$ 121,715,000	\$ 110,019,000
Diferencia Absoluta	\$ 2,488,000	-\$ 4,563,000	\$ 5,715,000	-\$ 34,981,000
Diferencia Relativa	3.00%	-4.15%	4.93%	-24.12%
Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles (Presupuesto)	\$ 87,000,000	\$ 100,000,000	\$ 80,000,000	\$ 85,000,000
Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles (Recaudado)	\$ 104,625,000	\$ 84,229,000	\$ 82,644,000	\$ 53,755,000
Diferencia Absoluta	\$ 17,625,000	-\$ 15,771,000	\$ 2,644,000	-\$ 31,245,000
Diferencia Relativa	20.26%	-15.77%	3.31%	-36.76%
Con construcción (tasas al milar)	2.5	2.7	2.9	1
Inmuebles Urbanos y Suburbanos				
Con construcción y clasificado como Interés Social	1.4	1.5	1.60	0.5
Con construcción igual o menor al 10% de la superficie del terreno que sea igual o menor de 1500 m2	10.8	11.6	12.3	4
Sin construcción de interés social siempre y cuando sea la única propiedad	1	1.08	1.15	0.6
Sin construcción	13	14	14.9	6
Rústicos				
Con construcción o sin ella	1.8	1.9	2	2.5
Inmuebles en Transición				
Ubicado dentro de la mancha Urbana		2.25	2.9	3.6
Ubicados fuera de la mancha urbana		2	2.5	3.1
Ejidales o comunales				
Couta mínima	\$90	\$110	\$120	\$145
Tasa ISABI	2.30%	2.50%	2.65%	2.00%
ISABI cuando vivienda no exceda de \$375,000.00	1.50%	1.50%	1.60%	1.60%

* La información relacionada a la Recaudación de 2011 corresponde a lo acumulado al mes de Julio

Análisis Comparativo por año del Predial e ISABI en el Municipio de Aguascalientes

CONCEPTO	AÑO		VARIACION	
	1993	1994	ABSOLUTA	RELATIVA
Impuesto a la Propiedad Raíz (Presupuesto)	\$ 6,200,000	\$ 9,540,000	\$ 3,340,000	53.87%
Impuesto a la Propiedad Raíz (Recaudado)			\$ -	0.00%
Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles (Presupuesto)	\$ 15,000,000	\$ 17,592,000	\$ 2,592,000	17.28%
Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles (Recaudado)			\$ -	0.00%
Con construcción (Tasas al millar)	1	1	-	0.00%
Inmuebles Urbanos y Suburbanos				
Con construcción y clasificado como Interés Social				
Con construcción igual o menor al 10% de la superficie del terreno que sea igual o menor de 1500 m2				
Sin construcción de interés social siempre y cuando sea la única propiedad				
Sin construcción	4	6	2.00	50.00%
Rústicos				
Con construcción o sin ella	1	1	-	0.00%
Inmuebles en Transición				
Ubicado dentro de la mancha Urbana				
Ubicados fuera de la mancha urbana				
Ejidales o comunales	1	1	-	0.00%
Couta mínima	\$ 12.05	\$20	7.95	65.98%
Tasa ISABI	2%	2%	-	0.00%
ISABI cuando vivienda no exceda de \$375,000.00				

* LOS CONCEPTOS SE INCLUYEN EN EL AÑO EN EL QUE SE APLICAN

Análisis Comparativo por año del Predial e ISABI en el Municipio de Aguascalientes

CONCEPTO	AÑO		VARIACION	
	1994	1995	ABSOLUTA	RELATIVA
Impuesto a la Propiedad Raíz (Presupuesto)	\$ 9,540,000	\$ 14,160,000	\$ 4,620,000	48.43%
Impuesto a la Propiedad Raíz (Recaudado)			\$ -	0.00%
Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles (Presupuesto)	\$ 17,592,000	\$ 19,026,000	\$ 1,434,000	8.15%
Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles (Recaudado)			\$ -	0.00%
Con construcción (Tasas al millar)	1	1	-	0.00%
Inmuebles Urbanos y Suburbanos				
Con construcción y clasificado como Interés Social				
Con construcción igual o menor al 10% de la superficie del terreno que sea igual o menor de 1500 m2				
Sin construcción de interés social siempre y cuando sea la única propiedad				
Sin construcción	6	6	-	0.00%
Rústicos				
Con construcción o sin ella	1	1	-	0.00%
Inmuebles en Transición				
Ubicado dentro de la mancha Urbana				
Ubicados fuera de la mancha urbana				
Ejidales o comunales	1	1	-	0.00%
Couta mínima	\$20	\$21	1.00	5.00%
Tasa ISABI	2%	2%	-	0.00%
ISABI cuando vivienda no exceda de \$375,000.00				

* LOS CONCEPTOS SE INCLUYEN EN EL AÑO EN EL QUE SE APLICAN

Análisis Comparativo por año del Predial e ISABI en el Municipio de Aguascalientes

CONCEPTO	AÑO		VARIACION	
	1995	1996	ABSOLUTA	RELATIVA
Impuesto a la Propiedad Raíz (Presupuesto)	\$ 14,160,000	\$ 18,860,000	\$ 4,700,000	33.19%
Impuesto a la Propiedad Raíz (Recaudado)			\$ -	0.00%
Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles (Presupuesto)	\$ 19,026,000	\$ 23,626,000	\$ 4,600,000	24.18%
Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles (Recaudado)			\$ -	0.00%
Con construcción (Tasas al millar)	1	1	-	0.00%
Inmuebles Urbanos y Suburbanos				
Con construcción y clasificado como Interés Social				
Con construcción igual o menor al 10% de la superficie del terreno que sea igual o menor de 1500 m2				
Sin construcción de interés social siempre y cuando sea la única propiedad				
Sin construcción	6	6	-	0.00%
Rústicos				
Con construcción o sin ella	1	1	-	0.00%
Inmuebles en Transición				
Ubicado dentro de la mancha Urbana				
Ubicados fuera de la mancha urbana				
Ejidales o comunales	1	1	-	0.00%
Couta mínima	\$21	\$25	4.00	19.05%
Tasa ISABI	2%	2%	-	0.00%
ISABI cuando vivienda no exceda de \$375,000.00				

* LOS CONCEPTOS SE INCLUYEN EN EL AÑO EN EL QUE SE APLICAN

Análisis Comparativo por año del Predial e ISABI en el Municipio de Aguascalientes

CONCEPTO	AÑO		VARIACION	
	1996	1997	ABSOLUTA	RELATIVA
Impuesto a la Propiedad Raíz (Presupuesto)	\$ 18,860,000	\$ 18,000,000	-\$ 860,000	-4.56%
Impuesto a la Propiedad Raíz (Recaudado)		\$ 22,596,000	\$ 22,596,000	0.00%
Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles (Presupuesto)	\$ 23,626,000	\$ 14,000,000	-\$ 9,626,000	-40.74%
Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles (Recaudado)			\$ -	0.00%
Con construcción (Tasas al millar)	1	1.2	0.20	20.00%
Inmuebles Urbanos y Suburbanos				
Con construcción y clasificado como Interés Social		1	1.00	0.00%
Con construcción igual o menor al 10% de la superficie del terreno que sea igual o menor de 1500 m2				
Sin construcción de interés social siempre y cuando sea la única propiedad				
Sin construcción	6	8	2.00	33.33%
Rústicos				
Con construcción o sin ella	1	1	-	0.00%
Inmuebles en Transición				
Ubicado dentro de la mancha Urbana				
Ubicados fuera de la mancha urbana				
Ejidales o comunales	1	1	-	0.00%
Couta mínima	\$25	\$25	-	0.00%
Tasa ISABI	2%	2%	-	0.00%
ISABI cuando vivienda no exceda de \$375,000.00				

* LOS CONCEPTOS SE INCLUYEN EN EL AÑO EN EL QUE SE APLICAN

Análisis Comparativo por año del Predial e ISABI en el Municipio de Aguascalientes

CONCEPTO	AÑO		VARIACION	
	1997	1998	ABSOLUTA	RELATIVA
Impuesto a la Propiedad Raíz (Presupuesto)	\$ 18,000,000	\$ 22,000,000	\$ 4,000,000	22.22%
Impuesto a la Propiedad Raíz (Recaudado)	\$ 22,596,000	\$ 22,408,000	-\$ 188,000	-0.83%
Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles (Presupuesto)	\$ 14,000,000	\$ 18,000,000	\$ 4,000,000	28.57%
Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles (Recaudado)			\$ -	0.00%
Con construcción (Tasas al millar)	1.2	1.2	-	0.00%
Inmuebles Urbanos y Suburbanos				
Con construcción y clasificado como Interés Social	1	1	-	0.00%
Con construcción igual o menor al 10% de la superficie del terreno que sea igual o menor de 1500 m2				
Sin construcción de interés social siempre y cuando sea la única propiedad				
Sin construcción	8	7.2	- 0.80	-10.00%
Rústicos				
Con construcción o sin ella	1	1	-	0.00%
Inmuebles en Transición				
Ubicado dentro de la mancha Urbana				
Ubicados fuera de la mancha urbana				
Ejidales o comunales	1	1	-	0.00%
Couta mínima	\$25	\$30	5.00	20.00%
Tasa ISABI	2%	2%	-	0.00%
ISABI cuando vivienda no exceda de \$375,000.00				

* LOS CONCEPTOS SE INCLUYEN EN EL AÑO EN EL QUE SE APLICAN

Análisis Comparativo por año del Predial e ISABI en el Municipio de Aguascalientes

CONCEPTO	AÑO		VARIACION	
	1998	1999	ABSOLUTA	RELATIVA
Impuesto a la Propiedad Raíz (Presupuesto)	\$ 22,000,000	\$ 27,000,000	\$ 5,000,000	22.73%
Impuesto a la Propiedad Raíz (Recaudado)	\$ 22,408,000	\$ 28,966,000	\$ 6,558,000	29.27%
Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles (Presupuesto)	\$ 18,000,000	\$ 19,000,000	\$ 1,000,000	5.56%
Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles (Recaudado)		\$ 24,281,000	\$ 24,281,000	0.00%
Con construcción (Tasas al millar)	1.2	1.4	0.20	16.67%
Inmuebles Urbanos y Suburbanos				
Con construcción y clasificado como Interés Social	1	1	-	0.00%
Con construcción igual o menor al 10% de la superficie del terreno que sea igual o menor de 1500 m2		6	6.00	0.00%
Sin construcción de interés social siempre y cuando sea la única propiedad				
Sin construcción	7.2	7.2	-	0.00%
Rústicos				
Con construcción o sin ella	1	1	-	0.00%
Inmuebles en Transición				
Ubicado dentro de la mancha Urbana				
Ubicados fuera de la mancha urbana				
Ejidales o comunales	1	1	-	0.00%
Couta mínima	\$30	\$35	5.00	16.67%
Tasa ISABI	2%	2%	-	0.00%
ISABI cuando vivienda no exceda de \$375,000.00				

* LOS CONCEPTOS SE INCLUYEN EN EL AÑO EN EL QUE SE APLICAN

Análisis Comparativo por año del Predial e ISABI en el Municipio de Aguascalientes

CONCEPTO	AÑO		VARIACION	
	1999	2000	ABSOLUTA	RELATIVA
Impuesto a la Propiedad Raíz (Presupuesto)	\$ 27,000,000	\$ 30,000,000	\$ 3,000,000	11.11%
Impuesto a la Propiedad Raíz (Recaudado)	\$ 28,966,000	\$ 33,371,000	\$ 4,405,000	15.21%
Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles (Presupuesto)	\$ 19,000,000	\$ 19,000,000	\$ -	0.00%
Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles (Recaudado)	\$ 24,281,000	\$ 25,287,000	\$ 1,006,000	4.14%
Con construcción (Tasas al millar)	1.4	1.4	-	0.00%
Inmuebles Urbanos y Suburbanos				
Con construcción y clasificado como Interés Social	1	1	-	0.00%
Con construcción igual o menor al 10% de la superficie del terreno que sea igual o menor de 1500 m2	6	6	-	0.00%
Sin construcción de interés social siempre y cuando sea la única propiedad		7.2	7.20	0.00%
Sin construcción	7.2		- 7.20	-100.00%
Rústicos				
Con construcción o sin ella	1	1	-	0.00%
Inmuebles en Transición				
Ubicado dentro de la mancha Urbana				
Ubicados fuera de la mancha urbana				
Ejidales o comunales	1	1	-	0.00%
Couta mínima	\$35	\$40	5.00	14.29%
Tasa ISABI	2%	2%	-	0.00%
ISABI cuando vivienda no exceda de \$375,000.00				

* LOS CONCEPTOS SE INCLUYEN EN EL AÑO EN EL QUE SE APLICAN

Análisis Comparativo por año del Predial e ISABI en el Municipio de Aguascalientes

CONCEPTO	AÑO		VARIACION	
	2000	2001	ABSOLUTA	RELATIVA
Impuesto a la Propiedad Raíz (Presupuesto)	\$ 30,000,000	\$ 36,000,000	\$ 6,000,000	20.00%
Impuesto a la Propiedad Raíz (Recaudado)	\$ 33,371,000	\$ 46,574,000	\$ 13,203,000	39.56%
Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles (Presupuesto)	\$ 19,000,000	\$ 23,000,000	\$ 4,000,000	21.05%
Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles (Recaudado)	\$ 25,287,000	\$ 29,287,000	\$ 4,000,000	15.82%
Con construcción (Tasas al millar)	1.4	1.54	0.14	10.00%
Inmuebles Urbanos y Suburbanos				
Con construcción y clasificado como Interés Social	1	1.1	0.10	10.00%
Con construcción igual o menor al 10% de la superficie del terreno que sea igual o menor de 1500 m2	6	6.6	0.60	10.00%
Sin construcción de interés social siempre y cuando sea la única propiedad	7.2	7.92	0.72	10.00%
Sin construcción			-	0.00%
Rústicos				
Con construcción o sin ella	1	1.1	0.10	10.00%
Inmuebles en Transición				
Ubicado dentro de la mancha Urbana				
Ubicados fuera de la mancha urbana				
Ejidales o comunales	1	1.1	0.10	10.00%
Couta mínima	\$40	\$40	-	0.00%
Tasa ISABI	2%	2%	-	0.00%
ISABI cuando vivienda no exceda de \$375,000.00				

Análisis Comparativo por año del Predial e ISABI en el Municipio de Aguascalientes

CONCEPTO	AÑO		VARIACION	
	2001	2002	ABSOLUTA	RELATIVA
Impuesto a la Propiedad Raíz (Presupuesto)	\$ 36,000,000	\$ 46,800,000	\$ 10,800,000	30.00%
Impuesto a la Propiedad Raíz (Recaudado)	\$ 46,574,000	\$ 49,443,000	\$ 2,869,000	6.16%
Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles (Presupuesto)	\$ 23,000,000	\$ 25,000,000	\$ 2,000,000	8.70%
Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles (Recaudado)	\$ 29,287,000	\$ 38,893,000	\$ 9,606,000	32.80%
Con construcción (Tasas al millar)	1.54	1.65	0.11	7.14%
Inmuebles Urbanos y Suburbanos				
Con construcción y clasificado como Interés Social	1.1	1.18	0.08	7.27%
Con construcción igual o menor al 10% de la superficie del terreno que sea igual o menor de 1500 m2	6.6	7.06	0.46	6.97%
Sin construcción de interés social siempre y cuando sea la única propiedad	7.92	8.47	0.55	6.94%
Sin construcción			-	0.00%
Rústicos				
Con construcción o sin ella	1.1	1.18	0.08	7.27%
Inmuebles en Transición				
Ubicado dentro de la mancha Urbana				
Ubicados fuera de la mancha urbana				
Ejidales o comunales	1.1	-	1.10	-100.00%
Couta mínima	\$40	\$43	3.00	7.50%
Tasa ISABI	2%	2%	-	0.00%
ISABI cuando vivienda no exceda de \$375,000.00				

* LOS CONCEPTOS SE INCLUYEN EN EL AÑO EN EL QUE SE APLICAN

Análisis Comparativo por año del Predial e ISABI en el Municipio de Aguascalientes

CONCEPTO	AÑO		VARIACION	
	2002	2003	ABSOLUTA	RELATIVA
Impuesto a la Propiedad Raíz (Presupuesto)	\$ 46,800,000	\$ 55,000,000	\$ 8,200,000	17.52%
Impuesto a la Propiedad Raíz (Recaudado)	\$ 49,443,000	\$ 61,725,000	\$ 12,282,000	24.84%
Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles (Presupuesto)	\$ 25,000,000	\$ 30,000,000	\$ 5,000,000	20.00%
Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles (Recaudado)	\$ 38,893,000	\$ 42,000,000	\$ 3,107,000	7.99%
Con construcción (Tasas al millar)	1.65	1.98	0.33	20.00%
Inmuebles Urbanos y Suburbanos				
Con construcción y clasificado como Interés Social	1.18	1.18	-	0.00%
Con construcción igual o menor al 10% de la superficie del terreno que sea igual o menor de 1500 m2	7.06	8.47	1.41	19.97%
Sin construcción de interés social siempre y cuando sea la única propiedad	8.47	8.47	-	0.00%
Sin construcción		10.15	10.15	0.00%
Rústicos				
Con construcción o sin ella	1.18	1.4	0.22	18.64%
Inmuebles en Transición				
Ubicado dentro de la mancha Urbana				
Ubicados fuera de la mancha urbana				
Ejidales o comunales			-	0.00%
Couta mínima	\$43	\$75	32.00	74.42%
Tasa ISABI	2%	2%	-	0.00%
ISABI cuando vivienda no exceda de \$375,000.00				

* LOS CONCEPTOS SE INCLUYEN EN EL AÑO EN EL QUE SE APLICAN

Análisis Comparativo por año del Predial e ISABI en el Municipio de Aguascalientes

CONCEPTO	AÑO		VARIACION	
	2003	2004	ABSOLUTA	RELATIVA
Impuesto a la Propiedad Raíz (Presupuesto)	\$ 55,000,000	\$ 58,500,000	\$ 3,500,000	6.36%
Impuesto a la Propiedad Raíz (Recaudado)	\$ 61,725,000	\$ 71,084,000	\$ 9,359,000	15.16%
Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles (Presupuesto)	\$ 30,000,000	\$ 35,000,000	\$ 5,000,000	16.67%
Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles (Recaudado)	\$ 42,000,000	\$ 44,283,000	\$ 2,283,000	5.44%
Con construcción (Tasas al millar)	1.98	2.14	0.16	8.08%
Inmuebles Urbanos y Suburbanos				
Con construcción y clasificado como Interés Social	1.18	1.23	0.05	4.24%
Con construcción igual o menor al 10% de la superficie del terreno que sea igual o menor de 1500 m2	8.47	9.15	0.68	8.03%
Sin construcción de interés social siempre y cuando sea la única propiedad	8.47	8.47	-	0.00%
Sin construcción	10.15	10.96	0.81	7.98%
Rústicos				
Con construcción o sin ella	1.4	1.51	0.11	7.86%
Inmuebles en Transición				
Ubicado dentro de la mancha Urbana				
Ubicados fuera de la mancha urbana				
Ejidales o comunales			-	0.00%
Couta mínima	\$75	\$75	-	0.00%
Tasa ISABI	2%	2%	-	0.00%
ISABI cuando vivienda no exceda de \$375,000.00				

* LOS CONCEPTOS SE INCLUYEN EN EL AÑO EN EL QUE SE APLICAN

Análisis Comparativo por año del Predial e ISABI en el Municipio de Aguascalientes

CONCEPTO	AÑO		VARIACION	
	2004	2005	ABSOLUTA	RELATIVA
Impuesto a la Propiedad Raíz (Presupuesto)	\$ 58,500,000	\$ 63,000,000	\$ 4,500,000	7.69%
Impuesto a la Propiedad Raíz (Recaudado)	\$ 71,084,000	\$ 72,450,000	\$ 1,366,000	1.92%
Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles (Presupuesto)	\$ 35,000,000	\$ 40,000,000	\$ 5,000,000	14.29%
Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles (Recaudado)	\$ 44,283,000	\$ 51,371,000	\$ 7,088,000	16.01%
Con construcción (Tasas al millar)	2.14	2.2	0.06	2.80%
Inmuebles Urbanos y Suburbanos				
Con construcción y clasificado como Interés Social	1.23	1.26	0.03	2.44%
Con construcción igual o menor al 10% de la superficie del terreno que sea igual o menor de 1500 m2	9.15	9.42	0.27	2.95%
Sin construcción de interés social siempre y cuando sea la única propiedad	8.47	1.26	- 7.21	-85.12%
Sin construcción	10.96	10.15	- 0.81	-7.39%
Rústicos				
Con construcción o sin ella	1.51	1.55	0.04	2.65%
Inmuebles en Transición				
Ubicado dentro de la mancha Urbana				
Ubicados fuera de la mancha urbana				
Ejidales o comunales			-	0.00%
Couta mínima	\$75	\$80	5.00	6.67%
Tasa ISABI	2%	2%	-	0.00%
ISABI cuando vivienda no exceda de \$375,000.00				

* LOS CONCEPTOS SE INCLUYEN EN EL AÑO EN EL QUE SE APLICAN

Análisis Comparativo por año del Predial e ISABI en el Municipio de Aguascalientes

CONCEPTO	AÑO		VARIACION	
	2005	2006	ABSOLUTA	RELATIVA
Impuesto a la Propiedad Raíz (Presupuesto)	\$ 63,000,000	\$ 72,000,000	\$ 9,000,000	14.29%
Impuesto a la Propiedad Raíz (Recaudado)	\$ 72,450,000	\$ 75,326,000	\$ 2,876,000	3.97%
Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles (Presupuesto)	\$ 40,000,000	\$ 45,000,000	\$ 5,000,000	12.50%
Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles (Recaudado)	\$ 51,371,000	\$ 65,734,000	\$ 14,363,000	27.96%
Con construcción (Tasas al millar)	2.2	2.3	0.10	4.55%
Inmuebles Urbanos y Suburbanos				
Con construcción y clasificado como Interés Social	1.26	1.32	0.06	4.76%
Con construcción igual o menor al 10% de la superficie del terreno que sea igual o menor de 1500 m2	9.42	10	0.58	6.16%
Sin construcción de interés social siempre y cuando sea la única propiedad	1.26	1.32	0.06	4.76%
Sin construcción	10.15	12	1.85	18.23%
Rústicos				
Con construcción o sin ella	1.55	1.65	0.10	6.45%
Inmuebles en Transición				
Ubicado dentro de la mancha Urbana				
Ubicados fuera de la mancha urbana				
Ejidales o comunales			-	0.00%
Couta mínima	\$80	\$85	5.00	6.25%
Tasa ISABI	2%	2%	-	0.00%
ISABI cuando vivienda no exceda de \$375,000.00				

* LOS CONCEPTOS SE INCLUYEN EN EL AÑO EN EL QUE SE APLICAN

Análisis Comparativo por año del Predial e ISABI en el Municipio de Aguascalientes

CONCEPTO	AÑO		VARIACION	
	2006	2007	ABSOLUTA	RELATIVA
Impuesto a la Propiedad Raíz (Presupuesto)	\$ 72,000,000	\$ 80,000,000	\$ 8,000,000	11.11%
Impuesto a la Propiedad Raíz (Recaudado)	\$ 75,326,000	\$ 79,278,000	\$ 3,952,000	5.25%
Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles (Presupuesto)	\$ 45,000,000	\$ 77,500,000	\$ 32,500,000	72.22%
Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles (Recaudado)	\$ 65,734,000	\$ 89,211,000	\$ 23,477,000	35.72%
Con construcción (Tasas al millar)	2.3	2.45	0.15	6.52%
Inmuebles Urbanos y Suburbanos				
Con construcción y clasificado como Interés Social	1.32	1.4	0.08	6.06%
Con construcción igual o menor al 10% de la superficie del terreno que sea igual o menor de 1500 m2	10	10.6	0.60	6.00%
Sin construcción de interés social siempre y cuando sea la única propiedad	1.32	1.4	0.08	6.06%
Sin construcción	12	12.7	0.70	5.83%
Rústicos				
Con construcción o sin ella	1.65	1.75	0.10	6.06%
Inmuebles en Transición				
Ubicado dentro de la mancha Urbana				
Ubicados fuera de la mancha urbana				
Ejidales o comunales			-	0.00%
Couta mínima	\$85	\$90	5.00	5.88%
Tasa ISABI	2%	2.30%	0.00	15.00%
ISABI cuando vivienda no exceda de \$375,000.00				

* LOS CONCEPTOS SE INCLUYEN EN EL AÑO EN EL QUE SE APLICAN

Análisis Comparativo por año del Predial e ISABI en el Municipio de Aguascalientes

CONCEPTO	AÑO		VARIACION	
	2007	2008	ABSOLUTA	RELATIVA
Impuesto a la Propiedad Raíz (Presupuesto)	\$ 80,000,000	\$ 83,000,000	\$ 3,000,000	3.75%
Impuesto a la Propiedad Raíz (Recaudado)	\$ 79,278,000	\$ 85,488,000	\$ 6,210,000	7.83%
Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles (Presupuesto)	\$ 77,500,000	\$ 87,000,000	\$ 9,500,000	12.26%
Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles (Recaudado)	\$ 89,211,000	\$ 104,625,000	\$ 15,414,000	17.28%
Con construcción (Tasas al millar)	2.45	2.5	0.05	2.04%
Inmuebles Urbanos y Suburbanos				
Con construcción y clasificado como Interés Social	1.4	1.4	-	0.00%
Con construcción igual o menor al 10% de la superficie del terreno que sea igual o menor de 1500 m2	10.6	10.8	0.20	1.89%
Sin construcción de interés social siempre y cuando sea la única propiedad	1.4	1 -	0.40	-28.57%
Sin construcción	12.7	13	0.30	2.36%
Rústicos				
Con construcción o sin ella	1.75	1.8	0.05	2.86%
Inmuebles en Transición				
Ubicado dentro de la mancha Urbana				
Ubicados fuera de la mancha urbana				
Ejidales o comunales			-	0.00%
Couta mínima	\$90	\$90	-	0.00%
Tasa ISABI	2.30%	2.30%	-	0.00%
ISABI cuando vivienda no exceda de \$375,000.00		1.50%	1.50%	0.00%

* LOS CONCEPTOS SE INCLUYEN EN EL AÑO EN EL QUE SE APLICAN

Análisis Comparativo por año del Predial e ISABI en el Municipio de Aguascalientes

CONCEPTO	AÑO		VARIACION	
	2008	2009	ABSOLUTA	RELATIVA
Impuesto a la Propiedad Raíz (Presupuesto)	\$ 83,000,000	\$ 110,000,000	\$ 27,000,000	32.53%
Impuesto a la Propiedad Raíz (Recaudado)	\$ 85,488,000	\$ 105,437,000	\$ 19,949,000	23.34%
Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles (Presupuesto)	\$ 87,000,000	\$ 100,000,000	\$ 13,000,000	14.94%
Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles (Recaudado)	\$ 104,625,000	\$ 84,229,000	-\$ 20,396,000	-19.49%
Con construcción (Tasas al millar)	2.5	2.7	0.20	8.00%
Inmuebles Urbanos y Suburbanos				
Con construcción y clasificado como Interés Social	1.4	1.5	0.10	7.14%
Con construcción igual o menor al 10% de la superficie del terreno que sea igual o menor de 1500 m2	10.8	11.6	0.80	7.41%
Sin construcción de interés social siempre y cuando sea la única propiedad	1	1.08	0.08	8.00%
Sin construcción	13	14	1.00	7.69%
Rústicos				
Con construcción o sin ella	1.8	1.9	0.10	5.56%
Inmuebles en Transición				
Ubicado dentro de la mancha Urbana		2.25	2.25	0.00%
Ubicados fuera de la mancha urbana		2	2.00	0.00%
Ejidales o comunales			-	0.00%
Couta mínima	\$90	\$110	20.00	22.22%
Tasa ISABI	2.30%	2.50%	0.00	8.70%
ISABI cuando vivienda no exceda de \$375,000.00	1.50%	1.50%	0.00%	0.00%

* LOS CONCEPTOS SE INCLUYEN EN EL AÑO EN EL QUE SE APLICAN

Análisis Comparativo por año del Predial e ISABI en el Municipio de Aguascalientes

CONCEPTO	AÑO		VARIACION	
	2009	2010	ABSOLUTA	RELATIVA
Impuesto a la Propiedad Raíz (Presupuesto)	\$ 110,000,000	\$ 116,000,000	\$ 6,000,000	5.45%
Impuesto a la Propiedad Raíz (Recaudado)	\$ 105,437,000	\$ 121,715,000	\$ 16,278,000	15.44%
Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles (Presupuesto)	\$ 100,000,000	\$ 80,000,000	-\$ 20,000,000	-20.00%
Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles (Recaudado)	\$ 84,229,000	\$ 82,644,000	-\$ 1,585,000	-1.88%
Con construcción (Tasas al millar)	2.7	2.9	0.20	7.41%
Inmuebles Urbanos y Suburbanos				
Con construcción y clasificado como Interés Social	1.5	1.60	0.10	6.67%
Con construcción igual o menor al 10% de la superficie del terreno que sea igual o menor de 1500 m2	11.6	12.3	0.70	6.03%
Sin construcción de interés social siempre y cuando sea la única propiedad	1.08	1.15	0.07	6.48%
Sin construcción	14	14.9	0.90	6.43%
Rústicos				
Con construcción o sin ella	1.9	2	0.10	5.26%
Inmuebles en Transición				
Ubicado dentro de la mancha Urbana	2.25	2.9	0.65	28.89%
Ubicados fuera de la mancha urbana	2	2.5	0.50	25.00%
Ejidales o comunales			-	0.00%
Couta mínima	\$110	\$120	10.00	9.09%
Tasa ISABI	2.50%	2.65%	0.00	6.00%
ISABI cuando vivienda no exceda de \$375,000.00	1.50%	1.60%	0.10%	6.67%

* LOS CONCEPTOS SE INCLUYEN EN EL AÑO EN EL QUE SE APLICAN

Análisis Comparativo por año del Predial e ISABI en el Municipio de Aguascalientes

CONCEPTO	AÑO		VARIACION	
	2010	2011	ABSOLUTA	RELATIVA
Impuesto a la Propiedad Raíz (Presupuesto)	\$ 116,000,000	\$ 145,000,000	\$ 29,000,000	25.00%
Impuesto a la Propiedad Raíz (Recaudado)	\$ 121,715,000	\$ 110,019,000	-\$ 11,696,000	-9.61%
Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles (Presupuesto)	\$ 80,000,000	\$ 85,000,000	\$ 5,000,000	6.25%
Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles (Recaudado)	\$ 82,644,000	\$ 53,755,000	-\$ 28,889,000	-34.96%
Con construcción (Tasas al millar)	2.9	1	- 1.90	-65.52%
Inmuebles Urbanos y Suburbanos				
Con construcción y clasificado como Interés Social	1.60	0.5	- 1.10	-68.75%
Con construcción igual o menor al 10% de la superficie del terreno que sea igual o menor de 1500 m2	12.3	4	- 8.30	-67.48%
Sin construcción de interés social siempre y cuando sea la única propiedad	1.15	0.6	- 0.55	-47.83%
Sin construcción	14.9	6	- 8.90	-59.73%
Rústicos				
Con construcción o sin ella	2	2.5	0.50	25.00%
Inmuebles en Transición				
Ubicado dentro de la mancha Urbana	2.9	3.6	0.70	24.14%
Ubicados fuera de la mancha urbana	2.5	3.1	0.60	24.00%
Ejidales o comunales			-	0.00%
Couta mínima	\$120	\$145	25.00	20.83%
Tasa ISABI	2.65%	2.00%	- 0.01	-24.53%
ISABI cuando vivienda no exceda de \$375,000.00	1.60%	1.60%	0.00%	0.00%

* LOS CONCEPTOS SE INCLUYEN EN EL AÑO EN EL QUE SE APLICAN

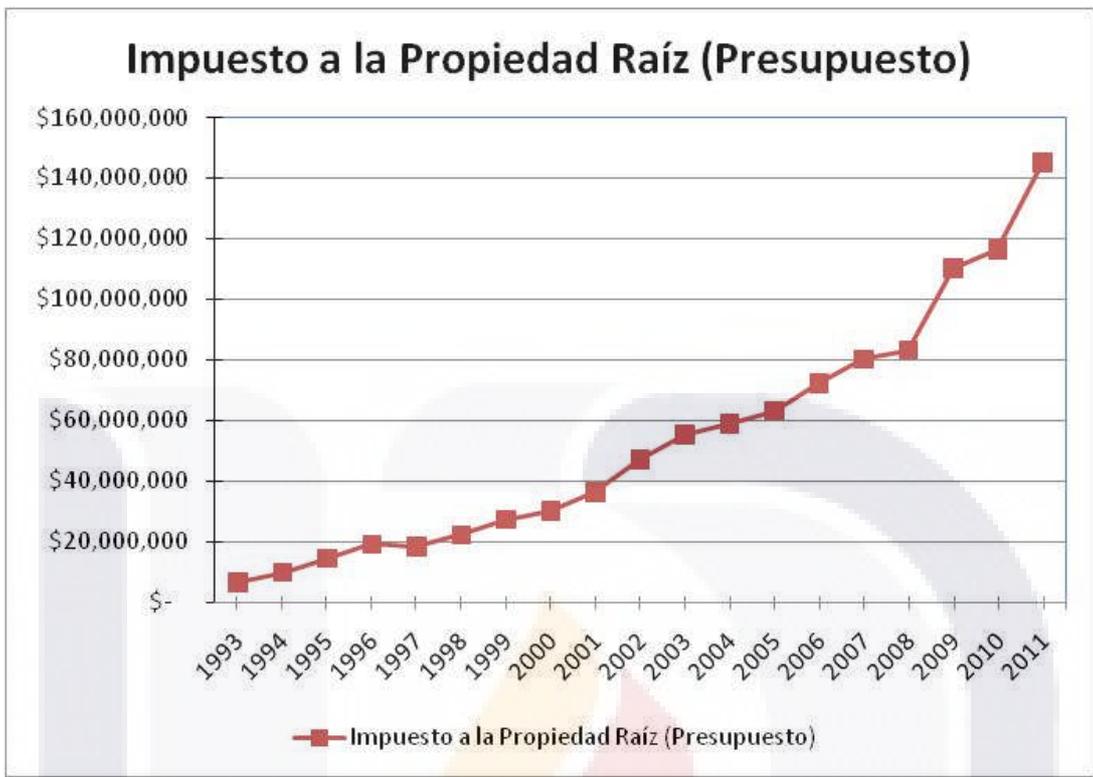
* LA INFORMACIÓN DE 2011 ES ACUMULADA A JULIO

Análisis Comparativo por año del Predial e ISABI en el Municipio de Aguascalientes

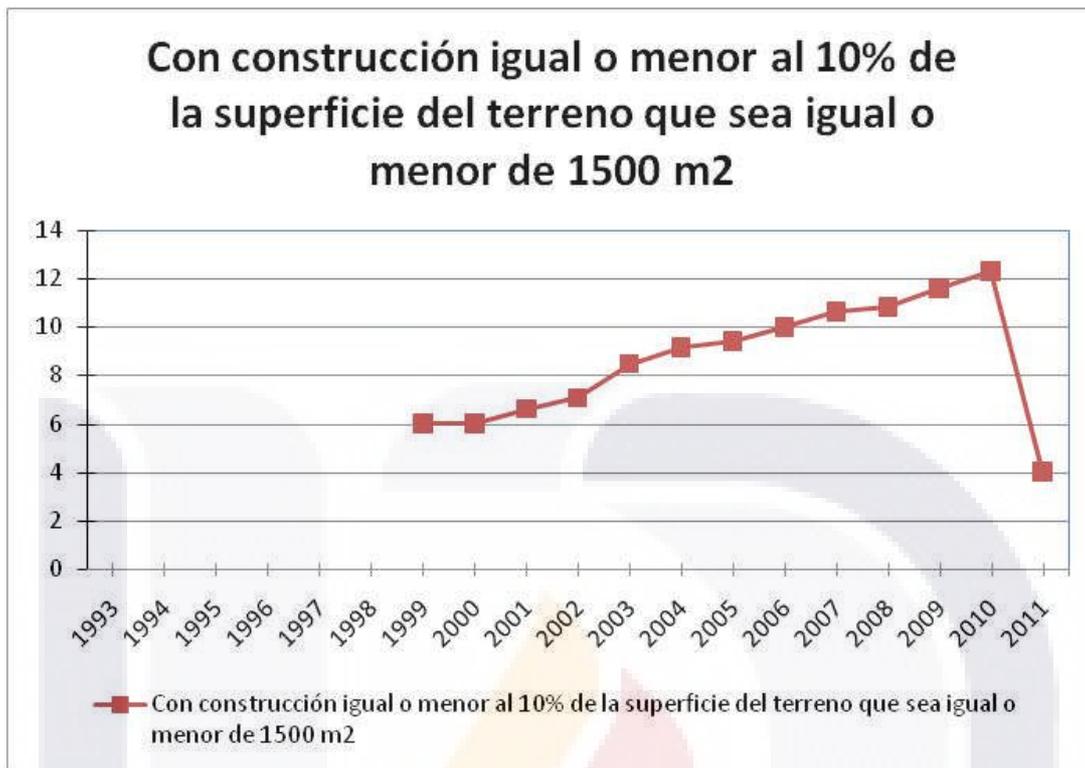
CONCEPTO	AÑO		VARIACION	
	1993	2011	ABSOLUTA	RELATIVA
Impuesto a la Propiedad Raíz (Presupuesto)	\$ 6,200,000	\$ 145,000,000	\$ 138,800,000	2238.71%
Impuesto a la Propiedad Raíz (Recaudado)		\$ 110,019,000	\$ 110,019,000	0.00%
Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles (Presupuesto)	\$ 15,000,000	\$ 85,000,000	\$ 70,000,000	466.67%
Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles (Recaudado)		\$ 53,755,000	\$ 53,755,000	0.00%
Con construcción (Tasas al millar)	1	1	-	0.00%
Inmuebles Urbanos y Suburbanos				
Con construcción y clasificado como Interés Social		0.5	0.50	0.00%
Con construcción igual o menor al 10% de la superficie del terreno que sea igual o menor de 1500 m2		4	4.00	0.00%
Sin construcción de interés social siempre y cuando sea la única propiedad		0.6	0.60	0.00%
Sin construcción	4	6	2.00	50.00%
Rústicos				
Con construcción o sin ella	1	2.5	1.50	150.00%
Inmuebles en Transición				
Ubicado dentro de la mancha Urbana		3.6	3.60	0.00%
Ubicados fuera de la mancha urbana		3.1	3.10	0.00%
Ejidales o comunales	1		-	-100.00%
Couta mínima	\$12.05	\$145	132.95	1103.32%
Tasa ISABI	2%	2.00%	-	0.00%
ISABI cuando vivienda no exceda de \$375,000.00		1.60%	1.60%	0.00%

* LOS CONCEPTOS SE INCLUYEN EN EL AÑO EN EL QUE SE APLICAN

* LOS DATOS DE 2011 SON ACUMULADOS AL MES DE JULIO DE 2011

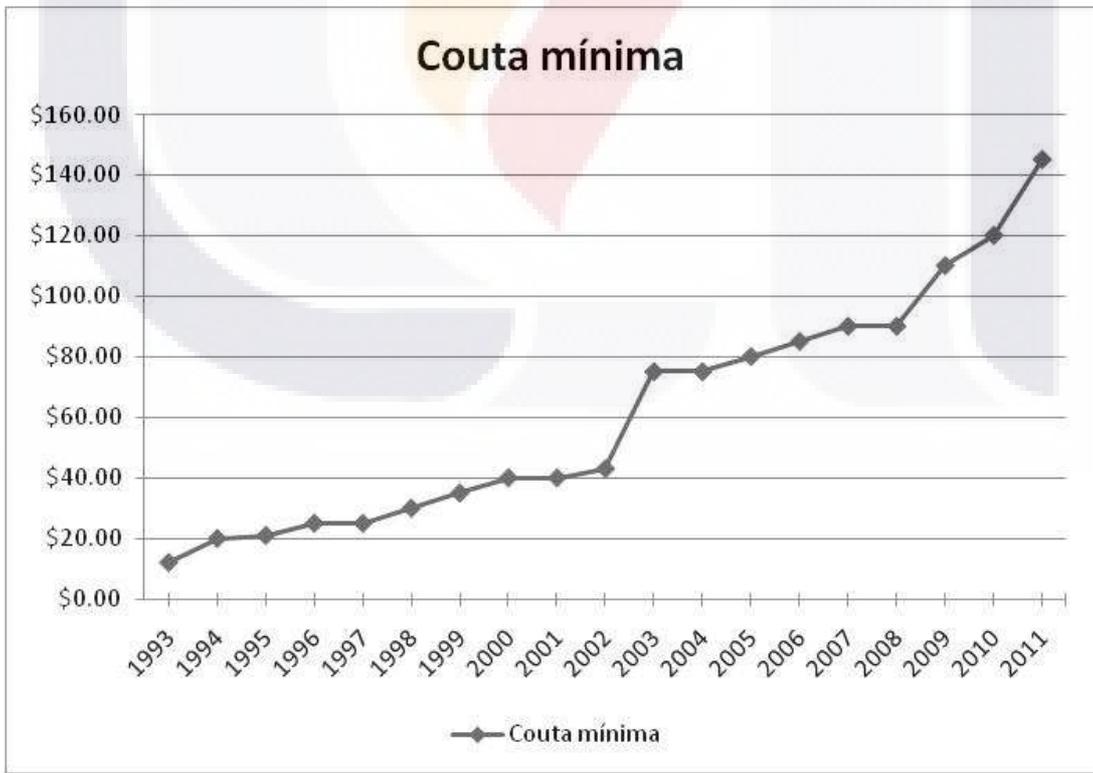


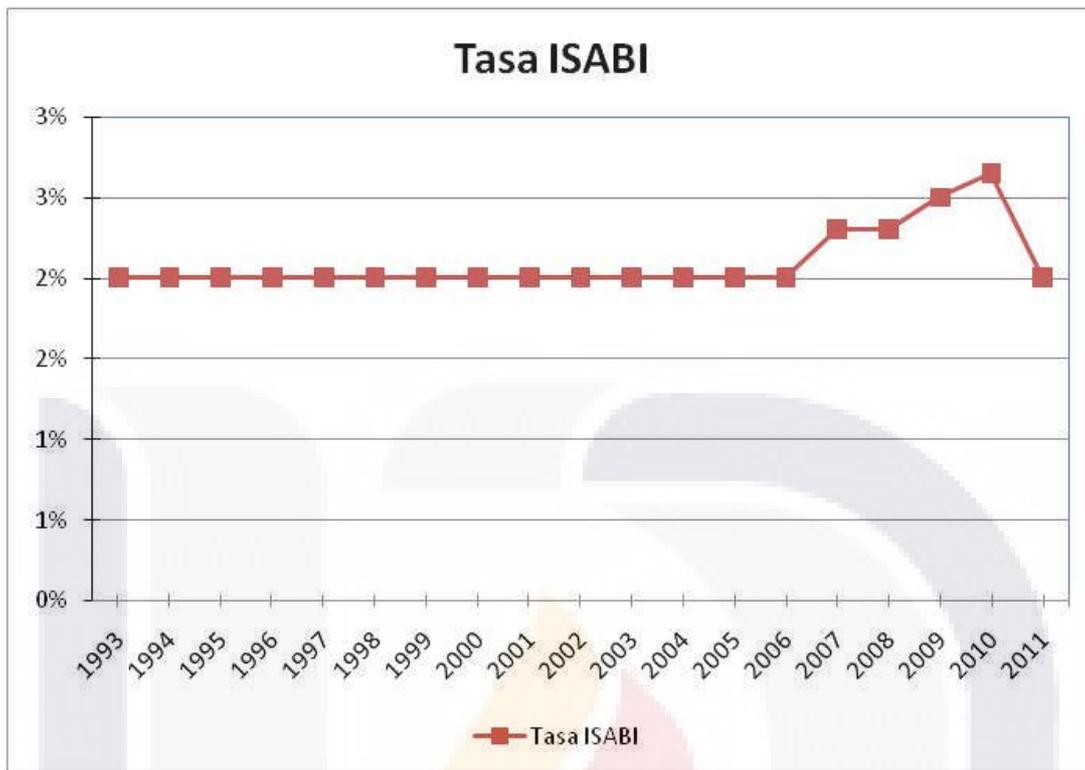












OBSERVACIONES A LA TABLA DE ANÁLISIS COMPARATIVOS DE LAS TASAS DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD RAÍZ Y AL IMPUESTO SOBRE ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES EN EL MUNICIPIO DE AGUASCALIENTES PARA LOS EJERCICIOS FISCALES DE 1993 A 2011.

Como se observa de las tablas y graficas que anteceden, se denota el comportamiento de las tasas, presupuestos y recaudación, que dan idea de la necesidad de revaluar con la frecuencia y por las causas que la ley catastral prevé; además, de que, como ya se dijo, si no se es eficiente en la recaudación del impuesto predial y en lo relativo a derechos de agua, se verán reducidas considerablemente las aportaciones federales.

Al concepto "inmueble con construcción", se le definía en la Ley de Ingresos para el Municipio de Aguascalientes correspondiente al ejercicio fiscal de 1993, como aquellos predios que cuenten con malla divisoria y ofrezcan aspecto de limpieza e higiene.

Ello se debió a que la diferencia de la tasa existente entre el predio con construcción (1 al millar) contra la del predio que carecía de construcciones (4 al millar), se formulara como un estímulo a los propietarios o poseedores de los lotes baldíos para que los cercaran y limpiaran, con el propósito de evitar focos de infecciones y deterioros a la estética urbana.

También, se puede apreciar una disminución considerable al ingreso por concepto de ingreso por concepto de Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles a partir del ejercicio fiscal de 1997, tributo que había estado por encima del ingreso del Impuesto a la Propiedad raíz, circunstancia que se actualizó como consecuencia de la crisis financiera sufrida en el país en esa época, la que contrajo considerablemente el mercado inmobiliario.

A partir del ejercicio fiscal 2008, se aplica el caso de excepción para los efectos del cobro del Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles, consistente en el supuesto de que se tratara de la adquisición de departamentos, viviendas o casas destinadas

para habitación del contribuyente, cuyo valor para efectos de calcular la base del impuesto, no exceda de \$375,000.00 (Trescientos setenta y cinco mil pesos 00/100 M.N.), siempre y cuando no sean propietarios o copropietarios de otros bienes inmuebles, lo cual, deberá acreditarse con la constancia de no propiedad que expida el Registro Público de la Propiedad del Estado, reservándose la Secretaría de Finanzas municipal el ejercicio de sus facultades de comprobación.

A partir del ejercicio fiscal 2009 y atento a la explosión de desarrollos habitacionales que surgían en el municipio capital, se gravó a los inmuebles en transición, señalándose que: "Para los efectos de esta Ley, se considera inmueble en transición aquel que ha sufrido o es susceptible de un cambio de actividad primaria debido a su localización geográfica y por presiones de crecimiento poblacional, independientemente de contar con servicios públicos, calles trazadas y/o infraestructura".

En virtud de lo anterior, la Secretaría de Desarrollo Urbano Municipal y/o la Secretaría de Finanzas Públicas municipales, serán las autoridades encargadas de emitir el listado que contenga la ubicación de los predios considerados como inmuebles en transición, el cual podrá ser actualizado en cualquier momento.

Esta definición se mantuvo para el ejercicio fiscal 2010; sin embargo, para el ejercicio fiscal 2011, se modificó, de tal forma que a partir de la ley para ese ejercicio se señalaba que: "Para los efectos de esta Ley se considera inmueble en transición aquel que se encuentra en las áreas de crecimiento establecidas en los ordenamientos vigentes o fuera de los límites del área de influencia de los centros de población o fuera de las zonas urbanas consolidadas y que presenten una solicitud de cambio de uso de suelo a urbano".

Esto es, no importa si el inmueble se encuentra en las áreas de crecimiento delimitadas en los programas correspondientes o en otras que se indican, pues por el simple hecho de formular una solicitud de cambio de uso de suelo, se considerará de ese tipo.

Para los ejercicios fiscales de 1993, 1994 y 1995, se señalaba en el artículo 2º de la Ley de Ingresos para el municipio de Aguascalientes que "Este impuesto (a la Propiedad raíz) se causará y pagará tomando como base los valores asignados a los predios en términos de la Ley de Catastro del Estado, de acuerdo a las cuotas y tasas siguientes":

Con posterioridad, con motivo de la revaluación del 8 de Diciembre de 1993, a partir del ejercicio fiscal de 1996, para su cálculo y cobro, se precisaba: "Este impuesto se causará y pagará tomando como base los valores asignados a los predios en términos de la Ley de Hacienda del Municipio de Aguascalientes, conforme a lo establecido en los artículos 44 y 46 de dicha Ley, de acuerdo con las tasas que se señalan en el presente Artículo".

"Sirven como base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, las Tablas de valores Unitarios de Suelo y Construcción, que junto con los planos correspondientes se encuentran aprobados por la Junta Catastral del Estado de Aguascalientes, en sesión del 8 de Diciembre de 1993, publica en el Tomo LVI del Periódico Oficial del 19 de Diciembre 1993".

Ya para el ejercicio fiscal 2011, se precisó para ese propósito lo siguiente:

"La base para el pago del impuesto a la propiedad raíz y que se regula por las disposiciones del Título Segundo Capítulo Primero de la Ley de Hacienda del Municipio de Aguascalientes, la determinarán y pagarán los contribuyentes identificados como sujetos y/o responsables solidarios del impuesto en términos de la Ley de Hacienda anteriormente citada, conforme a lo siguiente":

"Determinarán el valor del inmueble, incluyendo las construcciones a él adheridas, elementos accesorios, obras complementarias, aplicando para cada predio, las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones, propuestas y aprobadas por el Honorable Ayuntamiento, en su Sesión Extraordinaria de Cabildo del mes de Diciembre de 2010 y aprobadas por el Honorable Congreso del estado, conforme a lo establecido en el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en la parte

final de la Fracción IV, así como en el párrafo segundo del artículo 27 de la Constitución Política del Estado de Aguascalientes, mismas que se encuentran en el anexo 1 que forma parte integrante de la presente Ley, de conformidad con lo previsto en el Artículo 36, Fracción IV de la Ley Municipal para el Estado de Aguascalientes”.

“Al valor del inmueble determinado conforme a la Fracción anterior, se le aplicarán las siguientes tasas para determinar el impuesto a cargo del contribuyente”.



CONCLUSIONES:

Luego de los conceptos vertidos y análisis realizados, se puede concluir que existe un mercado amplio para los valuadores inmersos en la actividad catastral, ya que las solicitudes de avalúos las formulan tanto los particulares, las autoridades judiciales, administrativas, notarios públicos y el propio instituto en los casos de inconformidad de los particulares o en los casos que dicho instituto, haga valer sus facultades de comprobación o revisión.

Aún cuando el mercado inmobiliario se encuentra contraído por la falta de liquidez, como puede observarse en las tablas y gráficas que anteceden, puede notarse que se siguen llevando a cabo operaciones traslativas de propiedad, lo que se refleja en los montos recaudados por concepto del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles y a la reforma a la Ley de Hacienda del Municipio de Aguascalientes, en la que se amplió la obligatoriedad de realizar avalúo para los diversos actos jurídicos mediante los cuales se realicen operaciones traslativas de dominio.

Para estar en aptitud de formar parte del Padrón de Peritos Valuadores Profesionales, se debe realizar por escrito, en términos del modelo que como anexo se agrega al presente trabajo, con el compromiso y obligación de capacitarse y actualizarse constantemente.

También, debe sujetarse el actuar como valuador catastral, a las normas que se precisan en la propia ley catastral y su reglamento, a fin de evitar sanciones que puede aplicar el Instituto catastral, las que van desde pecuniarias (multas), por presentar informes, documentos, avisos, **avalúos** y manifestaciones consignando datos erróneos o falsos y **por realizar avalúos** que no cumplan con las normas de valuación establecidas en los manuales o instructivos correspondientes, hasta la suspensión del registro por seis meses o la cancelación definitiva del registro como perito valuador en caso de reincidencia (cometer por segunda ocasión o más veces la misma infracción en un periodo de 12 meses).

RECOMENDACIONES:

- Tramitar a la brevedad posible su solicitud por escrito como aspirante a formar parte del Padrón de Peritos Valuadores Profesionales, presentándola en original y dos copias (una para el Consejo Técnico de Valuación y otra para la Comisión de Vigilancia), además de una copia adicional para que se plasme el sello con acuse de recibo;
- No omitir adjuntar a tal solicitud, las copias certificadas de los documentos que se precisan en dicha solicitud (ver páginas 21, 27 y 28);
- Estar atento a la fecha que se fije para la realización del examen de aspirante para formar parte del Padrón;
- Cumplir con los cursos de capacitación y actualización que proponga el Instituto catastral y en lo posible, los ofrecidos por otras instituciones y/o colegios;
- Cumplir con las normas mínimas y formatos que se contienen en la Ley de Catastro y su Reglamento para la elaboración de avalúos y sin soslayar los requisitos previstos en el Instructivo de Valuación Catastral, a fin de evitar sanciones y/o rechazo de los avalúos realizados;
- Recordar que la Ley de Ingresos del Municipio de Aguascalientes es ANUAL y por ello, es necesario, conocer las reformas y/o modificaciones que pudieran darse en materia de avalúos, tanto en tal cuerpo legal, como las que pudieran darse en la Ley de Catastro y en la Ley de Hacienda del Municipio de Aguascalientes;
- Saber que las leyes de ingresos y de hacienda de los demás municipios, son casi idénticas, analizarlas y ofrecer sus servicios como perito valuador profesional en los municipios diversos al capital; y
- Una vez conocido el procedimiento de actualización de los valores catastrales y atentos a las reformas que pudieran sufrir tales legislaciones y los planes de capacitación

propuestos por el Instituto catastral, realizar los avalúos requeridos, ya en lo particular o bien, coadyuvar a la actualización masiva de valores.



MODELO DE ESCRITO PARA SOLICITAR Y EN SU CASO, OBTENER EL REGISTRO EN EL PADRÓN ESTATAL DE PERITOS VALUADORES PROFESIONALES.

C. DIRECTORA GENERAL DEL INSTITUTO CATASTRAL DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES.

P R E S E N T E.

CARLOMAGNO HERNÁNDEZ LÓPEZ, mexicano, casado, mayor de edad, con escolaridad de Especialidad en Valuación Inmobiliaria terminada, en ejercicio de la profesión, con Cédula Profesional número 8990976, con domicilio particular en la calle Francisco I. Madero número 16 de la zona centro de esta ciudad, señalando el mismo domicilio para recibir toda clase de notificaciones, ante usted, respetuosamente, comparezco y expongo:

Que conforme a lo establecido por los artículos 13 XVI, 16 fracción XIV y 23 de la Ley de Catastro del Estado de Aguascalientes, **vengo a solicitar a Usted, tenga a bien autorizarme a formar parte en el Padrón Estatal de Peritos Valuadores Profesionales** a fin de estar en aptitud de realizar los avalúos solicitados a dicho instituto.

Con el propósito de satisfacer con los requisitos contenidos en el último de los numerales invocados, exhibo al efecto, copia certificada de mi cédula profesional expedida por la Secretaría de Educación Pública que me acredita como Especialista en Valuación Inmobiliaria, que es el documento oficial que me da la posibilidad de fungir como valuador autorizado.

De la misma forma, para el supuesto de que sea admitida mi solicitud para formar parte de dicho padrón, **ME COMPROMETO** a

cumplir con el programa anual de actualización que proponga el Instituto que Usted preside.

Asimismo, **BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD**, manifiesto que no he sido sancionado por alguna institución pública o privada por haber incurrido en cualquier falta grave en la práctica de avalúos.

Por lo anteriormente expuesto y fundado;

A USTED C. DIRECTOR GENERAL DEL INSTITUTO, Atentamente solicito:

I.- Tenerme por presentado realizando solicitud para formar parte del Padrón Estatal de Peritos Valuadores Profesionales.

II.- Con las copias de la presente solicitud, se turne al Consejo Técnico de Valuación y a la Comisión de Admisión de Peritos Valuadores Profesionales, a fin de que la revisen, señale día y hora para la aplicación de los exámenes correspondientes y una vez hecho lo anterior, se dictamine favorablemente a mis intereses.

III.- Una vez que se resuelva mi inclusión en el padrón que al efecto lleva el Instituto, se me incluya en el Directorio de Peritos Valuadores Profesionales y envíe al Ejecutivo Estatal para su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

Protesto lo necesario.

Aguascalientes, Ags., a 23 de julio de 2011.

ESP. EN VAL. INMOB. CARLOMAGNO HERNÁNDEZ LÓPEZ.

C.c.p. Consejo Técnico de Valuación.- Para su examen.

C.c.p. Comisión de Admisión.- Para su examen y resolución.

BIBLIOGRAFÍA:

- Acosta Romero Miguel. Teoría General del Derecho Administrativo. Editorial Porrúa. Quinta Edición. 1983
- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Colección Leyes y Reglamentos. Compañía Editorial Impresora y Distribuidora, S.A. Séptima Edición. Septiembre de 2000.
- Diccionario Jurídico Mexicano. Universidad Autónoma de México. Editorial Porrúa. Tercera Edición. México 1989.
- Instructivo de Valuación Catastral para Predios Urbanos en el Estado de Aguascalientes. Periódico Oficial del Estado de Aguascalientes. Tomo LIX. Primera Sección. Número 47. Aguascalientes, Ags. 24 de Noviembre de 1996. Talleres Gráficos del Estado de Aguascalientes.
- Ley de Ingresos del Municipio de Aguascalientes para el Ejercicio Fiscal 1993. Periódico Oficial del Estado de Aguascalientes. Tomo LV. Alcance al Núm. 52. Sección Segunda. Aguascalientes, Ags. 30 de Diciembre de 1992. Decreto número 23. Talleres Gráficos del Estado de Aguascalientes.
- Ley de Ingresos del Municipio de Aguascalientes para el Ejercicio Fiscal 1994. Periódico Oficial del Estado de Aguascalientes. Tomo LVI. Suplemento al Núm. 52. Sección Décima Primera. Aguascalientes, Ags. 26 de Diciembre de 1993. Decreto número 79. Talleres Gráficos del Estado de Aguascalientes.
- Ley de Ingresos del Municipio de Aguascalientes para el Ejercicio Fiscal 1995. Periódico Oficial del Estado de Aguascalientes. Tomo LVII. Suplemento al Núm. 52. Primera Sección. Aguascalientes, Ags. 25 de Diciembre de 1994. Decreto número 149. Talleres Gráficos del Estado de Aguascalientes.
- Ley de Ingresos del Municipio de Aguascalientes para el Ejercicio Fiscal 1996. Periódico Oficial del Estado de Aguascalientes. Tomo LVIII. Suplemento al Núm. 53. Tercera Sección. Aguascalientes, Ags. 31 de Diciembre de 1995. Decreto número 25. Talleres Gráficos del Estado de Aguascalientes.
- Ley de Ingresos del Municipio de Aguascalientes para el Ejercicio Fiscal 1997. Periódico Oficial del Estado de Aguascalientes. Tomo LIX. Suplemento al Núm. 52. Primera Sección. Aguascalientes,

Ags. 29 de Diciembre de 1996. Decreto número 61. Talleres Gráficos del Estado de Aguascalientes.

- Ley de Ingresos del Municipio de Aguascalientes para el Ejercicio Fiscal 1998. Periódico Oficial del Estado de Aguascalientes. Tomo LX. Suplemento al Núm. 52. Tercera Sección. Aguascalientes, Ags. 28 de Diciembre de 1997. Decreto número 105. Talleres Gráficos del Estado de Aguascalientes.
- Ley de Ingresos del Municipio de Aguascalientes para el Ejercicio Fiscal 1999. Periódico Oficial del Estado de Aguascalientes. Tomo LXI. Alcance al Núm. 52. Primera Sección. Aguascalientes, Ags. 30 de Diciembre de 1998. Decreto número 3. Talleres Gráficos del Estado de Aguascalientes.
- Ley de Ingresos del Municipio de Aguascalientes para el Ejercicio Fiscal 2000. Periódico Oficial del Estado de Aguascalientes. Tomo I. Núm. 1. Décima Sección. Aguascalientes, Ags. 29 de Diciembre de 1999. Decreto número 73. Talleres Gráficos del Estado de Aguascalientes.
- Ley de Ingresos del Municipio de Aguascalientes para el Ejercicio Fiscal 2001. Periódico Oficial del Estado de Aguascalientes. Tomo LXIII. Núm. 52. Tercera Sección. Aguascalientes, Ags. 25 de Diciembre de 2000. Decreto número 137. Talleres Gráficos del Estado de Aguascalientes.
- Ley de Ingresos del Municipio de Aguascalientes para el Ejercicio Fiscal 2002. Periódico Oficial del Estado de Aguascalientes. Tomo LXIV. Núm. 49. Primera Sección. Aguascalientes, Ags. 3 de Diciembre de 2001. Decreto número 218. Talleres Gráficos del Estado de Aguascalientes.
- Ley de Ingresos del Municipio de Aguascalientes para el Ejercicio Fiscal 2003. Periódico Oficial del Estado de Aguascalientes. Tomo III. Núm. 6. Sexta Sección. Aguascalientes, Ags. 28 de Diciembre de 2002. Decreto número 71. Talleres Gráficos del Estado de Aguascalientes.
- Ley de Ingresos del Municipio de Aguascalientes para el Ejercicio Fiscal 2004. Periódico Oficial del Estado de Aguascalientes. Tomo IV. Núm. 9. Extraordinario. Aguascalientes, Ags. 31 de Diciembre de 2003. Decreto número 127. Talleres Gráficos del Estado de Aguascalientes.

- TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS
- Ley de Ingresos del Municipio de Aguascalientes para el Ejercicio Fiscal 2005. Periódico Oficial del Estado de Aguascalientes. Tomo V. Núm. 19. Extraordinario. Segunda Sección. Aguascalientes, Ags. 31 de Diciembre de 2004. Decreto número 13. Talleres Gráficos del Estado de Aguascalientes.
 - Ley de Ingresos del Municipio de Aguascalientes para el Ejercicio Fiscal 2006. Periódico Oficial del Estado de Aguascalientes. Tomo VI. Núm. 9. Extraordinario. Segunda Sección. Aguascalientes, Ags. 31 de Diciembre de 2005. Decreto número 112. Talleres Gráficos del Estado de Aguascalientes.
 - Ley de Ingresos del Municipio de Aguascalientes para el Ejercicio Fiscal 2007. Periódico Oficial del Estado de Aguascalientes. Tomo VII. Núm. 16. Extraordinario. Segunda Sección. Aguascalientes, Ags. 31 de Diciembre de 2006. Decreto número 258. Talleres Gráficos del Estado de Aguascalientes.
 - Ley de Ingresos del Municipio de Aguascalientes para el Ejercicio Fiscal 2008. Periódico Oficial del Estado de Aguascalientes. Tomo LXX. Núm. 53. Tercera Sección. Aguascalientes, Ags. 31 de Diciembre de 2007. Decreto número 22. Talleres Gráficos del Estado de Aguascalientes.
 - Reforma a Ley de Ingresos del Municipio de Aguascalientes para el Ejercicio Fiscal 2008. Periódico Oficial del Estado de Aguascalientes. Tomo LXXI. Núm. 51. Primera Sección. Aguascalientes, Ags. 22 de Diciembre de 2008. Decreto número 163. Talleres Gráficos del Estado de Aguascalientes.
 - Ley de Ingresos del Municipio de Aguascalientes para el Ejercicio Fiscal 2009. Periódico Oficial del Estado de Aguascalientes. Tomo IX. Núm. 11. Extraordinario. Tercera Sección. Aguascalientes, Ags. 31 de Diciembre de 2008. Decreto número 169. Talleres Gráficos del Estado de Aguascalientes.
 - Ley de Ingresos del Municipio de Aguascalientes para el Ejercicio Fiscal 2010. Periódico Oficial del Estado de Aguascalientes. Tomo X. Núm. 23. Extraordinario. Aguascalientes, Ags. 31 de Diciembre de 2009. Decreto número 347. Talleres Gráficos del Estado de Aguascalientes.
 - Reforma a la Ley de Ingresos del Municipio de Aguascalientes para el Ejercicio Fiscal 2010. Periódico Oficial del Estado de Aguascalientes. Tomo LXXIII. Núm. 10. Edición vespertina.

Aguascalientes, Ags. 8 de Marzo de 2010. Decreto número 384. Talleres Gráficos del Estado de Aguascalientes.

- Reforma a la Ley de Ingresos del Municipio de Aguascalientes para el Ejercicio Fiscal 2010. Periódico Oficial del Estado de Aguascalientes. Tomo LXXIII. Núm. 34. Primera Sección. Aguascalientes, Ags. 23 de Agosto de 2010. Decreto número 472. Talleres Gráficos del Estado de Aguascalientes.
- Ley de Ingresos del Municipio de Aguascalientes para el Ejercicio Fiscal 2011. Periódico Oficial del Estado de Aguascalientes. Tomo XI. Núm. 8. Extraordinario. Décima Primera Sección. Aguascalientes, Ags. 31 de Diciembre de 2010. Decreto número 30. Talleres Gráficos del Estado de Aguascalientes.
- Ramírez Muñoz, G., (1999) "Modelo para la obtención y aplicación de fórmula para la actualización masiva automática de los valores catastrales para el municipio de Aguascalientes". Tesis de Maestría en Valuación. UAA.