



TECNOLÓGICO NACIONAL DE MÉXICO

INSTITUTO TECNOLÓGICO DE OAXACA

DIVISIÓN DE ESTUDIOS DE POSGRADO E INVESTIGACIÓN

MAESTRÍA EN CONSTRUCCIÓN

TESIS

**“ACTUALIZACIÓN DEL INSTRUCTIVO TÉCNICO DE VALUACIÓN
DEL INSTITUTO CATASTRAL DEL ESTADO DE OAXACA”**

QUE PARA OBTENER EL GRADO DE:

MAESTRO(A) EN CONSTRUCCIÓN

PRESENTA:

MARYJOSE SANTIAGO REYES

DIRIGIDA POR:

M .C SILVIA OLIVIA RAMÍREZ MARTÍNEZ

ASESORES:

**DRA. KARLA DE LOS ÁNGELES PABLO CALDERÓN
DR. ALEJANDRO CALVO CAMACHO**

OAXACA DE JUÁREZ, OAXACA, DICIEMBRE 2024.



TECNOLÓGICO
NACIONAL DE MÉXICO®



Instituto Tecnológico de Oaxaca
División de Estudios de Posgrado e Investigación

Oaxaca de Juárez, Oax., 21/octubre/2024

ASUNTO: Acuerdo para impresión.

DR. MARCO ANTONIO SÁNCHEZ MEDINA
JEFE DE LA DIVISIÓN DE ESTUDIOS DE POSGRADO
E INVESTIGACIÓN
P R E S E N T E

Por medio de la presente, los integrantes del Comité Tutorial de la tesis titulada "ACTUALIZACION DEL INSTRUCTIVO TECNICO DE VALUACION DEL INSTITUTO CATASTRAL DEL ESTADO DE OAXACA" presentada por la C. **MARYJOSE SANTIAGO REYES** con No. de control M22161605, hacemos constar que la estudiante ha atendido todas las recomendaciones emitidas por este comité. Así mismo, confirmamos que la tesis cumple con los requisitos establecidos tanto en contenido como en presentación. En virtud de ello, emitimos el dictamen de

A P R O B A D A

Solicitamos, por lo tanto, la emisión de los oficios de autorización de impresión de la tesis con el fin de que el estudiante pueda proceder con los trámites necesarios para la obtención de grado.

A T E N T A M E N T E

El Comité Tutorial:

Nombre completo

Designación

Firma

M.C. SILVIA OLIVIA RAMÍREZ MARTÍNEZ

Director de Tesis

DR. ALEJANDRO CALVO CAMACHO

Asesor

DRA. KARLA DE LOS ANGELES PABLO CALDERON Asesor





TECNOLÓGICO
NACIONAL DE MÉXICO



Instituto Tecnológico de Oaxaca
División de Estudios de Posgrado e Investigación

Oaxaca de Juárez, Oax., 21/10/2024

OFICIO: DEPI/750/2024

ASUNTO: Autorización de impresión de tesis

C. MARYJOSE SANTIAGO REYES
ESTUDIANTE DEL PROGRAMA DE
MAESTRÍA EN CONSTRUCCIÓN
PRESENTE.

De acuerdo con las disposiciones para la Operación de Estudios de Posgrado e Investigación del Tecnológico Nacional de México, dependiente de la Secretaría de Educación Pública y habiendo cumplido con todas las indicaciones que la Comisión Revisora le hizo con respecto a su Tesis para obtener el grado de Maestra en Construcción, cuyo título es: "ACTUALIZACION DEL INSTRUCTIVO TECNICO DE VALUACION DEL INSTITUTO CATASTRAL DEL ESTADO DE OAXACA".

Los abajo firmantes de la Comisión Revisora le concedemos la Autorización para que proceda a la Impresión de la misma.

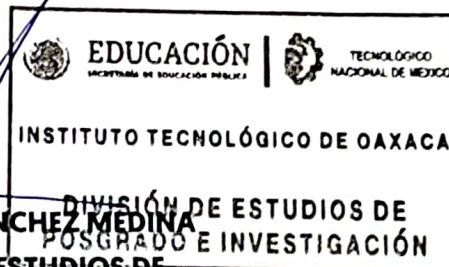
ATENTAMENTE
Excelencia en Educación Tecnológica®
"Tecnología Propia e Independencia Económica"

M.C. SILVIA OLIVERA RAMÍREZ MARTÍNEZ
DIRECTORA

DR. ALEJANDRO CALVO CAMACHO
ASESOR

DRA. KARLA DE LOS ANGELES PABLO CALDERON
ASESORA

Vo.Bo.
DR. MARCO ANTONIO SÁNCHEZ MEDINA
JEFE DE LA DIVISIÓN DE ESTUDIOS DE
POSGRADO E INVESTIGACIÓN



Av. Ing. Víctor Bravo Ahuja No. 125 Esquina Calzada Tecnológico, C.P. 68030.
E-mail: posgrado@itoaxaca.mx www.oaxaca.tecnm.mx





LICENCIA DE USO OTORGADA POR MARYJOSE SANTIAGO REYES, de nacionalidad mexicana mayor de edad, con domicilio ubicado en And. Arrazola núm. 17 cond. 2, Fracc. Hacienda Blanca, Casas Geo. San Pablo Etla, en mi calidad de titular de los derechos patrimoniales y morales y autor de la tesis denominada **"ACTUALIZACIÓN DEL INSTRUCTIVO TÉCNICO DE VALUACIÓN DEL INSTITUTO CATASTRAL DEL ESTADO DE OAXACA"** en adelante **"LA OBRA"** quien para todos los fines del presente documento se denominará **"EL AUTOR Y/O EL TITULAR"**, a favor del Instituto Tecnológico de Oaxaca del Tecnológico Nacional de México, la cual se registrará por las cláusulas siguientes:

PRIMERA – OBJETO: **"EL AUTOR Y/O TITULAR"**, mediante el presente documento otorga al Instituto Tecnológico de Oaxaca del Tecnológico Nacional de México, licencia de uso gratuita e indefinida respecto de **"LA OBRA"**, para almacenar, preservar, publicar, reproducir y/o divulgar la misma, con fines académicos, por cualquier medio en forma física y a través del repositorio institucional y del repositorio nacional, éste último consultable en la página: (<https://repositorionacionalcti.mx>).

SEGUNDA - TERRITORIO: La presente licencia se otorga, de manera no exclusiva, sin limitación geográfica o territorial alguna, de manera gratuita e indefinida.

TERCERA - ALCANCE: La presente licencia contempla la autorización para formato uso de **"LA OBRA"** en cualquier formato o soporte material y se extiende a la utilización, de manera enunciativa más no limitativa a los siguientes medios: óptico, magnético, electrónico, virtual (red), mensaje de datos o similar conocido por conocerse. En medio óptico, magnético, electrónico, en red, mensajes de datos o similar, conocido o por conocerse.

CUARTA – EXCLUSIVIDAD: La presente licencia de uso aquí establecida no implica exclusividad en favor del Instituto Tecnológico de Oaxaca; por lo tanto, **"EL AUTOR Y/O TITULAR"** conserva los derechos patrimoniales y morales de **"LA OBRA"**, objeto del presente documento.

QUINTA – CRÉDITOS: El Instituto de Oaxaca y/o el Tecnológico Nacional de México reconoce que el **"AUTOR Y/O TITULAR"** es el único, primigenio y perpetuo titular de los derechos morales sobre **"LA OBRA"**; por lo tanto, siempre deberá otorgarle los créditos correspondientes por la autoría de la misma.

SEXTA – AUTORÍA: **"EL AUTOR Y/O TITULAR"** manifiesta ser el único titular de los derechos de autor que derivan de **"LA OBRA"** y declara que el material objeto del presente fue realizado por él, sin violentar o usurpar derechos de propiedad intelectual de terceros; por lo tanto, en caso de controversia sobre los mismos, se obliga a ser el único responsable.

Dado en la Ciudad de Oaxaca, Oaxaca, a los 19 días del mes de noviembre de 2024.

"EL AUTOR Y/O TITULAR"

MARYJOSE SANTIAGO REYES

SSC/RDC/MASM/SORM

"EL INSTITUTO TECNOLÓGICO DE OAXACA"

M.C. SILVIA SANTIAGO CRUZ

DIRECCIÓN



*Como todo en mi vida, este trabajo
es para mi mejor amigo, Facundo*

Dedicatoria

Después de dos años, se presenta este trabajo cuyo fin es el de obtener un grado, sin embargo, durante todo este proceso se vivieron altas y bajas, por lo que este trabajo tiene una dedicatoria especial.

A mi hermana, quien me ha acompañado en cada travesura, siendo mi cómplice en cada momento y mi lugar seguro

A mamá Coco, Tía Alita y Mané, quienes me apoyan en cada paso y decisión que doy, siempre con una taza de café.

Este trabajo se lo dedico a Milly, Momi, Cucho, Gogo y Morgui, mis compañeros en cada noche de desvelo siempre con un ronroneo de consuelo.

Se le dedica a Poli quien con sus juegos brindo risas aún con tanto estrés.

A mi Homero, quien aguanto mis malos malos ratos, pero siempre me ha brindado su amor incondicional

Pero principalmente, este trabajo se lo dedico a mis cimientos, a mi mamá quien es mi mejor amiga compañera y confidente, quien tiene la palabra precisa de aliento, y a mi papá quien siempre ha creído en mi como mi mayor admirador y nunca me ha dejado caer.

Agradecimientos

Este trabajo se logró gracias al apoyo del Instituto Tecnológico de Oaxaca, que durante dos años brindó los conocimientos necesarios para desarrollarme profesionalmente, comprender que la Ingeniería Civil es mucho más que un proyecto constructivo, abarca desde la administración, gestión, diseño, liderazgo.

Pero principalmente, agradezco a la Maestra Silvia Ramírez, quien fungía como la directora de este trabajo, quien estuvo desde el inicio guiando este proyecto hasta su etapa final.

Sin más, me gustaría agradecer al Instituto Catastral del Estado de Oaxaca, dependencia que ofreció todas las facilidades y orientación requerida para lograr este proyecto, con el fin de seguir trabajando por un bien común.

Agradezco al Maestro Gilberto Melo, Director General del Instituto, quien desde mi llegada al Instituto ofreció una mano amiga para poder trabajar en conjunto para lograr las metas en común.

Resumen

Oaxaca es un estado muy rico en biodiversidad y cultura, razón por la que su economía depende en mayor parte de la derrama turística, siendo únicamente el 15.7% de sus ingresos provienen de la recaudación de impuestos, en consecuencia, los municipios dependiendo únicamente de aportaciones federales y estatales, por lo que, el presente trabajo propone una alternativa de solución a la problemática existente respecto al rezago administrativo en los procedimientos referentes a la emisión de los avalúos catastrales.

Abstract

Oaxaca is a state very rich in biodiversity and culture, which is why its economy depends mostly on tourism, and only 15.7% of its income comes from tax collection. Consequently, the municipalities depend only on federal and state contributions, so this paper proposes an alternative solution to the existing problem regarding the administrative delay in the procedures related to the issuance of cadastral appraisals.

Índice general

Dedicatoria.....	iii
Agradecimientos.....	iv
Resumen.....	ii
Abstract.....	ii
Introducción.....	6
Capítulo 1. Identificación y análisis del problema	7
1.1. Planteamiento del problema.....	8
1.2. Objetivos.....	10
1.2.1. General.....	10
1.2.2. Específicos	10
1.3. Justificación	11
Capítulo 2. Marco Referencial	13
2.1. Instituto Catastral del Estado de Oaxaca.....	14
Capítulo 3. Marco teórico	20
3.1. Historia de la valuación en México	21
3.2. Impuesto predial en México	24
3.3. Marco Normativo	32
3.4. Generalidades.....	34
3.4.1. Instructivo Técnico de Valuación	34

3.4.2.	Bases catastrales	35
3.4.3.	Tipos y usos de suelo.....	36
3.4.4.	Tipos de lote	37
Capítulo 4.	Marco metodológico	38
4.1.	Descripción de la metodología propuesta.....	39
4.2.	Descripción de la recolección de información.....	40
Capítulo 5.	Resultados.....	42
Capítulo 6.	Conclusiones y recomendaciones	79
	Referencias.....	83

Índice de tablas

Tabla 1.	Simbología del diagrama de flujo	50
Tabla 2.	Factor de forma	65
Tabla 3.	Factor de ubicación	66
Tabla 4.	Factor de ubicación	67
Tabla 5.	Factor de topografía.....	68
Tabla 6.	Factor de topografía.....	69
Tabla 7.	Factor de área	70
Tabla 8.	Factor de frente	70

Tabla 9. Factor de zona.....	71
Tabla 10. Factor de ubicación predios rústicos.....	72
Tabla 11. Factor de superficie para predios rústicos.....	72
Tabla 12. Tipología de construcción	73
Tabla 13. Tipología de construcción	74
Tabla 14. Tipología de construcción	75
Tabla 15. Factor de edad	75
Tabla 16. Factor de estado de conservación	76

Índice de figuras

Figura 1. Autoridades catastrales.....	15
Figura 2. Estructura orgánica del Instituto Catastral del Estado de Oaxaca	16
Figura 3. Encargado de la emisión de los avalúos.....	18
Figura 4. Oficinas centrales del Instituto Catastral del Estado de Oaxaca.....	19
Figura 5. Características del Instructivo Técnico de Valuación	34

Introducción

Oaxaca es uno de los estados de la República Mexicana que se caracteriza por su gran biodiversidad y riqueza cultural, sin embargo, se sigue manteniendo en los tres primeros lugares de los estados con mayor índice de pobreza de la república mexicana, a pesar de eso la capital Oaxaqueña depende sus ingresos de la actividad turística, así como de las aportaciones que se apruebe en el ejercicio fiscal federal.

En consecuencia, las Leyes de Ingresos Municipales le asignan un porcentaje mínimo a la recaudación de impuestos, dependiendo únicamente de aportaciones federales y estatales. Entre los ingresos propios se encuentra la recaudación del Impuesto Predial, el estado de Oaxaca desde el 2020 conforme al INEGI se encuentra en el último lugar en la recaudación del Impuesto Predial, ya que existen municipios en los que no se recauda.

La falta de interés de los contribuyentes para realizar el pago, así como el de las autoridades correspondientes para realizar el cobro, llega a ser consecuencia de la problemática existente respecto a los trámites catastrales y los métodos administrativos que no han sido actualizados, por lo que, es necesario refrendar acciones que permitan la actualización del tabulador conforme a la base catastral.

Por lo que, el presente trabajo pretende proponer una alternativa de solución a la problemática existente, siguiendo como causa, la existencia de bases catastrales inaccesibles, pues se ha demostrado la relación existente entre la base catastral y el Impuesto Predial, es decir, entre más alto el valor de la base catastral el Impuesto será igual de alto.

CAPÍTULO 1. IDENTIFICACIÓN Y ANÁLISIS DEL PROBLEMA

1.1. Planteamiento del problema

El Estado para consolidar su desarrollo, incrementar su infraestructura y lograr el bienestar social de una manera ordenada mediante políticas públicas asertivas al requerimiento de las necesidades en materia social, educación, salud, comunicaciones, tecnología y fuentes de empleo entre otras, depende en gran medida de la autosuficiencia y transparencia de sus finanzas públicas, que con base a una recaudación fiscal eficaz mediante el cobro de los diferentes impuestos, entre estos está el impuesto predial que es de gran importancia por el volumen de recaudación que puede obtenerse que mediante una gestión estratégica y operativa transparente transformarlo en servicios públicos para el desarrollo de la sociedad.

Con base en los datos del Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social, Oaxaca sigue sin superar los primeros lugares de pobreza del país, pues alrededor del 61.7% de la población se encuentra en situación de pobreza y en cambio el 28.5% está en pobreza extrema (CONEVAL, 2020), lo que se refleja en un bajo nivel la recaudación fiscal por pago de impuestos.

Así mismo con datos del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), se sabe que durante el ejercicio fiscal 2022, Oaxaca se encuentra en el último lugar en recaudación del impuesto predial, lo que limita y frena el desarrollo en diferentes regiones del estado. (INEGI, 2022)

Es así como, el Estado de Oaxaca presenta un gran rezago referente a la recaudación del impuesto predial, provocando que el municipio de Oaxaca de Juárez busque estrategias que le permitan una mejor recaudación de este impuesto, generando discrepancias entre la información emitida por el Estado y el Municipio.

Capítulo 1. Identificación y análisis del problema

Conforme a la legislación vigente es el Estado el encargado de emitir la base catastral con la que el municipio determinara el cobro de traslado de dominio y predial, sin embargo, Oaxaca de Juárez dentro de su autonomía replica el procedimiento duplicando los resultados, que en algunas ocasiones genera un aumento en el impuesto.

La problemática principal se encuentra en los trámites y métodos administrativos que no han sido actualizados, como es el caso del Instructivo Técnico de Valuación, herramienta que permite se siga un mismo procedimiento para la determinación de la base catastral, pues esta se determina de acuerdo con el tipo zona (urbana o rural), la zona geográfica y uso de suelo, que en muchos casos son desconocidos por la ciudadanía. (Oaxaca, 2016).

1.2. Objetivos

1.2.1. General

Desarrollar una propuesta de actualización del Instructivo Técnico de Valuación, a partir de un análisis documental de la legislación vigente y la normativa aplicable en el ámbito catastral para el Estado de Oaxaca.

1.2.2. Específicos

- a) Identificar los usos de suelo para la valuación, de acuerdo con las actividades económicas predominantes en la zona
- b) Establecer los criterios para la aplicación de los factores de mérito y demérito, conforme a las características del predio y sus construcciones.
- c) Proponer la tipología de las construcciones tipo para las valuaciones que no cuenten con una verificación física.

1.3. Justificación

Conforme a la Ley de Ingresos del Estado de Oaxaca, se establece que alrededor del 15.7% de éstos deben provenir de la recaudación de impuestos, cuotas de seguridad social, contribuciones de mejora, pago de derechos y productos, aprovechamientos y venta de bienes, sin embargo, en el 2022 se reportó que únicamente el 7% de todos los ingresos del Estado corresponden al impuesto predial. (INEGI, 2022)

El Instituto Nacional de Estadística y Geografía (2022) reportó que en el ejercicio fiscal 2022, el estado de Oaxaca recaudó un aproximado de quinientos ochenta y nueve millones, ciento treinta y cinco mil quinientos setenta y un pesos, provenientes del impuesto predial, recalando que el municipio de Santa María Zacatepec únicamente recaudo trescientos cincuenta pesos en todo el año.

Lo anterior indica que existe un total desconocimiento respecto a la importancia que tiene la recaudación del impuesto predial, pues un adecuado cobro de éste puede generar una mejor planeación urbana y rural, además, de instituir una certidumbre jurídica entorno a la propiedad, privada, ejidal y comunal, pero, sobre todo permite la implementación de políticas públicas adecuadas.

En consecuencia, es necesario que se lleve a cabo una correcta actualización de los pasos que conforman el proceso para la determinación de una base catastral, asimismo, se deben identificar oportunamente los requisitos necesarios para realizar los trámites y sobre todo reconocer a las autoridades responsables a cada proceso.

Capítulo 1. Identificación y análisis del problema

Contar con un catastro que opere de manera eficiente y se encuentre constantemente actualizado es fundamental para aumentar la recaudación del impuesto predial, permite financiar proyectos de infraestructura y mejora de los servicios públicos, promoviendo el desarrollo económico procurando garantizar la distribución más equitativa de los recursos, así como la capacidad de ofrecer soluciones a mediano y largo plazo con base en una gestión transparente y eficiente de los recursos

CAPÍTULO 2. MARCO REFERENCIAL

2.1. Instituto Catastral del Estado de Oaxaca

El estado de Oaxaca se ha encontrado siempre en constante cambio respecto a la materia catastral, debido a que siempre busca la modernización y actualización del catastro, con el fin de brindar un servicio eficaz y efectivo, optimizando cada uno de los servicios que brindan, por lo que, en este apartado se tendrá que como propósito describir las funciones más actualizadas del Instituto Catastral del Estado de Oaxaca.

Conforme al artículo tercero de la Ley de Catastro para el Estado de Oaxaca, se puede definir que Catastro es el sistema de información territorial para usos múltiples, estructurado por los registros documentales, gráficos y alfanuméricos que contienen la información cuantitativa y cualitativa de los bienes inmuebles ubicados en el territorio del Estado (ICEO, 2015, p. 3 - 4).

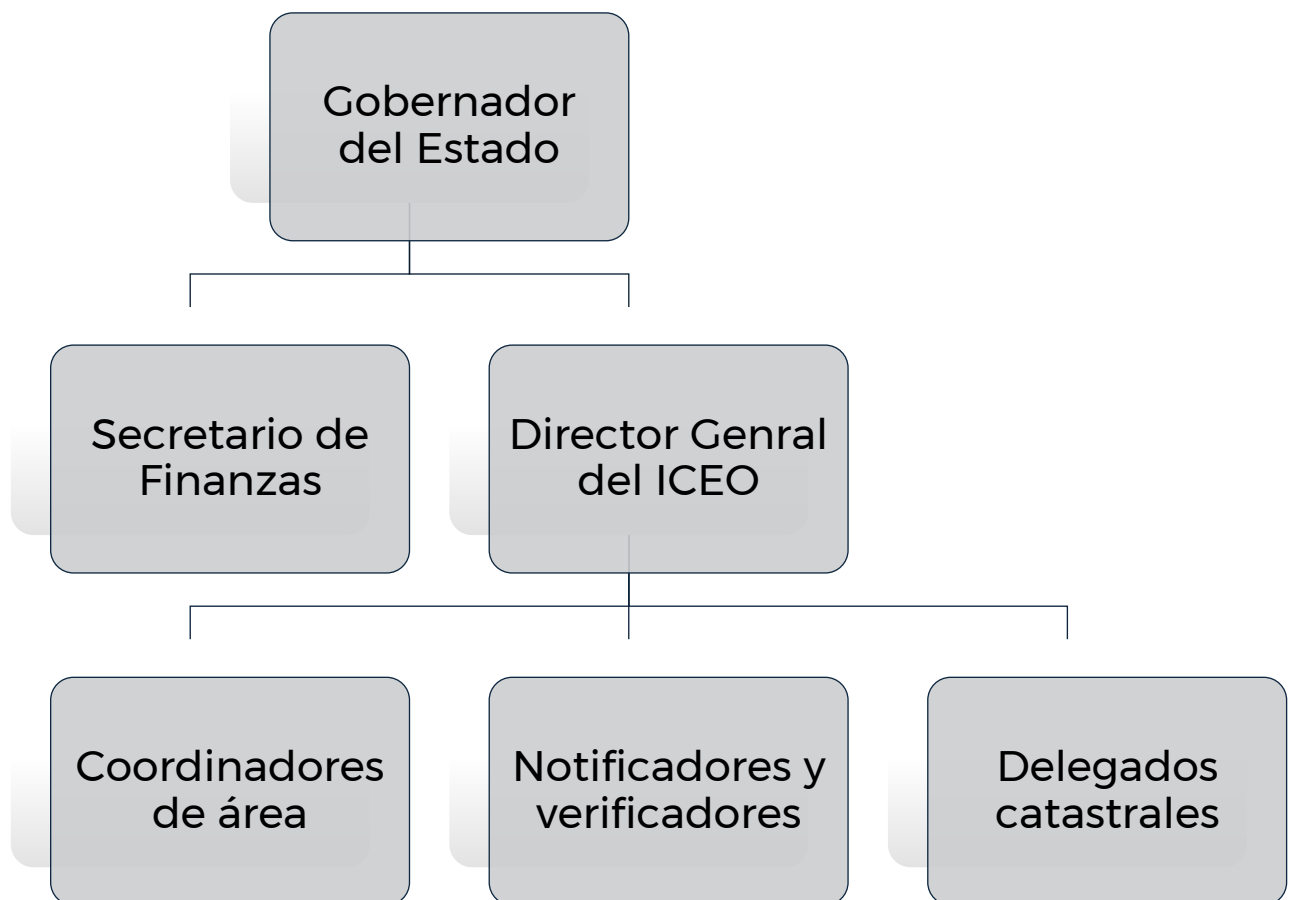
Siguiendo a la misma normatividad se establecen las siguientes funciones:

- i. Identificar, describir, delimitar, mensurar y valorar de los bienes inmuebles ubicados en el territorio del Estado.
- ii. Identificar, describir, delimitar y valorar los registros, padrones y documentos referentes a las características cualitativas y cuantitativas de los bienes inmuebles del territorio.
- iii. Formular las tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, además de los planos de zonificación catastral
- iv. Determinar los valores catastrales de los bienes inmuebles, para efecto de las **contribuciones municipales sobre la propiedad inmobiliaria.**
- v. Integrar y administrar el sistema cartográfico del Estado.
- vi. Realizar los estudios técnicos para identificar y georreferenciar los límites del Estado, de sus municipios y del perímetro de las áreas urbanas de sus localidades.

- vii. La integración y actualización del inventario de infraestructura y equipamiento urbano del Estado
- viii. **ELABORAR EL INSTRUCTIVO TÉCNICO DE VALUACIÓN**

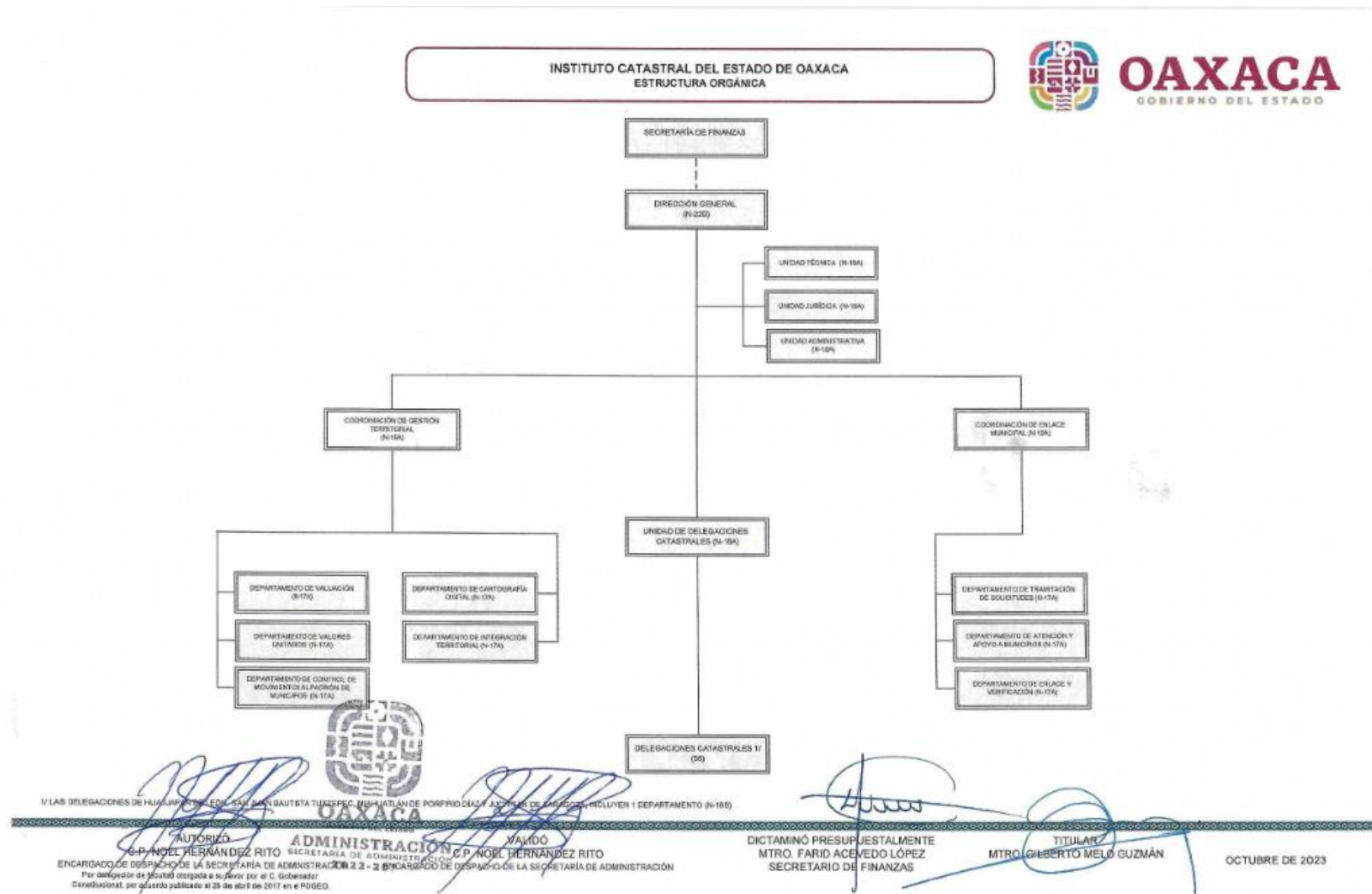
Además, la normatividad establece a las siguientes autoridades catastrales:

Figura 1. Autoridades catastrales



Nota: Recuperado de la Ley de Catastro para el Estado de Oaxaca, 2015. (En línea)

Figura 2. Estructura orgánica del Instituto Catastral del Estado de Oaxaca



Nota: Recuperado de la Ley de Catastro para el Estado de Oaxaca, 2015. (En línea)

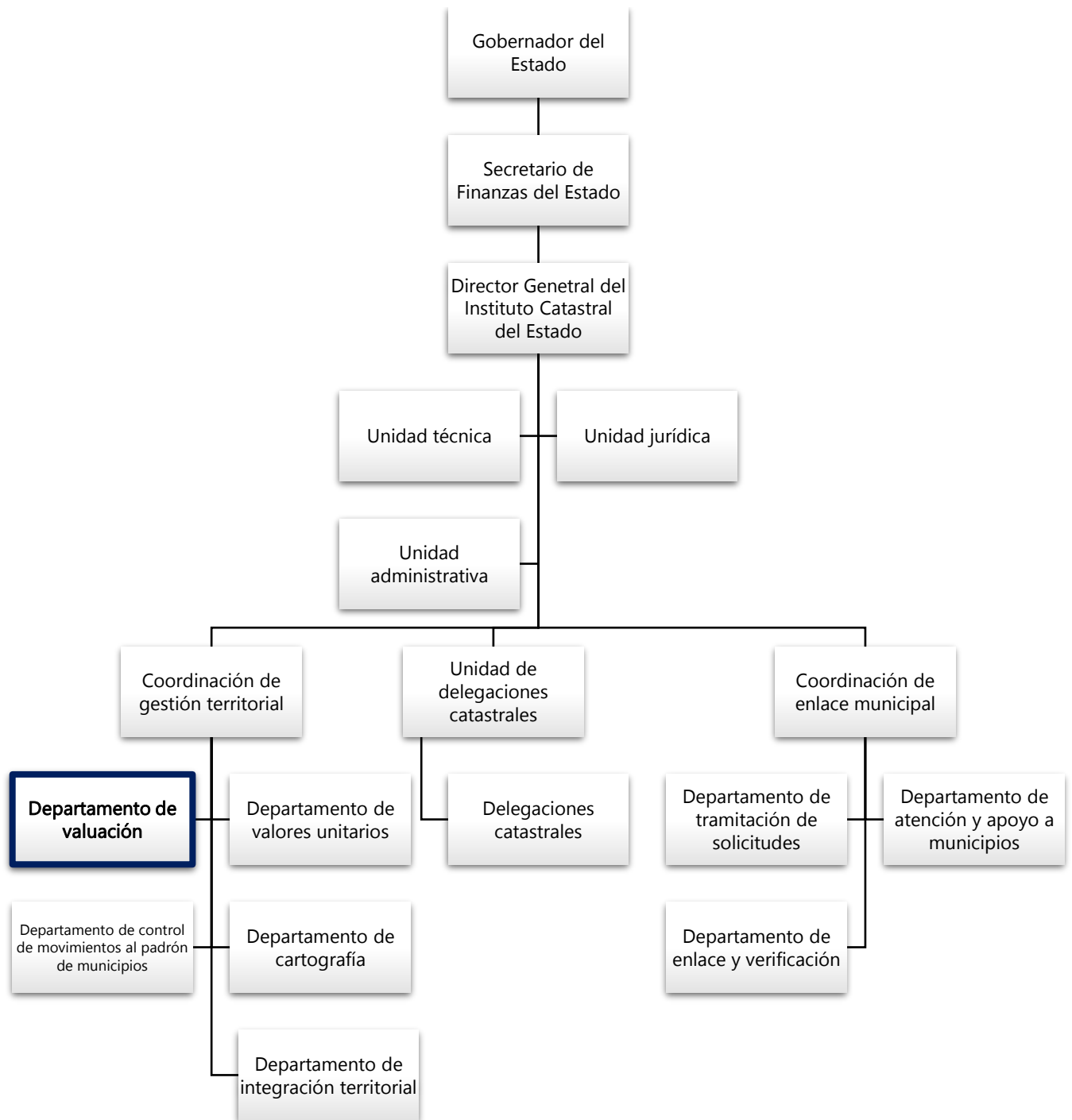
Conforme al artículo noveno de la Ley de Catastro para el Estado de Oaxaca se definen como autoridades en materia catastral:

1. Gobernador del Estado
2. Secretario de Finanzas del Estado
3. Director General del Instituto Catastral del Estado de Oaxaca
4. Los Coordinadores de área, notificadores y verificadores adscritos al Instituto Catastral del Estado
5. Delegados Catastrales del Estado

Los cuales tendrán como atribución supervisar, vigilar y realizar las operaciones catastrales a las que confiere la Ley y demás normatividad aplicable.

De acuerdo con la estructura orgánica del Instituto Catastral del Estado de Oaxaca y conforme a su Manual de Procedimientos es el departamento de Valuación el encargado de emitir los avalúos catastrales, Este departamento maneja mucha información, por lo que, es primordial que se encuentre personal con conocimientos técnicos y principalmente se encuentre en capacitación constante referente a la aplicación de los criterios de valuación de una manera objetiva.

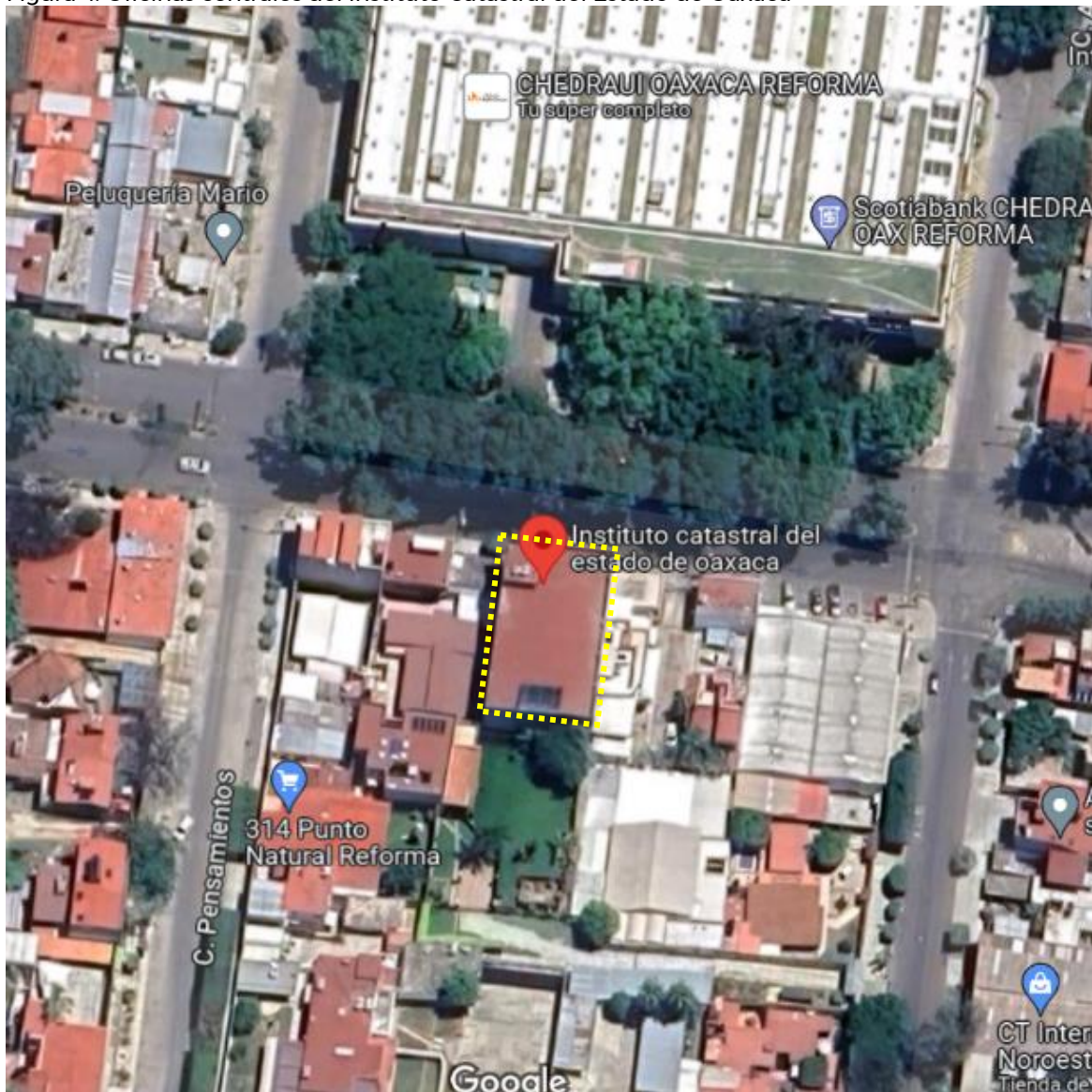
Figura 3. Encargado de la emisión de los avalúos



Nota: Recuperado de la Ley de Catastro para el Estado de Oaxaca, 2015. (En línea)

Actualmente, las oficinas del Instituto Catastral del Estado de Oaxaca se ubican en Heroica Escuela Naval Militar 1008, colonia Reforma, municipio de Oaxaca de Juárez.

Figura 4. Oficinas centrales del Instituto Catastral del Estado de Oaxaca



Nota: Ubicación descargada en Google Earth. (2024)

CAPÍTULO 3. MARCO TEÓRICO

3.1. Historia de la valuación en México

La Real Academia Española define valuación como la acción de valuar, es decir, es el proceso de señalar el valor de un bien (RAE, 2024). Al inicio de las primeras civilizaciones, se empezó a valorar todo lo que le resultara útil y eficaz para su supervivencia, resultando así los primeros avalúos de la historia.

Con el surgimiento de nuevas necesidades, el hombre se ve obligado al intercambio de sus bienes y productos, por lo que, empieza a asignarle un valor en especie, generando así el sentimiento de importancia y valía de poseer un bien y/o producto.

Es así como posterior a la caída del Imperio de Maximiliano, México se empieza a constituir como República iniciando así una evidente recuperación económica. Fue durante el Porfiriato, cuando la actividad económica se enfocó en la agricultura, minería, ferrocarriles y principalmente el comercio. (INDAABIN, 1986, p. 3)

Con el auge a la nueva esperanza económica de un país en crisis, fue incrementando el interés a la adquisición de bienes y aunque existía la esperanza de la mejora económica del país no existían los créditos mobiliarios como los conocemos en la actualidad, los créditos existentes eran refaccionarios o de rehabilitación y avío, sin requerir avalúo correspondiente. (INDAABIN, 1986, p. 3)

Sin embargo, no fue hasta 1896 que se publica la primer Ley de Catastro para el Distrito Federal, en donde se establecieron las primeras bases del Catastro moderno.

Durante esa época las oficinas de Catastro eran un órgano centralizado de la Secretaria de Hacienda, el Ingeniero Salvador Echegaray titular de las oficinas catastrales, fue quien estudio los métodos catastrales establecidos en Inglaterra, Francia, Bélgica, Holanda, España, Italia y de los Imperios Alemanes – Austriacos, concluyendo que era la legislación italiana la que mejor se podría ajustar a la nueva república, siendo así como en 1899 que se publica el primer Reglamento de Catastro en el Diario Oficial de la Federación. (INDAABIN, 1986, p. 3)

A pesar de las modificaciones a la legislación italiana para adaptarse a la nuestra legislación seguía existiendo la gran demanda en la solicitud de créditos hipotecarios y no fue hasta 1925 que se fundó la Dirección General de Pensiones Civiles y de Restitución, cuyas funciones consistían en otorgar créditos hipotecarios a los servidores con el objetivo de agilizar los procesos de compraventa de las casas – habitación. (INDAABIN, 1986, p. 4)

Para conceder un préstamo los avalúos tenían como base únicamente las opiniones de sus inspectores, sin embargo, surgieron demasiadas inconformidades por lo que fue necesaria la creación del departamento de Valuación, con la intención de unificar los criterios con los que emitían los créditos hipotecarios.

Durante la revolución y la primera parte del México moderno la Secretaria de Hacienda y la Dirección General de Pensiones Civiles solo ofrecían avalúos para créditos bancarios los cuales se fueron modificando hasta que en los años cincuenta lo que era la tesorería y recaudación del Distrito Federal, estableció cuando dos avalúos bancarios no difieran en un diez por ciento, el promedio serviría para fijar el valor catastral. (INDAABIN, 1986, pp. 4-5)

En consecuencia, emergió la necesidad inminente de emplear y capacitar valuadores catastrales por la enorme demanda que surgió para la regularización del predial sobre sus predios. Posteriormente, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, con el fin de llevar un control fiscal acerca del gravamen correspondiente a las operaciones de traslado de dominio modificó la Ley del Impuesto Sobre la Renta marcando que para establecer el valor de un predio se tendría que realizar un avalúo.

Sucesivamente, se fue en aumento la demanda de los avalúos obligando a los notarios que en cualquier trámite de enajenación debieran de solicitar alguno, dando origen a la recaudación del impuesto de Traslado de Dominio

3.2. Impuesto predial en México

Como se mencionó en el apartado anterior los primeros avalúos catastrales como los conocemos actualmente surgieron por la necesidad de ofrecer créditos hipotecarios con la esperanza de mejorar la economía de la nueva república, sin embargo, la regularización del uso de suelo ha existido desde la antigüedad.

En el sentido estricto de la palabra catastro se define como el censo y padrón estadístico de los predios rurales y urbanos (RAE, 2024), las grandes ciudades del México antiguo contaban con un sistema de información que les permitía contar con una adecuada organización político – social respecto a su cartografía, constituyendo con eso los primeros registros de la propiedad.

Se tiene conocimiento que los Aztecas contaban con un estricto control respecto a su territorio, pues sus tierras se dividían en los calpullis, instituciones, templos, el ejército, palacio real, los soberanos y nobles, tal y como se muestra a continuación: (INDETEC, 2006, p. 2)

TEOPANTLALLI	Eran los predios cuyos productos tenían el objetivo de cubrir los gastos y pagos de tributos, es decir, la manutención de los sacerdotes.
TLATOCATLALLI	Lo obtenido de estos terrenos servían para los gastos del palacio.
TECPANTLALLI	Servían para seguir manteniendo los servicios del palacio

TECUHTLATOQUE	En estas tierras se obtenía lo del pago al servicio de los jueces
MICHIMALLI	Todos los productos y ganancias de estos predios servían para abastecer y mantener a los guerreros en campaña.
YOTLALLI	En cambio, estas eran las tierras de los enemigos y calidad de botín en las guerras.

Durante este periodo de tiempo se puede rescatar la existencia de códigos pictográficos en donde se especifican los procesos legales respecto a la administración y uso de suelo, sobresaliendo el código Santa María Asunción, documento que describía el sistema catastral y estadístico sobre la población de las doce localidades de Texcoco del Valle de México, este texto se dividía en tres partes: (INDETEC, 2006, p. 2)

- La primera parte contenía un censo por hogar que asocio a cada jefe de familia con sus descendientes.
- La segunda parte mencionaba un listado de las parcelas pertenecientes a cada jefe de familia, sin algún orden aparente.
- La tercera parte mencionada a cada jefe de familia con un listado de predios, con un orden arbitrario.

Siendo el primer registro oficial de un sistema catastral, el cual se fue actualizando conforme a las necesidades de las autoridades, hasta la llegada de los españoles al territorio mexicano lo que en su momento fue conocido como la Nueva España, el reinado español opto por una estructura territorial

más compleja con el objetivo de garantizar la posesión y propiedad de las tierras descubiertas. (INDETEC, 2006, p. 2)

En 1493 con ayuda del Papa español Alejandro VI se expide un documento pontificio de carácter legal denominado BULA, en el cual se le otorgaba a la Corona Española el dominio exclusivo de las Indias Occidentales, dando así la posesión legítima del territorio, en este documento se instruía como obligación cristiana a los habitantes de la Nueva España una nueva política que consistía en un reparto de indígenas entre los conquistadores con el propósito de cristianizarlos y protegerlos a cambio de utilizar sus servicios. (INDETEC, 2006, pp. 2-3)

Legalmente la propiedad territorial estuvo determinada por la soberanía española, la que se encargaba de conceder los derechos sobre las tierras mediante el título de “Merced”, el cual era considerado un premio entre los vasallos sobresalientes o como pago de algún compromiso de la corona, es así como se marca la nueva organización de los pueblos españoles, estableciendo mediante los documentos Ordenanzas de Población la reglamentación correspondiente a la fundación de las nuevas poblaciones, así como su trazo pero principalmente la repartición de tierras, solares y los beneficios de las autoridades civiles-eclesiásticas. (INDETEC, 2006, pp. 2-3)

Posteriormente en 1524 se fundó el Real Consejo de Indias la cual se encargaba de emitir las leyes y ordenamientos respecto a las necesidades de las colonias, con la intención de seguir hacia el mismo camino, no fue hasta tres años después se estableció la Audiencia Real de México, siendo responsable del ámbito hacendario y cobro de impuestos. (INDETEC, 2006, p. 3)

Durante esta época se podían distinguir legalmente dos tipos de propiedades, la primera era conocida como propiedad privada la cual estaba conformada

por enormes haciendas y su posesión pertenecía a los particulares y sobre todo al clero, la propiedad comunal, la cual pertenecía a la población indígena, siendo comprendida por pequeñas extensiones de tierra en regiones rústicas, donde se refugiaban los grupos indígenas que no fueron sometidos por los españoles. (INDETEC, 2006, p. 3)

El estilo de vida económico de la Nueva España se caracterizó cuando empezó el declive de las encomiendas y servicios personales, teniendo un gran auge la propiedad hacendaria, al mismo tiempo surgió un crecimiento de la propiedad en manos de los particulares y el clero ocasionando la monopolización de la tierra perjudicando a las propiedades individuales y comunidades agrarias, fue en 1535 cuando el rey Carlos V prohibió la posesión de tierras al clero mediante una Cédula Real, sin embargo, la Iglesia continuó en posesión de enormes extensiones de tierra, lo que permitió una amortización de los impuestos en deterioro de los bienes de la Corona. (INDETEC, 2006, p. 3)

A mediados del siglo XVI se estableció que las poblaciones indígenas tendrían una densidad de 300 a 400 pobladores y un espacio 500 varas, es decir, 410 m² aproximadamente de terreno para vivir sembrar. A inicios de los 1600 la tenencia de uso de suelo se consideraba irregular y compleja, por lo que, las autoridades de la época establecieron la técnica jurídica denominada “Composición”, la cual acreditaba las tierras baldías o realengas adquiridas de manera ilegal, sustentándose mediante la determinación del pago a la Corona. No fue hasta 1784 cuando se dictó la Instrucción de los Señores Fiscales, que tenía como fin registrar los instrumentos de censos y tributos, rentas de bienes raíces y todo aquello que contenía hipoteca especial o gravamen de los bienes. (INDETEC, 2006, pp. 3-4)

No fue hasta mediados del siglo XVIII que el rey Carlos VI, por Cédula Real ordenó que se recogieran los bienes raíces colectivos o gentilicios

pertenecientes al clero, para ser enviados a España, también se establecieron decretos que exoneraban del pago de tributos de los indígenas y ordenaban el reparto de tierras con dotación de aguas en beneficio de los indígenas y las castas del Imperio, esto se oficializo mediante la Constitución de Cádiz de 1812. (INDETEC, 2006, pp. 3-4)

Durante el periodo posindependencia, se empezaron a crear nuevas disposiciones que se consideran en la actualidad como los antecedentes legales de lo que es Catastro, ya que una vez terminada la independencia se necesitó evaluar el fomento al desarrollo demográfico, fue hasta 1823 que la Junta Constituyente expidió el decreto que creaba la provincia del Istmo, respecto al reparto de tierras baldías entre los individuos interesados en colonizar el territorio nacional, estas tierras se dividían en tres partes (INDETEC, 2006, p. 4):

- La primera se repartía entre los militares e individuos que hubiesen prestados servicios a la nación, pensionistas y cesantes.
- Conforme a las leyes generales de colonización, la segunda se repartía entre los capitalistas nacionales y extranjeros que se establecieran en el país.
- Y, por último, la tercera se repartía entre los habitantes carentes de propiedad.

La normatividad que surgió en materia de baldíos y colonización se fundamentó en los siguientes principios: el reparto de tierras a militares como pago de sus servicios, las concesiones a los colonos extranjeros y la adjudicación de terreros a los habitantes de los pueblos, en consecuencia, se promulgó la Ley sobre Ocupación y Enajenación de Terrenos Baldíos, promoviendo así el poblamiento y aprovechamiento de las tierras a nivel nacional. (INDETEC, 2006, p. 4):

Posteriormente, se promulgo el decreto federal de 1836, en donde se establecían las bases para la regulación de una contribución anual de dos pesos al millar para todas las fincas urbanas, en 1838 se estableció el impuesto sobre las fincas rústicas, no fue hasta 1843 se inició la reglamentación a nivel nacional sobre los avalúos sobre fincas urbanas y rústicas del territorio mexicano. (INDETEC, 2006, p. 4)

Asimismo, entre los años de 1850 y 1851 se estableció el tipo de contribución para fincas rústicas, urbanas y demás territorios sin que existiera un ordenamiento físico de la propiedad. No fue hasta 1856, con Miguel Lerdo de Tejada como secretario de Hacienda que se promulgo la Ley de Desamortización de Bienes Eclesiásticos, cuyo fin era poner en circulación comercial los bienes inmuebles de las corporaciones eclesiásticas como las civiles, ayuntamiento y pueblos indígenas. (INDETEC, 2006, p. 4-5)

Sin embargo, y aun contando con las disposiciones referentes al catastro rústico, la Ley de Desamortización de Bienes lloego a confundir las propiedades comunales de los pueblos con los bienes de la iglesia, en consecuencia, muchos pobladores sufrieron de despojo de sus tierras, no fue hasta 1859, cuando Benito Juárez como presidente de la Suprema Corte y vicepresidente de la República, decretó la Ley de Nacionalización de Bienes Eclesiásticos, con la finalidad de confiscar los bienes del clero, la separación de la Iglesia y el Estado, y se establecieron las bases de ocupación y venta de dichos bienes (INDETEC, 2006, p. 5)

Gracias a las reformas liberales del gobierno del presidente Juárez se logró la redistribución de la tierra, ocasionando que en 1863 se estableciera al sistema métrico decimal para las medidas de tierras y aguas para riego, las cuales serían estimadas por los ingenieros y agrimensores, asimismo, se instituyó que las medidas longitudinales, itinerarias y de superficie estarían fijadas por las

tablas sancionadas por el Ministerio de Justicia, Fomento e Instrucción, publicadas en noviembre de 1862. (INDETEC, 2006, p. 5)

En el año de 1883 se decretó la Ley sobre Deslinde de Terrenos y Colonización, en donde identificaban las tierras que no tenían propietario para incorporarlas a la vida económica del país mediante su deslinde, medición y venta a los particulares, ese mismo año el gobierno de la República fundó la Dirección General de Estadística, cuyo propósito era el de compilar, clasificar y publicar periódicamente las cifras estadísticas comparativas del ramo económico catastral de la propiedad urbana, rústica y minera, para conocer la riqueza del país. (INDETEC, 2006, p. 5)

En consecuencia, las bases legales del catastro moderno se acentuaron en la Ley Especial de Catastro y su reglamento, ley que legisló todo el territorio nacional, considerando la medición y realización de los planos municipales y la propiedad particular. (INDETEC, 2006, p. 5)

A finales del siglo XIX se tuvieron los primeros trabajos técnicos y surgieron las primeras instituciones catastrales, y en 1894 se decretó la Ley Federal sobre Ocupación y Enajenación de Terrenos Baldíos de los Estados Unidos Mexicanos, en donde se clasificaron los terrenos de la nación como: baldíos, demasías y excedencias, también se estableció el Gran Registro Público de la Propiedad garantizando los derechos de los poseedores y propietarios de la tierra. (INDETEC, 2006, pp. 5-6)

Fue a inicios del siglo XX cuando el catastro moderno tuvo sus inicios, durante este periodo el país vivía en un conflicto social de origen agrario, propiciando que en 1902 se derogaron las clasificaciones de los terrenos de la nación, dejando únicamente la clasificación de los baldíos y se mantuvo el Gran Registro de la Propiedad. (INDETEC, 2006, pp. 5-6)

En consecuencia, se modificó la estructura y organización de la propiedad de la tierra en México, fue durante la presidencia de Venustiano Carranza que se reorganizó el sistema catastro en el territorio mexicano y en 1914 surgieron los antecedentes de la Ley Agraria fijando las bases para la conformación de un catastro más actualizado, ya que establecía a una junta calificadora en cada municipio para registrar a la propiedad, establecerle un avalúo y el monto de los capitales. (INDETEC, 2006, p. 6)

Al siguiente año fue la Ley Agraria la que normaba la aplicación de los procedimientos en la restitución de tierras, estableciendo de límites y dotación de tierras a comunidades agrícolas, esto tuvo como consecuencia que Venustiano Carranza fundara la Comisión Nacional Agraria, encargada de la aplicación de todas las reformas en materia agraria, asegurando que el ejido contaría con 4,190 m por lado. (INDETEC, 2006, p. 6)

No fue hasta 1916 que se crea la Secretaría de Agricultura y Fomento, cuyo objetivo era la recuperación de los bienes de la nación, regulando el otorgamiento y posesión del bien, mediante la autorización del ejecutivo de la nación. Con la Constitución Política de 1917, se concede la legitimidad necesaria para la distribución justa de las tierras. (INDETEC, 2006, p. 6)

Con esta nueva legislación, creándose el ejido en México, que con la reforma al artículo 27 constitucional se determina que la nación es la única propietaria de tierras y aguas comprendidas dentro del territorio nacional, y se reserva el derecho a transmitir su dominio a particulares y legisla sobre la tenencia de la tierra y aguas, sobre todo con núcleos de población comunal y con la pequeña propiedad. (INDETEC, 2006, p. 6)

3.3. Marco Normativo

A nivel nacional el catastro se encuentra regulado por:

- La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, donde se rescatan lo siguiente:
 - Artículo 27: menciona al principio de la propiedad, estableciendo los regímenes de propiedad (pública, privada y social)
 - Artículo 36, fracción I: dicta la obligación de los ciudadanos mexicanos a inscribirse al Catastro Municipal, estableciendo el tipo propiedad.
 - Artículo 73, fracción XIX, menciona la facultad del Congreso para que establezca la reglamentación a la que se sujeta la ocupación y enajenación de los terrenos baldíos y sus precios.
 - Artículo 121, fracción II, establece que los bienes inmuebles y muebles se regirán por la normatividad vigente del lugar de ubicación.
- Ley Agraria reglamentaria del artículo 127 constitucional, rige lo relacionado a la propiedad ejidal y comunal (social)
- Ley General de Bienes Nacionales, establece los bienes que constituyen el patrimonio de la Nación, el régimen de dominio público de los bienes de la federación y los inmuebles de los organismos descentralizados de carácter federal.

Respecto a la normatividad institucional vigente para el estado de Oaxaca se establece:

- Ley de Catastro para el Estado de Oaxaca
 - Artículo 4, fracción I, describe las funciones del Instituto, entre las que destacan la valuación de los bienes inmuebles del Estado. Fracción IX, elaborar el Instructivo Técnico de Valuación.

- Artículo 12 Bis. Las atribuciones y competencias de los delegados catastrales.
 - Artículo 17, fracción IX, atribuciones y obligaciones del Instituto.
- Reglamento de la Ley de Catastro
 - Capítulo V, describe las funciones, obligaciones y atribuciones correspondientes a las valuaciones y revaluaciones catastrales y su aplicabilidad.
- Reglamento interno del Instituto Catastral del Estado de Oaxaca
- Manual de organización
- Manual de procedimientos
- Instructivo técnico de Valuación
 - Esta herramienta es la que otorga los criterios necesarios para poder llevar a cabo el avalúo catastral.

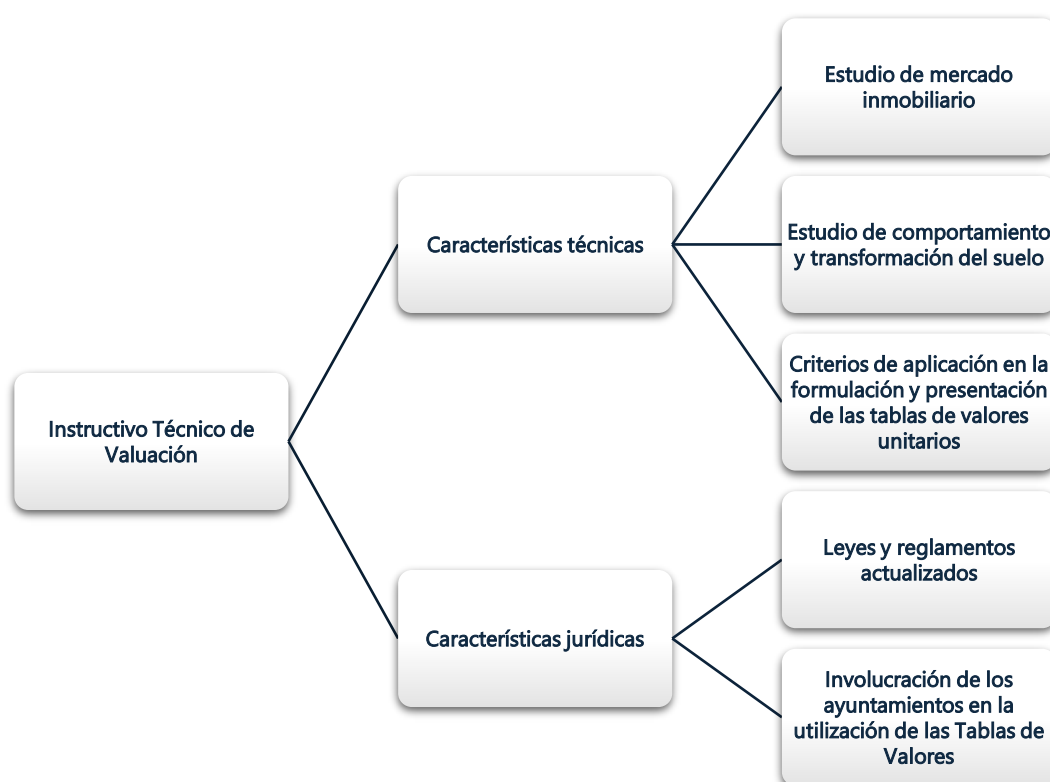
3.4. Generalidades

3.4.1. Instructivo Técnico de Valuación

Se entiende como Instructivo Técnico de Valuación al conjunto de normas, reglas y procedimientos que integran los métodos y criterios más adecuados para llevar a cabo la valuación catastral de los inmuebles ubicados en el Estado. Su importancia reside en que el valor obtenido es utilizado por la Entidad Federativa o Catastro Municipal para determinar el valor fiscal de los predios y sus construcciones.

El Instructivo al ser un documento legal debe de considerar lo siguiente para su utilización:

Figura 5. Características del Instructivo Técnico de Valuación



Nota: Recuperado de La Valuación Catastral y su Problemática, Morones Hernández Humberto. 2010. En línea: <https://biblat.unam.mx/hevila/INDETECFederalismohacendario/2010/no163/13.pdf>

3.4.2. Bases catastrales

La base catastral se define como el valor asignado a un bien inmueble, para efectos del cobro del Impuesto Predial y Traslado de Dominio, dicho valor es el mayor entre el valor declarado de la operación, la base catastral mínima del Municipio y el avalúo emitido por el Instituto o Perito Valuador.

El valor de la propiedad forma parte de uno de los elementos principales para se utilizan para determinar dicho valor varia conforme a la información que se disponga, los recursos que se cuenten, la cantidad de predios a valuar y sus características, además, que todo tendrá que estar sujeto a la normatividad aplicable y legislación catastral correspondiente.

Dicho valor sirve para determinar el Impuesto Predial y el Traslado de Dominio, el cual dependerá conforme a lo establecido en su Ley de Ingresos, por lo que, el Predial se establecerá como el 0.5% de la base catastral y el Traslado de Dominio ronda entre los 2.0 y 2.5%, más alto será el valor más alto será el impuesto a pagar.

Los municipios del estado de Oaxaca con los índices más altos son: Oaxaca de Juárez, Santa Cruz Xoxocotlán y Santa Lucía del Camino, existiendo mucha inconformidad por los contribuyentes. Para el caso exclusivo del municipio de Oaxaca de Juárez, es de conocimiento público que cuentan con las oficinas de Catastro Municipal en operación, por lo que, la base catastral gravable del bien inmueble, llegar a variar respecto a la base catastral determinada en el Instituto Catastral.

3.4.3. Tipos y usos de suelo

Para efectos catastrales prevalecen tres tipos de predios, el urbano, rural y susceptible a transformación:

Predios urbanos: Se consideran que son los predios que se encuentran ubicados dentro de los perímetros de las poblaciones urbanas destinados para habitación, comercio e industrias y prestaciones de servicio común

Predios susceptibles a transformación: Al contrario de los predios urbanos, éstos se localizan en el perímetro de la mancha urbana, comúnmente son destinados a fraccionamientos, lotificaciones, invernaderos y/o granjas.

Predios rurales Son los predios destinados a la actividad agrícola, pecuaria, forestal y/o frutícola, predios generadores de producción o explotación económica.

3.4.4. Tipos de lote

Asimismo, para fines de este trabajo es necesario reconocer los tres tipos de lote:

Lote tipo: Se considera lote tipo a aquel cuyas medidas de los lotes proyectados correspondan a las características de la zona en la que se ubique.

Lote regular: Predio que se puede descomponer en cuadriláteros regulares, siempre y cuando sus linderos interiores no formen ángulos mayores de 15° .

Lote irregular: Aquellos que no se consideran en los lotes regulares y/o tipo

CAPÍTULO 4. MARCO METODOLÓGICO

4.1. Descripción de la metodología propuesta

Para poder cumplir con los objetivos formulados en este trabajo es importante contar con el diseño de la investigación, de acuerdo con el contexto en el que nos encontramos se puede decir que el diseño nos propone la metodología que se va a emplear para llegar a cumplir efectivamente a los objetivos marcados.

Conforme a la revisión de la literatura correspondiente, respecto al enfoque que se tenga en la investigación será el diseño, Hernández Sampieri et al (2014), hace referencia a que existen dos tipos de investigación, la de carácter cuantitativo y la del enfoque cualitativo, marcado por nuestros objetivos, se considera que este trabajo es de enfoque cualitativo.

Diversos autores pueden llegar a ser redundantes al momento de definir una investigación de enfoque cualitativo, sin embargo, Vera Vélez (sin fecha) define que una investigación cualitativa tiende a estudiar las características no palpables de las actividades, relaciones y/u objetos en una determinada situación o problema. Suele distinguirse de una investigación cuantitativa debido a que no tiende a estudiar la relación de causa efecto entre dos o más variables.

El presente trabajo, planea mediante un análisis documental brindar la solución a un problema administrativo, por lo que, es necesario realizar una comparación entre los documentales ya presentes en el Instituto como referentes de sus homólogos de otros Estados.

Con lo anterior se establece que el presente trabajo es una investigación cualitativa de observación no participativa, debido a que se tiene como propósito el estudio del proceso administrativo de la emisión de un avalúo catastral.

4.2. Descripción de la recolección de información

La investigación cualitativa a comparación de una cuantitativa tiene que contar con al menos las siguientes características (Vera Vélez, sin fecha, p. 2)

1. El entorno y contexto que rodea al problema se considera como la fuente directa y primaria, por lo que, el sujeto constituye ser el instrumento clave en la investigación
2. La recolección de datos suele ser más empírica y/o verbal.
3. Se enfatizan con la misma importancia los procesos como los resultados
4. El análisis de los datos se da más de modo inductivo
5. Tiene como objetivo conocer el comportamiento de los involucrados en el asunto que se investiga.

Para este trabajo se llevó a cabo el siguiente proceso investigativo:

Proceso investigativo	Identificación del problema: durante esta etapa como se menciona se identifica el problema, en este caso se identificó que existe una baja recaudación del impuesto predial por el rezago administrativo que existe por parte de las autoridades catastrales.
	Identificación de los participantes: en esta etapa de la investigación se seleccionan las muestras de estudio, en esta ocasión la muestra u objeto de estudio se trata del Instructivo Técnico de Valuación del Instituto Catastral del Estado de Oaxaca.
	La formulación de hipótesis: al contrario de las investigaciones cuantitativas que la hipótesis se plantea al inicio, en las investigaciones cualitativas surgen a partir de como se va desarrollando la investigación, por lo que, pueden modificarse en el transcurso. Para este caso de estudio no es requerida la hipótesis, ya que se pretende ofrecer una alternativa de solución al rezago de los procesos administrativos, mediante la comparación de homólogos de otros Estados y la documental ya presente en el Instituto.

Proceso investigativo

Recolección de datos: al realizar un método comparativo entre lo que ya existe y los semejantes, no es necesario realizar análisis estadísticos, la información no se recoge mediante la administración de instrumentos, para este trabajo se realizó mediante tablas comparativas entre lo que cuentan los homólogos y lo que ya se cuenta en el Instituto analizando respecto a las necesidades requeridas.

Análisis de los datos: a diferencia de la investigación cuantitativa donde se obtienen datos crudos y exactos que te ayudan a comprobar si la hipótesis se comprueba o no, en las investigaciones cualitativas la información recolectada se somete a la interpretación mediante un análisis descriptivo coherente, minucioso y detallado del objeto de estudio, en esta ocasión, la información se analizó por medio de una comparación heurística, donde principalmente con enfoque subjetivo se comparan las características de los productos, este análisis es el punto de partida para el diseño del producto final.

Conclusiones: surgen a partir de la interpretación de los datos y conforme a los objetivos y metas planteadas, las cuales al mismo modo que las hipótesis pueden irse reformulando con el fin de mostrar un resultado más adecuado y más apegado al comportamiento de los datos recolectados, las conclusiones, para este trabajo la conclusión muestra una versión más detallada y amplia del Instructivo que guía paso a paso al valuator para lograr un avalúo.

El presente trabajo mediante un método comparativo de la investigación busca establecer los criterios de aplicación de los factores de mérito y demérito, por lo que, se comparó el Instructivo Técnico de Valuación del estado de Chihuahua, Hidalgo, Tamaulipas y Puebla, Instructivos que se encuentran actualizados conforme al ejercicio fiscal, además que conforme a las estadísticas son los Estados donde más recaudación del impuesto predial existe, en contraste con el Instructivo vigente en nuestro Estado, el cual lleva un rezago de ocho años.

CAPÍTULO 5. RESULTADOS

Como ya se mencionó en el capítulo anterior este trabajo tiene un enfoque cualitativo, en donde mediante el método comparativo de la investigación, se busco establecer los criterios de aplicación de los factores de mérito y demérito, así como identificar los lotes tipo cuando no se presenta una verificación física.

Al inicio del trabajo se delimito por medio de los objetivos específicos el alcance de este Instructivos, es mediante una comparación de los homólogos de otros Estados, que se pudo identificar los usos de suelo para la valuación (urbano, susceptible y rural), que sin contar con una verificación física que nos especifique el uso de suelo, a partir de sus dimensiones se podrá determinar.

Se logró establecer los criterios para la aplicación de los factores de mérito y demérito, conforme una breve descripción de cada factor se logra identificar con más facilidad la aplicación de los factores, así como poder definir los lotes tipos cuando cuenten con una construcción y el único apoyo sea la imagen satelital.

Respecto a las construcciones se establece como construcción de clase media, edad reciente y estado de conservación bueno para toda construcción en la que no se especifiquen sus características, aclarando que para las construcciones que se encuentran en régimen de condominio se sumaran los indivisos y no se considera la aplicación de los factores.

Es así, como se presenta este nuevo Instructivo con el fin de ser una herramienta que facilite la emisión del avalúo catastral, pero principalmente que brinde una objetividad en el procedimiento evitando el alza en las bases catastrales de los contribuyentes.



ICEO

INSTITUTO CATASTRAL DEL
ESTADO DE OAXACA

INSTRUCTIVO TÉCNICO DE VALUACIÓN

**GOBIERNO DEL ESTADO DE
OAXACA**

2022-2028



Introducción

Instructivo técnico de valuación

El Instructivo Técnico de Valuación proporciona los parámetros a seguir para la emisión de un avalúo catastral, conforme a las atribuciones contenidas en el reglamento interno y estructura orgánica del Instituto Catastral del Estado de Oaxaca.

Se debe resaltar que esta herramienta tiene como objetivo fortalecer la coordinación del personal encargado de la elaboración del avalúo catastral, con el fin de unificar los criterios a utilizar.

Hay que recordar que, conforme a las responsabilidades comprometidas con la administración pública, el Instituto Catastral del Estado de Oaxaca centra sus procesos y procedimientos de trabajo a los objetivos establecidos con el Plan Estatal de Desarrollo.

Objetivo

Brindar las herramientas necesarias para la emisión del avalúo catastral mediante la unificación de los criterios, así como un instrumento de consulta y orientación a los servidores públicos y particulares acerca de los procedimientos y procesos del Instituto Catastral.

Glosario

Para el siguiente documento se establecen las siguientes definiciones:

Agostadero: terreno con cubiertas vegetales, plantadas o nativas en el estado en se encuentren, cuyo fin es servir de alimento mediante el procedimiento de pastoreo directo por cualquier especie animal, que sea de utilidad al género humano.

Agrícola de riego: terreno que cuenta con pozo propio de agua normalmente con bomba y servicio de electricidad, en ocasiones se surten de agua de la presa o manantial en forma permanente.

Agrícola de temporal de riego: terreno que cuenta con riego por gravedad o bombeo de un río, presa o manantial de temporada.

Base catastral: es el valor asignado a un bien inmueble, para efectos del cobro del impuesto predial y traslado de dominio; el cual debe tomarse el de mayor valor entre el valor declarado y el del avalúo realizado por el Instituto, delegación o perito.



Glosario

Bien inmueble: el suelo y las construcciones adheridas a él, así como todo lo que esté unido a un predio de manera fija, de modo que no pueda separarse sin causarle deterioro al mismo o al objeto que se separe; y en general los que considere como tales el Código Civil del Estado de Oaxaca.

Catastro: es un sistema de información territorial para usos múltiples, estructurado por los registros documentales, gráficos y alfanuméricos que contienen la información cuantitativa y cualitativa de los bienes inmuebles ubicados en el territorio del Estado.

Categoría de construcción: es el factor que se le aplica al valor de una construcción en particular, el cual puede ser de diversa índole.

Coefficiente de construcción: es la clasificación de acuerdo con el costo de los principales elementos de la construcción, siendo éstos: básico, mínimo, económico, medio, alto, muy alto y especial.

Instructivo técnico de valuación

Coefficiente de suelo: es el factor que se le aplica al valor del suelo para determinar su valor de manera particular, el cual puede ser de diversa índole.

Condominio: es el grupo de departamentos, viviendas, casas, locales o naves de un inmueble, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, para uso habitacional, comercial o de servicios, industrial o mixto, y susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública y que pertenecen a distintos propietarios, los que tendrán derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su unidad y además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso y disfrute

Condómino: es la persona física o moral, en calidad de propietario o que haya celebrado contrato, por el que se cumplirse en sus términos, llegue a ser propietario, esté en posesión de un o más de los condominios y con partes de uso común indivisibles, que tiene un derecho singular y exclusivo de propiedad.

Corredor carretero: comprende los lotes con frente a carretera o vías de acceso a una localidad de carácter regional o local, se caracteriza por la presencia: bodegas,



Glosario

talleras, locales industriales y hoteles, su nivel de consolidación bajo, medio y alto.

Corredor urbano: son predios con frente a una vialidad importante, se caracteriza por la presencia constante de locales comerciales y oficinas en planta baja, mezclados con vivienda en la parte alta o posterior del frente. En algunos casos la concentración de actividades de corredor se extiende a los lotes colindantes abarcando a veces manzanas completas. Existen tres tipos de corredores urbanos: alta, media y baja intensidad.

Construcción: son las edificaciones de cualquier tipo, destino y uso, inclusive los equipos e instalaciones adheridas permanentemente al terreno y que forman parte integrante del mismo

Datos catastrales: son los atributos cualitativos y cuantitativos relativos a la identificación física, jurídica, económica y fiscal de los predios del territorio del Estado, los cuales determinan su caracterización y localización geográfica, así como su representación cartográfica.

Datos de carácter personal: son aquellos referentes al nombre del propietario o poseedor, domicilio, ubicación del predio, valor catastral, medidas y colindancias, así como la vinculación de los anteriores con la fotografía de la propiedad o cualquier información existente en el banco de datos catastrales,

Instructivo técnico de valuación

Forestal: aquel terreno con cubiertas vegetales arbóreas nativas, en el estado en que se encuentren, cuyo uso es combinado entre aprovechamiento como agostadero y la extracción autorizada de madera.

Fundo legal: superficie destinada para el desarrollo de la vida comunitaria, dentro de que queda comprendida la zona urbana de un ejido.

Impuesto predial: gravamen reservado al municipio y se causa sobre la propiedad o posesión de bienes inmuebles.

Instituto: Instituto Catastral del Estado de Oaxaca

Instructivo técnico de valuación catastral: conjunto de normas, reglas y procedimientos que integran los métodos y criterios más adecuados para llevar a cabo la valuación catastral de los inmuebles ubicados en el Estado, siguiendo las disposiciones vigentes en la Ley y su Reglamento



Glosario

Levantamiento: conjunto de actividades topográficas, fotogramétricas y de información catastral en campo efectuadas para obtener las características físicas de un bien inmueble.

Levantamiento catastral: conjunto de acciones que tiene como objetivo reconocer, determinar y medir el espacio geográfico ocupado por un predio, así como sus características naturales y culturales, además de su presentación en planos

Ley: Ley de Catastro para el Estado de Oaxaca.

Lote: es la fracción de terreno cuyos linderos estén determinados físicamente y/o legalmente

Lote con paucoupe: lote en esquina con achatamiento en el vértice que forma la esquina, el cual no deberá ser mayor de 25 metros.

Manzana: extensión territorial que está constituida por un grupo de viviendas, edificios, predios, lotes o terrenos de uso habitacional, comercial, industrial

Instructivo técnico de valuación

o de servicios; generalmente se puede rodear en su totalidad y está delimitada por calles, andadores, brechas, veredas, cercas, arroyos, barrancos o límites prediales.

Mensura: medición efectuada por la autoridad catastral de bienes inmuebles

Nombre del propietario o poseedor: es el dato que aparece en el documento con el que ampara tal circunstancia; cuando existan carios propietarios o poseedores, se registrará el nombre del primero de ellos, seguido de la expresión “y copropietarios o “y coposeedores”

Padrón cartográfico: conjunto de mapas, planos, fotografía impresos y archivos digitales de los mismos que permiten conocer en forma gráfica, la localización y las características cuantitativas de los inmuebles ubicados en el Estado.

Padrón catastral: es el registro de información catastral en los que se asientan las características de los bienes inmuebles que deben ser del conocimiento de las autoridades catastrales para ejercer sus atribuciones en términos de Ley.

Perito valuador: profesionista que cuenta con conocimientos teóricos, prácticos y experiencia sobre valuación de bienes inmuebles, con constancia de registro expedida por el Instituto.





Glosario

Plano de manzana: contiene el perímetro de esta, así como los parapetos o el parámetro de las manzanas contiguas, nombre de las calles circundantes, orientación, así como la localización de esta en la zona.

Plano de predio: es aquel que contiene el perímetro y medidas de éste, localización dentro de la manzana, orientación y nombre de las calles circundantes.

Plano de zonas homogéneas de valor: contiene las zonas de valor que presenta una localidad con características de igualdad que se generan dentro de la ciudad, para formar grandes extensiones de terreno con igual número de población, densidad de construcción, servicios y equipamiento entre otros, el cual lleva a homogenizar totalmente y que representan una zona de valor total.

Predio: porción de terreno comprendido dentro de un perímetro, con construcciones o sin ellas, pudiendo ser rústico o urbano, que pertenezca en propiedad o posesión a una o varias personas.

Predios rústicos: los que se ubican fuera de los centros de población y su uso habitual es agrícola, ganadero, forestal, pesquero o de preservación ecológica, entre otros que señale el Reglamento.

Régimen en condominio: régimen jurídico conforme al cual una persona llamada condómino, a la vez que es propietaria individual y exclusiva de un espacio arquitectónico, es también copropietaria de los elementos y partes comunes del inmueble que forma parte

Instructivo técnico de valuación

Reglamento. Reglamento de la Ley

Sector catastral: es la subdivisión técnico-administrativa realizada en una zona catastral, establecida por las autoridades catastrales, en la que agrupa a un número determinado de manzanas.

Topología: es la clasificación de las construcciones según sus características mediante establecimiento de rasgos comunes.

Uso de construcción: clasificación de acuerdo con su uso y podrán ser habitacional, de producto, industrial y/o de apoyo a la producción y obras complementarias.

Valor catastral: el asignado a cada uno de los bienes inmuebles ubicados en el territorio del estado.

Valor comercial o de mercado: valor que resulta de la investigación de los valores de suelo y construcción a través de su oferta y demanda para un bien inmueble en particular.



► **Glosario**

Valor unitario de suelo: valor por unidad de superficie que el Municipio le asigna al suelo y que se encuentra dentro de los rangos publicados en el periódico oficial del Estado.

Valor unitario de construcción: valor por unidad de superficie construida y publicado en el periódico oficial del Estado para las distintas tipologías de construcción.

Valuación: es el procedimiento por medio del cual se determina el valor catastral de un bien inmueble, aplicando las tablas de valores de suelo y de construcción a un predio.

► **Simbología**

Para efectos del siguiente manual se considera la siguiente simbología:

Tabla 1. Simbología del diagrama de flujo

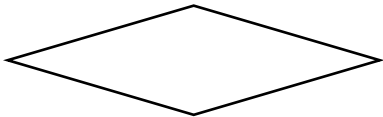
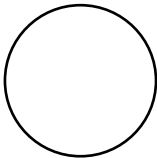
Símbolo	Nombre	Descripción
	Inicio o término del diagrama de flujo	Señala donde inicia o termina un procedimiento. Se escribe dentro del símbolo la palabra “inicio o fin”
	Actividad	Describe una actividad por medio de una frase breve y clara dentro del símbolo.





Simbología

Instructivo técnico de valuación

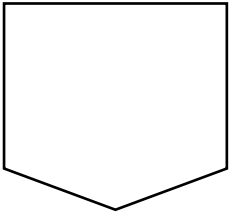
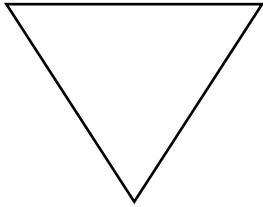
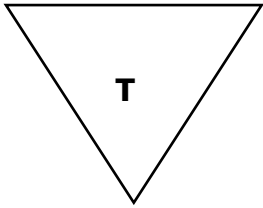
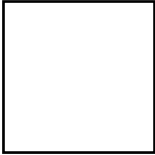
	Documento	Representa cualquier tipo de documento que entre, se utilice, se envíe, se reciba, se genere o salga del procedimiento
	Documento múltiple	Representa cualquier documento con copia
	Decisión o alternativa	Indica un punto dentro del flujo, las alternativas derivadas de una decisión, es decir, en una situación en la que existen opciones y debe elegirse entre alguna de ellas.
	Conector de operación	Representa la conexión o enlace de una parte del diagrama de flujo con otra parte lejana del mismo.





Simbología

Instructivo técnico de valuación

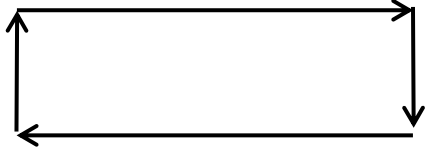
	Conector de página	Representa una conexión o enlace con otra hoja diferente en la que continua el diagrama.
	Archivo definitivo	Representa un archivo común y corriente de oficina, donde se guarda un documento en forma permanente.
	Archivo temporal	Representa la guarda o almacenamiento de documentos de forma temporal
	Nota	Describe dentro del símbolo de manera breve alguna aclaración o instrucción dentro del procedimiento





Simbología

Instructivo técnico de valuación

	Flujo o línea de unión	Conecta los símbolos señalando el orden en que se deben realizar las distintas operaciones.
---	------------------------	---





Procedimiento

Instructivo técnico de valuación

Nombre del procedimiento:	Emisión de avalúo catastral	
Área administrativa responsable del procedimiento:	Departamento de valuación	
Área de adscripción:	Coordinación de gestión territorial	
Lugar y fecha	Clave: ICEO-CGT-DV-P01	Páginas
Oaxaca de Juárez, Oaxaca, agosto de 2024	Tiempo: 22 horas 55 minutos	16

Objetivo: Realizar el avalúo catastral requerido por los movimientos referentes al traslado de dominio, integración catastral, subdivisiones por lotificación y/o régimen de condominio y las rectificaciones de registro, así como los solicitados por oficio suscrito por el propietario y copropietario del inmueble y/o predio.

Marco jurídico

- **Ley de Catastro para el Estado de Oaxaca**
Publicada en el Extra del POGEO el 16 de diciembre de 2016
Última reforma publicada el 31 de diciembre de 2015
Artículos 1, 2, fracciones I y II; 3, 4, fracciones I y IV; 5, 9, fracción III; 13,17, fracciones VI, IX y XXII; 18, 19, fracciones I y VII; 23, 23 BIS, fracciones IV y V; 23 BIS 1, 25, 26, 29, 30, 31, 33, 35, 37,40, 45, 46, 49, 50, 50 A, 50 B, 51 fracciones I y II; 52 y 58.
- **Ley Estatal de Hacienda**
Publicada en el POGEO el 15 de diciembre de 2012
Última reforma publicada el 31 de diciembre de 2015
Artículos 58, 59 y 60
- **Ley Estatal de Derechos**
Publicada en el POGEO el 15 de diciembre de 2012
Última reforma publicada el 31 de diciembre de 2015
Artículos 58, 59 y 60





Procedimiento

Instructivo técnico de valuación

- **Reglamento Interno del Instituto Catastral del Estado de Oaxaca**
Publicada en el POGEO el 6 de marzo de 2015
Artículos 1, 3, 4, 6, 10 y 20, fracciones I, III, y V.

Autoridades responsables

Oficinas centrales	
Director General	Maestro Gilberto Melo Guzmán
Coordinación de Gestión Territorial	Licenciado Raúl López Acevedo
Departamento de Integración Territorial	Arquitecto José Luis Chagoya López
Departamento de Cartografía Digital	Ingeniero Homero Laredo Morales
Departamento de Valuación	Arquitecta Zibia Sinaí Sulik Cortés

Delegaciones catastrales	
Director General	Maestro Gilberto Melo Guzmán
Departamento de Integración Territorial	Arquitecto José Luis Chagoya López
Departamento de Cartografía Digital	Ingeniero Homero Laredo Morales
Delegación Catastral	Delegado Catastral en turno





Procedimiento

Instructivo técnico de valuación

Políticas de operación

1.

El predio y/o inmueble debe estar inscrito en el Instituto Catastral del Estado de Oaxaca
2.

El solicitante debe de comprobar que es dueño legítimo del predio

Formatos

- Formato de verificación física
- Formato de verificación cartográfica
- Formato de avalúo catastral

Descripción del procedimiento

Responsable	Descripción de la actividad	Tiempo (min-hrs)
Dirección General	1. Recepción de solicitud por escrito donde se solicita el avalúo catastral y/o solicitud del movimiento catastral a realizar. La solicitud debe de especificar el nombre del propietario, ubicación del inmueble, superficie, medidas y colindancias, así como la siguiente documentación: a) Oficio de solicitud b) Copia del antecedente de propiedad c) Copia de la cédula del último movimiento catastral d) Copia de la boleta de pago predial Se turna la documentación a la Coordinación de Gestión Territorial	15 min
Coordinación de Gestión Territorial	2. Recepción y análisis de la documentación. ¿La solicitud no cumple con los requisitos?	8 hrs



 Procedimiento

Instructivo técnico de valuación

Coordinación de Gestión Territorial	3. Elaboración de dos juegos del oficio de improcedencia, especificado los motivos del porqué no puede ser atendida la solicitud, se solicita acuse de recibido por parte del contribuyente. Se archiva el expediente correspondiente (acuse, solicitud y anexos) FIN DEL PROCEDIMIENTO ¿La solicitud cumple con los requisitos?	2 hrs
	4. Visto bueno de procedencia del trámite, se realiza la captura de datos para generar la línea de captura, se entrega copia al contribuyente para efectuar el pago de derechos correspondiente. Se recibe el pago comprobante de pagos. Se archiva el expediente correspondiente (pago de derechos, solicitud y anexos temporalmente)	2 hrs
	5. Validación del pago de derechos mediante la plataforma SIOX de Gobierno del Estado (https://siox.finanzasoxaxaca.gob.mx/pagos#) ¿El pago no es correcto? (Retomar la actividad 4)	10 min
	¿El pago es correcto? 6. Se turna el expediente al departamento de Integración Territorial para su seguimiento a) Comprobante de pago b) Visto bueno de procedencia c) Hoja de datos d) Anexos	5 min



 Procedimiento

Instructivo técnico de valuación

Departamento de Integración Territorial	7. Recepción de la documentación a) Comprobante de pago b) Visto bueno de procedencia c) Hoja de datos d) Anexos Con ayuda del croquis de localización y el expediente, se rectifica la información en la base datos, se realiza el trazo del predio Si existiera algún problema en la ubicación del predio y/o inconsistencias en medidas y colindancias, se debe determinar si es necesaria una verificación física ¿No es necesario realizar una verificación física (Seguir en la actividad 10)	1 hr
Departamento de Cartografía Digital	¿Requiere de una verificación física? 8. Se agenda fecha y hora de acuerdo con el contribuyente y se realiza la verificación física} 9. Elaboración del reporte correspondiente actualizando la información cartográfica del ICEO	6 hrs 2 hrs
Departamento de Integración Territorial	10. Realizar el trazo cartográfico con las actualizaciones correspondientes de acuerdo con la información de la verificación física.	10 min
¿Solician avalúo catastral?		





Procedimiento

Instructivo técnico de valuación

Departamento de valuación	11. Recepción de la documentación a) Trazo cartográfico actualizado b) Reporte de verificación física (opcional) c) Comprobante de pago d) Visto bueno de procedencia e) Hoja de datos f) Anexos Con ayuda del croquis de localización y el expediente, se corrobora la información y se elabora en dos juegos el avalúo catastral y se turna junto con la documentación a la Coordinación de Gestión Territorial)	1 hr
Coordinación de Gestión Territorial	12. Se recibe la siguiente documentación a) Trazo cartográfico actualizado b) Reporte de verificación física (opcional) c) Comprobante de pago d) Visto bueno de procedencia e) Hoja de datos f) Anexos g) Avalúo en dos juegos	5 min
Dirección General	13. Se autoriza y se entrega al contribuyente, solicitando se firme el acuse de recibido. Se archiva el expediente. FIN DEL PROCEDIMIENTO	10 min

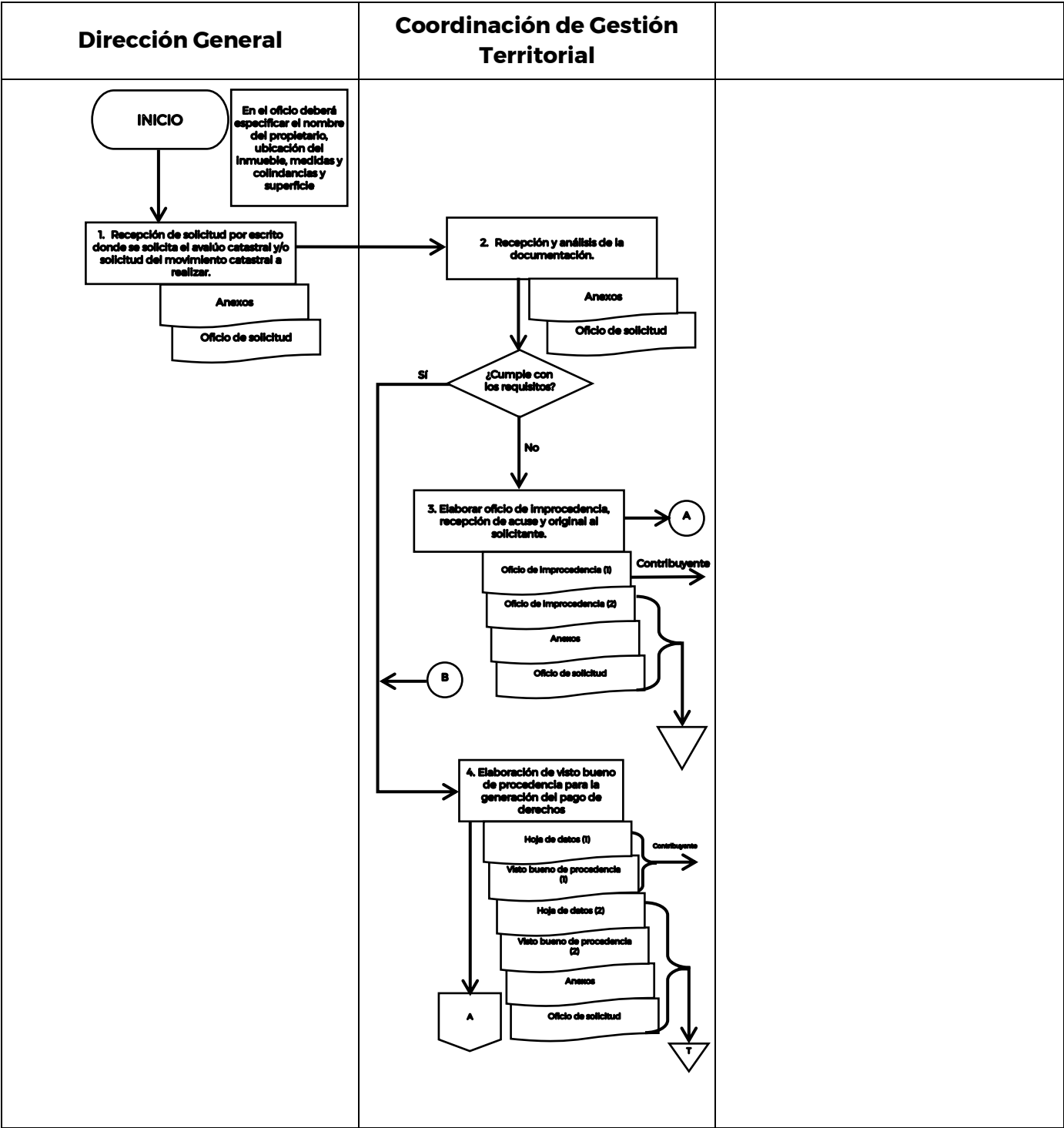




Procedimiento

Instructivo técnico de valuación

Diagrama de flujo

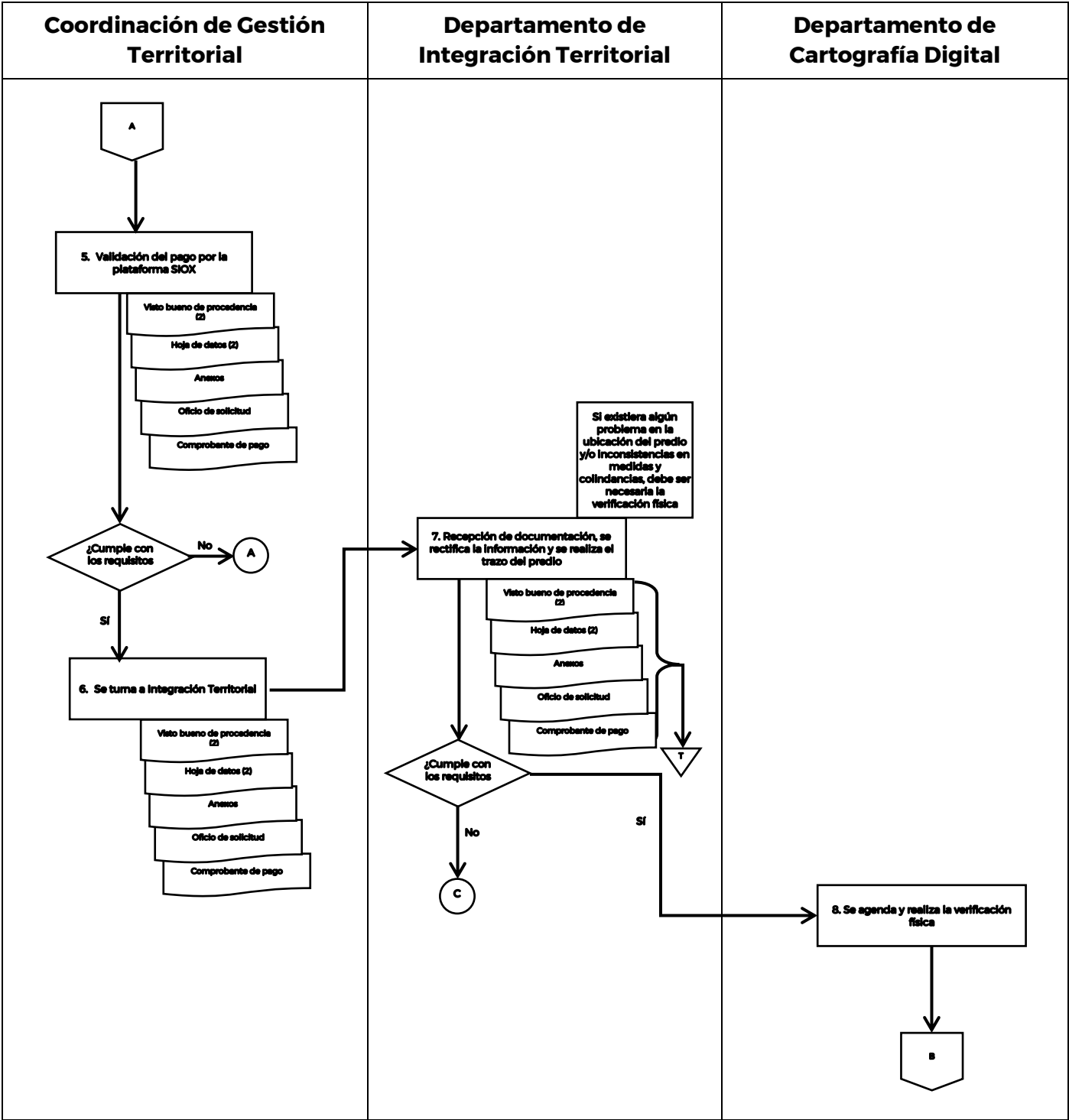




Procedimiento

Instructivo técnico de valuación

Diagrama de flujo

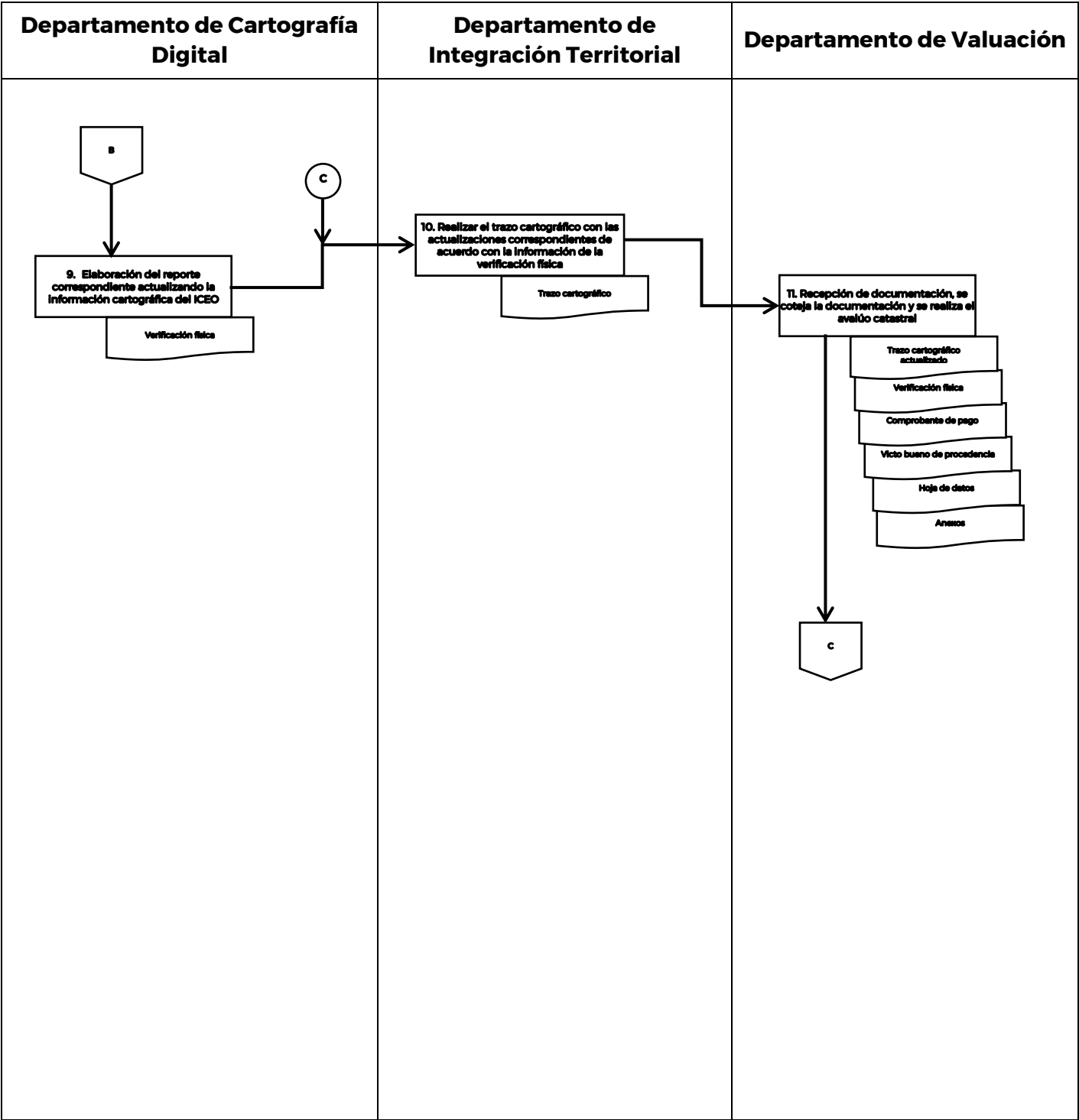




Procedimiento

Instructivo técnico de valuación

Diagrama de flujo

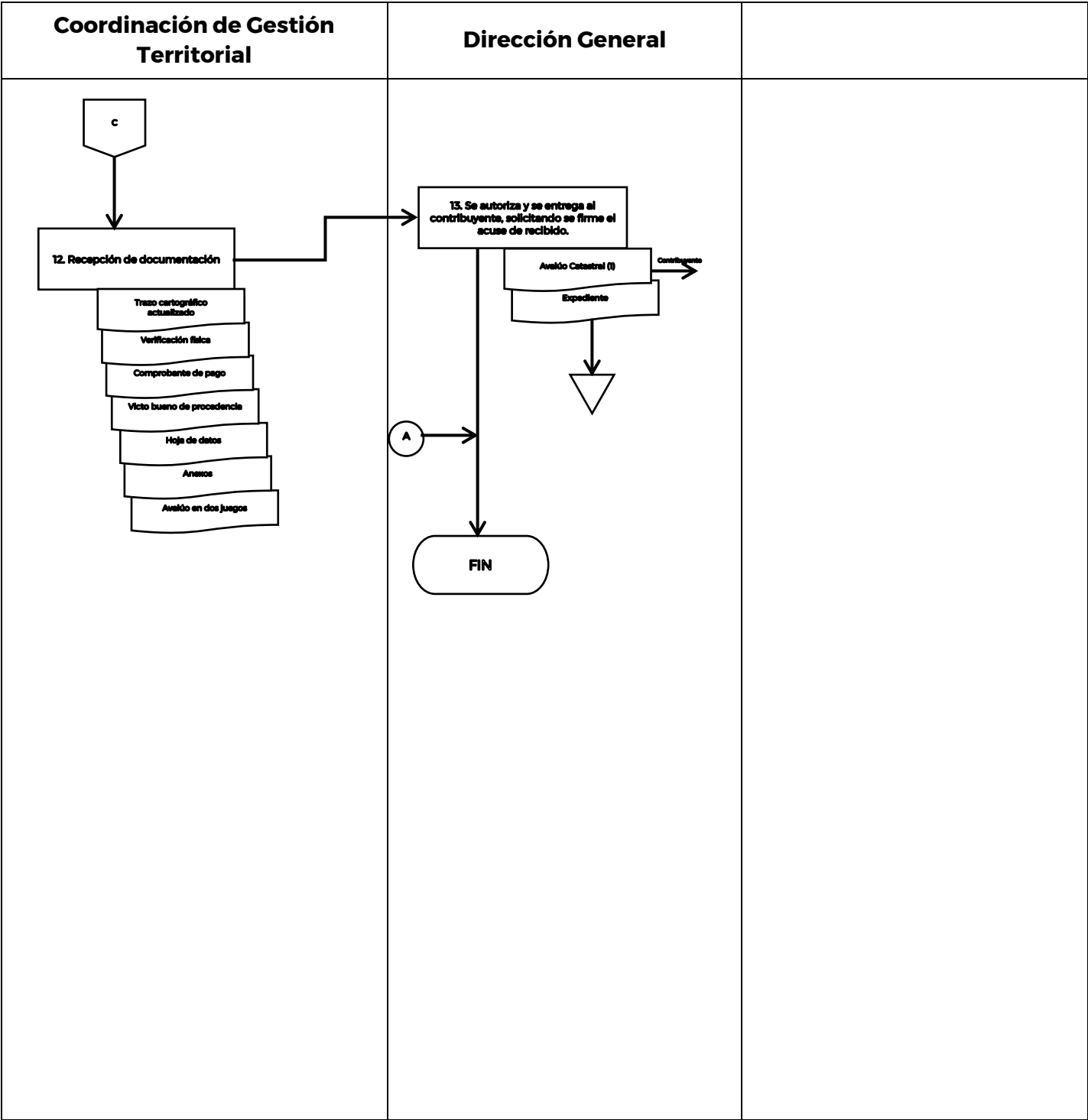




Procedimiento

Instructivo técnico de valuación

Diagrama de flujo





**Valuación de predios urbanos
y susceptibles**

Instructivo técnico de valuación

Para realizar un avalúo catastral es necesario considerar las siguientes definiciones:

Predios Urbanos:	Aquellos que se encuentran dentro del perímetro urbano y centro de la población y cuenta con equipamiento, servicios públicos y su uso o destino predominante es habitacional, industrial, comercial y/o servicios.
Predios susceptibles de transformación:	Ubicados fuera de la mancha urbana y cuyo objetivo es el desarrollo urbano o se encuentra contemplado dentro de los planes de desarrollo de un centro de población, para crecimiento futuro, algunas veces no cuenta con servicios públicos. Estos terrenos pueden ser futuros condominio y/o invernaderos.

El valor de la base catastral se determina multiplicando la superficie por el valor unitario de suelo, en caso de presentarse valores físicos particulares del lote de terreno el resultado anterior se afectará multiplicando un factor de mérito y/o demérito.

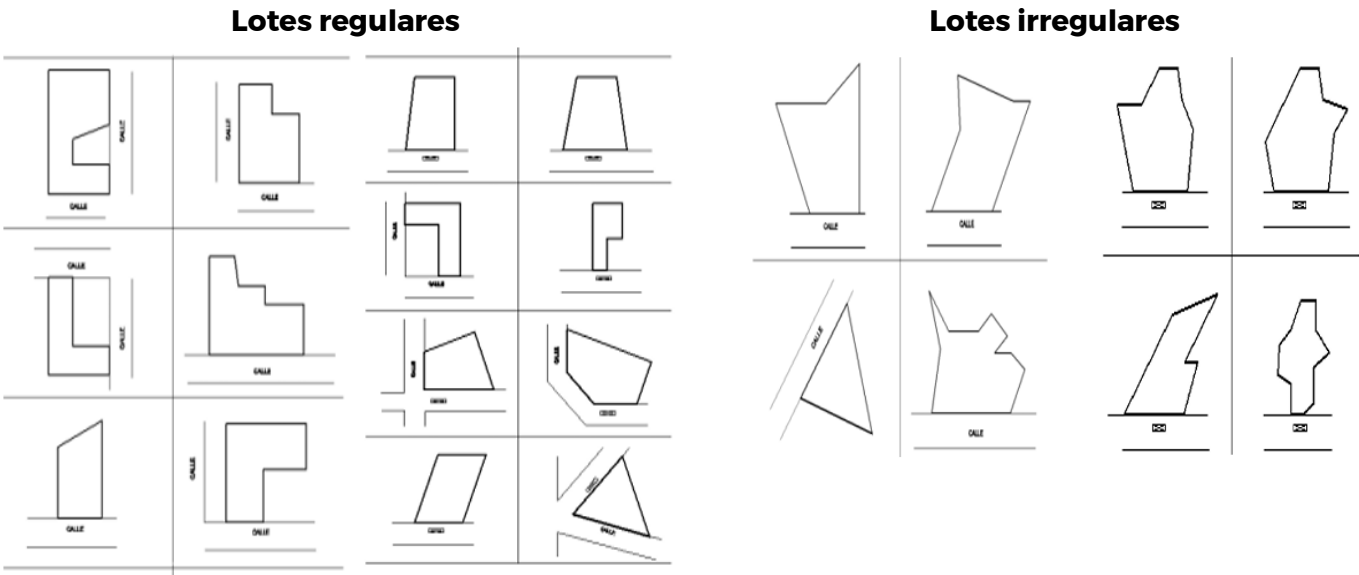
Factor de mérito:	Característica que posee un predio, que le proporciona un valor adicional respecto al resto de la manzana, • Factor de ubicación excepto el lote interior. • Factor de zona
Factor de demérito:	Característica que posee un predio, que le disminuye su valor respecto al resto de la manzana • Factor de forma • Factor de topografía • Factor de área • Factor de ubicación (lote interior) • Factor frente • Factor profundidad • Factor de inundación





FACTOR DE FORMA

La forma de un predio se va a considerar como un **demérito** en el valor de este, aunque en términos etimológicos y con análisis visual se puede distinguir que es regular o irregular, para este instructivo



Factor de forma

Tabla 2. Factor de forma

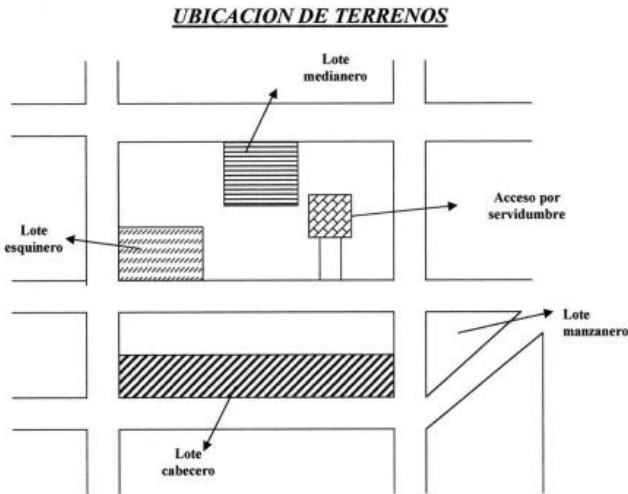
Forma		Porcentaje de demérito	Factor
Regular	Predio que se puede descomponer en cuadriláteros regulares, siempre y cuando sus linderos interiores no formen ángulos mayores de 15°.	0%	1.00
Irregular	Aquellos que no se consideran en los lotes regulares	5%	0.95





FACTOR DE UBICACIÓN

Al contrario del factor de forma se considera un **mérito** al valor de este predio, es decir, que entre más accesos se tengan mayor será el valor del predio, sin embargo, existe una excepción a la regla, que es el lote interior, siendo el único que se considera como **demérito**.



Factor de ubicación

Tabla 3. Factor de ubicación

Forma		Porcentaje de demérito	Porcentaje de mérito	Factor
Intermedio o medianero: aquel con frente a una sola calle o acceso legalmente establecido		0%	0%	1.00
Esquina dos frentes: predio que cuenta con dos frentes contiguos a dos de las calles que forman esquina alrededor de la manzana	Comercial área de 225 m ² como máximo	0%	10%	1.10
	Habitacional área de 225 m ² como máximo	0%	5%	1.05





Factor de ubicación

Tabla 4. Factor de ubicación

Forma		Porcentaje de demérito	Porcentaje de mérito	Factor
Cabecero tres frentes: este cuenta con por lo menos tres frentes a calles contiguas diferentes dos de las cuales no forman esquina entre ellas	Comercial área de 450 m ² como máximo	0%	15%	1.15
	Habitacional área de 450 m ² como máximo	0%	5%	1.05
Manzanero cuatro frentes: este ocupa toda la manzana y no tiene colindancia con otros lotes	Comercial área de 900 m ² como máximo	0%	20%	1.20
	Habitacional área de 900 m ² como máximo	0%	10%	1.10
Interior o acceso por servidumbre: este lote en comparación a los otros sólo colinda con otros lotes y su acceso es a través de una vía de circulación o servidumbre de paso menor o igual a 4 metros de ancho		40%	0%	0.60

Nota: no se considera este mérito a los predios cuyas esquinas formen esquinas de ángulos de 45° o mayores a 135° o se considere lote con paucoupe. Asimismo, no se asignará el factor si las esquinas se forman por cualquiera de sus lados con vialidades que tengan categoría inferior a calle (privada, acceso y/o paso de servidumbre)





FACTOR DE TOPOGRAFÍA

La topografía de un predio se va a considerar como un **demérito** al momento de realizar el avalúo, el cual será aplicable cuando un terreno presenta una topografía accidentada o con pendiente ascendiente o descendiente. La topografía se clasificará de la siguiente manera:

Tabla 5. Factor de topografía

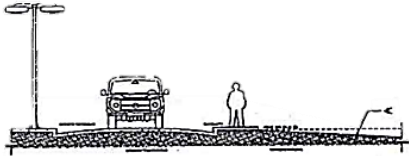
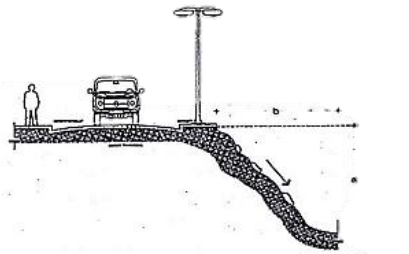
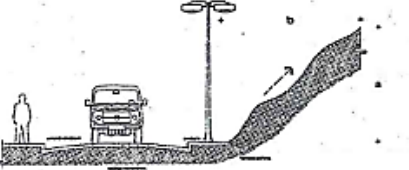
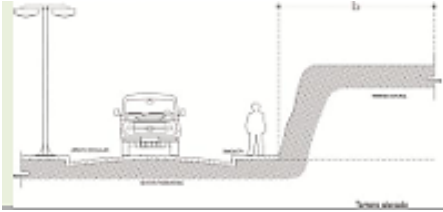
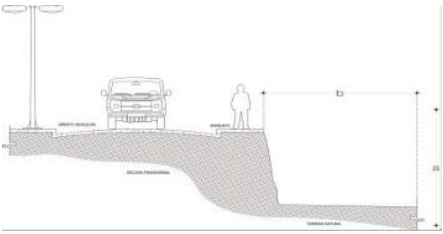
Topografía del terreno	Características		Demérito	Mérito	Factor
 Lote a nivel	Este se encuentra a nivel de la calle o que presenta un desnivel hacia arriba o hacia abajo no mayor de 50 cm, se clasifica como óptima.	A nivel	0%	0%	1.00
		Pendiente no mayor a 50 cm	5%	0%	0.95
 Lote inclinado hacia abajo	Este predio presenta inclinación descendiente con respecto al nivel de la calle.	Inclinado hacia debajo de 0.5 a 1.00 m	5%	0%	0.95
		Inclinado hacia debajo de 1.01 a 2.00 m	10%	0%	0.90
 Lote inclinado hacia arriba	Este cuenta con una inclinación hacia arriba con respecto al frente de la calle.	Inclinado hacia arriba de 0.5 a 1.00 m	5%	0%	0.95
		Inclinado hacia arriba de 1.01 a 2.00 m	10%	0%	0.90





Tabla 6. Factor de topografía

Topografía del terreno	Características		Demérito	Mérito	Factor
 Lote elevado	Lote que presenta una elevación brusca del terreno mayor a 50 cm	Elevado de 0.5 a 1.00 m	5%	0%	0.95
		Elevado de 1.01 a 2.00 m	10%	0%	0.90
		Elevado de 2.01 a 3.00 m	15%	0%	0.85
		Elevado de 3.01 en adelante	20%	0%	0.80
 Lote hundido	Aquél que presenta hundimiento del terreno mayor a 50 cm	Hundido de 0.5 a 1.00 m	10%	0%	0.90
		Hundido de 1.01 a 2.00 m	20%	0%	0.8
		Hundido de 2.01 a 3.00 m	30%	0%	0.70
		Hundido de 3.01 en adelante	35%	0%	0.65
 Lote rugosos	Es el que presenta depresiones promontorios distribuidos en toda la superficie, se aplicará este factor solo cuando exista la forma de justificarlo.		25%	0%	0.75





FACTOR DE ÁREA

El factor área siempre se considera como **demérito** en los lotes, ajustándose conforme a las diferentes áreas.

Factor de área

Tabla 7. Factor de área

Superficie del predio	Porcentaje de demérito	Factor
Hasta 300 m ²	0%	1.00
301 a 500 m ²	13%	0.87
501 a 700 m ²	17%	0.83
701 a 1000 m ²	20%	0.80
1001 a 1500 m ²	21%	0.79
1501 a 2000 m ²	23%	0.77
2001 a 5000 m ²	24%	0.76
5001 en adelante m ²	30%	0.70

Nota: Se considerarán como susceptibles los predios con una superficie mayor a 1500 m² o cuyo propósito sea un invernadero.

FACTOR DE FRENTE

El factor de frente es el valor unitario de un lote con frente menor a 7.00 metros y es considerado un **demérito**.

Tabla 8. Factor de frente

Sí el frente es mayor o igual a 7.00 m F. F = 1.00	Sí el frente es menor que 7.00 m F. F = $\frac{F}{7}$
---	---





FACTOR DE PROFUNDIDAD

El factor de profundidad es el **demérito** que se aplica en predios que cuentan con una profundidad superior a tres veces su frente, aplicando la siguiente formula

$$F_p = \left(\frac{F}{P}\right)^{\frac{1}{2}} (1.732)$$

Se va a considerar a este factor siempre cuando sea menor a 1.00

FACTOR DE INUNDACIÓN

Se va a considerar el factor de inundación siempre y cuando en la verificación física se compruebe que se encuentra en la zona baja de ciudad o a nivel de una fuente natural o artificial de agua, se considera un **demérito**.

Factor de inundación = 0.90

FACTOR DE ZONA

La utilización de ese factor se entenderá por calle tipo o predominante a la calle cuyas características de tránsito vehicular, anchura y calidad de carpetas, aceras, camellones y mobiliario urbano, en su caso, se presentan con mayor frecuencia en el área de valor en donde se ubique le inmueble, se considera un **mérito**.

Tabla 9. Factor de zona

Características	Factor
Único frente a la calle tipo o predominante	1.0
Al menos un frente a calle superior a la calle tipo o predominante o a un parque o plaza	1.10
Único frente o todos los frentes a calle inferior a la calle tipo o predominate (demérito)	0.80





Se consideran predios rústicos se ubican fuera de la mancha urbana y su uso habitual es agrícola, ganadero, forestal, pesquero o de preservación ecológica.

FACTOR DE UBICACIÓN

Este factor contempla el tipo, importancia, calidad y distancia de los accesos, en pocas palabras, el flujo vehicular, si son transitables o no en toda época del año, si es terrestre e incluso las posibles servidumbres de paso y se considera como un **demérito**.

Tabla 10. Factor de ubicación predios rústicos

Características	Porcentaje de demérito	Factor
Predio interior sin acceso vehicular	31%	0.69
Limitaciones importantes en el acceso	20%	0.80

FACTOR DE SUPERFICIE

Este factor, así como en los predios urbanos y susceptibles se considera como un **demérito**, partiendo del principio de “mayor superficie menor valor”

COEFICIENTE

Tabla 11. Factor de superficie para predios rústicos

Superficie del predio	Factor
Hasta 5.00 HA	1.00
5.01 a 20.00 HA	0.90
20.01 a 40.00 HA	0.85
40.01 a 60.00 HA	0.80
60.01 a 100.00 HA	0.75
Arriba de 100.01 HA	0.70





En la valuación de las construcciones se van a consideran las siguientes características para una construcción tipo tratando de homologarse con la clasificación de los municipios, asimismo, los factores de demérito y mérito se establecerán más específicamente si se realiza la verificación física correspondiente.

Tabla 12. Tipología de construcción

Tipología de construcción		Categoría	Clave
Regional		Mínimo	IRM2
Antigua		Mínimo	IAM2
		Económico	IAE3
		Medio	IAM4
		Alto	IAA5
		Muy Alto	IAM6
Moderna Habitacional	Unifamiliar	Básico	HUB1
		Mínimo	HUM2
		Económico	HUE3
		Medio	HUM4
		Alto	HUA5
		Muy Alto	HUM6
		Especial	HUE7
	Plurifamiliar	Económico	HPE3
		Medio	HPM4
Moderna de Producción	Comercio	Económico	PCE3
		Medio	PCM4
		Alto	PCA5





Tabla 13. Tipología de construcción

Tipología de construcción		Categoría	Clave
Moderna de Producción	Industrial	Económico	PIE3
		Medio	PIM4
		Alto	PIA5
	Bodega	Básico	PBB1
		Económico	PBE3
	Escuela	Económico	PEE3
		Alta	PEA5
	Hospital	Medio	PHOM4
		Alto	PHOA5
	Hotel	Económico	PHE3
		Medio	PHM4
		Alto	PHA5
		Especial	PHE7
Moderna complementaria	Estacionamiento	Básico	COES1
	Alberca	Básico	COAL1
	Tenis	Básico	COTE1
	Frontón	Básico	COFR1
	Cobertizo	Básico	COCO1
		Mínimo	COCO2
		Económico	COCO3
		Medio	COCO4





Tabla 14. Tipología de construcción

Tipología de construcción		Categoría	Clave
Moderna complementaria	Palapa	Mínimo	COPA2
		Económico	COPA3
		Medio	COPA4
		Alto	COPA5
	Cisterna	Económico	COCI3
	Barda Perimetral	Mínimo	COBP2
		Económico	COBP3
		Medio	COBP4

FACTOR DE EDAD

Este factor, en las construcciones se considera como un **demérito**, la edad cronológica de una construcción transcurre desde que fue construida hasta la fecha actual. Su edad se refiere al periodo transcurrido en años, entre su ocupación o la terminación de su construcción y la fecha de la verificación física.

Factor de edad

Tabla 15. Factor de edad

Edad en años	Factor		Edad en años	Factor
Reciente o en construcción	1.00		21 a 40 años	0.75
1 a 2 años	0.95		41 a 60 años	0.70
3 a 5 años	0.90		61 a 80 años	0.65
6 a 10 años	0.85		81 a 100 años	0.60
11 a 20 años	0.80		Más de 100	0.50





FACTOR DE ESTADO DE CONSERVACIÓN

Este factor, en las construcciones se considera como un **demérito**, en este factor se tomará en cuenta la siguiente fuente de información: permiso de construcción, aviso de terminación de obra, materiales y procedimientos empleados y la apreciación directa del lugar.

Factor de estado de conservación

Tabla 16. Factor de estado de conservación

Estado de conservación	Demérito	Factor
Bueno	0%	1.00
Regular	16%	0.84
Malo	24%	0.76
Muy malo	60%	0.40
Ruinoso (no clasifica)	100%	0.00

Cabe aclarar que, para la valuación catastral de cada vivienda, departamento, casa o local bajo el régimen de condominio, a las superficies manifestadas se les adiciona la parte indivisa de los bienes comunes. En la valuación de predios constituidos bajo este régimen de propiedad no se aplicarán los factores de ajuste de mérito y demérito.

FRANJAS DE VALOR

Para llevar a cabo la valuación de los predios con diferentes usos, tipos de suelo, disponibilidad de servicios públicos y que no se ajusten al nivel de infraestructura del más alto valor requerido en una zona catastral, se podrá optar en forma complementaria la aplicación de las franjas de valor catastral

Los terrenos que componen su valor con franjas del frente al fondo, disminuye gradualmente. En la mayoría de los casos estas franjas de valor podrán ser de 20.00 m de profundidad y pueden ser utilizadas 1 o 2 franjas de valor y a la fracción restante se le aplicaran los factores de ajuste de **mérito y demérito** dependiendo los tipos de suelo existente.





COBRO DE BIMESTRE
<u>TRÁMITES TOTALES</u> ▪ TRASLADOS DE DOMINIO ▪ Con cuenta catastral: Boleta predial pagada ▪ Sin cuenta catastral: +Fecha del documento que acredita la propiedad (oficio de fonatur, cevi, coreturo) ▪ CESIÓN DE DERECHOS ▪ Total: Boleta predial pagada ▪ INTEGRACIONES AL PADRÓN ▪ Fecha de celebración ▪ RECTIFICACIONES DE DATOS, VALOR Y/O MEDIDAS ▪ Boleta predial pagada <u>TRÁMITES PARCIALES</u> ▪ REASIGNACIÓN, FUSIÓN Y TOTAL ▪ Boleta predial pagada ▪ TRASLADO DE DOMINIOS Y CESIÓN DE DERECHOS ▪ Reasignación (total): Boleta predial pagada ▪ Asignación (parcial): Fecha de celebración del notario ▪ ASIGNACIÓN ▪ Lotificación (por particular): Fecha de licencia de subdivisión ▪ Lotificación (por notario): Fecha de celebración del notario ▪ Régimen de condominio: Fecha de la constitución del régimen del condominio ▪ DIVISIÓN DE COPROPIEDAD O DISOLUCIÓN ▪ Reasignación (total): Boleta predial pagada ▪ Asignación (parcial): Fecha de celebración del notario





COBRO DE MULTAS
<u>TRÁMITES TOTALES</u> ▪ TRASLADOS DE DOMINIO ▪ Fecha de celebración contra fecha de recepción del trámite ▪ CESIÓN DE DERECHOS ▪ Fecha de celebración contra fecha de recepción del trámite ▪ INTEGRACIONES AL PADRÓN ▪ Fecha de celebración del instrumento y/o documento que acredite la propiedad posesión contra fecha de recepción del trámite ▪ RECTIFICACIONES DE DATOS, VALOR Y/O MEDIDAS ▪ No se cobran multas ▪ ESCRITURA DE AUTORIDADES (131) ▪ Fecha de celebración contra fecha de recepción del trámite <u>TRÁMITES PARCIALES</u> ▪ REASIGNACIÓN, FUSIÓN ▪ Permiso de fusión y/o subdivisión contra fecha de recepción del trámite ▪ TRASLADO DE DOMINIOS Y CESIÓN DE DERECHOS ▪ Fecha de celebración contra fecha de recepción del trámite ▪ ASIGNACIÓN ▪ No se cobran multas <u>NOTA:</u> En los movimientos de Integraciones al Padrón no se cobra el Traslado de Dominio. El bimestre de cobro para todos los trámites (excepto Régimen de Condominio y los que se consideren del pago de la boleta predial) corresponderá al siguiente a la fecha de celebración, de acuerdo con el Artículo 10 de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Oaxaca.



CAPÍTULO 6. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

6.1. Conclusiones

El objetivo de este trabajo es ofrecer un Instructivo Técnico de Valuación actualizado, con el fin de que esta herramienta facilite la emisión del Avalúo Catastral, al ser un documento oficial debe de ser publicado en los portales de Gobierno de Estado siendo de carácter público, por lo que, debe de ser de libre acceso.

Las características de este Instructivo en comparación al emitido por el 2016, son la siguientes:

- Muestra una introducción y objetivo, con el fin de delimitar el alcance del Instructivo.
- Respecto al glosario, se mantienen los mismos términos, lo que permite la facilitación de los conceptos.
- Con el fin de que se identifiquen a todos los participantes activos en la emisión del avalúo, se agrega simbología y descripción del procedimiento, con todo y los diagramas de flujo para así reconocer las áreas previas y posteriores a la emisión del avalúo, con el propósito de reconocer a todo el personal involucrado, así como las documentales necesarias para el mismo. Se pretende la descripción de cada proceso, para que cada valuador reconozca todo el procedimiento y poder homologar criterios entre los departamentos.
- Respecto al punto anterior, anteriormente no se consideraba al departamento de Cartografía Digital, en esta actualización se debe considerar y dar la importancia necesaria ya que es el responsable de realizar las verificaciones físicas a los inmuebles, así como el análisis cartográfico de los predios, el cual consiste en revisar que las cuentas catastrales no cuenten con empalmes o duplicación de cuentas

Capítulo 6. Conclusiones y recomendaciones

- Se define como resulta el valor catastral con el fin de entender en que consiste cada factor que se aplique, así como se identifican cuáles son de mérito y cuáles de demérito.
- Cada factor contiene una breve explicación de cómo aplicarlo, así como imágenes ilustrativas dependiendo del caso, para el caso de no contar con verificación física se agregan notas que faciliten reconocer a que tipo de lote le puede aplicar, como en el caso de las esquinas, lotes manzaneros, etc., también en los factores de área se agregan notas para cuando un predio se considere susceptible
- . Para los predios rurales, se describe totalmente cuando es un predio rural, así como sus factores de mérito y demérito.
- En el caso, de las construcciones también se describen sus factores, así como se manifiesta que para las construcciones en el régimen de condominio no es necesario la aplicación de los factores.
- Pero sobre todo se menciona la aplicación de las franjas de valor, lo cual sirve para poder distribuir la zona de valor ya que existen predios que por sus dimensiones se encuentran en dos o más zonas de valor, también se considera la aplicación de las franjas de valor cuando el predio se ubique en un corredor vial.
- Se agrega un apartado para el cobro de multas por presentación extemporánea, así como la determinación del bimestre para el cobro predial, ya que los valuadores son los encargados de determinarlo.

Para obtener una mejor recaudación del impuesto predial en los municipios, hay que contar con un catastro modernizado, es decir, el Instituto Catastral del Estado de Oaxaca, deberá de centrar las bases y los conocimientos técnicos necesarios para realizar un avalúo catastral de una manera eficiente y eficaz.

6.2. Recomendaciones

La constante rotación del personal técnico por motivo de los cambios de administración pública federal como estatal, ha marcado una deficiente estructura organizacional dentro del Instituto, por lo que, la falta de interés respecto a estos temas ha ido generando un gran rezago en comparación a otros Estados de la República.

La actualización del Instructivo Técnico de Valuación permite que se unifiquen criterios de valuación, así como la aplicación de los factores de mérito y demérito, además de homologar los usos de suelo conforme a un estudio de mercado y actividad económica principal de municipio, con la finalidad de no afectar al contribuyente.

Con el fin de obtener mejores resultados en este proceso es necesario tener en cuenta que se deberá de mantener una capacitación constante a todo el personal del Instituto, las delegaciones catastrales como órgano representante del Instituto en su demarcación tendrán que implementar estrategias que permitan acercarse a los municipios para capacitarlos en materia catastral.

Se tendrá que realizar la legislación correspondiente para la autorización de esta actualización, del mismo modo, de ser necesario y conforme a las facultades jurídicas se tendrá que reformar la Ley Estatal de Catastro y su Reglamento, con el fin de contar con las facultades jurídicas necesarias para realizar el avalúo catastral.

Referencias

- Avalúos Catastrales, M. P. L. A. O., & de Zacapu, M. A. C. P. F. N. (s/f). FACULTAD DE INGENIERÍA CIVIL TESINA. Recuperado el 3 de diciembre de 2024, de <http://bibliotecavirtual.dgb.umich.mx:8083/>
- Comercio y Administración, C. F. C. E. S. (s/f). M. en C. Roberto Hernández Sampieri Escuela Superior de Comercio y Administración. Recuperado el 3 de diciembre de 2024, de <https://www.uv.mx/>
- CONEVAL Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social. (s/f). Org.mx. Recuperado el 26 de noviembre de 2023, de <https://www.coneval.org.mx/>
- Hernández, H. M. (s/f). La Valuación Catastral y su Problemática. Unam.mx. Recuperado el 26 de noviembre de 2023, de <https://biblat.unam.mx/>
- Hlen, D. no. (s/f). EL MÉTODO COMPARATIVO. Unam.mx. Recuperado el 3 de diciembre de 2024, de <https://archivos.juridicas.unam.mx/>
- Instituto de Administración de Avalúos de Bienes Nacionales (S/f). Recuperado el 3 de diciembre de 2024, de <https://www.gob.mx/>
- Instituto Nacional de Estadística y Geografía. INEGI. (s/f). Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI). Org.mx. Recuperado el 26 de noviembre de 2023, de <https://www.inegi.org.mx/>
- Instructivo Técnico de Valuación, Subdirección de Catastro. Chihuahua. (S/f-b). Recuperado el 3 de diciembre de 2024, de <https://www.congresochihuahua2.gob.mx/>
- Instructivo Técnico de Valuación. Recuperado el 26 de noviembre de 2023, de: <https://www.oaxaca.gob.mx/>

Ley de Catastro para el Estado de Oaxaca. Recuperado el 26 de noviembre de 2023, de: <http://www.ordenjuridico.gob.mx/>

Ley de Ingresos para el Municipio de Oaxaca de Juárez. Recuperado el 26 de noviembre de 2023, de: <https://www.congresooaxaca.gob.mx/>

México Real. (s/f). Mexico Real; Travel By México. Recuperado el 26 de noviembre de 2023, de <https://mr.travelbymexico.com/>

Plan de Desarrollo Regional, VALLES CENTRALES. Recuperado el 26 de noviembre de 2023, de: <https://www.oaxaca.gob.mx/>

Reglamento de la Ley de Catastro para el Estado de Oaxaca. Recuperado el 26 de noviembre de 2023, de: <https://www.oaxaca.gob.mx/>

Trabajo elaborado en la Dirección General Adjunta de Hacienda Municipal del. (s/f). EL CATASTRO EN MÉXICO. Recuperado el 3 de diciembre de 2024, de <https://valuador.files.wordpress.com/2008/07/>

Vélez, L. V., & R., P. (s/f). LA INVESTIGACIÓN CUALITATIVA. Educar. Recuperado el 3 de diciembre de 2024, de <https://www.trabajosocial.unlp.edu.ar/>