Ayuntamiento de Mérida
2012-2015
Mérida para todos

VALORES CATASTRALES E IMPUESTO PREDIAL 2014

Contexto Fiscal

- Incremento en tasa de ISR.
- Incremento de IVA de un 45% (zonas fronterizas, Q.Roo uno de los principales mercados de nuestros productos y servicios).
- Incremento en la gasolina y otros.
- Reforma sin efectos de ampliar base tributaria.
- Nuevo impuesto empresarial.- Estatal
- Nuevo impuesto a la enajenación de inmuebles.- Estatal

Política Fiscal del Municipio de Mérida

- No creación de nuevos impuestos
- No incremento de impuestos existentes
- Sí a la protección del patrimonio de los ciudadanos.
- Sí a la consolidación de la certeza jurídica en el Municipio.
- Todo esto sin afectación a las finanzas municipales.

Contexto Inmobiliario de Mérida

- Crecimiento demográfico natural.
- Inmigración desde otros estados y otros municipios de Yucatán
- Incremento en la demanda.
- Incremento de los valores de la propiedad.
- Mayores costos para proporcionar servicios por parte del Municipio.

Incremento en el Valor de la Propiedad

- Obedece a variables de mercado (deseabilidad, oferta, demanda, escases)
- Calidad en servicios públicos
- También tiene que ver cuestiones de seguridad jurídica
- Seguridad (buenas policías municipal y estatal, idiosincrasia del yucateco, conformación topográfica)
- Dinámica económica local y nacional
- Inflación de precios

Actualización de Valores Catastrales a Valores de Mercado

- Es una obligación constitucional (artículo quinto transitorio del decreto de reforma constitucional publicado en el DOF el 23 de septiembre de 1999).
- Protección al patrimonio de los ciudadanos (embargos, divorcios, expropiaciones, daños)
- Inhibir corrupción
- No facilitar lavado de dinero
- Evitar evasión fiscal municipal y federal.
- Cumplir con encomienda de registrar datos lo más apegados a la realidad para fines de tomas de decisiones empresariales, públicas, investigación, estadísticas, etc.

Cómo se Actualizan Valores Catastrales

- Se encarga estudio de valor comercial al Colegio de Valuadores de Yucatán que lo respalda en 8,000 referencias de mercado.
- El estudio se divide en valores por unidad habitacional y vialidades principales.
- Se obtienen valores unitarios de terrenos y construcciones por tipo de inmueble.
- Se toman estos valores comerciales al 60% como factor de seguridad por tratarse de un ejercicio de valuación masiva.

Actualizaciones Catastrales en Mérida

- 2000 actualización al 50% del valor comercial. Creación del Catastro Municipal.
- 2006 incremento en un 5% de los valores catastrales
- 2008 actualización al 60% del valor comercial, se abate rezago desde el año 2000 (incremento promedio del 100%) Mérida era la tercera ciudad capital con valores catastrales más bajos del país, se sube a la media nacional del 60%
- 2011 actualización al 60% solo en ciertas zonas (periférico y calles de acceso a la ciudad)
- 2013 actualización al 60% del valor comercial (incremento promedio del 30%)
- 2014 actualización al 60% del valor comercial (incremento promedio del 7%)

Medidas de Protección para no Repercutir Incrementos en el Predial

- Transitorio a la Ley de Hacienda del Municipio de 2008 a 2012 que da protección a predios con valores menores a $310,000 en los que no se incrementa su pago de predial tomando como base los valores de 2007.
- Transitorio de la Ley de Hacienda del Municipio de 2013 (siguiente lámina)

Transitorio 2013

ARTICULO SEXTO.- A partir del año 2013 y de manera subsecuente para los siguientes años, y hasta en tanto no se emita disposición legal en contrario, para el pago del impuesto predial se empleará lo que corresponda respecto de las fracciones siguientes:

I.- Si al aplicar a un predio los valores catastrales y la tarifa correspondiente a ese año resultara un impuesto predial con un incremento de hasta el 50% respecto del que se haya causado durante el año inmediato anterior, no se incrementará el pago del impuesto predial y se pagará el mismo monto causado en el año inmediato.

II.- Si al aplicar a un predio los valores catastrales y la tarifa correspondiente a ese año resultara un impuesto predial con un incremento mayor al 50% respecto del que se haya causado durante el año inmediato anterior y que contaban con un estímulo fiscal que utilizaba como base un valor catastral de hasta $ 310,000.00 durante los años 2008 al 2012 pagarán el mismo monto del impuesto predial del año inmediato anterior.

III.- Si al aplicar a un predio los valores catastrales y la tarifa correspondiente a ese año resultara un impuesto predial con un incremento mayor al 50% respecto del que se haya causado durante el año inmediato anterior, únicamente se incrementará un 10%. Este comparativo se efectuará sin considerar exención, reducción, bonificación, estímulo o condonación alguna, ni accesorios legales de dicho impuesto, ni la variación de terreno y de construcción, así como el tipo de ésta última.

Tasa Vigente del Impuesto Predial

TARIFA

VALORES CATASTRALES		CUOTA FIJA + TASA POR EXCEDENTE	
Limite inferior	Limite Superior	Cuota fija	Factor s/ecx. L.I.
0.01	50,000.00	$ -	0.00075
50,000.01	100,000.00	$ 37.50	0.00100
100,000.01	200,000.00	$ 87.50	0.00150
200,000.01	450,000.00	$ 237.50	0.00200
450,000.01	800,000.00	$ 737.50	0.00230
800,000.01	1,250,000.00	$ 1,542.50	0.00260
1,250,000.01	1,800,000.00	$ 2,712.50	0.00290
1,800,000.01	2,450,000.00	$ 4,307.50	0.00320
2,450,000.01	3,200,000.00	$ 6,387.50	0.00360
3,200,000.01	En adelante	$ 9,087.50	0.00400

Tasa Impuesto Predial 2014

lim inferior	lim sup	cuota fija	fac exe.
0.01	100,000.00		0.00040
100,000.01	200,000.00	40.00	0.00046
200,000.01	310,000.00	86.00	0.00055
310,000.01	400,000.00	146.50	0.00120
400,000.01	600,000.00	254.50	0.00270
600,000.01	800,000.00	794.50	0.00273
800,000.01	1,300,000.00	1,340.50	0.00275
1,300,000.01	1,800,000.00	2,715.50	0.00277
1,800,000.01	2,800,000.00	4,100.50	0.00280
2,800,000.01	3,800,000.00	6,900.50	0.00282
3,800,000.01	4,800,000.00	9,720.50	0.00350
4,800,000.01	5,800,000.00	13,220.50	0.00352
5,800,000.01	6,800,000.00	16,740.50	0.00355
6,800,000.01	8,800,000.00	20,290.50	0.00357
8,800,000.01	12,000,000.00	27,430.50	0.00396
12,000,000.01	En adelante	40,102.50	0.00398

Transitorio de Protección 2014

ARTÍCULO QUINTO.-A partir del año 2014 y de manera subsecuente para los siguientes años, y hasta en tanto no se emita disposición legal en contrario, al aplicar los valores catastrales que dispone el artículo 46 y la tarifa prevista en el artículo 47 de ésta Ley a los predios por los cuales no haya emitido la Dirección de Catastro del Municipio de Mérida, una cédula catastral en la que haya aumentado el valor catastral del predio, excediendo del 50%, por concepto distinto al de la aplicación del valor a partir del ejercicio fiscal inmediato anterior, el incremento del impuesto predial no podrá ser superior a 3.5% respecto del que se haya determinado durante el ejercicio fiscal inmediato anterior.

Comparación de Tasas

	PAGO MÍNIMO	TASA RANGO MENOR	TASA RANGO MAYOR	CARACTERÍSTICAS	PREDIO $100,000	PREDIO $500,000	PREDIO $5,000,000
MÉRIDA 2013	$20.00	0.08%	0.40%	PROGRESIVA	$87.50	$852.50	$16,287.50
MÉRIDA 2014	$20.70	0.04%	0.40%	PROGRESIVA	$40.00	$524.50	$13,924.50
VALLADOLID	$61.38	0.25%	0.25%	CONSTANTE	$323.66	$1,323.00	$12,573.66
PROGRESO	$103.56	0.47%	0.26%	REGRESIVA	$398.56	$1,938.00	$13,638.56

Ejemplo Comparativo 2013 VS 2014

Predio/014	TARIFA ACTUAL	CON NUEVA TARIFA	
	Valor Actual	Mismo Valor	Nuevo Valor
Valor catastral del predio.	$140,278.87	$140,278.87	$150,015.60
Limite Inferior	100,000.01	100,000.01	100,000.01
Excedente de Limite Inferior	40,278.87	40,278.87	50,015.59
Factor S/exc L.I.	0.0015	0.00046	.00046
Impuesto s/excedente	60.42	18.53	23.01
Cuota Fija	87.50	40.00	40.00
Total a pagar	147.92	58.53	63.01
Tarifa 2013 con Transitorio (pago con valor del 2012, $82,222.23)	32.00		
A pagar con valor y tarifa 2014 pero con el tope de 3.5%			33.12

Ejemplo Comparativo 2013 VS 2014

Predio	TARIFA ACTUAL	CON NUEVA TARIFA	
	Valor Actual	Mismo Valor	Nuevo Valor
Valor catastral del predio.	$597,354.51	$597,354.51	$638,265.60
Limite Inferior	450,000.01	400,000.01	600,000.01
Excedente de Limite Inferior	147,354.50	197,354.50	38,265.59
Factor S/exc L.I.	0.00230	0.00270	0.00273
Impuesto s/excedente	338.92	532.86	104.47
Cuota Fija	737.50	254.5	794.5
Total a pagar	1,076.42	787.36	898.97
Tarifa 2013 con Transitorio (pago con valor del 2012, $384,165.8)	$666.60		
A pagar con valor y tarifa 2014 pero con el tope de 3.5%			$689.93

Ejemplo Comparativo 2013 VS 2014

Predio	TARIFA ACTUAL	CON NUEVA TARIFA	
	Valor actual	Mismo valor	Nuevo valor
Valor catastral del predio.	$4,391,171.85	$4,391,171.85	$4,673,027.00
Limite Inferior	3,200,000.01	3,800,000.01	3,800,000.01
Excedente de Limite Inferior	1,191,171.84	591,171.84	873,026.99
Factor S/exc L.I.	0.004	0.00350	0.00350
Impuesto s/excedente	4,764.69	2,069.1	3,055.59
Cuota Fija	9,087.5	4,100.50	9,720.5
Total a pagar	13,852.19	6,169.60	12,776.09
Tarifa 2013 con Transitorio (pago con valor del 2012, $1´552,668.29)	$3,949.00		
A pagar con valor y tarifa 2014 pero con el tope de 3.5%			$4,087.22

Ejemplo Comparativo 2013 VS 2014

Folio/Dirección :57575 CALLE 12 # 94 X 25 Y 29, CHUBURNA DE HIDALGO	2013	2014
Valor de Terreno	445,740.00	524,400.00
Valor de Construcción	478,116.45	513,148.80
Total de valor catastral (12% de incremento)	923,856.45	1,037,548.80
IMPUESTO:		
Con Valor y Tarifa Vigente en el 2013	1,865.00	
Tarifa 2013 con Transitorio	544.50	
Con Valor y Tarifa del 2014 sin Tope		1,994.00
Con valor y tarifa 2014 pero con el tope de 3.5%		563.56
Movimiento Catastral: INSCRIPCION DE URBANIZACION EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD		

Ejemplo Predio que Incrementa su Valor Catastral Arriba del 50%

Folio/Dirección :13980 CALLE 49 # 279 X 40 Y 42 BENITO JUAREZ NORTE	2013	2014
Valor de Terreno	995,274.00	3,074,200.00
Valor de Construcción	0.00	1,811,712.00
Total de valor catastral (391% de incremento)	995,274.00	4,885,912.00
IMPUESTO:		
Con Valor y Tarifa Vigente en el 2013	2,050.00	
Tarifa 2013 con Transitorio	1,564.20	
Con Valor y Tarifa del 2014 sin Tope		13,523.00
Con valor y tarifa 2014 pero con el tope de 3.5%		1,618.95
Movimiento Catastral: DEFINITIVA DE UNION DE PREDIOS		

Predio: 628 CALLE 30 # 119 X 27 Y 29 MEXICO	TARIFA ACTUAL	CON NUEVA TARIFA	
	Valor actual	Mismo valor	Nuevo valor
Valor catastral del predio.	$10,804,417.40	$10,804,417.40	$11,223,590.00
Limite Inferior	3,200,000.01	8,800,000.01	8,800,000.01
Excedente de Limite Inferior	7,604,417.39	2,004,417.39	2,423,589.99
Factor S/exc L.I.	0.004	0.00396	0.00396
Impuesto s/excedente	30,417.67	7,937.49	9,597.42
Cuota Fija	9,087.50	27,430.50	27,430.50
Total a pagar	$39,505.00	35,367.99	$37,027.92
Tarifa 2013 con Transitorio	$30,706.50		
A pagar con valor y tarifa 2014 pero con el tope de 3.5%			$31,781.23

Folio/Dirección :57575 CALLE 12 # 94 X 25 Y 29, CHUBURNA DE HIDALGO	2013	2014
Valor de Terreno	$129,600.00	$136,080.00
Valor de Construcción	$310,225.75	$331,674.00
Total de valor catastral	$439,825.75	$467,754.00
IMPUESTO:		
Con Valor y Tarifa Vigente en el 2013	$717.00	
Tarifa 2013 con Transitorio	$506.00	
Con Valor y Tarifa del 2014 sin Tope		$437.00

Ejemplo Predio que no tuvo movimiento por lo tanto paga lo que de como resultado al aplicar la tarifa 2014

Ejemplo Predio que se creo el año pasado

Folio/Dirección :444250 CALLE 82 # 802 - A X 127 Y 129 EMILIANO ZAPATA SUR	2013	2014
Valor de Terreno	$67,798.50	$71,672.70
Valor de Construcción	$150,850.56	$161,280.00
Total de valor catastral	$218,649.06	$232,952.70
IMPUESTO:		
Con Valor y Tarifa Vigente en el 2013	$275.00	
Tarifa 2013 con Transitorio	$275.00	
Con Valor y Tarifa del 2014 sin Tope		$104.00
Movimiento Catastral: es un predio que se creo el año pasado		

Predio: 628 CALLE 30 # 119 X 27 Y 29 MEXICO	TARIFA ACTUAL	CON NUEVA TARIFA	
	Valor actual	Mismo valor	Nuevo valor
Valor catastral del predio.	$10,804,417.40	$10,804,417.40	$11,223,590.00
Limite Inferior	3,200,000.01	8,800,000.01	8,800,000.01
Excedente de Limite Inferior	7,604,417.39	2,004,417.39	2,423,589.99
Factor S/exc L.I.	0.004	0.00396	0.00396
Impuesto s/excedente	30,417.67	7,937.49	9,597.42
Cuota Fija	9,087.50	27,430.50	27,430.50
Total a pagar	$39,505.00	35,367.99	$37,027.92
Tarifa 2013 con Transitorio	$30,706.50		
A pagar con valor y tarifa 2014 pero con el tope de 3.5%			$31,781.23

Folio/Dirección :441430 CALLE 10 # 405 X 45 Y 47 EL ROBLE AGRICOLA	2013	2014
Valor de Terreno	$33,840.00	$36,096.00
Valor de Construcción	0.00	0.00
Total de valor catastral	$33,840.00	$36,096.00
IMPUESTO:		
Con Valor y Tarifa Vigente en el 2013	$25.00	
Tarifa 2013 con Transitorio (Se calculo el impuesto calculando el valor del 2012, $26,696.00)	$20.00	
Con Valor y Tarifa del 2014 sin Tope		$20.00
Movimiento Catastral: No tubo movimiento por lo tanto paga lo que de como resultado al aplicar la tarifa 2014, sin embargo si se acepta cambiar el mínimo sería $30.00		

Ayuntamiento de Mérida
2012-2015
Mérida para todos

VALORES CATASTRALES E IMPUESTO PREDIAL 2014