



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

FACULTAD DE ARQUITECTURA

ESPECIALIZACIÓN EN VALUACION INMOBILIARIA

**TEMA: "LA VALUACIÓN INMOBILIARIA COMO APOYO A LA DETERMINACION
DEL MONTO CATASTRAL, CASO DE ESTUDIO: MPIO. TEMIXCO MORELOS"**

TESIS

QUE PARA OBTENER TITULO DE ESPECIALIDAD EN:

VALUACION INMOBILIARIA

PRESENTA

ARQ. DAVID MUÑOZ BALERIANO

México D.F. **AGOSTO, 2014**



TABLA DE CONTENIDO

I. INTRODUCCIÓN2

- Problema
- Premisas
- Hipótesis
- Objetivo General
- Objetivo Particular
- Metodología
- Límites de la investigación
- Justificación

II. LA RECAUDACIÓN FISCAL EN MEXICO.....6

III. PROBLEMATICA FISCAL9

IV. PROPÓSITO DEL FISCO11

V. MUNICIPIO DE TEMIXCO, MORELOS (CASO EN ESTUDIO).....14

VI. ANÁLISIS DE LAS LEYES DE INGRESOS DEL MUNICIPIO DE TEMIXCO DE LOS EJERCICIOS FISCALES 2000, 2003, 2006 Y 2007.....29

VII. DIAGNOSTICO DE LA SITUACION ACTUAL DEL CATASTRO MUNICIPAL EN TEMIXCO, MORELOS.....37

VIII. SOBRE EL VALOR DEL SUELO Y ESTRUCTURA URBANA48

Teoría Económica sobre la Renta del Suelo; David Ricardo y la Renta Residual del Suelo
 Johan Heinrich Von Thünen: Los usos del Suelo

IX. ANALISIS DEL MERCADO DE SUELO EN TEMIXCO.....53

- Experimento uno
- Experimento dos

X. CONSIDERACIONES.....59

- Desarrollo.
- Síntesis.
- Consideraciones
- Otros factores que afectan los valores del suelo
- Propuesta

XI. CONCLUSION.....67

XI. BIBLIOGRAFIA.....69



I.- INTRODUCCIÓN

Este trabajo de investigación está desarrollado como opción para obtener el grado de Especialista en Valuación Inmobiliaria, realizado en base a la problemática específica de la valuación inmobiliaria en el Municipio de Temixco, Morelos.

ARQ. DAVID MUÑOZ BALERIANO.

En el año del 2011 se editó el PROGRAMA DE ORDENACIÓN DE ZONA CONURBADA INTERMUNICIPAL, EN SU MODALIDAD DE CENTRO DE POBLACION DE CUERNAVACA, EMILIANO ZAPATA, JIUTEPEC, TEMIXCO Y XOCHITEPEC”, modificando parcialmente los Programas de Desarrollo Urbano de cada uno de los Municipios incluidos, producto de la Zona Conurbada de Cuernavaca que desde hace varias décadas se encuentra en un intenso proceso de metropolización que se refleja fundamentalmente en un crecimiento urbano y demográfico mas allá de los límites del municipio de Cuernavaca, la cual se considera la Ciudad Central original. La Conurbación Física y de relaciones funcionales intensas entre los Municipios referidos crea una interdependencia que da origen a este Programa de Ordenación.

El ámbito territorial de aplicación de este programa queda integrado por el área geográfica de los cinco Municipios completos que comprenden a la zona conurbada.

La Zona Conurbada de Cuernavaca concentra, de acuerdo con el Censo de Población y vivienda del 2010, el 46 % de la población estatal (817,000 de 1, 777,000), se ubica al Norponiente del Estado y cubre una superficie aproximada de 500 km² (10 % de la superficie total del Estado). Es en el municipio de Temixco, uno de los municipios integrantes de esta conurbacion, donde se identifican deficiencias en la cuantificación fiscal, por que el monto comercial de los inmuebles es, diferente y alejado del monto calculado en el catastro municipal, es un problema impositivo que afecta al valor inmobiliario ya que no se obtiene un monto medianamente adecuado para el pago del impuesto catastral, hecho que afecta directamente al contribuyente.

El monto catastral definido por el municipio o el estado, lo realiza personal *NO* especializado en Valuación Inmobiliaria, por lo que éste se establece en base a una tabulación arrojando un resultado inapropiado, dado que no se cumplen con las técnicas adecuadas para definir una opinión certera de monto de los inmuebles.

Los hechos observados por el sustentante, en esta conurbación que comparte diversas problemáticas, particularmente el municipio de Temixco, impulsan a realizar el presente estudio sobre esta problemática hacia un mejor tratamiento Valuatorio, que redunde en beneficio de los habitantes de esta ciudad.

Para ello se formulan las siguientes:

Premisas

- Toda sociedad humana requiere en su supervivencia de recursos fiscales.
- La política fiscal debe implementarse en beneficio de los contribuyentes, por lo que debe de ser eficiente y justa.
- El municipio de Temixco, conforma una sociedad que necesita de recursos fiscales permanentes.
- El fisco Morelense debe implementar un impuesto eficiente y justo en beneficio de sus habitantes.
- De lo que se deduce como:



Hipótesis

El manejo del “Valor inmobiliario”, adecuadamente asignado a la tierra y las construcciones, hará más justo y eficiente el impuesto fiscal, para tributación catastral, contribuyendo a un justo equilibrio tributario tanto para la autoridad fiscal, como para los contribuyentes.

Objetivo General

Establecer un modelo de Valuación tendiente a recaudar la mayor cantidad de recursos para fortalecer la Hacienda pública en beneficio de los contribuyentes.

Objetivo Particular

- Instrumentación de la determinación de los impuestos al valor inmobiliario.
- Proporcionar con los emolumentos recaudados, mejores servicios de infraestructura, equipamiento urbano y suelo.
- Coadyuvar a la desaparición de la corrupción en las oficinas catastrales derivadas de la correcta definición del monto sobre el cual debe contribuir un inmueble.
- Establecimiento de una cotización de cobro para los montos catastrales más justa, imparcial y eficiente.

Metodología

Esta tesina se desarrolla en dos etapas; en la primera etapa se ofrece una definición de valor y se presenta un panorama de alcances de tesina; en la segunda etapa se determina la zona de estudio y se exponen las bases teóricas soporte de esta tesina analizando la oferta inmobiliaria existente en el municipio, mediante un modelo matemático de regresión lineal, lo cual nos define los dos factores determinantes en el proceso de valorización (relación distancia-precio), por lo que se concluye con la recomendación para utilizar esta propuesta como un complemento al avalúo inmobiliario para efectos fiscales; finalmente se encuentra la bibliografía en la que se basa esta tesina, asimismo están los anexos que complementan lo desarrollado, los mapas de referencia de la oferta y la demanda inmobiliaria encontrada en las áreas analizadas, así como las cédulas de referencia con las que se obtuvieron los valores del suelo.

El valor de un bien se halla relacionado directamente al mercado del mismo bien y solo puede ser expresado como una Estimación. Definitivamente cuando se realiza una operación de compra-venta de un bien, se acuerda entre ambas partes (comprador y vendedor) una cifra (monto) y este representa “la cantidad pagada entregada por el comprador al vendedor para la transmisión de la propiedad del bien” y ese monto indica la cantidad en que ambas partes realizan una operación. Es el monto máximo que puede obtenerse por la enajenación de un bien en un mercado libre y abierto cuando ambas partes se encuentran veridicamente informadas de las posibilidades de uso del mismo.¹

El valor corresponde a un hecho económico que en el marco inmobiliario se presenta en múltiples formas; sin dejar de ser un hecho eminentemente social, aportándonos las herramientas teóricas necesarias para comprender el universo físico que se pretende abordar. Es decir, los aspectos fiscales que se presentan en el Estado de Morelos y en el Municipio de Temixco. Los que después



de los datos recabados y la investigación de campo practicada, con las herramientas e instrumentos de la inducción y deducción sobre los fenómenos del valor que arroja el marco de estudio, se finaliza con la aplicación de un estudio de caso que permita corroborar la hipótesis que originó este trabajo.

Límites de la Investigación

Esta investigación estará circunscrita en forma temática a los conceptos o criterios de política fiscal, el conocimiento socioeconómico del medio en estudio, y que se encuadra en el análisis a los esquemas de valor inmobiliario como elementos comprendidos en el marco de estudio.

Así mismo, el enfoque físico que se presentará estará inmerso en la problemática fiscal que se observa en el Estado de Morelos particularmente en la Ciudad de Temixco, a fin de concentrarse de manera objetiva y subjetiva en la propuesta formulada a través de estas líneas de un procedimiento, utilizando factor determinante tal como la localización, además de la superficie, el uso de suelo, calidad de los servicios públicos, estado del inmueble. Como variables conceptuales para obtener una idea de valor más aproximada a la definición, eficiente y justa del valor real de los inmuebles que se presentan bajo demanda en el mercado de la valuación.

Justificación

La parte conceptual y práctica de esta propuesta está orientada a mejorar sustancialmente los criterios actuales en la determinación del impuesto catastral. Adecuando además, la estructura del municipio con la procuración de los servicios de valuadores profesionales, que mejoren paulatinamente las tablas de montos catastrales en el entorno ciudadano a través de criterios de equidad y justicia.

Esto optimizará los sistemas de fijación de montos para una mayor captación del erario público, lo que, a través de adecuado manejo económico, produzcan obras y servicios que, beneficie a los contribuyentes, permitiendo la disminución de querellas y conflictos derivados de la insana situación actual de la citada imposición de los gobiernos estatales o municipales por inadecuadas e inoperantes.

La propuesta última de este trabajo radica en que la valuación, independientemente de sus múltiples facetas y actividades, puede y debe de estar en todo momento y lugar puesta al servicio de la sana recaudación, haciendo de ésta un mecanismo de redistribución de la riqueza para desterrar la pobreza y los vicios de corrupción.

1 Principios de Valuación Inmobiliaria. Dr. Daniel Silva Troop. Mexico, DF. 2011



Marco legal

El Marco Legal de esta propuesta lo constituyen principalmente los lineamientos y procedimientos que emanan a partir del *artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*, que en el párrafo segundo del inciso c) de su fracción IV, dice lo siguiente: "Los ayuntamientos, en el ámbito de su competencia propondrán a las legislaturas estatales las cuotas y tarifas aplicables a impuestos, derechos, contribuciones de mejoras y las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones que sirven de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria". Y lo complementa el Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 23 de diciembre de 1999, que dice: "Antes del ejercicio fiscal 2002, las legislaturas de los estado, en coordinación con los municipios respectivos, adoptarán las medidas conducentes a fin de que los valores unitarios del suelo que sirven de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, sean equiparables a los valores del mercado de dicha propiedad y procederán, en su caso, a realizar las adecuaciones correspondientes a la tasa aplicable para el cobro de las mencionadas contribuciones, a fin de garantizar su apego a los principios de proporcionalidad y equidad".

El mismo artículo 115, en su fracción III, dispone lo siguiente:

III. Los Municipios tendrán a su cargo las funciones y servicios públicos siguientes:

- a) Agua potable, drenaje, alcantarillado, tratamiento y disposición de sus aguas residuales; (se cobra un derecho).
- b) Alumbrado público.
- c) Limpia, recolección, traslado, tratamiento y disposición final de residuos;
- d) Mercados y centrales de abasto.
- e) Panteones.
- f) Rastro.
- g) Calles, parques y jardines y su equipamiento;

Contemplado también en el artículo 123 del capítulo I en el Título Séptimo de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Morelos.

Otro factor importante que incide directamente en la determinación del valor del suelo, es su uso autorizado, el cual se encuentra establecido en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano para el municipio de Temixco, Morelos. Por lo anterior, se interpreta que los ayuntamientos están facultados para el cobro de impuestos de manera equitativa y proporcional, de igual manera a disponer de ellos para realizar sus funciones y garantizar los servicios públicos.



II. LA RECAUDACIÓN FISCAL EN MÉXICO

Los trabajos relacionados con la clasificación, registro y el establecimiento de los impuestos relacionados con la propiedad inmobiliaria, se iniciaron en México desde la época prehispánica.

Época Prehispánica.

Los inicios del catastro en el México prehispánico se ven reflejados en los variados sistemas de información con los que contaba el imperio azteca, respecto a su compleja organización política y social, en función de sus diferentes relaciones tributarias, de registro y cartográficas, lo cual constituye el antecedente principal de los mapas y planos coloniales basados en la información catastral mesoamericana en relación con el tipo de propiedad; Entre los aztecas las tierras pertenecían a la comunidad y se dividían en tierras de los calpullis; de las instituciones, templos, ejército, realeza; de los soberanos y de los nobles. Las tierras de los pueblos o ciudades cuyos productos se destinaban a cubrir los gastos y el pago de tributos fueron Teopantlalli para la manutención de los sacerdotes, Tlatocatlalli para los gastos del palacio, Tecpantlalli para el mantenimiento de los servidores del palacio, Tecuhtlatoque para el pago al servicio de los jueces, Michimalli para abastecer a los guerreros en campaña y Yotlalli, que eran tierras del enemigo y calidad de botín en las guerras.

En ese periodo, la información referente al catastro es casi nula; sin embargo, a decir de algunos historiadores existen códigos pictográficos, que especifican los procedimientos legales relacionados con la administración y uso de la tierra. Entre ellos, el código denominado Santa María Asunción, documento representativo del sistema catastral y estadístico sobre la población y las tierras de 12 localidades de Texcoco en el Valle de México, el cual está dividido en tres partes: la primera contiene un censo por hogar que asocia a cada jefe de familia con sus descendientes, la segunda está constituida por un listado de parcelas, relacionado con cada jefe de familia, aunque éstas se presentan sin orden aparente y la tercera parte incorpora, otra vez, a cada jefe de familia con un listado de predios, aunque con un orden arbitrario; este código es un ejemplo representativo del sistema catastral de origen prehispánico, y fue actualizado durante la Colonia por las autoridades de la época, lo que da muestra de la información contenida en él.

Época Colonial.

A su arribo al continente americano y, en especial, a la región que posteriormente se conocería como la Nueva España, los españoles encontraron una estructura territorial compleja, por lo que los reyes católicos, con el fin de garantizar la posesión de las tierras recién descubiertas, recurrieron al Papa español Alejandro VI, quien expidió en 1493 un documento pontificio de carácter legal denominado bula, mediante el cual se otorgaba a la Corona de España el dominio exclusivo de las Indias occidentales, dotándolos así de la posesión legítima de las mismas.

En este contexto, en 1524 se creó el Real Consejo de Indias, entidad encargada de emitir las leyes y ordenamientos de acuerdo con las necesidades de las colonias. En este mismo sentido, tres años después, se instituyó la Audiencia Real de México que, entre otras funciones fungió como responsable de cuestiones hacendarias y del cobro de impuestos.

Los dos tipos de propiedad que en el ámbito legal se distinguieron durante la Colonia fueron la propiedad privada, conformada por enormes extensiones de tierra denominadas haciendas, cuya



posesión pertenecía a particulares y al clero, y la comunal, perteneciente a la población indígena, comprendida por pequeñas extensiones de tierra en regiones agrestes donde, además, se refugiaron los grupos de indígenas que no fueron sometidos por los españoles. Las haciendas surgieron cuando cambió el régimen de trabajo al decaer las encomiendas y los servicios personales; este tipo de propiedad caracterizó la vida económica de la Nueva España.

Con respecto a la organización de los asentamientos humanos, desde mediados del siglo XVI se perfeccionó la programación de los pueblos indígenas en unidades poblacionales de 300 a 400 vecinos y un espacio de 500 varas (410 m por lado; 16.81 htas. aproximadamente) de tierras para vivir y sembrar, que tiempo después, por disposición de la Ordenanza de 1567 (Ordenanzas de Felipe II, dictadas en la Granja, Segovia en 1567), que se denominarían fundo legal.

México Independiente

El ayuntamiento en 1830 encomienda al Arq. Joaquín de Heredia los avalúos de los terrenos de la ciudad de México; quien parte del criterio, en el cual, el centro es el punto más deseado y en este caso, la Plaza Mayor (hoy Zócalo), y a partir de aquí la menor o mayor distancia dá la diferencia de valores, en Junio de 1836 se expidió la ley que estableció una contribución de 2 al millar al año sobre el valor de los predios y bienes inmuebles.

Los criterios implementados implicaban, la oferta y demanda en cada zona, ubicación, estado de conservación y materiales utilizados. Los avalúos practicados por peritos previamente autorizados, si se daba una inconformidad por parte de algún contribuyente, aún con la existencia de dos avalúos realizados, se nombraba un tercer perito en discordia, no para que dictaminara, sino para promediar las tres estimaciones.

En el mandato del Lic. Benito Juárez, con la separación del Estado Iglesia, dando origen a la desamortización de las propiedades eclesiásticas; adjudicadas y rematadas en Almoneda Pública, conforme a la Ley del 25 de Julio de 1865, se pudo incorporar al catastro estos bienes inmuebles y a su vez su reglamentación. La primera Ley de Catastro en México, fue la del 23 de Diciembre de 1896, para aplicarse en el Distrito Federal; formando un catastro fiscal, geométrico, parcelario, mixto, con sistema de avalúo por clases y tarifas, perpetuado por medio de conservación constante y con avalúos revisables periódicamente.

Todos estos hechos modifican la estructura y organización de la propiedad de la tierra en México y el presidente Venustiano Carranza consideró urgente reorganizar el catastro en toda la república y en 1914 decretó un proyecto de Ley Agraria fijando las bases para la conformación del catastro; en esta ley se establece una junta calificadora en cada municipio para registrar la propiedad raíz y fijar su valor.

En 1915 se dictó la Ley Agraria normando la aplicación de procedimientos en la restitución de tierras, establecimiento de límites y dotación de tierras a comunidades agrícolas y para que estas fueran aplicadas el mismo Venustiano Carranza instituye la Comisión Nacional Agraria la cual fijó la extensión del ejido en 4,190 m por lado. Al año siguiente se crea la Secretaría de Agricultura y Fomento con la finalidad de recuperar las propiedades de la nación y reglamentando el otorgamiento y posesión provisional, previa autorización del poder ejecutivo.

Con la tercera Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos de 1917, se otorga la legitimidad necesaria para una distribución justa de la tierra, 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.

A partir de 1977 La Dirección de Catastro inicia un proyecto para modernizar y actualizar el catastro. Este hecho marca el nacimiento de una nueva generación del catastro en México, implementando con ello los más recientes avances técnicos, aerofotogramétricos, cartográficos y de sensores remotos, los cuales fueron utilizados por primera vez en el país. Así el proyecto intenta realizar, las dos dimensiones del catastro. Se pretende incrementar la recaudación a base de modernizar los procedimientos y por otra se contempla, complementar información actual, sobre usos de suelo. Con motivo de las reformas y adiciones en el artículo 115 de la constitución federal en 1999, en las que se incluyó lo relacionado con la elaboración de los planos y tablas de valores unitarios de suelo y construcción, utilizadas para calcular el valor catastral de la propiedad y que a su vez sirve de base para el cálculo de las contribuciones inmobiliarias, el gobierno federal a través de la Secretaría de Desarrollo Social, Banóbras, Inegi, Indetec, Cedum, organizó durante 2000 y 2001, una serie de reuniones con 31 responsables del catastro de las entidades federativas y algunos ayuntamientos, obteniendo de dichas reuniones el documento titulado “Conclusiones de Foros Nacionales de Modernización Catastral” en el que se planteó la necesidad de dar los pasos en materia jurídica, tecnológica, para que los ayuntamientos de todo el país asumieran las funciones catastrales, apoyados por gobiernos estatales.

Para el año 2002, de los 2438 municipios mexicanos, solamente 1401 de ellos habían actualizado su información catastral y solamente 1493 sus montos catastrales.

Se enuncia con anterioridad, el hecho de que casi todos los Estados tenían Ley Catastral, aquí enumeramos la entidades federativas que cuentan con esta disposición legal: Aguascalientes, Baja California Norte, Campeche, Coahuila, Colima, Chiapas, Chihuahua, Durango, Hidalgo, Jalisco, Estado de México, Michoacán, Morelos, Nayarit, Nuevo León, Oaxaca, Puebla, Querétaro, Quintana Roo, San Luis Potosí, Sinaloa, Sonora, Tabasco, Tamaulipas, Tlaxcala, Veracruz, Yucatán y Zacatecas, mientras que los Estados de Baja California Sur, Guerrero y Jalisco, tienen Ley Municipal; y en los Municipios de Ensenada y Tijuana, Baja California Norte; San Luis Río Colorado, Sonora; Mérida y Motúl, Yucatán, han expedido Reglamento del Catastro Municipal, aprobado por el Cabildo.

México actual

El Catastro constituye la base de la Hacienda Municipal, ya que la función catastral da la descripción de las características cualitativas y cuantitativas de la propiedad raíz en un territorio determinado. Lo que hace un cúmulo de acciones de tipo socioeconómico, geográfico, urbanístico, estadístico, histórico, legal y fiscal. Lo que le permite al Municipio gravar la propiedad raíz, así como las operaciones y trámites que sobre ésta se realice.

El Catastro se ha catalogado como un organismo multifinanciado, el cual se compone principalmente de tres funciones específicas:

- 1) La identificación de los predios y su registro,
- 2) La valuación de la propiedad raíz,
- 3) La vinculación de los predios con sus propietarios.

Estas tres funciones específicas del Catastro, serán el resultado de la combinación de los aspectos que permitan:



- a) La obtención de la información científica de las características físicas, cualitativas y cuantitativas de los predios (aspecto técnico),
- b) El recabar, registro, manejo y suministro de la información catastral, así como la organización de todo el organismo en sí (aspecto administrativo)

c) La validez jurídica de los actos emanados de la función catastral (aspecto jurídico). Estos aspectos en su interacción conforman la función catastral para que ésta repercuta en el contexto de un estado de derecho, necesita de un marco legal que dé vida jurídica y casi en todos los Estados de la República Mexicana, se encuentra contenida en la Ley de Catastro.

La Ley de Catastro da origen a las funciones catastrales y a la validez legal de los actos resultantes del ejercicio de la función catastral, la cual ha evolucionado y deberá de evolucionar en la medida que los requerimientos de la sociedad exijan su transformación o adecuación.

III. PROBLEMÁTICA FISCAL

La política fiscal

Una de las grandes ramas de la política económica, lo constituye la llamada política fiscal, la cual se encarga de configurar el presupuesto del ESTADO y sus componentes: el gasto público y los impuestos, como variables de control, con los que se pretende alcanzar o mantener la estabilidad económica de un país, un estado o un municipio.

Esto se lleva a cabo con la finalidad de amortiguar las oscilaciones de los ciclos económicos, para contribuir a mantener una economía creciente, de pleno empleo y sin alta inflación.

Este hecho cobró singular importancia por medio de la aparición de la teoría macroeconómica Keynesiana, la cual puso de manifiesto que las medidas de la política fiscal, influyen en gran medida en las variaciones a corto plazo de la producción, el empleo y los niveles de los precios.

Esto se debe a que en las sociedades modernas, la actividad financiera del estado, desempeña tres funciones fundamentales:

- a) Asignación de recursos: por medio de esta función el estado suministra bienes, que en determinadas circunstancias, el mercado o sector privado no proporcionan adecuadamente a la población en general.
- b) Distributiva: En esta el estado se convierte en el elemento redistribuidor, al tratar de reconciliar las diferencias que se producen entre la distribución de la riqueza que realiza el sistema de mercado y la distribución que la sociedad considera justa, en el que intervienen principios éticos, políticos, económicos y sociales.
- c) Estabilizadora: Aquella que se refiere al encuadramiento de la política fiscal, tratando de conseguir la estabilidad del sistema económico, evitando los desequilibrios y provocando ajustes necesarios en la demanda, a efecto de superar en cada caso situaciones conflictivas de inflación o desempleo.



Así un gobierno en cualquiera de sus tres niveles, debe de procurar como objetivos entre otros los siguientes:

- a) Acelerar el crecimiento económico.
- b) Plena utilización de todos los recursos productivos: Humanos, Materiales o de Capital.
- c) Plena estabilidad de los precios, entendida como índices generales de precios, para que no sufran elevaciones o disminuciones importantes.

Existen dos formas de política fiscal que los gobiernos utilizan:

- 1) La Expansionista: Es aquella en la que se toman medidas que generan aumento en el gasto público o mediante la reducción de impuestos.
- 2) La Contractiva: Esta se presenta cuando se toman decisiones, para tener un gasto público reducido, o por conducto de impuestos o bien la aplicación de ambos criterios.

En síntesis, la función principal de la política fiscal se ve materializada en los proyectos de las leyes de ingreso y egresos de un gobierno, las que conforman sus acciones en un ejercicio anual en materia de ingresos, compras de bienes y servicios o transferencias del estado realizadas a las empresas y a los ciudadanos.

ACTUACIÓN DE LA POLITICA FISCAL

Hay que hacer notar que en el caso de un gobierno, el déficit fiscal, no es necesariamente malo, algo que hay que evitar ya que los partidarios de la política fiscal consideran que en lugar de intentar estar en el punto de equilibrio, va bien aumentar el gasto público para incentivar la economía, por lo que hay déficit.

La política fiscal diseñada por el economista Keynes establece dos mecanismos de control, de la inversión pública, estos son:

- La variación del gasto público
- La variación de los impuestos

De estos únicamente en términos generales se tratará “La variación de los impuestos”, por su relación con el tema de estudio. La variación de los impuestos es una gran herramienta, de la política fiscal, y constituyen el nivel de tributación que en diversos actos económicos efectúan los ciudadanos por posesión, compra, venta o ingresos de todo tipo, etc, etc. Y que pagarán al estado o erario, estatal o municipal. Esto según la teoría económica que impacta, así, cuando un gobierno baja impuestos, aumentan ingresos netos de los hogares. Estos ahorran parte de esta renta adicional, pero también gastan en consumo. Como la reducción de impuestos eleva el gasto de consumo, desplaza la curva de la demanda agregada, ya que el gobierno estimula el consumo, los ingresos y los beneficios aumentan, pues estimula más el gasto del consumo.

En tanto que un aumento de impuestos desplaza la curva de la demanda agregada. En estas modificaciones impositivas, hay que tener cuidado ya que se presentan 2 efectos , el multiplicador



que beneficia hasta un determinado momento la operación, ya que al subir la renta sube la demanda del dinero, el interés se encarece con sus efectos en el mercado de préstamos que afectan al marco inmobiliario. Por ello, se tiene que ser muy capaz en la aplicación del límite de estas medidas fiscales.

En el presente trabajo de evaluación sobre algunos aspectos generales de la política fiscal, se hace por su impacto y relación que esta tiene en el mercado inmobiliario; así como, de que el tema central del estudio es de instrumentar un procedimiento valuatorio que adecue el cálculo del impuesto catastral en la ciudad de Temixco, Morelos.

Finalmente se observara en ese apartado del trabajo, el que los bienes raíces están grabados por impuestos que son determinados por un porcentaje de su valor. Por ello, el valuador deberá investigar y analizar, el monto de estos impuesto que afectan a las propiedades procediendo cautelosamente en áreas donde se localizan estas propiedades, sobre todo en aquellas sujetas a impuestos elevados, en virtud de que ese tipo de carga fiscal desalienta a los inversionistas, y puede ocasionar el desplazamiento de nuevas construcciones hacia áreas menos gravadas.

Así mismo, no hay que olvidar, que las transacciones de final de año, las operaciones comunes de compra venta, son originadas a veces por los ajustes necesarios a los balances y las disposiciones fiscales. Como es el caso de que algunas compañías encuentran ventajoso rentar una propiedad que comprarla porque la renta es más fácil deducirla en forma rápida, en sus declaraciones fiscales y hacendarias, en cambio el costo de utilizar edificios propios implica su amortización a largo plazo.

Derivado de lo antes expuesto es de considerar que el valuador deberá enterarse de la política fiscal impositiva para poder ubicar y ajustar, en su caso, los valores de las propiedades inmobiliarias que le demanda su ejercicio profesional.

IV. PROPÓSITO DEL FISCO

Sin duda alguna, de todas las decisiones que deben adaptarse al momento de definir un modelo de definición catastral, la más significativa es la referida a los usos a los que se debe destinar dicha información. Reiterando la idea de Catastro concebida como un instrumento al servicio de unas determinadas necesidades públicas o privadas, resulta evidente que la definición precisa de estas necesidades se configura como una actuación previa a cualquier decisión, por otro lado nada tiene menos sentido que la creación y mantenimiento de una base de datos catastral, que no se use adecuadamente o que se encuentre subutilizada. De hecho, es bastante frecuente que los directivos responsables de los Catastros se olviden que una de sus principales funciones es incrementar permanentemente en número la cantidad de usuarios que se benefician de la información que administran. A continuación se hace una clasificación teniendo en cuenta algunos de los distintos tipos de usos que se citan:

USOS FISCALES

Impuestos sobre los Bienes Inmuebles o Impuestos Prediales

Constituye el uso tributario principal en muchos países europeos y latinoamericanos. Generalmente, son tributos que recaudan los Municipios, contando para ello con la colaboración



catastral. Son de gestión sencilla y su recaudación se consolida para ejercicios futuros de los Municipios.

Impuestos sobre los Bienes obtenidos sobre los Bienes Inmuebles

Es frecuente que los impuestos sobre la renta percibida por los contribuyentes incluyan, como parte de la misma obtenida en el ejercicio, los rendimientos reales o presuntos derivados de los Bienes Inmuebles. El Catastro contribuye a la gestión de estas figuras aportando los nombres de los propietarios y el valor de los inmuebles.

Impuesto sobre los beneficios obtenidos por la compra-venta de inmuebles o que gravan la transmisión del inmueble

Cuando se transmite un inmueble, suele producirse el devengo de diversos tributos que gravan bien la mera transmisión o bien los beneficios obtenidos en la operación, como consecuencia del incremento del valor producido desde la fecha de la adquisición hasta la venta del bien. El Catastro aporta datos importantes para la liquidación del impuesto.

Derechos fiscales por la prestación de servicios Catastrales

Es frecuente que muchas Instituciones Catastrales presten determinados servicios, como la apeo y deslinde de propiedades o la realización de levantamientos cartográficos, por los cuales reciben ingresos que suelen tener naturaleza tributaria.

Usos Jurídicos (Vinculados a la titulación de tierras, Seguridad Jurídica del mercado inmobiliario y Registro de la Propiedad)

Titulación de tierras: son muy numerosas y de gran importancia social, los proyectos que se están facilitando para algunos proyectos en lo que algunos países latinoamericanos se llama "propiedad informal", es decir, terrenos que han sido ocupados ilegalmente por sus actuales ocupantes, manteniéndose esta situación durante años. En casi todos estos proyectos se están realizando previamente a la legalización y concesión de títulos. Levantamientos Catastrales destinados a identificar con precisión los distintos inmuebles afectados por el proceso.

Protección del Mercado Inmobiliario

El Mercado Inmobiliario precisa de mínimos elementos que aporten seguridad al sistema, impidiendo que se compren o vendan predios inexistentes o de características distintas a las definidas en el contrato. Los Catastros vienen aportando información gráfica y alfanumérica que se incorpora al vínculo privado o público, la cual refuerza la decisión del notario y es decisiva para definir con precisión el objeto de transacción.

Apoyo al Registro de la Propiedad



Como complemento de lo anterior, en muchos países el Catastro y Registro de la Propiedad actúan coordinadamente, e incluso pueden ser parte de la misma Institución, con el fin de dar claridad y transparencia al Mercado Inmobiliario.

LA ORGANIZACIÓN FISCAL EN EL ÁMBITO INMOBILIARIO

El pago de impuesto predial se calcula de acuerdo a tablas de montos y no hay ninguna igualdad a la realidad.

La estimación de este monto nos sirve como base de tributación para el impuesto sobre la adquisición de inmuebles. Actualmente están normados por códigos financieros en el D.F. y por el manual de procedimientos y lineamientos técnicos de valuación inmobiliaria en los estados.

CUANTIFICACIÓN CATASTRAL ACTUAL SOBRE PREDIO

Para cualquier municipio es importante la determinación del monto catastral, ya que dicha información además de servir de Base Tributaria, debe servir de plataforma para la planeación y administración del Municipio.

El valor unitario del terreno se determina con base en las zonas homogéneas, geoeconómicas, definida como el espacio geográfico de una región con características similares en cuanto a su precio.

El monto catastral de cada predio se determinará por avalúos parciales y se definirá con el monto catastral.

El avalúo catastral debe tener la siguiente información: jurídico, físico y económico.

Jurídico: Que contenga atributos de pertenencia de los predios, como: propietario, identificación personal, derecho de tenencia o escritura.

Físico: Áreas tanto de terreno como construcciones, localización, claves de ubicación.

Económico: Avalúo catastral del terreno y de cada construcción.



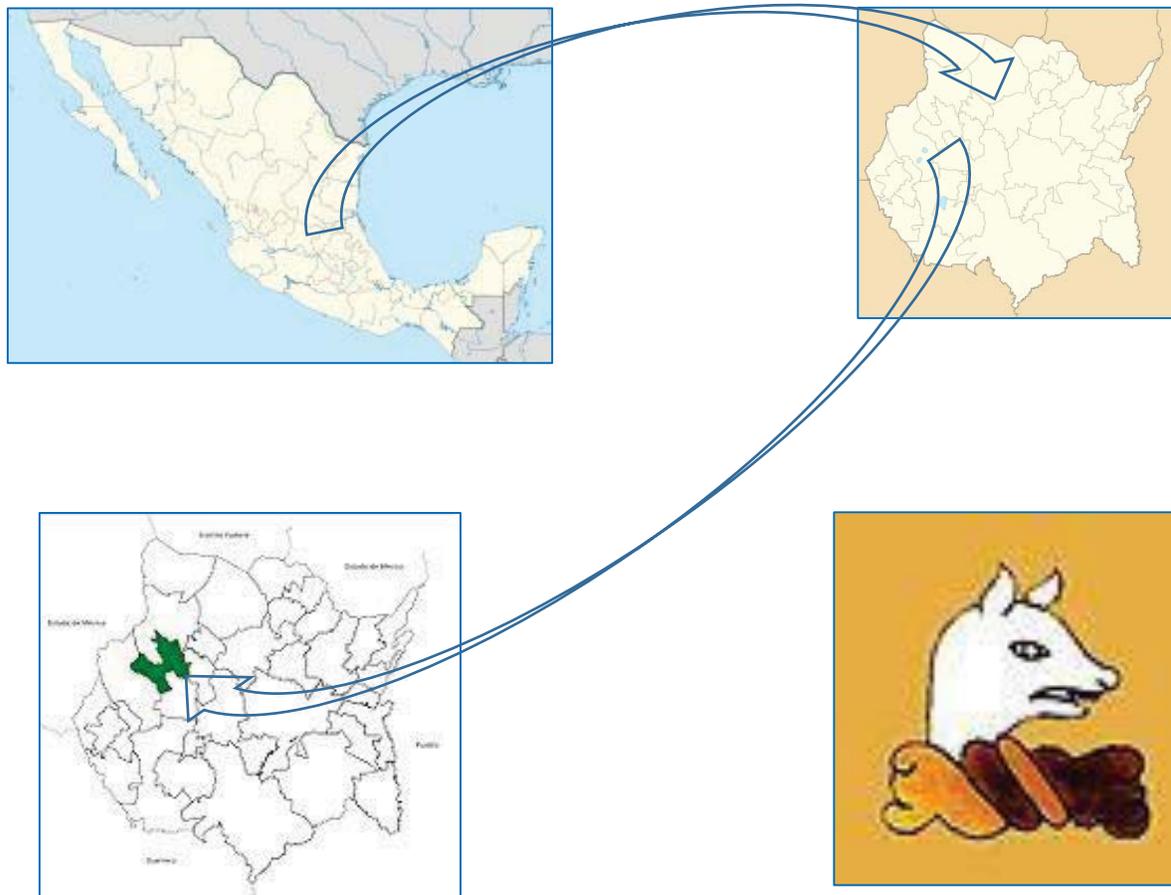
V. MUNICIPIO DE TEMIXCO, MORELOS (CASO DE ESTUDIO)

Contexto Geográfico y Poblacional de México

México, oficialmente llamado Estados Unidos Mexicanos, es un país que cuenta con una superficie territorial de 1,964,375 km², de los cuales 1,959,248 km² son continentales y 5,127 km² corresponden a territorio insular. Además, cuenta con 3'149,920 km² de la Zona Económica Exclusiva de mar territorial, lo que arroja una superficie total de 5'114, 295 km². Su población estimada al 2010 por el Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (INEGI), fue de aproximadamente 112.3 millones de habitantes, viviendo en zonas urbanas el 76.5%, y en rurales el 23.5% restante.

El número total de predios registrados en los sistemas catastrales del país es de 30,683,282, correspondiendo 20,182,763 a predios urbanos y 10,500,519 a rurales; lo que da un promedio de 314,800 predios por 1 millón de habitantes.

Las áreas con ocupación urbana son de aproximadamente 20,692,331 hectáreas.





ANTECEDENTES HISTÓRICOS

Toponimia

Temixco, raíz etimológica que proviene de Te-tl, piedra; Mizton, gato, y de co, en, donde, lugar de, que significa: "En el gato de piedra o donde está la piedra del gato".

El escudo heráldico del municipio, está formado de dos piezas, como lo es la cabeza de un gato ladeada sobre una piedra esculpida con tres franjas.

Reseña Histórica

Xochicalco declarado Patrimonio de la Humanidad por la Unesco en 1999; es un sitio arqueológico que se ubica en el municipio de Temixco, Morelos; Xochicalco es una palabra náhuatl que significa "Lugar de la casa de las flores".

Tiene lugar en el periodo llamado Epiclásico (650 - 900). Durante este lapso se construyó la mayoría de la arquitectura monumental visible hoy en día; su desarrollo y surgimiento se debe entender a partir de su relación con Teotihuacán, el asentamiento dominante en Mesoamérica a lo largo del periodo clásico.²

De acuerdo con algunos investigadores, Xochicalco surgió tras el abandono de aquel centro urbano para ocupar el vacío de poder económico y político provocado por ese hecho. Es un centro urbano de Mesoamérica cuidadosamente trazado y construido en una serie de terrazas artificiales sobre un grupo de cerros (como La Bodega, La Malinche y Xochicalco) para construir en sus cimas y laderas varios edificios de carácter cívico, religioso y habitacional cuya ubicación aunada a la construcción de fosos, murallas y otros elementos defensivos permitiría contener posibles ataques.

Son de especial interés los relieves esculpidos en los lados de algunos edificios. El templo de la Serpiente Emplumada tiene finas y estilizadas representaciones de la deidad, en un estilo que incluye una aparente influencia teotihuacana y maya.

El principal atractivo del Sitio Arqueológico un observatorio dentro de una cueva con escalones labrados hacia el interior, en donde en el Equinoccio los rayos solares la iluminan y la energía solar opera como rayos X al colocar la mano sobre el haz de luz se transparenta la carne y los huesos de los dedos y metacarpo se ven tal como si se tratase de una radiografía o tomografía, además de realizar la imagen de la serpiente emplumada.

Época Prehispánica

Aproximadamente en el año 830 después de Cristo, comenzaron a salir de Aztlán, las siete tribus nahuatlacas: Xochimilcas, Chalcas, Tecpanecas, Acalhuas, Tlahuicas, Tlaxcaltecas y Nahuatl. Los tlahuicas, quinta tribu de las siete que emigraron hacia el centro del país, salieron de un lugar llamado de las siete cuevas, conocidas como Chicomoztoc situado al noroeste del DF. Estos llegaron al valle de México, y al no encontrar lugar donde asentarse se trasladaron al otro lado de las montañas del Ajusco. Así fue como llegaron a fundar lo que hoy es Cuernavaca, Oaxtepec, Tepoztlán, Tetlama, Jiutepec, Yautepec, Xochitepec y Yecapixtla, formando las provincias de Cuauhnáhuac y Huaxtepec.

En la época del dominio de la "Triple Alianza", como lo indica la Matrícula de tributos de los señoríos de Cuauhnáhuac y Huaxtepec, los únicos pueblos que existían en lo que hoy comprende el territorio del municipio de Temixco fueron Acatlipa y Cuentepec.

A la llegada de los españoles a territorio mexicano en 1519, y posteriormente a la región Morelense, que todavía se encontraba dividida en dos señoríos, Hernán Cortés y su gente, conquistaron las regiones de Huaxtepec y Cuauhnáhuac, así lo menciona "El Códice Municipal de Cuernavaca"; señala que esta ciudad cayó el 13 de abril de 1521, hecho que marca el principio de la Época Colonial.



Época Colonial

Por real cédula expedida por Carlos V en Barcelona el 6 de julio de 1529, se concedió a Cortés el título de Marqués del Valle de Oaxaca, señalándosele 22 villas y 25 mil vasallos. El territorio del marquesado se extendía desde Coyoacán, en el sur de la Ciudad de México, y abarcaba casi todo el Estado de Morelos.

De estas villas o pueblos en lo que hoy es el territorio de Temixco existían: Acatlipa, San Agustín Tetlama y San Sebastián Cuentepec.

El segundo Marqués dio algunas tierras a las órdenes religiosas, asimismo puso a rentar sus dominios y da permiso de que se establecieran trapiches que dieron nacimiento a las principales haciendas, intensificó el cultivo de la caña cada vez más remunerativo y despertó la ambición de los españoles, quienes adquirieron tierras dentro del marquesado a censo perpetuo. Este fue el origen de las haciendas azucareras de Morelos.

Nacimiento de la Hacienda de Temixco. Las primeras instalaciones de esta hacienda, iniciaron el 29 de julio de 1617, cuando se otorga una merced a Don Francisco Barbero en Copaltepeque, jurisdicción de Acatlehuayaca, al poniente del pueblo de Tlaquiapa, consistente en un "llano de estancia", que aproximadamente abarcaba 1,755 hectáreas, después, se le fueron agregando, por distintos dueños, otras tierras que habían comprado a los indios.

Algunas de estas tierras, fueron las de Acatlipa, en donde los naturales de este pueblo solicitaron licencia del Virrey en 1610, para vender poco más de una caballería de tierras de riego, por "tener necesidad", las cuales fueron vendidas el 10 de febrero de 1610, al capitán Gaspar Yáñez Osorio, que a su vez las vendió al cacique de Cuernavaca Toribio de San Martín Cortés, esta extensión fue medida, a la manera indígena, en nueve "Zontlis".

En 1617, las primeras instalaciones de esta hacienda, fueron un trapiche, y a principios del siglo XVIII, se convirtió en un ingenio, debido a su inmensa extensión territorial y que dentro de sus límites, existían pequeños trapiches como el de "Rivas", "Tomalaca" y el de "San José", los cuales eran alquilados a industriales más modestos, además de la gran fábrica principal. Se convirtió en hacienda con el nombre de "Nuestra Señora de la Concepción".

Siglo XIX

En el golpe de estado en la Nueva España en contra del virrey Iturrigaray, el 15 de septiembre de 1808, un grupo de españoles encabezados por Yermo, quien con 300 negros de sus haciendas tomó el palacio virreinal donde se apoderaron de la persona del virrey José de Iturrigaray. Al día siguiente, la audiencia reconoció como virrey al pusilánime Pedro Garibay, terminando en esta forma el intento legalista de los criollos para hacer la independencia bajo el nombre de "Patriotas de Fernando VII".

Con la creación del Estado de México, el actual territorio del hoy Morelos formó parte de éste, con el nombre de Distrito de Cuernavaca, formado por tres partidos de cabecera: Cuernavaca, Cuautla y Jonacatepec, integrándose estos partidos en Municipalidades.

La hacienda de Temixco, con la misma categoría, se encontraba dentro del municipio de Xochitepec, y a la vez éste, formaba parte de la jurisdicción del Partido y Distrito de Cuernavaca.

Poco tiempo después de haber triunfado en México la República y de que el Gobierno de Don Benito Juárez regresó a la capital en 1867, se operó para Morelos un cambio exclusivamente en orden político. Juárez, en su carácter de Presidente de la República, promulgó el 17 de abril de 1869, el decreto donde se erige un Estado de la Federación con el nombre de "MORELOS".

2 Información procedente de internet.



Siglo XX

A principios del mes de junio de 1914, se realizó el sitio y toma de la plaza de Cuernavaca por las fuerzas revolucionarias zapatistas, ya que estaba en poder de las fuerzas federales del general Pedro Ojeda. En esta operación participaron los más destacados jefes zapatistas Morelenses con sus respectivas tropas.

A finales del año de 1920, los vecinos del Real de Temixco; solicitaron al Gobernador Provisional del Estado se les reconociera alguna categoría política.

Expidiendo el decreto núm. 32, en donde se eleva a la categoría de "Congregación" el poblado conocido como de Real de Temixco, formando parte del municipio de Cuernavaca.

Se da posesión de las tierras a los vecinos de esta congregación por resolución provisional, el 18 de diciembre, concedidas por el C. Gobernador del Estado Dr. José G. Parres.

Finalmente el 8 de mayo de 1924, siendo presidente de la república el Gral., Álvaro Obregón, se da la resolución sobre dotación de ejidos; en donde se reafirma la resolución provisional antes mencionada.

Creación del Municipio de Temixco

Conforme a la Constitución Política del Estado de Morelos del 20 de noviembre de 1930, así como la Ley de División Territorial del Estado del 7 de febrero de 1932, el pueblo de Temixco, se encontraba dentro de la jurisdicción del municipio de Cuernavaca. A finales del mismo año se modificó la ley antes citada, en donde Temixco pasó a formar parte de la jurisdicción del municipio de Jiutepec.

En el mes de febrero de 1933, los vecinos de los poblados de Temixco, Acatlipa, Cuentepec y Tetlama; solicitaron por escrito al H. Congreso del Estado, la creación de un nuevo municipio con jurisdicción en los pueblos antes nombrados y con cabecera Municipal en Temixco. El cual se promulgó en el decreto No. 66 del 3 de marzo de 1933, en donde se crea el municipio libre de Temixco con jurisdicción en los pueblos de Tetlama, Cuentepec, Acatlipa y el mismo Temixco, como cabecera Municipal. Siendo Gobernador Constitucional del Estado el C. Vicente Estrada Cajigal, Secretario de Gobierno el Dip. Luis G. Campos y como Presidente del H. Congreso el Dip. Joaquín Pineda.

El primer Consejo Municipal quedó integrado en 1933 por los CC. Nicolás Sánchez Díaz como Presidente, el C. Abundio Caspeta como Sindico Municipal, el C. Cliserio Pacheco como Regidor y el C. Emiliano Saldaña como Secretario. El 8 de diciembre de 1935, se funda el poblado de Pueblo Nuevo del Puente (Alta Palmira) formando parte de este municipio. En 1956, el poblado de Pueblo Viejo perteneciente al municipio de Cuernavaca solicitó al Congreso del Estado que se le cambiara de municipio, ya que la cabecera Municipal a la que pertenecían les quedaba geográficamente retirada; por tal motivo el Congreso del Estado publicó el decreto en el cual se segregaba del municipio de Cuernavaca este poblado anexándose al de Temixco.

En la década de los años 70's, debido al crecimiento poblacional y a la emigración de gente de otros estados como Guerrero, Puebla, Michoacán, Estado de México, se fundaron varias colonias como la Rubén Jaramillo, Lomas de Guadalupe, 10 de Abril, La Azteca entre otras.

El 7 de marzo de 1990, siendo presidente Municipal el C. Licenciado Roberto Olivares Mariaca, se eleva al rango de ciudad, el pueblo de Temixco.

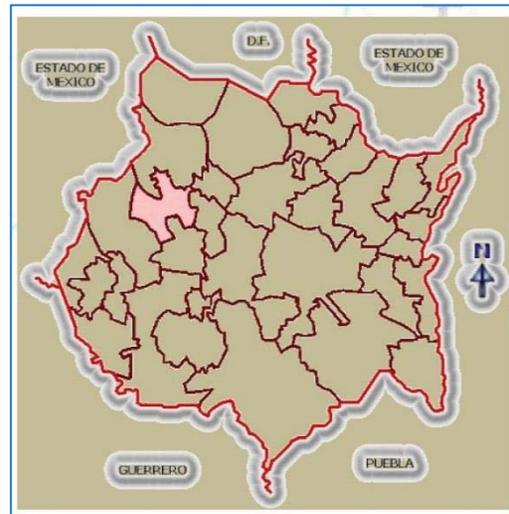


Diagnóstico General del Municipio

Con el objetivo de lograr el desarrollo y equilibrio social en el municipio de Temixco, se presenta este estudio estadístico que nos permite conocer e identificar las condiciones a las que se enfrenta la nueva Administración Pública Municipal en los diferentes ámbitos, que será la base sobre la cual se habrán de delinear de mejor forma las alternativas de solución, es decir, identificar las fortalezas y debilidades del municipio para elaborar políticas públicas que atiendan las necesidades existentes.

Localización Geográfica

El municipio de Temixco se ubica en la parte noroeste del Estado, en las coordenadas 18° 51' de latitud norte y los 99° 14' de longitud oeste del meridiano de Greenwich, se encuentra a una altura de 1,280 metros sobre el nivel del mar. Limita al norte con el municipio de Cuernavaca, al sur con los municipios de Miaatlán y Xochitepec, al noreste con el municipio de Emiliano Zapata, al este con el municipio de Xochitepec, al oeste con el municipio de Miaatlán, y al noroeste con el Estado de México. Su distancia aproximada a la capital del estado es de 10 kilómetros.



DESCRIPCIÓN FÍSICA Y AMBIENTAL

Extensión

Tiene una superficie de 87,869 kilómetros cuadrados, cifra que representa el 1.77% del total del estado, ocupando el lugar No. 15 en porción territorial del estado.

Orografía

Existen diferentes cerros en el municipio entre los más importantes se encuentran: El del Aire, Ajuchitlán, La Culebra y Colotepec; estos comprenden alturas que van de los 1,200 a los 2,300 metros sobre el nivel del mar.

El municipio presenta tres formas de relieve como son: zonas accidentadas que están formadas por barrancas, zonas semiplanas que están formadas por tierras para cultivo y las zonas planas que son representadas por las áreas urbanas.

Hidrografía

Los escurrimientos y causes que atraviesan el municipio de norte a sur, se forman en el municipio de Cuernavaca, dan vida al río Apatlaco y éste a la vez recibe las aguas de la barranca de Pilcaya. En la colonia Alta Palmira pasa la corriente llamada Pilapeña y por la localidad de Pueblo Viejo, Las Panocheras. Al poniente se tiene las corrientes del río Toto o Atengo, que pasa por el pueblo de Tetlama y Cuentepec con rumbo al poniente del estado.

Los ríos con que cuenta el municipio son: Atengo, Del Pollo, Panocheras, Tembembe, y las barrancas son: Colorada, del Limón, Pilapeña y Seca.



Clima

El municipio cuenta con tres zonas climatológicas que son: templado, subhúmedo que presenta una temperatura media de 18° a 21°C. semi cálido que registra una temperatura media de 21° a 24°C y el cálido semi húmedo con una temperatura media de 24° a 26°C.

La presentación pluvial en la cota de 1,900 msnm. Presenta una precipitación pluvial de 1,200 mm anuales, entre las cotas 1,900 y 500 msnm, su precipitación pluvial anual es de 1,000 mm, Los vientos dominantes son del noroeste hacia el suroeste, el período de lluvias es del mes de junio a octubre.

El municipio se encuentra en el área de clima Aso (w), que se interpreta como cálido, de baja humedad y precipitaciones en verano, una minuciosa descripción de este clima es posible, gracias a la estación hidrometeorológica ubicada en este municipio.

PRINCIPALES ECOSISTEMAS

Flora

La flora que predomina está constituida principalmente por selva baja caducifolia de clima cálido; las cuales se clasifican es sus diferentes especies como son:

Ornato: laurel, lirio, bugambilia y rosas

Medicinales: albahacar, epazote, ruda y ajeno

Hortaliza: arroz, pepino, jitomate, maíz, frijol y calabaza

Frutales: limón, níspero, nanche, entre otros.

Otros: nopal, maguey, ahuehuete, jacaranda, cazahuete, ceiba y tabachín.

En cerros y zonas de barranca encontramos también palmas, guaje cirian, guaje común, huamúchil, mezquite, y huizache, algunos medicinales como el coachalalate , frutales de la región como ciruela, guayaba, tamarindo, arrayán.

Fauna

La existente en la región es variada, misma que se clasifica por especie como son:

Mamíferos: conejo, tlacuache, venado cola blanca, rata, ardilla, tejón, zorrillo, armadillo, liebre, coyote, gato montés, comadreja, cacomiztle, murciélago.

Aves: urraca copetona, lechuza, codorniz, zopilote, pájaro bandera, chachalaca, aura, cuervo, aves canoras y de ornato, loros, canarios, cotorros y pericos.

Reptiles: coralillo, iguana y tortuga de río.

Peces: bagre, mojarra tilapia

Anfibios: rana

Insectos: mariposa, libélula, luciérnagas, chicharra, alacrán, tarántula, avispas, cien pies, chinche de chagas, ranilla, mantis religiosa, escarabajos, entre otros.

RECURSOS NATURALES IMPORTANTES

La riqueza natural que existe en el municipio es de tipo mineral, como es la extracción de arena que se ha convertido en una actividad de las más importantes para la industria de la construcción. Estas minas son localizadas en las colonias de Lomas del Carril y Alta Palmira.

También existen yacimientos calcáreos, localizados en los ejidos del pueblo de Tetlama, que aún no han sido explotados.



Diagnóstico ambiental

Dentro de los polígonos ejidales y zonas de propiedad federal, aun quedan áreas, a las que hay que poner atención con el objeto de preservar el patrimonio ecológico. Con la venta de tierras también queda comprometido éste territorio natural, y a pesar de la gran pérdida del patrimonio y recursos naturales, los ejidos no se han preocupado por preservarlos, con la venta de parcelas colindantes con los ríos y barrancas se pierde también esta franja ecológica, con las consecuencias de que los nuevos habitantes no van a valorar esta riqueza y poco a poco lo convertirán en basureros particulares, o zona de descargas de todos sus desechos orgánicos y de aguas residuales.

La creación de avenidas y edificios, además de reducir los espacios de la flora y fauna, modifican el tránsito natural de los animales silvestres que recorren en busca de alimento grandes distancias, las rutas naturales se pierden en el gran choque de las especies en el muro urbano; Los humanos justificamos y agradecemos el alejamiento de muchos de estos animales porque los llegamos a ver como plagas nocivas, y no estamos previendo la apertura de nuevas zonas protegidas para estos organismos, los que sin ningún problema cohabitan en las mismas áreas y a distintos niveles, mientras en el suelo y debajo de él, cierto tipo de flora y fauna prosperan con una enorme cantidad de bacterias e insectos, entre ramas, aire y suelo aves e insectos tienen un hogar y fuente de alimento.

En la zona de las barrancas, una depredación no vista o no detectada, está provocando el mismo fenómeno que en las lomas, el derribo de árboles mas grandes o frondosos para ser utilizados para postes y leña, pero lo más grave ha sido la basura y las descargas de aguas negras, esta mezcla de desechos orgánicos y basura son acumulados día tras día, sin darnos cuenta que se está generando un ambiente propicio para que las plagas prosperen y se desarrolle fauna nociva.

Lo grave es que las barrancas que sufren este fenómeno convergen y descargan al río Apatlaco, a diferentes alturas de su recorrido, este río va recibiendo no solo agua, sino lodo, basura y desechos orgánicos. Sus aguas antes limpias, hoy han modificado su estructura pues llevan disueltos detergentes, grasas, solventes, insecticidas y todo producto vertido en un inodoro o en una taza de baño, se ha reducido la disponibilidad de oxígeno disuelto y los peces antes abundantes y anfibios propios de este hábitat, han desaparecido casi en su totalidad.

La problemática más fuerte es la que se origina por los desechos urbanos, que generan contaminación de los ríos y barrancas, proliferando los insectos, las bacterias, virus y hongos en un ambiente, que incluso nuevas generaciones más resistentes se vayan generando, el contacto que los insectos tienen con los desechos les genera una resistencia no vista, por lo que las nuevas generaciones nacen cada vez más fuertes y con capacidad para soportar las fumigaciones, sin morir o con una mayor capacidad de sobrevivir.

La resequedad, el agrietamiento y la desnudez del suelo ante la falta de árboles y raíces que reduzcan este efecto, provocan que las permeabilidades del suelo y subsuelo sean muy altas, las filtraciones de agua y todo lo disuelto en ella, pueden llegar a los mantos freáticos facilitando la llegada a las fuentes de abastecimiento de la población, convirtiéndose en un problema de salud pública.

La basura generada y sin tratamiento lleva muchos tóxicos disueltos, bacterias, ácidos, grasas, solventes de pinturas, residuos de insecticidas, jeringas de hospital, pañales, toallas sanitarias, papel higiénico usado, excrementos de gatos y perros, desechos de carnicerías, desechos de restaurantes, esta mezcla junta representa un gran problema por la acumulación de residuos diversos, ya que éstos mismos separados y tratados de manera individual, no son muy tóxicos, los lixiviados o líquidos producto de la descomposición de la materia orgánica en su proceso natural, pueden llegar



también a través de las ranuras y poros del suelo hasta los mantos freáticos, dejando de ser un problema ecológico y pasa a ser un problema de salud.

La generación de obras, programas, sistemas, proyectos y todas las acciones que la administración tiene encomendadas, es un compromiso con el medio ambiente, pero también con la salud de sus habitantes, en cada dependencia éste compromiso está latente para que los planes contemplen las estrategias y proyectos que permitan amortiguar el impacto negativo que en materia ecológica se genera con la urbanización.

PERFIL SOCIO-DEMOGRÁFICO

Grupos Étnicos

Los tipos de lengua indígena que se habla son: el náhuatl, mixteco, tlapaneco, otomí y zapoteco, entre otros, predominando el náhuatl. Actualmente existen dos pueblos como son Cuentepec y Tetlama, en donde habitan grupos étnicos, así como en las diferentes colonias de los pueblos que integran el municipio pero en bajo índice. De los 98,560 habitantes que tiene el municipio, según el conteo de Población y Vivienda 2005, 3,415 habitantes hablan alguna lengua indígena y representan un porcentaje del 4.30% del total del municipio. El pueblo de Cuentepec presenta la mayor cantidad de habitantes biligües.

EVOLUCIÓN DEMOGRÁFICA

Las áreas Geoestadísticas Básicas del INEGI (AGEB'S), se agrupan en tres zonas: Temixco (principal zona urbana que incluye a la mayoría de colonias y fraccionamientos); Cuentepec y las denominadas localidades menores. La principal zona urbana de Temixco presentó una tasa de crecimiento de 0.79%.

Por su parte, Cuentepec presentó una tasa de crecimiento de 2.33, muy superior a la de Temixco, aunque en términos absolutos solo representó un incremento de 444 habitantes en un periodo de cinco años.

Un caso especial lo representan las llamadas localidades menores, ya que en conjunto presentaron una tasa de crecimiento de 5.04 %, destacando en este fenómeno demográfico Milpillás, Santa Úrsula, Eterna Primavera, Solidaridad y Campo Sotelo, cuyas tasas de crecimiento oscilaron entre 7 y 10 %. Esta tendencia apunta a que el crecimiento demográfico del municipio se ha canalizado hacia zonas urbanas en proceso de crecimiento y consolidación y no hacia zonas ya consolidadas como Temixco, Rubén Jaramillo, Acatlipa o Burgos, Lomas de Cuernavaca y Las Brisas.

El conteo de Población y Vivienda 1995 registra 87,967 habitantes en el municipio, esta cifra denota un incremento de 68,914 habitantes respecto a la población registrada hace 25 años y de 20,231 habitantes en relación a 1990.

En el período 1990-1995, la tasa de crecimiento promedio anual fue de 4,73%, lo que significa que en dicho período la población se incrementó cada año en 47 personas por cada 1,000 habitantes.

Y para el periodo 2005, según los resultados preliminares del Censo de Población y Vivienda efectuado por INEGI, en el municipio se computaron 98,560 habitantes, de los cuales 47,507 son hombres y 51,053 mujeres.



ANÁLISIS DEMOGRÁFICO

Nacimientos

Los nacimientos por residencia habitual de la madre en el municipio, según la Dirección General del Registro Civil de Gobierno del Estado, fueron 1749 en el 2008, de los cuales 858 fueron hombres y

Años	Habitantes	Incremento
1950	5,081	--
1960	8,817	3,736
1970	19,053	10,236
1980	45,147	26,094
1990	67,736	22,589
1995	87,967	20,231
2000	92,850	4,883
2005	98,560	5,710
2007	101,583	3,293
2008	102,853	1,270

Año	Habitantes	Hombres	Mujeres
1990	2,442	1,246	1,196
1991	2,523	1,293	1,228
1992	2,269	1,146	1,123
1993	2,400	1,224	1,176
1994	3,568	1,176	1,772
1995	2,106	1,085	1,021
2007	2,346	1,145	1,201
2008	1,749	858	891

891 fueron mujeres.

DESARROLLO URBANO

Medio físico transformado

La tendencia de crecimiento de las áreas urbanas del Municipio, se ha venido desarrollando a lo largo del eje de metropolización, cuyas vías de comunicación se desprenden de la carretera Pública en forma de —peine .

En el Municipio se Identifica una mancha urbana predominante que alberga la cabecera Municipal, así como Acatlipa y colonias diversas con tipología de vivienda popular principalmente, a excepción de los fraccionamientos Lomas de Cuernavaca, Burgos y Brisas ya que son de características residenciales; Cuentepec y Tetlama, como poblados aún de características rurales, se localizan independientes a la gran mancha urbana; hacia al norte se localizan diversas colonias que se encuentran en proceso de consolidación, con bajas densidades de población y de ocupación del suelo.

Suelo

En el Municipio se identifican dos usos predominantes, el habitacional de tipo popular y el de tipo residencial; la vivienda de interés social recién se empieza a desarrollar en el Municipio (Campo San Felipe al poniente y Campo Sotelo al suroriente, en la colindancia con el Municipio de Emiliano Zapata, y recientemente al norponiente, en Pueblo Viejo, Campo Verde).

Los usos habitacionales se agrupan a su vez en cinco zonas fácilmente identificables: al norponiente se localizan las colonias Santa Úrsula y su ampliación asentadas sobre terrenos de la ampliación del Ejido de Acatlipa; por la misma vía de acceso, en dirección sur se localizan las colonias Solidaridad y Eterna Primavera asentadas sobre el Ejido de Temixco; este tipo de asentamientos se alinean sobre un eje vial que apunta a la principal tendencia de crecimiento del Municipio.



Formando parte del núcleo urbano principal del Municipio, en la zona sur, colindando con el Aeropuerto Mariano Matamoros, se identifican a las colonias Aeropuerto, Santa Mónica y Los Laureles, asentadas sobre terrenos del Ejido de Tetlama. Como localidades rurales; menores a 2,500 habitantes se identifican, entre otras, colonias águilas de los Tehuixtles, Campo Sételo, La Parota, El Ajonjolinar, etc.,

El Poblado de Cuentepec, aunque clasificada como urbana por contar con 3,549 habitantes en el 2005, conserva su fisonomía de poblado rural, predominando la población de características indígenas, en el 99% respecto de la población total.

En el año 2000, la población dedicada al sector primario represento el 52% del total de la PEA.

Como un caso especial destaca la Colonia Santa Úrsula y su ampliación, aisladas de la mancha urbana principal del Municipio, como un franco desafío a la especulación inmobiliaria.

Vialidad

La topografía de la zona poniente de la conurbación de Cuernavaca ha condicionado de manera definitiva la estructura vial del Municipio de Temixco; esta estructura vial se ha desarrollado a lo largo de las lomas de Alta Palmira, Lomas del Carril, Pueblo Viejo y en los últimos años sobre la loma en que se localizan las colonias Eterna Primavera, solidaridad, Santa Úrsula y su ampliación.

El Municipio de Temixco depende fundamentalmente de la carretera federal, que opera como columna vertebral de su estructura vial, además de que la vivienda de tipo residencial cuenta con la Autopista del Sol como principal enlace, con la ventaja de no tener caseta de cobro.

La carretera federal México-Acapulco, es el principal soporte del resto del Municipio, desde Alta Palmira hasta Acatlipa, de donde se desprenden una serie de vialidades en forma de —peine , que se continúan sobre las lomas para funcionar como vialidades primarias hacia distintas localidades:

Alta Palmira: Emiliano Zapata, Narciso Mendoza, y Av. Adolfo López Mateos.

Lomas del Carril: Francisco I. Madero, Pino Suárez, Calzada de Guadalupe.

Pueblo Viejo: Plutarco Elías Calles, Av. Conalep, Av. Gral. Marcelino García Barragán, Francisco Villa, Adolfo López Mateos.

Aeropuerto: Plutarco Elías Calles.

El camino de acceso a la Colonia Santa Úrsula y su ampliación, representa la columna vertebral de la zona urbana en gestación al norponiente del Municipio.

Transporte

Si bien es importante destacar que el Municipio cuenta con transporte urbano eficiente, ya que hasta las colonias más alejadas cuentan con el servicio; en materia de transporte el aeropuerto Mariano Matamoros es el principal equipamiento con que cuenta la Zona Conurbada de Cuernavaca y la entidad en general; el aeropuerto requiere ya de ampliación para mejorar su servicio, además de propiciar e impulsar su internacionalización, diversificando sus rutas en beneficio de la productividad que una comunicación eficiente permite.

Equipamiento urbano

En primera instancia, el equipamiento urbano para la prestación de los servicios públicos o urbanos, es obligación de las autoridades federales, estatales o Municipales, dependiendo del sector correspondiente, su jerarquía, tipo y ubicación.

Existe otro tipo de equipamiento a cargo de los sectores privado y social, como el comercio básico o especializado, educación privada, oficinas, salud privada, servicios, etc.... El Gobierno Municipal



regula este tipo de equipamiento a través de las licencias de uso del suelo, de construcción y de funcionamiento.

Desde la extinta Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Morelos y ahora la Ley de Ordenamiento Territorial y Asentamientos Humanos, a través de la autorización de fraccionamientos, condominios o conjuntos urbanos se establece el mecanismo para contar con suelo para equipamiento urbano a través de las áreas de donación.

Equipamiento educativo.

El equipamiento urbano educativo del Municipio se distribuye de la siguiente manera:

12 cendis, 44 preescolares, 46 primarias, 4 secundarias generales, 3 secundarias técnicas, 4 telesecundarias, 2 supervisiones educativas, 1 técnico profesional, 1 profesional técnico, 9 bachilleratos, 5 capacitación para el trabajo, se incluyen todas las escuelas públicas y particulares.

Equipamiento para la salud

El Municipio cuenta con un nivel aceptable en materia de equipamiento para la salud, incluye unidades de consulta externa del IMSS y del ISSSTE que atienden a la población derechohabiente, y para la población abierta, los servicios de salud del Gobierno del Estado cuentan con 10 unidades y el Hospital Comunitario de Temixco.

Para el servicio de hospitalización, parte de la población acude a la ciudad capital.

De acuerdo con las cifras del conteo de Población y Vivienda del 2005, de la población del Municipio, el 62.41% se consideró como no derechohabiente y es atendida por los servicios de salud del Gobierno del Estado, mientras el 35.50% contaba con algún servicio de salud comoderechohabiente; de la población derechohabiente, el 21.23% era atendido por el IMSS; el 4.52% por el ISSSTE, mientras que el 9.10% contaba con los beneficios del Seguro Popular.

Es de destacar que en el año 2000 la población no derechohabiente representó el 60.4% del total de la población, incrementándose para el 2005 al 62.41%.

La población derechohabiente atendida por el IMSS se incrementó de 12,979 habitantes en el 2000 a 20,927 en el 2005; mientras que la atendida por el ISSSTE decreció, ya que en el 2000 atendía a 5,552 habitantes y para el 2005 disminuyó a 4,456.

La nueva modalidad, relativamente reciente, del Seguro Popular beneficia a 8,976 habitantes que representaron el 9.10% del total de población.

A partir de Noviembre del año 2009, funciona el Hospital Comunitario de Temixco, con 12 camas censables, con una inversión de 10 millones de pesos, para la construcción de obra civil y equipamiento

Equipamiento para la cultura

El principal equipamiento cultural del Municipio lo constituye la zona arqueológica de Xochicalco, de trascendencia internacional.

Museo de Sitio de Xochicalco: inaugurado el 10 de abril de 1996, en donde se exponen 600 piezas arqueológicas encontradas en la última excavación de esa zona.

Recientemente se cuenta también con la zona arqueológica de la parota, ubicada en la col. Eterna Primavera, al norponiente del Municipio.

Ex Hacienda de Temixco, edificación del siglo XVII.



El Códice Mendocino indica que los únicos pueblos que existían en lo que hoy comprende el territorio del Municipio de Temixco fueron Acatlipa y Cuentepec.

En 1617 comienza lo que hoy se conoce como la ex hacienda de Temixco, Las primeras instalaciones de esta hacienda, fueron un trapiche que debido a su inmensa extensión territorial, más tarde se convirtió en un ingenio. Posteriormente adoptó el nombre de —Hacienda de Nuestra Señora de la Concepción y en algunas ocasiones, los dueños de esta hacienda, tenían que enfrentarse a los indígenas afectados por las expansiones de la hacienda. Para ello recurrían a las autoridades coloniales y a la inquisición.

A finales del Siglo XVIII, en un acto altruista, el entonces dueño de la hacienda dejó en libertad a 200 esclavos negros que pertenecían a la hacienda de Temixco. Por ello, en la guerra de la independencia en 1810, los negros de la región estuvieron al lado de los españoles mientras que la hacienda de Temixco fue convertida en un centro de aprovisionamientos militares del bando realista.

En 1914, la hacienda de Temixco fue ocupada por las fuerzas zapatistas que avanzaban sobre Cuernavaca.

Otro tipo de patrimonio cultural

Estatua del Gral. Emiliano Zapata

Monumento del Lic. Benito Juárez

Hotel —Posada Temixco , edificación del siglo XVII

Puente de —La Costilla , construcción que data del siglo XVII

Equipamiento para la recreación y el deporte

El Municipio cuenta con 19 zonas deportivas, 10 parques con juegos infantiles y los balnearios, Parque Acuático de Temixco y Parque Acuático Ojo de Agua.

Dentro del Programa de Rescate de Espacios Públicos se cuenta con una Plaza de Convivencia en Acatlipa, un parque en la Colonia Rubén Jaramillo; la primera etapa de la Unidad Deportiva de la Colonia 10 de abril, Parque Pueblo Viejo, Plaza Alta Palmira, Plaza Miguel Hidalgo, Plaza Barrio 8, Unidad Deportiva Nopalera, Plaza Tetlama, Plaza Solidaridad, Plaza col. Azteca.

Equipamiento para el abasto

Para esta importante actividad económica se cuenta con tres mercados públicos, en Temixco centro, Col. Rubén Jaramillo y Col. Azteca, un tianguis semanal, 10 tiendas Conasupo, 8 Lecherías Liconsa. Se cuenta con un rastro Municipal.

Equipamiento para la seguridad pública

El Municipio cuenta con una central de bomberos, pero carece de la infraestructura y equipo necesario para su correcta operación; se cuenta con algunos módulos de seguridad pública, pero no tienen vigilancia permanente.

Equipamiento para servicios funerarios.

Se cuenta con 9 panteones, 2 administrados por el H. Ayuntamiento y 7 de características ejidales o comunales.



Equipamiento para la disposición de los desechos sólidos urbanos.
No existe tratamiento de la basura, solo disposición final

Plantas de tratamiento de aguas residuales

El Municipio cuenta con siete plantas de tratamiento, cinco de servicio público; dos plantas pertenecen al sector privado y son manejadas directamente por las asociaciones de colonos de los Fraccionamiento Burgos y Las Brisas.

Imagen urbana

La primera impresión visual del Municipio surge de su recorrido a lo largo de la carretera Pública a partir del —Polvorín , destacando la vegetación de la barranca o Rio del Pollo que corre paralelo a la carretera; la vista panorámica que se ofrece hacia el poblado de Alta Palmira es agradable; el primer hito que se identifica es el puente sobre el Rio del Pollo, conocido como el —Puente de la Muerte , el segundo punto o hito a destacar es la Ex Hacienda de Temixco, que opera como centro acuático de prestigio nacional; a partir del parque acuático, se amplía la carretera Pública a cuatro carriles ofreciendo a la vista un paisaje urbano de usos mixtos del suelo, predominando la horizontalidad de las construcciones; el puente de Acatlipa constituye un hito más, ya que es un punto de referencia importante para la población.

En el Municipio de Temixco se identifican los poblados tradicionales de Alta Palmira, Pueblo Viejo, Acatlipa y la propia cabecera Municipal, cuyo fundo legal fue rebasado hasta conformar una extensa mancha urbana continua prácticamente desde el Puente de la Muerte hasta el Puente Panocheras o límite sur del Municipio. Otros poblados tradicionales desligados de la gran mancha urbana son Tetlama y Cuentepec, aun de características rurales, no solo por su número de habitantes sino también por su actividad económica predominante y los usos y costumbres que les rigen.

Es de destacar al Aeropuerto Mariano Matamoros como un hito más dentro de la estructura urbana del Municipio.

A excepción de Cuentepec y Tetlama que conservan características de poblado rural en su tipología de vivienda, en el resto de poblados tradicionales prácticamente desapareció la vivienda típica del medio rural, predominando los macizos sobre muros de adobe y techumbre de teja; los tecorrales de piedra son escasos.

El elemento más representativo del Municipio es el Parque Acuático de Temixco, del cual sobresale su chacuaco. La imagen que predomina son los lomeríos que se extienden hacia el norte y se prolongan sobre el Municipio de Cuernavaca; aunque la vegetación es escasa destacan grupos de árboles de singular atractivo.

El patrimonio cultural del Municipio, su arquitectura religiosa de los siglos XVI y XVII, se mezcla entre los usos habitacionales y usos mixtos, sin sobresalir de su contexto al carecer de áreas despejadas o libres que ofrezcan una perspectiva idónea para disfrutar de su arquitectura.

Un caso especial de imagen y patrimonio histórico está representado por las ruinas de Xochicalco, localizadas al sur poniente del Municipio colindantes al Municipio de Miacatlán.

Zona conurbada

El municipio de Temixco, forma parte de la Zona Conurbada Cuernavaca (ZCC) integrada por las zonas urbanas interrelacionadas de los Municipios de Cuernavaca, Emiliano Zapata, Jiutepec,



Temixco y Xochitepec, incluyendo Huitzilac, Tepoztlán y Yautepec, en su versión amplia como Zona Metropolitana.

La Comisión de Conurbación Intermunicipal, promueve la elaboración del nuevo Programa de Ordenación de Zona Conurbada Intermunicipal en su modalidad de Centro de Población de Cuernavaca, Emiliano Zapata, Jiutepec, Temixco y Xochitepec.

Los objetivos, políticas, programas e instrumentos del Programa de Ordenación de Zona Conurbada Intermunicipal en su modalidad de Centro de Población, están orientados a coordinar la acción social, pública y privada, lo mismo que ordenar y regular el desarrollo urbano de la misma, de acuerdo con los antecedentes observados en el área, es indispensable dar una solución intraurbana dentro del sistema de planeación conjunta, de acuerdo a lo dispuesto por la Ley.

Los principales problemas de la Zona Conurbada Intermunicipal, son los siguientes:

- Deterioro del patrimonio ambiental y natural.
- Falta de impulso a las actividades frutícolas y de floricultura.
- Invasión de barrancas y falta de aprovechamiento de las mismas.
- Crecimiento urbano desordenado.
- Contaminación de cuerpos de agua
- Falta de plantas de tratamiento de aguas residuales.
- Problemática de movilidad urbana.
- Reordenamiento del transporte urbano.
- Caos vial por falta de alternativas viales.
- Falta de impulso a la actividad turística.

Tres son los problemas más fuertes de los municipios de la zona, que se deben resolver de manera inmediata y conjunta, y precisamente son los que en materia ambiental tienen tendencia a ser más graves conforme la mancha urbana crece, por lo tanto es creciente y directamente proporcional a éste, el deterioro ambiental del suelo, agua y aire tiene su origen en estas causas principales:

- Falta de una alternativa viable para desahogar el tráfico de la autopista en el tramo polvorín-Buenavista.
- Se requiere infraestructura y equipo para separación y disposición final de la basura urbana.
- Ausencia de proyectos e infraestructura para tratamiento del agua, cuyo destino actual es el río Apatlaco y sus afluentes.

Además de otros problemas comunes que se deben resolver de manera conjunta, como la apertura de nuevas zonas comerciales que permitan desahogar los congestionamientos de la capital, producto de ser el centro de negocios más importante del Estado.

Eliminación de los rastros Municipales y construcción de Rastro TIF regional, que permita eliminar los desechos de agua, estiércol, sangre y vísceras hoy actualmente con destino al río Apatlaco y sus afluentes

A través del decreto de fecha 29 de octubre del 2009, se define el Programa de Ordenación de la Zona Conurbada Intermunicipal en su modalidad de Centro de Población de Cuernavaca, Emiliano Zapata, Jiutepec, Temixco y Xochitepec (ZCC); que se plantea en diez apartados principales.

Se hace necesario un Plan de Desarrollo Regional que considere este polígono intermunicipal, que permita acciones conjuntas en la solución de problemas comunes e involucramiento de los



municipios en la problemática externa pero dentro de la zona conurbada. Sobre todo en proyectos que requieren participación de dos o más municipios.

A favor de la economía de la ZCC, se fomenta el aprovechamiento de los recursos naturales con el fin de atraer inversiones del sector turismo, contando con áreas idóneas para estos desarrollos. También se hace énfasis en el freno a la deforestación que afecta la zona norte, rescate y protección a barrancas así como la conservación de las áreas de protección ecológica como son el corredor biológico Ajusco Chichinautzin, las reservas ecológicas del Texcal y de la Sierra Montenegro, que han sido invadidas por asentamientos humanos irregulares.

Se debe de realizar un cálculo de requerimientos para solucionar las demandas por los incrementos demográficos, a fin de evitar la subutilización de la infraestructura, equipamientos y servicios urbanos.

Se pretende que la Zona Conurbada de Cuernavaca sea considerada y reconocida como la mejor Región para vivir del Centro del País, siendo apreciada por su clima, factores geográficos y patrimonio cultural, los que integran un entorno favorable para la prestación de servicios, el turismo, la salud y el desarrollo tecnológico.

Principales localidades

Cabecera Municipal

Temixco

Sus principales actividades económicas son las agropecuarias (floricultura), industriales y el comercio. Tiene una distancia aproximada a la capital del estado de 8 km, actualmente cuenta con 17 colonias y 12 fraccionamientos.

Acatlipa

Su actividad básica es la industria de la cerámica, seguido por el comercio y actividades de tipo agrícola. Su distancia aproximada a la cabecera municipal es de 2 km, y cuenta con 13 colonias y 2 fraccionamientos.

San Sebastián Cuentepec

Es un pueblo indígena, en donde la actividad preponderante es la agricultura, siendo los principales cultivos el maíz y el frijol, además, se crían aves de corral y puercos. Su distancia aproximada a la cabecera municipal es de 45 km, y sólo tiene 3 colonias.

San Agustín Tetlama

Es un pueblo indígena, a sólo 40 km, de la cabecera municipal, teniendo como actividad preponderante la agropecuaria (maíz y frijol), y se crían aves de corral y puercos. 2 colonias existen en este pueblo.

Pueblo Viejo

Es una localidad de menor importancia, a sólo 10 km de la cabecera municipal. Su actividad preponderante es la agricultura, así como la cría de aves de corral y la cría de puercos. Este poblado sólo tiene 3 colonias.



Lomas del Carril

Localidad situada a no más de 2km de la cabecera municipal. Popular por su corral de toros, el Sector de Seguridad Pública, las iglesias de "Santiago Apóstol" y "Las Minas" cuenta con las bases de la ruta 16 y de los Microbuses Generación 2000.

VI. ANÁLISIS DE LAS LEYES DE INGRESOS DEL MUNICIPIO DE TEMIXCO DE LOS EJERCICIOS FISCALES 2000, 2003, 2006 Y 2007

JUSTIFICACIÓN

Demográfica.

El municipio de Temixco es de los municipios con mayor densidad de población por km² y aunque en su estructura poblacional predominan las personas de 15 a 30 años, el segundo grupo de 30 a 45 años lo representa la población económicamente activa pero que en su mayoría se dedica a actividades comerciales o de servicio ya que mucha de su población en este sector labora o desarrolla actividades en el municipio de Cuernavaca y de Jiutepec.

El municipio tiene dos tipos de población formadas en un 90% por personas de origen indígena que representan alrededor del 3.3% de su población siendo en su mayoría el 96.7% ubicada en las áreas urbanas.

En el año 1995 contaba con una población de 87 mil 967 habitantes, para el año 2005 de cerca de 102 mil habitantes paso a una población con una proporción de un hombre por una mujer.

Geográfica.

El municipio tiene características particulares ya que esta formado por tres zonas cuyas características económicas, políticas y sociales inciden directamente en los actos del gobierno municipal tanto en la gobernabilidad como en la acciones de contribución municipal.

La primera zona está formada por un área de fraccionamientos y conjuntos residenciales con personas por arriba del promedio de ingresos económicos que va desde el fraccionamiento Junto al río, Lomas de Cuernavaca, Burgos y las Brisas en donde encontramos ciudadanos con un alto grado de escolaridad y que sus principales ocupaciones son la investigación, la docencia, las actividades empresariales, profesionales y de servicios en donde el municipio tiene muy poca presencia en cuanto al otorgamiento de servicios ya que por lo regular son prestados a sus residentes a través de las Asociaciones de Colonos y Propietarios, Tales servicios son: recolección de basura, pavimentación, drenaje y alcantarillado, alumbrado, agua potable y seguridad.

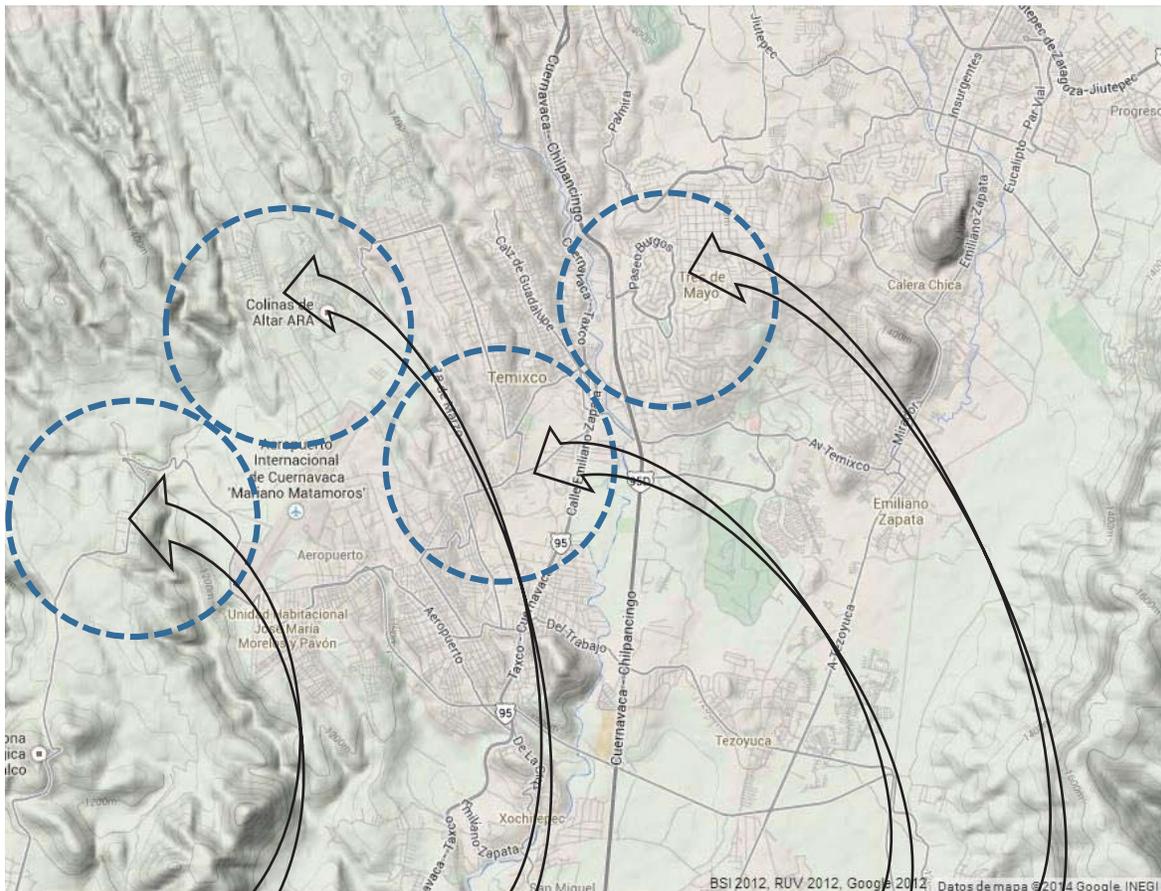
La propiedad de la tenencia de la tierra es jurídicamente sólida y con registros en el área correspondiente del gobierno del estado.



La segunda zona está integrada por lo que pudiéramos llamar el Centro histórico que va por un lado de Alta Palmira y por el otro lado de Pueblo Viejo hacia el sureste por Lomas del Carril, la Rubén Jaramillo, el centro de Temixco y sus colonos, la colonia 10 de Abril y Acatlipa y sus colonias. donde la mayoría de sus pobladores se dedica a la producción de bienes y servicios en una escala menor y al comercio ya que es atravesada de norte a sur por la carretera federal que va de Cuernavaca a Acapulco con una escolaridad promedio y donde se ha rezagado, las actividades primarias como la agricultura y la ganadería.

Una tercera zona la representan en primer término asentamientos irregulares en la zona poniente del municipio que van desde el Pochotal, Solidaridad, los Guayabos y la Nopalera donde por obvias razones no hay solidez jurídica en la propiedad de la tenencia de la tierra por lo que no se prestan servicios como el de recolección de residuos sólidos, agua potable, drenaje , alcantarillado, y alumbrado público. específicamente las personas tienen un nivel de alfabetización mínimo se dedican al comercio informal o son empleados de la pequeña y mediana industria en los municipios conurbados y donde el desempleo y el subempleo está en su mayor expresión.

Además, tenemos las poblaciones de Tetlama y Cuentepec de origen indígena que se dedican a las actividades económicas agropecuarias donde el caso específico de Tetlama se explotan 32 estanques piscícolas una derrama económica directa para su población, mas hacia el poniente se encuentra la población de Cuentepec donde el 90% de su población predomina la lengua materna náhuatl y donde la gente se dedica a actividades agrícolas de temporada, pecuarias y forestales con una gran insuficiencia de servicios sobre todo de agua potable ya que esta es traída desde la comunidad de Ocuilan en el estado de México.



UBICACIÓN DE LAS POBLACIONES DE TETLAMA Y CUENTEPEC, POBLACIÓN INDÍGENA CUYAS PRINCIPALES ACTIVIDADES ECONOMICAS SON AGROPECUARIAS.

UBICACIÓN DE LAS ZONAS IRREGULARES DEL MUNICIPIO, EN LAS CUALES, LA TENENCIA DE LA TIERRA ES IRREGULAR Y LOS SERVICIOS PUBLICOS INSUFICIENTES.

UBICACIÓN DEL CASCO DE LA EXHACIENDA DE TEMIXCO, ZONA CENTRO, COLONIAS ALTA PALMIRA, PUEBLO VIEJO, LOMAS DEL CARRIL, RUBEN JARAMILLO, 10 DE ABRIL, LOS PRESIDENTES

UBICACIÓN DE LOS FRACCIONAMIENTOS: JUNTO AL RIO, BURGOS, LOMAS DE CUERNAVACA, BRISAS.

El Municipio de Temixco está integrado a la Conurbación Intermunicipal de Cuernavaca, Emiliano Zapata, Jiutepec, Temixco y Xochitepec y en la parte norte ha tenido problemas de límites con el sur del Municipio de Cuernavaca ya que en 1997, mediante decreto, algunas poblaciones de esta pasaron al Municipio de Temixco; “esta problemática de corte demográfico y social no ha permitido que las finanzas públicas se fortalezcan en la Hacienda Municipal ya que tiene graves problemas en la mayor parte del municipio en la regularización de la tenencia de la tierra y por lo tanto en el cobro de impuestos así como en la adecuada recaudación de los derechos, productos y aprovechamientos”.



Análisis de las leyes de ingresos.

Para el año 2000 el municipio de Temixco previó en su ley de ingresos una captación total de 65 millones 526 mil 511 pesos, con una recaudación por impuesto predial de 6 millones 750 mil pesos para el año 2003 se incrementó en la ley de ingresos respectiva a 94 millones 130 mil 637 pesos y para el año 2007 se previó una recaudación de 198 millones 658 mil 779 pesos, con el siguiente comportamiento en relación a la estructura de sus conceptos de ingresos en materia de impuestos, para el año 2003 en el concepto de impuestos establece una recaudación de 4 millones 698 mil 914 pesos desapareciendo en su estructura lo referente al impuesto predial y para el año 2007 aparece una expectativa de 37 millones 468 mil 750 pesos.

En relación a derechos para el año 2000 se previó una recaudación de 3 millones 314 mil 341 pesos lo que se incrementó para el año 2003 a 5 millones 351 mil 565 pesos y para el año 2007 a 14 millones de pesos.

En materia de productos en el año 2000 se previó una recaudación de 3 mil 015 pesos para el año 2003 de 8 mil 663 pesos y para el año 2007 de 1 millón 500 mil.

En relación a aprovechamientos estos se reflejaron para el año 2000 en 118 mil 276 pesos para el año 2003 en 2 millones 29 mil 674 pesos y para el año 2007 en 4 millones 550 mil.

En el rubro de participaciones estatales para el año 2000 fueron de 23 millones 670 mil 940 pesos de las cuales las aportaciones federales en el fondo 3 y 4 fueron de 30 millones 720 mil pesos para el año 2003 las participaciones estatales se expresaron en 43 millones 867 mil 329 pesos y las federales en 36 millones 207 mil 068 pesos de las cuales el fondo III, 14 millones 814 mil 858 pesos y el fondo IV, en 21 millones 392 mil 210 pesos y de aportaciones estatales 1 millón 457 mil 581 pesos y manifestó como otros ingresos 509 mil 663 pesos.

Para el año 2007 las participaciones federales fueron de 60 millones 877 mil 950 pesos de las cuales maneja como aportaciones federales 58 millones 237 mil 634 pesos que se desglosan de la siguiente forma: fondo III 20 millones 900 mil 900 pesos fondo IV 30 millones 203 mil fondo V, 2 millones 313 mil 693 y ramo XX 4 millones 820 mil 041 pesos y de aportaciones estatales vía el faede 2 millones 24 mil 445 pesos.

De la estructura en materia de conceptos y tarifas para el año 2000 se cobró un impuesto predial urbano sobre valor catastral de 2 al millar y sobre los primeros 50 mil pesos y de 3 al millar sobre el excedente y en cuanto a relación de viviendas de interés social 2 a 3 el millar por .80 cuyo resultado no podría ser mayor de 25 salarios mínimos calculando la vivienda popular en el mismo sentido y los predios rústicos 2 al millar.

Para el año 2003 se transforma el impuesto predial sobre el valor catastral sobre los primeros 70 mil pesos manejándose la misma tarifa para el 2007 en relación a estos conceptos.

En el año 2003 aparece en materia de impuestos la tasa general del 25% y que se aplica 15% para apoyo a la educación 5% para universidad y 5% para fomento a la industrialización para el año 2007 se describe en el artículo séptimo de su ley de ingresos la misma tasa general sobre la base del artículo 121 de la Ley General de Hacienda Municipal.



Contribuciones especiales aparecen en la Ley de Ingresos del año 2003 y desaparecen para el ejercicio fiscal 2007 y que dentro de su estructura incorporaba lo relacionado a juegos, espectáculos y diversiones.

CONCEPTO	AÑO 2000	AÑO 2003	AÑO 2007
TOTAL DE INGRESOS	\$65,526,511.00	\$132,186,000.00	\$198,658,779.00
IMPUESTOS	\$7,699,939.00	\$23,150,000.00	\$37,468,750.00
DERECHOS	\$3,314,341.00	\$10,400,000.00	\$14,000,000.00
PRODUCTOS	\$3,015.00	\$800,000.00	\$1,500,000.00
APROVECHAMIENTOS	\$118,276.00	\$850,000.00	\$4,550,000.00
PARTICIPACIONES	\$23,670,940.00	\$53,900,000.00	\$60,877,950.00
APORTACIONES FEDERALES DEL RAMO 33	\$30,720,000.00	\$40,586,000.00	\$58,237,634.00
FONDO DE APORTACIONES ESTATALES PARA EL DESARROLLO ECONOMICO		\$2,000,000.00	\$2,024,445.00
OTROS INGRESOS	\$0.00	\$500,000.00	\$20,000,000.00

SERVICIOS MUNICIPALES.

Por mantenimiento al drenaje por metro lineal frente a la vía pública en el 2000 se cobro de .01 a .05 situación que prevaleció en el 2003 y varió para el 2007 de .0082 a .041 smv incrementando su tarifa para empresas y establecimientos comerciales de 2.5 a 15 smv.

PANTEONES

Para el año 2000 las inhumaciones se cobraron en fosa por 7 años desde 13 a 16 smv y las de tipo social de 1 a 2smv y las fosas a perpetuidad de 13 smv, manteniéndose para el año 2003 las mismas tarifas y variando para el año 2007 en fosa rentada por un año de 1 a 4 smv, en fosa tipo social y en el concepto de perpetuidad de 1 a 10 smv. como servicios más importantes.

REGISTRO CIVIL

Para el año 2000 la expedición de actas ordinarias fue de .6 a 1 y de .5 a 3 smv. y las urgentes de 1.5 a 2 y de 3 a 4 smv. para el año 2003 se tasó en forma similar y para el año 2007 las ordinarias se cobraron de 1 a 2 salarios mínimos y las urgentes de 1 a 3 smv, disminuyendo esta última tarifa. El resto de los conceptos permanecen casi idénticos al año 2003.

RASTRO

En el año 2000 la matanza de ganado establece parámetros para bovinos de más de 50 k. en delante de 2 a 3 salarios mínimos y para el año 2003 diferencia en este mismo concepto de usuario temporal y usuario permanente de 2 a 5 salarios mínimos para el año 2007 desaparecen estos conceptos volviendo a retomar el de bovinos de 50 k. en delante de 1 a 2.4 smv. y reincorpora el de menos de 50 k. tasándolo de 1.5 a 1.8 salarios mínimos vigentes con lo cual no establece un criterio basado en el peso del bovino haciendo un cobro similar. el resto de los conceptos se mantienen similares desde el año 2000.

LEGALIZACIONES Y CERTIFICACIONES

En este concepto en el año 2000 la mayoría de los conceptos se manejan en 2 smv. como el de certificación de firmas, con excepción del certificado del estado de cuenta de contribuyente que lo tasa en 5 smv. y el de las copias certificadas de sentencias de divorcio en 5 smv. para el año 2003, se mantienen los mismos conceptos y las mismas tarifas. y para el año 2007 se incrementan en



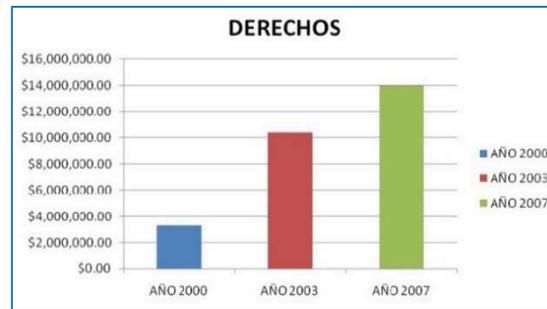
relación a constancias del estado regular de 1 a 20 smv. y el resto de los conceptos se mantienen igual que en el 2003.

LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN Y USO DE SUELO

Para el año 2000, se tasan de .5 a 2 smv las licencias, inspecciones, revisiones y supervisiones en construcción, tarifas que se mantienen para el año 2003 y para el año 2007 con la misma estructura de conceptos y similares tarifas, teniendo una estructura conceptual y técnica detallada y técnicamente medible.

DERECHOS POR SERVICIOS CATASTRALES

El rubro, en el año 2000 no se contempla este concepto ni las tarifas correspondientes, para el año 2003 aparece la fundamentación constitucional y las copias de avalúos certificadas ordinarias se tasan en un smv. y urgentes en 3 smv. y la elaboración del avalúo de 1 a 150 smv. para el año 2007 se incrementan a 2 smv. y a 5 los urgentes en materia de copias certificadas y la elaboración del avalúo se incrementa de 1 a 5 y disminuye de 150 a 100 smv., el resto de los conceptos permanece constante en su estructura y similar en su tarifa.



PRODUCTOS

ESTACIONAMIENTOS:

Para el año 2000 los estacionamientos permitidos en forma mensual por m2. se tasan de 1.5 a 3 en el primer cuadro y de 1 a 1.5 smv. en el segundo cuadro disminuyendo de .5 a 1 en la periferia. manteniendo similares conceptos para el 2003 y para el 2007 se incrementa la tasa en el concepto de la periferia de 0.1 a 3 smv.

MERCADOS

Para el año 2000 se establece una cuota diaria en kioscos de .5 a 3 en el interior o exterior de mercados de .015 a .02 y pisos en los mercados por m2 .125 a 5 y una cuota diaria para ambulantes de .045 a .09 smv. para el año 2003 se incrementa la tarifa en el concepto de ambulantes a 1 cuota diaria de 0.50 a 1.50 smv, en el año 2007 se incrementa en el concepto alacenas en kioscos mensualmente de 1 a 20 smv. y de 1 a 20 el de locales en el interior o exterior de mercados diariamente a razón de 1 a 20 smv. y disminuyen la ocupación de pisos por m2 diario a 0.03 a 3 smv. desapareciendo el concepto de cuota diaria para ambulantes y estableciendo un concepto de ocupación de banquetas en zonas permitidas por cuadros de la ciudad que va de 1 a 40 smv. para el primer cuadro y de 0.5 a 20 en el segundo cuadro y la periferia.

Licencias de funcionamiento por expedición, permiso o revalidación anual de giros de ventas de bebidas alcohólicas en envase cerrado, abierto o al copeo.

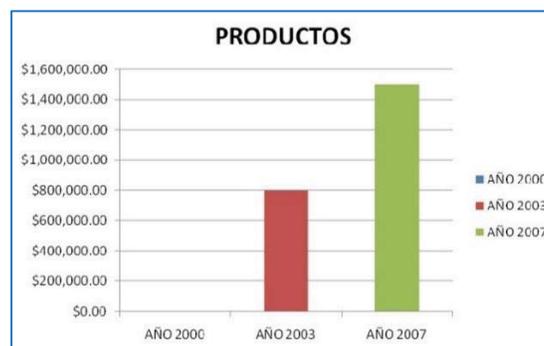
Por licencia nueva en el año 2000 se cobró de 50 a 300 smv, por revalidación anual de 20 a 200 y por hora extra de .5 a 2. para el año 2003 aumento de 100 a 500 la apertura y de 20 a 350 la revalidación anual y la hora extra de 1 a 5 smv. para el 2007 no se encontró el concepto y la tarifa correspondiente.



TRANSITO

En el año 2000, establece que las sanciones por infracciones y multas de tránsito serán las mismas del reglamento estatal misma situación que persiste en el año 2003 y el 2007 resaltando que en la estructura de conceptos incluye la falta de placas por 3 smv, la sustitución por placas decorativas en 50, en 100 circular con placas de otro vehículo, la falta de licencia en 4 al igual que la falta de faros principales delanteros, el mal estado de los frenos en 5 y colocar en los cristales de vehículos leyendas, carteles u objetos que obstruyan la visibilidad en 2 smv, obstruir la circulación en 5, contaminar por expedir humo excesivo en 3 y causar daño en la vía pública a semáforos y señales en 3, resaltando el transporte de materiales inflamables sin autorización en 100 al igual que el traslado de cadáveres sin permiso entre otros.

Se clasifica el aliento etílico en leve y grave sin tasar la multa correspondiente y el estado de ebriedad de 1 a 4º. grado de 30 a 60 smv. sin establecer los instrumentos para su medición o mismos que deben estar en el reglamento de tránsito correspondiente.



OTROS CONCEPTOS.

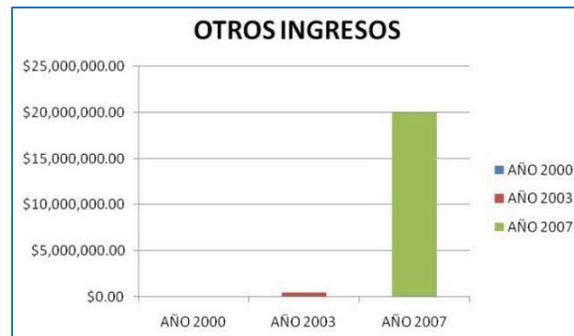
En el año 2000 se establece una tarifa de 2 a 50 smv. sin que se especifique el concepto y se abre un concepto más de otros ingresos donde entran los donativos, legados, subsidios y créditos otorgados al municipio.

Para el año 2003 se mantienen en la estructura el concepto de participaciones, ingresos por cuentas de terceros y los ingresos diversos. Para el año 2007, se incluyen las infracciones al orden y la seguridad pública como alterar la tranquilidad y el orden con 6 a 11 días de smv. Por efectuar bailes en domicilios particulares cobrando y sin permiso de 7 a 12 y por poner en peligro la integridad física, moral o patrimonial de los habitantes de 6 a 14 días o por preferir o expresar en cualquier forma frases obscenas, injuriosas y ofensivas de 1 a 4.5 smv. En relación a la prostitución para las personas que deambulen en la vía pública o se encuentre en un establecimiento público o particular para ejercer la prostitución de 4 a 20 días de smv.

Los propietarios de salas cinematográficas o de puestos de revistas que exhiban pornografía sin control alguno de 25 a 45 smv. para los cines y de 7 a 14 para los puestos de revistas.

Ingerir bebidas alcohólicas en la vía pública de 6 a 11 smv. o vender y distribuir bebidas alcohólicas no autorizadas de 10 a 25 smv.

Entre otros servicios en materia ecología; las sanciones en materia ecológica y de protección ecológica van de 1 a 50 smv. por causar daños a árboles, derribar o talar los mismos, arrojar basura en lotes baldíos entre otros.



CONCLUSIONES:

Para el análisis de las leyes de ingresos para los ejercicios fiscales del 2000, 2003 y 2006 se dificultó por que no tienen una estructura similar en materia de los conceptos que se ubican en el cobro de derechos, productos y aprovechamientos; para el año 2007 se encuentra una estructura más detallada y mejor clasificada por el concepto susceptible de ingreso, pero persisten la amplitud de parámetros entre el cobro inferior y el límite superior para aplicarlo “quedando a criterio del servidor público la tarifa correspondiente”.

En algunos casos los conceptos no tienen un soporte normativo, técnico, científico, procedimental para su correcta aplicación quedando en forma arbitraria su aplicación por el servidor público correspondiente. El municipio sigue dependiendo de las participaciones Federales y aportaciones Estatales para el otorgamiento de servicios municipales y con mayor énfasis en los aspectos de seguridad pública y tránsito que no cuentan con un reglamento municipal que permita al servidor público categorizar las multas o las infracciones que tipifica su ley de ingresos.

“POR LO QUE ES INDISPENSABLE FORTALECER LA NORMATIVIDAD MUNICIPAL Y RELACIONARLA CON LOS CONCEPTOS Y LAS TARIFAS DE SU PRÓXIMA LEY DE INGRESOS MUNICIPAL”.³

ATENTAMENTE:

³ Documento elaborado por el Dr. Armando Ramírez Sáldivar, (texto publicado en Internet para fines de comunicación social).



VII. DIAGNOSTICO DE LA SITUACION ACTUAL DEL CATASTRO MUNICIPAL EN TEMIXCO, MORELOS

Análisis de la ley de ingresos 2013

La ley de Ingresos para el Municipio de Temixco, Morelos, fue aprobada para su publicación en el órgano oficial "Tierra y Libertad" el día 25 de Marzo del 2013, para que empezara a surtir efectos para este ejercicio mismo fiscal, resaltando los siguiente:

CAPITULO PRIMERO.- ART. 1.- De la naturaleza y objeto de la ley.

PARA EL EJERCICIO FISCAL QUE CONCLUYE EL DIA 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2013.

CAPÍTULO PRIMERO DE LA NATURALEZA Y OBJETO DE LA LEY

ARTÍCULO 1.- LA PRESENTE LEY ES DE ORDEN PÚBLICO Y DE INTERÉS SOCIAL Y TIENE POR OBJETO ESTABLECER LOS INGRESOS QUE PERCIBIRÁ LA HACIENDA PÚBLICA DEL MUNICIPIO DE TEMIXCO, MORELOS, DURANTE EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2013, POR LOS CONCEPTOS SIGUIENTES:

- I.-CONTRIBUCIONES:
 - IMPUESTOS;
 - DERECHOS; Y
 - CONTRIBUCIONES ESPECIALES
- II.-OTROS INGRESOS:
 - PRODUCTOS;
 - APROVECHAMIENTOS;
 - PARTICIPACIONES ESTATALES;
 - PARTICIPACIONES FEDERALES;
 - APORTACIONES ESTATALES;
 - APORTACIONES FEDERALES;
 - FONDO DE FISCALIZACIÓN;
 - CUOTA A LA VENTA FINAL DE COMBUSTIBLES; E
 - INGRESOS EXTRAORDINARIOS

LEY DE INGRESOS DEL MUNICIPIO DE TEMIXCO, MORELOS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2013

<http://www.congresomorelos.gob.mx>



CAPITULO SEGUNDO.- ART 2.- De los conceptos de ingresos y sus pronósticos.

ARTÍCULO 2.- LOS INGRESOS QUE SE RECAUDEN POR CONCEPTO DE CONTRIBUCIONES, ASÍ COMO LOS PROVENIENTES DE OTROS CONCEPTOS, SE DESTINARÁN A SUFRAGAR LOS GASTOS PÚBLICOS ESTABLECIDOS Y AUTORIZADOS EN EL PRESUPUESTO DE EGRESOS MUNICIPAL CORRESPONDIENTE, ASÍ COMO EN LO DISPUESTO EN LOS CONVENIOS DE COORDINACIÓN FISCAL Y EN LAS LEYES EN QUE SE FUNDAMENTEN.

LOS INGRESOS QUE SE RECAUDEN POR CONCEPTO DE CONTRIBUCIONES, ASÍ COMO LOS PROVENIENTES DE OTROS CONCEPTOS, SE DESTINARÁN A SUFRAGAR LOS GASTOS MUNICIPALES.

**CAPÍTULO SEGUNDO
 DE LOS CONCEPTOS DE INGRESOS Y SU PRONÓSTICO**

ARTÍCULO 3.- LOS INGRESOS QUE PERCIBIRÁ LA HACIENDA PÚBLICA DEL MUNICIPIO DE TEMIXCO, DURANTE EL EJERCICIO FISCAL CORRESPONDIENTE AL AÑO 2013, SERÁN LOS QUE PROVENGAN DE LOS CONCEPTOS Y EN LAS CANTIDADES ESTIMADAS SIGUIENTES:

CONCEPTO	TOTAL
I.- IMPUESTO PREDIAL	29,000,000.00
II.- IMPUESTO SOBRE ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES	50,000,000.00
III.- IMPUESTO ADICIONAL	28,750,000.00
IV.- CONTRIBUCIONES DE MEJORAS O ESPECIALES	2,100,000.00
V.- DERECHOS	36,000,000.00
VI.- PRODUCTOS	3,600,000.00
VII.- APROVECHAMIENTOS	8,500,000.00
VIII.- PARTICIPACIONES FEDERALES	88,394,000.00
IX.- PARTICIPACIONES ESTATALES (FAEDE)	4,871,000.00
X.- FONDO DE FISCALIZACIÓN	3,084,000.00
XI.- CUOTA VENTA FINAL DE COMBUSTIBLES	3,591,000.00

LEY DE INGRESOS DEL MUNICIPIO DE TEMIXCO, MORELOS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2013

<http://www.congresomorelos.gob.mx>

Esta es la cantidad que tiene programado obtener el Municipio por concepto de cobro por Impuesto Predial en el ejercicio 2013



CAPITULO TERCERO.- ART 7.- Base para el cobro del impuesto predial en el municipio de temixco, morelos.

Cabe mencionar que para efectos de cálculo del monto catastral de los predios y las construcciones a él adheridas, la actual administración utiliza las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y de Construcciones, que fueron presentadas para su aprobación por el Congreso del Estado, en apego a los artículos 104 al 113 de la Ley de Catastro Municipal, que establece las características y especificaciones que deben contener las tablas unitarias de valores del suelo, por la anterior administración correspondiente al periodo 2009-2012, misma que fue aprobada y publicada en el periódico oficial "Tierra y Libertad", el día 28 de Julio del 2010.

"Es decir, que al día de hoy, no han sido actualizados los valores del suelo y las construcciones en el Municipio".



XII - APORTACIONES FEDERALES	
A) RAMO GENERAL 33 FONDO III	16,405,289.00
B) RAMO GENERAL 33 FONDO IV	51,916,601.00
C) RAMO ADMINISTRATIVO 20 DESARROLLO SOCIAL	10,000,000.00
XIII - OTROS INGRESOS	5,000,000.00
TOTAL	341,211,890.00

TODOS LOS CONCEPTOS DE INGRESOS SON ESTIMADOS Y PUEDEN VARIAR EN FUNCIÓN DE LA RECAUDACIÓN YA SEA AUMENTANDO O DISMINUYENDO. LAS CANTIDADES PREVISTAS PARA LOS CONCEPTOS DE PARTICIPACIONES Y APORTACIONES FEDERALES, Y LA APORTACIÓN ESTATAL DEL FONDO PARA EL DESARROLLO ECONÓMICO SE AJUSTARÁN, EN SU CASO, EN FUNCIÓN DE LOS MONTOS QUE ESTIME LA FEDERACIÓN POR RECAUDACIÓN FEDERAL PARTICIPABLE Y APORTACIONES DEL RAMO 33 DEL EJERCICIO 2013 PARA CADA ENTIDAD FEDERATIVA QUE SE PUBLIQUEN EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN, UNA VEZ HECHOS LOS AJUSTES CONFORME A LA LEY DE COORDINACIÓN FISCAL FEDERAL.

ARTÍCULO 4.- DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO POR EL ÚLTIMO PÁRRAFO DEL ARTÍCULO 10 DE LA LEY DE RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL DEL ESTADO DE MORELOS, EL AYUNTAMIENTO DE TEMIXCO MORELOS, AL MOMENTO DE APROBAR SU PRESUPUESTO DE EGRESOS PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2013, DEBERÁ PREVER UNA PARTIDA PRESUPUESTAL NO MENOR AL 0.3 % DE SUS INGRESOS PROPIOS PARA HACER FRENTE A LAS INDEMNIZACIONES DERIVADAS DEL DAÑO QUE OCASIONE A LOS PARTICULARES CON MOTIVO DE SU ACTIVIDAD IRREGULAR, EN LOS TÉRMINOS DEL CITADO ORDENAMIENTO LEGAL.

ARTÍCULO 5.- DE LOS MONTOS REALES RECIBIDOS DE LA FEDERACIÓN POR CONDUCTO DEL GOBIERNO DEL ESTADO, PARA DISTRIBUIR LAS PARTICIPACIONES A LOS MUNICIPIOS DE LA RECAUDACIÓN FEDERAL Y DE LAS APORTACIONES FEDERALES, EN LOS TÉRMINOS DE LAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE COORDINACIÓN FISCAL, EL MUNICIPIO PERCIBIRÁ DURANTE EL PERÍODO COMPRENDIDO POR LA PRESENTE LEY DE INGRESOS LAS CANTIDADES QUE PARA TAL EFECTO LE SEAN ASIGNADAS.

ARTÍCULO 6.- EN CASO DE QUE LOS INGRESOS CAPTADOS POR EL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE TEMIXCO, MORELOS DURANTE EL EJERCICIO FISCAL DEL 2013 SEAN SUPERIORES A LOS SEÑALADOS EN ESTA LEY, EL AYUNTAMIENTO, MEDIANTE ACUERDO DEL CABILDO, DETERMINARÁ SU EJERCICIO EN LA FORMA QUE CONSIDERE MÁS CONVENIENTE.



**CAPÍTULO TERCERO
DE LOS IMPUESTOS
SECCIÓN PRIMERA
DEL IMPUESTO PREDIAL**

ARTÍCULO 7.- EL COBRO DEL IMPUESTO PREDIAL ES BIMESTRAL. SU IMPORTE SE CUBRIRÁ DURANTE EN EL PRIMER MES DEL BIMESTRE QUE CORRESPONDA, EN LOS MESES DE ENERO, MARZO, MAYO, JULIO, SEPTIEMBRE Y NOVIEMBRE, EL COBRO PODRÁ HACERSE POR ANUALIDAD ANTICIPADA EN LAS FECHAS Y CON LOS INCENTIVOS FISCALES QUE ESTABLEZCA ESTA MISMA LEY.

SE AUTORIZA PARA RECAUDAR ANTICIPADAMENTE, EL COBRO ANUAL CORRESPONDIENTE AL IMPUESTO PREDIAL POR EL AÑO 2014 EN LOS MESES DE NOVIEMBRE Y DICIEMBRE DEL EJERCICIO FISCAL DEL 2013 A LAS AUTORIDADES FISCALES

DICHO IMPUESTO ESTARÁ SUJETO A LAS TASAS SIGUIENTES:

CONCEPTO	TASA
IMPUESTO PREDIAL	
I.- INMUEBLES URBANOS POR LOS PRIMEROS \$ 70,000.00 SOBRE LA BASE GRAVABLE	2 AL MILLAR
II.- INMUEBLES URBANOS SOBRE EL EXCEDENTE	3 AL MILLAR
III.- INMUEBLES RÚSTICOS	2 AL MILLAR
LOS CONTRIBUYENTES DE ESTOS IMPUESTOS CUYO VALOR DEL INMUEBLE SEA MENOR A \$98,000.00 DEBERÁN PAGAR UNA CUOTA MÍNIMA ANUAL DEL 1% DEL SALARIO MÍNIMO GENERAL VIGENTE ELEVADO AL AÑO, CORRESPONDIENTE AL ÁREA GEOGRÁFICA DEL ESTADO DE MORELOS	

SERÁN CONSIDERADOS PARA EL COBRO DEL IMPUESTO PREDIAL LOS BIENES INMUEBLES DE LA FEDERACIÓN O DEL ESTADO DE MORELOS, QUE NO SEAN DEL DOMINIO PÚBLICO, ASÍ COMO LOS QUE SEAN UTILIZADOS POR PARTICULARES O POR LAS EMPRESAS DE PARTICIPACIÓN ESTATAL POR LOS ORGANISMOS DESCENTRALIZADOS O POR LOS FIDEICOMISOS PÚBLICOS, SEAN DEL ESTADO DE MORELOS Y DE LA FEDERACIÓN PARA FINES ADMINISTRATIVOS O PROPOSITOS DISTINTOS A LOS DE SU OBJETO PÚBLICO



A continuación se presenta la tabla de “valores” (montos) para el suelo que se utiliza en el municipio.

COLONIA	REGION	VALOR MINIMO	VALOR MAXIMO
CENTRO	01	\$ 250.00	\$ 400.00
U.H.VALLE VERDE		\$ 250.00	\$ 350.00
FRACC. RIO APATLACO		\$ 300.00	\$ 450.00
FRACC. LOS ARCOS		\$ 300.00	\$ 450.00
LOMAS DEL CARRIL	02	\$ 250.00	\$ 350.00
LOMAS DE GUADALUPE	03	\$ 250.00	\$ 350.00
LOS PRESIDENTES		\$ 250.00	\$ 350.00
ALTA PALMIRA	04	\$ 200.00	\$ 300.00
FRACC. LOMAS DE CUERNAVACA	05	\$ 500.00	\$ 650.00
U. HAB. LOS SABINOS		\$ 500.00	\$ 650.00
FRACC. BURGOS DE CUERNAVACA	06	\$ 500.00	\$ 650.00
FRACC. BRISAS DE CUERNAVACA	07	\$ 400.00	\$ 500.00
FRACC. GRANJAS MERIDA	08	\$ 350.00	\$ 450.00
ACATLIPA	09	\$ 250.00	\$ 350.00
LOS SABINOS DE ACATLIPA		\$ 300.00	\$ 400.00
ACATLIPA	10	\$ 250.00	\$ 350.00
RUBEN JARAMILLO	11	\$ 200.00	\$ 300.00
10 DE ABRIL		\$ 200.00	\$ 300.00
CAMPAMENTO FLORENCIO MEDRANO	12	\$ 200.00	\$ 300.00
AZTECA	13	\$ 250.00	\$ 350.00
MORELOS	14	\$ 200.00	\$ 300.00
LAS ANIMAS	15	\$ 350.00	\$ 400.00
CAMPO SOTELO	16	\$ 250.00	\$ 350.00
GEO VILLAS LA HACIENDA		\$ 300.00	\$ 400.00
AEROPUERTO	18	\$ 200.00	\$ 300.00
TETLAMA	20	\$ 120.00	\$ 150.00
CUENTEPEC		\$ 120.00	\$ 150.00
PUEBLO VIEJO	21	\$ 25.00	\$ 100.00
LAURO ORTEGA		\$ 250.00	\$ 350.00
CONJUNTO URBANO AYUNTAMIENTO 2000		\$ 300.00	\$ 400.00

Con respecto a las construcciones, también se presenta la tabla correspondiente.

USO HABITACIONAL.

TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCION DEL MUNICIPIO DE TEMIXCO, MORELOS POR EL PERIODO 2009-2012.		
a.-	1.-HABITACIONAL "A"	\$1,100.00 REALIZADAS SIN PROYECTO CON MATERIALES DE MALA CALIDAD, CIMENTOS DE PIEDRA, MUROS DE ADOBE O TABICON O TABIQUE ROJO, EN ALGUNOS CASOS CON POCOS CASTILLOS, TECHOS DE MADERA (VIGAS O POLINES) PERFILES METALICOS ESTRUCTURALES O TUBULARES, CUBIERTA DE TEJA DE BARRO O LAMINA GALVANIZADA, DE ASBESTO O TRALUCIDA.
a.-	2.-HABITACIONAL "B"	\$1,400.00 REALIZADAS SIN PROYECTO O PARCIALMENTE DEFINIDAS, CON MATERIALES ECONOMICOS Y EJECUCION DE MALA CALIDAD, CIMENTACION DE MANPOSTERIA O ZAPATAS CORRIDAS, MUROS DE TABIQUE O TABICON O BLOCK CON CASTILLOS Y CADENAS DE CONCRETO, TECHOS DE CONCRETO, OCASIONALMENTE CON VIGAS DE MADERA.
a.-	3.-HABITACIONAL "C"	\$1,550.00 REALIZADAS CON PROYECTO DEFINIDO, CON MATERIAL DE CALIDAD ECONOMICA, CONSTRUCCIONES EN SERIE Y/O UNIFAMILIARES, CIMENTACION DE ZAPATAS CORRIDAS Y LOSAS DE CIMENTACION DE CONCRETO, MUROS DE TABIQUE O TABIQUE VIDRIADO CON CASTILLOS Y CADENAS DE CONCRETO O PREFABRICADOS.
a.-	4.-HABITACIONAL "D"	\$2,885.00 REALIZADAS CON PROYECTO DEFINIDO, CON MATERIAL DE MEDIANA CALIDAD, CIMENTOS DE MANPOSTERIA O ZAPATAS CORRIDAS DE CONCRETO, ALGUNOS MUROS DE CONTENCION, MUROS DE ADOBE O TABIQUE O TABICON CON CASTILLOS Y CADENAS, TECHOS DE CONCRETO O BOVEDA CATALANA O TERRADO CON VIGAS DE MADERA ENLADRILLADO.



a.-	5.-HABITACIONAL "E"	\$3,300.00 REALIZADAS CON PROYECTO DEFINIDO FUNCIONAL Y DE CALIDAD, CON MATERIAL DE BUENA CALIDAD, CIMENTOS DE MAMPOSTERIA CON DALAS DE DESPLANTE Y/O ZAPATAS CORRIDAS O AISLADAS DE CONCRETO, MUROS DE CONTENCIÓN DE PIEDRA O DE CONCRETO, MUROS DE ADOBE O TABIQUE O TABICÓN O PIEDRA O TABIQUE EDIFICADOS.
a.-	6.-HABITACIONAL "F"	\$3,600.00 REALIZADAS CON PROYECTO DE CALIDAD CON DETALLES ESPECIALES, MATERIALES DE BUENA CALIDAD Y DE LUJO, CIMENTOS DE MAMPOSTERIA Y CON CALZA DE DESPLANTES Y/O ZAPATAS AISLADAS CON CONTRATRADES DE LIGA O ZAPATAS CORRIDAS, MUROS DE CONTENCIÓN DE PIEDRA O DE CONCRETO CON SISTEMAS ESPECIALES, MUROS DE ADOBE ESTABILIZADOS O TABIQUE O TABICÓN O BLOCK O PIEDRA LABRADA CON CASTILLOS Y COLUMNAS Y CADENAS Y TRABES DE CONCRETO, CON DETALLES DE CANTERA, TECHOS DE LOSA RETICULAR O LOSA DE ACERO O BOVEDA CATALANA O TERRADO O LOSA DE DISEÑO ESPECIAL (TRIDIOSAS CON CAPA DE COMPRESIÓN DE CONCRETO) CON CLAROS HASTA DE 10 MTS. IMPERMEABILIZADO DE MEMBRANA DE ALUMINIO, ENLADRILLADO Y TEJA DE BARRO

USO COMERCIAL

b.-	1.-COMERCIAL ECONOMICA "A"	\$1,500.00 REALIZADAS SIN PROYECTO CON MATERIALES ECONOMICOS Y EJECUCION DE BAJA CALIDAD, CIMENTOS DE MAMPOSTERIAS Y ZAPATAS CORRIDAS CON SECCIONES MINIMAS, MUROS DE TABIQUE O TABICÓN O BLOCK CON CADENAS Y CASTILLOS DE CONCRETO, TECHOS DE LOSA MACIZA DE CONCRETO, VIGAS DE MADERA CON DUELA Y CAPA DE COMPRESIÓN DE CONCRETO CON POCO ACERO, ENLADRILLADO OCASIONALMENTE.
b.-	2.-COMERCIAL REGULAR "B"	\$2,085.00 REALIZADAS SIN PROYECTO DEFINIDO Y FUNCIONAL CON PRODUCTOS DE MEDIANA CALIDAD, CIMENTACION DE MAMPOSTERIA ZAPATAS AISLADAS O CORRIDAS DE CONCRETO ARMADO CON SECCION TIPICA; MUROS DE TABIQUE O TABICÓN O BLOCK CON CADENAS Y CASTILLOS DE CONCRETO, TECHOS DE LOSA ALIGERADA O MACIZA DE CONCRETO, VIGUETA BOVEDILLA O BOVEDA CATALANA O TERRADO O PANELES DE UNICEL CON MALLA DE ACERO O CONCRETO O VIGUERIA CON TABLA O CAPA DE COMPRESIÓN O MALLA, ENLADRILLADO, TEJA DE BARRO O VIDRIADA.
b.-	4.-CLASE COMERCIAL BUENA "	\$3,000.00 REALIZADAS CON PROYECTO DEFINIDO FUNCIONAL Y DE CALIDAD, CON MATERIALES DE BUENA CALIDAD, CIMENTACION DE ZAPATAS AISLADAS O CORRIDAS CON SECCION SEGUN LOS CLAROS; MUROS DE CONTENCIÓN DE CONCRETO O PIEDRA, MUROS DE TABIQUE, TABICÓN, BLOCK O PIEDRA, MUROS O MURETE DE TABLA O MADERA, TECHOS DE LOSA MACIZA O ALIGERADA O LOSA DE ACERO CON CLAROS HASTA DE 10 MTS. ALTERNATIVAMENTE, BOVEDA CATALANA CON CLAROS DE HASTA 5 MTS, VIGUERIA CON TABLA Y CAPA DE COMPRESIÓN O MALLA, ENLADRILLADO O REJA DE BARRO O VIDRIADA.
b.-	3.-CLASE COMERCIAL BUENA "	\$3,000.00 REALIZADAS CON PROYECTO DEFINIDO FUNCIONAL Y DE CALIDAD, CON MATERIALES DE BUENA CALIDAD, CIMENTACION DE ZAPATAS AISLADAS O CORRIDAS CON SECCION SEGUN LOS CLAROS; MUROS DE CONTENCIÓN DE CONCRETO O PIEDRA, MUROS DE TABIQUE, TABICÓN, BLOCK O PIEDRA, MUROS O MURETE DE TABLA O MADERA, TECHOS DE LOSA MACIZA O ALIGERADA O LOSA DE ACERO CON CLAROS HASTA DE 10 MTS. ALTERNATIVAMENTE, BOVEDA CATALANA CON CLAROS DE HASTA 5 MTS, VIGUERIA CON TABLA Y CAPA DE COMPRESIÓN O MALLA, ENLADRILLADO O REJA DE BARRO O VIDRIADA.
b.-	4.-CLASE COMERCIAL MUJ BUENA "D"	\$3,500.00 REALIZADAS CON PROYECTO DE CALIDAD, CON DETALLES ESPECIALES, MATERIALES DE BUENA CALIDAD Y DE LUJO, DE FABRICACION NACIONAL E IMPORTADOS, CIMENTACION DE ZAPATAS AISLADAS Y CONTRATRADES DE LIGA O CORRIDA CON SECCIONES SEGUN LOS CLAROS; MUROS DE CONTENCIÓN DE CONCRETO O PIEDRA O CIMENTACIONES ESPECIALES (PILOTES), MUROS DE TABIQUE, TABICÓN, BLOCK O PIEDRA, DETALLES DE CANTERA O MARMOL EN FACHADAS, TECHOS DE LOSA MACIZA CON CLAROS HASTA DE 6 MTS O LOSA RETICULAR CON CLAROS DE HASTA 12 MTS O BOVEDA CATALANA O TERRADO CON CLAROS DE 6 MTS.



Finalmente con respecto a las albercas y canchas deportivas se tiene:

c.-	POR CUANTO A LAS ALBERCAS Y CANCHAS DEPORTIVAS SE CONTEMPLARAN DE LA SIG. MANERA:	1.-ALBERCA ECONOMICA DE HASTA 25 MT2 \$ 650.00
		2.-ALBERCA REGULAR DE 26 A 50 MT2 \$1,000.00
		3.-ALBERCA BUENA MAYOR DE 50 MT2 \$ 1,500.00
		4.- CANCHA DE CONCRETO \$ 250.00
		5.- CANCHA DE TENIS DE CONCRETO \$ 300.00
		6.- CANCHA DE TENIS DE ARCILLA \$ 500.00
		7.- CANCHA DE FRONTON \$ 760.00
		8.- MARQUESINAS INDEPENDIENTES \$ 250.00
		9.- TECHUMBRES O LAMINA DE TEJA \$ 500.00

Como se observa, el municipio adolece de un método de valuación acorde con las necesidades actuales, ya que el que se utiliza, es de limitada visión y corto alcance, por que carece de una base técnica para determinar adecuadamente, los montos inmobiliarios y así, determinar el pago por concepto de impuesto predial, esto trae como consecuencia que la recaudación fiscal por este concepto sea insuficiente y el municipio no tenga la capacidad financiera para otorgar a los ciudadanos los servicios públicos que requiere.

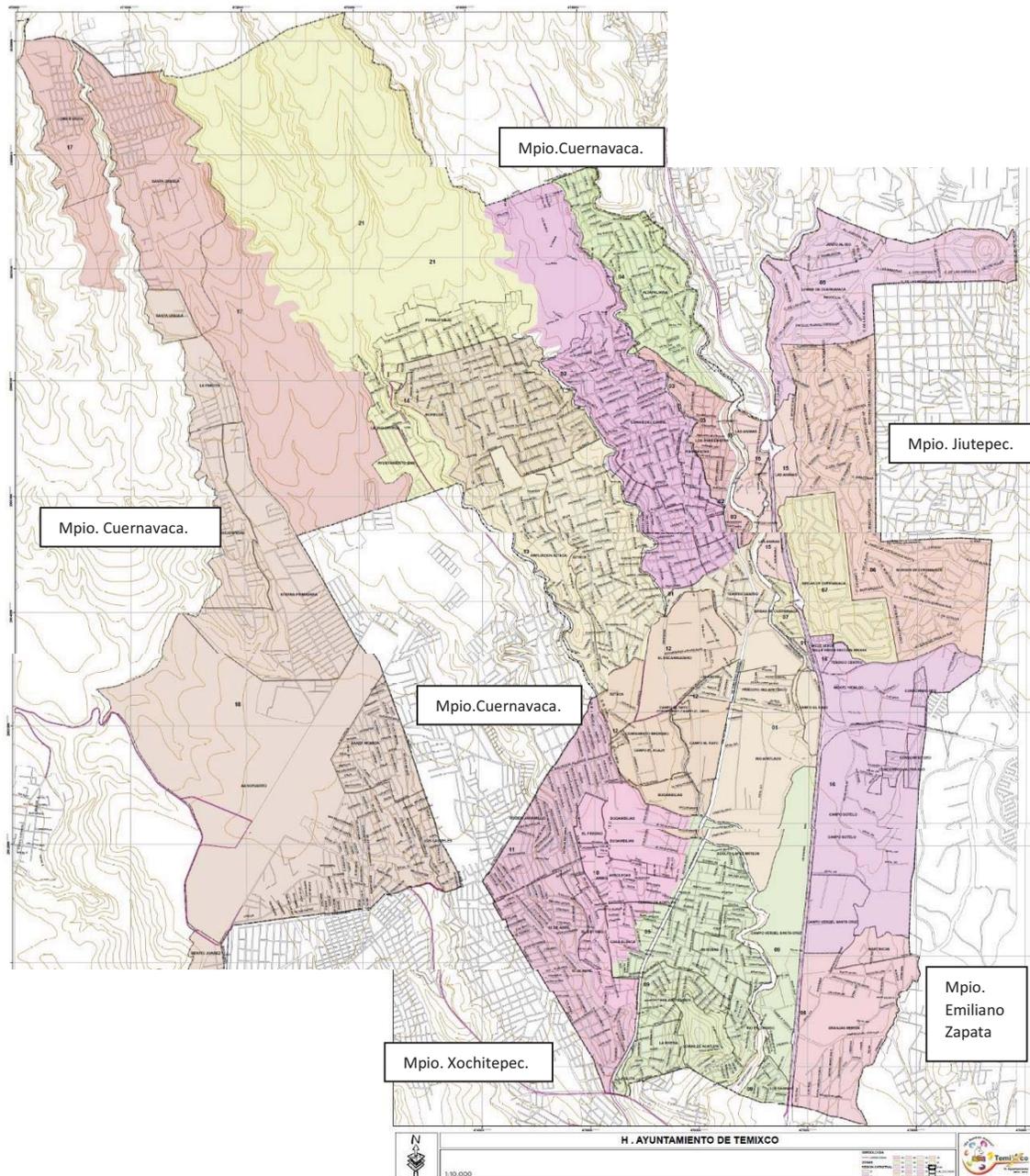
Es importante mencionar que la delimitación que utiliza el municipio para efectos del impuesto predial, solo se basa en regiones catastrales, sin tomar en cuenta los corredores comerciales y los enclaves de valor inmobiliario, de los cuales, se tienen en gran proporción, dentro de los límites municipales.

En entrevista con el C. Lic. Carlos Palacios Baltazar, Director de Catastro Municipal, manifestó que son muchas y variadas las limitaciones de la actual administración, sin demérito del ánimo con el cual desempeñan su labor día a día, sin embargo su compromiso con la base tributaria los obliga a cumplir en las condiciones actuales.

Estas son algunas de las necesidades del municipio en este rubro, para fines objetivos, se señalan las más importantes:

1. Actualización de los valores catastrales de los inmuebles (terreno y construcciones), (correspondiente a la actual administración), mediante un modelo de Valuación eficiente.
2. Capacitación al personal de la Dirección de Catastro ya que en fechas próximas, el Municipio adquirirá equipo con tecnología de punta. Productos Cartográficos y Ortofotos, (Sistema de Información Geográfica, SIG).
3. Generación de un padrón de Valuadores que contribuyan a actualizar los montos catastrales, coadyuvando con el ayuntamiento a generar, administrar y actualizar la base tributaria.

CLASIFICACION DEL MUNICIPIO DE TEMIXCO POR REGIONES CATASTRALES. (MAPA CATASTRAL POR REGION ACTUAL).



La metodología utilizada por el Municipio de Temixco (sistema de cálculo y captura de impuesto catastral), establece los montos del suelo y las construcciones en las 21 regiones en las que categoriza el territorio municipal, a continuación se presentan ejemplos de las más representativas⁴.

⁴ Información obtenida directamente del sistema de cálculo del Catastro Municipal.



REGION 1 (Centro, U.H. Valle Verde, Fracc. Rio Apatlaco, Fracc. Los Arcos)

Estación: CATASTRO, Fecha: 07/10/2013

Ordenes Pago Cajas Bancos Administración Catálogos Utilerías Ayuda

Preview 0.00

Orden de Impuesto Predial

Datos Generales Créditos/Avalúos Condonaciones y Multas Liquidación y Condonaciones a Detalle Recibos Historial

Buscar Por CLAVE Buscar 150001-012-001 Recibo 0

Datos Generales del Predio

Clave 150001-012-001 Clave Anterior 150001-012-001 Cuenta Predial 0

Propietario RAMÍREZ HERRERA DANIEL Y AYALA BERNABE LUISA ISELA Tipo URBANO

Domicilio CUAHUTEMOC NO 9

Colonia TEMIXCO CP

Sup. Terreno 207.00 m2 Sup. Construcción 136.00 m2

Valor Terreno \$ 406,700.00 Valor Construcción \$ 83,300.00 Valor Predio \$ 490,000.00

Crédito Fiscal \$ 1,400.00 Impuesto Bimestral \$ 233.33 Ultimo Bimestre 62013

Adeudo de Impuesto Predial

Bimestres a Pagar 0

Impuesto a Pagar \$ 0.00 Recargos \$ 0.00

Diferencias \$ 0.00 Gastos de Ejecución \$ 0.00

Adicional 1 \$ 0.00 Gastos de Embargo \$ 0.00

Adicional 2 \$ 0.00 Multas \$ 0.00

Adicional 3 \$ 0.00 (-) Descuento \$ 0.00

Adicional 4 \$ 0.00 Total a Pagar \$ 0.00

Cálculo Manual

Clave de Descuento

Recibos

Nueva Clave

Cambiar Serie

Estado de Cuenta

Detalle Cálculo

Cancelar Recibos

Generar Convenio

Edo. Cuenta Banco

Cond. Automática

Rec. Gastos y Multas

Terminar

Se considera un valor de suelo de 250 y hasta 450 pesos, lo cual, ya es muy bajo considerando que esta es la zona de mayor jerarquía por su centralidad urbana y proximidad al centro de negocios (los espacios administrativos, financieros, políticos, y religiosos). Para esta zona los costos de las construcciones están considerados en la Ley de Ingresos como habitacional clase A Y B, de 1,100 y 1,400 pesos respectivamente, costos muy bajos para esta zona. Ejemplo de cálculo:

Valor del suelo para esta zona: \$ 350 pesos m², “la media para no afectar a los contribuyentes”

Valor de las construcciones: \$ 1,250 pesos m², “mismo argumento”

Para el caso de un inmueble con 200 m² de terreno (lote tipo) y 120 m² de construcción, el pago por concepto de impuesto predial quedaría de la siguiente manera:

Terreno: \$ 350.00 (200.00) = \$ 70,000 pesos

Construcciones: \$ 1,250.00 (120.00) = \$ 150,000 pesos

Suma: \$ 220,000 pesos, a esta cantidad, de acuerdo con la Ley de Ingresos, se toman los primeros 70 mil pesos para aplicar la tasa del 2 al millar, es decir: \$ 70,000 (0.002) = \$ 140.00 pesos.

Para el excedente de inmuebles urbanos: Tasa del 3 al millar.

\$ 220,000 - \$ 70,000 = \$ 150,000 (0.003) = \$ 450.00 pesos. 140.00 + 450.00 = \$ 590.00, a este importe aplica un impuesto del 25% que el municipio recauda por concepto de: **Para el ESTADO:** \$ 590.00 (0.25) = \$ 147.50

TOTAL A PAGAR TERRENO Y CONSTRUCCIONES : \$ 737.50 Pesos

En caso de terreno baldío, el pago sería: 70,000 (0.002) = \$ 140.00 (1.25) = \$ 175.00 pesos.



REGION 6 (Fracc.Burgos de Cuernavaca);

Se considera un valor de suelo de 500 y hasta 650 pesos, lo cual, es muy bajo considerando que esta zona cuenta con los mejores servicios publicos como son: Alumbrado Público, Areas verdes, Señalización, Banquetas, etc. **Es la zona de mayor plusvalía**, Para esta zona los costos de las construcciones estan considerados en la Ley de Ingresos como habitacional clase D Y E, de 2,885 Y 3,300 pesos respectivamente, una vez más, costos muy bajos para esta zona. Ejemplo de calculo:

Valor del suelo para esta zona: \$ 575 pesos m2, **“la media para no afectar a los contribuyentes”**

Valor de las construcciones: \$ 2,885 pesos m2, **“mismo argumento”**

Para el caso de un inmueble con 400 m2 de terreno (lote tipo) y 250 m2 de construccion, el pago por concepto de impuesto predial queda de la siguiente manera:

Terreno: \$ 575.00 (400.00) = \$ 230,000 pesos

Construcciones: \$ 2,885.00 (250.00) = \$ 721,250 pesos

Suma: 951,250 pesos, a esta cantidad, de acuerdo con la Ley de Ingresos, se toman los primeros 70 mil pesos para aplicar la tasa del 2 al millar, es decir: \$ 70,000 (0.002) = \$ 140.00 pesos.

Para el excedente de inmuebles urbanos: Tasa del 3 al millar.

951,250 - 70,000 = \$ 881,250 (0.003) = \$ 2,643.75 pesos.

140,00 + 2,643.75 = \$ 2,783.75 pesos, a este importe se le aplica un impuesto del 25% que el municipio recauda por concepto de: **Para el estado:** 2,783.75 (0.25) = \$ 695.93 **TOTAL A PAGAR**

TERRENO Y CONSTRUCCIONES: \$ 3,479.68 Pesos Para terreno baldío: \$ 70,000(0.002) = 140.00; \$ 230,000 - 70,000(0.003) = 480.00 + 140 = \$ 620,00(1.25) = \$ **775.00 pesos.**



Para el caso de la región 20, correspondiente a Tetlama y Cuentepec:

Estación: CATASTRO, Fecha : 07/10/2013

Ordenes Pago Cajas Bancos Administración Catálogos Utilerías Ayuda

Preview 0.00

Cooro de impuesto Predial

Datos Generales Créditos/Avaluos Condonaciones y Multas Liquidación y Condonaciones a Detalle Recibos Historial

Buscar Por CLAVE Buscar 150018-275-004 Recibo 0

Datos Generales del Predio

Clave 150018-275-004 Clave Anterior - - Cuenta Predial 0

Propietario REYES DE LA TORRE Tipo URBANO

Domicilio CALLE MORELOS S/N LOTE 14 MZA 68

Colonia ETERNA PRIMAVERA CP

Sup. Terreno 200.00 m2 Sup. Construcción 0.00 m2

Valor Terreno \$ 50,000.00 Valor Construcción \$ 0.00 Valor Predio \$ 50,000.00

Crédito Fiscal \$ 226.30 Impuesto Bimestral \$ 37.71 Ultimo Bimestre 62013

Adeudo de Impuesto Predial

Bimestres a Pagar	0	Recargos	\$ 0.00
Impuesto a Pagar	\$ 0.00	Gastos de Ejecución	\$ 0.00
Diferencias	\$ 0.00	Gastos de Embargo	\$ 0.00
Adicional 1	\$ 0.00	Multas	\$ 0.00
Adicional 2	\$ 0.00	(-) Descuento	\$ 0.00
Adicional 3	\$ 0.00	Total a Pagar	\$ 0.00
Adicional 4	\$ 0.00	Clave de Descuento	

Cálculo Manual

Recibos

Nueva Clave

Cambiar Serie

Estado de Cuenta

Detalle Cálculo

Cancelar Recibos

Generar Convejo

Edo. Cuenta Banco

Cond. Automática

Rec. Gastos y Multas

Terminar

Catalogadas como zonas rurales, region con "valores" (montos) inmobiliarios muy bajos, el procedimiento es el mismo:

Ejemplo de calculo:

Valor del suelo para esta zona: \$ 135 pesos m2, "la media para no afectar a los contribuyentes"

Valor de las construcciones: \$ 1,100 pesos m2, "mismo argumento"

Para el caso de un inmueble con 500 m2 de terreno (lote tipo, aquí las superficies de los predios son mayores, por tratarse de una zona rural) y 60 m2 de construccion, el pago por concepto de impuesto predial quedaria de la siguiente manera:

Terreno: \$ 135.00 (500.00)= \$ 67,500 pesos

Construcciones: \$1,100 (60.00)=\$ 66,000 pesos

Suma: \$133,500 pesos, a esta cantidad, de acuerdo con la Ley de Ingresos, se toman los primeros 70 mil pesos para aplicar la tasa del 2 al millar, es decir:\$ 70,000 (0.002)= \$ 140.00 pesos.

Para el excedente de inmuebles rusticos: Tasa del 2 al millar.

133,000 -70,000=\$ 63,500 (0.002)= \$ 127,00 pesos. 140,00 + 127,00= \$ 267,00 pesos, a este importe se le aplica un impuesto del 25% que el municipio recauda por concepto de: **Para el estado.**

600,00 (0.25) = \$ 66.50 **TOTAL A PAGAR TERRENO Y CONSTRUCCIONES: \$ 333.75.00 Pesos**

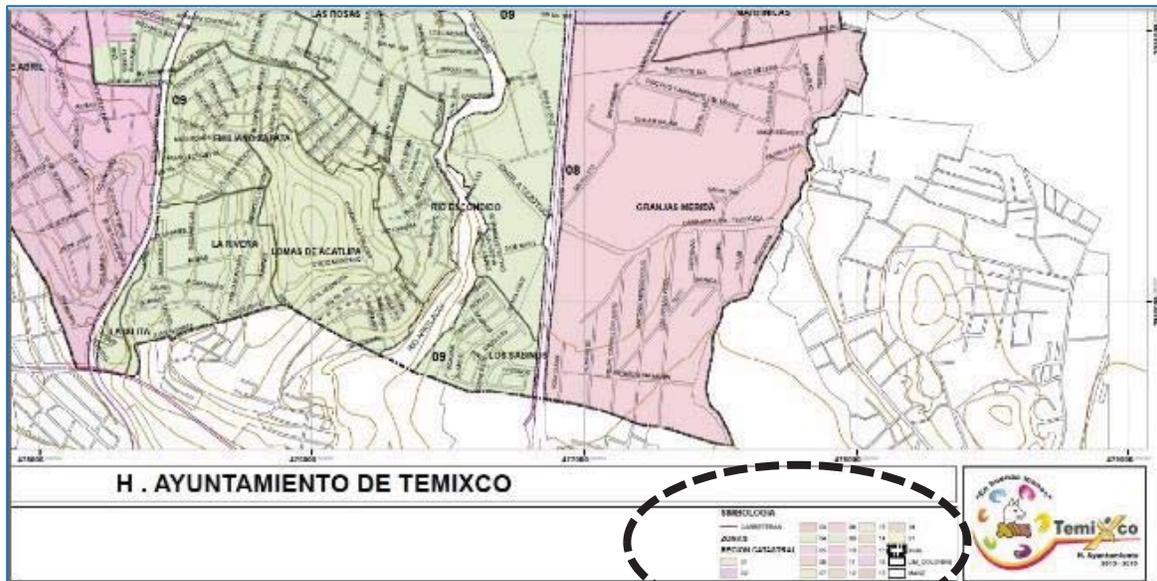
Para terreno baldío: 70,000 (0.002)= \$ 140,00(1.25)=\$ **175.00 pesos.**

La actual administración Municipal, 2013-2015, en su Ley de Ingresos para el año 2103, tiene programado recaudar la cantidad de 29 millones de pesos por concepto de impuesto predial (\$290.00 per cápita), sin embargo debido a deficiencias en el sistema de captación y a que los “valores” (montos) considerados en las tablas de suelo y construcciones son inadecuados, **no se**



están cumpliendo la metas proyectadas, generando descontento entre la población, por la incapacidad de la administración Municipal de ofrecer servicios públicos adecuados.

Razón por la cual, es imperativo generar un modelo de Valuación **para actualizar los valores de los inmuebles**, que coadyuven a incrementar la recaudación por concepto de predial; permita al municipio, disponer de más recursos, así mismo, considerar en la tabla de valores de suelo, la modalidad de **CORREDOR COMERCIAL Y LOS ENCLAVES DE VALOR**, los cuales no están siendo considerados para efectos de cálculo de pago de impuesto predial. Esto permitirá que el Ayuntamiento mejore su capacidad financiera para ofrecer a los ciudadanos más y mejores servicios públicos.





VIII.- SOBRE EL VALOR DEL SUELO Y ESTRUCTURA URBANA

Teoría Económica sobre la Renta del Suelo
David Ricardo y la Renta Residual del Suelo

Renta de la tierra

David Ricardo dedicó gran atención al tema de la renta de la tierra. En esa tesis, la renta de la tierra es debida a la diferente fertilidad de la misma y a la ley de los rendimientos decrecientes. Según Ricardo cuando la población es baja con respecto a las tierras disponibles, solo serán cultivadas las mejores, no existiendo por tanto renta, ya que nadie estaría dispuesto a pagarla mientras existan otras igualmente buenas y no ocupadas. Lo mismo sucedería de no existir la ley de los rendimientos decrecientes, ya que si al aplicar mayor cantidad de trabajo y capital a una misma tierra, se obtiene de ella rendimientos proporcionales, solo se cultivarían las más fértiles y por lo tanto no habría renta.

Los factores productivos tienen su remuneración económica, así el Trabajo se remunera con el Salario, el Capital con el Interés, la Empresa con el Beneficio y finalmente la Tierra con la Renta de la Tierra.

Los hechos que llevaron a Ricardo a formular la Teoría de la Renta de la Tierra fue que en su época, a principios del siglo XIX Inglaterra estaba inmersa en la guerra napoleónica y sometida a bloqueo; en esta situación, el precio del trigo era muy elevado, lo cual motivó una polémica entre los terratenientes (los propietarios de la tierra) y la incipiente burguesía industrial, sobre si el precio era elevado porque el alquiler de los terrenos cultivables era alto o al revés el alquiler era elevado porque el precio del trigo también lo era, tesis ésta última defendida por Ricardo.

La definición que David Ricardo de la Renta de la Tierra es la siguiente: *Renta es esa parte del producto de la tierra que se paga al propietario por el uso de los poderes originales e indestructibles del suelo.*

Para que exista el fenómeno de la Renta, la oferta de tierra debe de ser fija y limitada, independientemente de que a veces se pueda crear cierta cantidad recurriendo a la desecación o que se puedan destruir parte de sus propiedades como la fertilidad por el agotamiento, pero en general se puede decir, siguiendo a los economistas clásicos que Renta o Renta Económica Pura es el precio de un factor de este tipo cuya oferta es fija o completamente inelástica.

1.- Renta de Calidad: Para explicar este tipo, Ricardo parte de la existencia de parcelas de la misma extensión pero de distinta fertilidad y por supuesto escasas, porque si hubiese tierra fértil de sobra, no existiría Renta. Se supone que hay tres parcelas de diferente fertilidad y que sobre ellas se aplica la misma cantidad de trabajo, obteniéndose distintos niveles de producción, La Renta Diferencial de cada parcela sería la diferencia entre el producto obtenido en esa parcela y el producto obtenido en la parcela de peor calidad, así sería:

2.- Renta de Intensidad: Si aumentan las necesidades de la población, en lugar de cultivar las tierras de segunda y tercera categoría, intensificaremos el cultivo en las de primera categoría aplicando más dosis de trabajo, así:

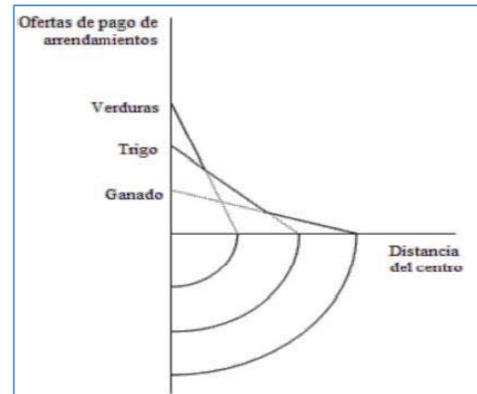
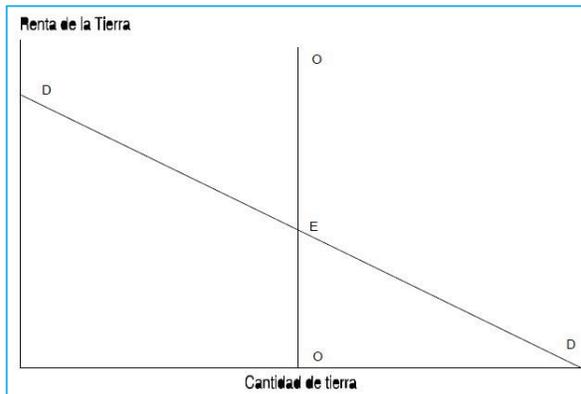
3.- Renta de Situación: Además de los conceptos de renta de calidad y de renta de intensidad, se debe de considerar otro tipo de renta denominada renta de situación. Aunque David Ricardo apuntó la posibilidad de la existencia de este tipo de renta fue Von Thünen el que explicó la Renta Diferencial de Situación.

Sin embargo, a medida que aumentan las necesidades se deben comenzar a cultivar tierras más alejadas, en las que ya existe un coste de transporte, por consiguiente el precio del producto aumentará para todos los productos independientemente del terreno en el que se cultiven, puesto que se debe cubrir el coste de producción y el coste de transporte hasta el mercado.

Así, en las parcelas más próximas aparecerá una renta a favor del propietario de la misma, ya que el coste de transporte es menor. Esta renta también es una renta diferencial en virtud de los diferentes costes de transporte desde las distintas parcelas al mercado. Equilibrio del Mercado de la Tierra

A medida que nos vamos desplazando por la curva de demanda hacia la izquierda del punto de equilibrio, se van originando unos excedentes, que son los que constituyen la Renta de la Tierra.

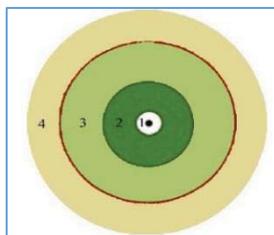
En la figura se observa como las curvas de oferta y demanda se cortan en el punto de equilibrio E, que es el precio del factor al que debe de tender la renta de la tierra.



Johan Heinrich Von Thünen

Los usos del Suelo

En la teoría de la localización de los cultivos la ubicación de cada producto, dependerá de la eficacia del transporte y de los costes del mismo. La idea central es que la renta varía con la distancia con respecto al mercado, en un espacio isótropo y aislado. A este tipo de renta se le llama renta de localización o renta de ubicación. Von Thünen reconoció que el hombre trata de resolver sus necesidades económicas en el entorno inmediato, reduciendo sus desplazamientos al mínimo en su estudio determinó la utilización de la tierra y su distribución en el espacio y a partir de ello desarrolló



su teoría de las zonas concéntricas de la utilización y de los arriendo de la tierras (López, 2003).

Centro. Mercado o Plaza Central de Comercio

1. Agricultura intensiva.
2. Bosque, Productos Forestales,
3. Agricultura Extensiva, Campos de Cultivo
4. Ganadería Extensiva

Círculo concéntrico propuesto por Von Thünen

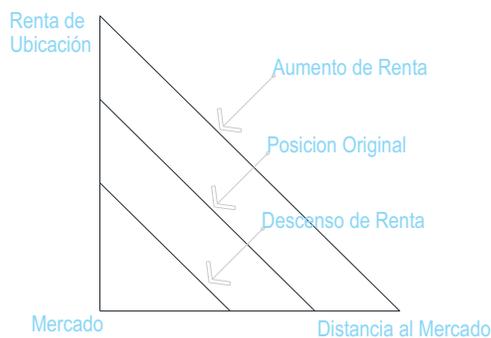
Sí contaba con una población aislada, abastecida con los cultivos de los alrededores, y unos productos surgidos de la tierra, aunque la tierra fuera uniformemente homogénea, en relación al clima, los suelos y a la topografía, la distancia del mercado seguiría incidiendo en la utilización de las tierras que se podía emprender en términos económicos. (Golledge, 1996)

Modelo matemático simple

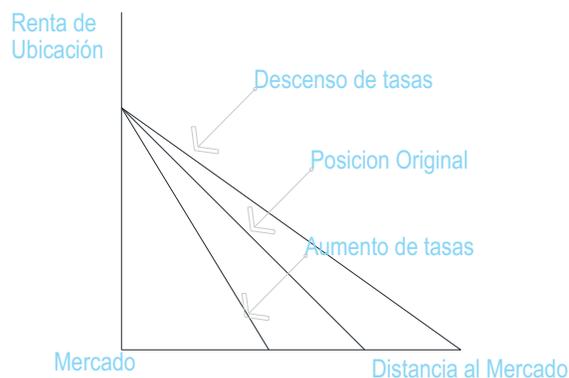
Si la actividad agrícola se pudiese concentrar, como la producción industrial, se situaría cerca del mercado y la distancia sería un coste insignificante en el precio del producto. Pero como la agricultura requiere de grandes cantidades de superficie para cada granja es necesario que se sitúen a diferentes distancias. Por lo tanto, los productos se transportarán desde diferentes distancias, lo que provoca un aumento del coste para los productos más lejanos, es de localización es: la renta (U) es igual la rendimiento (r) multiplicado por el precio (p) menos el coste (c), menos el rendimiento por la tasa de embarque (t) y la distancia (d).

$$U = r(p - c) - rtd$$

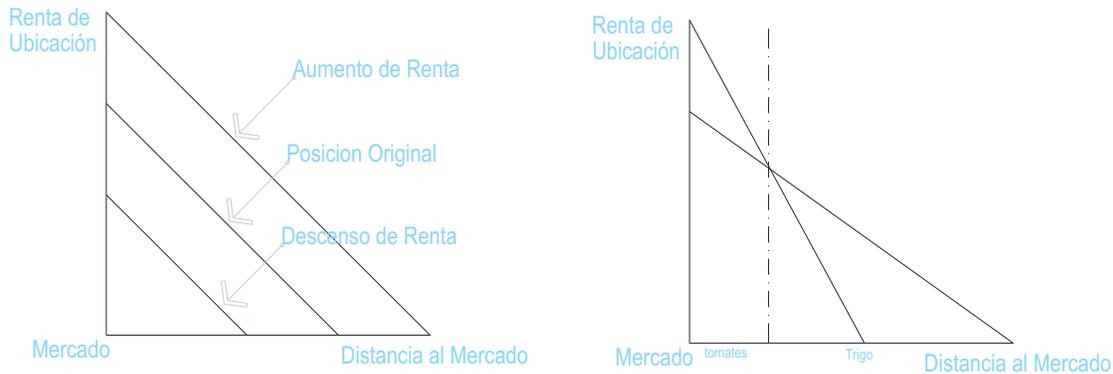
En esta ecuación existe una sola variable, la renta, que factor que puede variar, la distancia; el resto de los parámetros varían para cada tipo de mercancías pero son constantes en todas partes para un mismo tipo de mercancía. La ecuación da la siguiente gráfica:



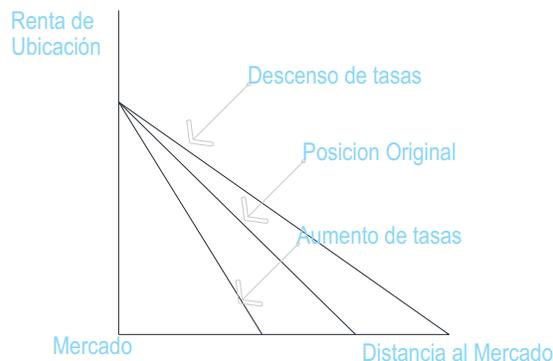
Si lo que varía es la tasa de embarque, la distancia al mercado aumenta con la disminución de la tasa de embarque y disminuye con su aumento, la ecuación da la siguiente grafica.



Esto quiere decir que un incremento de la renta, generada bien por el incremento del precio en el mercado, bien por la disminución del coste de producción, provoca un alejamiento de la distancia al mercado y viceversa.



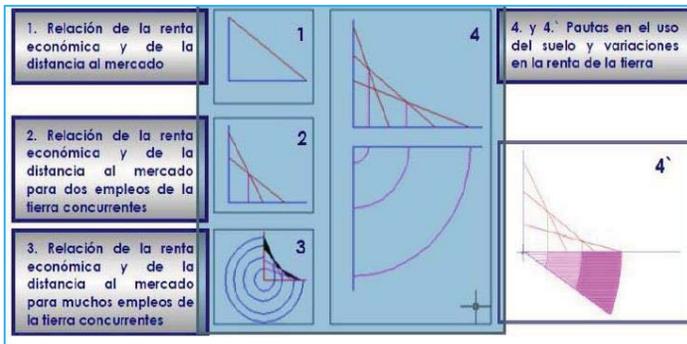
Si lo que varía es la tasa de embarque la distancia al mercado aumenta con la disminución de la tasa de embarque; y disminuye con su aumento.



Modelo matemático compuesto

La renta de localización a cualquier distancia del mercado, depende de cuatro parámetros: rendimiento, precio, coste y tasas de embarque. Dependiendo de las características de los productos se creará un sistema gradado de cosechas. Por ejemplo: el precio de un kilo de tomates es mayor que el de un kilo de trigo porque los tomates son más perecederos y su manipulación produce más costes, por lo tanto se cultivarán más cerca. Pero ¿hasta dónde? Se cultivarán tomates mientras la renta de ubicación sea mayor que la renta de ubicación del trigo.

Grafico de renta del suelo según cultivos de Von Thunen.



Por el contrario en las franjas exteriores, donde la renta de ubicación es menor las granjas deben ser mayores para obtener rentas similares a las del interior. En los alrededores inmediatos del pueblo se encontraban las huertas de frutas y hortalizas, las mejor regadas y abonadas, que se cultivaban de forma intensiva. Luego se situaban las tierras dedicadas a las leguminosas y los cultivos de regadío, más lejos estaba el cereal de secano, trigo y escanda, más allá los pastos y baldíos, y por último el bosque, que proporcionaba leña y caza.

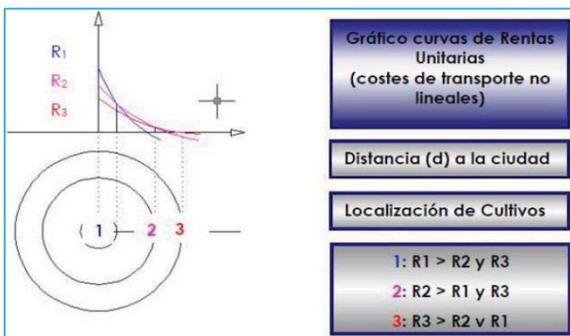
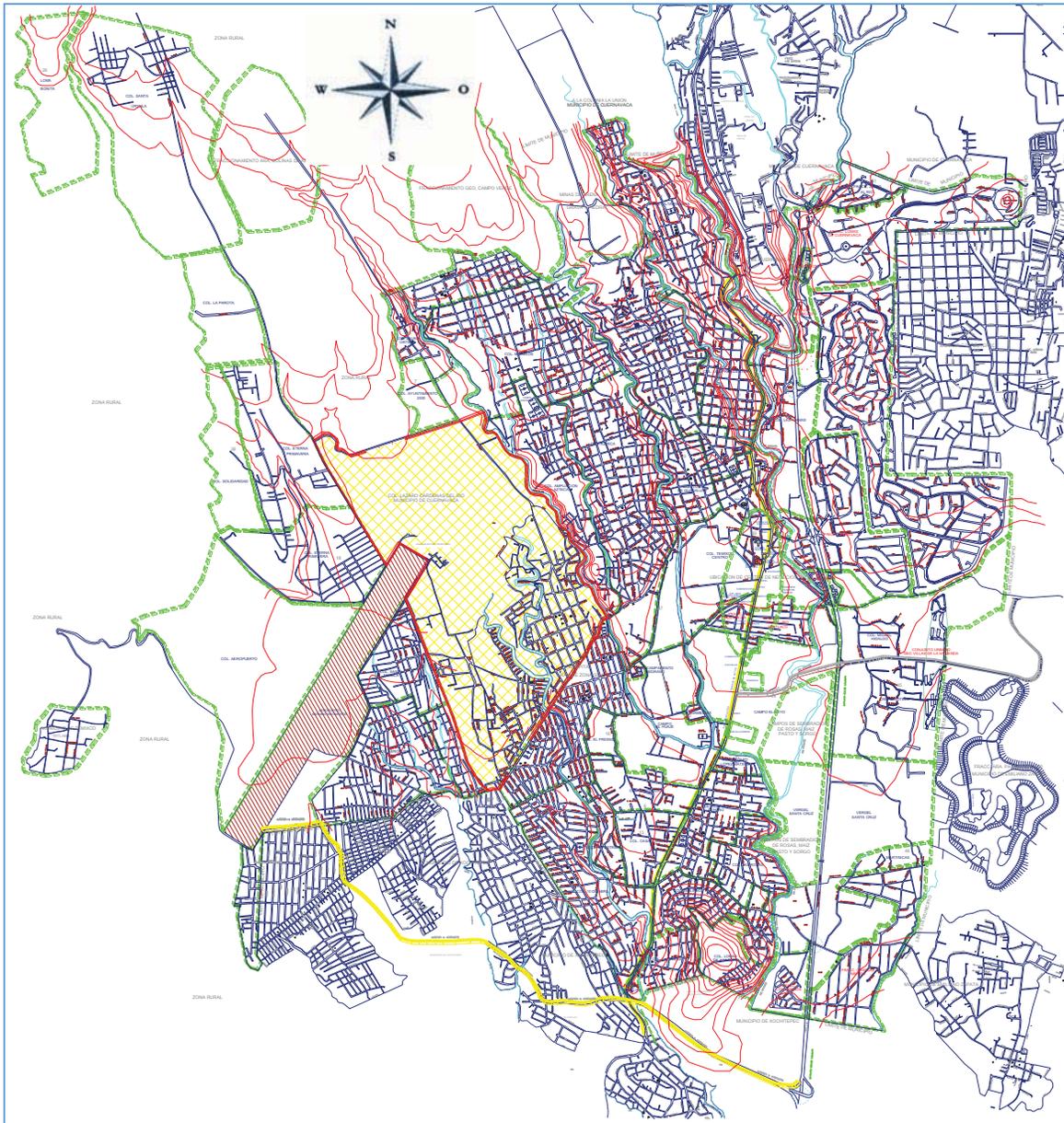


Gráfico de rentas unitarios para cultivos según von Thünen, 1979.



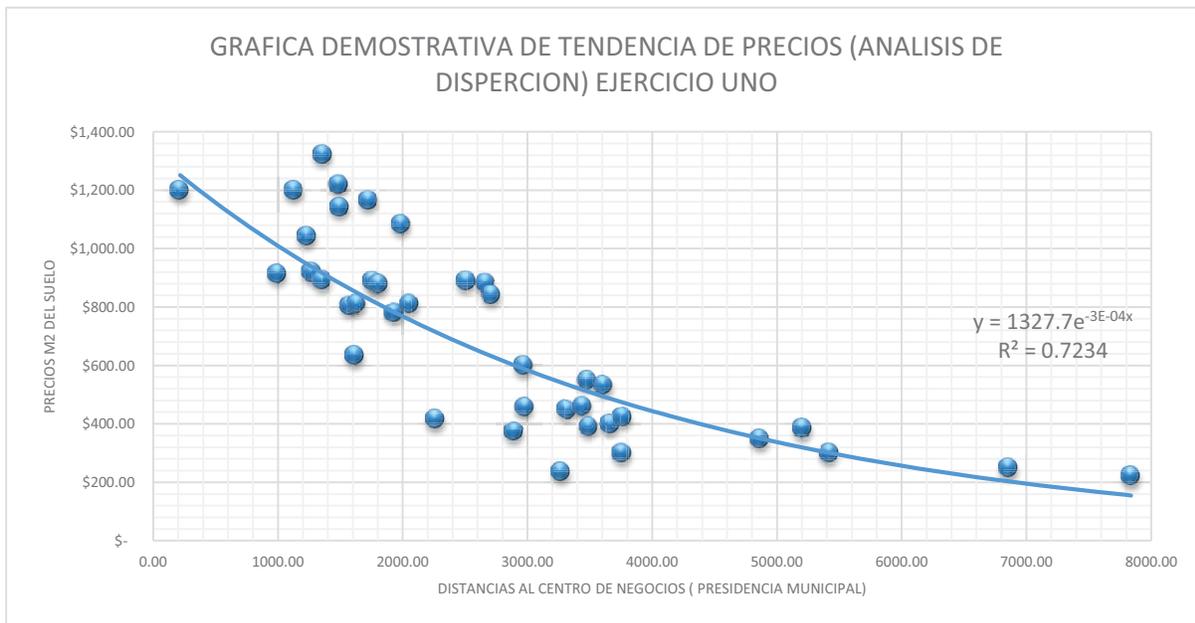
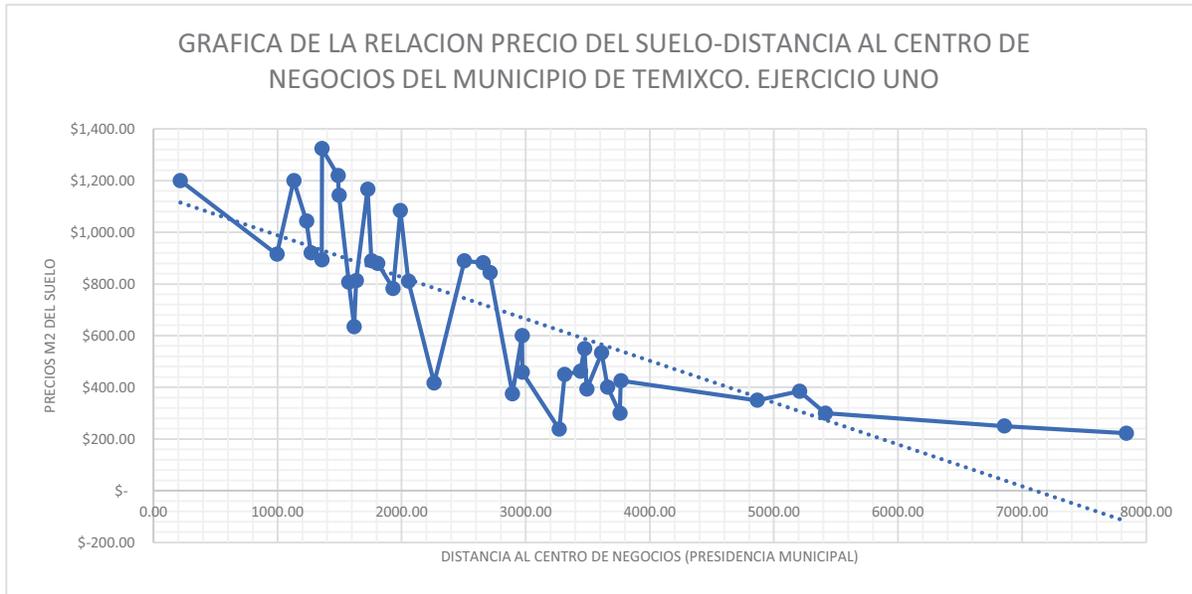
CROQUIS DEL MUNICIPIO DE TEMIXCO. AREA DE ESTUDIO.





**EXPERIMENTO UNO: TABLAS DE PRECIOS DE SUELO Y SU DISTANCIA AL CENTRO DE NEGOCIOS.
(PRESIDENCIA MUNICIPAL).**

CASO	COLONIA	CALLE	No.	ENTRE CALLES	SUP. TERRENO	SUP. CONST.	PRECIO DE VENTA	VALOR UNIT. TERRENO	DISTANCIA C.N. (PRESIDENCIA MPAL).
1	10 DE ABRIL	20 DE NOVIEMBRE	22	5 DE MAYO Y 1ro DICIEMBRE	150.00	0.00	\$80,000.00	\$ 533.33	3611.00
2	ACATLIPACENTRO	MIGUEL HIDALGO	15	EMILIANO ZAPATA Y CUAUHTEMOC	80.00	65.00	\$95,000.00	\$ 1,187.50	2442.00
3	AEROPUERTO	AV. CANCUN	S/N	JACARANDAS Y EL ESTUDIANTE	1000.00	0.00	\$1,200,000.00	\$ 1,200.00	4078.00
4	ALTAPALMIRA	ADOLFO LOPEZ MATEOS	28	GUERRERO Y AMADO NERVO	500.00	0.00	\$600,000.00	\$ 1,200.00	3395.00
5	AMPLIACION AZTECA	EL MIRADOR	166	VALERIO TRUJANO Y BELEN	120.00	0.00	\$130,000.00	\$ 1,083.33	1990.00
6	ARBOLEDAS	IGNACIO ALLENDE	8	EL SAUCE Y FRESNO	450.00	0.00	\$400,000.00	\$ 888.89	2506.00
7	AYUNTAMIENTO 2000	AVE. PPAL	S/N	AV. PRINCIPAL	280.00	0.00	\$110,000.00	\$ 392.86	3492.00
8	AZTECA	AV. GRAL. MARCELINO GARCIA	160	JOSE MARIA MORELOS Y PINO SUAREZ	250.00	0.00	\$230,000.00	\$ 920.00	1270.00
9	BENITO JUAREZ	CRISANTEMOS	S/N	CRISANTEMOS	400.00	0.00	\$120,000.00	\$ 300.00	5414.00
10	BUGAMBILIAS	2da PRIVADA NICOLAS BRAVO	33	NICOLAS BRAVO	310.00	0.00	\$250,000.00	\$ 806.45	1574.00
11	CAMPAMENTO MEDRANO	PLUTARCO ELIAS CALLES	19	31 DE MARZO Y 2da PRIVADA PLUTARCO ELIAS CALLES	350.00	0.00	\$400,000.00	\$ 1,142.86	1496.00
12	CAMPO EL HUAJE	NICOLAS BRAVO	86	NICOLAS BRAVO	800.00	0.00	\$650,000.00	\$ 812.50	1634.00
13	CASABLANCA	ROSAL	11	CERRADA IGNACIO ALLENDE Y CANAL	1659.00	0.00	\$1,399,000.00	\$ 843.28	2712.00
14	CONJUNTO URBANO GEOMILADE LA	AV. PPAL	S/N	AV. PPAL	45.00	60.00	\$40,000.00	\$ 888.89	1758.00
15	EL ESTRIBO	ROSAS	73	AMAPOLAS Y VIOLETAS	340.00	0.00	\$300,000.00	\$ 882.35	2657.00
16	EL FRESNO	DEL HUAJE	S/N	DEL HUAJE	185.00	0.00	\$150,000.00	\$ 810.81	2055.00
17	EMILIANO ZAPATA	NARCISO MENDOZA	16	15 DE SEPTIEMBRE Y EMILIANO ZAPATA	200.00	0.00	\$120,000.00	\$ 600.00	2971.00
18	ETERNA PRIMAVERA	EMILIANO ZAPATA	12	BENITO JUAREZ E HIDALGO	200.00	0.00	\$60,000.00	\$ 300.00	3759.00
19	LA ISLITA	BUGAMBILIAS	29	PRIVADA GIRASOLES Y BUGAMBILIAS	185.00	0.00	\$150,000.00	\$ 810.81	4036.00
20	LA PAROTA	OTILIO MONTAÑO	S/N	OTILIO MONTAÑO	520.00	0.00	\$200,000.00	\$ 384.62	5206.00
21	LARIVERA	JACARANDAS	10	J N ALVAREZ Y BUGAMBILIAS	240.00	0.00	\$180,000.00	\$ 750.00	3792.00
22	LAS ANIMAS	AV. FORTALECIMIENTO MUNICIPAL	20	FORTALECIMIENTO MPAL Y PRIV. DE CARDENALES	340.00	0.00	\$450,000.00	\$ 1,323.53	1358.00
23	LAS ROSAS	MIGUEL ALEMAN	49	TULIPANES Y BAMBU	400.00	0.00	\$150,000.00	\$ 375.00	2893.00
24	LAURELES	AV. LOS AMATES	50	HORTENSIAS Y GLADIOLAS	200.00	0.00	\$90,000.00	\$ 450.00	3314.00
25	LAURO ORTEGA	AV. PRIMAVERA	38	MAGNOLIA Y MARGARITA	235.00	0.00	\$100,000.00	\$ 425.53	3766.00
26	LOMA BONITA	AV. LOMA BONITA	S/N	AV. LOMA BONITA	450.00	0.00	\$100,000.00	\$ 222.22	7839.00
27	ADOLFO LOPEZ MATEOS	1ra PRIV. ADOLFO LOPEZ MATEOS	28	CARRET. LIBRE ACAPULCO Y 1RA PRIV. ADOLFO LOPEZ M	250.00	0.00	\$220,000.00	\$ 880.00	1807.00
28	LOMAS DE ACATLIPA	LAS FLORES	45	TABACHINES Y LAS FLORES	300.00	0.00	\$120,000.00	\$ 400.00	3660.00
29	LOMAS DE GUADALUPE	ART. 123	2	JOSEFA ORTIZ DE DOMINGUEZ Y 16 DE SEPT.	1250.00	170.00	\$1,500,000.00	\$ 1,200.00	1131.00
30	LOMAS DEL CARRIL	CALZADA DE GUADALUPE	39	AMAPOLAS Y NARDOS	631.00	0.00	\$400,000.00	\$ 633.91	1617.00
31	LOS PRESIDENTES	ADOLFO DE LA HUERTA	20	LAZARO CARDENAS Y ADOLFO LOPEZ MATEOS	492.00	0.00	\$600,000.00	\$ 1,219.51	1488.00
32	MORELOS	ALDAMA	90	GRAL. MARCELINO GARCIA BARRAGAN Y TABACHINES	300.00	0.00	\$280,000.00	\$ 933.33	2757.00
33	PUEBLO VIEJO	MIGUEL HIDALGO	230	CALZADA DEL PINO Y MIGUEL HIDALGO Y COSTILLA	400.00	0.00	\$220,000.00	\$ 550.00	3474.00
34	RIO ESCONDIDO	RIO SECO	25	RIO MEZCALA Y RIO ESCONDIDO	325.00	0.00	\$150,000.00	\$ 461.54	3441.00
35	RUBEN JARAMILLO	INDEPENDENCIA	19	NETZAHUALCOYOTL Y NIÑO ARTILLERO	230.00	0.00	\$180,000.00	\$ 782.61	1930.00
36	SANTAMONICA	FRANCIA	38	NICARAGUA Y NUEVO MEXICO	400.00	0.00	\$95,000.00	\$ 237.50	3270.00
37	SANTAURSULA	AVE. AEROPUERTO	S/N	1RA Y AVE. AEROPUERTO	400.00	0.00	\$100,000.00	\$ 250.00	6857.00
38	SOLIDARIDAD	AV. PPAL	S/N	AV. PRICIPAL	200.00	0.00	\$70,000.00	\$ 350.00	4865.00
39	TEMIXCO CENTRO	CUAUHTEMOC	18	VENUSTIANO CARRANZA Y FCO I MADERO	250.00	0.00	\$300,000.00	\$ 1,200.00	216.00
42	VERGEL SANTA CRUZ	CAMINO SACA COSECHAS	S/N	CAMINO SACA COSECHAS	600.00	0.00	\$250,000.00	\$ 416.67	2261.00
43	MIGUEL HIDALGO	5 DE MAYO	107	PRIVADA S/N Y 5 DE MAYO	280.00	0.00	\$250,000.00	\$ 892.86	1357.00
44	CAMPO EL RAYO	BOULEVARD APATLACO-TEMIXCO	S/N	BOULEVARD APATLACO-TEMIXCO	700.00	0.00	\$730,000.00	\$ 1,042.86	1234.00
45	CAMPO SOTELO	TULIO ESTRADA	S/N	TULIO ESTRADA	900.00	0.00	\$1,050,000.00	\$ 1,166.67	1727.00
46	MARTINICAS	CAMINO SACA COSECHAS	S/N	CAMINO SACA COSECHAS	120.00	0.00	\$55,000.00	\$ 458.33	2973.00
47	EL ENCAMADERO	CAMINO AL CONALEP	S/N	PRIVADA DE XOCHICALCO Y AVE. CONALEP	328.00	0.00	\$300,000.00	\$ 914.63	995.00
48	FRACC. GRANJAS MERIDA	AVE. YUCATAN, CARRET. ACATLIPA-TEZOMACA	48	GUTY CARDENAS Y ROSADO VEGA	200.00	0.00	\$150,000.00	\$ 750.00	3633.00





EXPERIMENTO DOS. CON UN MINIMO DE DOS OFERTAS POR COLONIA:

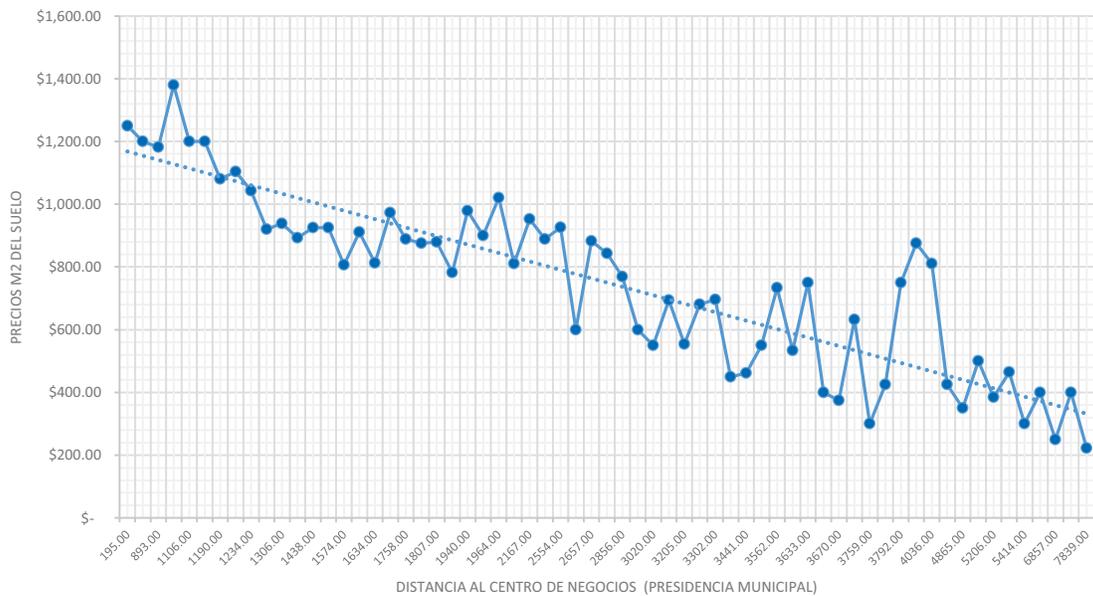
CASO	COLONIA	CALLE	No.	ENTRE CALLES	SUP. TERRENO	SUP. CONST.	PRECIO DE VENTA	VALOR UNIT. TERRENO	DISTANCIA C.N. (PRESIDENCIA MPAL.)
1	10 DE ABRIL	20 DE NOVIEMBRE	22	5 DE MAYO Y 1ro DICIEMBRE	150.00	0.00	\$80,000.00	\$ 533.33	3611.00
2	10 DE ABRIL	GUADALUPE VICTORIA	18	RIO CHICO Y JUAN RUIZ DE ALARCON	250.00	0.00	\$180,000.00	\$ 720.00	3542.00
3	ACATLIPA CENTRO	MIGUEL HIDALGO	15	EMILIANO ZAPATA Y GUAJUATEMOC	80.00	65.00	\$95,000.00	\$ 1,187.50	2442.00
4	ACATLIPA CENTRO	JOSEFA ORTIZ DE DOMINGUEZ	40	EMILIANO ZAPATA Y PRIV. JOSEFA ORTIZ DE DOMINGUEZ	400.00	0.00	\$435,000.00	\$ 1,087.50	2516.00
5	AEROPUERTO	AV. CANCUN	SIN	JACARANDAS Y EL ESTUDIANTE	1000.00	0.00	\$1,200,000.00	\$ 1,200.00	4078.00
6	AEROPUERTO	CARRETERA AL AEROPUERTO	30	BUGAMBILIAS Y DE LA CRUZ	800.00	0.00	\$700,000.00	\$ 875.00	3989.00
7	ALTAPALMIRA	ADOLFO LOPEZ MATEOS	28	GUERRERO Y AMA DO NERVO	500.00	0.00	\$600,000.00	\$ 1,200.00	3395.00
8	ALTAPALMIRA	JOSE MARIA MORELOS	10	ALLENDE Y ADOLFO LOPEZ MATEOS	225.00	260.00	\$300,000.00	\$ 1,333.33	3219.00
9	AMPLIACION AZTECA	EL MIRADOR	166	VALERIO TRUJANO Y BELEN	120.00	0.00	\$130,000.00	\$ 1,083.33	1990.00
10	AMPLIACION AZTECA	FRANCISCO JAVIER MINA	8	LAUREL Y PROL. PINO SUAREZ	210.00	0.00	\$200,000.00	\$ 952.38	2167.00
11	ARBOLEDAS	IGNACIO ALLENDE	8	EL SAUCE Y FRESNO	450.00	0.00	\$400,000.00	\$ 888.89	2506.00
12	ARBOLEDAS	LA PALMA	6	CARRETERA FEDERAL MEX-ACA Y SAUCE	600.00	0.00	\$650,000.00	\$ 1,083.33	2481.00
13	AYUNTAMIENTO 2000	AVE. PPAL	SIN	AV. PRINCIPAL	280.00	0.00	\$110,000.00	\$ 392.86	3492.00
14	AYUNTAMIENTO 2000	AVE. PPAL	SIN	AV. PRINCIPAL	325.00	0.00	\$180,000.00	\$ 553.85	3205.00
15	AZTECA	AV. GRAL. MARCELINO GARCIA BARRAGAN	160	JOSE MARIA MORELOS Y PINO SUAREZ	250.00	0.00	\$230,000.00	\$ 920.00	1270.00
16	AZTECA	LAZARO GARDENAS	19	AVE. CONALEP Y GUSTAVO DIAZ ORDAZ	125.00	0.00	\$135,000.00	\$ 1,080.00	1190.00
17	BENITO JUAREZ	CRISANTEMOS	SIN	CRISANTEMOS	400.00	0.00	\$120,000.00	\$ 300.00	5414.00
18	BENITO JUAREZ	AVE. AEROPUERTO	28	CRISANTEMOS	280.00	0.00	\$130,000.00	\$ 464.29	5308.00
19	BUGAMBILIAS	2da PRIVADA NICOLAS BRAVO	33	NICOLAS BRAVO	310.00	0.00	\$250,000.00	\$ 806.45	1574.00
20	BUGAMBILIAS	NICOLAS BRAVO	28	1RA Y 2DA PRIV. NICOLAS BRAVO	200.00	0.00	\$185,000.00	\$ 925.00	1490.00
21	CAMPAMENTO FLORENCIO MEDRANO	PLUTARCO ELIAS CALLES	19	31 DE MARZO Y 2DA PRIVADA PLUTARCO ELIAS CALLES	350.00	0.00	\$400,000.00	\$ 1,142.86	1496.00
22	CAMPAMENTO FLORENCIO MEDRANO	PLUTARCO ELIAS CALLES	12	NICOLAS BRAVO Y 18 DE MAYO	218.00	0.00	\$260,000.00	\$ 1,192.66	1401.00
23	CAMPO EL HUAJE	NICOLAS BRAVO	86	NICOLAS BRAVO	800.00	0.00	\$650,000.00	\$ 812.50	1634.00
24	CAMPO EL HUAJE	PROL. NICOLAS BRAVO	SIN	PROL. NICOLAS BRAVO	325.00	0.00	\$400,000.00	\$ 1,230.77	1563.00
25	CASABLANCA	ROSAL	11	CERRADA IGNA CO ALLENDE Y CANAL	1659.00	0.00	\$1,399,000.00	\$ 843.28	2712.00
26	CASABLANCA	IGNACIO ALLENDE	8	CARRETERA FEDERAL MEX-ACA Y PRIV. ALI ENDE	400.00	0.00	\$380,000.00	\$ 950.00	2670.00
27	CONJUNTO URBANO GEO VILLA DE LA HACIENDA	VISTA HERMOSA	SIN	AV. PPAL	45.00	60.00	\$40,000.00	\$ 888.89	1758.00
28	CONJUNTO URBANO GEO VILLA DE LA HACIENDA	COCYOOC	65	AV. PPAL	45.00	65.00	\$41,000.00	\$ 911.11	1627.00
29	EL ESTRIBO	ROSAS	73	AMAPOLAS Y VIOLETAS	340.00	0.00	\$300,000.00	\$ 882.35	2657.00
30	EL ESTRIBO	JOSE MARIA MORELOS	57	AMAPOLAS Y TULPINES	270.00	0.00	\$250,000.00	\$ 925.93	2554.00
31	EL FRESNO	DEL HUAJE	SIN	DEL HUAJE	185.00	0.00	\$150,000.00	\$ 810.81	2055.00
32	EL FRESNO	MOCTEZUMA	20	XOCHICALCO Y CUTLAHUAC	235.00	0.00	\$230,000.00	\$ 978.72	1940.00
33	EMILIANO ZAPATA	NARCISO MENDOZA	16	16 DE SEPTIEMBRE Y EMILIANO ZAPATA	200.00	0.00	\$120,000.00	\$ 600.00	2971.00
34	EMILIANO ZAPATA	AVE. DEL TRABAJO	38	FRANCISCO ZARAGOZA Y SANFOS DE AGUILAR	260.00	0.00	\$200,000.00	\$ 769.23	2856.00
35	ETERNA PRIMAVERA	EMILIANO ZAPATA	12	BENITO JUAREZ E HIDALGO	200.00	0.00	\$60,000.00	\$ 300.00	3759.00
36	ETERNA PRIMAVERA	OTILIO MONTAÑO	SIN	OTILIO MONTAÑO	200.00	0.00	\$75,000.00	\$ 375.00	3670.00
37	LA ISLITA	BUGAMBILIAS	29	PRIVADA GRASOLES Y BUGAMBILIAS	185.00	0.00	\$150,000.00	\$ 810.81	4036.00
38	LA ISLITA	CARRETERA FEDERAL MEX-ACA	50	CARRETERA FEDERAL MEX-ACA	228.00	0.00	\$200,000.00	\$ 877.19	3983.00
39	LA PAROTA	OTILIO MONTAÑO	SIN	OTILIO MONTAÑO	520.00	0.00	\$200,000.00	\$ 384.62	5206.00
40	LA PAROTA	CAMINO A SANTA URSULA	SIN	CAMINO A SANTA URSULA	400.00	0.00	\$200,000.00	\$ 500.00	5107.00
41	LA RIVERA	JACARANDAS	10	J.N ALVAREZ Y BUGAMBILIAS	240.00	0.00	\$180,000.00	\$ 750.00	3792.00
42	LA RIVERA	TULIPANES	63	TABACHINES Y BUGAMBILIAS	200.00	0.00	\$190,000.00	\$ 950.00	3920.00
43	LAS ANIMAS	AV. FORTALECIMIENTO MUNICIPAL	20	FORTALECIMIENTO MPAL Y PRIV. DE CABALLEROS	340.00	0.00	\$450,000.00	\$ 1,323.53	1358.00
44	LAS ANIMAS	AVE. BUGAMBILIAS	46	BRISAS DE TAMPOCO Y AVE. BUGAMBILIAS	290.00	156.00	\$400,000.00	\$ 1,379.31	986.00
45	LAS ROSAS	MIGUEL ALEMAN	49	TULPINES Y BAMBU	400.00	0.00	\$150,000.00	\$ 375.00	2893.00
46	LAS ROSAS	GIRASOLES	21	MARGARITAS Y TULIPAN	200.00	0.00	\$120,000.00	\$ 600.00	2560.00
47	LAURELES	AV. LOS AMATES	50	HORTENSIAS Y GLADIOLAS	200.00	0.00	\$90,000.00	\$ 450.00	3314.00
48	LAURELES	AVE. DE LOS TABACHINES	18	AVE. DE LOS AMATES Y BUGAMBILIA	180.00	0.00	\$125,000.00	\$ 694.44	3082.00
49	LAURO ORTEGA	AV. PRIMAVERA	38	MANGOLIA Y MARGARITA	235.00	0.00	\$100,000.00	\$ 425.53	3766.00
50	LAURO ORTEGA	TULIPANES	SIN	FLOR DEL RIO Y PRIV. DEL TULIPAN	190.00	0.00	\$120,000.00	\$ 631.58	3680.00
51	LOMA BONITA	AV. LOMA BONITA	SIN	AV. LOMA BONITA	450.00	0.00	\$100,000.00	\$ 222.22	7839.00
52	LOMA BONITA	AV. LOMA BONITA	SIN	AV. LOMA BONITA	200.00	0.00	\$80,000.00	\$ 400.00	7745.00
53	ADOLFO LOPEZ MATEOS	1RA PRIV. ADOLFO LOPEZ MATEOS	28	CARRET. LIBRE A CALPULCO Y 1RA. PRIV. ADOLFO LOPEZ MATEOS	250.00	0.00	\$220,000.00	\$ 880.00	1807.00
54	ADOLFO LOPEZ MATEOS	AVE. ADOLFO LOPEZ MATEOS	47	ADOLFO LOPEZ MATEOS ESQ. PRIV. ADOLFO LOPEZ MATEOS	185.00	0.00	\$180,000.00	\$ 972.97	1716.00
55	LOMAS DE ACATLIPA	LAS FLORES	45	TABACHINES Y LAS FLORES	300.00	0.00	\$120,000.00	\$ 400.00	3660.00
56	LOMAS DE ACATLIPA	LAS FLORES	SIN	LAS FLORES	175.00	0.00	\$130,000.00	\$ 742.86	3429.00
57	LOMAS DE GUADALUPE	ART. 123	2	JOSEFA ORTIZ DE DOMINGUEZ Y 16 DE SEPT.	1250.00	170.00	\$1,500,000.00	\$ 1,200.00	1131.00
58	LOMAS DE GUADALUPE	SUFRAGIO EFECTIVO NO REELECCION	40	NARCISO MENDOZA E IGNACIO ZARAGOZA	450.00	0.00	\$420,000.00	\$ 933.33	1090.00
59	LOMAS DEL CARRIL	CALZADA DE GUADALUPE	39	AMAPOLAS Y NARCOS	631.00	0.00	\$400,000.00	\$ 633.91	1617.00
60	LOMAS DEL CARRIL	PINO SUAREZ	112	GOMEZ FARAS Y FCO. JAVIER MINA	400.00	0.00	\$370,000.00	\$ 925.00	1438.00
61	LOS PRESIDENTES	ADOLFO DE LA HUERTA	20	LAZARO CARDENAS Y ADOLFO LOPEZ MATEOS	492.00	0.00	\$600,000.00	\$ 1,219.51	1488.00
62	LOS PRESIDENTES	EMILIO PORTES GIL	61	CARRETERA FEDERAL ACA-MEX Y VIRGINIA FARRAGAN	290.00	96.00	\$320,000.00	\$ 1,103.45	1206.00
63	MORELOS	ALDAMA	90	GRAL. MARCELINO GARCIA BARRAGAN Y TABACHINES	300.00	0.00	\$280,000.00	\$ 933.33	2757.00
64	MORELOS	SOR JUANA INES DE LA CRUZ	10	AVE. MARCELINO GARCIA BARRAGAN Y EMILIANO ZAPATA	245.00	0.00	\$250,000.00	\$ 1,020.41	1964.00
65	PUEBLO VIEJO	MIGUEL HIDALGO	230	CALZADA DEL PINO Y MIGUEL HIDALGO Y 2da PRIV. MIGUEL HIDALGO	400.00	0.00	\$220,000.00	\$ 550.00	3474.00
66	PUEBLO VIEJO	MARCELINO GARCIA BARRAGAN	127	EMILIANO ZAPATA Y MIGUEL HIDALGO	230.00	0.00	\$160,000.00	\$ 695.65	3302.00
67	RIO ESCONDIDO	RIO SECO	25	RIO MEZCALA Y RIO ESCONDIDO	325.00	0.00	\$150,000.00	\$ 461.54	3441.00
68	RIO ESCONDIDO	AVE. DEL TRABAJO	304	PAPALDAPAN Y RIO LERMA	235.00	0.00	\$160,000.00	\$ 680.85	3270.00
69	RUBEN JARAMILLO	INDEPENDENCIA	19	NETZAHUALCOYOTL Y NIÑO ARTILLERO	230.00	0.00	\$180,000.00	\$ 782.61	1930.00
70	RUBEN JARAMILLO	IGNACIO LOPEZ RAYON	203	AVE. SALVADOR ALLENDE Y MONTE DE LAS COLINAS	400.00	0.00	\$350,000.00	\$ 875.00	1800.00
71	SANTA MONICA	FRANCIA	38	NICARAGUA Y NUEVO MEXICO	400.00	0.00	\$95,000.00	\$ 237.50	3270.00
72	SANTA MONICA	LOS AMATES	SIN	FRANCIA Y VOCAADORES	200.00	0.00	\$110,000.00	\$ 550.00	3020.00
73	SANTA URSULA	AVE. AEROPUERTO	SIN	1RA Y AVE. AEROPUERTO	400.00	0.00	\$100,000.00	\$ 250.00	6857.00
74	SANTA URSULA	CAMINO A SANTA URSULA	SIN	CAMINO A SANTA URSULA	200.00	0.00	\$80,000.00	\$ 400.00	6789.00
75	SOLIDARIDAD	AV. PPAL	SIN	AV. PRINCIPAL	200.00	0.00	\$70,000.00	\$ 350.00	4865.00
76	SOLIDARIDAD	AVE. PPAL	SIN	AVE. PRINCIPAL	200.00	0.00	\$85,000.00	\$ 425.00	4820.00
77	TEMIXCO CENTRO	CUAUHTEMOC	18	VIBUSTIANO CARRANZA Y FCO IMADEDO	250.00	0.00	\$300,000.00	\$ 1,200.00	216.00
78	TEMIXCO CENTRO	VENUSTIANO CARRANZA	89	CUAUHTEMOC Y ALVARO OBREGON	200.00	0.00	\$250,000.00	\$ 1,250.00	195.00

"LA VALUACIÓN INMOBILIARIA COMO APOYO A LA DETERMINACIÓN DEL MONTO CATASTRAL, CASO DE ESTUDIO: MPIO. DE TEMIXCO, MORELOS".

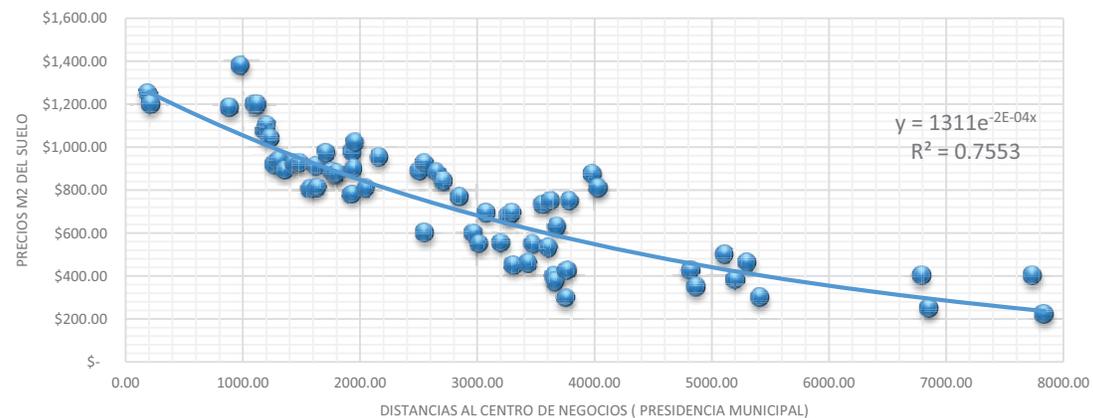


UNIDAD HABITACIONAL	VALLE VERDE	SIN	VALLE VERDE	250.00	0.00	\$300,000.00	\$ 1,200.00	741.00	
B1	UNIDAD HABITACIONAL VALLE VERDE	SIN	VALLE VERDE	250.00	0.00	\$300,000.00	\$ 1,200.00	741.00	
B2	UNIDAD HABITACIONAL VALLE VERDE	34	VALLE VERDE	200.00	0.00	\$250,000.00	\$ 1,250.00	724.00	
B3	VERGEL SANTA CRUZ	CAMINO SACA COSECHAS	CAMINO SACA COSECHAS	600.00	0.00	\$250,000.00	\$ 416.67	2261.00	
B4	VERGEL SANTA CRUZ	CAMINO SACA COSECHAS	SIN	500.00	0.00	\$240,000.00	\$ 480.00	2100.00	
B5	MIGUEL HIDALGO	5 DE MAYO	PRIVADA S/N Y BELAYO	280.00	0.00	\$250,000.00	\$ 892.86	1257.00	
B6	MIGUEL HIDALGO	5 DE MAYO	5 DE MAYO	245.00	77.00	\$230,000.00	\$ 938.78	1306.00	
B7	CAMPO EL RAYO	BOULEVARD APATLACO-TEMIXCO	BOULEVARD APATLACO-TEMIXCO	700.00	0.00	\$730,000.00	\$ 1,042.86	1234.00	
B8	CAMPO EL RAYO	BOULEVARD APATLACO-TEMIXCO	SIN	500.00	0.00	\$600,000.00	\$ 1,200.00	1106.00	
B9	CAMPO SOTELO	TULIO ESTRADA	SIN	900.00	0.00	\$1,050,000.00	\$ 1,166.67	1727.00	
B0	CAMPO SOTELO	TULIO ESTRADA	SIN	1000.00	0.00	\$900,000.00	\$ 900.00	1948.00	
B1	MARTINICAS	CAMINO SACA COSECHAS	SIN	120.00	0.00	\$55,000.00	\$ 458.33	2973.00	
B2	MARTINICAS	NOPALERA	SIN	200.00	0.00	\$100,000.00	\$ 500.00	2800.00	
B3	EL ENCAMISADERO	CAMINO AL CONALEP	SIN	PRIVADA DE XOCHCALCO Y AVE. CONALEP	328.00	0.00	\$300,000.00	\$ 914.63	995.00
B4	EL ENCAMISADERO	CAMINO AL CONALEP	126	CASERIO "W" DE SEPTIEMBRE	220.00	80.00	\$260,000.00	\$ 1,181.82	893.00
B5	FRACC. GRANJAS MERIDA	AVE. YUCATAN, CARRRET. ACATLIPA	48	GUTY GARDENS Y ROSADO VEGA	200.00	0.00	\$150,000.00	\$ 750.00	3633.00
B6	FRACC. GRANJAS MERIDA	RAYITO DE SOL	8	CRUZ DEL PUENTE	300.00	0.00	\$220,000.00	\$ 733.33	3562.00

GRAFICA DE LA RELACION PRECIO DEL SUELO-DISTANCIA AL CENTRO DE NEGOCIOS EN EL MUNICIPIO DE TEMIXCO. EJERCICIO 2



GRAFICA DEMOSTRATIVA DE TENDENCIA DE PRECIOS (ANALISIS DE DISPERSION) EJERCICIO DOS





X. CONSIDERACIONES.

Toda propiedad cercana al centro tiene un mayor valor, hecho que se da en toda el área de investigación.

Se observa en estas gráficas de dispersión de los precios del suelo del municipio de Temixco, que muestra claramente la relación que existe entre estas dos variables (distancia y precio/m²) en donde encontramos que sobre la línea se ubican los puntos de datos de precios, utilizando la línea de tendencia exponencial la que de acuerdo a los datos resulta la más adecuada para nuestro ejercicio, el R² obtenido confirma que efectivamente existe la relación que se plantea y que presentan una asociación de mayor jerarquía.

En conclusión: considerando aspectos teóricos y técnicos se logró con éxito alcanzar el objetivo general de esta tesina que es identificar el factor determinante de los montos inmobiliarios en el Municipio de Temixco (relación distancia-precio) mediante un método matemático de regresión lineal para efectos de actualización de los montos catastrales, donde el R² da un valor de 0.7553, es decir que el **factor localización** incide directamente en la relación distancia-precio, el restante 0.2447 se puede explicar mediante los otros factores que intervienen en el valor de un bien inmueble, a decir: económicos, sociales, legales, gubernamentales, políticos y físicos, (Género, calidad, Ubicación, topografía, vista, accesibilidad, frente, fondo, etc).

DESARROLLO

Durante el desarrollo de esta investigación, se obtuvieron resultados a partir de datos directos como documentos y sistema de cálculo informático utilizados actualmente en la oficina de la Dirección de Catastro del municipio de Temixco, así como de la investigación de campo en todas las colonias del mismo. Así también las fórmulas, imágenes y gráficos, fueron realizados en base al cúmulo de información proporcionado en la especialización de valuación inmobiliaria por el staff de catedráticos, así como el uso de las herramientas de computo actuales como son: word, excell, autocad, google maps, power point, paint, etc.

SINTESIS:

Premisa: Identificar la relación de incidencia en el precio del suelo entre el centro de negocios y la distancia a éste.

Espectro ; 102 colonias, incluidos condominios y unidades habitacionales.

Base del análisis: Historia y actividad económica= Centro de Temixco, Morelos.

Plano y tabla: Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Temixco, Dirección de Catastro del Municipio de Temixco.

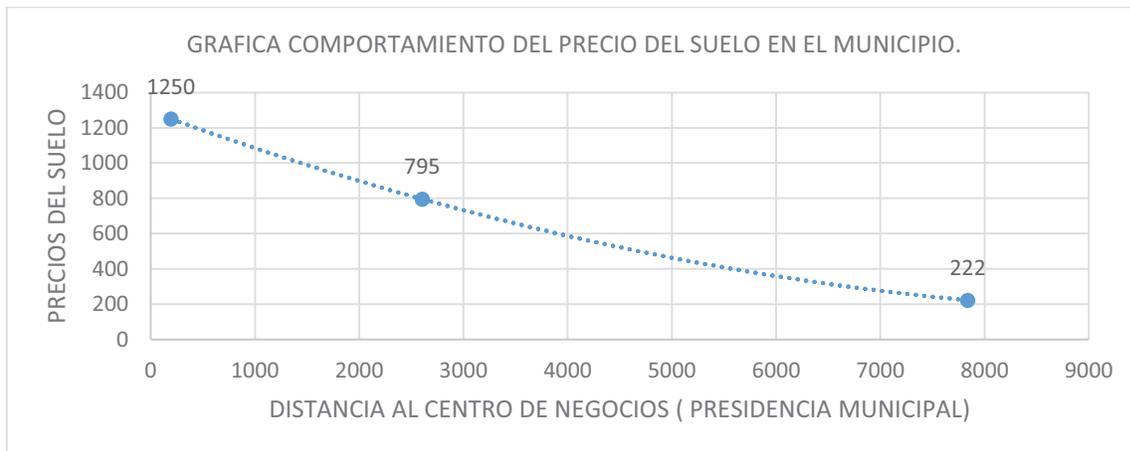
Distancia Promedio en el Municipio: 2,606 mts (Al Centro de Negocios)

Precio del suelo Promedio en el Municipio: **\$ 795.00 m²**

Precio del suelo máximo según formula: **\$1,250.00 m²**

Precio del suelo medio según formula: **\$795.00 m²**

Precio del suelo mínimo según formula: **\$222.00 m²**



OTROS FACTORES QUE AFECTAN LOS VALORES DEL SUELO.

Una vez determinados los montos del suelo en base a un modelo matemático, se procede a considerar otras fuerzas modificadoras de valor del suelo, siendo éstas cuatro, de las cuales, al menos una afecta a cualquier predio, y estas son:

“Se debe considerar que el valor de un bien, está expuesto a cambios constantes debido a la dinámica propia del mercado. Al crecimiento de a ciudad, a la inflación, al cambio de uso y vocación de los predios a las vocaciones que los mismos pudieran sufrir (en perjuicio o beneficio), etc”⁵

1.- FUERZA SOCIAL:

Los constantes cambios que vive una sociedad se ven necesariamente manifiestos en la imagen que la zona presenta, así vemos que asentamientos habitacionales que con el tiempo se degradan al ser modificados atendiendo a la ubicación de éstos en relación al polo de desarrollo central; los centros históricos en todo el mundo han tenido que ser rescatados pues su degradación fue acelerada. Así mismo, cuando se anuncia o se prevé un cambio social en la zona de enclave de determinado inmueble, se inicia en ésta, no solo en el predio un movimiento desusual en los valores al alterar definitivamente la oferta y la demanda.

Este factor o fuerza es compañera de la “fuerza política” pues los fenómenos sociales se presentan, algunas veces por decisiones políticas, o bien con su anuencia, lo que genera algunas conductas incorrectas. Por ejemplo: se autoriza o tolera una estación de transferencia de basura, pandillerismo, prostitución, inseguridad, comercio ambulante, cierre de circuito de transporte público, etc. Cualquiera de estos fenómenos sociales modifica de manera importante la deseabilidad de la zona de influencia, lo que se manifiesta en el valor de los inmuebles. Lo mismo afectan al mercado en la zona, las marchas, manifestaciones, mercados ambulantes “tianguis”, Ferias, etc.



1.- FUERZA POLÍTICA:

Las decisiones (de diversa índole) tomadas por las autoridades modifican los valores de los predios afectados, éstas son múltiples y pueden encontrarse veladas (cambio de autoridades) o adecuadamente notificadas (cambio de uso del suelo), por lo que se puede asegurar que un movimiento político en una zona "x" afectará los valores de los predios localizados en la misma.

Este Factor se presenta cuando han habido declaraciones políticas de alguna autoridad de afectar espacios, provocando inquietudes en los propietarios respecto del valor de sus bienes, creando expectativas ante el futuro de los mismos. Esta acción puede incidir en la oferta y demanda que por consecuencia, incrementa ó disminuyen los valores del suelo.

Caso ejemplar son las inquietudes provocadas a los precios del suelo al anunciarse la Construcción del nuevo aeropuerto en San Salvador Atenco, lo mismo al anunciarse la construcción del segundo piso del Periférico o el anuncio del nuevo Aeropuerto de la Ciudad de México, obra transexenal que sin duda, afectará los valores de los predios ubicados en la inmediaciones del mismo. Estas decisiones crean en los propietarios un ambiente de incertidumbre acerca de que pasará con sus inmuebles ubicados dentro del área de influencia, no solo de aquellos que serán afectados.

La publicación del Bando 2 modificó totalmente el comportamiento de los valores en la ciudad de México, beneficiando sólo a algunas delegaciones y acotando el mercado inmobiliario en la mayor parte. En otras ciudades puede ocurrir lo mismo con la actualización de sus Programas de Desarrollo Urbano.

Este factor es tan importante, y su efecto tan determinante, que una declaración sobre alguna decisión política puede generar especulaciones que afectan el valor del suelo.

2.- FUERZA ECONÓMICA:

Ante la simple expectativa de un movimiento económico (devaluación por ejemplo) el propietario de un bien decide conservarlo, sin embargo el poseedor de un capital, por pequeño que éste sea trata de ponerlo a resguardo intentando adquirir un bien raíz por lo que la demanda crece, disminuyendo la oferta, lo que necesariamente provocará que el fenómeno se manifieste incrementando los valores de los bienes.

Cuando la economía se encuentra a la alza, la población obtiene mejores ingresos, que deriva en mayor demanda y mejores montos de valor de los inmueble, si la economía está deteriorada, genera inflación y un constante movimiento del mercado, presentandose el fenómeno inflacionario, se retira del mercado por simple incapacidad de pago el consumidor final del mercado inmobiliario.

4.- FUERZA FÍSICA:

Cuando un inmueble ve alterada su geometría por causas varias, su valor tambien se modifica.

Una expropiación parcial, ésta mutila al bien pese a que beneficia a otros.

Un cambio de uso de suelo, pudiera ser que modificara el COS y el CUS, con lo que alteraría las posibilidades de uso del mismo predio, incrementando su valor si lo beneficia y disminuyendolo si lo perjudica, en ambos casos la afectación podrá estimarse en base al posible mayor y mejor uso.

Otros elementos que lateran el comportamientos de los valores pueden deberse a: la inclusión de una acción urbana,(línea de metro, subterráneo o elevado, metrobus de superficie, paso a desnivel, paso peatonal, vuelta inglesa, instalación de subestación eléctrica, planta de tratamiento de aguas, mercado, mercado sobre ruedas, tianguis, prostitución callejera, terminales de transporte, ferias



populares, cantinas, escuelas, cambio de sentido en una arteria vial, etc). El solo mencionarlas hace que se piense en las diferencia de valores antes de conocer siquiera su influencia.

Este factor tiene que ver principalmente con las características físicas del predio, pues su forma, superficie, topografía, permeabilidad, ubicación, etc., son agentes modificadores del valor, pues en función de estos, tendrá mayor o menor deseabilidad en el mercado, por ejemplo un predio agrícola basa su valor en las características del suelo y el subsuelo, calidad de la tierra, permeabilidad o no, y por supuesto su superficie, lo que determina su rentabilidad en el mercado, pero depende también su ubicación, pues dependiendo del entorno este predio podrá tener mayor deseabilidad para otros usos, comercial, habitacional, etc., que incrementara de manera importante su valor.

5.- FUERZA PSICOLOGICA:

Esta quinta fuerza no siempre es considerada pero es de gran importancia, sobre todo en aquellos sitios que de alguna manera han visto modificada su deseabilidad debido a la presencia de ciertas eventualidades como pudieran ser terremotos, inundaciones, tormentas, granizadas, perturbaciones eléctricas, etc.

Estos fenómenos dejan en ambiente una sensación de inseguridad que hace patente una disminución de valor en los predios ahí localizados pues la deseabilidad por ocuparlos es menor.



Ahora bien, se procede a realizar la propuesta, objeto de este trabajo, citando la “Tabla de Valores” (montos) que utiliza el catastro municipal, como base para el cálculo del impuesto predial en el municipio de Temixco, siendo la siguiente:

COLONIA	REGION	VALOR MINIMO	VALOR MAXIMO
CENTRO	01	\$ 250.00	\$ 400.00
U.H.VALLE VERDE		\$ 250.00	\$ 350.00
FRACC. RIO APATLACO		\$ 300.00	\$ 450.00
FRACC. LOS ARCOS		\$ 300.00	\$ 450.00
LOMAS DEL CARRIL	02	\$ 250.00	\$ 350.00
LOMAS DE GUADALUPE		\$ 250.00	\$ 350.00
LOS PRESIDENTES	03	\$ 250.00	\$ 350.00
ALTA PALMIRA	04	\$ 200.00	\$ 300.00
FRACC. LOMAS DE CUERNAVACA	05	\$ 500.00	\$ 650.00
U. HAB. LOS SABINOS		\$ 500.00	\$ 650.00
FRACC. BURGOS DE CUERNAVACA	06	\$ 500.00	\$ 650.00
FRACC. BRISAS DE CUERNAVACA	07	\$ 400.00	\$ 500.00
FRACC. GRANJAS MERIDA	08	\$ 350.00	\$ 450.00
ACATLIPA	09	\$ 250.00	\$ 350.00
LOS SABINOS DE ACATLIPA		\$ 300.00	\$ 400.00
ACATLIPA	10	\$ 250.00	\$ 350.00
RUBEN JARAMILLO	11	\$ 200.00	\$ 300.00
10 DE ABRIL		\$ 200.00	\$ 300.00
CAMPAMENTO FLORENCIO MEDRANO	12	\$ 200.00	\$ 300.00
AZTECA	13	\$ 250.00	\$ 350.00
MORELOS	14	\$ 200.00	\$ 300.00
LAS ANIMAS	15	\$ 350.00	\$ 400.00
CAMPO SOTELO		\$ 250.00	\$ 350.00
GEO VILLAS LA HACIENDA	16	\$ 300.00	\$ 400.00
AEROPUERTO		\$ 200.00	\$ 300.00
TETLAMA	20	\$ 120.00	\$ 150.00
CUENTEPEC		\$ 120.00	\$ 150.00
PUEBLO VIEJO	21	\$ 25.00	\$ 100.00
LAURO ORTEGA		\$ 250.00	\$ 350.00
CONJUNTO URBANO AYUNTAMIENTO 2000		\$ 300.00	\$ 400.00

En función de la investigación del mercado de suelo en el municipio, se procede entonces a realizar la comparación entre los precios de mercado y los de la “Tabla de Valores”(montos) obteniendo lo siguiente:

MONTOS SEGÚN CATASTRO MUNICIPAL:				INVESTIGADO EN MERCADO		
COLONIA	REGION	VALOR MINIMO	VALOR MAXIMO	DIS. CENTRO DE NEGOCIOS.N.	PRECIO DEL SUELO	% diferencia
CENTRO	01	\$ 250.00	\$ 400.00	100	\$ 1,250.00	500.00%
U.H.VALLE VERDE		\$ 250.00	\$ 350.00	700	\$ 1,200.00	480.00%
FRACC. RIO APATLACO		\$ 300.00	\$ 450.00	500	\$ 670.00	223.33%
FRACC. LOS ARCOS		\$ 300.00	\$ 450.00	300	\$ 900.00	300.00%
LOMAS DEL CARRIL	02	\$ 250.00	\$ 350.00	1600	\$ 633.00	253.20%
LOMAS DE GUADALUPE		\$ 250.00	\$ 350.00	1100	\$ 933.00	373.20%
LOS PRESIDENTES	03	\$ 250.00	\$ 350.00	1200	\$ 1,100.00	440.00%
ALTA PALMIRA	04	\$ 200.00	\$ 300.00	3200	\$ 1,200.00	600.00%
FRACC. LOMAS DE CUERNAVACA	05	\$ 500.00	\$ 650.00	700	\$ 2,600.00	520.00%
U. HAB. LOS SABINOS		\$ 500.00	\$ 650.00	780	\$ 2,200.00	440.00%
FRACC. BURGOS DE CUERNAVACA	06	\$ 500.00	\$ 650.00	670	\$ 2,500.00	500.00%
FRACC. BRISAS DE CUERNAVACA	07	\$ 400.00	\$ 500.00	950	\$ 3,000.00	750.00%
FRACC. GRANJAS MERIDA	08	\$ 350.00	\$ 450.00	3600	\$ 750.00	214.29%
ACATLIPA	09	\$ 250.00	\$ 350.00	4000	\$ 1,200.00	480.00%
LOS SABINOS DE ACATLIPA		\$ 300.00	\$ 400.00	2800	\$ 850.00	283.33%
ACATLIPA	10	\$ 250.00	\$ 350.00	3500	\$ 1,300.00	520.00%
RUBEN JARAMILLO	11	\$ 200.00	\$ 300.00	1800	\$ 875.00	437.50%
10 DE ABRIL		\$ 200.00	\$ 300.00	3600	\$ 533.00	266.50%
CAMPAMENTO FLORENCIO MEDRANO	12	\$ 200.00	\$ 300.00	1400	\$ 1,100.00	550.00%
AZTECA	13	\$ 250.00	\$ 350.00	1200	\$ 1,100.00	440.00%
MORELOS	14	\$ 200.00	\$ 300.00	1900	\$ 1,020.00	510.00%
LAS ANIMAS	15	\$ 350.00	\$ 400.00	980	\$ 1,300.00	371.43%
CAMPO SOTELO	16	\$ 250.00	\$ 350.00	1900	\$ 900.00	360.00%
GEO VILLAS LA HACIENDA		\$ 300.00	\$ 400.00	1700	\$ 800.00	266.67%
AEROPUERTO	18	\$ 200.00	\$ 300.00	4000	\$ 800.00	400.00%
TETLAMA	20	\$ 120.00	\$ 150.00	6500	\$ 600.00	500.00%
CUENTEPEC		\$ 120.00	\$ 150.00	8400	\$ 500.00	416.67%
PUEBLO VIEJO	21	\$ 25.00	\$ 100.00	3400	\$ 550.00	2200.00%
LAURO ORTEGA		\$ 250.00	\$ 350.00	3700	\$ 450.00	180.00%
CONJUNTO URBANO AYUNTAMIENTO 2000		\$ 300.00	\$ 400.00	3700	\$ 500.00	180.00%



Se observa una diferencia muy notable entre los “Valores”(montos) que utiliza el catastro municipal y los precios que oscilan en el mercado. Esto representa un cobro desigual e injusto, pues en los predios de mayor monto pagan poco impuesto, y los predios de menor monto pagan la mitad de lo que paga la clase pudiente. Los únicos que de alguna manera se ven beneficiados con este sistema de cálculo, son los contribuyentes de las zonas rurales: Tetlama, Cuentepec y Pueblo Viejo.

PROPUESTA

Expuesta la desigualdad y tomando en cuenta las dificultades políticas, sociales y económicas que enfrentan las autoridades municipales para la aplicación del Valor (monto) comercial como base para cálculo. **Se propone el cobro del impuesto predial en función al modelo matemático propuesto, así como a la ponderación de los servicios públicos con los que cuenta cada predio respecto a su región catastral.**

Se propone una ponderación del 3% por cada servicio municipal con que cuenta la región catastral, ya que se estima que cuando una colonia **cuenta con todos estos servicios**, los predios aumentan de precio como mínimo un 20% ; así que, se procede a hacer el cálculo de los montos por región catastral de acuerdo a la investigación de mercado realizada, (cuya información se encuentra en las cédulas inmobiliarias elaboradas), a partir del precio del suelo según mercado; siendo estos:

- EE- Energía Eléctrica
- ALP- Alumbrado Público
- DREN- Drenaje Público
- AP- Agua Potable
- PAV- Pavimentación
- US- Uso de Suelo

Se obtiene el siguiente cuadro de valores (montos) actualizados:

MONTOS SEGÚN CATASTRO MUNICIPAL:				INVESTIGADO EN MERCADO		SERVICIOS PUBLICOS CON QUE CUENTA LA REGION CATASTRAL						
COLONIA	REGION	VALOR MINIMO	VALOR MAXIMO	DIS. CENTRO DE NEGOCIOS.	PRECIO DEL SUELO	EE 3%	ALP 3%	DREN 3%	AP 3%	PAV 3%	US 3%	MONTO ACTUALIZADO
CENTRO	01	\$ 250.00	\$ 400.00	100	\$ 1,250.00	\$ 37.50	\$ 37.50	\$ 37.50	\$ 37.50	\$ 37.50	\$ 37.50	\$ 1,475.00
U.H.VALLE VERDE		\$ 250.00	\$ 350.00	700	\$ 1,200.00	\$ 36.00	\$ 36.00	\$ 36.00	\$ 36.00	\$ 36.00	\$ 36.00	\$ 1,416.00
FRACC. RIO APATLACO		\$ 300.00	\$ 450.00	500	\$ 670.00	\$ 20.10	\$ 20.10	\$ 20.10	\$ 20.10		\$ 20.10	\$ 770.50
FRACC. LOS ARCOS	02	\$ 300.00	\$ 450.00	300	\$ 900.00	\$ 27.00	\$ 27.00			\$ 27.00		\$ 1,008.00
LOMAS DEL CARRIL		\$ 250.00	\$ 350.00	1600	\$ 633.00	\$ 18.99	\$ 18.99		\$ 18.99			\$ 689.97
LOMAS DE GUADALUPE		\$ 250.00	\$ 350.00	1100	\$ 933.00	\$ 27.99	\$ 27.99	\$ 27.99	\$ 27.99	\$ 27.99		\$ 1,072.95
LOS PRESIDENTES	03	\$ 250.00	\$ 350.00	1200	\$ 1,100.00	\$ 33.00	\$ 33.00	\$ 33.00		\$ 33.00		\$ 1,232.00
ALTA PALMIRA	04	\$ 200.00	\$ 300.00	3200	\$ 1,200.00	\$ 36.00	\$ 36.00		\$ 36.00			\$ 1,308.00
FRACC. LOMAS DE CUERNAVACA	05	\$ 500.00	\$ 650.00	700	\$ 2,600.00	\$ 78.00	\$ 78.00	\$ 78.00	\$ 78.00	\$ 78.00	\$ 78.00	\$ 3,068.00
U. HAB. LOS SABINOS		\$ 500.00	\$ 650.00	780	\$ 2,200.00	\$ 66.00	\$ 66.00	\$ 66.00	\$ 66.00	\$ 66.00	\$ 66.00	\$ 2,596.00
FRACC. BURGOS DE CUERNAVACA		\$ 500.00	\$ 650.00	670	\$ 2,500.00	\$ 75.00	\$ 75.00	\$ 75.00	\$ 75.00	\$ 75.00	\$ 75.00	\$ 2,950.00
FRACC. BRISAS DE CUERNAVACA	07	\$ 400.00	\$ 500.00	950	\$ 3,000.00	\$ 90.00	\$ 90.00	\$ 90.00	\$ 90.00	\$ 90.00	\$ 90.00	\$ 3,540.00
FRACC. GRANJAS MERIDA	08	\$ 350.00	\$ 450.00	3600	\$ 750.00	\$ 22.50	\$ 22.50		\$ 22.50	\$ 22.50		\$ 840.00
ACATLIPA	09	\$ 250.00	\$ 350.00	4000	\$ 1,200.00	\$ 36.00	\$ 36.00	\$ 36.00	\$ 36.00			\$ 1,344.00
LOS SABINOS DE ACATLIPA		\$ 300.00	\$ 400.00	2800	\$ 850.00	\$ 25.50	\$ 25.50		\$ 25.50	\$ 25.50		\$ 952.00
ACATLIPA	10	\$ 250.00	\$ 350.00	3500	\$ 1,300.00	\$ 39.00	\$ 39.00				\$ 39.00	\$ 1,456.00
RUBEN JARAMILLO	11	\$ 200.00	\$ 300.00	1800	\$ 875.00	\$ 26.25	\$ 26.25		\$ 26.25	\$ 26.25		\$ 980.00
10 DE ABRIL		\$ 200.00	\$ 300.00	3600	\$ 533.00	\$ 15.99	\$ 15.99	\$ 15.99		\$ 15.99		\$ 596.96
CAMPAMENTO FLORENCIO MEDRANO	12	\$ 200.00	\$ 300.00	1400	\$ 1,100.00	\$ 33.00	\$ 33.00		\$ 33.00			\$ 1,199.00
AZTECA	13	\$ 250.00	\$ 350.00	1200	\$ 1,100.00	\$ 33.00	\$ 33.00					\$ 1,166.00
MORELOS	14	\$ 200.00	\$ 300.00	1900	\$ 1,020.00	\$ 30.60	\$ 30.60		\$ 30.60	\$ 30.60		\$ 1,142.40
IAS ANIMAS	15	\$ 350.00	\$ 400.00	980	\$ 1,300.00	\$ 39.00	\$ 39.00		\$ 39.00	\$ 39.00		\$ 1,456.00
CAMPO SOTELO	16	\$ 250.00	\$ 350.00	1900	\$ 900.00	\$ 27.00				\$ 27.00	\$ 27.00	\$ 1,008.00
GEO VILLAS LA HACIENDA		\$ 300.00	\$ 400.00	1700	\$ 800.00	\$ 24.00		\$ 24.00	\$ 24.00			\$ 872.00
AEROPUERTO	18	\$ 200.00	\$ 300.00	4000	\$ 800.00	\$ 24.00						\$ 824.00
TETLAMA		\$ 120.00	\$ 150.00	6500	\$ 600.00	\$ 18.00			\$ 18.00			\$ 636.00
CUENTEPEC		\$ 120.00	\$ 150.00	8400	\$ 500.00	\$ 15.00	\$ 15.00		\$ 15.00			\$ 545.00
PUEBLO VIEJO	21	\$ 25.00	\$ 100.00	3400	\$ 550.00	\$ 16.50	\$ 16.50	\$ 16.50				\$ 599.50
LAURO ORTEGA		\$ 250.00	\$ 350.00	3700	\$ 450.00	\$ 13.50		\$ 13.50				\$ 477.00
CONJUNTO URBANO AYUNTAMIENTO 2000		\$ 300.00	\$ 400.00	3700	\$ 500.00		\$ 15.00		\$ 15.00		\$ 15.00	\$ 545.00



Actualizados los montos, queda perfectamente identificada las regiones catastrales que poseen los mayores montos, es decir, las correspondientes a los fraccionamientos: Lomas de Cuernavaca y Unidad Habitacional los Sabinos (región 05) con montos de \$3,068 y \$2,596 pesos respectivamente, así como Fraccionamiento Burgos y Brisas de Cuernavaca (región 06 y 07) con montos de \$2,950 y 3,450 pesos; estos fraccionamientos, tal como se mencionó anteriormente, cuentan con los mejores servicios municipales y cuyo origen obedecen a los esquemas de diseño, comercialización y desarrollo de centros residenciales, por lo cual se recomienda que sea considerados ENCLAVES CATASTRALES como tal.

Las regiones catastrales correspondientes al primer cuadro citadino y las subsecuentes (regiones 01,02,03,04), cuentan con menos servicios municipales que los fraccionamientos residenciales por lo cual sus montos quedan en un rango entre \$ 689.00 y \$1,475 pesos.

Las regiones 08 a la 16 corresponden a las colonias ubicadas más al sur del municipio, cuentan con menos servicios municipales aún y los precios del suelo caen en función de la distancia al centro de negocios (presidencia municipal), sin embargo sus montos repuntan debido a que cuentan con un subcentro de negocios ubicado en la colonia Acatlipa. Sus montos quedan en un rango de \$596.00 a \$1,496 pesos.

Por último se tiene a las regiones 18, 19, 20 y 21 que son las que más adolecen de los servicios municipales, ubicados en las partes altas del municipio (poniente), por lo cual sus montos ya actualizados quedan en un rango entre \$477.00 y \$ 1,008 pesos, siendo de especial mención la colonia Lauro Ortega, la que menos servicios cuenta.

Al realizar el proceso de cálculo establecido, es decir, tomar los primeros 70, 000 pesos del monto para aplicar la tasa del 2 al millar y 3 al millar sobre monto adicional, **en base a la tabla de valores (montos) actualizada**, hará mas justo, proporcional y equitativo el cobro del impuesto predial; el municipio se hará llegar mayores ingresos y estará en condiciones de otorgar a sus contribuyentes los servicios publicos necesarios y eficientes que con sobrada razón reclaman.

Retomando el ejemplo de cálculo para la región 06 (Fracc. Burgos de Cuernavaca), Se considera ahora un valor de suelo de \$2,950.00 pesos, considerando los mismos costos de las construcciones de la Ley de Ingresos municipal: Habitacional clase D Y E, de 2,885 Y 3,300 pesos respectivamente. quedaría:

Valor del suelo para esta zona: \$ 2,950 pesos m2

Valor de las construcciones: \$ 2,885 pesos m2

Para el caso de un inmueble con 400 m2 de terreno (lote tipo) y 250 m2 de construccion, el pago por concepto de impuesto predial queda de la siguiente manera:

Terreno \$2,950.00 (400.00)= \$ 1,180,000 pesos

Construcciones: \$ 2,885.00 (250.00)= \$ 721,250 pesos

Suma: 1,901,250 pesos, a esta cantidad, de acuerdo con la Ley de Ingresos, se toman los primeros 70 mil pesos para aplicar la tasa del 2 al millar, es decir: \$ 70,000 (0.002)= \$ 140.00 pesos.

Para el excedente de inmuebles urbanos: Tasa del 3 al millar.

\$1,901,250 -70,000=\$ 1,831,250 (0.003)= \$ 5,493.75 pesos.

140,00 + 5,493.75=\$ 5,673.75 pesos, a este importe se le aplica un impuesto del 25% que el municipio recauda por concepto de: **Para el estado:** \$ 5,673.75 (0.25) = \$ 1,418.43



TOTAL A PAGAR TERRENO Y CONSTRUCCIONES: \$ 7,092.18 Pesos

Para terreno baldío: $70,000(0.002) = 140.00$; $\$1,180,000 - 70,000 = \$1,110,000(0.003) = \$3,330 + 140 = \$3,470,00(1.25) = \$4,337.50$ pesos.

Cálculo anterior:

Terreno y construcciones: **\$ 3,479.68**

Solo terreno: **\$775.00**

Para el caso de las zonas rurales, region con valores (montos) inmobiliarios muy bajos, región 20, correspondiente a Tetlama y Cuentepec, el nuevo cálculo quedaría:

Valor del suelo para esta zona: \$ 545.00 pesos m²

Valor de las construcciones: \$ 1,100.00 pesos m²

Para el caso de un inmueble con 500 m² de terreno (lote tipo, aquí las superficies de los predios son mayores, por tratarse de una zona rural) y 60 m² de construccion, el pago por concepto de impuesto predial quedaria de la siguiente manera:

Terreno: $\$545.00(500.00) = \$272,500$ pesos

Construcciones: $\$1,100(60.00) = \$66,000$ pesos

Suma: \$338,500 pesos, a esta cantidad, de acuerdo con la Ley de Ingresos, se toman los primeros 70 mil pesos para aplicar la tasa del 2 al millar, es decir: $\$70,000(0.002) = \140.00 pesos.

Para el excedente de inmuebles rusticos: Tasa del 2 al millar.

$\$338,500 - 70,000 = \$268,500(0.002) = \$537,00$ pesos. $140,00 + 537,00 = \$677,00$ pesos, a este importe se le aplica un impuesto del 25% que el municipio recauda por concepto de: **Para el estado.**

$677,00(0.25) = \$169.25$ **TOTAL A PAGAR TERRENO Y CONSTRUCCIONES: \$ 846.25 Pesos**

Para terreno baldío: $\$272,500(0.002) = \$545.00(1.25) = \$681.25$ pesos.

Cálculo anterior:

Terreno y construcciones: **\$ 333.75**

Solo terreno: **\$175.00**

“Se comprueba por lo tanto, que el actualizar la tabla de valores (montos) trae como consecuencia que el cobro por concepto predial sea mas justo y equitativo, ya que pagarán más quienes mejores servicios municipales tengan y su localización sea más favorable”



XI. CONCLUSIÓN:

Lo expuesto en el presente trabajo, utilizando *LA VALUACION INMOBILIARIA COMO APOYO A LA DETERMINACION DEL MONTO CATASTRAL, EN EL MUNICIPIO DE TEMIXCO, MORELOS*, permitirá al catastro municipal, incrementar la recaudación fiscal en este rubro, mediante una determinación de los montos de forma objetivo, clara y justa, racionalizando así la diferencia entre el “valor catastral”(monto) y el valor de mercado y que deberá manifestarse en más y mejores servicios públicos municipales.

Esta es una propuesta de determinación de montos catastrales de forma masiva, se deberá realizar un análisis de cada predio en particular para lograr mayor precisión del Valor de Mercado, según sus características.

RECOMENDACIONES

- a) Se recomienda establecer un programa de revisión y actualización del “Monto Catastral” de cada predio, aplicando la tabla de montos propuesta.
- b) Añadir a los expedientes de cada predio, la información referente a la ubicación con coordenadas geo-referenciadas, para la determinación de su distancia hacia el centro de mayor valor, básico para la aplicación del modelo propuesto.
- c) Promover la adecuación de la tasa del impuesto predial ante las instancias competentes, considerando la aplicación del precio de mercado, para evitar confusiones con la aplicación de “otros valores”.
- d) Que la autoridad municipal acepto el reto del Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 23 de diciembre de 1999, que dice: **"Antes del ejercicio fiscal 2002, las legislaturas de los estado, en coordinación con los municipios respectivos, adoptarán las medidas conducentes a fin de que los valores unitarios del suelo que sirven de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, sean equiparables a los valores del mercado de dicha propiedad y procederán, en su caso, a realizar las adecuaciones correspondientes a la tasa aplicable para el cobro de las mencionadas contribuciones, a fin de garantizar su apego a los principios de proporcionalidad y equidad"**.
- e) Que la autoridad tome la determinación de regularizar catastralmente a las comunidades que se asentaron en tierra ejidal, acabar con el clientelismo político en detrimento de la tributación catastral. Con la finalidad de cumplir el compromiso de garantizar los principios de proporcionalidad, justicia y equidad.



La tierra posee una posición única y central en la teoría social, política y económica. La tierra sostiene toda la vida y se encuentra en el centro de las culturas y las instituciones humanas. Se han librado guerras sobre las tierras, y los derechos a la propiedad de la tierra están contenidos en las leyes de todas las naciones libres y defendidos por sus cortes judiciales.

“Esa característica única de la tierra se deriva del hecho de su oferta fija y de su inmovilidad. La tierra no puede ser manufacturada o reproducida. Así mismo, la tierra es un factor de producción que se requiere directa o indirectamente en la producción de todos los otros bienes. La tierra constituye nuestro más básico recurso, y es la fuente de toda la riqueza”.⁶

6 Eckert, Joseph K. “Tasación de la propiedad y administración de la evaluación1.” Chicago, Ill.: Asociación Internacional de Oficiales de la Evaluación. 1990



BIBLIOGRAFIA:

BIBLIOGRAFÍA Y REFERENCIAS ELECTRÓNICAS

- Ley de Catastro del Estado de Morelos.
- Ley de Ingresos para el Municipio de Temixco, 2013.
- "location theory". Encyclopædia Britannica. Encyclopædia Britannica Online. Encyclopædia Britannica Inc., 2012. Web. 07 May. 2012
- <<http://www.britannica.com/EBchecked/topic/345682/location-theory>>.
- http://es.wikipedia.org/wiki/Teoria_de_la_localización_de_von_Thünen
- David Ricardo y la Renta Residual del Suelo
- Eckert, Joseph K., editor. 1990. "Tasación de la propiedad y administración de la evaluación." Chicago, Ill
- INEGI, Censo de Población y Vivienda 2010
- Greene Castillo, Fernando (2013), "Apuntes de la Materia de Catastro Urbano", Especialidad de valuación inmobiliaria; Facultad de Arquitectura. División de estudios de Posgrado, UNAM; México, D.F.
- Daniel J. Silva Troop.(2013) "Apuntes de la Materia de valuación I", Especialidad de valuación inmobiliaria; Facultad de Arquitectura. División de estudios de Posgrado, UNAM; México, D.F.
- Romero Salgado, Evaristo A. (2013); Apuntes de la materia de Principios de Economía", Especialidad de valuación inmobiliaria; Facultad de Arquitectura. División de estudios de Posgrado, UNAM; México, D.F.
- Lagarda Lagarda Ignacio (2006-2009) "El Catastro"
- Programa Estatal de Desarrollo Urbano 2007-2012, Diagnostico Integrado. Publicado en Internet.
- Plano Catastral del Municipio de Temixco, Morelos. (Subdividido en regiones catastrales).
- Constitución Política de Los Estados Unidos Mexicanos.