

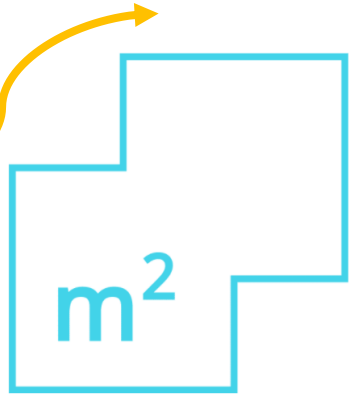
# Cuernavaca: Cómo recaudar más predial, sin fracasar en el intento



# ¿Cómo se calcula la base gravable y el impuesto predial?

Superficie de terreno **X** el  
valor del metro cuadrado

Rango  
De \$200 a \$4,400  
Según región



**Base Gravable**  
(valor propiedad)



**Impuesto predial**

Factor

Primeros \$70,000 **X** .002 (\$140)

+

Resto del valor de la Base Gravable **X** .003

**X**

# Valores del metro cuadrado

Cada región tiene un rango de valor del metro cuadrado del terreno

Mínimo

Máximo

De \$200

A \$4,400



# Sobre la propuesta de actualización de predial

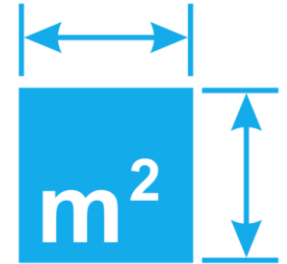
- 1) Actualizar predios que no se han actualizado antes de 2008
- 1) Predios con errores en sus datos (superficie, base gravable)

## ¿Cómo se calculó?

# Se dividió por tamaño de superficie y actualizó tomando en cuenta nuevos rangos de valores



Menos de 100 m<sup>2</sup>  
**17,746 predios**



113 predios con  
superficie 0.0






De 100 a 400 m<sup>2</sup>  
**71,506 predios**



Más de 400 m<sup>2</sup>  
**27,774 predios**

- ✓ De 58,188 predios se dejó la misma base gravable, la mayoría son predios actualizados posterior a 2007
- ✓ De 58,891 predios aumentó la base gravable, la mayoría son predios que no se han actualizado antes de 2008

### Predios en que se aumentó la Base Gravable

	Tamaño superficie	Número predios	Promedio aumento
	Menos de 100 m2	4,097	<b>\$ 138</b> De \$1 hasta \$501
	De 100 a 400 m2	35,058	<b>\$ 588</b> De \$1 hasta \$3,008
	Más de 400 m2	19,376	<b>\$ 9,151</b> De \$1 hasta \$ 5,371,990

# Predios a los que se les aumentó la Base Gravable y predial



Aumento predial	Menor a 100 m2	De 100 a 400 m2	Mayor a 400 m2	Total	Porcentaje
<b>Sin cambio</b>	14,292	36,648	7,978	<b>58,918</b>	<b>50%</b>
De \$1 a \$100	2,527	3,211	233	5,971	5%
De \$101 a \$500	1,039	15,001	1,103	17,143	15%
De \$501 a \$2,000	1	16,373	4,599	20,973	18%
De \$2,001 a \$10,000		273	11,111	11,384	10%
Más de \$10,000			2,690	2,690	2%
<b>Con aumento</b>	<b>3,567</b>	<b>34,558</b>	<b>19,736</b>	<b>58,161</b>	
<b>Porcentaje con aumento, respecto al total</b>	<b>6%</b>	<b>30%</b>	<b>15%</b>	<b>50%</b>	
<b>Total</b>	<b>17,859</b>	<b>71,506</b>	<b>27,714</b>	<b>117,079</b>	100%
<b>% del total</b>	<b>15%</b>	<b>61%</b>	<b>24%</b>		

Casas casi iguales pagan  
cantidades muy distintas  
de predial



# Ejemplo



Inmueble Ocotepc

Región 22

Base gravable actualizada en **2020**

Superficie 142 m<sup>2</sup>

Construcción 226 m<sup>2</sup>

Base gravable **\$800,000**

**Impuesto predial actual: \$2,330**

**Propuesta**

Base gravable: **\$800,000**

**Impuesto predial: \$2,330**



Inmueble Centro

Región 3

Base gravable actualizada en **1998**

Superficie 1,153 m<sup>2</sup>

Construcción 507 m<sup>2</sup>

Base gravable **\$791,856**

**Impuesto predial actual: \$2,305**

**Propuesta**

Base gravable: **\$3,459,000**

**Impuesto predial: \$10,307**

# Ejemplo



Inmueble Carolina

Región 5

Base gravable actualizada en **2017**

Superficie 27 m<sup>2</sup>

Construcción 75 m<sup>2</sup>

Base gravable **\$154,359**

**Impuesto predial actual: \$393**

**Propuesta**

Base gravable: **\$153,359**

**Impuesto predial: \$393**



Inmueble Carolina

Región 5

Base gravable actualizada en **1999**

Superficie 45 m<sup>2</sup>

Construcción 70 m<sup>2</sup>

Base gravable **\$ 69,053**

**Impuesto predial actual: \$137**

**Propuesta**

Base gravable: **\$ 83,205**

**Impuesto predial: \$180**

# Ejemplo



Inmueble Rancho Cortés  
Región 19  
Base gravable actualizada en **2017**  
Superficie 210 m<sup>2</sup>  
Construcción 253 m<sup>2</sup>  
Base gravable **\$1,220,750**  
**Impuesto predial actual: \$3,592**

## Propuesta

Base gravable: **\$1,220,750**  
**Impuesto predial: \$3,592**



Inmueble Rancho Cortés  
Región 19  
Base gravable actualizada en **1999**  
Superficie 1,537 m<sup>2</sup>  
Construcción 239 m<sup>2</sup>  
Base gravable **\$553,947**  
**Impuesto predial actual: \$1,592**

## Propuesta

Base gravable: **\$4,611,000**  
**Impuesto predial: \$13,763**

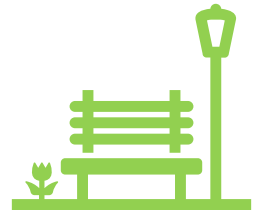
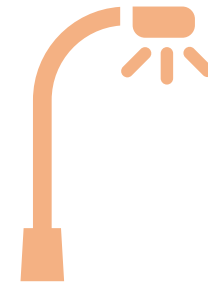
# Beneficios

Más recursos para Cuernavaca **250** millones adicionales

Actualmente  
se invierten

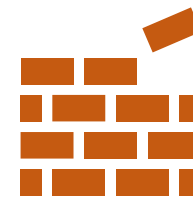
**\$ 0.0**

En obra para mejorar y  
mantenimiento de la  
ciudad



Los **53 millones de 2020** de obra pública, fueron federales y aplicables a zonas de mayor pobreza

Compromiso de invertir **40%** de los  
recursos **en las colonias.**  
Proyectos de beneficio social



# Estimado de aumento

- De 315 a 515 millones de pesos
- 200 millones extras para inversión
- Aumento promedio de 64%
- Regiones con mayor aumento
  - **23** Ahuatepec, Jardines de Ahuatepec, Los Limoneros, El Mirador, Gloria Almada de Bejarano, Paraje Alarcón, Zoquipa, La Herradura, Villa Santiago, Rodolfo López de Nava, Rancho Alegre, Papayos, Paraíso
  - **11** Prados de Cuernavaca, Base Tranquilidad, Lomas de la Selva, Bosques de Miraval, Tezontepec, Pilancón, Reforma, Jardines de Reforma, Lomas de Vista Hermosa, Residencial Vista Hermosa, Florencia, Agaves
  - **10** Vista Hermosa, Jardines de Cuernavaca, Extensión Delicias, Los Volcanes, Condominio Chapultepec, Homeyocan, Monte Blanco, Fraccionamiento La Estrella
  - **17** La Paloma, Tlatepexco, Maravillas, Nogales, Xicapan, Tecomulco, Texcaltepec, SME Ocotepc, Copalera, Las Flores, Veladero, Lomas de Cortés, Los Faroles, San Cristóbal

# Propuestas:

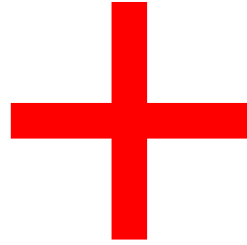
- 1) Que todas las propiedades de la ciudad paguen predial con base en la tabla de valores de 2007. *Se triplicarían los recursos.*
- 2) Otorgar descuentos solo a adultos mayores, jubilados, pensionados y discapacitados cuyas propiedades tengan un valor catastral menor a un millón de pesos.
- 3) Eliminar descuento del 30% a los hoteles categoría gran turismo, restaurante, hotel boutique o escuela.

# Propuestas:

- 4) Eliminar descuento del 50% a los extranjeros.
- 5) Ejercer las acciones de notificación de pago y en su caso de demanda y embargo a propiedades que no paguen el predial.
- 6) Contar con área o consejo que atienda de forma transparente y profesional, las inconformidades o quejas por cobro de predial.

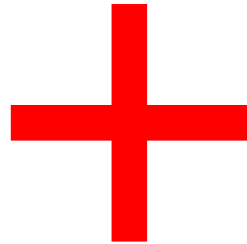
# ¿Qué requiere?

Del municipio  
de Cuernavaca



- Transparencia
  - Planeación
- Rendición de cuentas
- Uso de tecnología

De la sociedad



- Vigilancia
- Cumplimiento en pago
  - **Participación** para decidir en qué se invierte



# Notas

- Problemas a los que nos enfrentamos:
  - Diferentes datos en número de predios
  - Información incompleta
  - Supuesta desvinculación catastro-tesorería
  - Resistencia a la entrega de información (5 años)
- El ejercicio puede ajustarse teniendo datos completos y actualizados.
- Se obtendrán casos que podría aumentar costos ya que no se cuenta con datos del tipo de construcción
- Se usa la tabla de valores aprobada en 2007. No se contempla aumento del factor que multiplica a la base gravable (otros estudiosos lo recomiendan)