

METODOLOGÍA – Estimación de la recaudación potencial del predial y el predial perdido.

Este documento se divide en cuatro partes: (I) objetivo del ejercicio, (II) metodología, (III) limitaciones de los datos (IV) resultados.

I. Objetivo

Determinar el total de predial que podría recaudar cada municipio si la recaudación fuera consistente con los estándares internacionales.

II. Metodología

Para medir el predial perdido necesario contar con tres datos: (1) el predial recaudado, (2) el predial (2) una medida estandarizada para determinar el predial potencial y (3) el estimado de predial potencial.

1. Predial recaudado. El predial municipal se reporta en la base de datos de Finanzas Públicas Estatales y Municipales que publica el INEGI. El dato utilizado en los cálculos es el que reporta el INEGI. Se utilizan datos de 2018 por consistencia con el resto de los datos.

2. Medida estandarizada. Distintos países del mundo cobran impuestos similares al predial, es decir impuestos recurrentes sobre bienes inmuebles. La base de datos de impuestos de la OCDE reporta distintas medidas de estos impuestos para cada país, incluyendo la proporción del PIB que representan. De acuerdo con esta base de datos, el promedio de los países de la OCDE es 1.1% del PIB. Con base en esto, se asume que el predial potencial de cada municipio es el 1.1% de su PIB.

Para aproximar el PIB municipal se utilizan los datos del Censo Económico de 2019 que levanta el INEGI. Lo censos se levantan el año anterior a su publicación por lo que los datos corresponden a 2018. El valor agregado censal bruto, es decir, el valor de la producción de todas las empresas del municipio se tomó como aproximado del PIB. Se eliminó el sector minero ya que esto aumenta desproporcionadamente el valor agregado de los municipios donde se produce petróleo.

3. Predial potencial. Se calculó el 1.1% del valor agregado censal bruto de cada municipio y el resultado se tomó como el predial potencial.

4. Predial perdido. El predial perdido es la resta del predial potencial menos el predial recaudado.

Para integrar la información de todas las bases de datos, estas se unieron utilizando la clave de identificación del municipio de INEGI como llave, ya que esta es consistente en los censos económicos y en los datos de finanzas públicas municipales

5. Precisiones sobre la Ciudad de México. A diferencia de otros estados, en los que los municipios cobran el predial, el gobierno de la Ciudad de México cobra el predial directamente en lugar de que lo hagan las alcaldías. Para hacer los datos comparables con el resto de las entidades el predial cobrado por la Ciudad de México se dividió entre las 16 alcaldías. El predial se dividió de manera proporcional al valor agregado de cada alcaldía, es decir, si una alcaldía genera el 10% del valor agregado de toda la ciudad, se le asignó el 10% del predial cobrado

III. Limitaciones

La principal limitación es la aproximación del PIB municipal. De acuerdo con el INEGI, el valor agregado y el PIB se pueden considerar como sinónimos conceptualmente.¹ Sin embargo, el valor agregado *censal* representa una proporción reducida del PIB real. A nivel nacional, el valor agregado censal es aproximadamente una tercera parte del PIB. Dado que no hay estimaciones recientes del PIB municipal es la mejor aproximación que se tiene.

IV. Resultados

Con base los cálculos descritos anteriormente se pueden obtener distintos resultados que se presentan en las siguientes tablas.

Tabla 1. Municipios con más predial perdido

CLAVE DE MUNICIPIO	ESTADO	MUNICIPIO	PREDIAL PERDIDO (MILLONES)
09015	Ciudad de México	Cuauhtémoc	\$ 2,814.34
19039	Nuevo León	Monterrey	\$ 2,352.36
09016	Ciudad de México	Miguel Hidalgo	\$ 1,280.31
24028	San Luis Potosí	San Luis Potosí	\$ 1,206.47
02004	Baja California	Tijuana	\$ 1,079.07
09010	Ciudad de México	Álvaro Obregón	\$ 1,072.22
05035	Coahuila de Zaragoza	Torreón	\$ 1,042.93
05030	Coahuila de Zaragoza	Saltillo	\$ 1,034.03
15106	México	Toluca	\$ 1,020.86
14039	Jalisco	Guadalajara	\$ 1,012.70
01001	Aguascalientes	Aguascalientes	\$ 1,007.76
24050	San Luis Potosí	Villa de Reyes	\$ 900.76
19006	Nuevo León	Apodaca	\$ 872.12
26030	Sonora	Hermosillo	\$ 820.80
05027	Coahuila de Zaragoza	Ramos Arizpe	\$ 744.55
08037	Chihuahua	Juárez	\$ 719.49
19048	Nuevo León	Santa Catarina	\$ 615.56
22014	Querétaro	Querétaro	\$ 579.51
16053	Michoacán de Ocampo	Morelia	\$ 573.41
19046	Nuevo León	San Nicolás de los Garza	\$ 572.85

¹ INEGI, "Sistema de cuentas nacionales de México: producto interno bruto por entidad federativa 2006-2010" (Aguascalientes: INEGI, 2012) p. XVI.

Tabla 2. Municipios que recaudan el 50% de todo el predial a nivel nacional

CLAVE DE MUNICIPIO	ESTADO	MUNICIPIO	PREDIAL COBRADO (MILLONES)	PORCENTAJE DEL PREDIAL TOTAL
09015	Ciudad de México	Cuauhtémoc	\$ 6,740.65	13.6%
09016	Ciudad de México	Miguel Hidalgo	\$ 2,983.85	6.0%
09010	Ciudad de México	Álvaro Obregón	\$ 2,581.84	5.2%
19039	Nuevo León	Monterrey	\$ 1,185.37	2.4%
09014	Ciudad de México	Benito Juárez	\$ 1,143.10	2.3%
14039	Jalisco	Guadalajara	\$ 1,133.65	2.3%
14120	Jalisco	Zapopan	\$ 976.22	2.0%
22014	Querétaro	Querétaro	\$ 974.53	2.0%
11020	Guanajuato	León	\$ 851.22	1.7%
09002	Ciudad de México	Azcapotzalco	\$ 798.23	1.6%
08037	Chihuahua	Juárez	\$ 796.40	1.6%
09004	Ciudad de México	Cuajimalpa de Morelos	\$ 786.19	1.6%
08019	Chihuahua	Chihuahua	\$ 682.72	1.4%
19019	Nuevo León	San Pedro Garza García	\$ 679.98	1.4%
21114	Puebla	Puebla	\$ 657.60	1.3%
02004	Baja California	Tijuana	\$ 654.37	1.3%
25006	Sinaloa	Culiacán	\$ 638.44	1.3%
09007	Ciudad de México	Iztapalapa	\$ 576.78	1.2%