

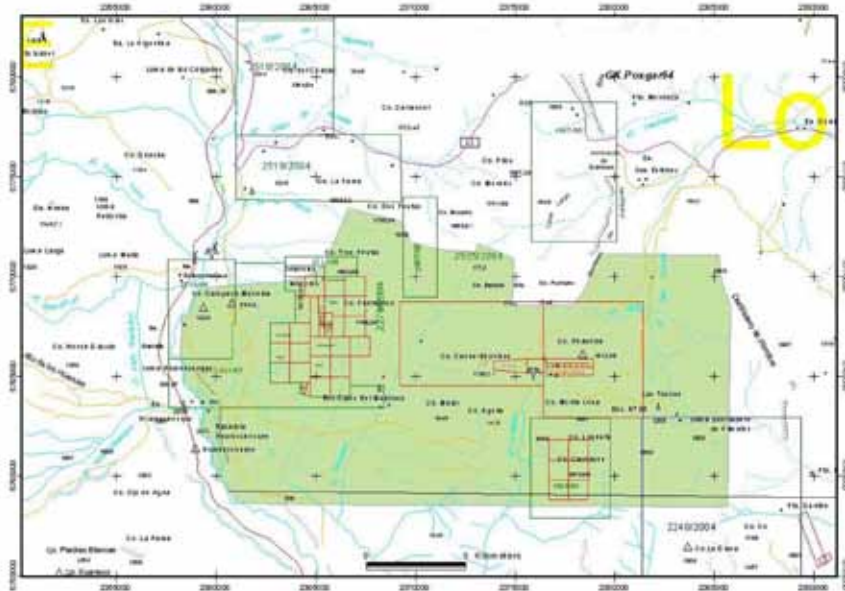
# Cuotas, Tasas y Tarifas Reales de los Servicios Catastrales

Humberto Morones Hernández

## Datos curriculares:

El autor es Licenciado en Administración Pública por la Universidad de Guadalajara, con estudios avanzados de Maestría en Política y Gestión Pública realizados en el ITESO; en su paso por el INDETEC ha formulado diversos estudios en materia catastral y de tributación inmobiliaria; entre otras responsabilidades, ha ocupado el cargo de Director de Catastro en los municipios de Zapopan y Guadalajara del Estado de Jalisco; actualmente se desempeña como Investigador de INDETEC, [hmoronesh@indetec.gob.mx](mailto:hmoronesh@indetec.gob.mx)

La financiación de los programas de modernización catastral tan necesaria en nuestro país, constituye una gran dificultad para los gobiernos locales, en particular de los municipales cuyos ingresos presupuestarios dependen en gran medida de los ingresos transferidos (participaciones y aportaciones federales y estatales), más que de sus recursos propios. Ante esta realidad, es importante adoptar políticas claras y objetivas en materia de cuotas, tasas y tarifas de los servicios catastrales, a fin de que los programas de modernización catastral puedan ser en gran medida autofinanciables.



## 1. MARCO DE REFERENCIA

El catastro en México es pieza fundamental para la determinación y cobro de las contribuciones inmobiliarias que tienen como base el valor de la propiedad inmueble, tal es el caso, entre otros, del impuesto predial y del impuesto sobre adquisición de inmuebles, ambos de competencia municipal. El catastro contribuye también con el Registro Público de la Propiedad a fin de dar mayor certeza jurídica a la propiedad inmueble y a sus propietarios, poseedores o usufructuarios, además de constituir una poderosa herramienta en apoyo a la formulación de planes y programas de desarrollo urbano, entre otros fines.

La capacidad multifinalitaria de los catastros y la efectividad de sus aplicaciones depende en gran medida de la integración y actualización de sus registros (padrón catastral) así como de la calidad de la información que éstos contienen, lo cual implica entre otros atributos el que la información sea fidedigna y vigente.

Hoy en día la actualización y modernización de los catastros requiere de grandes esfuerzos y

de apoyos financieros extraordinarios, pues a lo largo de los años las instituciones competentes han estado olvidadas de toda política de desarrollo administrativo y técnico, debido principalmente a la estrechez financiera que padecen los municipios.

Ante esta realidad, el propósito del presente artículo es el de comentar y expresar algunos criterios que a nuestro juicio deben considerarse en la determinación y cobro de los servicios catastrales que comúnmente ofrecen las instituciones respectivas, apoyando así la definición y adopción de una política fiscal que considere el establecimiento de cuotas, tasas y tarifas que respondan en gran medida al costo real que implica la prestación, mantenimiento, actualización y modernización de los productos y servicios del catastro.

## II. SERVICIOS CATASTRALES

Los servicios catastrales varían en un municipio y en otro, más por el tamaño y la capacidad técnica, administrativa y tecnológica de sus catastros, que por las atribuciones y naturaleza misma de las propias instituciones registrales;



*“La capacidad multifinanciar del catastro y la efectividad de sus aplicaciones depende de la integración, actualización y calidad de información teniendo ésta como atributo que sea fidedigna y vigente”*

y es que las funciones esenciales de un catastro son básicamente las mismas en los estados y municipios, de hecho donde se diferencian unos y otros, es más bien en la forma, calidad y oportunidad con que se proporcionan dichos servicios, así como en la definición y cobro de las cuotas, tasas y tarifas que en unas entidades o en otras aplican en la materia de acuerdo a su legislación fiscal.

Algunos de los productos y servicios catastrales más comunes son:

- Elaboración de avalúos y/o dictámenes de valor
- Planos catastrales
- Croquis de ubicación
- Deslindes catastrales
- Fotografía aérea
- Ortofoto del municipio
- Tablas de Valores
- Asignación de valores catastrales referidos a años anteriores
- Certificados catastrales
  - De propiedad o de único bien
  - De no propiedad
  - Historial Catastral
  - Cartografía manzanera
  - Cartografía manzanera con características especiales
  - Cartografía a nivel de predio y construcciones

- Copias certificadas
- Informes catastrales

Además de lo anterior, los catastros pueden desarrollar y producir otros servicios y productos catastrales susceptibles de generar un recurso importante en apoyo al financiamiento de dichas instituciones registrales:

### Capacitación

La materia catastral constituye toda una especialidad reconocida hoy en día incluso por instituciones académicas de educación superior, que han incorporado dentro de sus planes de estudio dicha materia.

La modernidad de un catastro y la experiencia y capacidad técnica de su personal, constituyen una fuente importante para allegarse de recursos vía servicios de capacitación catastral que pueden ofertarse a la ciudadanía en general, con base en un programa de capacitación especializada que puede ser avalado por universidades que lo consideren pertinente y así lo acuerden con las propias instituciones catastrales.

Dicha capacitación puede comprender la atención especializada de un tema catastral en particular (valuación, cartografía, derecho registral, geomática, etc.), o bien hasta la formación y logro de toda una carrera técnica en la materia.

### Productos cartográficos para usos múltiples

Derivado de los trabajos de actualización cartográfica a que están obligados a realizar los catastros, éstos pueden generar cartografía con determinados atributo y datos, que la hagan susceptible de ser utilizada para deferentes fines tanto públicos como privados.

Dicha cartografía para efectos de mercadotecnia puede denominarse en función de los atributos esenciales que la integran y conforman, o bien en función del uso específico de que aquélla puede ser objeto. Vr. Gr. Cartografía de Usos de Suelo, Cartografía de Predios Baldíos, Cartografía Redes de Servicios Públicos, Cartografía Zonas de Riesgo, Cartografía Giros Específicos, etc.

### III. CRITERIOS DE POLÍTICA FISCAL EN LA DEFINICIÓN DE CUOTAS, TASAS Y TARIFAS

#### Costos reales de los productos y servicios catastrales

Constitucionalmente las funciones y servicios públicos de competencia municipal constituyen una fuente importante de recursos para este ámbito de gobierno. Como ya se expresó anteriormente, el catastro tiene a su cargo y/o puede proporcionar diferentes productos y servicios, algunos de los cuales caen en las ramas del derecho público y otros en las del derecho privado.

Sin embargo, pareciera que los productos y servicios catastrales observan el mismo mal que aqueja a los servicios públicos municipales, en el sentido de que su cobro no responde ni se aproxima al costo real que implica su prestación y mantenimiento.

En respuesta a lo anterior, uno de los criterios que debiera adoptarse en la definición de cuotas, tasas y tarifas de los servicios públicos en

general y de los servicios catastrales en particular, consistiría en tomar en cuenta para el efecto, el **costo real** que implica el producirlos y/o proporcionarlos, así como el costo que implica su tratamiento y mejora (mantenimiento).

Con base en lo anterior, la definición de cuotas, tasas o tarifas para el cobro de los servicios catastrales, debería considerar la recuperación de los costos que implica su prestación; considerando como parte de dichos costos, aquéllos que tengan que ver con su administración, operación y mantenimiento e incluso con su inversión o expansión.

Al respecto los sistemas de contabilidad integral son un importante instrumento en apoyo a la identificación de los diferentes tipos de costo atribuibles a una determinada área o servicio municipal.

#### Principio de “no lucro” o no exceso de utilidad

Con base en este principio las autoridades municipales como prestadores de servicios públicos no deben pretender obtener beneficios económicos más allá de los que en su caso sean necesarios para solventar el gasto que implica la propia prestación y mejora del servicio público de que se trate. Dicho criterio debe aplicarse aún en aquellos casos que traten de productos y servicios que correspondan a funciones de derecho privado y en donde generalmente la “política de cuotas, tasas y tarifas” debe conjugar, por un lado, las leyes del libre mercado (ley de la oferta y la demanda), y por el otro, el factor social, o mejor dicho, las condiciones socioeconómicas de la población, pues las instituciones públicas por su propia naturaleza son instituciones eminentemente sociales.

En nuestra opinión, el gobierno no debe entrar en un juego competitivo (que incluya precios



y tarifas) con el sector privado en tratándose de productos y servicios que ambos pueden y deben producir y proporcionar a los particulares. el papel del gobierno es más bien complementario, de observancia regulatoria y de equilibrio cuando un determinado segmento de la sociedad a diferencia de otros, no tiene la posibilidad ver satisfechas sus necesidades de ciertos productos o servicios públicos municipales sin que se vea mermada su condición socioeconómica.

### **Ley de la Oferta y la Demanda**

Los elementos para la definición de una política tarifaria aplicable en este caso a aquellos servicios catastrales cuya elaboración y prestación no sean de competencia exclusiva de los catastros, puede atender en lo conducente, la información de los precios que rigen en el mercado respecto de esos productos y servicios, pero sobre todo para efectos referenciales y de conjugación con otros criterios de política social como ya se mencionó en el párrafo anterior.

### **Factor socioeconómico de la población**

Independientemente de que se trate de productos y servicios catastrales que respondan a las funciones de derecho público de las instituciones competentes, el criterio económico y social debe siempre permear en la definición de las tasas, cuotas, y tarifas aplicables a dichos productos y servicios.

Lo anterior no es contradictorio al criterio de considerar el costo real de los servicios, de hecho éste se debe considerar, ya lo dijimos anteriormente; sin embargo, lo que hay que tomar en cuenta en una adecuada política fiscal sobre la materia, es el no pretender necesariamente tratar de solventar en un cien por ciento el costo de dichos servicios, pues habría que considerar los subsidios que para algunos servicios reciben los gobiernos municipales y sobre todo los otros ingresos a que tienen derecho a percibir; más aún, si se considera que algunos servicios públicos por su propia naturaleza hacen prácticamente imposible identificar de manera precisa e individual el consumo o beneficio específico que reciben las personas (servicios indivisibles).