

HNM

Tributación Inmobiliaria y Catastro



Aumentar la Recaudación Predial: Reto de la Hacienda Municipal

¿Por qué las reformas y políticas han tenido poco impacto en la recaudación?

Humberto Morones Hernández

Humberto Morones Hernández es Licenciado en Administración Pública por la Universidad de Guadalajara, 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



El crecimiento en la recaudación del impuesto predial en los últimos 30 años ha sido poco significativo (0.20% del PIB) no obstante las importantes reformas constitucionales y fiscales que se han llevado a cabo a lo largo de este período con el fin de incentivar los esfuerzos recaudatorios en la materia y de dar mayor certeza jurídica a la propiedad inmueble.



Las reformas constitucionales de 1983 marcaron para el municipio un parteaguas en su vida institucional. La definición de los servicios públicos a su cargo, el fortalecimiento de sus haciendas públicas, la asignación de facultades presupuestarias, así como el libre manejo del patrimonio y de su hacienda pública, fueron entre otros, algunos de los aspectos más relevantes que cambiaron el rumbo de su historia más reciente.

No obstante estas importantes reformas, a la fecha, poco avance registra el municipio respecto del fortalecimiento de sus fuentes de ingresos propios; la recaudación del impuesto predial por ejemplo, aún con algunos altibajos, prácticamente se ha mantenido estancada en los últimos veinte años, representando apenas el 0.20% del PIB, resultado que consideramos en extremo significativo más aún si lo comparamos con lo que dicho tributo representa en otros países iberoamericanos miembros de la OCDE, como España, Brasil y Chile, en donde la recaudación predial ha alcanzado en años recientes hasta el 1% de su PIB.

Creemos que uno de los factores principales que ha incidido en el bajo rendimiento recaudatorio del impuesto predial de los municipios, ha sido la ausencia de voluntad política para actualizar valores catastrales y realizar acciones de cobranza coactiva hasta sus últimas consecuencias.

Cabe señalar que desde 1983 a la fecha, se han impulsado importantes reformas al Artículo 115 Constitucional y a la Ley de Coordinación Fiscal, con la intención de detonar la recaudación de este tributo tan importante para los municipios. Con este mismo propósito también se han emprendido diversas acciones y esfuerzos por parte de algunas instituciones federales como SEDESOL, INEGI, BANOBRAS, sin embargo, el resultado ha sido el mismo.

En razón de lo anterior, el propósito central de este artículo consistirá en analizar brevemente las reformas constitucionales y los programas y acciones principales que se han emprendido en los últimos años a fin de modernizar los catastros y

“Desde 1983 a la fecha, se han impulsado importantes reformas al Artículo 115 Constitucional y a la Ley de Coordinación Fiscal, con la intención de detonar la recaudación de este tributo tan importante para los municipios.”

mejorar la recaudación predial, evaluar sus impactos y definir en su caso, las decisiones y acciones que a nuestro juicio no se han tomado en su momento para garantizar el éxito de las mismas.

1. REFORMAS AL ARTÍCULO 115 CONSTITUCIONAL 1983

En diciembre de 1982, fue aprobada la 8va. Reforma al Artículo 115 Constitucional, que ha sido considerada como la más importante desde 1917. Con relación al tema que nos ocupa, esta reforma ratifica la libre administración de la hacienda pública municipal y define además los conceptos que la integran:

- Rendimientos de los bienes que le pertenezcan,
- Contribuciones y otros ingresos que las legislaturas establezcan a su favor, debiendo percibir en todo caso:
 - Contribuciones incluyendo tasas adicionales que los Estados establezcan sobre la propiedad inmobiliaria, de su fraccionamiento, división, consolidación, traslación y mejora así como las que ten-

gan por base el cambio de valor de los inmuebles,

- Participaciones federales, y
- Ingresos derivados de la prestación de servicios públicos a su cargo

Así mismo, y a fin de proteger los recursos municipales, la reforma constitucional prohíbe tajantemente al gobierno federal y a los gobiernos de los estados a establecer exenciones o subsidios en favor de personas físicas o morales e instituciones oficiales o privadas, respecto de las contribuciones inmobiliarias y de aquéllas que deriven de la prestación de los servicios públicos a cargo del municipio, precisando que sólo los bienes de dominio público de la Federación, de los estados o de los municipios estarán exentos de dichas contribuciones.

En este orden de ideas y de acuerdo al propósito esencial de este artículo, a continuación procederemos a analizar la tendencia recaudatoria que a nivel nacional observó el impuesto predial antes y después de dicha reforma constitucional; es decir, durante los períodos 1980-1983 y 1984-1987.

Tabla 1
Evolución recaudatoria del impuesto predial 1980-1983
 (Miles de pesos)

Año	Recaudación \$	Incremento anual (%)	Predial/PIB (%)	% Crecimiento predial/PIB
1980	9,425	-----	0.21	-----
1981	11,437	21.34	0.19	-9.53
1982	16,409	43.47	0.17	-10.53
1983	24,134	47.07	0.13	-23.53
Prom.		37.29	0.17	

Fuente: INDETEC con base en información estadística sobre recaudación predial y su relación con el PIB, publicada en la Revista "Federalismo y Desarrollo" N° 58, BANOBRAS, 1997.

Comentarios:

- Como se puede observar en el cuadro anterior, hasta antes de la Reforma Constitucional aprobada en 1982 y que entraría en vigor en enero de 1983, salvo lo relativo a las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, que entraron en vigor hasta el siguiente año (1984), la recaudación predial representó una clara tendencia a la baja en función del Producto Interno Bruto (PIB), pues de un 0.21% que observó en 1980, **para 1983 la recaudación predial/PIB cayó a un 0.13%.**
- Cabe destacar que durante ese período la competencia y administración del impuesto predial recaía en los estados.
- Si bien es cierto que durante el período de referencia se observaron anualmente incrementos nominales importantes, también cierto es, que dichos resultados se dieron en un entorno caracterizado por inflaciones del orden del 30% anual, así como por una fuerte devaluación en 1982; de ahí la importancia de evaluar la tendencia recaudatoria del predial en función del PIB.

Tabla 2
Evolución recaudatoria del impuesto predial 1984-1987
 (Miles de pesos)

Año	Recaudación \$	Incremento anual (%)	Predial/PIB (%)	% Crecimiento predial/PIB
1984	28,393	17.64	0.10	-23.08
1985	51,145	80.13	0.11	10.00
1986	77,698	51.91	0.10	-9.10
1987	133,168	71.39	0.07	-30.00
Prom.		55.26	0.09	

Fuente: INDETEC con base en información estadística sobre recaudación predial y su relación con el PIB, publicada en la Revista "Federalismo y Desarrollo" N° 58, BANOBRAS, 1997.

Comentarios

- En términos del PIB, la recaudación predial siguió cayendo, pues de un 0.13% que representó en 1983 (resultado de por sí preocupante), para 1987, el impuesto predial con relación al PIB apenas alcanzó a representar el 0.07%, resultado a todas luces "grave" más aún si se considera la importancia del



tributo, la riqueza real del patrimonio inmobiliario, y sobre todo el espíritu de la importante reforma al Artículo 115 Constitucional aprobada en 1982.

- De hecho, la caída predial/PIB en este segundo período (1984-1987) respecto del período previo a la reforma (1980-1983), fue del orden del 80%.
- Durante este período 1984-1987, la administración del impuesto predial se seguía llevando a cabo por los gobiernos estatales, pues si bien la competencia de dicha fuente tributaria ya se había otorgado a los municipios, la propia Constitución previó que los municipios podrían celebrar convenio con sus estados para que éstos se hicieran cargo del manejo de dichas contribuciones hasta en tanto tuvieran la capacidad administrativa, técnica y financiera necesaria como para hacerse cargo de dichas fuentes de ingresos, situación que empezó a darse gradualmente después de 10 años de haberse aprobado dicha reforma constitucional.
- En sustento a lo anterior, encontramos que algunos de los municipios más importantes del

país, empezaron a administrar parcialmente su propio impuesto predial a partir de 1994; incluso debieron pasar algunos años más para que los municipios manejaran integralmente la administración de dicha contribución.

- El período 1984-1987, al igual que el período 1980-1983, también registró importantes incrementos "nominales", en promedio 55.26%; sin embargo, habría que tomar en cuenta que este período se caracterizó por crisis económica, devaluaciones y una inflación promedio muy alta que fue del orden del 97%.¹

2. PROGRAMA DE APOYO A LOS CATASTROS, BANOBRAS 1987

En 1987 BANOBRAS inició un programa crediticio para los gobiernos estatales y municipales con el objetivo de reactivar los catastros del país, y con ello contribuir al fortalecimiento de los ingresos inmobiliarios municipales. En este sentido BANOBRAS estableció una línea de crédito especial para el efecto, definiendo además los criterios, las políticas y la normatividad a considerar para su otorgamiento.

1. <http://www.mexicomaxico.org/Voto/PIBMex.htm>

Tabla 3
Evolución recaudatoria del impuesto predial 1988-1990
 (Miles de pesos)

Año	Recaudación \$	Incremento anual (%)	Predial/PIB (%)	% Crecimiento predial/PIB
1988	271,739	104.05	0.07	0.00
1989	422,921	55.63	0.08	14.28
1990	1'003,338	137.24	0.15	87.50
Prom.		98.97	0.10	

Fuente: INDETEC con base en información estadística sobre recaudación predial y su relación con el PIB, publicada en la Revista "Federalismo y Desarrollo" N° 58, BANOBRAS, 1997.

Comentarios:

- Durante este breve período la recaudación predial/PIB siguió siendo baja no obstante el crecimiento que se observó particularmente en el año de 1990 respecto de 1989. En promedio la recaudación predial/PIB fue del 0.10%.
- Los fuertes incrementos "nominales" que en su caso observó la recaudación predial durante el período, se explican en razón de una economía en crisis económica, de una devaluación diaria y de una inflación promedio del 96.75%.
- Durante los años de referencia en la mayoría de las entidades federativas los gobiernos estatales seguían administrando el impuesto predial municipal.

3. REFORMAS A LA LCF 1991 Y LA MODERNIZACIÓN CATASTRAL EN EL PROGRAMA DE 100 CIUDADES (1992)

En diciembre de 1990 fueron aprobadas reformas a la Ley de Coordinación Fiscal, entre las que destaca la incorporación de la recaudación del impuesto predial y de los derechos de agua como variables para la distribución del Fondo de Fomento Municipal (FFM), buscando con ello, entre otros propósitos, el incentivar la realización de esfuerzos recaudatorios en ambas fuentes de ingresos locales, y así fortalecer en su caso, las haciendas públicas de los municipios al tener éstos directamente un ingreso propio mayor de acuerdo con los esfuerzos que realizaran, y de paso

tener la posibilidad de lograr también mayores recursos transferidos vía FFM. Dichas reformas entraron en vigor a partir del 1° de enero de 1991.

Un año después el Gobierno Federal a través de la SEDESOL, instrumentó una serie de programas con el fin de procurar la igualdad de oportunidades y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población; de esta manera, hacia finales de 1992, en el marco de una política integral de desarrollo urbano, surgió el Programa de 100 Ciudades, que da prioridad al desarrollo de ciudades medias de nuestro país.²

Una de las grandes líneas de acción que comprendió este Programa fue la referente a la regularización del suelo y administración urbana, en la cual se insertó precisamente el Programa de Modernización Catastral, que en sus inicios se denominó Programa de Fortalecimiento de los Ingresos Municipales, cuyo propósito consistió en apoyar las tareas iniciadas por Banobras mediante acciones que constituirían estímulos financieros a los gobiernos locales que emprendieran la modernización de sus catastros.

En este contexto y teniendo como referencia, por un lado, la reforma a la Ley de Coordinación Fiscal (1990), y por el otro, el Programa de 100 ciudades impulsado por SEDESOL en coordinación con BANOBRAS, a continuación presentamos los resultados recaudatorios que reflejó el impuesto predial durante el período 1991-1999.

2. Artículo "La Modernización Catastral en el Programa de 100 Ciudades"; Revista Federalismo y Desarrollo N° 58, BANOBRAS 1997.

Tabla 4
Evolución recaudatoria del impuesto predial 1991-1999
(Pesos)

Año	Recaudación \$	Incremento anual (%)	Predial/PIB (%)	% Crecimiento predial/PIB
1991	1,737'834,000	73.20	0.20	33.33
1992	2,458'348,000	41.46	0.24	20.00
1993	2,986'962,000	21.50	0.26	8.33
1994	3,625'709,000	21.38	0.29	11.53
1995	4,224'190,645	16.50	0.25	-13.11
1996	5,696'325,511	34.85	0.24	-1.59
1997	6,504'886,979	14.19	0.22	-8.88
1998	7,608'318,577	16.96	0.21	-4.43
1999	8,964'075,975	17.82	0.21	-1.38
Prom.		28.65	0.238	

Fuente: INDETEC con base en información estadística 1991-1994 publicada en la Revista "Federalismo y Desarrollo" N° 58, BANOBRAS, 1997; e información de cifras de recaudación 1995-1999 UCEF/SHCP.

Comentarios:

- Durante este período la recaudación predial respecto del PIB observó un repunte de más de un 100% respecto de lo que en el período anterior representó, y es que la recaudación predial/PIB en promedio fue de aproximadamente el 0.24%, mientras que en el período 1988-1990 el promedio fue del 0.10%.
- Durante los primeros años de este período se observan incrementos anuales importantes en la relación predial/PIB llegando a representar hasta el 0.29% en el año de 1994, situación que se viene a la baja gradualmente hasta llegar a representar el 0.21% en el año de 1999.
- El período fue un tanto atípico, pues comprendió varios años con crecimiento económico; sin embargo, la inflación presentó altibajos, llegando a estar en un dígito, no obstante la crisis de diciembre de 1994 que derivó en una inflación del 52% en el año de

1995, situación ésta que explica en alguna medida el crecimiento "nominal" del 34.8% observado en 1996/1995, así como el decremento anual paulatino predial/PIB, en los años de 1995 a 1999.

- Durante el período 1991-1999 se empieza a significar más el papel de los municipios como administradores de su impuesto predial, situación que se consolida en los años subsiguientes (2000-2010).

4. REFORMAS AL ARTÍCULO 115 CONSTITUCIONAL 1999

El 25 de junio de 1999, mediante el Decreto por el que se reforma y adiciona el Artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, se reconoce al municipio como orden de gobierno, se le redefinen algunos de los servicios públicos a su cargo, se le otorgan nuevas facultades y responsabilidades administrativas y de gobierno, sobre todo con relación a las contribuciones inmobiliarias de su competencia. Se facultó



a los municipios para proponer a las legislaturas locales las cuotas y tarifas aplicables a dichas contribuciones, así como las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones que sirven de base para su cobro.

Complementariamente a lo estipulado por dicho texto constitucional, la reforma de 1999 contempló también varias disposiciones transitorias; una de ellas, la del Artículo Quinto Transitorio que precisa lo siguiente:

Artículo Quinto "Antes del inicio del ejercicio fiscal de 2002, las legislaturas de los estados, en coordinación con los municipios respectivos,

adoptarán las medidas conducentes a fin de que los valores unitarios de suelo que sirven de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria sean equiparables a los de mercado de dicha propiedad, y procederán, en su caso, a realizar las adecuaciones correspondientes a las tasas aplicables para el cobro de las mencionadas contribuciones, a fin de garantizar su apego a los principios de proporcionalidad y equidad".

A la luz de dicha reforma constitucional, veremos a continuación cuáles fueron los resultados recaudatorios del impuesto predial en el período 2000-2007

Tabla 5
Evolución recaudatoria del impuesto predial 2000-2007
(Pesos)

Año	Recaudación \$	Incremento anual (%)	Predial/PIB (%)	% Crecimiento predial/PIB
2000	11,447'432,077	27.70	0.23	7.98
2001	13,656'082,214	19.29	0.26	12.60
2002	14,940'009,767	9.40	0.26	0.77
2003	16,614'333,536	11.20	0.22	-16.09
2004	17,445'579,054	5.00	0.20	-7.31
2005	18,925'509,942	8.48	0.20	1.00
2006	20,027'379,651	5.82	0.19	-5.10
2007	21,511'844,560	7.41	0.19	-1.60
Prom.		11.78	0.218	

Fuente: Elaboración propia con base en las cifras de recaudación predial de la UCEF/SHCP.

Comentarios:

- El incremento promedio anual (nominal) de la recaudación predial durante el período 2000-2007 fue del orden del 11.78%, lo que en esencia refleja un bajo impacto de la reforma constitucional que obligó a aplicar valores catastrales actualizados equiparables a los de mercado a partir del 2002. Estos resultados, además de ser malos en sí mismos, reflejan un panorama de cobro predial muy crítico, y valores no aproximados a los de mercado, no obstante la clara responsabilidad que para las autoridades municipales y legislaturas locales establece el Artículo 115 Constitucional y su norma complementaria (ARTÍCULO QUINTO TRANSITORIO de la reforma de 1999).
- Durante este mismo período, la relación impuesto predial/PIB representó en promedio anual el 0.218%, lo que significó un decremento respecto del promedio que representó la relación predial/PIB en los años de 1991 a 1999 que fue de casi el 0.24%.
- La última columna del cuadro muestra que varios años presentaron un decrecimiento en la relación predial/PIB (2003, 2004, 2006 y 2007).
- Sin duda importantísima fue la reforma constitucional de 1999 con relación al tema que nos ocupa; sin embargo, en nuestra opinión dicha reforma resultó poco exitosa en términos recaudatorios. ¿Cuestión política?
- Las consideraciones de "costo político" que en su momento consideraron los gobiernos estatales, trajo consigo en los años 70's y los 80's un bajo rendimiento recaudatorio del predial que representó con respecto al PIB nacional entre el 15% y el 17%, situación que

cambia a partir de los 90's reflejando una relación predial/PIB del orden del 0.24% en promedio. Lo malo es que la tendencia de crecimiento observada en los 90's (cuando un gran número de municipios empieza a administrar su propio predial), ya no continuó en ese mismo tenor en la siguiente década, que es cuando se consolida en el ámbito municipal el manejo de sus contribuciones prediales y no obstante también la importante reforma constitucional de 1999 ya comentada.

- Pareciera entonces, que en la década más reciente (2000-2010), el impuesto predial se convirtió más en un instrumento político que en un instrumento verdaderamente generador de recursos suficientes para la prestación de los servicios públicos de competencia municipal. Realmente, de los 80's y hasta la fecha, las recaudaciones prediales no aportan los recursos necesarios para solventar los costos de los principales servicios públicos a cargo del municipio, como pueden ser los servicios de limpia, recolección, traslado, tratamiento y disposición final de residuos; calles, parques y jardines y su equipamiento, y el de alumbrado público que muy pocas entidades cobran un derecho por su otorgamiento.

5. REFORMAS A LA LCF 2007 Y PROGRAMA DE APOYO A LA MODERNIZACIÓN DE LOS CATASTROS Y DE LOS RPP'S

Finalmente podríamos señalar que entre los más recientes acontecimientos normativos y de política pública se encuentra lo relativo a la reforma a la Ley de Coordinación Fiscal en 2007 con efectos a partir del 2008, que implicaron cambios en las fórmulas para la distribución del Fondo General de Participaciones (FGP) al incorporar como variable, la recaudación del

“El promedio de la relación predial/PIB en los años 2008 al 2010 fue de 0.196%; es decir, bajó en relación al promedio observado en el período inmediato anterior (2000-2007) que fue del orden del 0.218%”

impuesto predial y de los derechos de agua. Su propósito, al igual que la reforma de 1990-1991 relativa al FFM, consistió en motivar a los gobiernos locales para que éstos llevaran a cabo un mayor esfuerzo recaudatorio en ambas contribuciones, lo que en su caso podría traducirse en la obtención de mayores recursos tanto directamente como vía transferencias (participaciones).

Así mismo, a mediados de 1997 el Gobierno Federal impulsó un Programa de apoyo a la modernización de los catastros y de los RPP's a fin de:

- Dar mayor certeza jurídica a la propiedad inmueble y a sus legítimos propietarios o poseedores,

- Fortalecer los ingresos inmobiliarios de los municipios, y
- Dar mayor certeza y seguridad jurídica a la inversión inmobiliaria

Con base en esta última línea de acción, cabe señalar que de 2007 a la fecha, el gobierno federal conjuntamente con los gobiernos locales, ha destinado más de \$5,000'000,000.00 (CINCO MIL MILLONES DE PESOS) a programas de modernización catastral y registral; sin embargo, todo parece indicar que los resultados que observa la recaudación del impuesto predial durante este período no refleja el impacto que debiera tener dada la magnitud de las reformas fiscales y de los apoyos financieros otorgados al amparo de dicho Programa de Modernización Catastral y Registral.

Tabla 6
Evolución recaudatoria del impuesto predial 2008-2010
(Pesos)

Año	Recaudación \$	Incremento anual (%)	Predial/PIB (%)	% Crecimiento predial/PIB
2008	23,765'256,648	10.4	0.19	2.63
2009	25,327'247,085	6.5	0.21	9.23
2010	27,359'249,040	8.0	0.19	-7.51
Prom.		8.30	0.196	

Fuente: INDETEC con base en cifras de recaudación de la SHCP.

Comentarios:

- El incremento nominal promedio que observó la recaudación predial en los años 2008-2010 fue del 8.3%, resultado que consideramos malo a la luz de las importantes reformas fiscales implementadas a partir de 2008, así como a la luz de las acciones emprendidas y de los recursos aportados en el marco del programa de modernización catastral y registral impulsado en este sexenio.
- El promedio de la relación predial/PIB en los años 2008 al 2010 fue de 0.196%; es decir, bajó en relación al promedio observado en el período inmediato anterior (2000-2007) que fue del orden del 0.218%

7. CONCLUSIONES

- Escaso rendimiento recaudatorio del impuesto predial en los últimos 30 años no obstante las importantes reformas constitucionales y fiscales aprobadas e implementadas en diversas épocas, y no obstante también las acciones, políticas y apoyos de recursos destinados a estimular y fortalecer la recaudación predial y la modernización catastral y registral.
- Los fundamentos jurídicos para actualizar los valores catastrales y modernizar los catastros, así como para administrar las contribuciones inmobiliarias por parte de los municipios y desarrollar en su caso, las funciones de cobranza coactiva hasta sus últimas consecuencias, ya existen; voluntad y decisión política es lo que hace falta para asumir los costos políticos que pudiera representar el subir los impuestos, y cobrarlos de manera justa y equitativa a todos los contribuyentes, sin distinción ni trato preferencial alguno, salvo las debidas y necesarias consideraciones que las propias leyes establezcan.
- Fortalecer la recaudación predial implica necesariamente eliminar el exceso de exenciones y prerrogativas fiscales (descuentos, tratamientos preferenciales, bonificaciones, "topes al pago de predial", etc.) que la mayoría de las legislaciones locales establecen.
- También implica abatir las abultadas carteras que representan los créditos fiscales no cubiertos en tiempo y forma, mediante el diseño e implementación de programas integrales que otorguen facilidades para su pago, pero que a su vez impulsen la aplicación y el desarrollo efectivo de la cobranza coactiva hasta sus últimas consecuencias.
- Otra estrategia en apoyo a la recaudación predial consistiría en crear organismos catastrales descentralizados con autonomía jurídica, financiera y administrativa, a fin de hacer más eficiente la gestión del catastro y que éste verdaderamente sea el soporte o detonador de una recaudación inmobiliaria más efectiva.
- Es necesario también, profesionalizar la función catastral mediante el diseño e instrumentación de programas integrales de formación y desarrollo del personal técnico de catastro, así como del personal vinculado a las funciones que implica la administración de las contribuciones inmobiliarias.
- Se sugiere replantear la política de tasas y tarifas del impuesto predial a fin de que las nuevas estructuras respondan a las necesidades financieras del municipio en relación a los gastos en que éste incurre en la prestación y mantenimiento de los servicios públicos municipales de carácter indivisible tales como los servicios de limpia, calles y alumbrado público, entre otros.



- Para lograr una mayor eficiencia recaudatoria del predial, es urgente que los municipios modernicen sus mecanismos tradicionales de recepción y control de pagos y sobre todo del control y seguimiento del cumplimiento de las obligaciones fiscales correspondientes.
- Se sugiere que las autoridades hacendarias estatales analicen, propongan e instrumenten en su caso, reformas a las leyes de coordinación hacendaria y/o fiscal local, a fin de replantear los criterios y los mecanismos tradicionales que utilizan para distribuir entre sus municipios los recursos derivados del Fondo de Fomento Municipal y del Fondo General de Participaciones que les corresponde. Las reformas correspondientes deben considerar criterios y variables que premien realmente a aquellos municipios que realizan esfuerzos administrativos en torno al predial y agua y que reflejan un impacto recaudatorio importante. La idea es no seguir considerando únicamente los incrementos de recaudación absoluta que observen dichas entidades en un año respecto de su inmediato anterior, pues dichos incrementos en muchos de los casos son inerciales dadas las condiciones económicas y de desarrollo de cada municipalidad. De esta manera, del incremento que los estados reciban en las participaciones, habría que distribuirlos entre sus respectivos municipios considerando criterios tales como: **recuperación de cartera vencida, incremento de cuentas pagadas, relación recaudación predial/cuenta, predial/PIBE**, etc. Con un esquema local que considere estos criterios se estaría rompiendo, por lo menos a nivel local, el esquema o efecto de distribución de participaciones conocido como "Suma Cero".
- Finalmente, señalar que los resultados recaudatorios del impuesto predial se verán realmente fortalecidos si los Regidores, Presidentes Municipales, Diputados Locales y Gobernadores, consolidan con responsabilidad políticas fiscales que impliquen la actualización de los valores catastrales y el cobro eficiente del impuesto predial a toda persona obligada al pago del mismo, de conformidad con lo que establece y exige la legislación hacendaria local.