



Retos y Áreas de Oportunidad en el Catastro y Tributación Inmobiliaria

Humberto Morones Hernández

Recientemente el INDETEC, en coordinación con el Instituto Mexicano de Catastro (INMECA, A.C.) organizó y llevó a cabo en la Ciudad de México, una "Jornada Regional de Catastro y Tributación Inmobiliaria", con el propósito de analizar, discutir e impulsar las acciones catastrales y de administración tributaria, necesarias para incrementar y fortalecer la recaudación predial en México, la cual en los últimos 30 años ha sido poco significativa, no obstante los diversos esfuerzos institucionales que se han realizado con el fin mejorar sus resultados. En este sentido y por considerar que es del interés general conocer los avances y experiencias exitosas en la materia, en este artículo se presenta una reseña de los trabajos presentados en dicho evento.

*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*



1. MARCO DE REFERENCIA

Lograr una mayor certeza jurídica de la propiedad inmueble y una mayor recaudación de las contribuciones inmobiliarias, en particular del impuesto predial, ha sido propósito fundamental de todo gobierno, tan es así que durante la presente administración se ha venido dando un fuerte impulso a la modernización registral y catastral; sin embargo, los resultados de la tendencia recaudatoria del impuesto predial en los últimos años no refleja dichos esfuerzos, basta señalar que la recaudación que a nivel nacional genera dicho tributo representa tan sólo el 0.20% del Producto Interno Bruto (PIB) del país, lo cual es bajo en comparación con lo que ese mismo impuesto representa en otros países tales como: EE.UU, Japón, Francia, Holanda, España, Alemania, Brasil, Uruguay, etc. en donde su recaudación predial significa de entre 4 y hasta 20 veces más de lo que representa en México.

En este contexto, y con el propósito de apoyar a los gobiernos locales en su objetivo de lograr mejores niveles de recaudación predial y de gestión

catastral, el INDETEC, conjuntamente con el Instituto Mexicano de Catastro, A.C. (INMECA, A.C.), organizó y llevó a cabo dos **"JORNADAS REGIONALES DE CATASTRO Y TRIBUTACIÓN INMOBILIARIA: Actualización e Intercambio de Experiencias"**, la primera se llevó a cabo los días 3 y 4 de noviembre en la Ciudad de México, y la segunda los días 8 y 9 de diciembre en Cancún, Quintana Roo.

Para la primera Jornada con sede en la Ciudad de México, se convocó especialmente a funcionarios relacionados con las funciones catastrales y de recaudación predial de entidades de la zona norte y centro del país; y para la segunda Jornada con sede en Cancún, Quintana Roo, la convocatoria se canalizó fundamentalmente hacia funcionarios de las entidades del occidente centro del país y del sureste del territorio nacional.

Conforme a lo anterior, el propósito del presente artículo-reseña es el de ofrecer una síntesis de los trabajos que fueron presentados, analizados y discutidos en lo que fue la primera Jornada de Catastro y Tributación Inmobiliaria, realizada en la Ciudad de México.

“El catastro como instrumento de apoyo al fortalecimiento de los ingresos inmobiliarios posibilita tener mayores recursos financieros propios y transferidos”

2. OBJETIVOS

Objetivo General

Actualizar conocimientos e intercambiar experiencias sobre el desarrollo y grado de avance alcanzado en la modernización de los catastros y en la recaudación predial, a la luz de las reformas constitucionales de 1999, de los trabajos y apoyos financieros que el gobierno federal ha venido realizando en los últimos años, así también, a la luz de los esfuerzos propios emprendidos por los gobiernos locales.

Objetivos Específicos

- Conocer el estado que guarda la modernización catastral en México, hacia dónde se dirige y qué es lo que hace falta para lograr su consolidación.
- Analizar y evaluar lo que ha pasado con las reformas de 1999 al Artículo 115 Constitucional, que obliga a los ayuntamientos y a las legislaturas locales, a adoptar las medidas necesarias para que **los valores unitarios de suelo que sirven de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria sean equiparables a los valores de mercado.**
- Conocer y analizar las acciones emprendidas por el Grupo Federal de Catastro coordinado por SEDESOL, en relación a los recursos financieros que el gobierno federal ha provisto en los últimos años para apoyar la modernización y desarrollo de los catastros y de los RPP's.
- Identificar y analizar los principales espacios de modernidad catastral así como las decisiones y acciones que en su caso habría que tomar en consideración a fin de lograr su desarrollo y fortalecimiento.
- Identificar y analizar las acciones principales que es necesario desarrollar para incrementar la recaudación predial en los municipios.
- Identificar y analizar las causas o razones por las cuales determinados espacios de tributación inmobiliaria local (plusvalías) no han sido aprovechados como fuente de ingresos municipales o que en el mejor de los casos, su aprovechamiento ha sido muy limitado.

- Desarrollar mesas de trabajo y diálogo que permitan el intercambio de experiencias sobre los esfuerzos, acciones y proyectos estratégicos que algunos gobiernos locales han emprendido con éxito en materia catastral y de tributación inmobiliaria.

3. RELATORÍA DE LOS TRABAJOS PRESENTADOS

Inauguración

La inauguración del evento estuvo a cargo del Mtro. Salvador Santana Loza, Director General Adjunto de Hacienda Municipal de INDETEC, quien llevó la representación del Lic. Javier Pérez Torres, Director General del Instituto; así como del Lic. César Leonel Plata Adame, Presidente del Instituto Mexicano de Catastro; A.C. (INMECA). En su intervención, el Mtro. Salvador Santana destacó la importancia que el catastro tiene como instrumento de apoyo al fortalecimiento de los ingresos inmobiliarios de los municipios, posibilitando a dichas entidades tener mayores recursos financieros propios y transferidos, para atender mejor los servicios públicos a su cargo.

Por su parte el Lic. Leonel Plata expresó que es importante y trascendente contar con catastros modernos y eficientes, que tengan un enfoque integral y multifuncional, y concebidos como sistemas de información geográfico-espacial en apoyo no sólo a la recaudación inmobiliaria sino también a la seguridad jurídica de la propiedad inmueble, así como a la planeación urbana y al crecimiento ordenado de las ciudades, entre otros fines.

En este contexto, ambos funcionarios señalaron cuáles eran los propósitos generales del evento, y agradecieron de antemano en nombre de las instituciones que representan, la participación de los asistentes al evento, y en particular de los ponentes invitados.

Después del mensaje inaugural, se procedió a la presentación de las ponencias correspondientes, mismas que se reseñan a continuación:

Proyectos de Modernización

Catastral

La Organización de Estados Americanos (OEA) por conducto del Ing. Miguel Ángel Montoya Martín del Campo, presentó el trabajo titulado "Proyectos de Modernización Catastral", en el que se identifican a juicio del autor, los elementos que deben observarse en todo proyecto de modernización catastral, siendo los siguientes:

- Actualización tecnológica.
- Adecuaciones legales.
- Implementar un software aplicativo para la gestión catastral.
- Implementar una nueva base de datos catastral.
- Crear los mecanismos de actualización de y hacia otros sistemas.
- Implementación y adecuación de procesos.

Como etapas a desarrollar en un proyecto de modernización catastral, el Ing. Montoya destacó las siguientes:

- Identificación de la situación actual (qué tenemos y dónde estamos parados).
- Análisis de la situación actual (plataformas, actualización y calidad de la información, cobertura, cartografía, etc.).



- Análisis de necesidades para transformar el catastro (datos, gente, marco legal, procesos, adecuación de instalaciones, infraestructura de hardware y software, etc).
- Definición del plan ejecutivo (definición de metas, costos, tiempos y responsables de la ejecución del proyecto).
- Elaboración de un Plan Piloto con el propósito de ejecutarlo en una área pequeña, verificar y evaluar resultados y proceder en su caso, a realizar los ajustes que sean necesarios para la ejecución del proyecto en general.

Como consideraciones finales el autor señala que la modernización del catastro debe ser un proceso continuo y permanente, y que debe existir una estrecha relación entre el sistema de gestión catastral y la política fiscal del municipio en virtud de que esta última representa la faceta fiscal del catastro.

Acciones exitosas de recaudación predial: municipio de Huixquilucan, estado de México

La Tesorera Municipal de Huixquilucan, estado de México, Dra. Bertha Alicia Casado Medina, realizó una magnífica presentación sobre las acciones exitosas de recaudación predial que vienen desarrollando en su municipio, a partir de una clara definición de lo que se quiere lograr: mejorar la recaudación, proporcionar mejores servicios públicos, mayor equidad tributaria, recuperar la confianza de los contribuyentes, profesionalización de los servidores públicos, y reducir hasta eliminar la corrupción.

Al respecto describió las acciones que vienen emprendiendo a través de cuatro grandes ejes: 1) Bancarización de ingresos municipales; 2) Modernización administrativa; 3) Fiscalización y 4) Programa de Modernización Catastral.

Bancarización.- En este tema destacó el cobro referenciado de todas las contribuciones municipi-

pales con base en una línea de captura única para todos los bancos; así, el contribuyente puede pagar en la ventanilla de cualquier banco de su preferencia, o bien mediante el sistema de Banca en Línea utilizando el portal de Internet del Banco que corresponda. Independientemente de lo anterior, el contribuyente puede incluso pagar vía electrónica accediendo directamente a la página web del municipio.

Modernización administrativa.- Bajo esta línea de acción se destaca el desarrollo del sistema recaudador y la implementación del sistema de emisión de comprobantes fiscales a través de Internet, conforme a los requisitos que exige el SAT, tales como la firma electrónica avanzada, uso del sello digital, el envío y validación de las facturas electrónicas con el proveedor autorizado y certificado, entre otros.

Profesionalización.- Las acciones llevadas a cabo en relación a este tema, son: certificación en Competencias Laborales en temas como atención al público, inscripción de inmuebles, levantamiento topográfico catastral y actualización de valores unitarios de suelo; capacitación continua al personal en tópicos de administración pública y atención al contribuyente. También se ha buscado y logrado en buena medida la dignificación de espacios laborales.

Modernización catastral.- Las acciones realizadas y comprendidas en este eje han sido la elaboración de cartografía (levantamiento y restitución fotogramétrica de todo el territorio municipal), la investigación de campo de 30,000 cuentas de un padrón de 63,753 registros, y la adquisición de mobiliario, equipo de cómputo, así como vehículos para el trabajo de campo.

Entre los resultados alcanzados destacan: el incremento en la recaudación predial, una mayor eficiencia administrativa, la reducción de tiem-

pos y costos de administración, y en general el logro de mejores condiciones financieras para la prestación de servicios públicos municipales.

Modernización y gestión catastral en el municipio de Hermosillo, Sonora

A la luz de esta vertiente temática el Ing. Ismael de Jesús Murrieta Miramontes, Subdirector de Catastro del municipio de Hermosillo, Sonora, en representación del titular de catastro de esa municipalidad, expuso el caso de dicha entidad, enfatizando dos aspectos fundamentales; uno referente al diseño y características del sistema de gestión catastral que el municipio viene operando y desarrollado (SISCAT), y el otro referente a la metodología que se viene utilizando en el catastro para el análisis de los valores unitarios de suelo.

Como parte del SISCAT, el Ing. Murrieta destacó que la programación del sistema se realizó con Visual Basic del Arc Map; y que cuentan con un software especial para la actualización de los valores unitarios de suelo, así como con una brigada de analistas valuadores para los trabajos de conservación del catastro. También destacó las tareas de digitalización de documentos en donde ya se encuentra escaneado el 100% de los antecedentes registrales, y en donde se realiza el escaneo de todos los traslados de dominio nuevos y de los avalúos comerciales, entre otros documentos.

En cuanto a la metodología de valores, destaca la aplicación de un software especial que facilita el análisis de los valores unitarios de suelo por zona, la determinación de propuestas de nuevos valores, así como la definición de valores para zonas homogéneas y bandas de valor. Sobre este mismo tema se manifestó que se cuenta también con una Comisión Técnica de Valuación en apoyo al análisis y determinación de los proyectos de tablas de valores unitarios de suelo y construc-

“La modernización del catastro debe ser un proceso continuo y permanente, y debe existir una estrecha relación entre el sistema de gestión catastral y la política fiscal”

ción que son puestos a la consideración de la Legislatura local para su aprobación correspondiente. Finalmente, el Ing. Murrieta señaló que actualmente están llevando a cabo trabajos de modernización catastral con el apoyo de INEGI y con el auspicio financiero de BANOBRAS.

Modelo de Sistema de Gestión Catastral del INMECA

El Lic. Cesar Leonel Plata Adame, Presidente del Comité Directivo Nacional del INMECA, realizó la presentación del Modelo de Sistema de Gestión Catastral que dicha institución está desarrollando en apoyo a sus miembros asociados y en general a todo los catastros locales. Algunas de las herramientas técnicas que se están utilizando y en las cuales se basa dicho desarrollo, son:

- Microsoft Windows Server
- Microsoft SQL Server, Oracle, My SQL)
- Auto Cad o Brics Cad v.11

También contempla el uso de versiones express o gratuitas que reducen sustancialmente el costo de los licenciamientos.

Actualmente los Módulos que comprende el sistema son seis:

- 1) Seguridad
- 2) Cartografía
- 3) Administración de base de datos
- 4) Consulta de Base de datos y Base Cartográfica
- 5) Cálculo predial (y del impuesto de transmisiones patrimoniales)
- 6) Enlace catastro-RPP

Es de destacar que uno de los aspectos más importantes que comprende dicho modelo, es el de formar parte de un Sistema Integral de Gestión Municipal, mismo que actualmente se encuentra en proceso de desarrollo; dicho sistema comprende la aplicabilidad de los siguientes módulos o funcionalidades:

- Catastro-RPP
- Seguridad Pública
- Sistema de Agua
- Obras Públicas
- Desarrollo Urbano
- DIF-Apoyo Social

- Servicios Públicos Municipales (Alumbrado Público)
- Transporte Público
- Ecología y Medio Ambiente
- Licencias de Alcohol
- Ventanilla Única
- Protección Civil
- Atención ciudadana

El Modelo de Catastro del INMECA recoge sin duda la experiencia y necesidades reales de los catastros estatales y municipales, por lo que su desarrollo e implementación en las entidades que así lo requieran, garantizará en gran medida el cumplimiento de los objetivos que por naturaleza corresponden a un catastro integral, moderno y con un enfoque multifinanciaro.

Debilidad de las Tasas y Tarifas del Impuesto Predial en México

Con relación a este tema, el Lic. Humberto Morones Hernández, investigador del INDETEC, señaló que desde una perspectiva fiscal el problema principal del catastro y del impuesto predial es la baja recaudación predial, situación que a juicio del autor tiene diversas causas: jurídicas, administrativas, políticas, rezago en los valores, y *debilidad de las tasas y tarifas del impuesto predial*, entre otras.

El Lic. Morones manifestó que las tasas y tarifas del impuesto predial en México son débiles:

- Porque ni aún con una actualización de los valores catastrales, se lograría incrementar sustancialmente la recaudación predial. (Vr Gr 10 veces más la recaudación actual).
- Porque comparándolas con las tasas prediales que aplican en otros países, las de México se encuentran hasta 10 o 15 veces más abajo.

- Porque el resultado recaudatorio de su aplicación se ve mermado por la gran cantidad de exenciones, subsidios, descuentos, tasas preferenciales, “topes”, bonificaciones, etc. que las leyes fiscales establecen sobre la materia.
- Porque presentan deficiencias técnicas en su diseño y estructura, lo cual favorece la interposición de recursos y amparos que impiden la determinación y cobro correcto del impuesto predial.
- Porque los ajustes y modificaciones a las tasas se plantean más con la intención de atenuar los efectos de una actualización de valores catastrales, que en respuesta a un análisis real de los recursos financieros que la entidad municipal requiere para solventar el costo de los servicios públicos a su cargo y establecer una distribución más equitativa de la carga fiscal correspondiente.

El trabajo presentado comprendió también la identificación en los estados, de cuáles son las tasas y tarifas prediales más representativas que los municipios (capitales de los estados) vienen aplicando respecto del predial urbano; observándose al respecto grandes contrastes, como por ejemplo la tasa que aplica en Guerrero (12 al millar anual) es entre 8 y 11 veces más alta a la tasa predial que aplica en estados como: San Luis Potosí (0.965), Aguascalientes (1); Veracruz (1.50), Chiapas (1.250), Jalisco (1.38), y Coahuila (1.5); sin embargo, el propio autor enfatiza que para una mejor evaluación o apreciación de este tipo de comparativos, resulta necesario y conveniente revisar y analizar el grado de rezago que en cada caso en particular observan los valores catastrales respecto de los valores de mercado.

Finalmente, el Lic. Morones destacó que el reto de la política fiscal predial en la década actual, deberá ser:



- ❑ Asegurar técnica y normativamente la aplicación inmediata de valores catastrales equiparables a los de mercado, así como su actualización masiva anual.
- ❑ Fijar como meta el incremento en la recaudación predial hasta alcanzar niveles aproximados al 2% del PIB (promedio de países de la OCDE).
- ❑ Eliminación gradual de exenciones y prerrogativas fiscales.
- ❑ Abatimiento de rezagos fiscales.
- ❑ Ajuste gradual a las tasas prediales hasta llegar al promedio de parámetros internacionales (1%), considerando tres factores fundamentales: 1) base fiscal actualizada; 2) el costo de los servicios públicos de infraestructura urbana; y 3) la aplicación irrestricta del principio de capacidad contributiva.
- ❑ Pasar de los principios de equidad y proporcionalidad tributaria a los principios de **equidad, proporcionalidad y justicia tributaria**, lo cual exigiría que la determinación y cobro del impuesto predial se diera con una alta dosis de eficiencia recaudatoria.

Programa de Modernización de los Registros Públicos de la Propiedad y Catastros

Este trabajo, presentado por el Mtro. Jorge A. Colorado Lango, Director General Adjunto de Evaluación, Análisis e Investigación de la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL), da inició con la visión que sobre la materia alguna vez (2007) expresara el Presidente de México, Lic. Felipe Calderón Hinojosa:

“A lo que aspiro es que algún día en **México toda la propiedad**, sin distinciones de que sea urbana o rural, privada o ejidal o comunal, bienes nacionales o Registro Agrario, toda la propiedad en México y sin excepción, **se encuentre en un sólo registro confiable** que garantice los derechos de todos y que permita su consulta ágil, dinámica, que permita ello la defensa del patrimonio nacional, la defensa del patrimonio de los mexicanos, y más aún, un desarrollo más acelerado del país”.

Destacó en ese entonces el propio Presidente de México, que para el éxito de un programa de modernización en la materia, tendría que darse

una adecuada coordinación entre los tres órdenes de gobierno.

Bajo estas consideraciones, el propósito del trabajo presentado consistió en describir las características y avances del programa de modernización de los RPP's y de los catastros, impulsado por la SEDESOL desde finales de 2009 que es cuando dicha dependencia recibió la encomienda directa por parte del Ejecutivo Federal, de su modernización el trabajo de dichas instituciones registrales.

En este orden de ideas, el objetivo del programa de modernización de los RPP's y de los catastros consiste en:

“...brindar mayor certeza jurídica a las familias mexicanas mediante la unificación de la información de los catastros y registros públicos de la propiedad de todos los predios del país...”

Para el cumplimiento de dicho objetivo, y como parte de un modelo integral de modernización registral y catastral, la SEDESOL ha venido impulsando el desarrollo de las siguientes acciones:

- Evaluación de las 32 entidades federativas (formulación de diagnósticos).
- Desarrollo y aplicación de un sistema de Gestión de Proyectos (SiGesP) y diseño de un sistema de indicadores de desempeño.
- Diseño y desarrollo de una metodología para estandarizar la migración del acervo documental a medios electrónicos.
- Asesoría para la integración de proyectos estatales de modernización:
 - Dictaminación de PEM y asignación de recursos.
 - Supervisión y seguimiento de PEM.

La SEDESOL reconoce que para que se logre el éxito del programa se requiere:

- o Modificar el marco jurídico aplicable a los RPP's y a los catastros.
- o Definir y homologar conceptos mínimos que debe observar el marco regulatorio local sobre dicha materia.
- o Utilización de Folio Real.
- o Desarrollar procesos registrales y catastrales que permitan su aplicabilidad por medios remotos.
- o Utilización de formas precodificadas.
- o Utilización de firma electrónica.
- o Validez jurídica de constancias y certificaciones electrónicas.
- o Armonizar la información de los RPP's y catastros.
- o Establecer la obligatoriedad de integrar la información registral y catastral.
- o Determinar métodos para la solución de discrepancias.

Plusvalía: Oportunidades tributarias en la Ciudad de México

La presentación de este tema estuvo a cargo del Lic. Roberto Carlos Fernández González, Subtesorero de Catastro y Padrón territorial del Gobierno del Distrito Federal, quien destacó el potencial que tiene la economía del Distrito Federal al representar el 21% del PIB nacional y constituir por sí misma la cuarta economía de América Latina.

El Lic. Fernández destacó que el ingreso actual del gobierno del D.F. (\$137,012'000,000) es 3 veces mayor al de Nuevo León, y 18 veces más que el presupuesto de Colima; asimismo señaló que los ingresos propios representan el 50% de los ingresos totales, mismos que incluyen a los recursos transferidos y a los recursos de deuda pública.

Señaló que la equidad tributaria ha sido una prioridad en esa entidad cuyo gobierno realiza esfuerzos constantes para que el cumplimiento de pago de las obligaciones fiscales sea propor-

“Es obligación de los ayuntamientos proponer tablas de valores unitarios para terrenos y construcciones, manejar valores equiparables a los de mercado, y proponer cuotas y tarifas aplicables a los impuestos”

cional y de acuerdo a la capacidad contributiva de las personas. Dichos esfuerzos buscan también premiar al contribuyente cumplido y transparentar en mayor medida la información fiscal.

Los ejes de desarrollo para alcanzar la equidad son: fiscalización; fortalecimiento de la posición del D.F. en la participación de ingresos federales y búsqueda de recursos adicionales a través de organismos internacionales; modernización del sistema de recaudación; programa de calidad para la atención al contribuyente; instrumentos fiscales como detonantes del crecimiento económico y la recaudación.

El Lic. Fernández González señaló que con el fin de detener y revertir en el corto plazo la tendencia descendente que en los últimos años ha observado la recaudación predial en la entidad, y de consolidar al impuesto predial como su fuente más importante y estable de ingresos propios, el gobierno implementó una nueva estrategia fiscal que busca constituir al catastro como el principal proveedor de servicios e insumos de alta

calidad para los contribuyentes, dependencias gubernamentales, organismos privados, e instituciones académicas, entre otros usuarios de la información geo-espacial que maneja dicha dependencia registral.

El autor concluye que la nueva estrategia fiscal llevará a una recaudación más eficiente y en consecuencia a mayores ingresos locales, lo que permitirá una mayor inversión en infraestructura y servicios, lo que consecuentemente impactará en un mayor crecimiento económico y en un incremento en la plusvalía de los inmuebles de la Ciudad de México.

Modelo de Catastro Eficiente

En este trabajo presentado por el Mtro. Ignacio Lagarda Lagarda, Asesor del Catastro del Gobierno del Estado de Chihuahua, se reseñan los componentes que a juicio del autor constituyen un modelo de catastro eficiente, identificando sus características esenciales y su vinculación con una determinada etapa u “ola” de desarrollo,

mismas que tienen que ver con: recaudación; ordenamiento territorial; planeamientos integrales; catastro 2014 (recuperación de inversión); y alta tecnología.

El Mtro. Lagarda señala que para una mejor prestación de servicios catastrales es importante avanzar en proporcionar éstos a distancia y no sólo presencialmente, por lo que habría que explotar más las páginas WEB de las entidades catastrales, y desarrollar las conocidas "Oficinas Virtuales de Catastro". Finalmente el autor concluye con la propuesta de una estructura organizacional básica para el desarrollo del catastro.

Las Reformas al Artículo 115 Constitucional y su impacto en el Impuesto Predial

Esta ponencia formulada por la Lic. Cecilia Sedas Ortega, de INDETEC, presenta una síntesis de las reformas al Artículo 115 Constitucional realizadas en 1983 y 1999, las cuales definen la conformación de la hacienda pública municipal, la obligación de los ayuntamientos de proponer tablas de valores unitarios para terrenos y construcciones, de manejar valores equiparables a los de mercado, así como proponer cuotas y tarifas aplicables a los impuestos, derechos y contribuciones de mejoras a cargo de este orden de gobierno.

La Lic. Sedas destacó que en la mayoría de las entidades federativas las reformas constitucionales ya fueron plasmadas en la legislación local, pero que sin embargo, en la mayoría de los casos dichas reformas no se aplican como debe de ser.

Concluye que es importante actualizar la legislación del impuesto predial y modernizar los procesos recaudatorios, a fin de que la actualización de los valores catastrales sea permanente y que éstos realmente se equiparen a los valores de mercado. También señala que debe haber una

prohibición expresa a establecer todo tipo de exenciones en la materia, a fin de que el rendimiento recaudatorio de dicho impuesto sea más generoso.

Mesas de Trabajo

Finalmente, la Jornada Regional de Catastro y Tributación Inmobiliaria realizada en la Ciudad de México los días 3 y 4 de noviembre pasado, culminó con el desarrollo de dos Mesas de Trabajo, en las que los asistentes al evento analizaron y discutieron la problemática y las posibles soluciones en los temas abordados en las mismas.

Los asistentes con experiencia o perfil técnico-catastral se integraron a la Mesa de Trabajo de Catastro, cuyo tema central fue: los espacios principales de modernidad catastral ¿cómo fortalecerlos?

A su vez los participantes con experiencia o perfil tributario se integraron a la Mesa de Trabajo del Impuesto Predial, cuyo tema central fue: las principales acciones para incrementar la recaudación predial.

Para cada Mesa se definió un conductor-moderador y un relator, buscando que al final del análisis y discusión de los temas correspondientes, éstos presentasen ante el pleno del grupo, las conclusiones a que se llegaron en cada Mesa. Los resultados fueron los siguientes:

Mesa 1: los espacios principales de modernidad catastral ¿cómo fortalecerlos?

Planteamiento: ante la existencia de diferentes modelos de gestión catastral y programas de modernización, ¿cuáles serían los espacios principales de modernidad catastral que debieran atenderse y cómo se podrían fortalecer?



Principales espacios de modernidad

- Marco normativo del catastro.
- Valuación catastral.
- Tecnología.
- Bases de datos y sistema de gestión.
- Vinculación Catastro-RPP.

Líneas de acción para su fortalecimiento:

- Revisión y análisis de las leyes de catastro, sus reglamentos y sus instructivos de valuación; así como de los ordenamientos relativos al Desarrollo Urbano y al Registro Público de la Propiedad y del Comercio.
- Capacitación técnica, jurídica y fiscal al personal del catastro.
- Apoyo financiero y tecnológico a los municipios de parte del gobierno federal y de los gobiernos de los estados.

- Elaboración y actualización de cartografía y realización de trabajos de campo para actualizar la base de datos catastral.
- Diseño y desarrollo técnico de un Modelo Base de Gestión Catastral y ponerlo a disposición de los municipios de manera gratuita.
- Concientizar a los gobernantes (autoridades ejecutivas y legislativas) para que lejos de partidizar y politizar la actualización de los valores catastrales y las políticas tarifarias del impuesto predial, tomen las decisiones necesarias para su impulso y desarrollo.

Mesa 2: Las principales acciones para incrementar la recaudación predial

Planteamiento: escaso rendimiento recaudatorio del impuesto predial a nivel nacional; ¿qué hacer para revertir dicha situación y convertir al impuesto predial en el soporte financiero de los servicios públicos municipales de infraestructura urbana?

Líneas de acción propuestas:

- Replantear la estructura tarifaria del impuesto predial: que sea más realista.
- Diseñar e implementar un sistema efectivo de control de obligaciones fiscales.
- Aplicar la cobranza coactiva hasta sus últimas consecuencias a todos los contribuyentes incumplidos.
- Modernizar y diversificar los procesos de recaudación predial y aprovechar las herramientas tecnológicas ya existentes.
- Capacitación técnica, jurídica y fiscal al personal de las tesorerías municipales vinculado a las tareas de administración tributaria.