



¿Por qué los Avances en la Modernización Catastral no se han Traducido en una Exitosa Recaudación Predial?

Lic. Humberto Morones Hernández

Importante la visión y anhelo del Ejecutivo Federal respecto del Catastro y el Registro Público de la Propiedad en México, al considerar que debe existir un registro inmobiliario integral y confiable que propicie mayor certeza jurídica a la propiedad inmueble, y que sea el soporte para un desarrollo más acelerado del país. Sin embargo, a punto de concluir esta administración, se observa con tristeza el escaso desarrollo catastral alcanzado hasta el momento, así como su limitado impacto en la recaudación predial, no obstante los grandes esfuerzos y recursos aportados para el efecto.

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

“La determinación y recaudación de las contribuciones inmobiliarias locales, en particular de los impuestos predial y sobre adquisición de inmuebles, se apoyan en gran medida en los registros inmobiliarios del catastro”

INTRODUCCIÓN

De todos es sabido que el catastro constituye un sistema de registro inmobiliario que tiene por objeto la identificación y registro de la propiedad inmueble asentada en un determinado territorio, especificando sus condiciones físicas, dimensionales, valorativas y de uso del suelo, que identifica además quiénes son sus propietarios o poseedores, dónde viven y el régimen de propiedad a que están sujetas los inmuebles correspondientes. Lo anterior más para fines fiscales, estadísticos, económicos, y administrativos, que para fines jurídicos que es lo que fundamentalmente corresponde a los Registros Públicos de la Propiedad.

Desde esta concepción tradicional, el catastro en nuestro país, como en muchas otras partes del mundo, tiene un matiz marcadamente fiscal, no obstante su potencial uso multifuncional. La determinación y recaudación de las contribuciones inmobiliarias locales, en particular de los impuestos predial y sobre adquisición de inmuebles, se apoyan en gran medida en los registros inmobiliarios del catastro, así como en el quehacer cotidiano que esta institución realiza o debe realizar

para mantener actualizada la información correspondiente.

Sin embargo, el catastro también constituye un valioso soporte informativo para otras funciones y políticas del gobierno relativas al desarrollo urbano, a la definición de límites territoriales, a la regularización de la tenencia de la tierra, al medio ambiente y a los programas de protección civil, a la valoración de inmuebles para fines de expropiación, etc. Igualmente, la información catastral es también muy valiosa para los particulares, ya que junto con la información que provee el Registro Público de la Propiedad, se da una mayor certeza jurídica de la propiedad inmueble, al mercado inmobiliario, a la inversión en el desarrollo de actividades económicas vinculadas al ramo de la construcción y vivienda, a la fijación de límites territoriales, a la regularización de la tenencia de la tierra, etc.

Esta propiedad o condición multifacética de los catastros, es importante tenerla en claro a fin de dimensionar adecuadamente los alcances y limitaciones de las diversas acciones de modernización catastral que se emprenden en una entidad



y en otra. De hecho, el desarrollo de un programa integral de modernización catastral no solamente es costoso y complejo en sí mismo, sino que sus resultados en las diferentes áreas de oportunidad que comprende, dependen, en muchos de los casos, de factores y condiciones diferentes e incluso ajenas al esfuerzo mismo de los propios catastros. Por ejemplo, si el objetivo de un PIMC es incrementar la recaudación inmobiliaria, éste difícilmente se va a lograr (por más esfuerzos que realice catastro) si dicho programa no contempla el desarrollo y la participación efectiva de las propias áreas de recaudación de ingresos, pues todo mundo sabe que catastro no recauda. Fiscalmente de poco o de nada sirve tener un catastro actualizado, si quienes tienen la facultad de cobrar los impuestos no la ejercen cabalmente.

Lo mismo sucedería por ejemplo en materia regularización de la tenencia de la tierra, o de desarrollo urbano, temas en los que el catastro puede apoyar ampliamente; sin embargo, los resultados específicos no dependen cabalmente del catastro sino más bien de los esfuerzos que en esas áreas emprendan las autoridades competentes.

En este contexto, el propósito de este artículo es el de identificar y analizar cuáles son algunas de las principales causas o razones que a nuestro juicio explican en gran medida el porqué los trabajos y esfuerzos de modernización catastral impulsados a la fecha, no se han traducido en una exitosa recaudación predial.

VERTIENTES PRINCIPALES DE UN CATASTRO: JURÍDICA Y FISCAL

Desde su origen en nuestro país, el catastro ha estado ligado a dos grandes vertientes: jurídica y fiscal. Esta función surge ante la necesidad de identificar a las personas que detentan una propiedad, así como en apoyo a la determinación de una carga tributaria a esa riqueza inmobiliaria que forma parte innegable del patrimonio de las personas que la poseen ya sea a título de dueño, o bien en calidad legal de usuario o usufructuario.

Con relación a la vertiente jurídica de la actividad registral, sabemos que el Registro Público de la Propiedad es la institución que por disposición de ley asume las atribuciones que la identifican como el

registro inmobiliario por excelencia cuyo propósito esencial es dar certeza jurídica a la propiedad inmueble. No obstante lo anterior, el catastro en esta materia juega un rol convergente y complementario a la finalidad esencial de los RPP's, pues dicha función constituye en sí un inventario preciso y detallado de la propiedad inmueble, que identifica y registra la ubicación de los predios, sus características físicas, dimensionales, valorativas y de uso, así como el nombre y domicilio del titular del predio, en su calidad de propietario, poseedor o usufructuario, entre otros datos.

Respecto a la vertiente fiscal del catastro habrá que señalar que éste a lo largo de su existencia ha mantenido su condición de ser un instrumento de apoyo fundamental para la determinación, control y rendimiento de las contribuciones inmobiliarias, en particular de aquellas que tienen como base el valor de la propiedad inmueble, como es el caso del impuesto predial, del impuesto sobre adquisición de inmuebles, de los derechos por la expedición de licencias de construcción, del impuesto sobre negocios jurídicos (contratos de obra), y de los tributos especiales tales como el impuesto de plusvalías y la contribución por mejoras.

Esta vertiente fiscal del catastro es sin duda la clave que explica en gran medida el porqué los catastros en México, como en muchas otros países del mundo, se inserta en las áreas hacendarias de la entidad de gobierno que tiene la competencia en la materia. En España por ejemplo, el catastro se inserta en el Ministerio de Hacienda del Gobierno de ese país; en México a su vez, la mayoría de las instituciones catastrales se encuentran adscritas a las Secretarías de Finanzas de los estados, o a las Tesorerías municipales, según sea su competencia.

Cuando se fusiona la actividad catastral y la registral mediante la creación de Institutos Registrales y Catastrales, normalmente éstos se caracterizan

por ser organismos descentralizados, con autonomía jurídica, técnica y presupuestal, en los que su máximo órgano de autoridad generalmente está dado por una Asamblea General presidida por el Ejecutivo del Estado. Asimismo, en este tipo de casos, la función registral y catastral generalmente tiene como cabeza de sector, a la Secretaría General de Gobierno.

Existen también algunos casos (los menos) en donde el catastro ya sea estatal o municipal, se encuentra adscrito a la Secretaría de Desarrollo Urbano y/o de Obras Públicas (del estado o del municipio según sea el caso), con lo cual se enfatiza el enfoque físico (más que jurídico y fiscal) de dicha institución registral.

CONCEPTO Y DIMENSIÓN DE UN CATASTRO MODERNO

Hoy en día, a los catastros (independientemente de su origen), se les considera como sistemas de información geo-espacial, abocados primordialmente hacia la identificación e inscripción de todos los predios asentados en una determinada circunscripción territorial, así como de sus características físicas, dimensionales, urbanísticas, valorativas, fiscales, jurídicas, de uso, restricción y riesgo. Bajo esta perspectiva, un catastro moderno constituyendo en sí una herramienta potencial de aplicación multifinalitaria.

En esta perspectiva, los expertos consideran que una institución catastral ya no debe estar adscrita a una entidad hacendaria (Secretaría de Finanzas o Tesorería Municipal) o de carácter urbano, sino que debe constituirse en una entidad propia de carácter multifinalitario, dependiendo directamente de la máxima autoridad ejecutiva del estado o del municipio, según sea el caso.

En este sentido la tendencia actual de los catastros es constituirse en entidades con personali-

“Hoy en día, a los catastros, se les considera como sistemas de información geo-espacial, abocados primordialmente hacia la identificación e inscripción de todos los predios asentados en una determinada circunscripción territorial, constituyendo en sí una herramienta potencial de aplicación multifinalitaria”

dad jurídica y patrimonio propios, esto es, en organismos descentralizados en donde su máximo órgano de autoridad está representado por una Asamblea o Consejo Directivo, que normalmente preside el Ejecutivo del Estado, en donde también es parte integrante el propio titular de catastro, los titulares de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, representantes de los ayuntamientos, de los Notarios, así como de otras dependencias u organizaciones civiles, incluso de los propios propietarios o colonos.

Con base en esta concepción, el catastro es más integral y complejo, por lo tanto, su adecuada organización y funcionamiento requiere de mayores recursos financieros, técnicos, tecnológicos y humanos, e incluso de una legislación y normatividad distinta de la que actualmente fundamenta y regula a los catastros tradicionales.

LA RECAUDACIÓN PREDIAL NACIONAL Y EL PIB

En los últimos 30 años el catastro ha sido objeto de diversos esfuerzos y apoyos en aras de su

actualización y modernización, y sobre todo en aras de incrementar la recaudación inmobiliaria, en particular del impuesto predial; sin embargo, no obstante los apoyos y esfuerzos realizados tanto por los gobiernos locales como por diversas instituciones federales como SEDESOL, INEGI, y BANOBRAS, por citar sólo algunos ejemplos, la recaudación del impuesto predial sigue siendo baja considerando el potencial y riqueza que representa la propiedad inmueble en nuestro país; también se considera bajo el rendimiento del predial de nuestro país si lo comparamos con los niveles de recaudación que observan otros países miembros de la OCDE e incluso otros países latinoamericanos cuyas economías son semejantes a la nuestra.

Es bien sabido que la recaudación predial nacional representa a penas el 0.20% del Producto Interno Bruto, mientras que en países como España, Brasil y Chile, su recaudación predial ha alcanzado en años recientes hasta el 1% de su PIB. Por su parte en países como el Reino Unido, Canadá, y EE.UU. su predial representa en promedio entre un 3 y 4% de su PIB.



¿POR QUÉ LA MODERNIZACIÓN DEL CATASTRO NO HA IMPACTADO SUSTANCIALMENTE EN EL CRECIMIENTO REAL DE LA RECAUDACIÓN PREDIAL?

El escaso crecimiento recaudatorio que en los últimos años ha venido observado el impuesto predial en nuestro país, obedece, por un lado, a situaciones propias e inadecuadas de la gestión catastral y a las deficiencias de los programas que se han venido impulsando con el fin de lograr su actualización y modernidad, y por el otro, a las condiciones débiles e inadecuadas que reflejan los elementos fiscales que conforman la estructura del impuesto predial, así como por la ineficiencia con que se ejercen las funciones propias de recaudación tributaria.

Con base en dichas consideraciones, a continuación se describen brevemente algunas de las causas o motivos del porqué los avances de la modernización no se han traducido en una exitosa recaudación predial, a saber:

DEFICIENCIAS VINCULADAS AL CATASTRO

1. Ausencia de empatía entre los programas de modernización catastral y los programas de modernización tributaria y de recaudación predial

Los recursos y esfuerzos hasta hoy emprendidos por los gobiernos federal y locales en aras de dar mayor certeza jurídica a la propiedad inmueble y de apoyar el fortalecimiento de las haciendas públicas municipales con base en las contribuciones inmobiliarias del municipio, se han orientado fundamentalmente hacia la modernización de los sistemas registrales y catastrales; sin embargo, y para efectos del propósito recaudatorio poco énfasis se ha puesto en la necesidad de diseñar y ejecutar en paralelo programas de modernización tributaria y de recaudación predial.

A este respecto consideramos que para una mejor recaudación predial, y una mayor certidumbre y confiabilidad de los registros catastrales, es indispensable no sólo una mayor participación

Tributación Inmobiliaria y Catastro

del municipio en el desarrollo de las funciones operativas y esenciales del catastro sino también una mayor eficiencia y compromiso con las tareas propias que implica la recaudación de sus impuestos inmobiliarios, lo que implica impulsar, diseñar, armonizar y ejecutar en paralelo programas de modernización registral y catastral por un lado, y programas de modernización y mejoramiento de la administración tributaria por el otro.

Lo anterior implica que todo programa o acción catastral que tenga por objeto ya sea la actualización de la base de datos catastral o bien la revisión en campo de los valores catastrales que registran los inmuebles, deba ser correspondido en paralelo con el desarrollo de programas o acciones que hagan efectivo el cobro de diferencias del impuesto predial, derivadas de las condiciones reales de los inmuebles.

2. Ausencia de compromisos y de voluntad política de algunos gobernantes

Uno de los factores de mayor impacto en los ingresos derivados del impuesto predial y de otras contribuciones inmobiliarias que tienen como base el valor de la propiedad, es el referente a los valores catastrales (VC's), los cuales deben ser equiparables a los de mercado según lo estipula el Artículo 115 Constitucional y específicamente el Artículo QUINTO TRANSITORIO de las Reformas de 1999.

No obstante lo anterior, la realidad actual es que los VC's se encuentran rezagados en relación a los de mercado. De repente algunas autoridades municipales impulsan y realizan esfuerzos importantes para aproximar sus valores catastrales a los niveles de mercado, lamentablemente dichos esfuerzos y políticas no son consistentes al paso del tiempo, debido a que esas mismas autoridades u otras que entran a su relevo, se encargan de no seguir impulsando dichos trabajos, pues conside-

ran que ello les puede representar un alto "costo político" un futuro político promisorio; en otros casos, el ajuste permanente a los valores catastrales no se lleva a cabo so pretexto de que las condiciones sociales y económicas de sus comunidades no son las adecuadas.

Cualquiera de los argumentos antes señalados no debe ser impedimento para proceder a actualizar los valores catastrales a términos reales o comerciales; en todo caso, cuando una actualización conlleve a un incremento sustancial (debido al gran rezago que observen los VC's) en el pago de los impuestos a cargo de los contribuyentes, los responsables de la administración hacendaria, deben diseñar y promover los ajustes necesarios a las tasas y tarifas del impuesto predial, a fin de que este tributo no afecte a los principios de equidad y proporcionalidad que establece nuestra Constitución General. (Artículo Quinto Transitorio de las Reformas de 1999 al Artículo 115 Constitucional).

3. Programas de Modernización Catastral que enfatizan más el aspecto tecnológico y jurídico, que el desarrollo mismo de las funciones básicas o esenciales de un catastro

Los distintos programas de modernización catastral que se han impulsado por los gobiernos federal y locales han puesto más énfasis en el desarrollo de sistemas gestión catastral y de vinculación con los RPP's que en el desarrollo mismo de las funciones esenciales de un catastro, tales como la incorporación y registro de nuevos predios, la actualización de los datos de los predios ya inscritos en el padrón, la actualización de valores catastrales con base en trabajo de campo mediante la infraestructura urbana y la calidad de los servicios públicos, así como las características reales de los inmuebles. Estas funciones tienen un impacto directo en la recaudación de las contribuciones inmobiliarias.

Áreas principales que Privilegian los Programas de Modernización Catastral	Funciones y procesos catastrales que se han descuidado o que poco énfasis se las ha puesto
<p>Tecnología: compra de equipos de cómputo, de transporte y de medición; adquisición de software y desarrollo de sistemas de gestión.</p> <p>Vinculación técnica catastro-RPP</p> <p>Compra y desarrollo de Sistemas de Información Geográfica (GIS)</p> <p>Remodelación de oficinas y renovación de mobiliario y equipos</p> <p>Vuelos aerofotogramétricos y restitución de cartografía digital</p>	<p>Actualización real (con base en trabajo de campo y estudios de mercado) de los valores catastrales y mantenerlos equiparados a los de mercado</p> <p>Inscripción de predios no declarados</p> <p>Revisión y verificación en campo de los registros catastrales para efectos de su actualización</p> <p>Desarrollo permanente de las capacidades técnicas del personal</p> <p>Actualización del marco jurídico y normativo del catastro, e impulso a la transparencia, simplificación y calidad en los trámites y servicios catastrales</p> <p>Revisión y análisis permanente de la transformación física y urbanística del suelo, de su uso y destino, del mercado inmobiliario y de otros factores asociados al territorio</p>

La falta de atención y desarrollo eficiente en las funciones básicas de un catastro, tiene un impacto directo en la recaudación predial, ya que los padrones catastrales se encuentran incompletos y desactualizados. Existen predios "ocultos" a la acción catastral y fiscal que no aportan un solo peso de impuesto predial; los datos de los predios registrados en muchos de los casos no responden a las características reales de los inmuebles, y los valores catastrales generalmente se encuentran rezagados frente a los valores de mercado, no obstante la obligación constitucional de actualizar los valores catastrales y equipararlos a los de mercado.

4. Falta de continuidad en los Programas de Modernización Catastral

La falta de continuidad en los planes y programas integrales de modernización catastral y de los sistemas de recaudación tributaria, son facto-

res que propician un lento avance en la materia y en los objetivos que persiguen. La causa principal de este tipo de situaciones la atribuimos fundamentalmente al corto período de gobierno que tienen las autoridades municipales, así como a la desestimación, falta de compromiso o escaso conocimiento que en su caso, muestran las nuevas autoridades locales respecto de las funciones y trabajos que en su caso se vienen realizando en materia catastral y de administración tributaria.

5. Desarrollo de programas de modernización catastral poco integrales

Los esfuerzos en la modernización de los catastros generalmente tienen una visión de corto plazo y por ende sólo atienden a una determinada problemática considerada como prioritaria (elaboración de cartografía, o ajuste gradual a los valores catastrales, o adquisición e implementación de un nuevo sistema de gestión, o adquisición de

“La falta de atención y desarrollo eficiente en las funciones básicas de un catastro, tiene un impacto directo en la recaudación predial”

tecnología, etc.), sin embargo, casi nunca consideran un proyecto integral de modernización catastral con visión de largo plazo que considere al conjunto de acciones que habría que desarrollar de manera puntual, sistemática y consistente para lograr un catastro de calidad, esto es, confiable, eficiente, eficaz, transparente, multifuncional y vanguardista.

Dichas características implican la atención de todos los Componentes o áreas temáticas de un catastro, los cuales constituyen espacios de oportunidad y desarrollo que en su tratamiento integral llevarían al catastro a niveles óptimos de gestión.

Los Componentes catastrales que deben ser objeto de una revisión y evaluación, y en su caso de acciones de mejora, son: recursos humanos; tecnología; procesos catastrales (sistemas y procedimientos); marco legal; vinculación catastro-RPP; aplicaciones multipropósito; vinculación de procesos de actualización catastral con procesos de notificación y cobranza de créditos fiscales omitidos; políticas institucionales; planeación y operación del catastro con enfoque a resultados (PbR); actualización de bases de datos (registros cartográficos y alfanuméricos), entre otros campos temáticos.

El no contar con proyectos integrales de modernización catastral generalmente obedece a:

- La escasez de recursos financieros y presupuestarios;
- La falta de visión sobre el tema;
- El escaso período de tiempo que tienen los gobiernos municipales responsables del catastro (o de algunas de sus funciones), ya que es común que cuando los gobernantes deciden impulsar determinadas acciones catastrales que son trascendentes, el tiempo que les resta para diseñar y ejecutar las estrategias y programas correspondientes, ya no les alcanza;
- La falta de personal calificado;
- La falta de experiencia.

6. Ausencia de modelos efectivos de gestión catastral

Otro aspecto que incide en la poca efectividad del catastro como instrumento de apoyo al fortalecimiento de la recaudación predial, está representado por la falta de modelos organizacionales adecuados que respondan a un catastro multifuncional que debe ser atendido corresponsablemente tanto por el estado como por los municipios, e incluso hasta por la propia sociedad.

En nuestro país, la CPEUM no establece una definición expresa sobre la exclusividad o competencia de la función catastral, salvo lo dispuesto por el Art. 115 constitucional que establece que los municipios en el ámbito de su competencia propondrán (a las legislaturas locales) las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria. Dicha función técnico-catastral sí está definida para los municipios.

Las políticas catastrales, la homologación de procesos y de criterios técnicos, la definición de normatividad general en concordancia y respeto a la autonomía y competencia catastral de los gobiernos locales, la operación de las funciones básicas de un catastro y la interacción de las bases de datos entre las instituciones catastrales y registrales y entre los tres ámbitos de gobierno, requieren de un compromiso y consenso intergubernamental en la materia, en donde la armonización de las tareas catastrales sea la columna vertebral para elevar sustancialmente la calidad de la gestión catastral y de sus aplicaciones multifinalitarias en las que destaca la vertiente fiscal.

DEFICIENCIAS VINCULADAS A LA ESTRUCTURA DEL IMPUESTO PREDIAL

El rendimiento recaudatorio del impuesto predial como de cualquier otro tributo, depende en gran medida de la definición y alcance de los elementos fiscales que conforman su estructura; principalmente nos referimos a: sujeto; objeto; base; tasa, cuota o tarifa; y exenciones fiscales.

Congruente con lo anterior, y en tratándose del impuesto predial, se aprecian serias debilidades en la definición y diseño de sus principales elementos de política fiscal: tasa y base fiscal.

Las tasas o tarifas del impuesto predial que se establecen en las leyes fiscales vigentes de los mu-

nicipios, son muy disímolas en una entidad y en otra, lo cual es válido si tomamos en cuenta que son distintas las condiciones y necesidades que cada entidad tiene; no obstante lo anterior, se muestra que dicho elemento fiscal es débil, pues aún cuando aplique a una base fiscal (valor catastral) actualizada, los recursos que se generarían resultarían insuficientes para solventar el gasto que implica la prestación y mantenimiento de los servicios públicos de infraestructura urbana a que está obligado a proporcionar el municipio.

Respecto de la base del impuesto es indudable que la legislación fiscal local de todas las entidades, prácticamente coincide en considerar como tal el valor catastral del inmueble, sin embargo, aquí el problema no radica en su definición técnica y jurídica, sino en el hecho de que dicha base (valor catastral) difícilmente se mantiene actualizada por razones políticas, técnicas o administrativas.

Con relación a las exenciones y prerrogativas fiscales que las leyes fiscales establecen en relación al impuesto predial, es preocupante que cada día los municipios dejen de percibir importantes recursos tributarios derivados del Impuesto Predial con motivo de una política fiscal a todas luces laxa y excesiva en esta importante fuente de ingresos propios, lo cual, lejos de fortalecer las haciendas públicas de los municipios, las debilita, haciéndolas cada vez más dependientes de los recursos transferidos (participaciones y aportaciones federales).

Algunos ejemplos de conceptos exentos o sujetos de una determinada prerrogativa fiscal (descuento, bonificación, tasa preferencial, subsidio o cualquier otro tipo de estímulo), en relación al impuesto predial, son: Bienes inmuebles de dominio público de la Federación, estado y municipios; Bienes inmuebles que constituyen el patrimonio familiar; Bienes inmuebles de los Partidos Políticos; Bienes ejidales y comunales; Bienes de

Tributación Inmobiliaria y Catastro

los organismos paraestatales; Discapacitados; Viudas/Viudos; Pensionados, Jubilados y Personas mayores de 60 años; instituciones de educación superior; asociaciones religiosas; instituciones de rehabilitación y/o de readaptación de personas con problemas de alcoholismo o drogadicción; predios con explotación agropecuaria; predios cuyos propietarios realicen inversiones que generen empleos; predios cuyos propietarios realicen inversiones que amplíen o den inicio a actividades productivas; predios con valor histórico; predios afectos al patrimonio cultural; predios que preservan el entorno urbano; asociaciones o sociedades civiles que atienden a personas con carencias socio-económicas; inmuebles destinados a la prestación de asistencia médica a personas de escasos recursos, etc. etc.

DEFICIENCIAS VINCULADAS A LA RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL

El escaso rendimiento recaudatorio del impuesto predial, es resultado también de ineficiencias administrativas generadas primordialmente por:

- Escaso personal calificado en las áreas de catastro como en las de recaudación tributaria;
- Falta de programas permanentes de capacitación y profesionalización de los servidores públicos;
- Falta de Indicadores de Desempeño
- Ausencia o falta de actualización de manuales de organización y de procedimientos técnicos y administrativos;
- Falta de estímulos a la innovación y eficiencia administrativa;
- Falta de voluntad y compromiso “por hacer bien las cosas” (calidad), lo cual debe ser un principio ético que debe observar todo servidor público.
- Bajo nivel de cultura tributaria por un lado, y de cobro de impuestos por el otro.

Algunas conclusiones

El incremento real y sustancial en la recaudación del impuesto predial implica no sólo el diseño y la ejecución de programas integrales de modernización catastral, sino también de que dichos programas se desarrollen en armonía con un conjunto de esfuerzos y acciones vinculadas directamente con la administración y recaudación de dicho impuesto.

También es indispensable que exista mayor voluntad y compromiso político de algunos gobernantes, pues se ha observado en ciertos casos, que lejos de propiciar el desarrollo y crecimiento recaudatorio de tan importante fuente de ingresos, lo frenan o limitan al no promover e impulsar acciones y políticas que conlleven a la actualización permanente de los valores catastrales y mantenerlos equiparables con los de mercado, tal y como lo exige nuestra Constitución General.

Es importante también desterrar la falta de continuidad en los programas y proyectos de modernización catastral, debiendo procurar que dichos programas no sólo atiendan a conceptos tecnológicos y/o jurídicos, sino que también se orienten a fortalecer el desarrollo de las funciones básicas o esenciales de un catastro, es decir de aquellas funciones que responden a la naturaleza misma de un catastro y que se tienen que realizar independientemente de que se cuente o no con modernos sistemas de gestión y con herramientas técnicas de vanguardia.

Finalmente destacar lo importante que resulta para incrementar y fortalecer la recaudación, el revisar y adecuar los elementos que conforman la estructura fiscal del impuesto predial, sobre todo en lo relativo a las tasas, tarifas, exenciones y prerrogativas fiscales. Siendo fundamental también, la actualización misma de los valores catastrales, y un mayor esfuerzo con alta dosis de eficiencia en los procesos de recaudación correspondientes.