

Instituto para el  
Desarrollo Técnico  
de las Haciendas  
Públicas



Un Organismo  
Público del  
Sistema Nacional  
de Coordinación  
Fiscal

**INSTITUTO MEXICANO DE CATASTRO, A.C.**

*Primer Congreso Internacional de  
Catastro*

---

**MODERNIZACIÓN CATASTRAL Y  
OPTIMIZACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL:  
RETOS Y PERSPECTIVAS**

---

**LIC. JAVIER PÉREZ TORRES**  
**13 a 16 de marzo de 2007, Hermosillo, Sonora**

## ESTRUCTURA DE LA PRESENTACION

**EL CONTEXTO ACTUAL**

**RECAUDACIÓN**

**PROBLEMÁTICA**

**QUE SE HA HECHO**

**RETOS Y PERSPECTIVAS**

Instituto para el  
Desarrollo Técnico  
de las Haciendas  
Públicas



Un Organismo  
Público del  
Sistema Nacional  
de Coordinación  
Fiscal

# EL CONTEXTO ACTUAL

## ANÁLISIS DE LA RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL



**La recaudación del impuesto predial en el 2000 fue de \$11´447.4, en el 2005 fue de \$18´925.5 millones de pesos. Un incremento en términos absolutos de cerca del 66 % [\(Cuadro 1\)](#).**

**La recaudación promedio por entidad federativa en el año 2000 fue de \$357.7 y en el año 2005 fue de \$591.4 millones de pesos**

**El D.F. y los Estados de Méx., Jal., N.L. y Chih., obtuvieron en conjunto el 63.72% de la recaudación nacional del impuesto predial en el 2005. Las 27 entidades federativas restantes, lograron el 36.28% restante [\(grafico 1\)](#).**

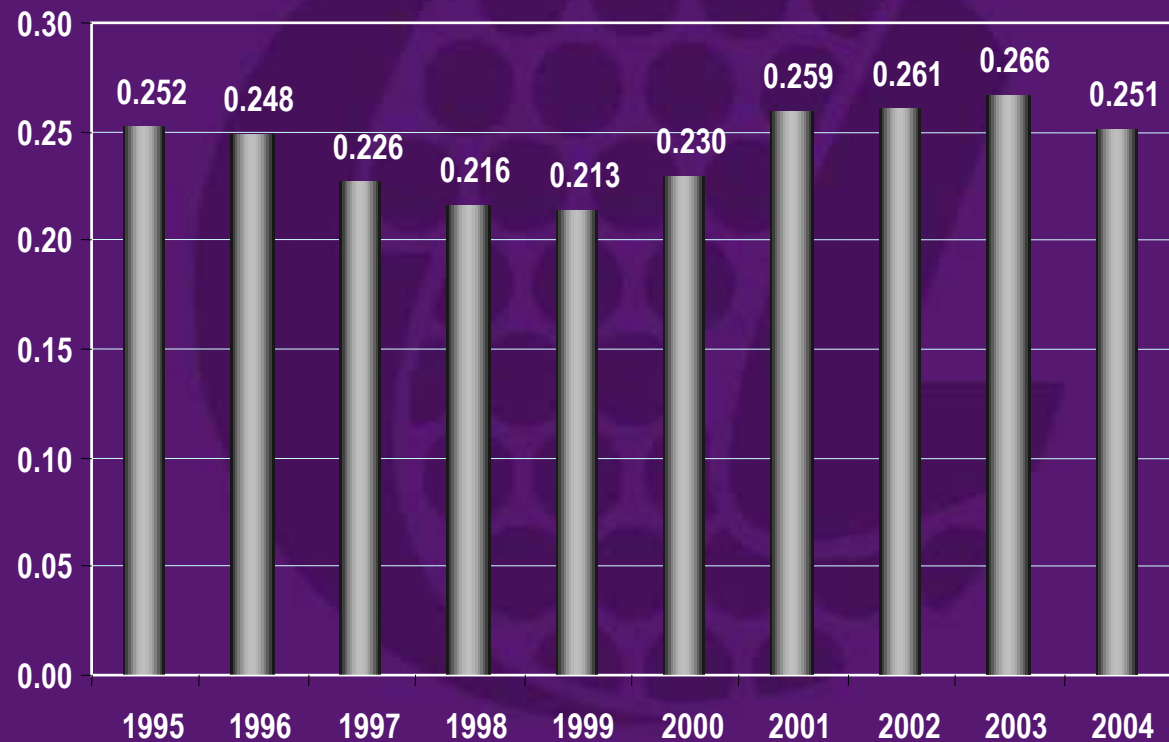
**Ver., Zac., Qro., Yuc. y Q. Roo lograron incrementos anuales en su recaudación que en promedio superan el 20% anual entre el 2000 y el 2005. [\(Cuadro 2\)](#).**



## La recaudación de predial como proporción del PIB:

A partir del año 2000 se visualizaba una tendencia de crecimiento moderado en este indicador; en 2004 se ve una caída al disminuir a 0.25%, síntoma preocupante ya que el impuesto predial es la fuente de ingresos más importante de los municipios.

MEXICO: PROPORCION DE LA RECAUDACION DEL IMPUESTO  
PREDIAL TOTAL RESPECTO AL PIB, 1995 - 2004



## LA RECAUDACIÓN DE PREDIAL COMO PROPORCIÓN DEL PIB EN OTROS PAÍSES

Año: 2000-2003	Impuesto Predial como un % del PIB
Uruguay	1,12
Colombia	0,71
Chile	0,69
Argentina	0,58
Brasil	0,52
Panamá	0,35
Austria	0,26
Costa Rica	0,24
México	0,21
República Dominicana	0,05
Honduras	0,02
Nicaragua	0,00
<b>promedio</b>	<b>0,41</b>
<b>mediana</b>	<b>0,35</b>

Claudia M. de Cesare, "Características Generales del Impuesto a la Propiedad Inmobiliaria", Ponencia presentada en la 7a. Conferencia Internacional del International Property Tax Institute, que bajo el tema "La Optimización de los Sistemas del Impuesto a la Propiedad Inmobiliaria en Latinoamérica", organizó el Indetec conjuntamente con este organismo en la Ciudad de Guadalajara, Jal., del 28 de septiembre al primero de octubre de 2004,

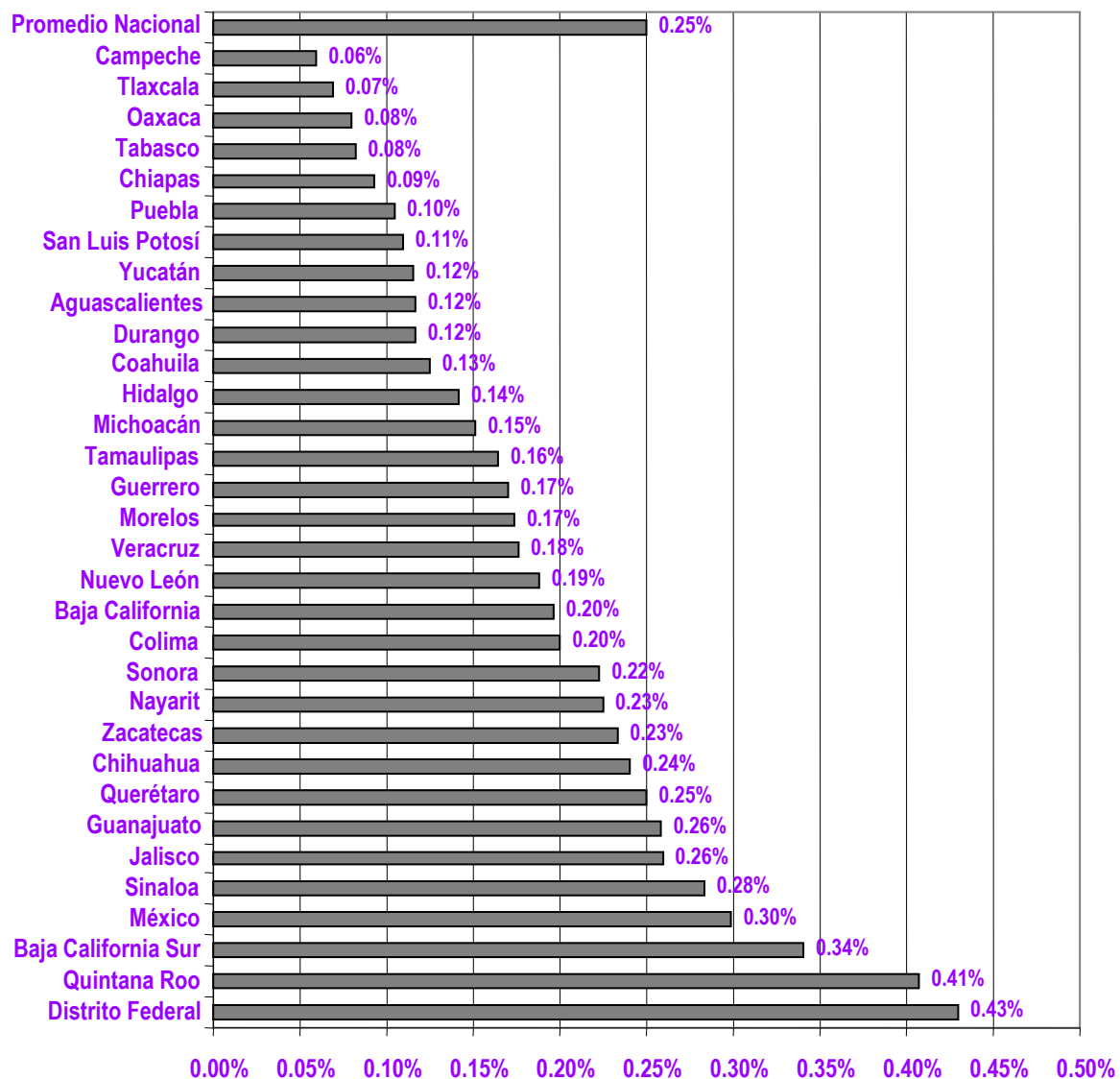
**Aun destacando el hecho de que la cifra real para México en 2003, reflejaba una proporción de la recaudación del impuesto predial respecto al PIB nacional de 0.26%. Esta adecuación a la información, pareciera poco relevante ya que México, en el contexto latinoamericano, solo mejora en una posición.**

**Así, podemos observar que países como Uruguay, Colombia, Chile, Argentina, Brasil y Panamá obtienen una mayor recaudación que México con relación a la proporción que ésta representa de su producto interno bruto.**

## La recaudación de predial como proporción del PIB por Entidad Federativa 2004

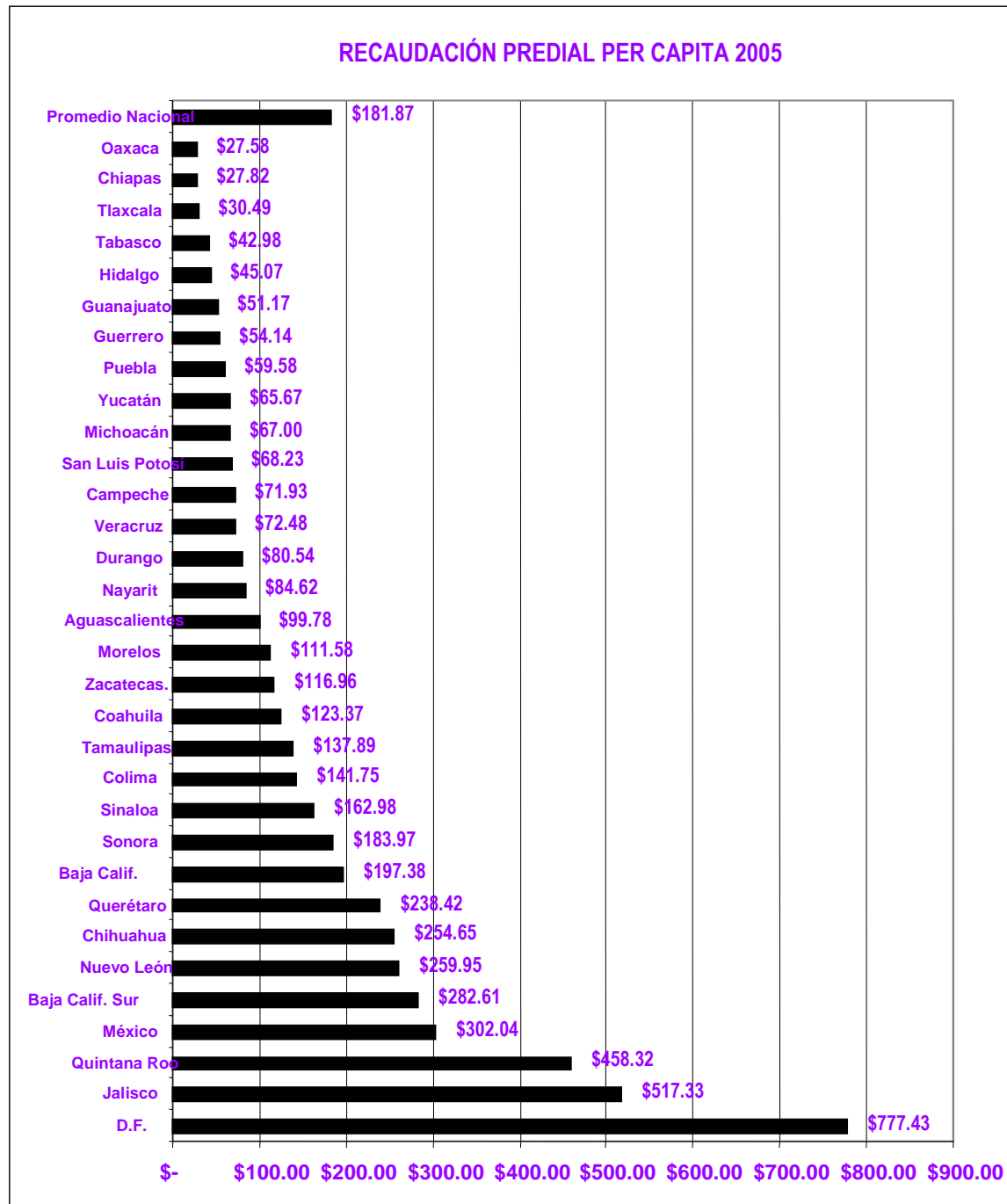
- En el D.F. Q. Roo, B.C. Sur, Méx. y Sin. se tuvo la mayor proporción de la recaudación respecto a su PIB.
- Al comparar estos datos con la los del incremento promedio anual de la recaudación, destaca Sin. que tuvo uno de los menores promedios de crecimiento recaudatorio.
- Ocho entidades: Qro., Gto., Jal., Sin., Méx., B.C. Sur, Q. Roo y el D.F. tuvieron una proporción superior a la del promedio nacional, que en ese año fue del 0.25%; 18 estados no alcanzaron una proporción del 0.2% y 6 se encontraron entre esta proporción y la de la media nacional.

PROPORCION DE LA RECAUDACION DEL IMPUESTO PREDIAL RESPECTO AL PIB DE CADA ENTIDAD FEDERATIVA, 2004



## La recaudación de predial per capita por Entidad Federativa 2005

- Oax., Chis., y Tlax., tienen una recaudación per cápita que no alcanza los \$40.00 anuales.
- En el D.F. por su alto índice de densidad poblacional y en Jal. y Q. Roo por la gran inversión inmobiliaria en la región, alcanzan cifras significativas en este indicador.
- Solo 10 entidades superan el promedio nacional de recaudación per cápita: Son., B.C., Qro., Chih., N.L., B.C. Sur, Méx., Q. Roo, Jal. y el D.F.





## Indicador nivel de cumplimiento (Número de cuentas pagadas y no pagadas).

Año	Cuentas pagadas	Cuentas no pagadas	Nivel de cumplimiento
2004	14,069,137	5,964,260	64.70%
2005	14,771,381	5,789,311	66.18%

Resultados de un análisis para una muestra de 21 entidades federativas.

- **Estos resultados reflejan la necesidad de programas de recuperación de adeudos a contribuyentes morosos.**
- **El considerable porcentaje de cuentas por cobrar representa un ingreso importante para los municipios, así como la posible existencia, en algunos municipios, de padrones que no estén debidamente depurados o actualizados.**

## RELACIÓN PORCENTUAL ENTRE VALORES CATASTRALES CON VALORES DE MERCADO. Una aproximación

- La relación porcentual entre los valores catastrales y de mercado va desde un 10% hasta un 100%.
- Chih. y Q. Roo la información proporcionada vía telefónica refleja que tienen al 100% equiparados sus valores catastrales con los de mercado.
- En Nay. y Tlax., la información proporcionada vía telefónica refleja que su relación porcentual entre valores catastrales con valores de mercado están en un 10%.
- En Dgo., Son., Cam., Qro. y S.L.P., la información proporcionada vía telefónica refleja que la relación porcentual entre valores catastrales con valores de mercado están entre el 90% y 95%, respectivamente.
- En 14 entidades no se alcanza a superar el promedio nacional de la relación porcentual entre los valores catastrales con valores de mercado, el cual es 59%.

ENTIDAD FEDERATIVA	%
Aguascalientes	30
Baja California	78
Baja California Sur	70
Campeche	92.5
Coahuila	100
Colima	35
Chiapas	65
Chihuahua	25
Distrito Federal	70
Durango	90
Guanajuato	26
Guerrero	17.5
Hidalgo	20
Jalisco	75
México	50
Michoacán	33
Morelos	30
Nayarit	10
Nuevo León	75
Oaxaca	60
Puebla	55
Querétaro	95
Quintana Roo	100
San Luis Potosí	95
Sinaloa	87.5
Sonora	90
Tabasco	30
Tamaulipas	80
Tlaxcala	10
Veracruz	80
Yucatán	15
Zacatecas	60
<b>PROMEDIO</b>	<b>59</b>

Instituto para el  
Desarrollo Técnico  
de las Haciendas  
Públicas



Un Organismo  
Público del  
Sistema Nacional  
de Coordinación  
Fiscal

# EL CONTEXTO ACTUAL

## PROBLEMÁTICA JURIDICA Y ADMINISTRATIVA

Planteada por funcionarios en ponencias y  
trabajos presentados en eventos organizados  
entre el 2000 y 2005



## EN MATERIA JURÍDICA

Leyes de catastro y  
sus reglamentos

Códigos Fiscales,  
Leyes de Hacienda e  
Ingresos

Manuales,  
instructivos y  
disposiciones  
administrativas

## Adecuaciones para:

- Incorporar reformas constitucionales de 1999
- Mejorar atribuciones y autonomía en la gestión catastral.
- Facultar a ayuntamientos para aprobar anualmente tasas, cuotas, tarifas y tablas de valores catastrales,
- Facilitar la actualización de tarifas y tablas de valores catastrales y vincularlas a políticas de financiamiento del desarrollo
- Incorporar criterios de costo-beneficio en tasas y tarifas.
- Generar los proyectos de reglamentos y manuales básicos para la gestión catastral.
- Fortalecer la descentralización de la función catastral a los municipios.
- Obligar a la transparencia y eficiencia en la aplicación de recursos fiscales municipales.
- Actualizar la legislación y reglamentación.
- Incorporar la figura de plusvalías en la ley.
- Incluir, redefinir y clasificar en los elementos del impuesto predial a personas físicas o morales y dependencias que deban pagar esta contribución.
- Mejorar las disposiciones en relación a exenciones de bienes del dominio público.



## EN MATERIA ADMINISTRATIVA

### DIRECCION:

- Generar un modelo de gestión que privilegie la eficiencia
- Incorporar sistemas de planeación estratégica, programación y presupuestación en base a resultados
- Implementar mecanismos de control del desempeño
- Diseñar programas para la modernización catastral y optimizar la recaudación
- Mejorar estructuras organizacionales para mayor capacidad de respuesta en productos y servicios
- Propiciar la coordinación entre dependencias, organismos privados y públicos.

### OPTIMIZAR PROCESOS CLAVE:

- Padrón de contribuyentes actualizado, completo, verificado
- Atención con calidad al contribuyente y usuarios de la información

## Acciones para:

- Difusión de las obligaciones tributarias
- Ampliar la oferta de servicios a la ciudadanía
- Optimizar la gestión del PAE
- Contabilidad y transparencia
- Vinculación de actividades catastro – predial – valuación
- Adquisición de información, mejoramiento de la cartografía y de los sistemas de gestión catastral

### TECNOLOGÍA INFORMÁTICA

- Mejorar el diseño y desarrollo de sistemas aplicados a la gestión tributaria y catastral
- Aprovechar las alternativas de modernización tecnológica para uso multifinalitario, georeferenciación y valuación

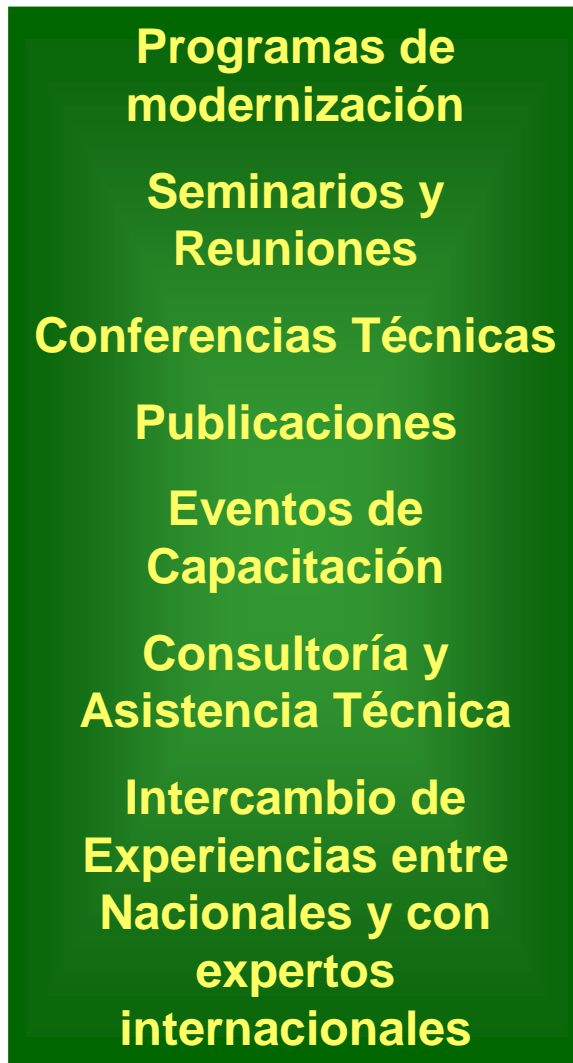
### RECURSOS HUMANOS

- Instrumentar programas de capacitación especializada en áreas específicas de los catastros y de la gestión del impuesto



# ¿Qué se ha hecho en la búsqueda de la modernización catastral y de la optimización de la recaudación del Impuesto Predial?

**SEDESOL**  
**BANOBRAS**  
**SRA - RAN**  
**UNAM**  
**PUEC**  
**LINCOLN INSTITUTE**  
**OF LAND POLICY**  
**CONAVI**  
**UNIVERSIDAD**  
**AUTÓNOMA**  
**METROPOLITANA,**  
**UNIVERSIDAD DE**  
**GUADALAJARA**



**GOBIERNOS ESTATALES**  
**GOBIERNOS MUNICIPALES**  
**ASOCIACIONES MUNICIPALES**  
**INAFED**  
**SHCP**  
**INDETEC**  
**COLEGIO MEXIQUENSE**  
**ORGANISMOS INTERNACIONALES**

**OTRAS DEPENDENCIAS GUBERNAMENTALES Y ORGANISMOS PUBLICOS Y PRIVADOS**

## Actividades impulsadas por Indetec:

### SEMINARIOS Y CURSOS:

- 11 Reuniones Nacionales de Funcionarios de Catastro 1973 – 1985.
- 2 Seminarios Internacionales sobre Catastro y Contribuciones Inmobiliarias. 2002 y 2003.
- 7ª Conferencia Internacional del IPTI. 2004.
- I Reunión Nacional de Responsables de Catastro y de las Contribuciones Inmobiliarias 2005
- 4 Talleres Regionales 2005-2006
- Curso Virtual “El catastro Territorial Aplicado a la Gestión del Impuesto Predial y al Desarrollo Urbano”. inicia en Abril 2007 con el LILP

### PROGRAMAS:

- Para la Optimización de la Gestión del Impuesto predial y la Modernización Catastral en proceso

### PUBLICACIONES:

- Nuevas Tendencias y Experiencias en Tributación Inmobiliaria y Catastro 2006.

### OBJETIVOS

Facilitar el intercambio de experiencias

Interacción entre expertos nacionales y de otros países

Mejorar la capacidad recaudatoria y tecnológica

La innovación Hacendaria Municipal

Propiciar el desarrollo de capacidades profesionales

Caracterizar problemáticas y la búsqueda de opciones de modernización

Instituto para el  
Desarrollo Técnico  
de las Haciendas  
Públicas



Un Organismo  
Público del  
Sistema Nacional  
de Coordinación  
Fiscal

# Creación del Instituto Mexicano del Catastro – INMECA –



## RETOS EN LA GESTIÓN CATASTRAL Y DEL IMPUESTO PREDIAL

- **El mejoramiento del marco normativo y regulatorio catastral y del impuesto predial.**
  - El mejoramiento de la capacidad de direccionamiento de la administración catastral y del impuesto predial bajo un esquema de metas y resultados.
  - La modernización de procesos e incorporación de aplicaciones de tecnología de la información a la gestión del impuesto y del catastro.
  - La profesionalización de los servidores públicos que intervienen en todos los niveles de la gestión del impuesto predial y el catastro.
- **La inducción de un enfoque de servicio y calidad en la gestión.**



## PERSPECTIVAS EN LA GESTION CATASTRAL Y DEL IMPUESTO PREDIAL

### Georeferenciación para aplicaciones Multifinalitarias:

- Servicios públicos
- Seguridad y control
- Salud
- Agricultura
- Análisis Económico
- Control ambulante
- Giros
- Venta de Productos informativos
- Imagen de servicio y calidad

### Efectividad en la respuesta a usuarios:

- Inscripciones
- Permisos
- Actualizaciones
- Verificación
- Información disponible
- Tiempos mínimos de respuesta
- Acceso directo por internet

### Incremento de la recaudación del Impuesto Predial:

- Confronta
- Control cumplimiento integral.
- Cuenta única
- Atención por tipo de usuario – contribuyente
- Padrones para control integral de obligaciones fiscales



- **Lic. Javier Pérez Torres**  
**Director General del Indetec**

javierperez@indetec.gob.mx



- **A través de nuestra página en Internet:**  
**[www.indetec.gob.mx](http://www.indetec.gob.mx)**

Instituto para el  
Desarrollo Técnico  
de las Haciendas  
Públicas



Un Organismo  
Público del  
Sistema Nacional  
de Coordinación  
Fiscal

# ANEXOS



**CUADRO No. 1**  
**RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL POR ENTIDAD FEDERATIVA EN LOS EJERCICIOS FISCALES DE 2000 - 2005**  
**(PESOS)**

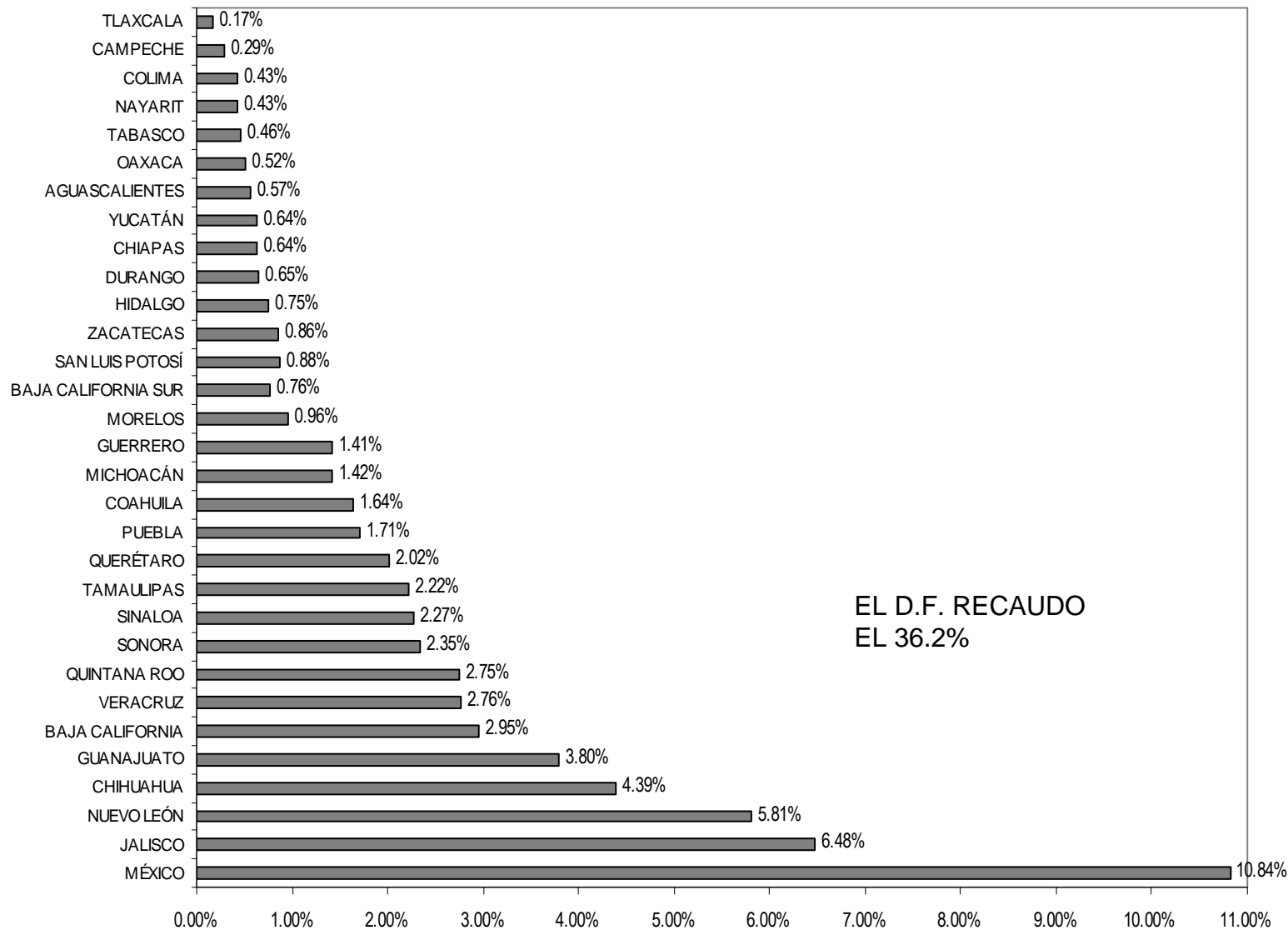
ENTIDAD	2000	2001	2002	2003	2004	2005
AGUASCALIENTES	56,636,843	65,738,185	70,857,079	95,506,605	99,333,635	106,979,007
BAJA CALIFORNIA	272,980,544	338,892,133	402,345,696	466,989,998	479,753,268	559,132,188
BAJA CALIFORNIA SUR	68,172,559	80,779,160	81,908,719	95,325,840	142,143,161	144,518,146
CAMPECHE	22,776,617	27,353,310	30,370,180	36,902,871	51,391,973	54,710,851
COAHUILA	170,586,995	197,306,810	221,795,682	245,567,511	294,501,349	310,778,919
COLIMA	40,986,892	50,115,234	56,929,960	59,947,169	74,423,908	80,945,438
CHIAPAS	73,113,614	89,741,164	92,276,185	99,632,023	110,161,602	120,196,198
CHIHUAHUA	412,314,992	478,625,437	582,440,302	656,192,873	726,769,269	830,335,875
DISTRITO FEDERAL	5,402,549,025	6,339,463,134	6,367,589,443	6,894,396,577	6,539,543,594	6,851,896,808
DURANGO	51,253,851	58,687,445	71,330,588	94,035,748	107,481,778	122,849,957
GUANAJUATO	359,110,846	446,025,717	537,949,474	577,269,137	645,880,874	718,437,671
GUERRERO	152,744,669	190,338,781	156,755,485	201,361,389	199,611,532	267,678,811
HIDALGO	77,926,867	94,572,916	111,688,697	118,181,634	128,998,680	142,193,420
JALISCO	625,507,087	704,790,483	875,851,248	917,917,683	1,139,447,314	1,226,602,172
MÉXICO	1,045,050,185	1,315,628,953	1,529,004,718	1,758,568,688	1,971,283,369	2,051,022,853
MICHOACÁN	145,918,949	173,635,124	186,896,626	207,862,265	233,119,945	269,019,801
MORELOS	149,626,245	201,155,171	207,560,731	153,506,767	166,889,297	181,097,613
NAYARIT	37,028,523	52,065,163	56,121,991	76,013,114	84,411,919	81,174,984
NUEVO LEÓN	556,797,792	684,741,157	851,925,947	931,655,334	971,711,122	1,099,149,120
OAXACA	46,544,460	58,870,148	67,668,175	76,767,414	85,122,150	98,008,670
PUEBLA	193,941,428	220,811,241	219,797,052	239,907,219	259,431,804	323,371,319
QUERÉTARO	143,476,478	204,585,848	240,675,607	270,119,105	298,504,691	381,930,348
QUINTANA ROO	205,601,675	244,005,385	302,281,236	380,879,528	464,588,682	520,945,297
SAN LUIS POTOSÍ	87,684,276	107,734,685	117,428,983	129,126,759	137,721,150	166,327,219
SINALOA	238,532,059	280,713,432	309,527,618	358,669,560	392,635,248	429,059,280
SONORA	247,211,229	296,739,901	341,291,403	429,641,039	414,337,842	444,445,966
TABASCO	49,677,531	61,321,062	59,755,118	64,880,119	71,249,907	86,322,672
TAMAULIPAS	225,787,515	231,813,030	297,055,061	365,127,436	380,893,871	419,348,496
TLAXCALA	16,408,273	20,282,672	23,481,057	26,147,807	27,329,699	32,806,112
VERACRUZ	169,734,100	206,338,255	298,072,403	380,863,237	510,082,287	522,126,713
YUCATÁN	47,199,021	66,016,875	90,535,726	105,867,210	113,850,562	120,181,896
ZACATECAS	54,550,937	67,194,203	80,841,577	99,503,877	122,973,573	161,916,122
<b>TOTALES</b>	<b>11,447,432,077</b>	<b>13,656,082,214</b>	<b>14,940,009,767</b>	<b>16,614,333,536</b>	<b>17,445,579,054</b>	<b>18,925,509,942</b>

Fuente: Información proporcionada a Indetec por la Unidad de Coordinación con Entidades Federativas, de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público. Comité de Vigilancia del Sistema de Participaciones de la Comisión Permanente de Funcionarios Fiscales.



GRAFICO No. 1

ESTRUCTURA DE LA RECAUDACION DEL IMPUESTO PREDIAL POR ENTIDAD FEDERATIVA EN EL 2005





**CUADRO No. 2**  
**VARIACION PORCENTUAL DE LA RECAUDACION ANUAL DEL IMPUESTO PREDIAL POR**  
**ENTIDAD FEDERATIVA EN EL PERIODO 2000 - 2005**  
**(PORCENTAJES)**

ENTIDAD	VAR. % 2001-2000	VAR. % 2002-2001	VAR. % 2003-2002	VAR. % 2004-2003	VAR. % 2005-2004	VAR. % PROMEDIO
AGUASCALIENTES	16.07	7.79	34.79	4.01	7.70	14.07
BAJA CALIFORNIA	24.15	18.72	16.07	2.73	16.55	15.64
BAJA CALIFORNIA SUR	18.49	1.40	16.38	49.11	1.67	17.41
CAMPECHE	20.09	11.03	21.51	39.26	6.46	19.67
COAHUILA	15.66	12.41	10.72	19.93	5.53	12.85
COLIMA	22.27	13.60	5.30	24.15	8.76	14.82
CHIAPAS	22.74	2.82	7.97	10.57	9.11	10.64
CHIHUAHUA	16.08	21.69	12.66	10.76	14.25	15.09
DISTRITO FEDERAL	17.34	0.44	8.27	-5.15	4.78	5.14
DURANGO	14.50	21.54	31.83	14.30	14.30	19.29
GUANAJUATO	24.20	20.61	7.31	11.89	11.23	15.05
GUERRERO	24.61	-17.64	28.46	-0.87	34.10	13.73
HIDALGO	21.36	18.10	5.81	9.15	10.23	12.93
JALISCO	12.68	24.27	4.80	24.13	7.65	14.71
MÉXICO	25.89	16.22	15.01	12.10	4.05	14.65
MICHOACÁN	18.99	7.64	11.22	12.15	15.40	13.08
MORELOS	34.44	3.18	-26.04	8.72	8.51	5.76
NAYARIT	40.61	7.79	35.44	11.05	-3.83	18.21
NUEVO LEÓN	22.98	24.42	9.36	4.30	13.11	14.83
OAXACA	26.48	14.94	13.45	10.88	15.14	16.18
PUEBLA	13.85	-0.46	9.15	8.14	24.65	11.07
QUERÉTARO	42.59	17.64	12.23	10.51	27.95	22.18
QUINTANA ROO	18.68	23.88	26.00	21.98	12.13	20.53
SAN LUIS POTOSÍ	22.87	9.00	9.96	6.66	20.77	13.85
SINALOA	17.68	10.26	15.88	9.47	9.28	12.51
SONORA	20.03	15.01	25.89	-3.56	7.27	12.93
TABASCO	23.44	-2.55	8.58	9.82	21.15	12.09
TAMAULIPAS	2.67	28.14	22.92	4.32	10.10	13.63
TLAXCALA	23.61	15.77	11.36	4.52	20.04	15.06
VERACRUZ	21.57	44.46	27.78	33.93	2.36	26.02
YUCATÁN	39.87	37.14	16.93	7.54	5.56	21.41
ZACATECAS	23.18	20.31	23.09	23.59	31.67	24.37
<b>TOTALES</b>	<b>19.29</b>	<b>9.40</b>	<b>11.21</b>	<b>5.00</b>	<b>8.48</b>	<b>10.68</b>

Fuente: Información proporcionada a Indetec por la Unidad de Coordinación con Entidades Federativas, de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público. Comité de Vigilancia del Sistema de Participaciones de la Comisión Permanente de Funcionarios Fiscales.