

El ABC del Catastro Municipal

El ABC del Catastro Municipal

Asociación Nacional de Alcaldes, A.C.

Paseo de la Reforma #136, 5to Piso Of. B,
Torre Azul, Col. Juárez, Del. Cuahtémoc
C.P. 06600, CDMX,
Tels. 01 (55) 55 92 02 32 /33 /34

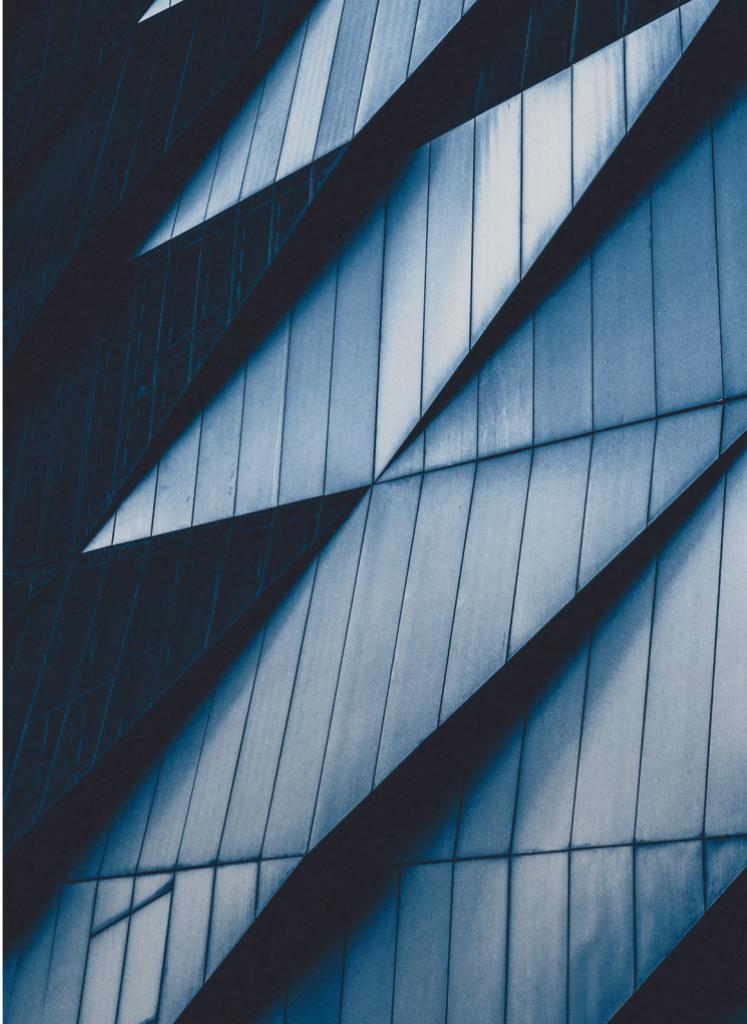
Fundación Konrad Adenauer México A.C.

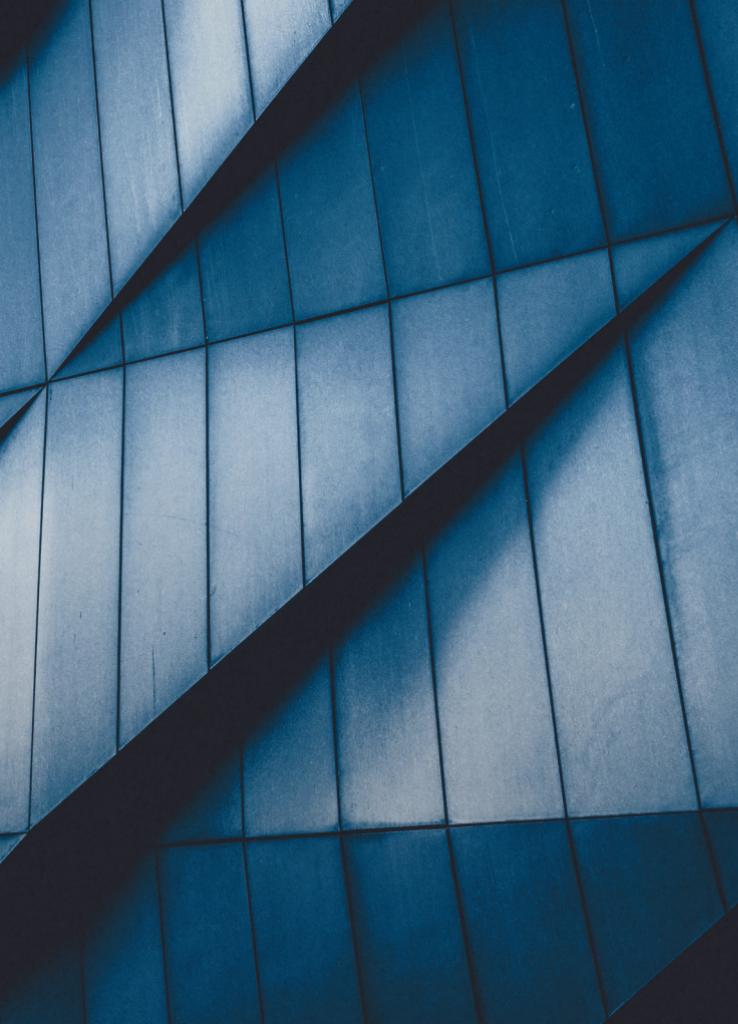
Río Guadiana No. 3, Col. Cuahtémoc
06500 México, Ciudad de México.
Tel: 01 (55) 66 45 99 E-Mail: kasmex@kas.de
www.kasmex.org.mx

La reproducción total o parcial no autorizada vulnera derechos reservados. Cualquier uso de la presente obra debe ser previamente consultado.

IMPRESO EN MÉXICO

2018





Índice

Presentación	5
Introducción	7
Marco Teórico Conceptual	9
Importancia del Catastro Municipal	13
• Como base de la recaudación	
• Como eje promotor del desarrollo	
• Como instrumento de planeación	
Marco Jurídico	15
Principales procesos y flujos de trabajo en una oficina de Catastro Municipal	17
Soportes Operativos	19
Indicadores de Gestión	21

The background of the slide features a photograph of a modern building's glass facade at sunset. The warm, golden light of the sun creates a vibrant, multi-colored burst of light (orange, yellow, red) against the cool blue and purple hues of the evening sky. The building's geometric lines are visible through the glass panels.

Presentación

Presentación

Una de las principales fuentes de ingresos propios que tienen los municipios, son los impuestos a la propiedad inmobiliaria, siendo el predial y el de traslado de dominio los principales. La base para el cálculo de estas fuentes de ingresos es el valor de la propiedad inmobiliaria registrada en el catastro de cada uno de los ellos.

Contar con un catastro actualizado y eficiente es uno de los principales retos que enfrentan los gobiernos municipales; por un lado, el mantenimiento y actualización constante de este requiere una fuerte cantidad de recursos económicos y por otro, deben ser analizados los beneficios que se obtienen del mismo.

Es importante que los gobiernos municipales tengan amplio conocimiento de su espacio geográfico, que cuenten con información oportuna y confiable que les permita organizar y potencializar su territorio para adecuarlo a las necesidades y actividades económicas, culturales y sociales de la población.

En este sentido, la información que proporciona el catastro es un insumo fundamental para lograr tal fin, pues contiene el elemento geográfico básico para el estudio del territorio que es el predio. Con base en ello, además de la información relativa a la propiedad territorial, es posible brindar un conocimiento más

amplio de éste, destacándose la necesidad de contar con datos actuales y oportunos; por lo que entre más actualizado esté un catastro, más elementos confiables aportará su información.

Introducción

Introducción

La importancia que tiene para el Municipio contar con un Padrón Catastral actualizado, radica en que es allí donde se encuentran asentados de forma veraz y oportuna los datos sobre las características, valor y la situación jurídica de los bienes inmuebles, así como la relación que estos guardan con respectos a sus propietarios o posecionarios; contar con esta información de forma fidedigna es de suma importancia para las administraciones municipales, ya que su manejo va encaminado principalmente a la captación de recursos a través del cobro de diferentes impuestos a la propiedad inmobiliaria, como por el ejemplo; el predial o el de traslado de dominio, por mencionar los principales.

En este sentido, hay dos razones primordiales por las cuales el municipio tiene la necesidad de contar con un catastro:

- La primera, es para contar con un inventario de los inmuebles ubicados dentro de su territorio y del nombre de sus propietarios, registrando su localización y determinando el valor de los mismos.
- La segunda, radica en la utilidad de este como el elemento principal para el cobro del impuesto predial y, en general, de todo tipo de contribuciones territoriales.

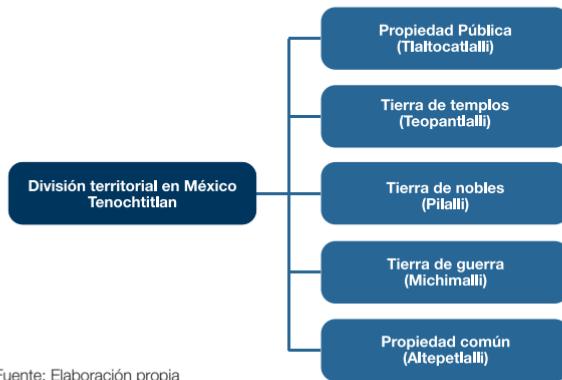


Marco teórico conceptual

Marco teórico conceptual

En México, los orígenes del catastro se remontan a la época de los Mexicas o Aztecas con la fundación de Tenochtitlan; en esta gran ciudad se estableció el cobro de tributos cuyo fin era el enriquecimiento de la misma. La ciudad contaba con un aparato fiscal integrado principalmente por Chihuacóhuatl que hacía de las veces de un ministro de hacienda y por un Hueycalpixque que fungía como un tipo de tesorero del cual dependían los recaudadores.

Las tierras de la ciudad eran divididas para fines administrativos y fiscales, tal como lo muestra el siguiente diagrama:



Con el paso del tiempo, el catastro se modernizó y fue adquiriendo mayor importancia en la medida que se reconocía la necesidad de contar con información catastral actualizada y fidedigna.

En este sentido, es que, el proceso de modernización Catastral en el país se remonta a finales de los 80 cuando el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos (BANOBRAS) diseñó y aplicó un programa de apoyo para los gobiernos estatales y municipales, con el fin de que iniciara una modernización de los catastros y a su vez, fortalecer a las Haciendas Públicas Municipales.

El catastro, se puede definir de forma general, como un censo de la propiedad inmobiliaria rústica y urbana que se encuentra dentro del municipio, cuyo propósito es ubicar, describir y registrar las características físicas de cada bien inmueble con el fin de detectar sus particularidades intrínsecas que lo definen tanto material como espacialmente.

La administración del catastro tiene por objeto contar con un registro que produzca efectos jurídicos a través de la detección de las características de los bienes inmuebles que se encuentran ubicados dentro del territorio municipal, con el fin de conocer quiénes son los propietarios de dichos bienes (sujetos obligados) y registrar de forma exacta su situación jurídica y económica.

Para que el catastro de los municipios se considere moderno es necesario que cumplan las siguientes condiciones:

- Que cuente con una infraestructura que fomente y proteja los mercados inmobiliarios y los derechos de propiedad, que estimule el desarrollo sostenible de largo plazo y permita administrar eficientemente la reserva territorial.
- Que apoye a las necesidades de uso de suelo y sirvan de base para un ordenamiento territorial eficiente, asegurando el menor impacto al medio ambiente.
- Que permita una valuación coherente y aceptable de la propiedad inmobiliaria y la identificación de los bienes inmuebles que son objeto de derechos de propiedad.







Importancia del Catastro Municipal

Importancia del Catastro Municipal

Como base de la recaudación

De acuerdo a datos publicados por el INEGI acerca de las Finanzas Públicas Municipales, los principales ingresos propios que tiene el municipio son por concepto de la propiedad inmobiliaria, de allí la importancia que tiene para las administraciones municipales una adecuada administración de la base de estas contribuciones que es el catastro.

Como uno de los principales activos que tiene el municipio, su correcta administración y revalorización toma mayor relevancia en nuestros días ya que las recientes reformas en materia de disciplina financiera imponen a los municipios una serie de requisitos cada vez más estrictos para obtener nuevas fuentes de financiamiento, no sin antes haber agotado las fuentes actuales.

Como eje promotor del Desarrollo

La información contenida dentro del catastro, es de suma importancia para el desarrollo de políticas públicas adecuadas al entorno municipal, además esta información permite una adecuada promoción de la inversión dentro del territorio coexistiendo en todo momento la vocación de una adecuada modernización de la infraestructura municipal, de tal forma que se genere

un desarrollo sostenible manteniendo un equilibrio entre el progreso, el respeto al medio ambiente y con ello brindar una mejor calidad de vida a la población.

Como instrumento de planeación

En los últimos años el tema de desarrollo urbano ha tenido gran relevancia dentro de las agendas municipales, más aun, con las últimas reformas que se han dado en la materia este va íntimamente relacionado a temas que impactan de forma directa a la población como la movilidad, la ecología o el equipamiento urbano por mencionar solo algunos.

Es aquí, donde toma una mayor relevancia la información contenida dentro del catastro, ya que es a través de este, que se puede realizar una correcta planeación y toma de decisiones en cuanto a los usos del suelo permitidos, las densidades y las necesidades de equipamiento urbano que se requieren para hacer frente a la demanda de servicios públicos y privados por parte de la población, así como realizar una correcta planeación del crecimiento de la mancha urbana del municipio.

A close-up photograph showing a person's hands holding a thick stack of white, slightly aged papers. The hands are positioned as if presenting or reviewing the documents. The background is blurred, showing what appears to be a library or office setting with bookshelves and other papers.

Marco Jurídico

Marco Jurídico

El municipio lleva a cabo determinadas acciones y actividades para la realización de sus fines, los cuales deben ser propiedad de los ciudadanos. Entre estas destacan la prestación de servicios públicos y la satisfacción de las necesidades de la sociedad, a fin de lograr el bien común.

Para que el municipio pueda cumplir su cometido, se le dota de una serie de facultades inherentes a su actividad, dentro de ellas se le permite la recaudación de contribuciones a las que tiene derecho de acuerdo a lo establecido en el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Este artículo faculta, entre otras cosas, al municipio a percibir las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, su fraccionamiento, división, consolidación, traslación y mejora, así como las que tengan por base el cambio de valor de los inmuebles; de igual forma la fracción II del artículo 121 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece que los bienes muebles e inmuebles regirán por ley el lugar de su ubicación, lo que faculta a cada estado a poder legislar en favor del mejor aprovechamiento de los bienes inmuebles tanto para el Estado como para los Municipios.

Atribución que para su correcto aprovechamiento requiere una adecuada administración del padrón catastral ya que la base

de estas contribuciones es el valor que se encuentra registrado dentro de los expedientes catastrales, mismos que deben ser equiparables a los valores de mercado, por lo cual es necesario su constante revisión y actualización.



Principales procesos y flujos de trabajo en una oficina de Catastro Municipal

Principales procesos y flujos de trabajo en una oficina de Catastro Municipal

Los principales procesos con los que debe contar una oficina de catastro moderna son los siguientes:

- La correcta determinación y gestión del impuesto predial.
- La actualización y modernización de los datos y registros dentro del padrón catastral.
- Ser instrumento de planeación y apoyo para el desarrollo de las políticas públicas municipales.

Lo anterior, se logra contando con una ficha catastral de cada uno de los bienes inmuebles que se encuentran en el Estado, asegurándose que la misma contenga la información actualizada ya que esta ficha es la clave para mantener un padrón catastral eficiente y actualizado, pues es a través de la misma que inicia el proceso de avalúo que determinará en su momento el monto del impuesto predial que será asignado al bien inmueble.

Con el fin de que sean confiables, los registros catastrales deben estar apegados en su construcción a las mejores prácticas en la materia como las que se han identificado, compartido y premiado en la Asociación Nacional de Alcaldes a través de diferentes foros y recorridos de experiencias exitosas, así como en la realización de su premio anual donde se galardona a las mejores prácticas de los municipios en diversos rubros.

Vivimos en una sociedad que se encuentra en constante movimiento, por lo que los predios no se mantienen estáticos tampoco ante esta dinámica, ni en sus características físicas, ni en la trasferencia de los derechos de los mismos, por lo que su actualización catastral se debe de apoyar en todas aquellas disposiciones legales y administrativas que sean establecidas para allegarse de la información necesaria que les permita cumplir con sus fines.

Se requiere una coordinación adecuada entre los diferentes entes involucrados en las modificaciones a los predios de tal forma que la información fluya a fin de que se registren las operaciones como traslado de dominio, nuevas construcciones, ampliaciones, demoliciones o uso de suelo, por mencionar algunas, en el momento que se realicen las modificaciones y no cuando se realice un levantamiento de campo.

Toda esta información y el uso de las nuevas tecnologías de la información, hacen necesario que las oficinas catastrales cuenten con un mapa cartográfico que registre la ubicación, la extensión y las colindancias de las diversas zonas del territorio del municipio; un padrón de contribuyentes e información actualizada que el mismo municipio proporcione o que el Estado tenga sobre el predio.

De lo anterior, se desprende la importancia de contar con estándares con información que permitan identificar de forma única a un predio y que esta forma de identificación y descripción de sus características sea homogénea tanto para el Estado como para los municipios a fin de que se compartan información entre ellos y que se pueda asegurar que la información disponible por cada uno de ellos es la misma, independientemente de que la administración catastral se directa, coordinada con el Estado o realizada por el Estado.



Soportes operativos

Hoy en día, el catastro requiere de soportes operativos que le permitan contar con información actualizada, fidedigna, y que esta, se encuentre soportada en hechos jurídicos y metodológicos universalmente aceptados, este soporte tiene que ser multidisciplinario y tanto puede provenir de fuentes internas del municipio como de fuentes externas a él.

Ejemplos de este soporte operativo son las Juntas Centrales Catastrales, las cuales se componen por una serie de funcionarios públicos, así como representantes de los principales sectores inmobiliarios, valuadores y propietarios quienes a través de su trabajo establecen los valores catastrales de nuevos fraccionamientos, así como la resolución de controversias en la asignación de estos.

También se cuenta con la información que proporcionan los colegios de valuadores como expertos en el tema, quienes con su información permiten determinar el grado de desactualización que se tiene de la unidad básica catastral como lo es el predio.

De igual forma, se encuentran las operaciones inmobiliarias que se realicen ya que estas establecen un parámetro sobre el precio de mercado de un determinado bien inmueble, por lo que también ofrecen un indicador sobre el grado de rezago que se tiene

con respecto del valor catastral, estas fuentes o soportes operativos no generan un costo al municipio ya que los propietarios están obligados a hacer de conocimiento de la autoridad cualquier cambio en las características o situación jurídica del bien inmueble del que se trate.

Indicadores de Gestión



Indicadores de Gestión

La manera de analizar si se están haciendo las cosas de forma adecuada es a través una serie de medidas que nos permitan establecer parámetros a las prácticas que se están tomando y que sirvan para orientar las acciones que se van a realizar, tomando en cuenta las medidas correctivas para mejorar la calidad de la información contenida dentro de los expedientes catastrales.

Los indicadores de gestión que se propongan deben ser:

- Medibles
- Entendibles
- Controlables
- Reflejo de la situación actual

Con base en estos indicadores, se tienen que establecer metas claras, identificar problemas y oportunidades, entender procesos, definir responsabilidades dentro de la organización, definir las acciones necesarias; así mismo estos deben ser orientados a un seguimiento futuro y ser un eficiente sistema de pre-alarmas, que permita determinar la tendencia, causa y raíz del problema con base en los procesos que se tienen en cada una de las dependencias, por lo que si bien se pueden utilizar algunos indicadores genéricos, deberán existir otros que sean específicos dentro de la organización.

Dentro de los indicadores que se deben de tomar en cuenta, están aquellos que midan el tiempo en realizar un trámite, la documentación que se solicita para iniciar un trámite, el número de vueltas o ventanillas que se requieren para poder concluir un trámite ya iniciado, la calidad de la información que se encuentra en los portales electrónicos, el uso de las tecnologías para la realización de trámites, así como su disponibilidad y de igual forma se deberán crear indicadores internos con el fin de evaluar cada uno de los pasos que se siguen dentro del proceso a fin de poder identificar áreas de oportunidad dentro de los mismos.



Directorio del Comité Ejecutivo Nacional ANAC**Lic. Enrique Vargas del Villar**

Presidente de la ANAC y Alcalde de Huixquilucan, Estado de México.

Lic. Yolanda Tellería Beltrán

Vicepresidenta Secretaria y Alcaldesa de Pachuca, Hidalgo.

Lic. Christian Von Roehrich de la Isla

Vicepresidente Tesorero y Delegado de Benito Juárez, Ciudad de México.

Lic. José David Rodríguez Lara

Vicepresidente de Enlace Legislativo y Delegado de Miguel Hidalgo, Ciudad de México.

Mtro. Luis Banck Serrato

Vicepresidente de Asuntos Internacionales y Alcalde de Puebla, Puebla.

Lic. David Cuaughtémoc Galindo Delgado

Vicepresidente de Comunicación y Alcalde de Nogales, Sonora.

Lic. Juan Manuel Gastelum Buenrostro

Vicepresidente de Asuntos Fronterizos y Alcalde de Tijuana, Baja California.

Lic. María Teresa Jiménez Esquivel

Vicepresidenta de Capacitación y Alcaldesa de Aguascalientes, Aguascalientes.

Lic. Josué David Guerrero Trápala

Vicepresidente de Gestión y Proyectos y Alcalde de Corregidora, Querétaro.

Lic. Leoncio Paisano Arias

Vicepresidente de Promoción y Servicios y Alcalde de San Andrés Cholula, Puebla.

Lic. Julio César Hernández Mejía

Vicepresidente de Municipios menores a 100 mil habitantes y Alcalde de Apizaco, Tlaxcala.

Lic. Enrique Rivas Cuellar

Vicepresidente de Municipios mayores a 100 mil habitantes y menores a 500 mil habitantes y Alcalde de Nuevo Laredo, Tamaulipas.

Lic. Héctor López Santillana

Vicepresidente de Municipios mayores a 500 mil habitantes y Alcalde de León, Guanajuato.

Lic. Guillermo Vega Guerrero

Coordinador de Región Centro y Alcalde de San Juan del Río, Querétaro.

Lic. Yulenny Guylaine Cortés León

Coordinadora de Región Pacífico y Alcaldesa de Villa de Álvarez, Colima.

C. Arturo de la Rosa Escalante

Coordinador de Región Noroeste y Alcalde de Los Cabos, Baja California Sur.

C. Alejandro de Anda Lozano

Coordinador de Región Occidente y Alcalde de San Juan de los Lagos, Jalisco.

Dr. Manuel Antonio Pineda Domínguez

Coordinador de Región Yaqui y Alcalde El Rosario, Sinaloa.

Lic. Renán Alberto Barrera Concha

Coordinador de Región Maya y Alcalde de Mérida, Yucatán.

Lic. David Salvador Hernández Martínez

Coordinador de Región Norte Centro y Alcalde de San Ciro de Acosta, San Luis Potosí.

C. Raúl Camacho Baños

Coordinador de Región Centro Oriente y Alcalde de Mineral de la Reforma, Hidalgo.

Lic. José Andrés Zorrilla Moreno

Coordinador de Región Norte y Alcalde de Ciudad Madero, Tamaulipas.

Ing. José Luis Galeazzi Berra

Coordinador de Región Oriente y Alcalde de Atlixco, Puebla.

C. Javier Pacheco Sánchez

Coordinador de Atención a Migrantes y Alcalde de Xilitla, San Luis Potosí.

Lic. Perla Cecilia Tun Pech

Coordinadora de Municipios Insulares y Costeros y Alcaldesa de Cozumel, Quintana Roo.

Lic. Roberto García Escobar

Coordinador de Pueblos Indígenas y Alcalde de Tangancícuaro, Michoacán.

Directorio Staff ANAC

Mtro. Adán Larracilla Márquez

Secretario Ejecutivo
secretario@anac.mx

Mtro. Miguel Amador Hernández

Director de Desarrollo Municipal
desarrollo@anac.mx

C. Miguel Agustín Cruz Ovando

Subdirector de Fortalecimiento Institucional
fortalecimiento@anac.mx

Lic. Julio Alfonso Ruiz Zúñiga

Gerente de Comités Técnicos
comites@anac.mx

C. Lorena Mendoza López

Gerente de Profesionalización
profesionalizacion@anac.mx

Lic. Elsa Hernández Muñoa

Coordinadora de Administración y Eventos
administracion@anac.mx

Lic. Rodrigo Hernández Segura

Coordinador de Gestión
gestion@anac.mx

C. Marco Antonio Juárez Muñoz

Coordinador de Comunicación
comunicacion@anac.mx

Lic. Huri Vilchis Montiel

Coordinadora de Vinculación
vinculacion@anac.mx

C. Fernando González Gudiño

Coordinador de Extensión
extension@anac.mx

Lic. Liliana García Hernández

Jefa de Afiliación e Ingresos
ingresos@anac.mx

C. Alberto Duarte Tovar

Jefe de Investigación
investigacion@anac.mx

C. Giovanni Minquini De la Rosa

Jefe de Publicaciones
publicaciones@anac.mx

C. Diana Amador Huixtrón

Jefa de Convocatoria
convocatoria@anac.mx

C. Alma Rosa Aguilar Arreguín

Jefa de Capacitación
capacitacion@anac.mx

C. José Raúl Mercado Hernández

Diseño Gráfico
diseño@anac.mx

C. Erick Aguilar Cruz

Responsable de Logística
logistica@anac.mx