

JALAR PAREJO

PROPUESTA PARA UN PREDIAL MÁS JUSTO



JALAR PAREJO

PROPUESTA PARA UN PREDIAL MÁS JUSTO Y PRODUCTIVO

Presentación

1. En el Centro de Investigación Morelos Rinde Cuentas (MRC) queremos transformar Cuernavaca. Queremos que en lugar de ser una ciudad insegura, sucia, anárquica y contaminada sea una urbe con calidad de vida y desarrollo para sus habitantes.
2. Estamos seguros que este anhelo es compartido por la gran mayoría de la población. Sin embargo, ¿Cómo lograrlo? ¿Cómo cambiar Cuernavaca? ¿Cómo tener servicios públicos de calidad? ¿Cómo alcanzar la ciudad que soñamos?
3. En MRC creemos que la respuesta está en la raíz del problema: el financiamiento. El mantenimiento de la ciudad y las obras cuestan dinero y Cuernavaca parece no tener presupuesto suficiente para ello.
4. Por ejemplo: La inversión en obras públicas es raquítica. En los últimos cinco años, el Ayuntamiento de Cuernavaca no suma ni 15 millones de pesos en obras con recursos propios e incluso en algunos periodos la inversión ha sido nula.

Inversión en obras públicas con recursos federales y municipales 2015-2020

| Año | Recursos federales | Recursos propios |
|------------|---------------------------|--|
| 2015 | \$ 118,188,865 | NO |
| 2016 | \$ 67,194,389 | 3 obras por \$ 5,940,055 (8.8% de la inversión) |
| 2017 | \$ 134,249,551 | 2 obras por \$ 1,185,006 (0.9% de la inversión) |
| 2018 | \$ 66,280,501 | 1 obra por \$ 4,700,006 (7.1% de la inversión) |
| 2019 | \$ 31,240,122 | NO |
| 2020 | \$ 54,211,607 | NO |

Fuente: Elaboración propia con información del Municipio de Cuernavaca

6. Entonces ¿Qué hace el ayuntamiento con el dinero de los impuestos? En específico, ¿Cómo gasta el predial, el impuesto que pagan los propietarios de bienes raíces al ayuntamiento y cuya finalidad, aunque la ley no lo diga textualmente, es cubrir el mantenimiento de la ciudad?

7. En MRC llevamos desde 2016 rastreando el funcionamiento del predial en Cuernavaca. ¿Cuánto se recauda? ¿En qué se gasta? ¿En qué zonas de la ciudad se paga más? ¿Cuántos descuentos se aplican? ¿Cuántos propietarios lo adeudan? ¿Qué zonas evaden este impuesto? ¿Se paga lo adecuado? ¿Cómo ha sido la historia de este impuesto?

7. La investigación no fue fácil. A lo largo de cinco años presentamos un total de 119 solicitudes de información al ayuntamiento de Cuernavaca de las cuales casi el 50% terminó en queja. A pesar de ser su obligación, la autoridad se negaba a transparentar el funcionamiento del predial.

Solicitudes de predial al Municipio de Cuernavaca

| Año | Solicitudes | Quejas |
|------------|--------------------|---------------|
| 2016 | 42 | 28 |
| 2017 | 1 | 0 |
| 2018 | 8 | 6 |
| 2019 | 8 | 6 |
| 2020 | 10 | 8 |
| 2021 | 50 | 12 |

Sin embargo, logramos terminar la investigación y el documento que tiene en sus manos es uno de los resultados.

Principales hallazgos

El incumplimiento del gobierno

1. El ayuntamiento no sabe qué hace con el predial. En una de las pocas solicitudes de información que la autoridad sí nos respondió "...le informo que los recursos recaudados en el rubro de ingresos propios del ejercicio fiscal 2014, dentro de los cuales se encuentra el concepto de ingreso denominado impuesto predial, al no estar etiquetados, fue destinado a diversas cuentas bancarias con las que se sufragaron gastos de operación del Ayuntamiento de Cuernavaca."

2. La autoridad no sanciona a los morosos. Es injusto y desmoralizador que, mientras algunos ciudadanos hacen un gran esfuerzo por cumplir con su predial, otros no lo pagan y quedan impunes. Por ejemplo, el ayuntamiento tiene la facultad de embargar los bienes raíces reiteradamente incumplidos, pero la autoridad no ejerce este poder. En los últimos 20 años solo embargó una propiedad y fue muy pequeña: terreno 57 m² y construcción 63 m².

Otro de los problemas es que el Ayuntamiento no envía anualmente recibos de pago a los contribuyentes para notificarles su adeudo de predial. Las personas se enteran de lo que deben pagar al ir directamente al Ayuntamiento o entrar a la página web del Ayuntamiento. Esto provoca que quienes desconocen que deben pagar predial o lo olvidan no son requeridos por la autoridad.

3. La oficina del catastro de Cuernavaca no cuenta con las condiciones necesarias para una buena gestión del predial. Tanto los recursos humanos como materiales son insuficientes: Por ejemplo:

Recursos humanos

a) Su plantilla de personal es pequeña. La dirección de catastro tiene solo 20 trabajadores, de los cuales 14 son sindicalizados, uno es de base y cuatro son de confianza.

b) Tiene poca preparación. Del total de los trabajadores del catastro, solo cuatro tienen licenciatura.

- c) No existe un sistema profesional de carrera.
- d) No hay un programa de capacitación y desarrollo para el personal.

Recursos materiales

- a) La oficina de catastro no cuenta con un presupuesto propio.
- b) No tiene los equipos tecnológicos adecuados para la recopilación y actualización de la información catastral en campo.
- c) No cuentan con vehículos para realizar sus labores.

4. El gobierno le hace descuentos en el predial a quien no los necesita. En 2020, Cuernavaca perdió 28.5% de la recaudación de predial por los descuentos otorgados, es decir \$51,645,121. Si bien muchos de estos descuentos los reciben personas que los necesitan, muchos otros no. Por ejemplo, el Ayuntamiento le descuenta 10 veces más a un contribuyente de las zonas más acaudaladas de la ciudad que al de las zonas más desfavorecidas.

Monto promedio que se descuenta anualmente a jubilados, pensionados y personas de la tercera edad, de las regiones más acaudaladas

| Región | Colonia | Promedio de descuento |
|---------------|-------------------------|------------------------------|
| 24 | Tabachines | \$ 2,612 |
| 10 | Vista Hermosa, Delicias | \$ 1,441 |

Monto promedio que se descuenta anualmente a jubilados, pensionados y personas de la tercera edad, de las regiones más desfavorables

| Región | Colonia | Promedio de descuento |
|---------------|-------------------|------------------------------|
| 31 | Mina 5, Pilares | \$ 216 |
| 28 | Internado Palmira | \$ 256 |

La región de la ciudad que genera mayor gasto fiscal al ayuntamiento es también una de las de mayor poder adquisitivo: en la región 10 que corresponde a las colonias Vista Hermosa y Delicias la suma de los descuentos en 2019 fue de: \$2,039,728.

El incumplimiento de los propietarios

1. En Cuernavaca el 44.37% de las propiedades pagan predial con base en un valor muy inferior al real. El predial se cobra de acuerdo con el valor de la propiedad y el problema en nuestra ciudad es que en la base de datos del gobierno el costo de las propiedades es muy antiguo.

| Año de actualización del valos catastral | Número de claves catastrales |
|---|-------------------------------------|
| 1977 - 1979 | 8 |
| 1980 - 1989 | 16 |
| 1990 - 1999 | 26,207 |
| 2000 - 2007 | 25,952 |

El 51.3% de las claves catastrales tienen valores posteriores al 2007:

| Año de actualización del valos catastral | Número de claves catastrales |
|---|-------------------------------------|
| 2008 - 2009 | 6,460 |
| 2010 - 2019 | 46,100 |
| 2020 - 2021 | 7,895 |

Con información del municipio de Cuernavaca solicitud de información 558821. De 4,978 claves catastrales se desconoce la fecha de su actualización, lo que representa el 4.2%

Para las finanzas de la ciudad esta desactualización de los valores catastrales es un agujero inmenso. Por ejemplo, si todas las propiedades estuvieran actualizadas con la tabla de valores de 2007, el Ayuntamiento casi triplicaría sus ingresos de predial. En vez de recaudar solo \$178,782,310 millones de pesos (2020) lograría ingresos por \$473,674,386, es decir, cerca de trescientos millones más.

Para la cohesión social también es muy costoso, pues genera inequidad, propiedades de las mismas características pagan cantidades muy distintas solo por estar registradas en la base de datos en distinto año.

Ejemplos:



Inmueble región 5

Colonias: Carolina Pradera
 Año de la Base gravable: **2007**
 Superficie: 27 m2
 Construcción: 75 m2
 Base gravable: **\$154,359**
 Impuesto predial Actual: **\$ 392**



Inmueble región 5

Colonias: Carolina Pradera
 Año de la Base gravable: **1999**
 Superficie: 27 m2
 Construcción: 75 m2
 Base gravable: **\$69,053**
 Impuesto predial Actual: **\$ 136**



Inmueble región 22

Colonia: Ocotepc
 Año de la Base gravable: **2020**
 Superficie: 142m2
 Construcción: 226 m2
 Base gravable: **\$800,000**
 Impuesto predial Actual: **\$ 2,331**



Inmueble región 3

Colonia: Centro
 Año de la Base gravable: **1998**
 Superficie: 1,153m2
 Construcción: 507 m2
 Base gravable: **\$791,856**
 Impuesto predial Actual: **\$ 2,306**

2. Muchos propietarios simplemente no pagan el predial. En zonas grandes de Cuernavaca la tenencia de la tierra es ejidal o comunal. Estas áreas son las que menos predial pagan:

Regiones con porcentajes más alto de deudores de predial

| Región | Colonia / Poblado | Porcentaje de incumplimiento |
|---------------|--------------------------|-------------------------------------|
| 37 | Ejididos de Acapatzingo | 100 % |
| 23 | Poblado de Ocotepc | 65 % |
| 23 | Poblado de Ahuatepec | 62 % |

3. Los habitantes de Cuernavaca se niegan a pagar más predial. En los últimos veinte años, el Ayuntamiento ha buscado aumentar el predial en cuatro ocasiones (2007, 2010, 2014, 2016) pero en ninguna lo consiguió. Cada propuesta de incremento desató presiones sociales que hicieron retroceder a la autoridad.

Conclusión

Como se puede ver en Cuernavaca nadie cumple adecuadamente su parte del trato. Para que el ayuntamiento pague el mantenimiento de la ciudad, los habitantes debemos darle los recursos. Sin embargo, ni el ayuntamiento utiliza la recaudación predial para lo que es, ni los ciudadanos pagamos lo que nos corresponde.

Sin una recaudación fuerte es imposible brindar servicios públicos de calidad, y sin mantenimiento la gente no quiere pagar el predial. Es un círculo vicioso donde las personas al ver que no hay inversión, deciden no aportar a las finanzas de la ciudad lo que a su vez genera insuficiencia presupuestal para el mantenimiento. Por eso Cuernavaca está como está.

Además, cuando hay baja recaudación también hay poca rendición de cuentas, pues si la ciudadanía no paga impuestos, ¿sobre qué dinero le exigirá cuentas a la autoridad?

Propuesta

En el marco del comienzo de una nueva administración municipal en Cuernavaca (trienio 2022-2024), MRC pone sobre la mesa una propuesta de nuevo pacto social para Cuernavaca. Sí, un nuevo arreglo donde tanto los propietarios como el gobierno se comprometen a cambiar su comportamiento en relación al predial. Por el lado del gobierno, la autoridad le da garantías a los contribuyentes de que gastará con responsabilidad, honestidad y transparencia el dinero del predial, mientras que los ciudadanos aceptan aportar lo que les corresponde a las finanzas de la ciudad. El contrato puede quedar en los siguientes términos:

JALEMOS PAREJO

ACUERDO PROPIETARIOS Y AYUNTAMIENTO DE CUERNAVACA PARA MEJORAR EL MANTENIMIENTO DE LA CIUDAD

El Ayuntamiento de Cuernavaca se compromete a:

1. Destinar el 40% de la recaudación anual del predial para obras y mantenimiento de la región donde se originó.

Los ciudadanos deben ver reflejados los impuestos que pagan en su vida diaria, es decir, en su calle, colonia y su entorno más inmediato. Para ello el 40% de la recaudación de cada región catastral debe destinarse para obras y mantenimiento urbano de esas mismas zonas.

Cálculo de la cantidad que le correspondería a cada región para obras y mantenimiento

| Región Catastral | Colonias | Claves catastrales | Pago predial 2020 | 40% del ingreso predial |
|------------------|---|--------------------|-------------------|-------------------------|
| 1 | Hidalgo, Centro | 638 | \$ 2,445,004 | \$ 978,002 |
| 2 | Centro | 1,228 | \$ 2,663,020 | \$ 1,053,208 |
| 3 | Miraval, Gualupita, Lomas de la Selva, Amatlán | 1,296 | \$ 3,548,793 | \$ 1,419,517 |
| 4 | Centro, Miguel Hidalgo | 1,228 | \$ 3,548,793 | \$ 1,298,195 |
| 5 | Pradera, Carolina, Esperanza, Ampliación Chulavista | 638 | \$ 2,803,316 | \$ 1,121,326 |
| 6 | Carolina, San Antón, Lomas de San Antón, Chulavista, Condominio Bosques, Condominio La Cañada, Caldeyac, Las Flores, El Mirador | 4,077 | \$ 2,663,020 | \$ 1,053,208 |
| 7 | Acapatzingo, Cantarranas, Chapultepec, Fovissste Chapultepec, Las Quintas, Las Águilas, Lomas del Águila, Satélite, Manantiales, Real San Juan, La Luz | 7,299 | \$ 4,357,260 | \$ 1,742,904 |
| 8 | Las Palmas, Quintana Roo, Chipitlán | 2,397 | \$ 14,325,978 | \$ 5,730,391 |
| 9 | Lomas de la Selva, La Estación, El Vergel, Amatlán, Santa Veracruz, Teopanzolco, Jacarandas, Lomas del Mirador | 6,078 | \$ 12,250,441 | \$ 4,900,176 |
| 10 | Vista Hermosa, Jardines de Cuernavaca, Extensión Delicias, Los Volcanes, Monte Blanco, Fraccionamiento La Estrella | 5,409 | \$ 15,289,074 | \$ 6,115,630 |
| 11 | Prados de Cuernavaca, Base Tranquilidad, Lomas de la Selva, Bosques de Miraval, Tezontepec, Pilancón, Reforma, Jardines de Reforma, Lomas de Vista Hermosa, Residencial Vista Hermosa | 6,337 | \$ 12,137,937 | \$ 4,855,175 |
| 12 | Zona Militar, Condominio Bugambilias, San Cristóbal, Lomas de la Selva Norte, Jiquilpan, Del Empleado, Lomas de Miraval | 2,286 | \$ 5,420,047 | \$ 2,168,019 |
| 13 | Bellavista, Fraccionamiento Jardines de Tlaltenango, Jiquilpan, Rinconada del Artista | 1,697 | \$ 2,562,611 | \$ 1,025,044 |
| 14 | Jardín Tetela, Analco, Quinta del Bosque, Tlaltenango, San Jerónimo, La Pradera | 1,895 | \$ 3,907,300 | \$ 1,562,920 |
| 15 | Internacional de Tenis, Hacienda Tetela, Adolfo Ruíz Cortínez, Atzingo, Amates, Chalma, Tzompantle Sur, Cañada Sur, Rancho Tetela, Lomas de Coyuca, El Tecolote, Plan de Ayala | 4,021 | \$ 5,562,887 | \$ 2,225,155 |

| Región Catastral | Colonias | Claves catastrales | Pago predial 2020 | 40% del ingreso predial |
|------------------|---|--------------------|-----------------------|-------------------------|
| 16 | Palmira | 1,570 | \$ 4,247,060 | \$ 1,698,824 |
| 17 | La Paloma, Tlatepexco, Maravillas, Nogales, Xicapan, Texcaltepec, SME Ocoatepec, Copalera, Las Flores, Veladero, Lomas de Cortés, Los Faroles, San Cristóbal | 6,050 | \$ 8,094,062 | \$ 3,237,625 |
| 18 | Antonio Barona (Centro, 1a, 2a y 3a sección) Provincias del Canadá, Bosques de Cuernavaca, Loma Bonita, Providencia, Ahuehuetitla, Delicias, Bello Horizonte, La Guelaguetza, | 8,444 | \$ 11,970,192 | \$ 4,788,077 |
| 19 | Loma Linda, Rancho Cortés, Buena Vista, Tetela del Monte, Del Bosque, Bellavista, Los Almendros, Camelias, Amate, Jardín Tetela, | 2,593 | \$ 6,952,298 | \$ 2,780,919 |
| 20 | San Miguel Apatlaco, La Cruz de la Misión, Valle de Tepunte, Independencia, Santa Elena, Ocoatera, Santa María Ahuacatlán, La Cruz de Piedra, La Mojonera, Lienzo Charro | 4,241 | \$ 3,607,042 | \$ 1,442,817 |
| 21 | Provincias de Jerusalén, UAEM, Ocoatera, Adolfo López Mateos, Loma Bonita, Veranda, Universidad, Chamilpa, Cuauhtémoc, Tlahuicas, Margaritas, Arroyo Bugambillas | 3,264 | \$ 2,504,733 | \$ 1,001,893 |
| 22 | Ocoatepec, Zigapan, Los Ramos, Tepepan | 1,770 | \$ 853,403 | \$ 341,361 |
| 23 | Ahuatepec, Jardines de Ahuatepec, Los Limoneros, El Mirador, Gloria Almada de Bejarano, Paraje Alarcón, Zoquipa, La Herradura, Villa Santiago, Rodolfo López de Nava, Rancho Alegre, Papayos, Paraíso, San Valentín, San Antonio del Jagüey | 4,478 | \$ 3,617,789 | \$ 1,447,116 |
| 24 | Tabachines | 6,337 | \$ 12,137,937 | \$ 4,855,175 |
| 25 | Tulipanes, Villas del Lago, Unidad Habitacional Morelos, Flores Magón (1a, 2a y 3a sección) Rinconada Tabachines, Rinconada Tulipanes, Joya de los Jilgueros, Zodiaco | 10,975 | \$ 15,972,490 | \$ 6,388,996 |
| 26 | Vicente Estrada Cajigal, El Rosario, Las Granjas | 1,211 | \$ 1,279,846 | \$ 511,938 |
| 28 | Internado Palmira, Lomas de Acapatzingo, Loma del Águila | 202 | \$ 151,692 | \$ 60,677 |
| 29 | Altavista, Las Piletas, Margarita Maza de Juárez, José López Portillo, Sacatierra, Loma Hermosa | 3,673 | \$ 1,633,396 | \$ 653,358 |
| 30 | Jardines Acapatzingo, Torres Mirador, Los Mangos, Cizos | 1,771 | \$ 1,412,336 | \$ 564,934 |
| 31 | Mina 5, Pilares | 54 | \$ 24,800 | \$ 9,920 |
| 32 | Lagunilla | 2,405 | \$ 834,760 | \$ 333,904 |
| 33 | Del Bosque, Encanto, Lomas Sol, Lomas Tetela | 2,073 | \$ 2,866,341 | \$ 1,146,536 |
| 34 | Lomas de Ahuatlán, Jardines de Ahuatlán, Villas del Bosque, Vista Alegre, Punto Sublime, Parque Tetela, Real Tetela, Bugambillas I y II, Los Morales, Tzompantle Norte, Loma Bonita, Guayabos, La Troje, Los Andes, Laureles, Linda Vista, Gardenias, La Cordillera | 7,526 | \$ 8,729,415 | \$ 3,491,766 |
| 35 | El Polvorín Lázaro Cárdenas Adolfo López Mateos Ampliación Lázaro Cárdenas Loma Bonita, La Parota | 3,975 | \$ 3,551,346 | \$ 1,420,538 |
| 36 | La Unión, Jardines del Edén, Nueva Tenochtitlán, Ejido de Chipitlán | 319 | \$ 639,588 | \$ 255,835 |
| 37 | Ejidos de Acapatzingo | 1 | \$ 145,515 | \$ 58,206 |
| 38 | Ampliación Satélite | 2,221 | \$ 1,406,495 | \$ 562,598 |
| | | 117,008 | \$ 178,782,310 | \$ 71,512,924 |

2. Que los vecinos de cada región decidan cómo invertir el 40% de lo recaudado.

Los habitantes de cada región decidirán cómo invertir los recursos que les corresponden a través del Comité de Planeación para el Desarrollo Municipal o de una instancia análoga.

3. Sancionar a los morosos.

El ayuntamiento sancionará a los propietarios que adeuden su predial. Además enviará anualmente recibos de pago a todas las claves catastrales.

4. Rendir cuentas sobre el destino del 100% de lo recaudado por predial.

La autoridad municipal difundirá ampliamente cómo se gastan los ingresos por predial. Utilizará medios como en recibos anuales de predial, en un micrositio de internet y en un boletín electrónico que llegue a los contribuyentes.

5. Facilitar el pago del predial:

- Se pueda pagar el predial en tiendas de autoservicio.
- Se pueda pagar a meses sin intereses.
- A quienes tienen una hipoteca que el banco les cobre automáticamente el predial y se lo entregue al ayuntamiento.

6. Hacerle descuento en el predial solo a quien lo necesite.

Otorgar descuentos solo a adultos mayores, jubilados, pensionados y personas con discapacidad cuyas propiedades tengan un valor catastral menor a un millón de pesos. Eliminar descuento del 30% a los hoteles categoría gran turismo, restaurante, hotel boutique o escuela. Eliminar descuento del 50% a extranjeros.

7. Tener personal capacitado técnico sin influencia política y con las condiciones adecuadas de trabajo para poder realizar su función.

Destinar al menos el 5% de la recaudación del predial a la oficina del catastro. Con la recaudación actual esto significa al menos 10 millones de pesos que servirían para mejorar los recursos humanos y materiales lo que a su vez llevaría a aumentar la recaudación. Cada peso que se invierta generará al menos un peso adicional de recaudación.

Convertir a la oficina de catastro en una dirección técnica con la suficiente autonomía tanto de gestión como presupuestal para resistir presiones políticas.

Invertir en herramientas tecnológicas que permitan administrar adecuadamente la gestión, actualización y transparencia del predial.

JALEMOS PAREJO

ACUERDO PROPIETARIOS Y AYUNTAMIENTO DE CUERNAVACA PARA MEJORAR EL BUEN MANTENIMIENTO DE LA CIUDAD

Los propietarios de bienes raíces de Cuernavaca se compromete a:

1. Pagar el predial con base en la tabla de valores 2007.

Todos los dueños de una casa, departamento, local o terreno en Cuernavaca pagarán el predial con base en el avalúo que obtenga su propiedad de acuerdo a la tabla de valores 2007. Esto no solo permitirá cumplir con la ley sino que es un acto de justicia entre vecinos y hacia la ciudad.

2. Pagar el impuesto predial con independencia de la tenencia de la tierra que tenga su propiedad.

Aunque se viva en una casa sin escrituras, esa vivienda está dentro de la ciudad y gracias a ello obtienen una serie de beneficios. Por ejemplo, escuelas, trabajo, entretenimiento, calles, alumbrado. El mantenimiento de todos esos servicios es responsabilidad de todos los usuarios, no importa si tu casa está en un zona comunal o ejidal.

3. Pagar a tiempo y completo su predial.

Los propietarios pagarán su predial completo y a tiempo, pues en los últimos años el incumplimiento ha sido grande. En 2020 el 30.7% de los predios no pagaron su predial.

Si tú eres propietario de una casa, apartamento, local o terreno en Cuernavaca súmate a este nuevo contrato.

www.morelosrindencuentas.org.mx/el-predial-en-cuernavaca