

AVANCES Y RETOS

Desempeño de la recaudación predial

DEL MUNICIPIO
DE CUERNAVACA

2023



INTRODUCCIÓN

El 7 de noviembre de 2021, el Centro de Investigación *Morelos Rinde Cuentas* (MRC) presentó ante las autoridades electas del ayuntamiento de Cuernavaca y público en general, su estudio: *Jalar Parejo, propuestas para un predial más justo*.

En dicho evento se presentaron las conclusiones de esta investigación, las cuales mostraban que la forma más eficiente de mejorar los servicios públicos del municipio era aumentando la recaudación del predial. En el año 2020, Cuernavaca recolectó por concepto de predial ordinario \$157,889,834 (ciento cincuenta y siete millones, ochocientos ochenta y nueve mil, ochocientos treinta y cuatro pesos).

Sin embargo, de acuerdo con el estudio de MRC, la capacidad recaudatoria era de casi \$500 millones de pesos, esto sin aumentar la tasa del predial o actualizar la tabla de valores catastrales del 2007. Para lograr este objetivo, la organización propuso seis mecanismos:

1

Aumentar la confianza en la autoridad para el cobro del impuesto.

Esto se lograría a través de:

- a) Destinar el 40% del predial a las zonas donde se recaudó
- b) Incluir a los vecinos en la decisión de cómo invertir los recursos del predial
- c) Difundir ampliamente el destino del predial

2

Que todas las propiedades de la ciudad pagaran predial con base en la tabla de valores vigente. En el 2020 el 44.37% de las propiedades en Cuernavaca tenían valores catastrales previos a la última tabla de valores que es del 2007. Esta desactualización de valores es una merma para las finanzas de casi 65%. Si todas las propiedades pagaran predial con base en la tabla de 2007 el ayuntamiento podría triplicar su recaudación acercándose a los 500 millones de pesos. Para lograrlo, MRC propuso que la actualización de valores se hiciera a lo largo de tres años.

3

Atacar el incumplimiento del pago de predial. En el 2020, el 31% de los inmuebles en el municipio no pagaron predial. Para combatir la evasión, MRC propuso:

- a) Priorizar el pago de los mayores deudores
- b) Enviar anualmente boleta de pago de predial a todas las propiedades
- c) Ejercer la facultad de embargo cuando así proceda
- d) Establecer convenios con instituciones bancarias para facilitar el pago del predial: 1. A quienes tienen hipoteca que el banco les cobre directamente el predial, 2. Se permita pagar a meses sin intereses el predial y 3. Se pueda pagar en tiendas de autoservicio

4

Disminuir el gasto fiscal. En el 2020, el Ayuntamiento de Cuernavaca perdía el 28.5% de la recaudación predial en descuentos que ofrecía a los contribuyentes. Además, los descuentos estaban mal diseñados, pues ignoraban la capacidad de pago del ciudadano lo que en muchos casos provocaba mayores beneficios a las personas con más recursos económicos. Para contrarrestar este problema, MRC propuso dos medidas:

- 1. Ajustar los descuentos para que solo se beneficiaran de ellos propiedades con un valor menor a 1 millón de pesos,
- 2. Eliminar descuentos a hoteles de gran turismo, restaurantes, hoteles boutique y extranjeros.

5

Aumentar la recaudación del predial en las zonas donde la tenencia de la tierra es social. En grandes zonas de Cuernavaca la tenencia de la tierra es comunal o ejidal, esto a pesar de que están plenamente urbanizadas e integradas a la mancha urbana. Esto genera una inequidad abismal entre quienes sí cumplen con su impuesto y quienes no, pues a todos se les brindan servicios y obras. Además, genera un boquete en las finanzas municipales.

Para disminuir este problema, MRC propuso:

1. Trabajar con las autoridades de estos poblados para sensibilizarlos y empezar a cobrar predial al menos a las propiedades con mayor valor,
2. Abrir oficinas de cobranza en estas zonas,
3. Regresarles el 40% de la recaudación en servicios y obras públicas,

6

Mejorar las condiciones materiales y humanas de la oficina de catastro.

En 2020, la oficina de catastro contaba únicamente con 20 empleados, de los cuales 14 eran sindicalizados, uno de base y 5 de confianza. El personal tenía poca preparación, pues solo 4 de los 20 tenían licenciatura, además no existía un sistema profesional de carrera o programa de capacitación y desarrollo. Además, esta oficina no contaba con presupuesto propio, ni con los equipos de cómputo adecuados ni con vehículos para realizar sus labores.

Para corregir este problema, MRC propuso:

1. Destinar al menos el 5% de la recaudación del predial a la oficina de catastro,
2. Darle autonomía de gestión y técnica a esta oficina,
3. Invertir en tecnología para administrar adecuadamente el catastro,

La presentación del estudio se hizo ante el entonces presidente municipal electo de Cuernavaca, José Luis Urióstegui, además de varios integrantes de su cabildo. Al finalizar la exposición, las autoridades electas firmaron el compromiso de, una vez que asumieran el cargo, aplicar las propuestas de MRC para una mejor recaudación y gasto del predial.



A tres años de la presentación del estudio y del compromiso de las autoridades electas de llevar a cabo estas acciones; mostramos los resultados del desempeño de la cobranza del predial 2023 en comparación con el 2020.

Para presentar los resultados los dividimos en: avances y retos. Así mostramos las áreas donde hubo mejoras, en las que el avance podría ser mayor y donde lamentablemente no hubo ninguna mejoría. Al final presentaremos una serie de recomendaciones que incluyen algunas nuevas y otras anteriores pero que aún no se atienden.

PANORAMA GENERAL DEL PREDIAL 2023

En 2023:

1. El Ayuntamiento de Cuernavaca recaudó \$208,040,812 pesos por concepto de predial ordinario. Esta cifra incluye únicamente los pagos correspondientes al impuesto de ese año.
2. De un total de 120,187 predios catastrados, en el 2023 pagaron 78,652 inmuebles. Es decir, el 65% de los inmuebles cumplieron con esta obligación.
3. Las 3 regiones catastrales con menor evasión fiscal fueron:

Regiones catastrales con menor evasión fiscal 2023

REGIÓN	COLONIAS QUE ABARCA	PORCENTAJE DE PAGO
I	Hidalgo, Centro	87%
24	Tabachines	85%
4	Centro	81%

Fuente: Con información del municipio de Cuernavaca

Regiones catastrales con mayor evasión fiscal 2023

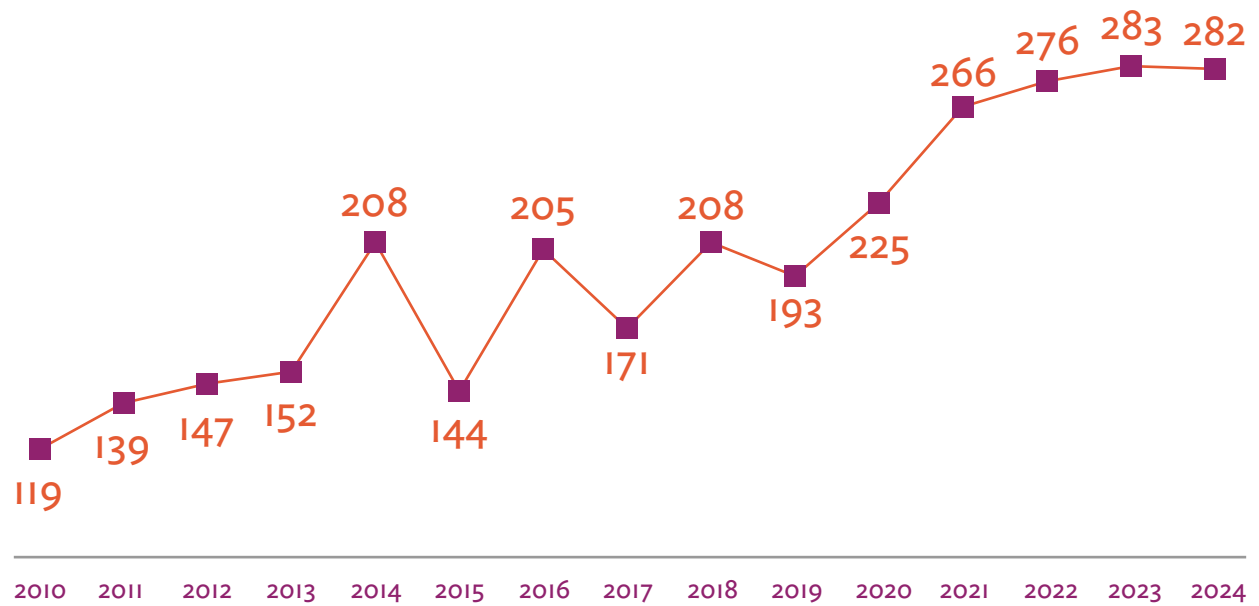
REGIÓN	COLONIAS	TOTAL PREDIOS	TOTAL PAGARON	PREDIOS QUE NO PAGARON A TIEMPO	% PREDIOS QUE NO PAGARON
22	Ocotepec, Zigapan, Los Ramos, Tepepan	1,762	563	1184	68%
22	Ahuatepec, Jardines de Ahuatepec, Los Limoneros, El Mirador, Gloria Almada de Bejarano, Paraje Alarcón, Zoquipa, La Herradura, Villa Santiago, Rodolfo López de Nava, Rancho Alegre, Papayos, Paraíso, Tlatecuahuitl, San Valentín, San Antonio del Jagüey	4,473	1,486	2976	67%
22	Ocotepec, Zigapan, Los Ramos, Tepepan	1,762	563	1184	68%
32	Lagunilla	2,277	1,092	1173	52%
29	Altavista, Las Piletas, Margarita Maza de Juárez, José López Portillo, Sacatierra, Loma Hermosa	3,671	2,034	1609	44%
28	Internado Palmira, Lomas de Acapatzingo, Loma del Águila	201	112	87	44%
20	San Miguel Apatlaco, La Cruz de la Misión, Valle de Tepunte, Independencia, Santa Elena, Ocotera, Santa María Ahuacatlán, La Cruz de Piedra, La Mojonera, Lienzo Charro	4,242	2,392	1815	43%

Regiones catastrales con menor recaudación 2023

REGIÓN	COLONIAS	TOTAL PAGARON	IMPUESTO	DESCUENTO	NETO PAGADO
31	Mina 5 Pilares	38	\$42,450	\$8,346	\$34,104
28	Internado Palmira, Lomas de Acapatzingo, Loma del Águila	112	\$185,582	\$40,038	\$145,544
36	La Unión, Jardines del Edén, Nueva Tenochtitlán, Ejido de Chipitlán	84	\$559,741	\$43,340	\$516,401
32	Lagunilla	1,092	\$981,575	\$216,834	\$764,741
22	Ocatepec, Zigapan, Los Ramos, Tepepan	563	\$1,086,838	\$183,286	\$903,552

Recaudación anual del impuesto predial de Cuernavaca

Millones de pesos



*Incluye impuestos, anticipo, regazo, multas y recargos

Regiones catastrales con mayor recaudación 2023

REGIÓN	COLONIAS	PREDIOS QUE DEBEN PAGAR	TOTAL PAGARON	IMPUESTO	DESCUENTO	NETO PAGADO	PROMEDIO DE PAGO	PREDIOS QUE NO PAGARON A TIEMPO	% PREDIOS QUE NO PAGARON
22	Tulipanes, Villas del Lago, Unidad Habitacional Morelos, Flores Magón (1a, 2a y 3a sección) Rinconada Tabachines, Rinconada Tulipanes, Joya de los Jilgueros, Zodiaco	10,741	7,258	\$23,046,807	\$3,910,742	\$19,136,065	\$2,637	3,483	32%
10	Vista Hermosa, Jardines de Cuernavaca, Extensión Delicias, Los Volcanes, Condominio Chapultepec, Homeyocan, Monte Blanco, Fraccionamiento La Estrella	10,741	7,258	\$23,046,807	\$3,910,742	\$19,136,065	\$2,637	3,483	32%
7	Acapatzingo, Cantarranas, Chapultepec, Fovissste Chapultepec, Las Quintas, Las Águilas, Lomas del Águila, Satélite, Manantiales, Real San Juan, La Luz	10,741	7,258	\$23,046,807	\$3,910,742	\$19,136,065	\$2,637	3,483	32%
22	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, Florencia, Agaves	10,741	7,258	\$23,046,807	\$3,910,742	\$19,136,065	\$2,637	3,483	32%
9	Lomas de la Selva, La Estación, El Vergel, Amatitlán, Santa Veracruz, Teopanzolco, Jacarandas, Lomas del Mirador, Condominio Cuauhnahuac	10,741	7,258	\$23,046,807	\$3,910,742	\$19,136,065	\$2,637	3,483	32%

AVANCES

1

Aumentó 32% la recaudación del impuesto predial

En 2020, la recaudación de impuesto predial ordinario, es decir solo los pagos correspondientes al impuesto de ese año, fue de \$157,889,834 millones de pesos.

En 2023, la recaudación del impuesto ordinario fue de: \$208,040,812 millones de pesos. Un aumento de \$50,150,978 millones de pesos.

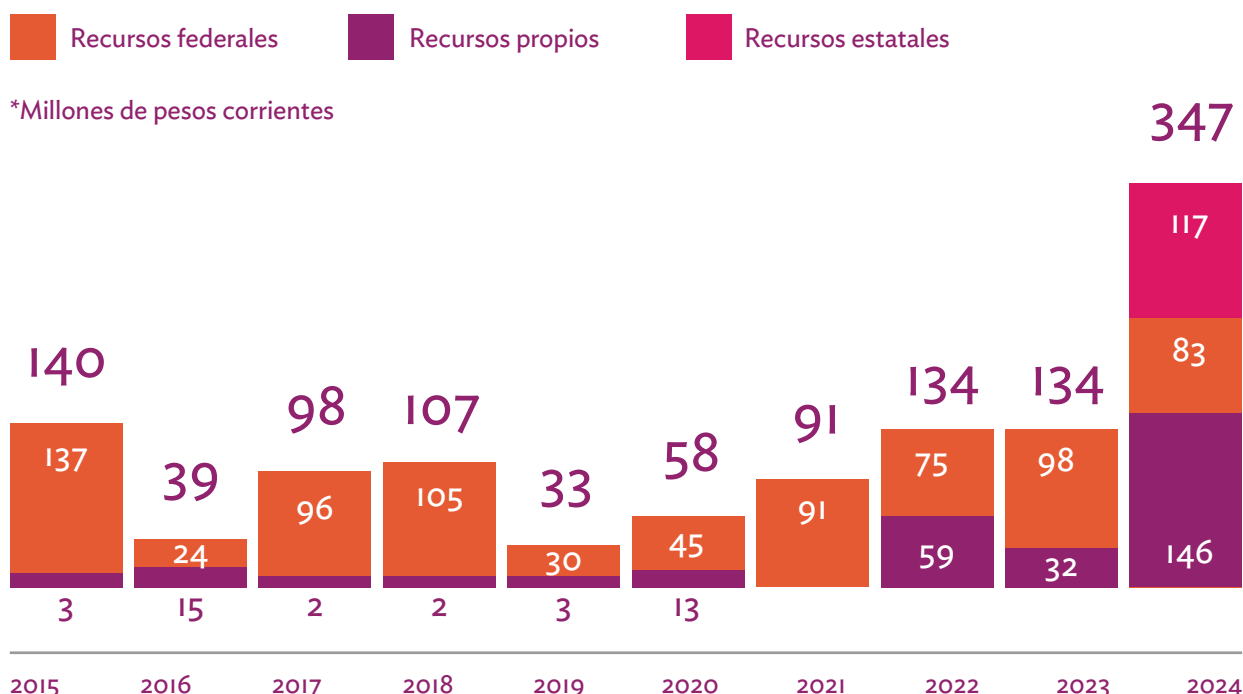
2

Incrementó 100% la inversión del predial en obras públicas para la ciudad

Mientras en 2020, el ayuntamiento de Cuernavaca no invirtió un solo peso de la recaudación del predial para obras en la ciudad, en 2023, la administración municipal destinó 32 millones de pesos a obras públicas, esto representó 11.3% de la recaudación total del predial y 1.6% del total de su ingreso anual. En 2024 se destinaron 146 millones de pesos en obras que equivale al 70% de lo ingresado por predial ese año.

Durante la administración municipal 2022-2024 en promedio se invirtió el 28% (238 millones de pesos) de la recaudación predial en obras. Un 26% más que la administración anterior, 2019-2021, que sumó a lo largo de tres años únicamente 16 millones de pesos en inversión para obras con recursos propios. Es decir, solo el 2% de los ingresos por predial (767 millones de pesos) se destinaron a construcción.

Gasto en obra pública del municipio de Cuernavaca por fuente de recursos



Fuente: con información de la Plataforma Nacional de Transparencia

3

El Ayuntamiento de Cuernavaca disminuyó los gastos fiscales (descuentos) en el pago del predial

Mientras en 2020, el ayuntamiento de Cuernavaca perdía el 28.5% de sus ingresos por predial en beneficios fiscales para los contribuyentes, en el 2023 ese porcentaje fue de solo 15% sobre la recaudación. Una disminución de 47%.

En términos monetarios, está reducción en los gastos fiscales representó para el municipio casi 11 millones de pesos adicionales.

Además del beneficio económico que generó el cambio de reglas de los descuentos, la nueva política de gastos fiscales ayudó a generar mayor equidad entre los beneficiarios. En el 2020, mientras el descuento promedio a un inmueble en la región más acaudalada de la ciudad, Tabachines, era de: \$2,612 pesos, en una de las regiones más pobres era de solo: \$216 pesos. En el 2023 esta brecha disminuyó.

Regiones con mayor monto promedio de descuento por inmueble en 2023

REGIÓN	COLONIAS	PROMEDIO DESCUENTOS 2020	PROMEDIO DESCUENTOS 2023
24	Tabachines	\$2,808	\$1,633
10	Vista Hermosa, Jardines de Cuernavaca, Extensión Delicias, Los Volcanes, Condominio Chapultepec, Homeyocan, Monte Blanco, Fraccionamiento La Estrella	\$1,236	\$787
19	Loma Linda, Rancho Cortés, Buena Vista, Tetela del Monte, Del Bosque, Bellavista, Los Almendros, Camelias, Amate, Jardín Tetela, Condominio Tabachines	\$1,183	\$784
1	Hidalgo, Centro	\$1,157	\$833
2	Centro	\$838	\$742

\$538 pesos fue de el promedio de descuento por inmueble en 2023 en el municipio.

Regiones catastrales con menor carga fiscal 2023

REGIÓN	COLONIAS	MONTO GLOBAL DE DESCUENTOS	MONTO PROMEDIO DE DESCUENTO POR INMUEBLE
31	Mina 5 Pilares	\$8,346	\$220
28	Internado Palmira, Lomas de Acapatzingo, Loma del Águila	\$40,038	\$201
36	La Unión, Jardines del Edén, Nueva Tenochtitlán, Ejido de Chipitlán	\$43,340	\$515

Regiones catastrales con mayor carga fiscal 2023

REGIÓN	COLONIAS QUE ABARCA	MONTO GLOBAL DE DESCUENTOS
25	Tulipanes, Villas del Lago, Unidad Habitacional Morelos, Flores Magón (1a, 2a y 3a sección) Rinconada Tabachines, Rinconada Tulipanes, Joya de los Jilgueros, Zodiaco	\$3,910,742
7	Acapatzingo, Cantarranas, Chapultepec, Fovissste Chapultepec, Las Quintas, Las Águilas, Lomas del Águila, Satélite, Manantiales, Real San Juan, La Luz	\$3,239,926
10	Vista Hermosa, Jardines de Cuernavaca, Extensión Delicias, Los Volcanes, Condominio Chapultepec, Homeyocan, Monte Blanco, Fraccionamiento La Estrella	\$3,097,311

4

Se gastó el 27% de la recaudación del predial en obras, bacheo e iluminación

En el 2023, el Ayuntamiento de Cuernavaca recaudó \$208,040,812 millones de pesos por predial de los cuales invirtió en obras públicas, bacheo e iluminación: \$55,944,037 millones de pesos.

Inversiones de predial en 2023

Obras públicas \$32 millones de pesos

Material para bacheo \$11,949 millones de pesos

Lámparas led \$10,995 millones de pesos

Si bien este porcentaje es inferior al 40% de la recaudación comprometida en inversión en infraestructura para la ciudad, esta cifra no contempla los gastos operativos que estas inversiones requirieron con lo cual es probable que incluso el porcentaje de inversión haya sido mayor. Es una pena que el ayuntamiento no tenga la información desglosada de esta manera, pues resulta difícil calcular el costo real de las inversiones.

5

Encuesta a los contribuyentes:

En octubre de 2022 el ayuntamiento de Cuernavaca en conjunto con el Centro de Investigación Morelos Rinde Cuentas y el Consejo Coordinador Empresarial iniciaron una campaña para preguntarle a los contribuyentes cuáles eran sus prioridades para la inversión del predial.

La encuesta se aplicó a los ciudadanos al pagar el predial en las cajas de la tesorería o por Internet. A las personas se les entregaba una papeleta donde podían elegir su prioridad de gasto entre las siguientes:

- Agua y drenaje
- Alumbrado
- Bacheo y pavimentación
- Cámaras de vigilancia
- Embellecimiento urbano

El resultado de las encuestas fue el siguiente

El **37.7%** de las personas priorizaron la inversión en bacheo y pavimentación

El **19.7%** en cámaras de vigilancia

El **17.5%** en agua y drenaje

El **15.5%** alumbrado

El **9.7%** embellecimiento urbano

A pesar de ser un ejercicio inédito en Cuernavaca, en la práctica pocos contribuyentes tuvieron el beneficio de participar en la consulta, pues en las ventanillas de pago no se entregaba al contribuyente la papeleta. Por ejemplo, de los 78,652 inmuebles que cumplieron con su obligación, solo hubo 12,824 encuestas respondidas. Es decir, solo el 16% de los contribuyentes fue consultado.

6

Transparencia proactiva en el predial

El Ayuntamiento de Cuernavaca en conjunto con el Centro de Investigación Morelos Rinde Cuentas y el Consejo Coordinador Empresarial, publicaron una página de Internet que se llama: Predial Transparente (<https://predial.cuernavaca.gob.mx>). Esta página fue una acción inédita, pues por primera vez se transparentó detalladamente los ingresos de predial por zonas catastrales e incluso por colonia. Además, visualizó el porcentaje de pago del predial de cada región catastral. Igualmente, se mostró en mapas el sitio y los detalles de las inversiones que se realizaron incluyendo los contratos de obras.

RETOS

1 Solo 6 regiones catastrales tuvieron inversiones cercanas al 40% de su recaudación de predial

En el 2023, de las 36 regiones catastrales existentes solo seis tuvieron inversión de entre el 30% y el 59% de su recaudación predial.

Mientras tanto nueve regiones catastrales recibieron más del 60% de su aportación predial. En este caso destacan, por ejemplo, la región 22 (Ocotepéc, Zigapan, Los Ramos, Tepepan) donde se invirtió 195% de su recaudación, a pesar de ser una de las zonas de mayor evasión fiscal, pues ahí solo el 33% de las claves pagan predial.

En 19 regiones se gastó menos del 30% de su recaudación de predial. En esta situación llama la atención el caso de la región 25 (Tulipanes, Villas del Lago, Unidad Habitacional Morelos, Flores Magón 1a, 2a y 3a sección Rinconada Tabachines, Rinconada Tulipanes, Joya de los Jilgueros, Zodiaco) que solo recibió el 8.5% de su recaudación en inversión a pesar de ser una de las zonas que más predial aportó en 2023: \$19,136,065.00. Finalmente dos regiones catastrales no recibieron inversión: la 24 y la 30. Para más información sobre la inversión por región catastral ver anexo 1.

2 El municipio no ha avanzado en la implementación del sitio web Visor Urbano de Cuernavaca

En octubre de 2024 el municipio presentó una herramienta web Visor Urbano <https://visorurbano.cuernavaca.gob.mx/inicio> un software financiado por la Fundación Bloomberg y liderada por funcionarios de Jalisco, esta herramienta permite visualizar el mapa de predios de Cuernavaca. En Jalisco, municipios como Guadalajara y Tepatlán permiten visualizar los predios con claves catastrales y predios con adeudo, además permite entre otras herramientas observar el uso de suelo de cada zona y realizar trámites en línea como pago de predial, licencias de funcionamiento y construcción.

Desafortunadamente, Cuernavaca no ha avanzado en la implementación total de este sitio que ayudaría a incrementar ingresos, reducir rezagos y disminuir posibilidades de corrupción en la realización de trámites.

3

Se desconoce si aumentó el número de predios que pagan predial en las zonas comunales y ejidales

En 2020, el catastro contaba con 117,626 propiedades. En 2023, el catastro de Cuernavaca se integró por 120,187 inmuebles*. Un incremento de 2,561 propiedades, un 2.2% adicional. Lamentablemente, el Ayuntamiento no tiene desglosado por zona catastral la información de los nuevos predios por lo que no se sabe cuántos de estos nuevos inmuebles pertenecen a zonas comunales o ejidales.

Incremento anual de claves catastrales en Cuernavaca

AÑO	NÚMERO DE CLAVES CATASTRALES AGREGADAS AL CATASTRO
2021	561
2022	853
2023	1,147

Fuente: Con información del municipio de Cuernavaca

4

No hubo actualización de valores catastrales

El Ayuntamiento de Cuernavaca no generó una política pública para actualizar los valores catastrales de los inmuebles con avalúos previos a la tabla de valores de 2007.

5

No disminuyó el rezago histórico de deudas

A finales de 2023, la suma de adeudos por predial era de 272 millones de pesos. Un total de 35,193 claves catastrales tenían pendiente el pago de su predial, sin embargo, para la cobranza de estas deudas, el ayuntamiento envió ese año únicamente 17,402 notificaciones.

*Oficio de respuesta solicitud de información 0337, notificada el 12 de agosto de 2024

De las 17,402 notificaciones que entregó solo en 791 casos se firmó un convenio para el pago pendiente, es decir, del total de cartas enviadas solo 4.5% derivó en la firma de un convenio para el pago del adeudo. Por otro lado, no se sabe cuántos procedimientos legales para el embargo de inmuebles morosos hizo ese año el ayuntamiento.

REGIÓN	COLONIAS	NOTIFICACIONES DE ADEUDO	CONVENIOS DE PAGO FIRMADOS	% CONVENIOS
10	Vista Hermosa, Jardines de Cuernavaca, Extensión Delicias, Los Volcanes, Condominio Chapultepec, Homeyocan, Monte Blanco, Fraccionamiento La Estrella	1,361	31	2.3%
19	Loma Linda, Rancho Cortés, Buena Vista, Tetela del Monte, Del Bosque, Bellavista, Los Almendros, Camelias, Amate, Jardín Tetela, Condominio Tabachines	615	17	2.8%
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, Florencia, Agaves	1,696	48	2.8%

6

No se invirtió en herramientas para la oficina del catastro

Las condiciones materiales y humanas de la oficina de catastro no tuvieron mejoría durante este periodo.

7

No se promocionó la inversión del predial

Salvo por un par de mantas que se pusieron en unos camiones haciendo bacheo, no se generó una campaña permanente para informar sobre el origen de los recursos para las obras y acciones del municipio realizados gracias al pago del predial.

8

No mejoraron las condiciones de pago del predial

A pesar de lo sencillo que es la incorporación de facilidades de pago como meses sin intereses con tarjetas bancarias, el gobierno municipal no aumentó las facilidades para el pago del predial. El ayuntamiento sigue privilegiando la firma de convenios para el pago del predial que conlleva una costosa burocracia y una complicación para el contribuyente, además de que se cobra cierto interés.

Caso real

A principios de 2024, Juan firmó un convenio para el pago del predial de 2023, a mediados de año recibió un dinero que le permitió liquidar el adeudo 2023 y pagar el predial 2024. Sin embargo, no pudo liquidar el predial 2024, pues perdió uno de los recibos de pago del convenio lo que impedía cerrar el convenio y con ello poder pagar 2024. Meses después, tras pagar la reimpresión del recibo de pago pudo liquidar el adeudo. Sin embargo, el ayuntamiento pudo haber cobrado antes esta deuda si no lo hubiera impedido su propia burocracia.

CONCLUSIONES

Es innegable el avance que tuvo la cobranza y gasto del predial entre 2020 y 2023 en Cuernavaca. El compromiso de la autoridad municipal para mejorar la administración del predial merece reconocerse.

Sin embargo, y dada la importancia que tiene el impuesto predial para el desarrollo de Cuernavaca, insistimos en la necesidad de profundizar las mejoras en su gestión. A continuación, presentamos una serie de recomendaciones que pueden desatar la fuerza más importante de desarrollo que tiene la ciudad: el predial.

RECOMENDACIONES

Recomendaciones anteriores que siguen vigentes:

1 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 insistimos que se destine el 40% de la recaudación de cada región catastral para obras y mantenimiento urbano de esas mismas zonas.

2 Involucrar a la sociedad en las decisiones del gasto. Los habitantes de cada región deben decidir cómo invertir los recursos que les corresponden por el predial.

3 Publicitar ampliamente cómo se gastan los ingresos por predial. Tanto la recaudación como su ejercicio deben difundirse de manera proactiva a todos los contribuyentes; por ejemplo, en recibos anuales de predial, en la plataforma Visor urbano y en un boletín electrónico que llegue a los contribuyentes. También se podría crear una base de datos con los teléfonos de los contribuyentes para mantenerlos informados sobre la inversión de su predial.

4

Actualizar valores catastrales. A lo largo de 3 años se pueden actualizar los valores catastrales para que todas las propiedades paguen con base en la tabla de valores 2008.

Primer año 15,380 claves catastrales

Segundo año 29,087 claves catastrales

Tercer año 14,424 claves catastrales

Total 58,891 claves catastrales

El artículo 109 de la Ley de Catastro Municipal para el Estado de Morelos señala que los municipios deberán proponer al Congreso cada tres años las tablas de valores, sin embargo, desde hace 18 años el Congreso no ha aprobado unos nuevas valores catastrales.

5

Disminuir la cartera vencida a través de:

1. Priorizar a los mayores deudores y buscarlos personalmente
2. Enviar anualmente recibos de pago a todos los contribuyentes para recordarles su obligación y notificarles el monto de la misma
3. Ejercer la facultad de embargo cuando se cumplan las causales

6

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 que derivarían en un aumento de la recaudación. Cada peso que se invierta generará al menos un peso adicional de recaudación.

7

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

8

Invertir en herramientas tecnológicas que permitan administrar adecuadamente la gestión, actualización y transparencia del predial. Así como unir las bases de datos de catastro con las de ingresos.

9

Establecer convenios con instituciones bancarias para facilitar el pago del predial:

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

RECOMENDACIONES ADICIONALES

1 Dejar de cobrar servicios municipales a quien paga predial. Es muy injusto que se castigue a los contribuyentes cautivos que sí pagan predial con un cargo adicional de servicios municipales habiendo zonas catastrales donde hasta el 70% de los contribuyentes no pagan ni predial ni servicios municipales. Sin embargo, esas zonas catastrales sí reciben servicios municipales y obras.

Para reparar esta injusticia y generar mayor corresponsabilidad entre la ciudadanía y las autoridades, proponemos que solo se cobre servicios municipales a quien no paga predial. Este cargo podría incluirse en el recibo de agua y únicamente reclamarlo a quien no esté al corriente de su pago predial. Adicionalmente, este cobro de servicios municipales podría ser un incentivo para que los contribuyentes regularicen su situación ante el catastro.

2 Destinar el 95% de la recaudación de predial ordinario a obras y mantenimiento y 5% a la oficina de catastro. Al etiquetar los recursos de esta manera aumenta sustancialmente el incentivo para el pago de este impuesto además incrementa el monto para obras y servicios públicos en el municipio.

3 Cuenta bancaria exclusiva del predial. Actualmente no hay una cuenta bancaria exclusiva para el gasto del impuesto predial. Una vez que se recibe el dinero del predial se dispersa a diferentes cuentas bancarias que dificultan seguir el rastro del destino del predial. En consecuencia, se afecta la rendición de cuentas y la confianza en la autoridad.

4 Utilizar la plataforma visor urbano para transparentar el pago del predial. El Ayuntamiento de Cuernavaca ya cuenta con la plataforma Visor Urbano la cual puede utilizarse tanto para el pago del impuesto predial como para transparentar el estatus de pago predial de cada propiedad, tal como sucede en los municipios de Guadalajara y Tepatitlan en Jalisco. Igualmente, en esta plataforma se puede mostrar la recaudación del predial y su gasto por zona catastral.

5

Destinar el 40% del predial a la zona catastral donde se originó. El tener un presupuesto específico para la región catastral donde se generó el recurso aumentará la legitimidad del impuesto, pues los ciudadanos verán reflejados en su vida diaria los beneficios. Adicionalmente, el etiquetar los recursos para la región catastral permite atender carencias específicas de la zona que por su sencillez suelen pasar desapercibidas en los presupuestos de obras y servicios de la ciudad.

6

Emprender un proyecto piloto para brindar mantenimiento a una zona catastral con base en el 40% de su recaudación a través de una empresa privada que se encargue de atender los servicios de: bacheo, alumbrado, banquetas, poda de árboles, barrido. De esta manera se podría experimentar si este esquema es funcional para mejorar el mantenimiento de la ciudad a través de zonas catastrales.

7

Topar el descuento al promedio de descuento del año anterior. Si bien en el último trienio el Ayuntamiento de Cuernavaca ha mejorado la progresividad de los estímulos fiscales relacionados con el impuesto predial, aún hay espacio para disminuir la regresividad de estos estímulos. Por ejemplo, en el año 2023, la región catastral con el mayor estímulo fiscal promedio por clave catastral fue la región 24, Tabachines, donde en promedio cada beneficiario del estímulo fiscal recibió \$1633.

En cambio, en el mismo ejercicio fiscal la región catastral con el menor estímulo fiscal promedio por clave catastral fue la región 32, Lagunilla, donde en promedio cada beneficiario del estímulo fiscal recibió: \$199. Es decir, que la región de Tabachines recibe 8 veces más estímulo fiscal que la región Lagunilla.

Como puede verse no existe igualdad en el estímulo fiscal que el Ayuntamiento otorga a las diferentes claves catastrales. Los contribuyentes del impuesto predial reciben un mayor estímulo fiscal en la medida en que sus propiedades tengan mayor valor catastral.

Además, estos estímulos fiscales resultan onerosos para el Ayuntamiento, pues se deja de recaudar dinero que podría ayudar a mejorar la calidad de los servicios municipales.

Para disminuir la desigualdad de los estímulos fiscales proponemos que el estímulo fiscal se limite al promedio por clave catastral del año anterior. Por ejemplo, en 2023 el estímulo fiscal promedio por clave catastral en el municipio de Cuernavaca fue de \$538. Así que topar el descuento a esa cantidad generaría al menos: \$2,577,020.00 adicionales al Ayuntamiento.

ANEXO

Inversión 2023 por región catastral en Cuernavaca

REGIÓN	COLONIAS	GASTO EN OBRA	GASTO EN BACHEO	GASTO EN LUMINARIAS	TOTAL INVERSIÓN POR REGIÓN	MONTO DE PAGO PREDIAL POR REGIÓN 2023	% INVERTIDO DE LA RECAUDACIÓN PREDIAL POR REGIÓN
1	Centro	\$4,644,479.78	-	\$225,000	\$225,000	\$2,771,532	8%
2	Centro	\$6,604,515.42	\$240,583	\$225,000	\$4,201,590	\$3,136,967	134%
3	Miraval, Gualupita, Lomas de la Selva, Amatitlán	-	\$160,000	\$241,890	\$401,890	\$4,224,384	9.5%
4	Centro, Miguel Hidalgo	\$2,593,521.89	-	\$153,930	\$2,747,452	\$3,637,256	75.5%
5	Pradera, Carolina, Esperanza, Ampliación Chulavista	\$787,440.04	-	\$241,890	\$1,726,886	\$2,931,942	59%
6	Carolina, San Antón, Lomas de San Antón, Chulavista, Condominio Bosques, Condominio La Cañada, Caldeyac, Las Flores, El Mirador	-	\$400,000	\$538,755	\$938,755	\$5,762,637	16%
7	Acapatzingo, Cantarranas, Chapultepec, Fovissste Chapultepec, Las Quintas, Las Águilas, Lomas del Águila, Satélite, Manantiales, Real San Juan, La Luz	-	\$1,280,000	\$1,187,735	\$2,467,735	\$15,599,585	16%
8	Las Palmas, Quintana Roo, Chipitlan	-	\$240,000	\$54,975	\$944,975	\$5,266,132	18%
9	Lomas de la Selva, La Estación, El Vergel, Amatitlán, Santa Veracruz, Teopanzolco, Jacarandas, Lomas del Mirador, Condominio Cuauhnahuac	-	\$1,040,000	\$345,243	\$3,184,036	\$13,530,222	23.5%
10	Vista Hermosa, Jardines de Cuernavaca, Extensión Delicias, Los Volcanes, Condominio Chapultepec, Homeyocan, Monte Blanco, Fraccionamiento La Estrella	\$419,866.58	\$480,000	\$617,919	\$1,517,786	\$18,837,048	8%
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, Florencia, Agaves	-	\$480,000	\$294,666	\$774,666	\$14,202,751	5%
12	Zona Militar, Condominio Bugambilias, San Cristóbal, Lomas de la Selva Norte, Jiquilpan, Del Empleado, Lomas de Miraval	-	\$160,000	\$87,960	\$247,960	\$6,582,711	4%
13	Bellavista, Fraccionamiento Jardines de Tlaltenango, Jiquilpan, Rinconada del Artista	-	\$80,000	\$65,970	\$145,970	\$3,145,354	50%

REGIÓN	COLONIAS	GASTO EN OBRA	GASTO EN BACHEO	GASTO EN LUMINARIAS	TOTAL INVERSIÓN POR REGIÓN	MONTO DE PAGO PREDIAL POR REGIÓN 2023	% INVERTIDO DE LA RECAUDACIÓN PREDIAL POR REGIÓN
14	Jardín Tetela, Analco, Quinta del Bosque, Tlaltenango, San Jerónimo, La Pradera	\$2,693,550.39	\$80,000	\$252,885	\$2,977,713	\$4,502,115	66%
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, Palmira	-	\$800,000	\$208,905	\$3,501,412	\$7,022,165	50%
16	Palmira	-	\$240,000	\$46,179	\$933,929	\$5,250,989	18%
17	La Paloma, Tlatepexco, Maravillas, Nogales, Xicapan, Tecomulco, Texcaltepec, SME Ocotepec, Copalera, Las Flores, Veladero, Lomas de Cortés, Los Faroles, San Cristóbal	-	\$1,760,000	\$120,945	\$1,880,945	\$9,805,846	19%
18	Antonio Barona (Centro, 1a, 2a y 3a sección) Provincias del Canadá, Bosques de Cuernavaca, Loma Bonita, Providencia, Ahuehuetitla, San Jerónimo Ahuatepec, Delicias, Jardines Delicias, Bello Horizonte, La Guelaguetza, La Hacienda, La Joya, Primavera	-	\$800,000	\$591,531	\$9,997,625	\$12,920,590	77%
19	Loma Linda, Rancho Cortés, Buena Vista, Tetela del Monte, Del Bosque, Bellavista, Los Almendros, Camelias, Amate, Jardín Tetela, Condominio Tabachines	\$1,392,504.83	\$800,000	\$296,865	\$4,423,361	\$9,558,715	46%
20	San Miguel Apatlaco, La Cruz de la Misión, Valle de Tepunte, Independencia, Santa Elena, Ocotera, Santa María Ahuacatlán, La Cruz de Piedra, La Mojonera, Lienzo Charro	-	\$160,000	\$1,068,969	\$7,330,382	\$4,296,000	170%
21	Provincias de Jerusalén, UAEM, Ocotera, Adolfo López Mateos, Loma Bonita, Veranda, Universidad, Chamilpa, Cuauhtémoc, Tlahuicas, Margaritas, Arroyo Bugambillas	\$3,640,901.24	\$240,000	\$800,436	\$6,289,901	\$2,790,146	225%
22	Ocotepec, Zigapan, Los Ramos, Tepepan	-	\$320,000	\$46,179	\$1,759,248	\$903,552	195%
23	Ocotepec, Zigapan, Los Ramos, Tepepan 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, Tlatecuahuitl, San Valentín, San Antonio del Jagüey	\$484,589.34	\$240,000	\$389,223	\$629,223	\$4,414,735	14%

REGIÓN	COLONIAS	GASTO EN OBRA	GASTO EN BACHEO	GASTO EN LUMINARIAS	TOTAL INVERSIÓN POR REGIÓN	MONTO DE PAGO PREDIAL POR REGIÓN 2023	% INVERTIDO DE LA RECAUDACIÓN PREDIAL POR REGIÓN
24	Tabachines	-	-	-	-	\$4,649,804	0%
25	Tulipanes, Villas del Lago, Unidad Habitacional Morelos, Flores Magón (1a, 2a y 3a sección) Rinconada Tabachines, Rinconada Tulipanes, Joya de los Jilgueros, Zodiaco	\$4,145,357.67	\$80,000	\$208,905	\$1,637,745	\$19,136,065	8.5%
26	Vicente Estrada Cajigal, El Laurel, El Rosario, Las Granjas	-	\$320,000	\$206,706	\$526,706	\$1,426,211	37%
27	-	-	-	-	-	-	-
28	Internado Palmira, Lomas de Acapatzingo, Loma del Águila	-	-	\$46,179	\$46,179	\$145,544	32%
29	Altavista, Las Piletas, Margarita Maza de Juárez, José López Portillo, Sacatierra, Loma Hermosa	-	-	\$310,059	\$310,059	\$1,632,144	19%
30	Jardines Acapatzingo, Torres del Mirador, Los Mangos, Los Cizos	-	-	-	-	\$1,486,398	0%
31	Mina 5 Pilares	-	-	\$310,059	\$310,059	\$34,104	909%
32	Lagunilla	-	-	\$76,965	\$672,321	\$764,741	88%
33	Del Bosque, El Encanto, Lomas Sol, Lomas Tetela	-	\$160,000	\$158,328	\$318,328	\$3,109,580	10%
34	Lomas de Ahuatlán, Jardines de Ahuatlán, Villas del Bosque, Vista Alegre, Punto Sublime, Parque Tetela, Real Tetela, Bugambilias I y II, Los Morales, Tzompantle Norte, Loma Bonita, Guayabos, La Troje, Los Andes, Laureles, Linda Vista, Gardenias, La Cordillera	\$1,994,670.73	\$160,000	\$714,675	\$2,869,346	\$8,940,719	32%
35	El Polvorín Lázaro Cárdenas Adolfo López Mateos Ampliación Lázaro Cárdenas Loma Bonita La Parota	-	\$160,000	\$815,829	\$975,829	\$3,319,487	29%
36	La Unión, Jardines del Edén, Nueva Tenochtitlán, Ejido de Chipitlán	-	-	-	-	\$516,401	0%
37	-	-	-	-	-	-	-
38 sin región	Ampliación Satélite, Ampliación Chapultepec, Emiliano Zapata Buenavista del Monte	\$1,789,106.72	-	\$296,865	\$2,295,547	\$1,500,375	153%