

ÍNDICE

PRESENTACIÓN	1
INTRODUCCIÓN	2
1. EL CATASTRO MUNICIPAL	3
A. Qué es el catastro municipal	3
B. Importancia del catastro municipal	3
2. TIPOS DE CATASTRO	5
A. Catastro urbano	5
B. Catastro rural	6
3. BASES JURÍDICAS DEL CATASTRO MUNICIPAL	7
A. Nivel federal	7
B. Nivel estatal	8
C. Nivel municipal	9
4. USOS DEL CATASTRO MUNICIPAL	10
A. Fiscal	11
B. Planeación municipal	12
C. Desarrollo comunitario	13
5. ADMINISTRACIÓN DEL CATASTRO MUNICIPAL	15
A. Objetivos	15
B. Funciones	16
C. Coordinación con el Gobierno del Estado	19
6. FORMAS DE ADMINISTRACIÓN DEL CATASTRO MUNICIPAL	21
A. Administración directa	21
B. Coordinación Estado-municipios	22
C. Oficina regional estatal	22
7. BASES PARA EL ESTABLECIMIENTO DEL CATASTRO MUNICIPAL	23
A. Detección de necesidades	24
B. Coordinación intermunicipal y con el Gobierno Estatal y Federal	26
C. Programa de promoción del catastro municipal	27
D. Financiamiento	28
8. TERMINOLOGÍA DEL CATASTRO	29

PRESENTACIÓN

LA SERIE **GUÍAS TÉCNICAS PARA LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL** COMPRENDE UN CONJUNTO DE DOCUMENTOS QUE HA ELABORADO EL CENTRO DE ESTUDIOS DE ADMINISTRACIÓN ESTATAL Y MUNICIPAL (CEDAEM), DEL INSTITUTO NACIONAL DE ADMINISTRACIÓN PÚBLICA (INAP), CON EL PROPÓSITO FUNDAMENTAL DE ORIENTAR LA FUNCIÓN DE LOS AYUNTAMIENTOS DEL PAÍS EN LA INSTRUMENTACIÓN DE LAS REFORMAS Y ADICIONES AL ARTÍCULO 115 CONSTITUCIONAL Y EN AQUELLOS ASPECTOS ESENCIALES PARA LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA MUNICIPAL.

LA PRESENTE GUÍA SE REFIERE AL TEMA DELA **ADMINISTRACIÓN DEL CATASTRO MUNICIPAL** Y TIENE POR OBJETIVO PROPORCIONAR A LOS SERVIDORES PÚBLICOS DEL MUNICIPIO ALGUNAS IDEAS BÁSICAS A SER CONSIDERADAS PARA CUMPLIR CON LA RESPONSABILIDAD QUE TIENEN ASIGNADA SOBRE LA PRESTACIÓN DEL CATASTRO MUNICIPAL; ASIMISMO, PRETENDE APORTAR ALGUNOS ELEMENTOS QUE SIRVAN DE ORIENTACIÓN EN EL MANEJO DE LOS REGISTROS CATASTRALES PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD INMOBILIARIA.

CON ESTE DOCUMENTO EL INAP, A TRAVES DEL CEDAEM, COLABORA CON LA VOLUNTAD POLÍTICA DEL GOBIERNO MEXICANO DE FORTALECER LA INSTANCIA BÁSICA QUE ES EL MUNICIPIO.

2

INTRODUCCIÓN

EL CATASTRO EN LA ACTUALIDAD ESTÁ SIENDO EJECUTADO POR LOS MUNICIPIOS DEL PAÍS EN COLABORACIÓN ESTRECHA CON EL GOBIERNO DE LOS ESTADOS.

EN RAZÓN A ESTA CIRCUNSTANCIA, LAS AUTORIDADES MUNICIPALES DEBEN ENCAMINAR SUS ESFUERZOS PARA HACER DEL CATASTRO UNA FUNCIÓN EFICIENTE, YA SEA FORTALECIENDO EL ÁREA RESPECTIVA O BIEN CREÁNDOLA PARA CONTRIBUIR A MEJORAR SU HACIENDA PÚBLICA.

CON EL FIN EXPRESO DE ORIENTAR O AMPLIAR EL CONOCIMIENTO ACERCA DEL CATASTRO MUNICIPAL, ESTA GUÍA CONTIENE UNA DEFINICIÓN DEL CATASTRO MUNICIPAL Y DE SU IMPORTANCIA; LOS TIPOS DE CATASTRO EXISTENTES; EL MARCO JURÍDICO DEL MISMO; SUS DIFERENTES USOS; LA ADMINISTRACIÓN DE ESTA FUNCIÓN Y LAS FORMAS DE REALIZARLA; LAS BASES PARA ESTABLECER Y OPERAR UN ÁREA DE ESTE TIPO EN EL MUNICIPIO Y LA DEFINICIÓN DE UNA SERIE DE TÉRMINOS TÉCNICOS QUE COMUNMENTE SE EMPLEAN.

1. EL CATASTRO MUNICIPAL

A. Qué es el catastro municipal

El catastro, en términos generales, es el censo analítico de la propiedad inmobiliaria, que tiene el propósito de 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.

De acuerdo con lo anterior, el catastro puede entenderse como aquella función realizada por la administración pública que tiene por objeto detectar las características de los bienes inmuebles ubicados en el territorio del municipio, conocer quiénes son los propietarios de dichos bienes y registrar su situación jurídica-económica para fines tanto legales como impositivos.

B. Importancia del catastro municipal

Para el municipio, el catastro es de fundamental importancia en razón a que permite censar los bienes inmuebles asentados en su territorio, registrar los datos exactos relativos a sus características, determinar su valor catastral y conocer la situación jurídica de los mismos respecto a sus propietarios, todo ello encaminado principalmente a la captación de recursos a través del cobro de diferentes impuestos a la propiedad inmobiliaria, como son el predial y el de traslación de dominio, entre otros.

4

La elaboración de catastro comprende dos aspectos:

- El inventario de los inmuebles ubicados en el municipio y de sus propietarios, realizado a través de un estudio que implica su localización y registro.
- La determinación del valor de los inmuebles, con el fin de obtener el valor catastral que es la base para el cobro del impuesto predial.

Hoy en día el catastro tiene una finalidad fiscal importante y fundamental, como proceso técnico para generar recursos financieros que apoyen distintos programas de desarrollo.

Sin embargo, la finalidad fiscal del catastro se ha ampliado enormemente, convirtiéndose en un instrumento de importancia para apoyar el logro de objetivos diversos contenidos en el plan de desarrollo municipal y en los programas a ejecutarse.

Como registro de la propiedad, evita posibles conflictos entre vecinos de la comunidad; además, es un apoyo técnico para planear las obras de desarrollo urbano y principalmente rural, en los casos de la instauración de los servicios públicos municipales.

Conociendo las características físicas de los predios y el uso actual de las tierras y construcciones, se dispone de elementos para la planeación del desarrollo socio-económico de las diferentes regiones del municipio. Esta información sirve también de base para llevar a cabo el proceso de regularización de la tenencia de la tierra, mediante la posible expedición de los documentos legales correspondientes.

2. TIPOS DE CATASTRO

La creciente complejidad de la vida municipal ha ido estableciendo, técnica y conceptualmente, una distinción de las actividades catastrales, reconociéndose dos tipos de catastro: el urbano y el rural.

A. Catastro urbano

Las necesidades catastrales en territorios municipales urbanizados surgen por problemas concretos y más complejos derivados de la vida misma que en ellos se desarrolla. El catastro urbano se orienta a la tasación y valuación de predios y construcciones, así como el apoyo en la formulación de planes de desarrollo urbano, de zonas conurbadas o bien de zonas que son susceptibles de urbanización.

El catastro urbano tiene como propósito principal la ubicación y registro de bienes inmuebles de uso productivo múltiple. La planeación del crecimiento de la mancha urbana se apoya en este tipo de catastro. También, éste presta atención al desenvolvimiento de la propiedad inmueble, pues en territorios de esta índole las modificaciones patrimoniales suelen ser más frecuentes y con movilizaciones de valor mucho más elevadas.

Asimismo, el catastro urbano es más complejo debido a que el uso de los predios y construcciones es mucho más productivo, lo que origina que la propiedad inmobiliaria se destine a fines industriales, comerciales y sociales.

6

B. Catastro rural

El catastro rural se orienta a la captación y sistematización de información sobre los predios rurales de los municipios, con dos propósitos:

- Detectar los usos productivos del suelo rural
- Ubicar a los propietarios de los predios rurales

En el catastro rural, lo importante es destacar la utilidad productiva del suelo en materia agropecuaria, razón por la cual las construcciones, aunque tomadas en cuenta, no tienen el mismo interés que los predios. Este tipo de catastro proporciona una serie de catálogos municipales de los predios rurales. En caso de que sean necesarias acciones de regularización, se hacen las revisiones y dictámenes correspondientes por las autoridades competentes, con base en los expedientes prediales proporcionados por el catastro rural.

Así, este tipo de catastro ve más bien el aspecto económico-productivo, sin descuidar el lado impositivo, pues la problemática de los territorios municipales rurales es distinta a los urbanos.

3. BASES JURÍDICAS DEL CATASTRO MUNICIPAL

A. Nivel federal

La Constitución Política General en su artículo 27 se ocupa de la propiedad de tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio municipal, así como de las modalidades que pueden imponerse a la propiedad privada por el interés público. El artículo 31 fracción IV establece como obligación de los mexicanos el contribuir para los gastos públicos municipales. Especial atención merece el artículo 36 fracción I, que señala como otra obligación del ciudadano de la República, inscribirse en el catastro de la municipalidad, manifestando la propiedad que el mismo ciudadano tenga.

El artículo 115 Constitucional, en su fracción IV, especifica que los municipios administrarán libremente su hacienda, pudiendo obtener contribuciones a través de impuestos tales como los aplicados a la propiedad inmobiliaria, a su fraccionamiento, división, consolidación, traslación y mejora así como las que tengan por base el cambio de valor de los inmuebles.

Por último, el artículo 121 fracción II de la Carta Magna dispone que los bienes muebles e inmuebles se regirán por la ley del lugar de su ubicación.

La Ley de Información Estadística y Geográfica, de competencia federal, establece las normas de funcionamiento de los Servicios Nacionales de Información Geográfica y Estadística y coordina la participación en la materia de las instancias federal, estatal y municipal. La Ley considera como parte de estos servicios todo tipo de censos realizados en el territorio nacional, donde se incluyen tanto el catastro urbano como el rural.

B. Nivel estatal

De acuerdo con la Constitución Política General, es competencia de las legislaturas de los estados legislar en materia de bienes muebles e inmuebles del territorio de la entidad. Así, la Constitución Política Local establece los elementos generales que regulan el comportamiento de la propiedad inmobiliaria, su registro y las competencias que les corresponden a los municipios.

La Ley de Hacienda Municipal, de carácter estatal, se refiere a las contribuciones que los municipios recibirán, entre las que se encuentran las provenientes de los impuestos a la propiedad inmueble y a sus modificaciones.

La Ley de Catastro estipula el objeto del mismo, su concepción general aplicable, las autoridades competentes, las operaciones que para su realización tendrán que efectuarse y las obligaciones de los propietarios o poseedores de bienes inmuebles ubicados en el territorio del Estado. Asimismo, esta Ley suele hacer alusión a los mecanismos de colaboración entre Estado y municipios para el cobro de los impuestos a la propiedad raíz.

Los convenios de colaboración administrativa municipal, celebrados entre Estados y municipios, contienen los términos con base en los cuales se llevará a efecto el cobro del impuesto predial, así como las instancias que servirán de medio de administración de estos impuestos.

C. Nivel municipal

El Bando de Policía y Buen Gobierno hace alusión expresa, como reglamento municipal, al catastro en el caso en que exista un área u oficina encargada de la ejecución de actividades censales.

La Ley de Ingresos y el Presupuesto de Egresos Municipales, se refieren a los montos presupuestales que regirán en los municipios y la manera en que éstos se allegarán de recursos para financiar tales presupuestos; aquí mismo se hace referencia a las contribuciones por impuestos a la propiedad raíz.

El Reglamento Interior del Ayuntamiento, otorga facultades al área u oficina de catastro para realizar determinadas funciones de este tipo y para establecer las relaciones necesarias con la instancia estatal e inclusive federal, por ejemplo para prestar ayuda en la elaboración de los catastros rurales que en la actualidad está llevando a cabo la Secretaría de la Reforma Agraria y la Secretaría de Programación y Presupuesto, dentro del "Programa de Catastro Rural y Regularización de la Tenencia de la Tierra". De igual modo, el Reglamento Interior establece la forma e instancia encargada del cobro de los impuestos prediales así como otros impuestos relacionados con la propiedad raíz.

10

4. USOS DEL CATASTRO MUNICIPAL

El catastro municipal como función de la administración pública municipal, se encarga de ejecutar los trabajos siguientes:

- Localización y levantamiento de predios
- Elaboración e integración de la cartografía catastral
- Aplicación de tablas de valores unitarios, formuladas por el Gobierno del Estado.
- Valuación catastral
- Deslinde catastral
- Notificación

Dado que estas actividades son bastante complejas y requieren de una infraestructura moderna y técnica muy costosa, el catastro en municipios rurales se encamina a dos actividades básicas:

- Inscripción de la propiedad que los mismos propietarios o poseedores de bienes inmuebles manifiestan, con el propósito expreso de registrar a los causantes que pagarán el impuesto predial, de manera regular y equitativa.
- Cobro del impuesto predial, con base en las boletas prediales que para el caso se formulan, ya sea por el gobierno del Estado o bien por los mismos municipios.

De conformidad con lo anterior, los usos del catastro municipal son los siguientes.

A. Fiscal

El catastro municipal se encarga del cobro del impuesto predial a través de la tesorería municipal. La determinación de los montos que deben ser cubiertos por los causantes se establece con base en la valuación de los predios y construcciones, aplicando en cada caso en forma unitaria las tablas de valores que expide el gobierno estatal para la obtención de los valores catastrales. Sin embargo, los valores catastrales también son de la competencia del gobierno estatal en el caso en que los municipios materialmente no puedan efectuarlos.

12

De esta manera, aunque los municipios rurales sólo orienten sus funciones catastrales al cobro del impuesto predial y a la obtención del padrón de contribuyentes, con base en las manifestaciones que los propietarios realicen, es de suma utilidad que cuenten con una oficina de catastro que paulatinamente vaya teniendo mayor número de funciones así como un impacto cada vez más importante en la vida municipal.

B. Planeación municipal

La función de planeación que lleva a efecto la administración municipal tiene como propósito prever las necesidades futuras de la comunidad y en atención a ello, organizar la actividad pública. La planeación deberá atender prioridades esenciales, así como objetivos a corto y largo plazos.

La ubicación de las características de los inmuebles del territorio municipal; la capacidad de pago de los contribuyentes por concepto del impuesto predial; las necesidades de la comunidad en cuanto a servicios públicos así como los requerimientos de financiamiento para lograr el desarrollo del municipio, son elementos que pueden ser conocidos por las autoridades municipales a través del catastro.

Merece atención especial la planeación de los servicios públicos municipales, como en el caso del agua potable y alcantarillado, alumbrado público, limpia, mercados, panteones, centrales de abastos, rastros, calles, parques, jardines. En todos estos servicios, la disposición y delimitación de los bienes inmuebles es condición necesaria para la correcta localización de cada uno de ellos, para que no se generen espacios de marginación y tengan el efecto deseado.

C. Desarrollo comunitario

Un uso importante del catastro en los municipios rurales lo constituye su potencial para contribuir al desarrollo comunitario, básicamente de cuatro maneras:

- Atendiendo problemas de límites de propiedad en concurrencia o apoyo de las autoridades que tengan facultad para ello.
- Detectando y a su vez proponiendo diferentes formas de producción de la tierra, en colaboración o ayuda con los sectores productivos de la colectividad. Esta tarea puede ser efectuada dado que las autoridades municipales estarán en posibilidad de conocer su territorio sirviéndose de los datos proporcionados por el catastro.
- Prestando la asesoría y colaboración necesaria para la mejor ubicación de nuevas empresas o industrias familiares, agroindustrias rurales o zonas de producción.
- Integrando actividades de distribución en el territorio rural, con el propósito de hacer más fluido los procesos de abasto.

14

A lo anterior el catastro municipal puede prestar una ayuda indispensable, para lo cual la oficina de catastro deberá contar con la información mínima siguiente:

- Un mapa cartográfico con la ubicación, extensión y colindancias de las diversas zonas del territorio del municipio, que puede ser elaborado y facilitado por el gobierno del Estado.
- Un padrón de contribuyentes actualizado, que puede ser elaborado con los datos que el mismo municipio capte y con los que el gobierno del Estado le proporcione.
- Un conjunto de planos manzaneros específicos de cada zona que pueden ser proporcionados por el gobierno del Estado. En caso de no existir, el municipio y el gobierno estatal pueden coordinarse para su obtención.

5. ADMINISTRACIÓN DEL CATASTRO MUNICIPAL

El catastro municipal tiene en el gobierno del Estado y en el órgano estatal de catastro, un elemento relevante para obtener información valiosa sobre el territorio del municipio. La oficina del catastro en áreas rurales se orienta a actividades de administración catastral más que a labores de tipo técnico. La administración del catastro municipal se enfoca a la utilización de cierta información generada por el gobierno del Estado.

A. Objetivos

El catastro municipal tiene como objetivos:

- Determinar y gestionar el cobro del impuesto predial
- Mantener actualizado los datos y registros catastrales
- Establecer y apoyar los acuerdos de coordinación en la materia con el gobierno del Estado
- Apoyar las acciones de planeación municipal y de desarrollo de la comunidad

B. Funciones

Las funciones del catastro municipal son:

Administración del impuesto predial

Una función importante de catastro es administrar los recursos provenientes del impuesto predial, que tiene como etapa decisiva la valuación catastral. Comúnmente en municipios rurales, la valuación de los bienes es efectuada por las autoridades estatales, donde se señala el valor del terreno y de las construcciones, de acuerdo a la zona en que se encuentra ubicado cada bien inmueble y a sus usos. Debe tenerse presente que en las zonas rurales el valor catastral depende de su potencial productivo, o sea de la capacidad de producción y de la cercanía que el bien inmueble tenga con respecto a los centros de consumo.

La administración del impuesto predial no se limita al cobro de las contribuciones respectivas, sino que comprende el registro de las propiedades así como de los propietarios, datos que son anotados en un documento llamado ficha catastral. Esta ficha es la clave de entrada al sistema de procedimiento de datos que forman los registros catastrales, mediante el cual se genera el avalúo catastral y se notifica al propietario el valor catastral y el impuesto predial asignados a su propiedad, documento que servirá como comprobante de que el predio está inscrito en el catastro. Este documento es modificado por cualquier cambio que sufran los datos catastrales.

Es importante hacer notar que los registros catastrales, tales como la ficha y la clave catastral, deben estar apegados a los lineamientos y normas técnicas que las autoridades catastrales estatales estipulen, con el objeto de que toda la información generada tenga uniformidad y sea captada e interpretada con un mismo criterio.

Actualización de registros catastrales

Los predios siempre se encuentran en cambio constante. Se transfieren los derechos de propiedad o se modifican las características físicas, por lo que es necesario registrar todos estos cambios.

La actualización de los registros catastrales se apoya en las disposiciones legales y en las normas administrativas que sean establecidas por las autoridades catastrales estatales.

Por ley los propietarios tienen obligación de manifestar los cambios que sufra su propiedad, como traslación de dominio, nuevas construcciones, ampliaciones, demoliciones y destino del predio. Con la nueva información se actualizan los planos de manzana o de zona, se produce un nuevo avalúo y se cobra un nuevo impuesto.

Recepción y envío de documentos

Los catastros municipales reciben, emiten y envían mucha documentación, como es el caso, por ejemplo de las notificaciones de avalúo, pago de impuesto o requerimiento y modificaciones al padrón de causantes o contribuyentes. Asimismo, los catastros deben

18

tener una sección para el archivo donde se concentran el conjunto de la información generada y recibida. Por lo general el archivo debe contener:

- Cartografía del territorio actualizada
- Planos manzaneros o por zonas productivas
- Tabla de valores unitarios expedida por el gobierno del Estado actualizada
- Fichas y claves catastrales
- Avalúos
- Manifestaciones de propiedades y propietarios
- Padrón de contribuyentes actualizado
- Correspondencia
- Notificaciones
- Boletas prediales

Apoyos a la comunidad y al gobierno del Estado

El catastro municipal es el área encargada de prestar apoyos diversos para la planeación del desarrollo urbano municipal, para la planeación y prestación de los servicios públicos, así como para el correcto cumplimiento de los compromisos contraídos con el gobierno del Estado de conformidad con los convenios que se hayan celebrado con éste.

C. Coordinación con el Gobierno del Estado

El catastro, como función del ámbito gubernamental, deberá ser planeado y organizado conjuntamente con el gobierno del Estado, sobre todo en municipios rurales que no cuenten con recursos financieros y materiales suficientes para realizar esta función. Inclusive la Constitución Política General faculta a los municipios para celebrar convenios con los gobiernos de los Estados en esta materia, dentro del artículo 115, fracción IV.

La colaboración en materia catastral entre Estado y municipios se formula y opera con base en la firma de convenios de coordinación, donde se estipulan facultades y compromisos tanto para el orden estatal como para el municipal.

De conformidad con estos convenios, el gobierno del Estado se compromete a proporcionar apoyo técnico, administrativo y legal. Los municipios por su parte se comprometen a la ejecución de las funciones operativas como son el cobro y administración del impuesto predial, la actualización de registros catastrales y la recepción, envío y archivo de información. El gobierno del Estado, a través de las autoridades catastrales estatales, ejecutarán los levantamientos catastrales que correspondan, con los cuales se obtendrán los planos cartográficos y manzaneros que serán enviados a cada municipio. De esta manera, el catastro municipal cumple funciones operativas y de apoyo a las tareas tanto del gobierno estatal como de la propia comunidad.

20

Además, los catastros municipales contribuyen a la realización del análisis de la propiedad, estableciendo un programa de censo socioeconómico de los habitantes del inmueble, ofreciéndose con esto las siguientes ventajas:

- Crea confianza en los encuestados y facilita la investigación catastral
- El censo socioeconómico no es caro si se hace conjuntamente con el catastral
- Puede llegarse a un censado total de la población, evitando problemas de muestreo
- La información queda ubicada con toda precisión, en cada predio y cada región

6. FORMAS DE ADMINISTRACIÓN DEL CATASTRO MUNICIPAL

El catastro municipal está compuesto generalmente por un área de recepción y envío de documentos, así como por un espacio donde se archiva la información que se genera y la que se recibe. La administración del catastro puede ser básicamente de tres formas:

- Administración directa
- Coordinación estado-municipio
- Oficina regional estatal

A. Administración directa

El catastro municipal puede ser administrado a través de una oficina que comúnmente se hace depender de la tesorería municipal, a la cual se le encarga la ejecución de las funciones que ya se han señalado.

La oficina se estructura así en el interior de la administración pública y atiende todo lo relacionado con el catastro, como es la elaboración de fichas catastrales, claves de identificación (atendiendo la normatividad estatal), padrón de causantes o contribuyentes y el plano cartográfico y manzanero. Estos documentos son administrados por la oficina, pero las autoridades catastrales estatales se encargan de su elaboración técnica.

B. Coordinación estado-municipios

El catastro municipal también puede administrarse con base en la formulación e instrumentación de un convenio de coordinación, a través del cual se origina una oficina de catastro operada por el municipio pero con financiamiento, apoyo técnico y jurídico por parte del gobierno del Estado.

Desde luego que este convenio debe suscribirse entre el Gobierno Estatal y el Ayuntamiento. Por medio de éste se transfieren algunas funciones al catastro municipal, haciendo depender sus recursos materiales y técnicos del gobierno del estado.

C. Oficina regional estatal

Habrá casos en los que material y técnicamente los municipios no puedan llevar a cabo el catastro en cuyo caso el Gobierno del Estado, a través de las autoridades catastrales competentes, establece oficinas regionales o municipales que se encargan de ejecutar el conjunto de las tareas que requiere esta actividad.

7. BASES PARA EL ESTABLECIMIENTO DEL CATASTRO MUNICIPAL

Con el fin de contribuir a mejorar sus finanzas y administrar de manera más adecuada las contribuciones por concepto del impuesto predial y de los impuestos por modificaciones a la propiedad inmobiliaria, los municipios tienen la opción de establecer oficinas de catastro.

Para promover en los municipios el catastro se hace necesaria la formulación de un proyecto integral, que presenta las siguientes ventajas:

- Optimizar la toma de decisiones, racionalizando los recursos que para tal fin se canalizarán
- Reduce los riesgos de la inversión, haciendo que el catastro municipal realmente genere recursos
- Prevé el impacto real de las inversiones que se destinan al catastro, sobre todo en aspectos económicos y financieros
- Aprovecha la infraestructura técnica, material y patrimonial de que el municipio disponga y que pueda ser tenida en cuenta para los fines del proyecto
- Maximiza el potencial del catastro tanto como elemento de generación inmediata de recursos financieros, vía el cobro de impuestos a la propiedad inmobiliaria, como instrumento de apoyo para el desarrollo de la comunidad
- Determina las consecuencias derivadas del establecimiento del catastro municipal, así como de la no operación del mismo.

A. Detección de necesidades

Los municipios que con el concurso del Gobierno del Estado hayan decidido establecer el catastro, como primer elemento del proyecto a realizar deberán detectar las necesidades que se tengan, en cuanto a los siguientes aspectos:

Tecnológicos. En este punto debe tenerse cuidado en registrar las necesidades de información, como son:

- Cartográfica y planos de manzana
- Recolección, cálculo y procesamiento de los datos contenidos en las manifestaciones que presentan los propietarios de bienes inmuebles
- Estructura y mantenimiento del padrón de contribuyentes
- Elaboración de fichas catastrales

Asimismo, en este renglón deben observarse las necesidades en cuanto al archivo de la documentación, métodos de manejo de la misma así como interpretación de datos catastrales para orientar al público usuario y contribuir al apoyo de los proyectos productivos de la comunidad.

Fiscales. Aquí, es útil destacar con oportunidad y objetividad las necesidades fiscales en cuanto a la base y tasa del impuesto que se aplica, niveles de recaudación que se tienen, evasión fiscal y costos de la recaudación.

Jurídicos. En este aspecto habrá que precisar las normas jurídicas aplicables en el municipio respecto al catastro, así como su posible modificación.

Administrativos. En este punto tendría que observarse la mejor manera de organizar el catastro, las relaciones que se tendrían con el Gobierno del Estado, los recursos materiales y financieros que se requerirían y la forma de participación de la comunidad.

Políticos y socioeconómicos. Habría que determinar los fines del catastro municipal, los grupos de interés que pudiesen estar vinculados con éste, la capacidad económica de la población y la naturaleza general del territorio, así como sus usos y configuración del suelo.

Una vez que se han detectado las necesidades para la implantación del catastro municipal, así como las características físicas del territorio, sus usos y los requerimientos financieros y materiales, se procede al planteamiento de las relaciones con otras autoridades, a fin de poner en marcha el proyecto.

B. Coordinación intermunicipal y con el Gobierno Estatal y Federal

Para que el proyecto de establecimiento del catastro municipal pueda tener éxito, se requiere la colaboración de las instancias municipal, estatal y federal.

La coordinación intermunicipal es importante ya que puede presentarse la situación de que el catastro sea una necesidad en varios municipios pertenecientes a una misma región, con una problemática similar. Así, la estrecha participación de varios municipios en la detección de necesidades puede ser muy provechosa.

Por otro lado, la coordinación con el gobierno del Estado es fundamental, tanto técnica como financieramente, pues el proyecto para el establecimiento del catastro tiene mayor viabilidad de ejecutarse y tener vinculación con las actividades de las autoridades catastrales estatales.

Además, la coordinación con el Gobierno Federal es relevante dado que éste puede contribuir al establecimiento de la función catastral, técnicamente a través del Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (INEGI) y financiera y técnicamente por medio del Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos (BANOBRAS).

C. Programa de promoción del catastro municipal

Habiendo detectado las necesidades que se tienen y una vez que se han establecido los mecanismos de coordinación intermunicipal y con el gobierno estatal y federal, el proyecto puede implantarse con base en un programa de promoción, donde se detallen los elementos para llevarlo a cabo, como son:

- Organización y apertura, en caso de no existir, de la oficina municipal de catastro
- Reorganización de la oficina de catastro, en caso de existir
- Planteamiento de los objetivos y funciones de la oficina
- Definición y elaboración de los registros catastrales mínimos, como son el padrón de contribuyentes, las fichas catastrales, el plano cartográfico y la documentación administrativa
- Recursos para mantener operando la oficina
- Estimación de los recursos que la oficina obtendrá vía el cobro de los impuestos correspondientes
- Apoyos que brindará a otras actividades del municipio.

D. Financiamiento

Un aspecto importante es el relativo al financiamiento del catastro municipal. Dentro del programa de promoción debe especificarse el origen de los recursos que servirán para financiar el proyecto, mismos que podrán ser de varios tipos:

- Recursos estatales
- Recursos federales
- Recursos provenientes del acuerdo de coordinación
- Préstamos de instituciones bancarias

Lo que debe tomarse en cuenta en todo caso es que el proyecto que se establezca debe asegurar su rentabilidad, o sea que lo que se obtenga con las contribuciones recaudadas vía impuestos sea mayor que los costos en que se incurra para recaudar dichos ingresos. De otra manera, el catastro municipal no será un proyecto viable.

8. TERMINOLOGÍA DEL CATASTRO*

Propiedad raíz. Los bienes inmuebles localizados en el territorio del Estado o municipios.

Registros catastrales. Los documentos gráficos o escritos que constituyen el catastro y que identifican las características de los bienes inmuebles.

Predio

- a) El terreno, con o sin construcciones,
- b) El lote en que se divide un terreno con motivo de un fraccionamiento.
- c) La fracción de un condominio legalmente construido.

Predio urbano. El que está localizado dentro del perímetro urbano o el fundo legal de las poblaciones.

Predio suburbano. El que está localizado en la zona suburbana.

Predio rústico. El que está localizado en la zona rústica o rural.

Zona urbana. La que constituye una unidad física, que cuenta con los servicios públicos indispensables y que se localiza dentro del perímetro urbano o el fundo legal de las poblaciones, con potencialidad de convertirse en zona urbana.

Zona rústica. La que no está localizada dentro de las zonas urbanas o suburbanas.

Perímetro urbano. El límite de la zona urbana, determinado por la autoridad de Catastro del Gobierno del Estado.

* Información tomada de: Gobierno del Estado de Nayarit, Decreto número 5893, Ley de Catastro.

Perímetros suburbanos. El límite de la zona suburbana, delimitado por la autoridad de catastro del Estado.

Predio construido. El que tenga construcciones permanentes.

Predio baldío. El urbano que no tenga construcciones permanentes.

Construcción. Las obras de cualquier tipo, destino o uso, inclusive los equipos e instalaciones adheridas permanentemente y que forman parte integrante de ella.

Construcción permanente. La que está adherida a un predio de manera fija, en condiciones tales que no pueda separarse del suelo sin deterioro de la propia construcción o de los demás inmuebles unidos a ella.

Construcción provisional. La que por su estructura sea fácilmente desmontable en cualquier momento. En los casos dudosos la autoridad de catastro determinará si las construcciones son o no, provisionales.

Construcción ruinosa. La que por su estado de conservación o estabilidad representa un riesgo grave para su habitabilidad.

Clave catastral. La que identifica al predio en el catastro.

Manzana. La superficie de terreno delimitada por vía pública.

Región. El área en que se divide la zona urbana de acuerdo a sus características geográficas o socio-económicas.

Zona. Extensión de terreno que forma una división administrativa.

Ubicación. La localización del predio, de acuerdo a su nomenclatura y número oficial.

Vía pública. La superficie de terreno para uso común, destinada al tránsito, aun aquella que se encuentre invadida.

Jardín. La superficie de terreno destinada al cultivo de plantas de ornato o áreas verdes.

Fraccionamiento. La división de un terreno en lotes, siempre que para ello se establezcan una o más vías públicas.

Valor catastral. El que determina la autoridad de catastro para terrenos y construcciones, conforme lo establecido en la Ley y que sirve de base para la valuación definitiva de los predios.

Valuación. La determinación del valor catastral de los predios conforme al procedimiento establecido por la Ley.

Actualización de valores unitarios. El procedimiento puesto en práctica por la autoridad de catastro para determinar los valores unitarios de terrenos y construcciones que se permitan formular los proyectos que serán propuestos a la H. Legislatura del Estado.

Revaluación. La revisión y determinación de los valores catastrales que le correspondan a cada predio, por alguna de las causas que se establezcan en la Ley, sin variar los valores unitarios.

Formación del catastro. Integrar la información de los registros catastrales.

Conservación del catastro. Mantener al día la información de los registros catastrales.