



Congreso Nacional

Registros Públicos de la Propiedad y Catastro

San Pedro Garza García, Nuevo León, 23 y 24 de octubre de 2025



Primer Congreso Nacional de Registros Públicos de la Propiedad y Catastros 2025

Modernización Administrativa y Estrategias de Recaudación

24 de octubre de 2025

www.indetec.gob.mx

Contenido

Modernización Administrativa y Estrategias de Recaudación

- 1 Situación actual**
- 2 Oportunidades del Catastro**
- 3 Estrategias de recaudación**
- 4 Conclusiones**



Contribuciones Inmobiliarias

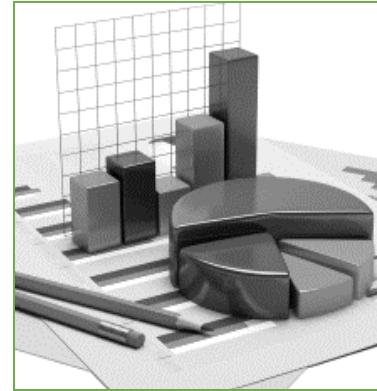
Importancia para los municipios

Las contribuciones inmobiliarias constituyen la fuente de **ingresos propios más importantes** para los municipios del país



Dentro de las cuales destacan el **Impuesto Predial** y el **Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles**

¿Qué representa el Impuesto Predial para los municipios?



Principal fuente de ingresos propios del municipio 2024

- 42.85% Impuestos
- 26.00% Ingresos propios
- 10.65% Ingresos de Libre Disposición
- 6.89% Ingresos totales



Amplia base fiscal 2024

- 27,050,641 Millones de cuentas prediales pagadas



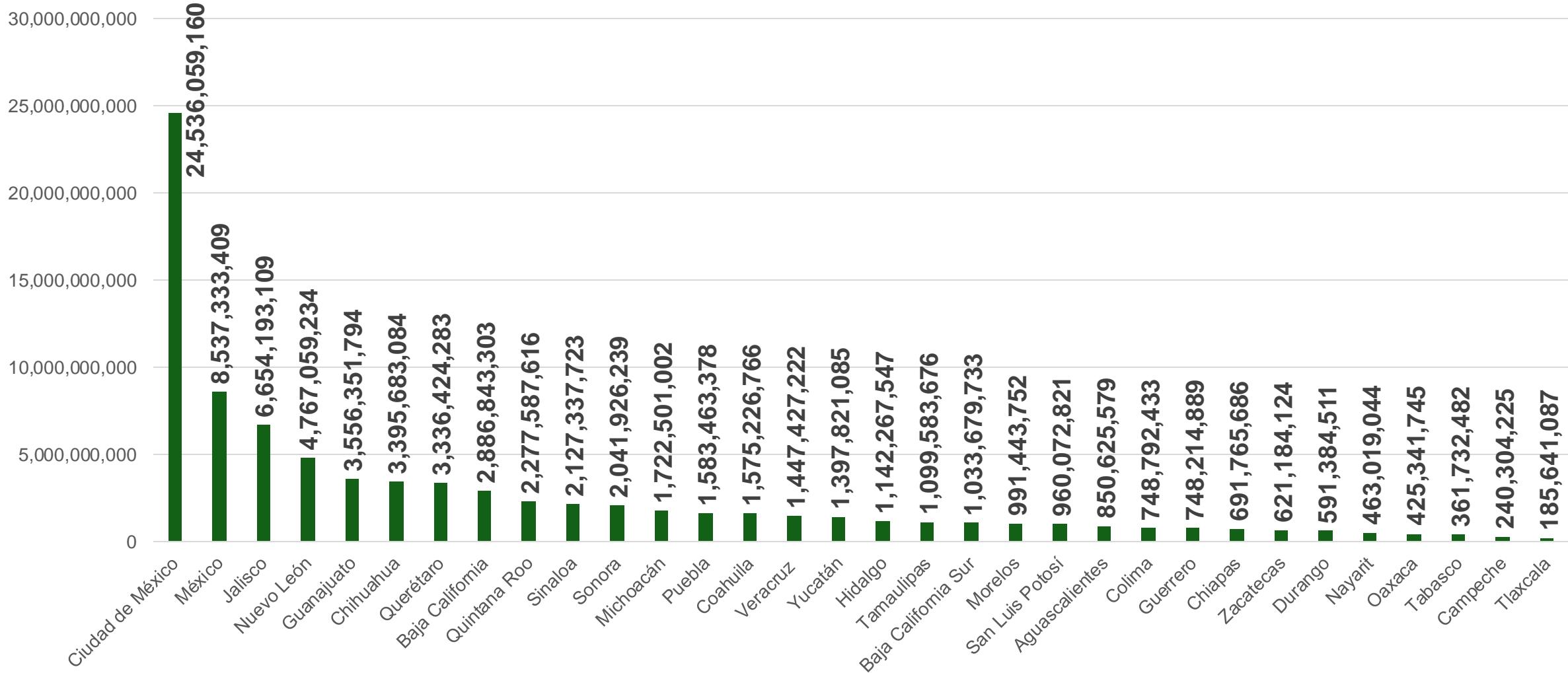
Como proporción del PIB nacional 2024

- 0.24%
- \$82,998,291,741 de pesos en 2024

Fuente: Elaborado por INDETEC con base en Información de INEGI-EFIPEM 2024. Transparencia Presupuestaria 2024.

Recaudación Nacional Impuesto Predial 2024

\$82,998,291,741



Municipios con mayor recaudación Impuesto Predial 2024: 40.14% del total

Lugar	Entidad	Municipio	Recaudación total	No. de cuentas Pagadas	Recaudación por cuenta Pagada	Recaudación Percápita
1	Jalisco	Zapopan	1,992,778,302	423,700	4,703	1,350
2	Jalisco	Guadalajara	1,766,873,317	443,593	3,983	1,275
3	Chihuahua	Juárez	1,649,163,349	331,606	4,973	1,090
4	Querétaro	Querétaro	1,649,157,269	319,332	5,164	1,571
5	Nuevo León	Monterrey	1,506,484,866	268,480	5,611	1,318
6	Guanajuato	León	1,433,239,620	403,283	3,554	833
7	Chihuahua	Chihuahua	1,244,728,923	259,647	4,794	1,327
8	Yucatán	Mérida	1,230,974,035	419,698	2,933	1,237
9	Baja California	Tijuana	1,211,391,302	380,393	3,185	630
10	Sonora	Hermosillo	1,168,490,105	247,838	4,715	1,248
11	México	Huixquilucan	962,755,631	63,354	15,196	3,379
12	Quintana Roo	Benito Juárez	960,255,733	178,678	5,374	1,053
13	Nuevo León	San Pedro Garza García	926,422,237	55,344	16,739	7,009
14	México	Naucalpan de Juárez	921,697,049	129,824	7,100	1,105
15	Sinaloa	Culiacán	910,025,454	209,219	4,350	907
16	Baja California	Mexicali	892,646,915	242,555	3,680	850
17	Puebla	Puebla	878,548,556	304,184	2,888	519
18	México	Atizapán de Zaragoza	791,990,866	121,074	6,541	1,512
19	Michoacán de Ocampo	Morelia	690,361,925	325,532	2,121	813
20	México	Tlalnepantla de Baz	678,495,815	130,113	5,215	1,009

Contribuciones Inmobiliarias como proporción del PIB 2024

Impuesto Predial

Como proporción del PIB
0.24%



Recaudación
\$82,998,291,741

Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles

Como proporción del PIB
0.08%



Recaudación
\$25,029,848,735

Predial + ISAI

Como proporción del PIB
0.32 %



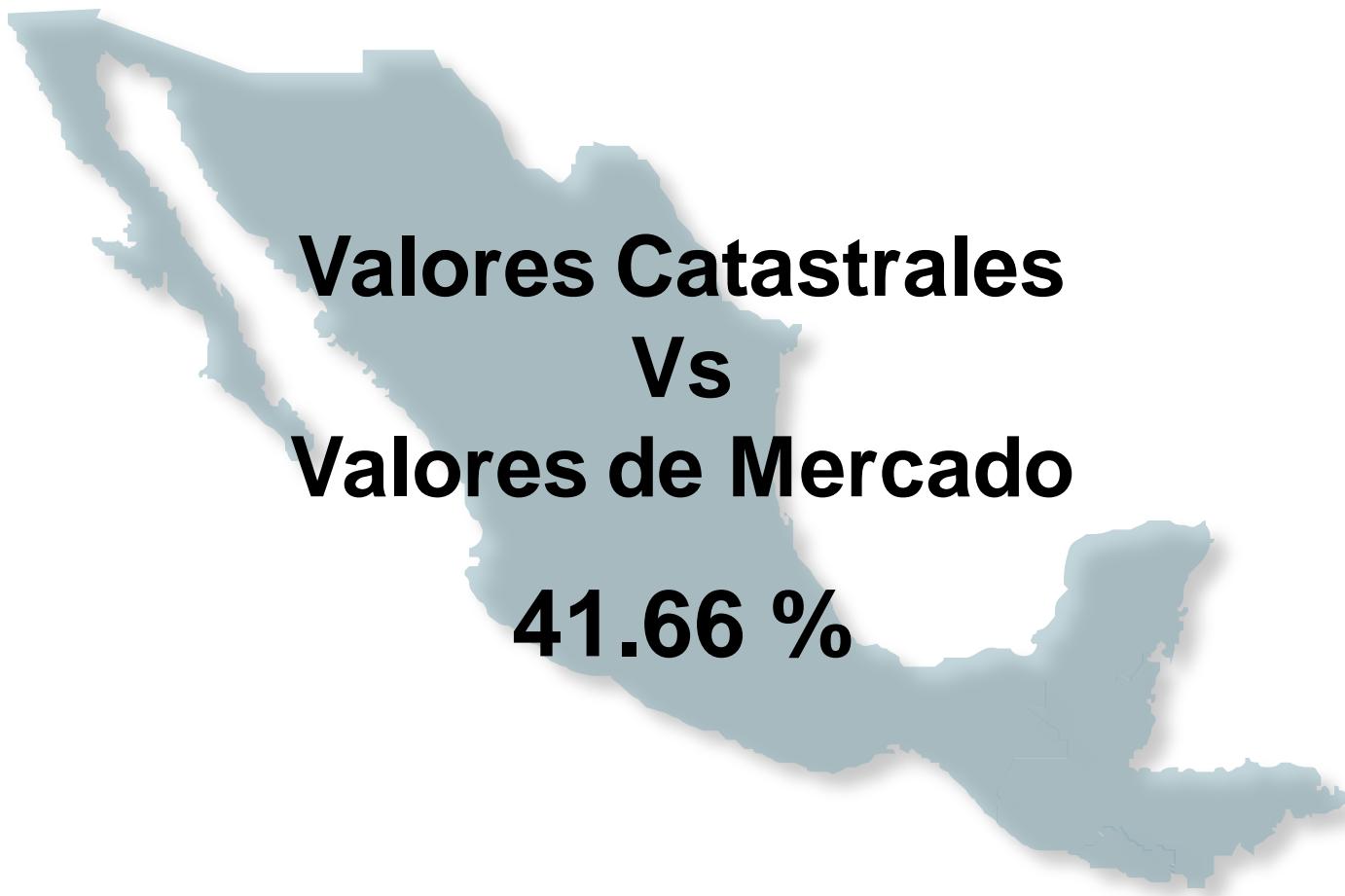
Recaudación
\$108,028,140,476

FUENTE: Para datos de Impuesto Predial: Transparencia Presupuestaria

Para datos de ISAI: INEGI. Estadística de finanzas públicas estatales y municipales 2023.

Instituto para el Desarrollo Técnico de las Haciendas Públicas

Porcentaje promedio que representó el valor catastral respecto del valor comercial, 2022



**Valores Catastrales
Vs
Valores de Mercado**

41.66 %

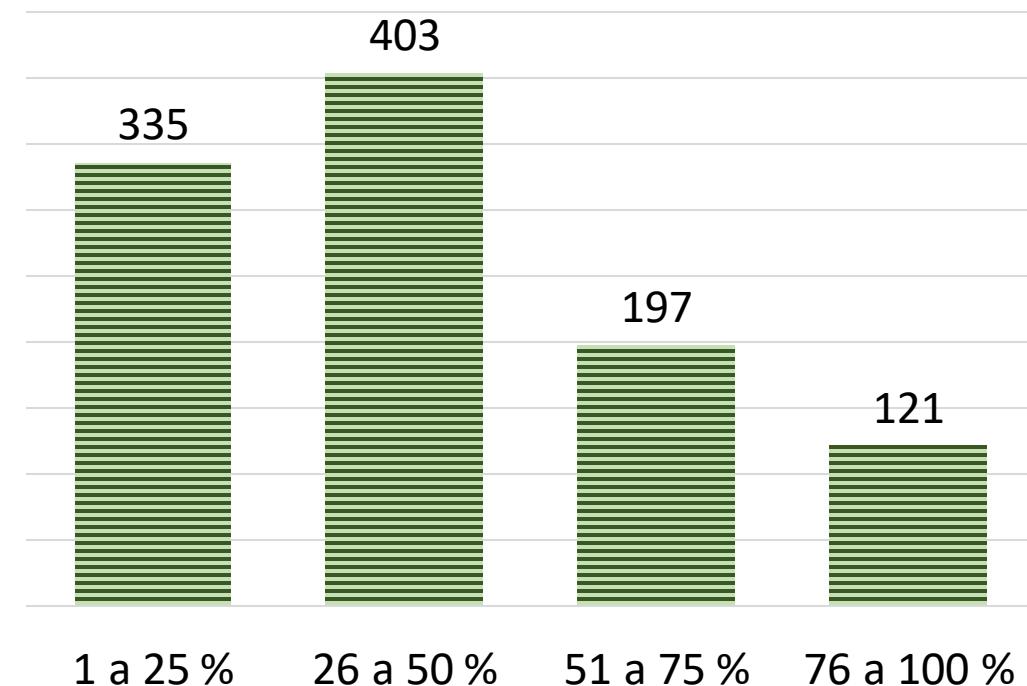
Fuente: INEGI Censo Nacional de Gobiernos Municipales y Demarcaciones Territoriales de la Ciudad de México; 2023. Tabulados básicos

¿Por qué existe el rezago en el valor catastral?

- Falta de recursos técnicos y financieros.
- Baja coordinación institucional
- Metodologías desactualizadas y falta de datos del mercado inmobiliario
- Negativa por el posible impacto fiscal en la actualización
- Desactualización del padrón catastral



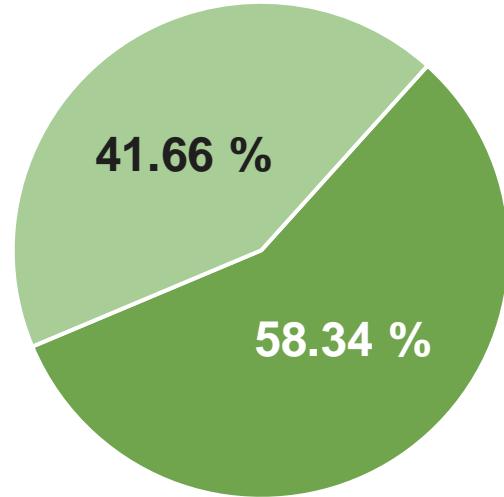
Porcentaje promedio que representó el valor catastral respecto del valor de mercado en 2022, por número de municipios en el país



Fuente: INEGI Censo Nacional de Gobiernos Municipales y Demarcaciones Territoriales de la Ciudad de México 2022. Tabulados básicos

Reflexión de pérdida recaudatoria por rezago en los valores catastrales 2022

Valores catastrales
vs
Valores de Mercado
41.66 %



Valores de mercado

41.66 %

Ingresos obtenidos
71,796,719,217

58.34 %

Ingresos no obtenidos
?

Ejercicio en los municipios: Calcular la pérdida de ingresos (de las cuentas pagadas) por la desactualización de valores.

Fuente: Elaboración por INDETEC con base en datos de : INEGI Censo Nacional de Gobiernos Municipales y Demarcaciones Territoriales de la Ciudad de México 2022. Tabulados básicos. Transparencia Presupuestaria

Impuesto Predial

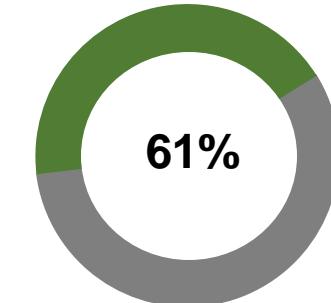
Predios Registrados a Nivel Nacional 2023

Universo de predios
inscritos en el padrón
catastral o fiscal

40 569 985

Cuentas

CUENTAS PAGADAS A NIVEL
NACIONAL
24,696,179



CUMPLIMIENTO

Fuente:

Universo de predios inscritos: INEGI. Censo Nacional de Gobiernos Municipales y Demarcaciones Territoriales de la Ciudad de México 2023. Tabulados básicos.

Cuentas pagadas a nivel nacional : Transparencia Presupuestaria.

Nota: En ambos conceptos no se incluyen las cuentas de la CDMX

Contribuciones Inmobiliarias Municipales Vinculadas al Catastro

1. Impuesto Predial
2. Impuesto sobre adquisición de inmuebles ISAI (Transmisiones patrimoniales)
3. Impuestos a la construcción, reconstrucción, demolición y reparación de inmuebles (Negocios Jurídicos)

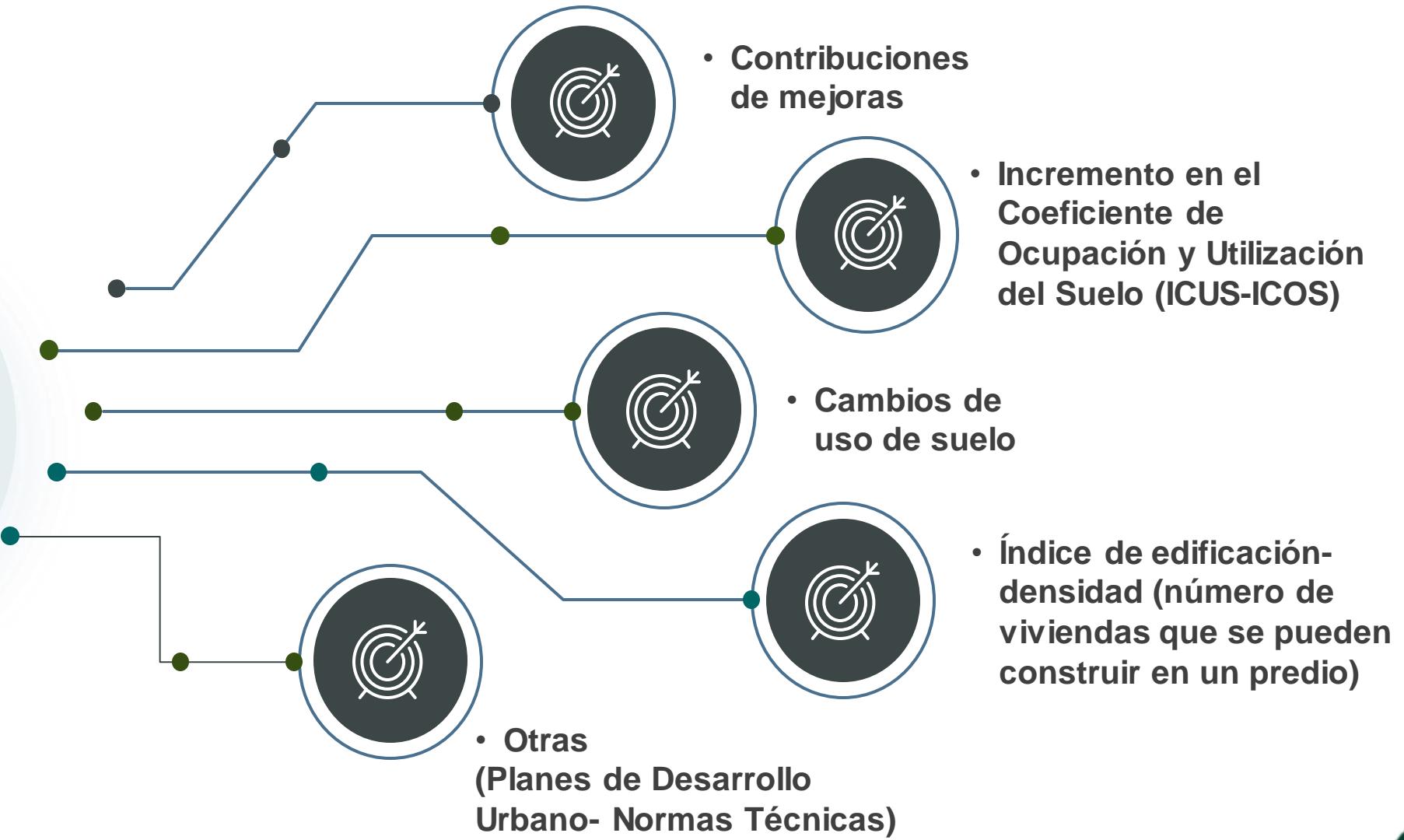


4. Contribuciones de Mejoras
5. Plusvalías
6. Contribuciones especiales de Desarrollo Urbano
7. Impuesto sobre Negocios Jurídicos

8. ¿Derechos de Agua?

(Vinculación de padrones fiscales entre cuentas catastrales y tomas de agua)

Contribuciones especiales en materia de desarrollo urbano



¿Por qué no pagan predial los contribuyentes?

No conocen en qué se destina el impuesto predial
¿Qué obtengo a cambio?

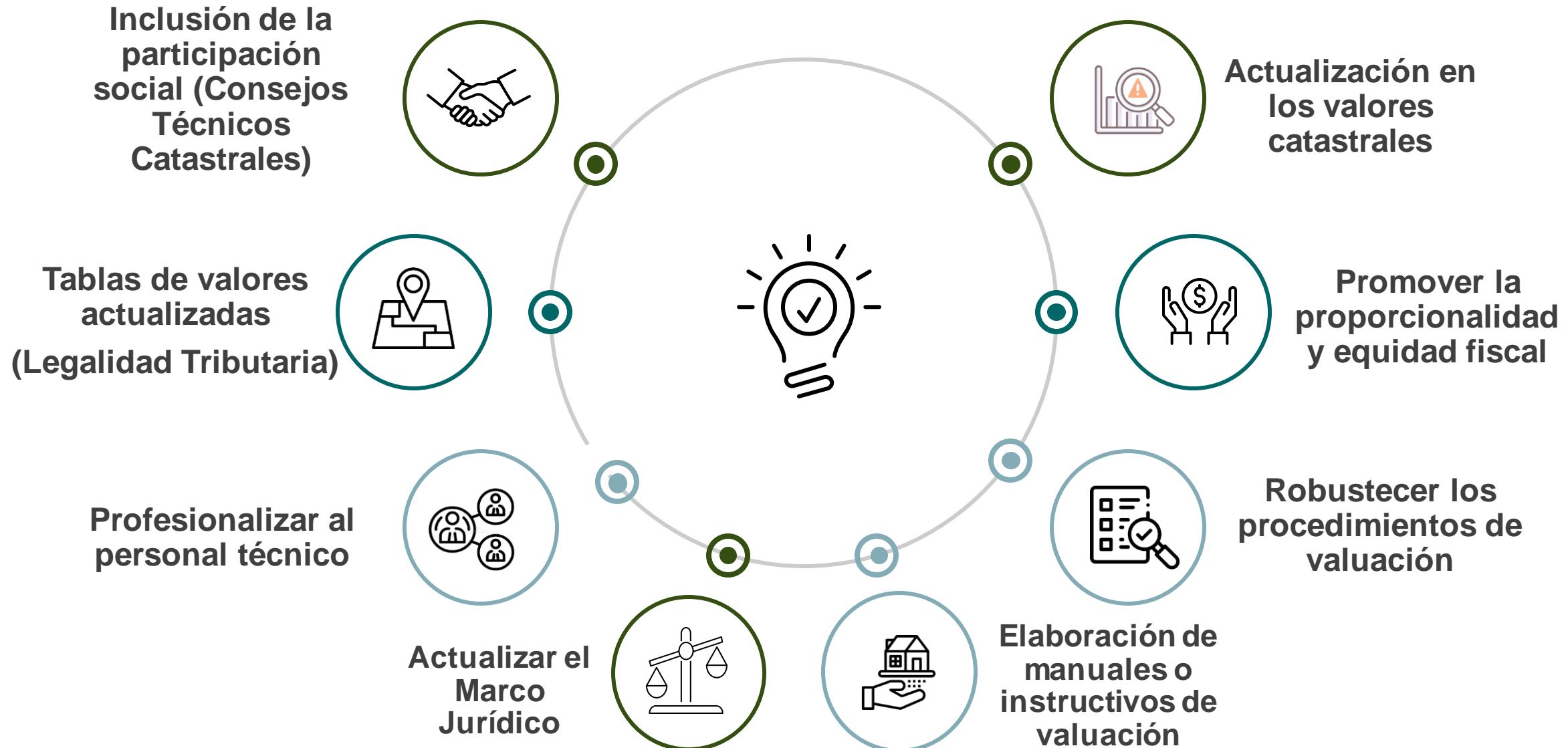
No hay diversidad de medios de pago

Insatisfacción en los servicios públicos

 **No hay consecuencias ante el incumplimiento de pago**



Áreas de oportunidad del catastro



Interoperabilidad del Catastro

Coordinación horizontal



Ordenamiento Territorial

Desarrollo urbano

Obras Públicas

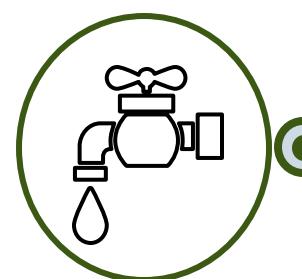
- Actualización de usos de suelo

Organismos operadores de agua

- Cruce de información de padrones

Padrón y Licencias

- Actualización del uso de los inmuebles registrados (comercial, industrial, servicios)



Coordinación Vertical



Registro Público de la Propiedad

- Detección de operaciones de traslado de domino no declaradas
- Cruce de información de propietarios de inmuebles



Secretarías de Finanzas

- Cruce de información de padrones fiscales

SEDATU
SEMARNAT (ZOFEMAT)
INDAABIN

¿Qué implica?
Digitalización

Actualizar valores Vs incrementar valores

Actualizar valores catastrales *← No es lo mismo →* Incrementar valores catastrales

- Investigar (realizar estudios) valores de mercado
- Elaborar proyecto de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones
- Someter a la aprobación del Cabildo el proyecto de Tablas de Valores
- Someter a la aprobación del Congreso Local la Iniciativa de Tablas de Valores
- Aplicar anualmente en forma masiva los valores unitarios de suelo y construcción (Tablas) aprobados
- Revisar registros catastrales vigentes (avalúos, impuesto predial, reducciones y/o “topes” que se vienen aplicando, y áreas de terreno y construcciones); y rectificar y actualizar los datos y valores correspondientes.



VS

Incrementar los valores catastrales en un “X” porciento (Inflación)

Seguir aplicando “topes” u otras consideraciones que inciden en el valor real o de mercado de los inmuebles registrados

No considera los cambios en la infraestructura física, social y de servicios que registran las ciudades o centros de población

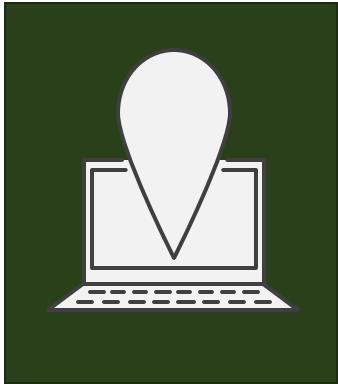
Observatorios de valor



Creación de observatorios para analizar y registrar el comportamiento y evolución del mercado inmobiliario en los municipios.

Instrumento estratégico que permite obtener información actualizada y en forma **constante** sobre los valores de los inmuebles de **diversas fuentes especializadas** sobre la materia.

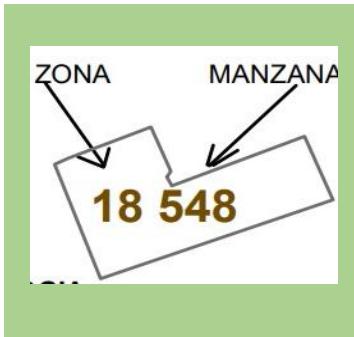
Observatorios de valor



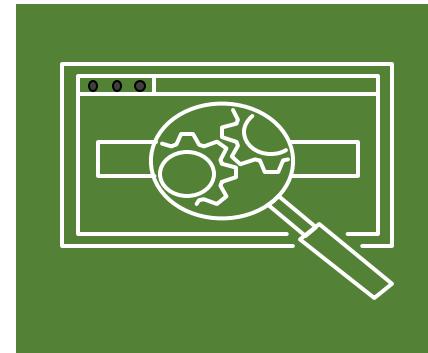
Estructura administrativa y tecnológica que **monitorea** la ciudad a través de **imágenes y censos**.



Realizan **levantamientos** de los datos para generar **mapas de valores** necesarios para definir la **política tributaria** del impuesto a la propiedad, las contribuciones por mejoras y la recuperación de plusvalías.



Las estrategias de levantamiento de datos más difundidas en los OMI son: i) levantamiento de datos en el **terreno**; ii) levantamiento de datos en la **web**; y iii) una combinación de **ambas**.



Reducen costos y **agilizan** la actualización de los valores catastrales, permitiendo generar **información continua** y completa al **correlacionar datos** provenientes de distintas fuentes de manera rápida y confiable.

Colaboración Estado-Municipios

**Gestión operativa
más eficiente y
menos costosa**

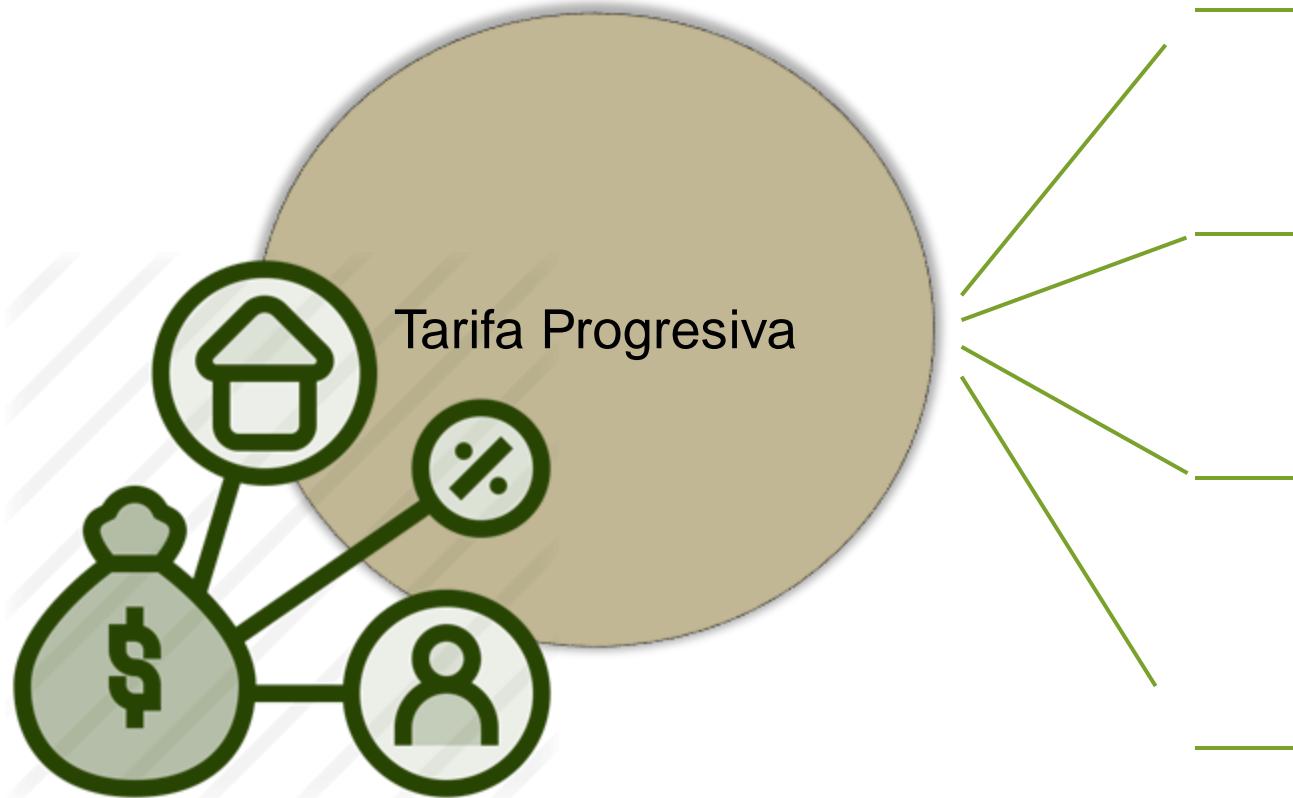
**¿Qué se
busca?**

**Mayor capacidad
y
aprovechamiento
de las TIC's**



Implementar Tarifas Progresivas

Contribuir proporcionalmente acorde a la capacidad económica de cada contribuyente.



Acorde al principio de proporcionalidad tributaria

Constitucional

La estructura tarifaria diseñada a partir de la tasa proporcional que se viene aplicando garantiza:

Mayores ingresos

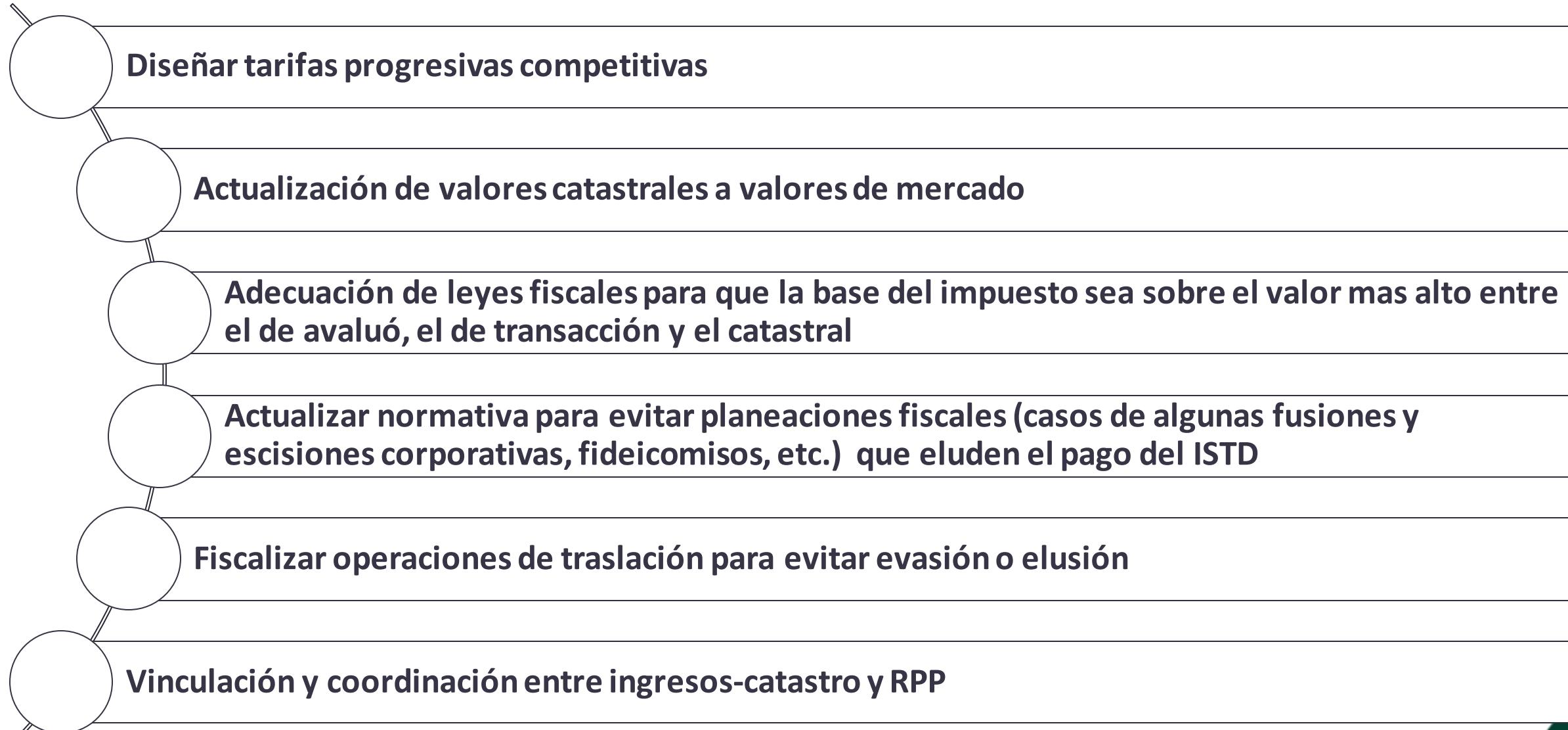
Permite que el cobro del tributo se aproxime en mayor medida a la capacidad del contribuyente

Paga más quien más tiene

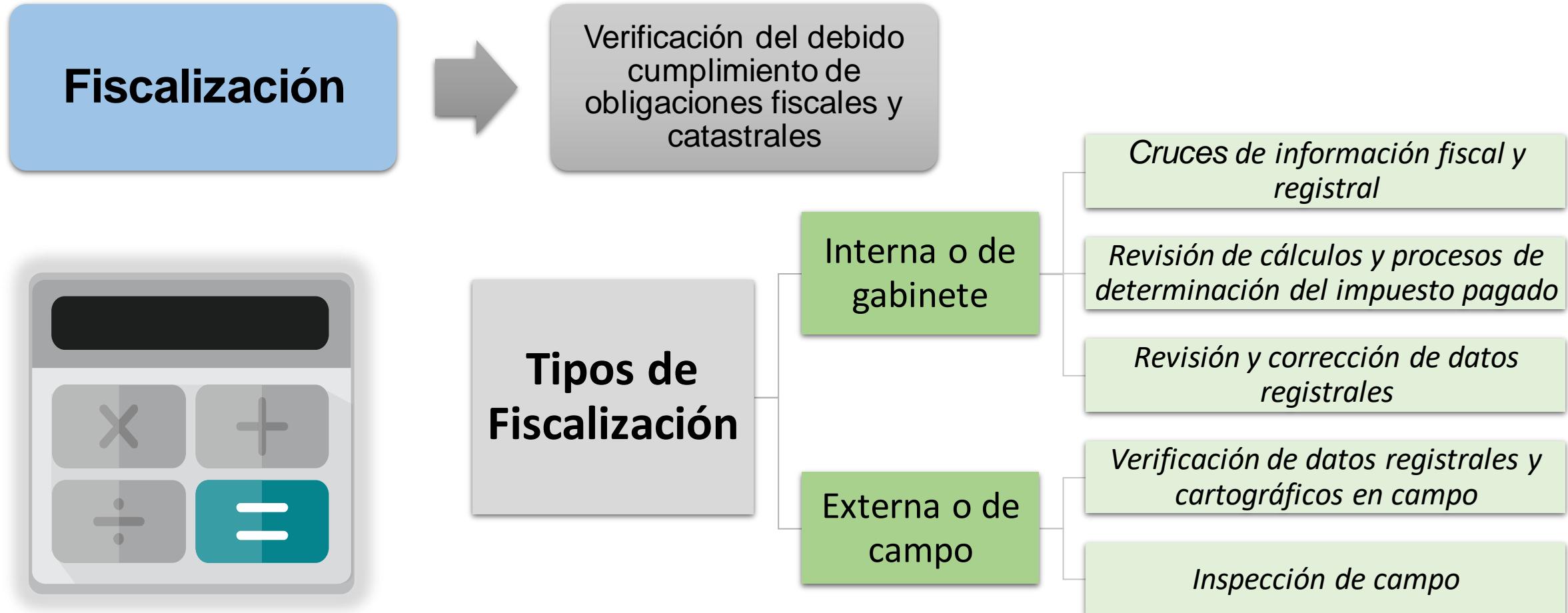
Criterio de segmentación obedece al aumento de la base gravable

Conforme aumenta la base, aumenta la tasa

Principales áreas de oportunidad del Impuesto sobre Traslación de Dominio / Adquisición de Inmuebles



Fiscalización del impuesto predial



Impulsar un programa de recuperación de créditos fiscales

Difusión sobre el programa de recuperación de cartera vencida

Programa de pago voluntario con beneficios fiscales

Evitar prescripción de créditos fiscales de mayor antigüedad



Fortalecer áreas especializadas de ejecución fiscal con personal capacitado

Instaurar el PAE hasta su etapa final

Priorizar créditos fiscales de mayor cuantía

Modernización y eficiencia administrativa



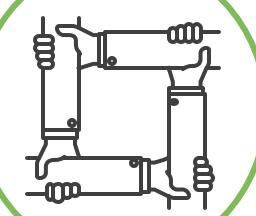
1. Profesionalización de la función hacendaria

- Capacitación de funcionarios hacendarios
- Profesionalización del servicio público
- Procesos de certificación



2. Modernización y Adopción del Gobierno digital

- Medios de pago con mejores alternativas
- Trámites ágiles y sencillos



3. Intensificar la Colaboración administrativa

- Colaboración Estados-Municipios.
- Vinculación Catastro-RPP, para validar información fiscal y registral
- Coordinación con otras dependencias (agua, desarrollo urbano, etc.)



4. Impulsar la Cultura tributaria

- ¿Porqué pagar impuestos?
- Obligaciones y derechos de los contribuyentes
- Beneficios fiscales

Modernización y eficiencia administrativa



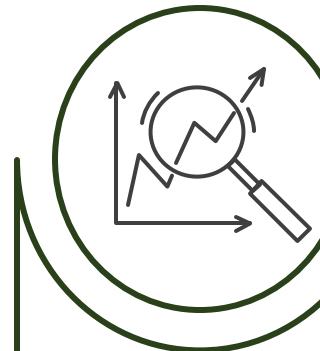
5. Incrementar la Percepción de riesgo

- Fiscalización: Incrementar y fortalecer acciones
- Sancionar y hacer efectivo el riesgo.
- Eficacia en la defensa fiscal



6. Recuperación de créditos fiscales

- Depuración de cartera
- Notificación de adeudos
- Implementación del PAE integral
- Difusión de acciones (Ejemplaridad)



7. Mejorar Indicadores de administración tributaria

- Indicadores de eficiencia
- Costo recaudación
- Rentabilidad
- En suma, hacer más y costar menos

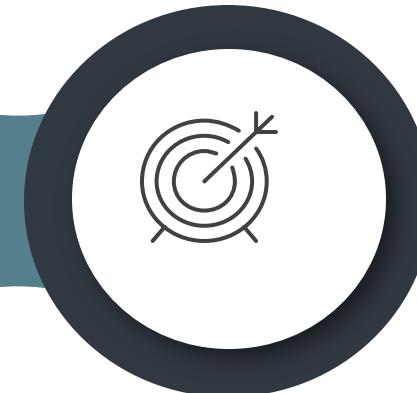
Revisión de descuentos incentivos fiscales



Tratamientos fiscales
preferenciales



Pierden su
validez



- Si no logran el impacto deseado.
- Si los beneficiarios de los gastos fiscales hubieran tomado las mismas decisiones aún en ausencia de dichos beneficios.

Política de acercamiento social: ¿Qué se hace o qué se pretende hacer con nuestros impuestos?

Comunicación abierta con la población

- Obras y servicios a proporcionar o a mejorarlos
- Costo de los servicios
- Capacidad financiera del municipio
- Responsabilidad de las autoridades

Impuesto predial (otros impuestos)

- Para qué nos sirven
- Hacia dónde se destinan los recursos
- Cómo se determina el impuesto predial
- Obligaciones y derechos
- Beneficios fiscales

Conclusiones

:



i) El fortalecimiento de los ingresos municipales brinda mayor autonomía financiera para atender la creciente demanda de bienes y servicios públicos e impulsar el desarrollo y bienestar de la población.



ii) La aplicación correcta y oportuna de las funciones de la administración tributaria permite tener una gestión operativa más eficiente que disminuye costos y favorece el incremento de la recaudación de ingresos propios, lo cual puede repercutir favorablemente en los ingresos por participaciones



iii) La progresividad en las contribuciones municipales (Predial e ISAI) favorece el incremento en la recaudación de ingresos, además que respeta los principios constitucionales de equidad y proporcionalidad. Paga más quién más tiene, en razón de su capacidad contributiva.



iv) La modernización del catastro y la actualización de los valores unitarios de suelo y construcciones a valores de mercado, son una herramienta fundamental para incrementar y fortalecer las contribuciones inmobiliarias.



Conclusiones

:



v) La recuperación de cartera vencida representa ingresos importantes para la hacienda pública, además de fortalecer y legitimar la imagen de la autoridad fiscal ante los contribuyentes.
(Aproximadamente 40% de cuentas de predial sin pagar)



vi) La interoperabilidad de los Catastros con los Registros Públicos de la Propiedad brinda mayor seguridad, certeza jurídica y patrimonial, favorece la fiscalización de impuestos inmobiliarios e inhibe la evasión fiscal en el pago del ISAI



vii) La colaboración administrativa Estado-Municipio permite tener una gestión operativa más eficiente, disminuye costos y favorece el incremento de los ingresos de las contribuciones inmobiliarias y de las participaciones



Gracias por su atención

José Luis Flores Mota
Director Especial de Hacienda Municipal
jfloresm@indetec.gob.mx

 INDETECMX

 INDETEC_mx

 indetec_mx

www.indetec.gob.mx

