

ABRIL - 2025 — CIUDAD DE MÉXICO

# Gestión catastral exitosa: el caso de Mérida, Yucatán

México podría duplicar la recaudación de predial como proporción del PIB al impulsar la modernización catastral

- En 2023, los municipios en México recaudaron 67 mil millones de pesos a través del impuesto predial, equivalente a 0.2% del PIB nacional.
- Implementar cambios para modernizar la gestión catastral duplicaría el valor de la recaudación como proporción del PIB que obtienen los municipios anualmente.
- Los municipios capitales del país podrían aumentar su recaudación de predial en 45% al mejorar su gestión catastral.

El cobro del impuesto predial es la fuente más importante de ingresos propios para los municipios. A pesar de esto, los gobiernos municipales en México desaprovechan el potencial de este impuesto, lo que se evidencia en un nivel bajo de recaudación. Esto incide **en la autonomía presupuestal y, por consiguiente, en la capacidad de determinar las prioridades de los gobiernos locales**. La gestión catastral -el registro de los bienes inmuebles en una ciudad o municipio- es clave para incrementar la recaudación del predial. Asimismo, un catastro eficiente contribuye a que la prestación de servicios y la planeación municipal sean coherentes con las necesidades de la ciudadanía.

Actualmente, en promedio, **11% de los ingresos totales que obtienen los municipios son obtenidos por ellos mismos**.<sup>1</sup> Por otro lado, en uno de cada cuatro municipios del país, 97% de sus ingresos provienen de los niveles estatal y federal. El predial, a pesar de ser una fuente de ingresos relevante para los municipios, tiende a tener un rol minimizado en las finanzas locales.

1. Corresponde al promedio de la proporción de ingresos propios sobre ingresos totales de los municipios con información disponible en la EFIPEM del INEGI.

En total, los gobiernos locales en México recaudan a través del predial 67 mil 80 millones de pesos, esto es el equivalente a 0.2% del PIB nacional, una cifra menor a países como Brasil (0.6%), Chile (0.8%), Reino Unido (1.7%) y Estados Unidos (2.5%) según datos de la OCDE.<sup>2</sup>

Si México aumentara su recaudación al mismo nivel de países como Chile o Brasil, obtendría entre 113 y 172 mil millones de pesos más por concepto de predial. En caso de aspirar al estándar de la OCDE, la recaudación podría ser de más de 500 mil millones de pesos.



Asimismo, si las 31<sup>3</sup> capitales del país alcanzaran la proporción de ingresos por predial de los municipios más exitosos en recaudación, es decir, alrededor de 20% de predial con respecto a otros ingresos propios, el Instituto Mexicano para la Competitividad (IMCO) estima que se obtendrían 6 mil millones de pesos adicionales a la recaudación actual (14 mil millones de pesos). Para municipios como Centro (Villahermosa, Tabasco) y Othón P. Blanco (Chetumal, Quintana Roo) la recaudación potencial es significativa.

Entre otras razones, en México se cobra menos predial del que se podría debido a que su gestión catastral no es eficiente. Por ejemplo, de 1,980 catastros existentes en el país, 41% cuentan con información básica sobre las propiedades según el INEGI.<sup>4</sup> Esta información considera el tipo de propiedad, la naturaleza de los predios públicos y el estatus de construcción. Esto indica que el país está lejos de contar con sistemas de información sólidos que reflejen la realidad de las propiedades, lo cual es fundamental para promover una mejor recaudación al garantizar la coherencia entre la base gravable y la realidad de los predios.

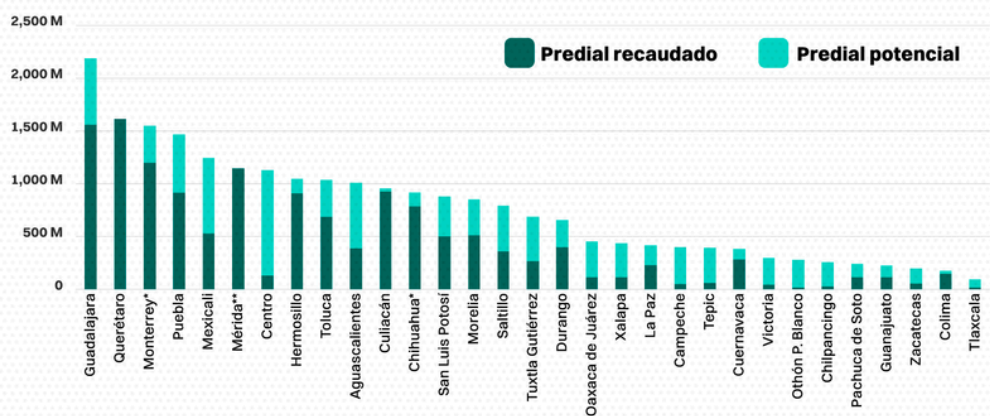
2. [Base de datos global de estadísticas tributarias \(2022\) de la OCDE.](#)

3. El cálculo no considera la CDMX por sus condiciones particulares de recaudación.

4. [Estadística de Finanzas Públicas Estatales y Municipales \(EFIPEM\) 2023 del INEGI.](#)

## Recaudación del predial actual vs potencial por municipio

Millones de pesos (\$)



**Nota:** Los valores se reflejan en millones de pesos. \*Dada la falta de disponibilidad para 2023, para Chihuahua (Chihuahua) y Monterrey (Nuevo León) se usó el dato de 2022 de recaudación predial. No se incluye la CDMX.

**Fuente:** elaborado por el IMCO con información de la Estadística de Finanzas Públicas Estatales y Municipales (EFIPEM) 2023 del INEGI.



En este contexto, el IMCO analizó el caso de éxito del catastro de Mérida, Yucatán-municipio cuyos ingresos propios son 40% de sus ingresos totales- con el fin de desarrollar propuestas de mejora para los municipios del país. Algunas de las mejores prácticas que destacan en la gestión catastral de este municipio es el desarrollo de un servicio civil de carrera, un organigrama claro con procesos estructurados, sistemas centrados en la atención al usuario, incorporación estratégica de tecnología, así como actualizaciones periódicas.

Mejorar los catastros municipales y efectuar cambios para un cobro más eficiente del predial, permitirá a los municipios tener mayor autonomía presupuestal y contar con mejores condiciones para implementar políticas públicas en beneficio de la ciudadanía.

## IMCO Propone

Para impulsar la modernización y mejoramiento de los catastros municipales de tal forma que los municipios mexicanos tengan una mayor capacidad recaudatoria, el **IMCO Propone**:

1

**Contar con una estructura clara y documentada sobre los procesos catastrales.** Los municipios deben contar con una unidad encargada de monitorear los procesos catastrales, una que tenga como objetivo dar seguimiento a indicadores de cumplimiento y una unidad técnica sólida, con funcionarios públicos expertos que sean contratados bajo un esquema de servicio profesional de carrera.

2

**Uso estratégico de tecnologías para el manejo de datos, reportes y servicios.** La tecnología permite a las direcciones catastrales hacer un monitoreo constante para saber en qué dependencia se encuentra un servicio y dar seguimiento en tiempo real. Asimismo, el desarrollo de nuevas tecnologías permite implementar soluciones innovadoras para facilitar el pago del impuesto predial.

3

**Incentivos e innovación para la actualización catastral.** Es preciso que los municipios, especialmente aquellos con un bajo nivel de actualización, impulsen estrategias como los vuelos fotogramétricos para que la información catastral sea completa y acorde con la realidad del crecimiento urbano.

El IMCO es un centro de investigación apartidista y sin fines de lucro dedicado a enriquecer con evidencia la toma de decisiones públicas para avanzar hacia un México justo e incluyente.

**Para entrevistas favor de comunicarse con:**

Paola Gurrola | [prensa@imco.org.mx](mailto:prensa@imco.org.mx) | Cel. (55) 7907 6656