

Derecho a la buena administración del impuesto predial en el municipio de Othón P. Blanco

Right to good administration of the property tax in the municipality of Othón P. Blanco

*Edgar Javier Poot Uh, Alan Alberto Castellanos Osorio y
Alba Rosaura Manzanero Gutiérrez*

Resumen: Esta investigación evaluó las acciones realizadas por el municipio de Othón P. Blanco, relativas al impuesto predial durante 2021-2022, aplicando indicadores de eficiencia recaudatoria, y teniendo como objetivo determinar si se desarrolló una buena administración tributaria de dicho recurso, que es vital para financiar servicios públicos y fortalecer las finanzas locales. Se empleó una metodología mixta, realizando entrevistas a funcionarios clave para analizar la equidad en la administración y el respeto a las normas tributarias vigentes establecidas en las leyes de ingresos municipales de 2021-2022, así como en la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo y su reglamento, para después aplicar cálculos estadísticos a fin de determinar los indicadores propuestos, y finalizar realizando análisis gráficos. Los hallazgos muestran que las acciones realizadas y los resultados obtenidos muestran una leve mejora, pero son insuficientes para disminuir la cantidad de contribuyentes incumplidos y elevar significativamente la recaudación. Al respecto se identificaron problemas como condonaciones sin sustento legal, falta de cobro coactivo y actualizaciones de valores fuera del marco normativo. Se confirma una gestión deficiente del impuesto predial; la falta de coordinación entre las áreas municipales y de estrategias efectivas impactan en la recaudación y en la confianza ciudadana. Como consecuencia, se mantienen niveles bajos de recaudación, lo que aumenta la dependencia financiera de las participaciones federales, así como los servicios públicos de mala calidad y aumenta la morosidad.

Palabras clave: impuesto predial, buena administración tributaria, eficiencia recaudatoria, servicios públicos, municipio de Othón P. Blanco.

Abstract: This research evaluated the actions carried out by the Municipality of Othón P. Blanco related to the property tax during 2021-2022, applying collection efficiency

1 Estudiante de Contaduría Pública del Instituto Tecnológico de Chetumal. Correo: L20390248@chetumal.tecnm.mx; ORCID ID: <https://orcid.org/0009-0009-8301-5104>

2 Maestro en Impuestos, doctor en Administración y Desarrollo Empresarial; docente del Instituto Tecnológico de Chetumal. E-mail: alan.co@chetumal.tecnm.mx; ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0002-2672-9110>

3 Maestra en Administración, doctora en Administración y Desarrollo Empresarial; docente del Instituto Tecnológico de Chetumal. E-mail: alba.mg@chetumal.tecnm.mx; ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0001-8194-4529>

indicators, and aiming to determine whether good tax administration of said tax was developed, which is vital to finance public services and strengthen local finances. A mixed methodology was used, conducting interviews with key officials to analyze equity in the administration and respect for the current tax regulations established in the Municipal Revenue Laws of 2021-2022, as well as in the Quintana Roo State Cadastre Law and its Regulations, and then apply statistical calculations in order to determine the proposed indicators, and finish by carrying out graphical analysis. The findings show that the actions carried out and the results obtained show a slight improvement, they are insufficient to reduce the number of non-compliant taxpayers and significantly increase collection. Where problems were identified such as forgiveness without legal basis, lack of coercive collection and updates of values outside the regulatory framework. Poor management of the property tax is confirmed, a lack of coordination between municipal areas and effective strategies impacts collection and citizen trust. As a consequence, low collection levels are maintained, increasing financial dependence on federal contributions, as well as poor quality public services and increased delinquency.

Keywords: property tax, good tax administration, collection efficiency, public services, municipality of Othón P. Blanco.

Introducción

El impuesto predial es una fuente clave de financiamiento para los municipios, pues permite la provisión de servicios básicos y el fortalecimiento de las finanzas públicas. Sin embargo, su administración enfrenta desafíos como la evasión fiscal y la ineficiencia en la recaudación, lo que afecta la percepción de justicia fiscal y confianza ciudadana. En este marco, se ha planteado la siguiente hipótesis: “El municipio de Othón P. Blanco no desarrolla una buena administración en materia del impuesto predial”. Este planteamiento se fundamenta en un análisis exhaustivo del contexto y los antecedentes relacionados con este tema, los cuales han revelado deficiencias significativas en la gestión tributaria municipal; lo que pone de manifiesto la importancia de abordar esta cuestión de manera urgente y pertinente, sin olvidar que los ciudadanos tienen el legítimo derecho de exigir una administración óptima de los recursos públicos, lo cual incluye una gestión eficaz del impuesto predial.

Por lo que esta investigación tiene como objetivos: 1) determinar si el municipio de Othón Pompeyo Blanco desarrolla una buena administración en el impuesto predial, 2) identificar las estrategias aplicadas para mejorar la recaudación del impuesto predial en el municipio de Othón Pompeyo Blanco, y 3) medir la eficiencia en la recaudación del impuesto predial del municipio de Othón Pompeyo Blanco.

Partiendo del contexto previo, para el marco conceptual se tomaron en cuenta tres conceptos clave: buena administración pública, rendición de cuentas y mala

administración, lo que lleva a la conclusión de que el derecho a la buena administración del impuesto predial implica garantizar que las autoridades actúen con eficiencia y transparencia, rindiendo cuentas a la ciudadanía no solo sobre el uso de los recursos recaudados, sino también de la forma en que son recaudados. Por ello se puede aseverar que la buena administración pública, junto con procesos efectivos de rendición de cuentas, son esenciales para evitar la mala administración y asegurar que el sistema tributario funcione en beneficio del interés general. Estos principios no solo mejoran la confianza en las instituciones, sino que también promueven una gestión fiscal más justa y equitativa.

El problema principal de esta investigación es evaluar si el municipio de Othón Pompeyo Blanco ha logrado una administración eficiente y justa del impuesto predial durante 2021-2022.

En este contexto, expresan Bolaños & Franco (2021), que: “Se hace explícita la problemática asociada con la disponibilidad y calidad de la información para analizar la recaudación del predial en México. El resultado más trascendente es que el número de municipios que no reporta información, o no recauda el impuesto, ha crecido con el tiempo” (p. 6).

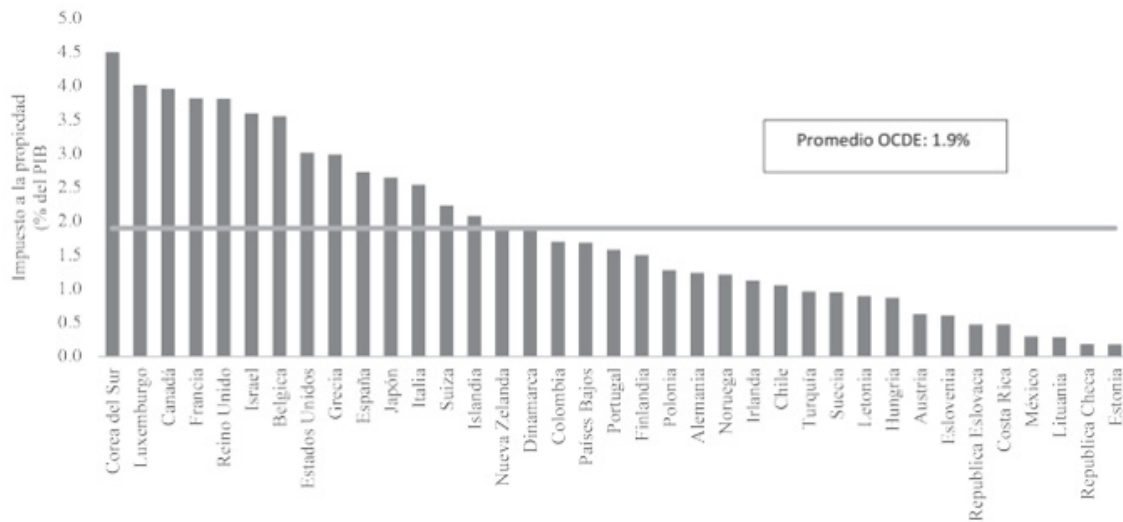
Así mismo, señala Franco (2021): “Se distinguieron cuatro factores principales que inhiben la recaudación del predial: el administrativo (falta de capacitación y de herramientas técnicas), el político (toma de decisiones relacionadas con el predial que priorizan la imagen del servidor público encima del bienestar de la comunidad y uso de exenciones y tratamientos preferenciales), el económico (la dependencia entre municipios y federación) y la falta de incentivos al contribuyente, quien no percibe los beneficios de pagar impuestos, pero tampoco conoce los riesgos de no hacerlo (párr. 4).

Ello coincide con lo manifestado por Castellanos *et al.* (2015) respecto de que los municipios “Aplican estrategias de recaudación que en general transgreden los derechos humanos en materia fiscal de los contribuyentes” (p. 402), derivado de la carencia de personal calificado y capacitado para desarrollar una buena administración pública.

En este escenario es importante precisar que el impuesto a la propiedad se aplica a nivel internacional así como en México; es la principal fuente de ingresos para los gobiernos subnacionales, y en el país existen “2469 municipios y demarcaciones territoriales que conforman los 31 estados y la Ciudad de México” (INEGI, 2020).

Sin embargo, a pesar del gran número de municipios, de la gran extensión territorial del país, de los inmuebles y del crecimiento constante de las propiedades, la recaudación de este tributo es muy baja, pues representa apenas el 0.3% del Producto Interno Bruto (PIB), como se aprecia en la figura 1.

Figura 1. Impuesto a la propiedad, 2021



Nota: Hernández (2024), recaudación promedio 2021 del 1.8% del PIB de los países de la OCDE, comparada con México del 0.3%.

Sin embargo, es necesario precisar que la gran mayoría de las investigaciones desarrolladas sobre esta contribución centran su análisis en incrementar la recaudación sin considerar en primer lugar alcanzar una buena administración pública de esta, priorizando el aumento de las bases del tributo y del número de contribuyentes, otorgar descuentos a los morosos, y otorgar mayores facultades o prerrogativas a las autoridades municipales, entre otros, como lo manifiesta Hernández en su investigación de 2024.

Apesar de ello, la realidad es que la administración tributaria del predial tiene no solo desafíos provenientes de la cultura de los contribuyentes, sino también de la de los funcionarios que la desarrollan, que pueden y deben ser solucionados en primera instancia o de forma conjunta con los primeros, para lograr una mejora real en la gestión y recaudación tributaria.

Este trabajo se desarrolla bajo el enfoque de un estudio de caso que, según Monje (2011), es un: “Estudio exclusivo de uno o muy pocos objetos e investigación, lo cual permite conocer en forma amplia y detallada los mismos” (p. 102), consecuentemente se recopiló información de fuentes diversas, que comprendieron áreas esenciales del municipio; entre ellas la tesorería, dirección de ingresos, desarrollo urbano y de catastro, a quienes se aplicaron entrevistas estructuradas vía electrónica; así como de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SCHP), del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) y de la Secretaría de Planeación y Finanzas del Estado de Quintana Roo (SEFIPLAN), a través de la Plataforma Nacional de Transparencia (PNT) directamente o por medio de solicitudes de acceso a la información. Este procedimiento metodológico facilita el acceso a datos confiables, a una comprensión

muy amplia y sólida del objeto estudiado, al integrar variadas perspectivas y datos obtenidos de instancias públicas.

La metodología es mixta, al realizarse entrevistas dirigidas a las áreas involucradas en la administración tributaria del impuesto predial, para evaluarla con relación a la recaudación. Dicha metodología se complementó con el análisis, comparación y cálculos de los datos que permitieron medir la eficiencia de la actuación de las autoridades municipales; es decir, los indicadores son numéricos –cuantitativos–, y con la combinación de un análisis cualitativo se logra una mejor comprensión de los hechos, lo cual coincide con lo expresado por Bernal (2016), ya que esta: “Busca comprender la naturaleza de las diferentes realidades sociales y su estructura dinámica como fundamento de su comportamiento. Esta modalidad de investigación más que oponerse a la cuantitativa la complementa y la integra cuando ello es necesario” (p. 364). Por lo que se emplea la información cualitativa y cuantitativa utilizando el análisis de datos relativos a la gestión de la contribución.

Desarrollo

El impuesto predial—o como lo manejan diferentes países, el gravamen a la propiedad—tiene un papel muy importante en cuestión de tributación alrededor del mundo, esto lo convierte en un tema fundamental para investigadores sobre los diversos factores que intervienen en su administración e implementación. En ese sentido, una buena administración de este impuesto es clave, ya que lograr una recaudación eficiente permite a los gobiernos locales financiar servicios públicos esenciales como infraestructura, seguridad y recolección de residuos, promoviendo así el desarrollo sostenible de las comunidades.

Además, una recaudación adecuada de este tributo contribuye a la autonomía financiera de los municipios, reduciendo su dependencia de recursos estatales o federales y fortaleciendo su capacidad para atender las necesidades de la población. Para ello se requieren sistemas actualizados y actuaciones públicas transparentes que generen confianza entre los contribuyentes, fomenten el cumplimiento voluntario y garanticen una distribución equitativa de las cargas fiscales. Asimismo, deben mejorarse los mecanismos de recaudación, no solo por cuestión administrativa, sino también la aplicación de los recursos obtenidos, ya que las contribuciones son una herramienta fundamental para impulsar y promover el crecimiento económico y el bienestar social a nivel local.

En este contexto, es importante señalar que el Catastro municipal tiene la función principal de gestionar y mantener actualizada la base de datos de los predios del municipio, que incluye información detallada sobre la ubicación, dimensiones, tipo de suelo y construcciones de cada propiedad, datos a partir de los cuales el Catastro

determina el valor de los predios utilizando tablas y criterios previamente aprobados por el Congreso estatal, que una vez calculado es remitido a la Tesorería municipal.

Ahora bien, es necesario precisar que, a nivel internacional, un reducido número de los gobiernos municipales logra la eficiencia en su recaudación, sin importar que alcancen niveles altos de recaudación del impuesto predial, hecho que es apreciable también en México y en Quintana Roo.

En esta situación, en México y en Quintana Roo, al incorporar según Castellanos-Osorio *et al.* (2024):

Las reglas vigentes del sistema de coordinación fiscal en nuestro país, donde los municipios tienen escasas fuentes de ingresos propios, así como, que la población en pobreza y el impuesto predial son una parte de la ecuación que se emplea para distribuir la participación federal participable, se vuelve aún más necesario e imprescindible que los ayuntamientos se vuelvan verdaderamente eficientes en la administración tributaria de sus ingresos propios, en especial del impuesto predial, que no es aprovechado adecuadamente (p. 3).

Se crean condiciones que fomentan la ineficiencia administrativa de gran cantidad de municipios, a efecto de que sean dependientes de las participaciones federales, con la renuncia implícita a la aplicación de ejercer sus facultades recaudatorias y en detrimento de los servicios públicos, del bien social, del crecimiento económico en su demarcación territorial y de su autosuficiencia financiera.

Así mismo, (Ramírez, 2016) expresa que entre las causas internas más relevantes en la ineficiencia administrativa municipal resaltan: la falta de interés y la negligencia en el actuar de las autoridades, así como personal carente de la debida preparación para desempeñar el puesto, que supera el 72%; lo cual destaca la importancia de la competencia.

Ahora bien, es necesario definir qué es la capacidad administrativa de las autoridades municipales. Según Meene y Brown (como se les citó en Carrera y Rivera, 2012, p. 16) es: “La habilidad de las instituciones en su conjunto, desde los individuos a través de las organizaciones, la legislación y los instrumentos de política utilizados para desarrollar una tarea”.

Históricamente, el MOPB ha ocupado principalmente el sexto lugar en recaudación de impuesto predial en el estado de Quintana Roo, con excepción del año 2016 en que se ubicó en el quinto lugar, ya que a partir de 2017 fue desplazado por el municipio de Puerto Morelos que se creó en 2016, como se aprecia en el cuadro 1.

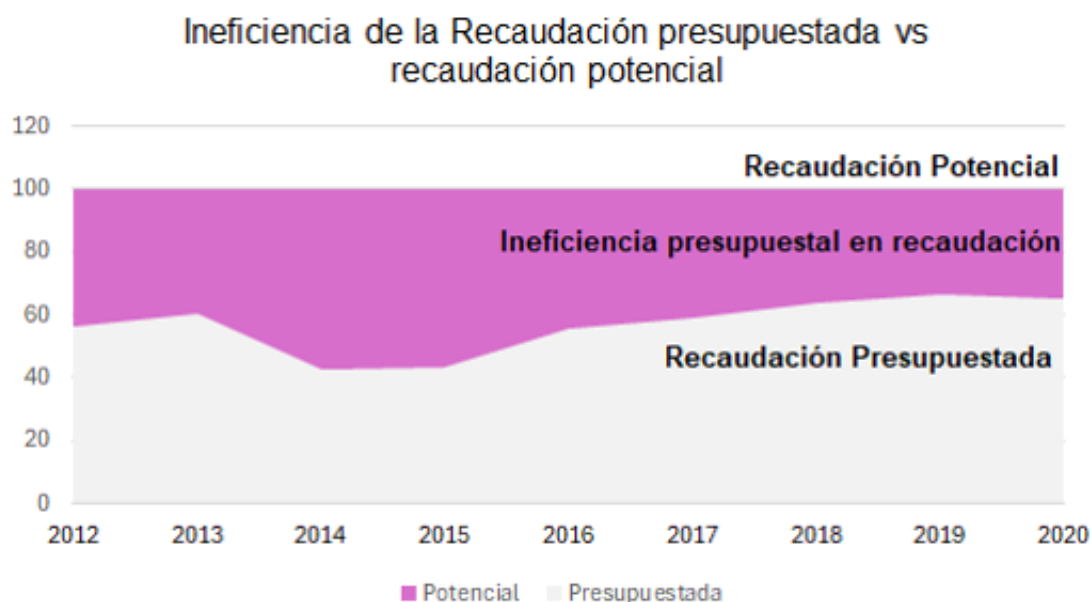
Cuadro 1. Posición por Recaudación de los Municipios del Estado de Quintana Roo, 2016 - 2020

Municipio	2016	2017	2018	2019	2020
Benito Juárez	1	1	1	1	1
Solidaridad	2	2	2	2	2
Tulum	3	3	3	3	3
Cozumel	4	4	4	4	4
Puerto Morelos	N.D.	5	5	5	5
Othón P. Blanco	5	6	6	6	6
Isla Mujeres	6	7	7	7	7
Lázaro Cárdenas	7	8	8	10	10
Bacalar	8	9	9	8	9
Felipe Carrillo Puerto	9	10	10	9	8
José María Morelos	10	11	11	11	11

Nota: Con datos de Transparencia Presupuestaria de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, 2024 (<https://www.transparenciapresupuestaria.gob.mx/Recaudacion-Local>).

Así como también, durante el periodo de 2012 a 2020, dicho municipio obtuvo indicadores de ineficiencia recaudatoria presupuestada con relación a la potencial que, si bien en lo general tiende a disminuir, también lo es que de 2019 a 2020 presenta una tendencia a incrementar, como se aprecia en la figura 2.

Figura 2. Ineficiencia de la recaudación presupuestada vs recaudación potencial de 2012 a 2020



Nota: Con datos del municipio de Othón P. Blanco, SEFIPLAN, SHCP, INEGI y entrevista

Ahora, es necesario precisar la base sobre la que parten los indicadores de esta investigación que es la recaudación potencial, la que se define como el importe total recaudable por el municipio, con base en los contribuyentes registrados. Así también, se utilizó la recaudación efectiva que es la recaudación real a flujo de efectivo que las autoridades municipales perciben, sin considerar la proveniente de años anteriores, e incluyendo los predios que pagaron y aquellos que no lo hicieron.

Con los datos anteriores, se partió de las fórmulas planteadas en la tesis no publicada de Gómez (2022), que fueron modificadas para reflejar índices de ineficiencia, para quedar como se muestra a continuación.

Índice de ineficiencia en la recaudación presupuestada respecto a la recaudación potencial refleja la ineficiencia en la recaudación efectiva en comparación con la recaudación potencial, resultado que se obtiene de restar a la unidad el producto de dividir el importe total de la recaudación presupuestada entre el total de la recaudación potencial.

$$\text{Ineficiencia en recaudación presupuestada} = 1 - \frac{\text{Recaudación presupuestada}}{\text{Recaudación potencial}}$$

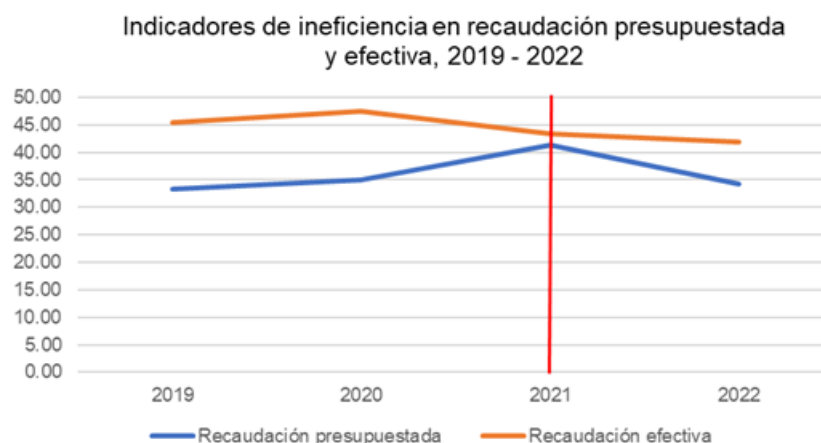
Índice de eficiencia en la recaudación efectiva con relación a la recaudación potencial. Se obtuvo al restar a la unidad el producto de dividir el importe de la recaudación efectiva a flujo de efectivo entre el monto total de la recaudación potencial.

$$\text{Ineficiencia en recaudación efectiva} = 1 - \frac{\text{Recaudación efectiva}}{\text{Recaudación potencial}}$$

Los resultados presentan una leve tendencia a la baja de 2021 a 2022, donde también debe señalarse que son persistentes las malas prácticas en la presupuestación del importe a recaudar, ya que al pasar el indicador de ineficiencia del 43.44 al 41.83, es una disminución apenas del 1.62; además de que dicho índice de 2022 representa aproximadamente \$ 39'278,020.00 (treinta y nueve millones doscientos setenta y ocho mil veinte pesos 00/100), que injustificadamente no han sido incluidos en la Ley de Ingresos del MOPB, lo que constituye una mala administración pública en detrimento de todos los contribuyentes que cumplen con el pago de su obligación en materia del impuesto predial, como se aprecia en la figura 3.

En forma complementaria se presenta la información sobre los predios registrados anualmente en el municipio en estudio, observándose un comportamiento atípico al presentar aumentos y disminuciones en el total de ellos, cuando la propia naturaleza del objeto del impuesto predial no puede disminuir en grandes números, al darse esto únicamente por fusión de dos o más predios para conformar uno solo; sin embargo, en el año 2022 las autoridades reportan en total 76,399 predios con un incremento respecto

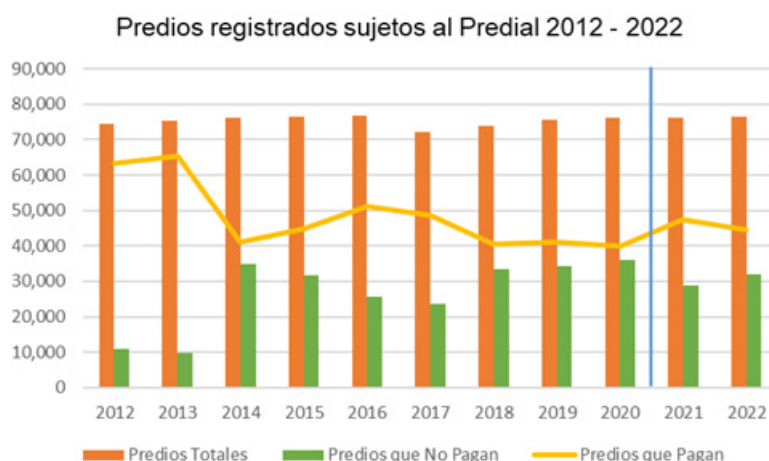
Figura 3. Indicadores de ineficiencia en recaudación presupuestada y efectiva, 2019 - 2022



Nota: Con datos del municipio de Othón P. Blanco, SEFIPLAN, SHCP, INEGI y entrevista

a 2021 de 93 unidades, información que obliga a profundizar en años previos, donde destaca que los datos de 2022 siguen siendo inferiores a los declarados en 2016, que fueron 76,740; lo cual confirma que las autoridades municipales no tienen un padrón catastral actualizado y confiable. Adicionalmente la tendencia en los predios que pagan es a la baja, mientras que la de los incumplidos o morosos se incrementa, reflejando una marcada ineficiencia en la recaudación que al relacionarse con datos de 2012 a 2022 muestran un crecimiento exponencial en los contribuyentes incumplidos, y una baja del mismo tipo en los que sí pagan; ello denota una mala administración pública, como se aprecia en la figura 4.

Figura 4. Predios registrados en el Catastro municipal, 2012-2022

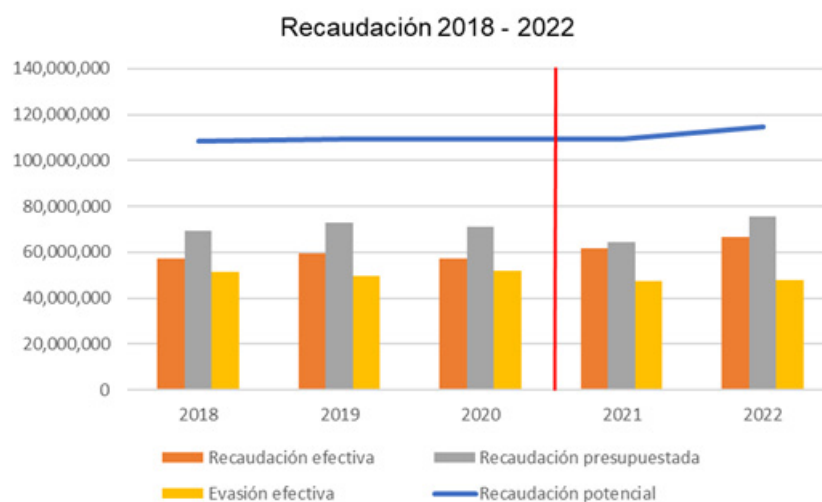


Nota: Con datos del Municipio de Othón P. Blanco, del INEGI y de la entrevista

Resultados que son concordantes con los manifestados por Becerril (2021), que señala: La limitación del impuesto predial, que si bien, alcanza a nivel local el 59% de los ingresos, su aplicación al ser de manera desigual, sus recaudaciones son de menor proporción, que los demás países de la OCDE, ya que la falta de actualización de los registros de la propiedad en el país, son una gran limitante junto a la poca solidez de la capacidad administrativa local, valores catastrales obsoletos (p. 31).

A efecto de apreciar con mayor claridad la calidad de la administración pública desarrollada por el MOPB, se analiza en forma conjunta la recaudación potencial, la presupuestada y la efectiva, junto con la evasión efectiva, obtenidas en un periodo ampliado de cinco ejercicios fiscales de 2018 a 2022, cuyos resultados muestran que presupuestalmente siguen siendo ineficientes, mientras la efectiva ciertamente tiene un ligero incremento; acciones que fomentan que el monto no recaudado se mantenga prácticamente en los mismos niveles en el periodo comentado, pero con un incremento de \$ 456,318.00 (cuatrocientos cincuenta y seis mil trescientos dieciocho pesos 00/100) de 2021 a 2022, como se observa en la figura 5.

Figura 5. Recaudación comparada, 2018 – 2022



Nota: Con datos del municipio de Othón P. Blanco, SEFIPLAN, SHCP, INEGI y entrevista

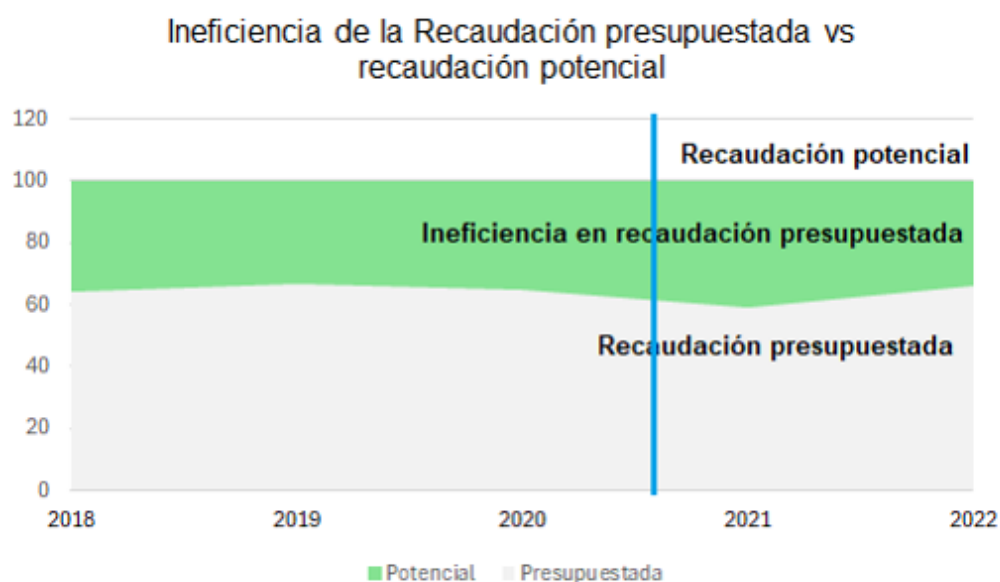
En el siguiente indicador, se identifica a qué año corresponden las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones, de coeficientes que demeritan o incrementan los valores catastrales que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria en el municipio de Othón P. Blanco, del estado de Quintana Roo que, acorde con el portal web de transparencia del propio ente, remite a las expedidas mediante el decreto número 83 de la H. X Legislatura del estado de Quintana Roo, publicado en el Periódico Oficial del Estado (POE) el 16 de diciembre de 2003 (Municipio de Othón P. Blanco, 2022) y que es coincidente con la establecido en el artículo 9 la Ley de Ingresos del Municipio de Othón P. Blanco, del estado de Quintana Roo, para el ejercicio fiscal de 2025, publicada con decreto 071 en el POE del 17 de diciembre

de 2024. Lo anterior demuestra que durante diecinueve años seguidos las distintas administraciones municipales no han actualizado dichas tablas que son la base para la determinación del impuesto predial; sin embargo, los valores catastrales de las propiedades inmobiliarias sufrieron aumentos cada dos años, como se constató en las cédulas catastrales a las que se tuvo acceso, acciones que constituyen que este gobierno subnacional no desarrolle una buena administración pública en materia del gravamen a la propiedad y que tampoco respete los derechos humanos de los contribuyentes radicados en su demarcación.

Con ello incumple con su obligación constitucional que, según Cejudo (2003), es que, “Los Ayuntamientos en el ámbito de su competencia, propondrán a las legislaturas mejoras y las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria” (pp. 23-24).

Además, el indicador de ineficiencia presupuestada versus recaudación potencial fortalece la interpretación de que la administración pública desempeñada es inadecuada, al mantenerse en los años de 2021 y 2022 en niveles similares a los años de 2018 a 2020, que se aprecia mejor al observar el área de color verde que es la capacidad de recaudación desaprovechada por el MOPB. Se destaca que no hay un cambio o efecto significativo generado por el COVID-19, ya que en 2021 se nota una mayor ineficiencia que en 2020 que es el año con mayor afectación por la pandemia, como se aprecia en la figura 6.

Figura 6. Ineficiencia de la recaudación presupuestada vs recaudación potencial, 2018 - 2022



Nota: Con datos del municipio de Othón P. Blanco, SEFIPLAN, SHCP, INEGI y entrevista. Además de la revisión de las iniciativas de ingresos enviadas al congreso del estado, se constató que las autoridades de ese municipio no aplican ningún método estadístico

reconocido para determinar la estimación de los ingresos a recaudar por concepto del impuesto predial, como pudieran ser el método directo que, según Morales (2023), “Consiste en estimar los ingresos considerando el comportamiento esperado de la base tributaria de cada impuesto y de las variables macroeconómicas que influyen sobre estos” (p. 8), o el sistema automático o el de regresión lineal por mínimos cuadrados, por citar algunos.

En síntesis, esta investigación confirma que Othón P. Blanco tiene grandes deficiencias en su administración pública, que las estrategias que desarrolla para mejorar la recaudación son inadecuadas y las estimaciones de los ingresos presupuestados no son confiables al realizarse sin métodos estadísticos que las sustenten. Sobresalen las deficiencias en normas legales desactualizadas, bases catastrales no actualizadas, el no ejercicio de sus facultades de cobro coactivo, incrementos de los valores catastrales sin sustento jurídico y, con ello, la violación sistematizada de los derechos humanos de los contribuyentes.

En ese sentido, coincide parcialmente con lo manifestado por Unda (2021):

El contribuyente también considerará la capacidad de control y coerción con que cuenten las autoridades. Mientras menos riesgo perciba de ser sancionado por evadir, más lo hará. En sí, la capacidad de control y coerción de las autoridades impositivas refleja la capacidad institucional de las mismas (p. 61).

Conclusiones

Los resultados muestran que el municipio de Othón P. Blanco no desarrolla una buena administración pública en materia del impuesto predial, al evidenciarse una deficiente y mala gestión tributaria, que se determinó mediante indicadores, como la recaudación presupuestada y efectiva con base al flujo de efectivo; ambas con relación a la recaudación potencial, así como la evasión efectiva; adicionalmente se aplicaron los índices de predios que pagan, omisos y registrados.

Al no existir evidencia alguna que demuestre que las autoridades municipales estén implementando esfuerzo o estrategia alguna para mejorar la determinación de los ingresos presupuestales de esta contribución, las deficiencias detectadas son crónicas y recurrentes, que juntamente con la falta de coordinación entre áreas clave como Tesorería, Catastro y Desarrollo Urbano, comprometen la autonomía financiera del municipio y, a la vez, evidencian la necesidad de estrategias más efectivas para fomentar una buena administración pública y el cumplimiento de los pagos voluntarios de los contribuyentes, generando con ello reducciones de costos y gastos en beneficio del propio ente y de los ciudadanos.

Siendo necesario destacar la falta de una base de datos catastral actualizada y de estrategias para registrar o promover el registro voluntario de nuevos predios o de su

modificación; hechos que pudieran ser atendidos mediante el ejercicio de las facultades de cobro coactivo, el remate de los bienes de los contribuyentes morosos y la difusión de dichas acciones tanto en redes sociales como en medios locales de comunicación.

La falta de respeto al derecho a una buena administración pública, por parte de las autoridades de Othón P. Blanco, debe empezar a corregirse en forma interna, ubicando en los puestos clave a profesionistas con experiencia comprobable, y que ellos y el personal de esas áreas sean capacitados en forma continua para mejorar el servicio que realizan, a fin de mejorar la administración y el servicio; con ello se reduciría la ineficiencia recaudatoria presupuestal efectiva, así como de la evasión generada por prácticas indebidas de la administración, que deberá forzosamente acompañarse de un uso correcto de los recursos obtenidos y su transparencia real, conjuntamente con una rendición de cuentas objetiva y comprobable por parte de la ciudadanía, y con todo ello fomentar el cumplimiento voluntario.

En términos generales, aunque se observa una ligera mejoría en algunos indicadores, la gestión actual del impuesto predial aún no es suficiente para garantizar una administración eficiente, al mantenerse dentro del promedio de los años previos. Además, el estudio puede enriquecerse si se amplía la aplicación de instrumentos a los contribuyentes, lo que permitiría un análisis a mayor profundidad y detalle, ya que se integraría la percepción de estos, conjuntamente de ser posible con evidencias públicas como lo son los recibos de pago de predial y las cédulas catastrales.

No sería válido asumir que todas las deficiencias provienen de los contribuyentes, ya que el principal promotor del cumplimiento o no, son las autoridades municipales en turno, por lo que es precisamente ahí donde recae la recomendación principal, de iniciar a corregir las fallas o áreas de oportunidad que se presentan dentro del propio municipio de Othón P. Blanco, a fin de respetar el derecho a la buena administración pública del impuesto predial y con ello dotar de los recursos necesarios al ayuntamiento a fin de que brinde los servicios públicos a los que se encuentra obligado constitucionalmente, y promueva el desarrollo económico local. Sin olvidar que es fundamental fortalecer el respeto a los derechos humanos de los contribuyentes, así como de los principios de equidad y legalidad, que son pilares de todo acto de autoridad.

Fuentes de información

- Bernal Torres, C. A. (2010). *Metodología de la investigación: administración, economía, humanidades y ciencias sociales*. Pearson Educación.
- Bolaños, R., & Franco, A. (2021). El impuesto predial: La oportunidad que todos dejan pasar. *Ethos Laboratorio de Políticas Públicas*. <https://ucarecdn.com/2c9ca418-3465-4040-b13d-d994bc52b979/>
- Castellanos Osorio, A. A., Tello Cimé, J. A., Manzanero Gutiérrez, A. R., & Ix Benítez, J. A. (2015, noviembre). El impuesto predial a la luz de los derechos humanos. *Revista Ciencia Administrativa*, 2015. https://www.researchgate.net/publication/371081153_EL_IMPUESTO_PREDIAL_A_LA_LUZ_DE_LOS_DERECHOS_HUMANOS
- Castellanos-Osorio, A. A., Tello Cimé, J. A., Peraza Santos, J. A., Manzanero Gutiérrez, A. R., & Alejo Herrera, S. E. (2024, diciembre). El impuesto predial en el municipio de Othón Pompeyo Blanco: Factores que influyen en su eficiencia recaudatoria. *Revista Latinoamericana de Ciencias Sociales y Humanidades*, 5(6), 2590–2602. <https://doi.org/10.56712/latam.v5i6.3184>
- Cejudo González, J. A. (2003). *La recaudación de ingresos tributarios municipales: Atribuciones, actividades y procesos*. Indetec. https://www.indetec.gob.mx/delivery?srv=0&sl=3&path=/biblioteca/Especiales/373_Recaudacion_de_Ingresos_Tributarios.pdf
- Estado de Quintana Roo. (2021). *Ley de ingresos del municipio de Othón P. Blanco, del estado de Quintana Roo, para el ejercicio fiscal 2021*. Congreso del Estado de Quintana Roo. <https://documentos.congresoqroo.gob.mx/leyes/L223-XVIII-20201222-L1620201222066-OPB.pdf>
- Estado de Quintana Roo. (2022). *Ley de ingresos del municipio de Othón P. Blanco, del estado de Quintana Roo, para el ejercicio fiscal 2022*. Congreso del Estado de Quintana Roo. <https://documentos.congresoqroo.gob.mx/leyes/L257-XVI-20211224-L1620211224204.pdf>
- Franco, A. (2021, 12 de febrero). *El impuesto predial: Una oportunidad que se debe aprovechar*. *Ethos*. https://www.ethos.org.mx/finanzas-publicas/eventos/el_impuesto_predial_una_oportunidad_que_se_debe_aprovechar
- Gómez Colli, L. F. (2022). *Eficiencia en la administración tributaria del impuesto predial en el municipio de Othón P. Blanco* [Tesis de licenciatura, Instituto Tecnológico de Chetumal]. Archivo físico.
- Hernández Cordero, R. C. (2024). Reflexiones sobre el impuesto predial en México. *Economía Informa*, (447), 26–41. <http://www.economia.unam.mx/assets/pdfs/econinfo/447/02Reflexiones.pdf>
- Indetec. (2022, septiembre). *Ley de ingresos municipales 2023*. https://www.indetec.gob.mx/delivery?srv=0&sl=3&path=/biblioteca/Hacienda_Municipal/Hacienda_Municipal_No_12.pdf
- Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI). (2020). *Censo de población y vivienda*. <https://www.inegi.org.mx/rnm/index.php/catalog/632/datafile/F12/V278>

- Monje Álvarez, C. A. (2011). *Metodología de la investigación cuantitativa y cualitativa: Guía didáctica*. Universidad Surcolombiana.
- Morales, E. (2023, diciembre). *Metodologías para la estimación de ingresos corrientes del sector público*. Ministerio de Hacienda de República Dominicana. https://www.hacienda.gob.do/wp-content/uploads/2023/12/Metodologias-Para-La-Estimacion-de-Ingresos-Tributario_s.pdf
- Ramírez Montes, J. D. (s. f.). *Factores que influyen en la evasión y morosidad en la recaudación del impuesto predial en la municipalidad distrital de Independencia, periodos 2011-2015* [Tesis de licenciatura, Universidad Nacional Santiago Antúnez de Mayolo]. Alicia Concytec. https://alicia.concytec.gob.pe/vufind/Record/RUNM_0c1531d3f24c599cefc021f3c714d68d/Details
- Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP). (2021). *Cuestionario impuesto predial: Ejercicio 2021* [Archivo físico].
- Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP). (2022). *Cuestionario impuesto predial: Ejercicio 2022* [Archivo físico].
- Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP). (2022). *Transparencia presupuestaria*. <https://www.transparenciapresupuestaria.gob.mx/Recaudacion-Local>