

Notas para un Diagnóstico Jurídico del Catastro Municipal⁽¹⁾

Joaquín Álvarez Vázquez

José Vallejo Bernal.

Rogelio García Laguna.

Un Diagnóstico Jurídico es el resultado de la confrontación de un modelo ideal normativo preestablecido, con el estado general que guarda la legislación vigente, detectando su desajuste, su congruencia y su potencialidad de respuesta a los problemas políticos, sociales o económicos que le dan origen, así como su necesidad de posibles reformas.

Este Diagnóstico se divide en tres apartados, que responde a los distintos criterios o principios para el análisis legislativo.

El primero se orienta a revisar las disposiciones que regulan la actividad municipal y el modo en que se cumple con dichas normas en la regulación derivada; particularizando en los aspectos materia de este estudio.

Este criterio obedece a los principios de

(1) Estas notas forman parte de un estudio más amplio que los autores realizaron para Banobras con la colaboración de otros profesionistas.

supremacía Constitucional y es supuesto metodológico básico para cualquier análisis o discernimiento jurídico. Además al elegir este principio, se busca detectar que grado de cumplimiento tenemos en el ámbito legal de los Estados y Municipios, del principio de legalidad y jerarquía normativa.

El segundo eje de discernimiento para el Diagnóstico hace referencia a los criterios y técnicas legislativos. Los primeros deben estar presentes en todo trabajo jurídico, si bien estos no son expresos, la dogmática jurídica indica que se debe dar carácter y modo a la legislación, entre otros encontramos: igualdad ante la Ley, equidad de cargas y beneficios, principio de legalidad, facultades expresas de los órganos y prohibitivas en lo no dicho, permisivas de los particulares en lo no prohibido, supletoriedad de los órganos de Gobierno, claridad y certeza en la formulación de hipótesis normativas, proponer el diseño de las normas con un sentido didáctico y disciplinario, entre otros.

Con las técnicas legislativas se asegura que los términos en el diseño, formulación y aplicación de las disposiciones legales se verifiquen de la mejor manera posible. Estos son mecanismos e instrumentos rectores en el trabajo legislativo, comprenden aspectos tales como: estructura normativa de lo general a lo particular, hacer envíos a otros textos legales y las congruencias del caso, precisar contenidos normativos, formular textos en forma de hipótesis legales, distinguir efectos y contenidos de las diversas normas permisivas, prohibitivas, facultativas, de control o de sanción. Además, las técnicas implican definición del lenguaje a utilizar, pues existe una terminología jurídica precisa, es decir una gramática y sintaxis para los distintos aspectos jurídicos. Debe observarse además una jerarquización y armonía en las hipótesis normativas.

En el último apartado del Diagnóstico se hace referencia a la políticas y directrices que ordenaron el estudio global.

Es conveniente aclarar por último, que esta segmentación es únicamente para efectos de descripción y redacción del diagnóstico, no significa que la realidad legal es divisible; al contrario, la eficacia normativa de una disposición de ley requiere de un conjunto múltiple de elementos que permitan su efectivo cumplimiento; disposiciones expresadas con claridad, criterios y políticas publicadas y definidas, articulación intrínseca y con otras disposiciones, organización del aparato administrativo encargado de aplicarlas, entre otros aspectos.

RESPECTO A LAS DISPOSICIONES LEGALES.

Confrontando de modo general la legislación en materia de Catastro y Registro Público analizada con nuestras disposiciones constitucionales, los resultados a que llegamos son los siguientes:

A.- La distinción que la mayoría de las legislaciones estatales hacen para efectos Catastrales, de predios rurales y urbanos, como por ejemplo; Yucatán, Oaxaca, Nayarit, Tabasco, Colima, Sonora; no es suficientemente explica-

tiva y no define los criterios adoptados. Además de que no recoge las disposiciones de otros textos de mayor jerarquía y contenido.

En algunos casos como los Estados de Querétaro, Morelos y Campeche complementan esa clasificación con áreas ejidales y comunales, pero incrementan la confusión al incorporar el criterio de propiedad, al supuestamente adoptado de condiciones físicas o tipo de desarrollo, además de la confusión de tratar tales distinciones en otros cuerpos normativos; como ya se dijo en las leyes de Hacienda.

Existe un caso singular que es el de Guanajuato, el cual en la Ley respectiva solo habla de predios urbanos.

Así, no se reconocen en las leyes de Catastro los criterios de la Ley General de Asentamientos Humanos y de las propias de cada estado en materia de desarrollo urbano; particularmente las disposiciones relativas a los límites de Centros de Población que se definen, bien por Decreto de la Legislatura Estatal o a través de los Planes Municipales 1983 a Ley General de Asentamientos Humanos.

Esta legislación tipifica a su vez al interior de los Centros de Población, las distinciones de área urbana, área de protección ecológica jurídicos en materia y área de reservas territoriales, al parecer sin efectos jurídicos en la materia catastral; pues esta no reconoce ni clasifica las propiedades en ese sentido.

De la misma manera, no se recogen, para efectos de valuación de predios, las distinciones que hacen por los distintos usos y potencialidades del suelo, desde un punto de vista de su aprovechamiento urbano.

En la mayoría de las leyes de catastro no se articula la calificación de las áreas con las distinciones de la propiedad raíz que señala la Ley Federal de la Reforma Agraria: pequeña propiedad,

régimen ejidal y comunal; ni las que puedan en su caso, señalar las Leyes Minera, Forestal, ni la Federal de Protección al Ambiente, respecto a áreas ecológicas protegidas, ni con la General de Bienes Nacionales en lo referente a la propiedad de la Federación y de las Paraestatales.

Esto se ha traducido en un tratamiento genérico; muchas veces inequitativo, que impide a la autoridad fiscal aplicar sobre una base catastral realista los diversos tributos a la propiedad raíz.

Por estos problemas la aplicación de los gravámenes que tienen como base a la propiedad raíz carecen de uniformidad, lo que ha propiciado la existencia de un rango amplísimo de tasas impositivas. Asimismo, la falta de definición precisa de los mecanismos de catastración y valoración se ha traducido en un uso cambiante de las tasas, exenciones y subsidios del impuesto predial que genera oposición ante cualquier incremento en el monto del mismo e impide que éste se convierta en un instrumento financiero fundamental de los gastos públicos municipales.

Adicionalmente, en la mayoría de las entidades federativas se instrumentan periódicamente, procedimientos para aumentar las percepciones fiscales, en lugar de reordenar a fondo los sistemas catastrales.

Con esta diversa e inadecuada base catastral el sistema fiscal sobre la propiedad presentan en México características irregulares, con variaciones en un abánico de expresiones y formas en las diversas entidades federativas, que además no han logrado una aplicación capaz de registrar el dinamismo de las ciudades y poblaciones, originándose con ello, una ineficiencia administrativa, una inequidad en la distribución de la carga fiscal e insuficiencias graves de los ingresos necesarios para las haciendas municipales, lo que implica una fuerte dependencia de las transferencias presupuestales que les otorgan los Estados.

Tampoco se señalan con claridad en las Leyes de Catstro Estatales, los criterios para la relación del Gobierno del Estado con los Ayuntamientos en la materia.

Hay Estados que de plano no señalan en la correspondiente Ley de Catastro ninguna atribución para los ayuntamientos, como por ejemplo: Guanajuato, Oaxaca, Morelos, Nayarit, Colima y Sonora.

Hay otros Estados que solo hacen menciones muy breves, por ejemplo: Querétaro y Campeche que establece juntas regionales de Catastro con funciones limitadas. En Tabasco se dispone que los ayuntamientos auxilien al catastro y en Yucatán que comunicarán la fecha de terminación de las construcciones y que inscribirán los predios del fundo legal.

Esta articulación con los ayuntamientos, más bien se ha hecho por figuras legales de excepción, como son los Convenios a que hace alusión el artículo 115 Constitucional, y en muchos casos, existe una completa centralización en la operación Catastral, por parte de los Gobiernos Estatales.

En cuanto a la ubicación del catastro dentro de la estructura orgánica, en la mayoría de los casos dependen de las Secretarías o Direcciones de finanzas, como en los Estados de Guerrero, Nayarit, Puebla, Tlaxcala, Quintana Roo, Zacatecas, Chiapas, Tabasco, San Luis Potosí, Querétaro, Puebla, Guanajuato, Oaxaca, Morelos, Edo. de México; o de la Tesorería, como en Aguascalientes, Colima, Tamaulipas, Sonora y Coahuila; en otros casos de Obras Públicas, como en Baja California; y en algunos casos no mencionan su adscripción como en Durango, Veracruz, Sinaloa, Campeche, Chihuahua, Baja California Sur e Hidalgo, lo que nos remite a las variaciones de las leyes orgánicas de los poderes ejecutivos.

En los objetivos generales, los Esta-

dos coinciden en cuanto al conocimiento de las características cualitativas y cuantitativas de la propiedad raíz mediante la formación y conservación de los registros catastrales. Sin embargo, existe discrepancia en cuanto a la orientación que se le da a la información, es decir, en cuanto a las aplicaciones del catastro, siendo algunos de uso oficial exclusivamente, y otros amplían su aplicación a diferentes campos, con objetivos multifinalitarios.

Tal parece que el objetivo primordial y casi exclusivo que asigna a la mayoría de los catastros es fiscal.

En muchos casos aun cuando los textos legales definen otros varios objetivos para el catastro, tal es el caso de lo informativo, la realidad de su aplicación administrativa es su falta de cumplimiento, reduciéndose al ya citado, exclusivo objeto fiscal.

Estos problemas cobran mayor relevancia a la luz de las Reformas Constitucionales de 1983 y la expedición de nuevas disposiciones a nivel estatal especialmente en materia de Hacienda y sobre el Desarrollo Urbano.

RESPECTO A LOS CRITERIOS Y TECNICAS LEGISLATIVAS.

Confrontando la legislación analizada a la luz de los principios y técnicas legales la que hemos hecho referencia, los resultados a que llegamos son los siguientes:

A. En cuanto a las fuentes legislativas y reglamentarias, se encuentra una variedad de expresiones normativas.

Hay un porcentaje muy elevado de Estados como Jalisco, Baja California Sur, Tabasco, Durango, Chihuahua, Guanajuato, Nayarit, Sonora, Veracruz, Zacatecas y Oaxaca que cuentan con circulares, acuerdos o documentos similares emitidos por la Tesorería, Secretaría de Finanzas, a donde está adscrita la Oficina de Catastro, como son instructivos de valuación, manua-

les de procedimiento, tablas de valores y otros.

Otros Estados tienen una amplia normatividad en la materia, pero dispersa en las Leyes de Hacienda de ingresos, orgánica del poder ejecutivo estatal, o código fiscal tal es el caso de los Estados de Chihuahua, Morelos, Guanajuato.

En la mayoría de los casos, esta profusa legislación existe, pese a que se cuenta con una ley o reglamento específico en la materia.

B. No se precisan cuáles son o pueden ser las autoridades auxiliares de la actividad catastral y sus funciones, como es por ejemplo el Registro Público de la Propiedad, sólo aparecen los casos de Querétaro, Morelos y Colima que hacen breves esbozos en la materia; la mayoría es omisa en disponer autoridades auxiliares, ejemplos de ello: Guanajuato, Yucatán, Oaxaca, Nayarit, Tabasco, Campeche y Sonora.

En muchos casos se crean, por virtud de otras disposiciones legales, órganos o instancias administrativas que en mucho substituyen o suplen a la autoridad catastral, cuando deben de ser parte de las atribuciones de ésta. Tal es el caso de los Registros de Planes de Desarrollo Urbano, al contener un cúmulo de información que no existe, ni se reconoce, ni tiene efectos catastrales.

C. La Legislación no es explícita al definir las normas para la coordinación entre los Registros y las autoridades catastrales; las más de las veces se limita a referir sólo un intercambio de notificaciones, sin otorgar efectos precisos.

Tampoco hay claridad en los mecanismos de servicio público del catastro y su expresión como una forma del derecho a la información, por consiguiente no se señala la obligación de otras dependencias o de particulares para utilizar obligatoriamente la información catastral.

D. No hay determinación de las ligas con los Registros, ni se señalan las complementariedades de los efectos jurídicos de los Registros con los del Catastro, por ejemplo, los deslindes catastrales no tienen efecto en los asientos registrales y viceversa.

Esto significa que los procedimientos administrativos o judiciales para regularizar la delimitación jurídica formal no siempre guarda la congruencia de los asientos registrales y los catastrales.

Las causas de este problema son diversas. El texto legal no dispone los mecanismos para articular las acciones entre el catastro y las autoridades responsables del desarrollo urbano o de la reforma agraria para registrar la adquisición de tierra.

Tampoco existen mecanismos claros para registrar las autorizaciones de fraccionamientos, los programas de regularización y tenencia de la tierra, y en general, todos los trámites sobre el suelo urbano y las construcciones que se realizan.

E. Los criterios de valoración son ampliamente discrecionales y no permiten distinguir un tratamiento de acuerdo a los distintos municipios, zona, regímenes de tenencia de la tierra, usos, destinos y reservas del suelo, ni condiciones de planeación urbana.

En muchos casos las entidades federativas que cuentan con instructivos publicados, manejan metodologías para procedimientos de valuación catastral que recurren en cierta medida a la aplicación de juicios subjetivos en casos específicos. El resto de las entidades utilizan valores unitarios preestablecidos, modificándolos de acuerdo a criterios del perito valuador.

F. Uno de los objetivos fundamentales del Catastro está relacionado con el impuesto predial, ahora de carácter municipal, pero este orden de Gobierno no ha participado debidamente en las actividades catastrales. Por virtud de los convenios de Administración de Contri-

buciones, los Gobiernos de los Estados realizan muchas de las tareas, por ejemplo recaudación y administración de este impuesto, y carga un costo sobre la recaudación. En consecuencia, no existe infraestructura administrativa y recursos municipales dedicados a este fin.

La función catastral se ha entendido en forma equivocada, llegando a extremos en que la autoridad municipal presenta resistencia y obstáculo a los trabajos catastrales.

G. Hay una mezcla de los sujetos fiscales en el catastro y falta de articulación con las variadas disposiciones fiscales y el catastro.

La inoportuna actividad del Catastro o la ausencia de la misma ha originado que otras autoridades fiscales ejerzan funciones catastrales. Esto se observa por ejemplo con oficinas rentísticas que asignan claves catastrales, registro de predios y valuación, así como de transacciones inmobiliarias, sin la coordinación del catastro o el registro público. Así funcionan múltiples padrones con datos y con registros distintos. De aquí que la situación del Catastro y del Registro frente a los particulares es delicada, pues es esta dependencia la que recibe las impugnaciones y recursos administrativos sin tener en muchos casos la responsabilidad del acto de autoridad que la originó.

H. La mayoría de los textos legales declaran de utilidad pública al Catastro, por ejemplo Querétaro y Tabasco; y por técnica legislativa deberán decir que son de interés general y orden público, como en el caso de Morelos, ya que lo primero significa en su sentido jurídico una causal para expropiar por utilidad pública y el segundo se refiere a su aplicación preferente frente a otros ordenamientos que pudieran ser contradictorios.

Hay Estados que no hacen pronunciamiento al respecto como Guanajuato, Yucatán, Nayarit y Campeche.

I. En cuanto a las definiciones que se hacen del Catastro, se limitan a decir que son para el conocimiento de las características cuantitativas y cualitativas de la propiedad raíz; o que son los procedimientos técnicos que detallan, valorizan y registran bienes inmuebles en el Estado. En estos tipos de definición por lo demasiado general, resultan vagas pues cualquier contenido puede ser el que se les imprima, o el que se les quiera dar de manera administrativa.

Hay Estados cuya legislación establece una definición de catastro: Querétaro, Yucatán, Nayarit, Tabasco, Sonora y Colima; otros son totalmente omisos a tal definición: Guanajuato, Oaxaca, Morelos, Campeche y Sonora.

J. En general, el que se señale o no el rango jerárquico de las autoridades catastrales no es tan importante como el que las atribuciones que deba de ejercer estén bien o mal definidas. En la mayoría de los textos legales en materia de catastro, le dan mayor peso específico a definir quién es la autoridad competente y su ubicación jerárquica, que una clara definición de sus atribuciones. Por lo mismo no se define la naturaleza administrativa del catastro, sino más bien se colige de algunas expresiones legales que son centralizadas, o que hay elemento de desconcentración o descentralización.

Por estas razones y toda vez que las Leyes de Catastro datan de varios años atrás, se encuentran dificultades en conceptos como el tipo de propiedad, valores unitarios y proceso de valuación, obligaciones de los particulares, coordinación entre autoridades, etc.

La jerarquía administrativa que tiene el Catastro frente a otras unidades tanto del Gobierno estatal como de los Gobiernos municipales con las cuales interactúan, hacen difícil la relación institucional por la responsabilidad administrativa, nivel técnico, personal, ámbito de acción, volúmenes de trabajo, servicios de atención al público y a

dependencias federales y estatales y de coordinación con áreas ajenas.

En síntesis no se da certeza jurídica a los particulares sobre la autoridad catastral, su organización y sus funciones.

K. En cuanto a los procedimientos y mecanismos que impiden otorgar mayor certeza jurídica de las operaciones catastrales, encontramos que en muchos casos, no se ordena que al integrar la Boleta Catastral, se debe de entregar el asiento registral y viceversa, para los efectos legales procedentes. Asimismo no se ordena un documento que presente el particular con los datos catastrales pertinentes.

L. Por otra parte los procedimientos para la inscripción catastral, además de otros actos de valoración, no prevén procedimientos autoritarios cuando los particulares no cumplen con las obligaciones relativas a su cargo.

Por lo que toca a los mecanismos que aseguren al poder público el estricto cumplimiento de las obligaciones en materia catastral, se observó en las leyes de los Estados de Guanajuato, Oaxaca, Colima y Campeche que no hay amplitud de las hipótesis de ilícitos y de sanciones y medidas de seguridad; ni hay reglas claras para las notificaciones e inspecciones.

En algunos Estados remiten a las infracciones que señale el Código Fiscal, como por ejemplo en Tabasco.

M. Por último hay vaguedades respecto a los recursos administrativos frente a la autoridad, se señalan recursos variados, en algunos Estados por ejemplo: Yucatán dispone el de revocación y el de revisión; Querétaro el de inconformidad, otros sólo el de revocación, cuando quizás sólo convenga señalar un solo.

Respecto de las políticas y propósitos que ordenan el trabajo.

De la revisión de las disposiciones en la materia, en relación a las políticas y propósitos, se llegó a los siguientes resultados.

A. Se observa todavía en algunas áreas de la estructura gubernamental y en la actividad pública sistemas atrasados en la actividad catastral que dificultan una respuesta adecuada a los problemas y propósitos para los que fueron creados, particularmente aquellos que tienen su expresión en el orden de Gobierno municipal, que impiden la plena autonomía hacendaria y de gestión que le otorga nuestra Constitución.

Todo ello es el resultado de factores jurídicos, administrativos, técnico-operativos y de coordinación entre las dependencia que intervienen.

Los cambios sociales y la velocidad con que estos se dan, han hecho obsoletos los procedimientos catastrales, que la información se torne inconsistente, desactualizada e insuficiente para toma de decisiones, tanto en los aspectos fiscales, como los de planeación y programación y los de control de obra e inversión pública.

La operación y actividades catastrales no dan cuenta plenamente a los distintos aspectos técnicos, estadísticos, fiscales, económicos, sociales y jurídicos que debe recoger. No señalan, por lo mismo, las consecuencias, ni las finalidades precisas que deben de buscar con su operación.

Los catastros no dan plena cuenta del inventario cualitativo y cuantitativo de la propiedad y sus valores; dejan de lado la expresión de la información de las características urbanísticas, infraestructura, equipamiento y servicios, así como los usos del suelo actuales, su potencial futuro y los usos, destinos, reservas y provisiones de suelo programados.

Podemos afirmar que en muchos casos la operación catastral no cumple

con sus objetivos fundamentales de proporcionar información a las demás dependencias públicas y en general a la sociedad para la programación de acciones e inversiones, y ser un elemento de equidad para la política tributaria sobre la propiedad raíz.

Además, de que no se contemplan distintos tipos de municipios y las reglas que se aplicarán según la clasificación que se haga de ellos, tampoco se señalan los criterios y reglas para la definición de zonas homogéneas.

B. En la estructura administrativa que opera los catastros, no siempre se tienen mandos intermedios que permitan normar el trabajo, pues de los mandos superiores pasan directamente a los que tienen características operativas. Asimismo, no es clara la diferencia y división de trabajos entre oficinas centrales y las propias de cada lugar donde hay oficinas desconcentradas ya que estas que se convierten en "maquiladoras" de un trabajo que se revisa centralmente. Los trámites y la atención al público se centraliza, haciendo ineficiente el trabajo.

Cuando hay ciertos esquemas de desconcentración las oficinas delegadas no responden a las demandas de los usuarios, ya sea por la amplitud geográfica de sus jurisdicciones como por la falta de recursos y facultades para resolver localmente las solicitudes.

La organización de las oficinas delegadas no les permiten atender los rezagos de valuación y en general de los procesos catastrales. La carencia de facultades expresas hace que, por ejemplo que el trámite más común, las resoluciones de valor, se autoricen centralmente.

Los trámites catastrales que realiza el público se dificultan porque la estructura del Catastro no es la idónea, o porque está centralizada, o porque cuando es desconcentrada es insuficiente y no permite una atención adecuada y oportuna al causante.

Como resultado de estas deficiencias, los valores catastrales perdieron su relación con la realidad del país, aunado a los procesos inflacionarios que han modificado sustancialmente la situación del mercado inmobiliario.

Los catastros en los Estados, han tenido un desarrollo irregular, correspondiendo a las entidades más desarrolladas económicamente, los mejores sistemas y tecnologías.

C. Se carece de mecanismos que ordenen la permanente actualización en el Padrón Catastral para tener al día a la información existente de cada registro.

Los Catastros de cada Estado si bien consignan mecanismos para la actualización catastral, no establecen procedimientos o consecuencias forzosas para asegurar su cumplimiento, ni medidas de auto ajuste en la valoración catastral, ante el proceso de inflación económica.

Se estima que existe un elevado porcentaje de desactualizaciones de los registros, por la falta de conocimiento y conciencia de las obligaciones que la Ley de Catastro dispone, para que los particulares informen de los cambios que ocurran a la propiedad, y por lo mismo falta en la definición de medidas preventivas o de sanciones en su caso; pues no hay órdenes de que todo lo que altere la información y los valores se inscriba y definir, para ello, distintas hipótesis. No se definen los mecanismos claros para las altas y bajas catastrales, ni se establecen las hipótesis de revaluación, por ejemplo en materia de fraccionamientos y condominios, para registrar el inicio y la terminación de la obra pública o privada, para el caso de intercambio inmobiliario o cuando se dan regularizaciones en la tenencia de la tierra.

De esta manera, en muchos casos, no se identifican ni las fases y operaciones, ni los responsables de ellas.

Otro aspecto lo constituye el hecho de que extensas áreas de las ciudades, no están incorporadas al Padrón Catastral, sin mencionar la omisión en el registro, prácticamente del total de los predios rústicos. Prácticamente todas las zonas de crecimiento reciente en ciudades, ya sea por mecanismos de regularización de la tenencia o por estar invadidos, o los casos de algunos fraccionamientos autorizados, no están totalmente incorporadas al Padrón.

La base cartográfica es atrasada y obsoleta para registrar nuevas áreas de crecimiento y tener una referencia geográfica de la información que se capte, pues no se ordenan los modos de captar información cartográfica realizada en otras dependencias.

D. No existen mecanismos de coordinación entre los ayuntamientos y con otras dependencias del Ejecutivo Estatal a propósito de aquellos programas que inciden en la propiedad raíz, para de esta manera hacer que fluya la información de cambios técnicos o administrativos a la propiedad a efecto de realizar el trabajo catastral.

No se definen las ligas entre los procedimientos de gestión urbana con los formatos del Catastro.

Las incorporaciones de nuevos predios al Padrón se realizan individualmente y casi siempre en forma casuística, en base a trabajo de campo que no puede resolver sino una mínima parte de la necesidad, en cambio, no se ordenan trabajos por áreas o zonas homogéneas.

No se ordena que las formas que expidan las máquinas computadoras tengan validez legal.

E. Los esfuerzos para investigar y proponer valores de terreno y construcciones como base para la determinación de los valores catastrales, y para realizar actualizaciones de estos valores sobre la base de un método de

ajuste no han sido claros y desde luego no tienen su expresión clara en la Ley.

Hemos reiterado que el texto legal no siempre sienta las bases, ni los lineamientos para la valoración; en cambio señala procedimientos discrecionales por parte de la autoridad para ese efecto, sin definir mecanismos para variar los valores automáticamente.

No se señala con claridad el órgano o los mecanismos para investigar y proponer nuevos valores, por lo que esta fundación de la Autoridad Catastral, en muchos casos no se cumple.

La notificación al propietario con deficientes y el catastro tiene toda la carga, pues no permite notificaciones con documentación de aerofotografía, con la consiguiente falta de claridad en la identificación inmobiliaria y sus consecuencias.

Los certificados de valores catastra-

les tienen tiempo de validez muy corto y no se preveen sus mecanismos de ajuste para ampliar su cobertura en tiempo.

Por otra parte los procesos de consulta para la determinación de valores son complejos; la Autoridad Catastral se ve frecuentemente impugnada por los particulares debido al carácter subjetivo y discrecional de los procesos de valuación y de los valores que se aplican.

Por último, es conveniente mencionar que en algunos Estados otras autoridades fiscales han venido suplantando en algunos casos a la Autoridad Catastral al determinar valores y asignar claves catastrales para efectos de recaudación de impuestos, información que muchas veces no es del conocimiento del Catastro, lo que da origen a la existencia de hecho a dos padrones de predios: el de las oficinas rentísticas y el padrón desactualizado de Catastro, y en ambos los valores son distintos.