



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA
DE MÉXICO**

FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES

CUAUTITLÁN

**MANUAL PARA LA DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO
PREDIAL EN EL MUNICIPIO DE TECÁMAC
ESTADO DE MÉXICO**

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE:

LICENCIADO EN CONTADURÍA

P R E S E N T A :

OMAR FUENTES ISLAS

ASESOR: M. A. DANIEL HERRERA GARCÍA

FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES CUAUTITLAN
UNIDAD DE LA ADMINISTRACION ESCOLAR
DEPARTAMENTO DE EXAMENES PROFESIONALES



ASUNTO: VOTOS APROBATORIOS

U. N. X. M.
FACULTAD DE ESTUDIOS
SUPERIORES CUAUTITLAN



DEPARTAMENTO DE
EXAMENES PROFESIONALES

ATN: Q. Ma. del Carmen García Mijares
Jefe del Departamento de Exámenes
Profesionales de la FES Cuautitlán

DR. JUAN ANTONIO MONTARAZ CRESPO
DIRECTOR DE LA FES CUAUTITLAN
P R E S E N T E

Con base en el art. 28 del Reglamento General de Exámenes, nos permitimos comunicar a usted que revisamos la TESIS:

Manual para la determinación del impuesto predial en el
Municipio de Tecámac Estado de México

que presenta el pasante: Omar Fuentes Islas
con número de cuenta: 09212333-3 para obtener el título de :
Licenciado en Contaduría

Considerando que dicho trabajo reúne los requisitos necesarios para ser discutido en el EXAMEN PROFESIONAL correspondiente, otorgamos nuestro VOTO APROBATORIO.

ATENTAMENTE
"POR MI RAZA HABLARA EL ESPIRITU"

Cuautitlán Izcalli, Méx. a 08 de Agosto de 2005

PRESIDENTE C.P. Jorge López Marín
VOCAL M.A. Ma. Esther Monroy Baldi
SECRETARIO M.A. Daniel Herrera García
PRIMER SUPLENTE MCF. Olga Antonio Lugo
SEGUNDO SUPLENTE C.P. Dionicio Montes Molina

AGRADECIMIENTOS

A DIOS por estar presente en cada una de sus manifestaciones en la trayectoria de mi vida, en especial a mis padres, abuelos, hermanos, al M.A. Daniel por su tiempo y consejos para el termino de este último esfuerzo académico, a la mujer que ha marcado una nueva etapa en mi vida, Maricruz.

A la Universidad Nacional Autónoma de México por mi formación profesional y mi pensamiento humanista.

“Por mi raza hablara el espíritu”

GRACIAS

ÍNDICE

PÁG.

CONTENIDO

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

OBJETIVO

INTRODUCCIÓN	1
CAPÍTULO 1 MUNICIPIO DE TECÁMAC ESTADO DE MÉXICO	3
1.1 Delimitación geográfica	5
1.2 Medios físicos	7
1.2.1 Geología	7
1.2.2 Orografía	8
1.2.3 Clima	8
1.2.4 Riesgos geológicos	9
1.2.5 tipos de suelo	10
1.3 Situación económica del Municipio	12
CAPÍTULO 2 IMPUESTO PREDIAL	17
2.1 Marco referencial	17
2.2 Usos y costumbres para el cobro del impuesto predial en Tecámac Estado de México	24

CAPÍTULO 3 SUSTENTO LEGAL DEL IMPUESTO PREDIAL EN TECÁMAC ESTADO DE MÉXICO	29
3.1 Código Financiero del Estado de Mexico y Municipios	31
3.2 Ley de Ingresos de los Municipios del Estado de México para el año 2005	36
3.3 Del título quinto del Código Financiero del Estado de México y Municipios denominado Catastro	40
CAPÍTULO 4 COMO SE DEBE DE REALIZAR LA DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL EN TECÁMAC ESTADO DE MÉXICO	48
4.1 Valor catastral	49
4.2 Sujeto del impuesto predial	65
4.3 Objeto del impuesto predial	82
4.4 Base a utilizar para la determinación del impuesto predial	82
4.5 Tasa de aplicación al impuesto predial	85
4.6 Tarifa para el cálculo del impuesto predial	85
4.7 Tabla de porcentaje de disminución en predios que pagan por primera vez	86
CAPÍTULO 5 MANUAL PROPUESTO POR ESTA TESIS PARA LA DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL EN TECÁMAC ESTADO DE MÉXICO	88
5.1 Procedimiento para la determinación del impuesto predial	88

CAPÍTULO 6 COMPARACIÓN ENTRE USOS Y COSTUMBRES DE COMO SE VIENE DETERMINANDO DICHO IMPUESTO Vs. LA PROPUESTA EN ESTE TRABAJO DE TESIS	92
6.1 Comparación de usos y costumbres, y lo propuesto por esta tesis para la determinación del impuesto predial	93

CONCLUSIÓN

BIBLIOGRAFÍA

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

La mayoría de los contribuyentes desconocemos el sujeto, objeto, base, tasa, tarifa y tabla existentes para el pago del impuesto predial, esto genera un aumento en cuanto al pago de contribuciones para el contribuyente, gran número de veces sin justificar; por el desconocimiento incluso hasta de la misma autoridad Municipal de Tecámac Estado de México

OBJETIVO

Dar a conocer el procedimiento de cómo se debe de calcular el impuesto predial, en el Municipio de Tecámac Estado de México en base a los lineamientos emitidos por la Legislación Estatal

INTRODUCCIÓN

El presente trabajo surge por la necesidad de conocer por parte del contribuyente de Tecámac Estado de México el proceso de determinación del impuesto predial en el Municipio, y comprender de manera sistemática el proceso que se utiliza para la determinación del impuesto predial.

Cabe resaltar la problemática por parte de las autoridades Municipales de Tecámac Estado de México por incrementar su padrón de contribuyentes al encontrarse con la dificultad de integrarlos, y mantener al corriente de pago a los ya registrados.

Por estudios de la Standard & poor's a 36 Municipios de México menciona que se encontró que el promedio recaudado respecto al PIB asciende a 0.3% mientras en otros países en igual situación de ingresos esta por arriba de un 2 y 4 % respectivamente y aunque el Congreso modifico el artículo 115 en su fracción IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos para dar mayor autonomía a nivel Municipal en la recaudación y administración fiscal, algunas fuentes de ingresos

económicos, como el cobro del impuesto predial, están reservadas exclusivamente a los Municipios.

Como es de comprender en gran medida al contribuyente de tener ese miedo al pago del impuesto predial y a la encrucijada de ¿estará pagando lo que realmente me corresponde?, ¿Por qué el vecino paga menos que yo? y así justificando el problema de pago.

Como estas y posiblemente muchas preguntas más en relación con el impuesto predial que muchas veces son motivo de que el contribuyente no pague o no realice el registro de su propiedad.

También se hace énfasis en cuanto a la determinación del impuesto predial en el Municipio de Tecámac se debe de realizar correctamente y no existir variaciones de cobro, que origine pagos anticonstitucionales, con esto afectar la economía familiar de los habitantes del Municipio de Tecámac Estado de México.

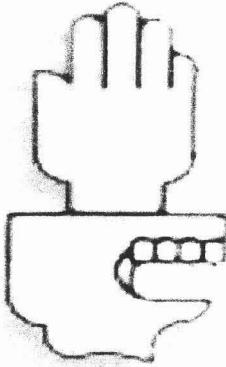
CAPÍTULO 1

MUNICIPIO DE TECÁMAC ESTADO DE MÉXICO

Tecámac es una palabra de origen náhuatl, se compone de las partículas tetl piedra; camatl, boca y la terminación c, que denota lugar. Esto es: “en la boca de piedra”.

El nombre oficial del Municipio es: Tecámac y la cabecera se denomina: Tecámac de Felipe Villanueva. El pueblo de Tecámac es de origen prehispánico, fundado por los Mexicas en el año de 1202. El agregado de Felipe Villanueva a la cabecera municipal, se aplicó conforme a la Ley Orgánica Municipal, con fecha del 25 de abril de 1957.

El **glifo** representativo del Municipio se muestra a continuación:



Una de las primeras pictografías respecto a Tecámac es la del manuscrito conocido como Manuscrito de pleito de tierras, en donde aparece una boca abierta y encima una mano estilizada con uñas alargadas la boca con dentadura arriba, se representa camatl, es decir boca.

Durante el gobierno del licenciado Alfredo del mazo, el glifo se estilizo conservando la mano extendida, pero sin unas, la boca abierta y la dentadura de arriba.”

Fuente: Monografía Municipal de Tecámac.
Néstor Granillo Bojorges (1998) México Gobierno
del Estado de México p.16

El Municipio de Tecámac, es parte integrante de la división territorial, de la organización política y administrativa del Estado de México. Está gobernado por un Ayuntamiento de elección popular directa, presidido por el Presidente Municipal, no existiendo autoridad intermedia entre éste y el gobierno del Estado.

El Municipio de Tecámac, esta integrado por doce pueblos, cuarenta y tres colonias, cuatro barrios, siete ranchos, once ejidos y seis fraccionamientos urbanos.

1.1 Delimitación geográfica

El Municipio de Tecámac esta ubicado en la parte norte de la zona metropolitana de ciudad de México, la zona presenta un proceso dinámico de crecimiento e interdependencia entre el D.F. y los Municipios conurbados, conformando variadas condiciones, tanto sociales, como económicas, demográficas y políticas.

Cuenta con una superficie de 15,340.5 hectáreas. Se localiza en la porción norte del Estado de México, dentro del Valle Cuatlilán-Texcoco y colinda con los Municipios de Tizayuca Estado de Hidalgo al norte, Acolman, Ecatepec al sur, Temascalapa, Teotihuacan al este y Zumpango, Nextlalpan y Jaltenco al oeste, contando con las siguientes coordenadas geográficas extremas Instituto Nacional de Estadística, Geografía e informática 2002 (INEGI, 2002):

Altitud 2,260 msnm

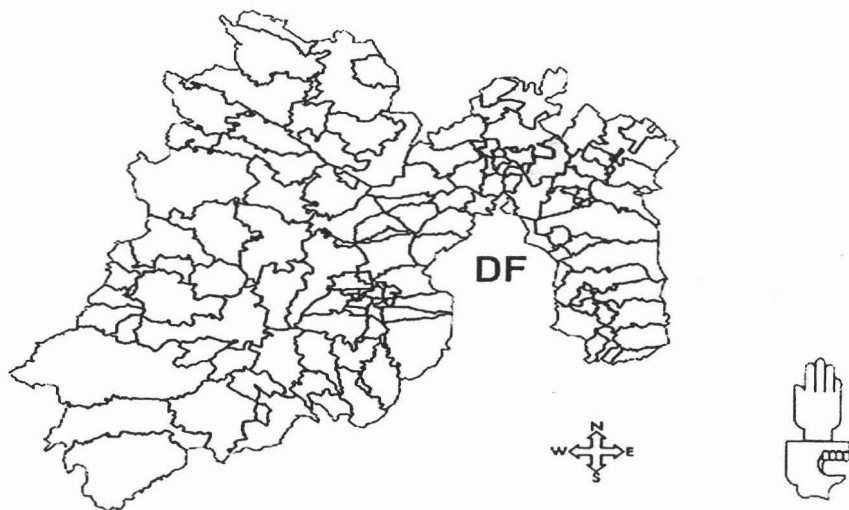
Latitud norte 19°43'31".

Latitud norte 19°48'29".

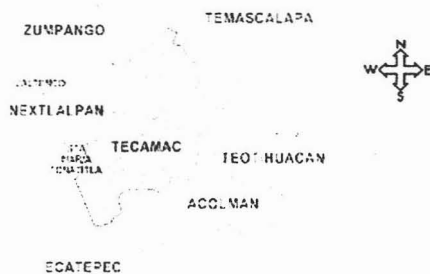
Longitud oeste 98°54'55".

Longitud oeste 98°58'41".

Tecámac su ubicación en relación al Estado de México



Tecámac y sus colindancias



1.2 Medios físicos

El Municipio cuenta con zonas planas, que predominan en el territorio municipal, ubicándose al centro y al poniente del Municipio; estas zonas representan 76% de la superficie municipal.

Las zonas semiplanas se localizan en la parte oriente y norte del Municipio, representando el 15% del territorio, dicha zonas no sobrepasan los 5 grados de pendiente por lo cual no representan limitaciones para el desarrollo urbano.

1.2.1 Geología

La estructura geológica está compuesta por seis tipos de roca:

“1. Aluvial: gravas y arenas gruesas. Se localiza en la parte suroeste y norte del Municipio., representando el 37% de la superficie municipal, la composición de este suelo limita las posibilidades de uso urbano.

2. Toba: roca caliza volcánica muy porosa, compuesto principalmente por carbonato de calcio vegetal. Este tipo de roca se encuentra en la parte oriente y centro del Municipio, este suelo es el segundo en extensión, además representa posibilidades para uso urbano.

3. Asociación arenisca-toba: roca sedimentaria con granulado grueso de cuarzo cimentado por sílice calcita u oxido de hierro esta asociación se localiza al norte y al sur del Municipio., debido a las características de las dos rocas sus posibilidades de uso urbano son de moderadas a altas.

4. Lacustre: Se localiza al poniente del Municipio, este tipo de roca esta formado por la intervención del agua y tiene posibilidades condicionadas para el desarrollo urbano.

5. Brecha volcánica basáltica: Esta distribuida en pequeñas partes al norte y al sur del Municipio, por sus características tiene posibilidades condicionadas de uso urbano.

6. Basalto: roca volcánica negra o verdosa muy dura. Este tipo de roca representa el 2% de la superficie municipal, se ubica al norte, distribuido en cuatro pequeñas islas, sus posibilidades de uso urbano son de moderadas a bajas.”¹

1.2.2 Orografía

Por estar ubicado el Municipio en un valle y orillas de lo que fuera el lago de Xaltocan, no cuenta con ningún sistema montañoso en la región del Municipio, únicamente posee tres cerros aislados, cerro de San Pablo con una altitud de 2,570 msnm(metros sobre el nivel del mar), Xoloc con 2470 msnm y Colorado con 2,370 msnm.

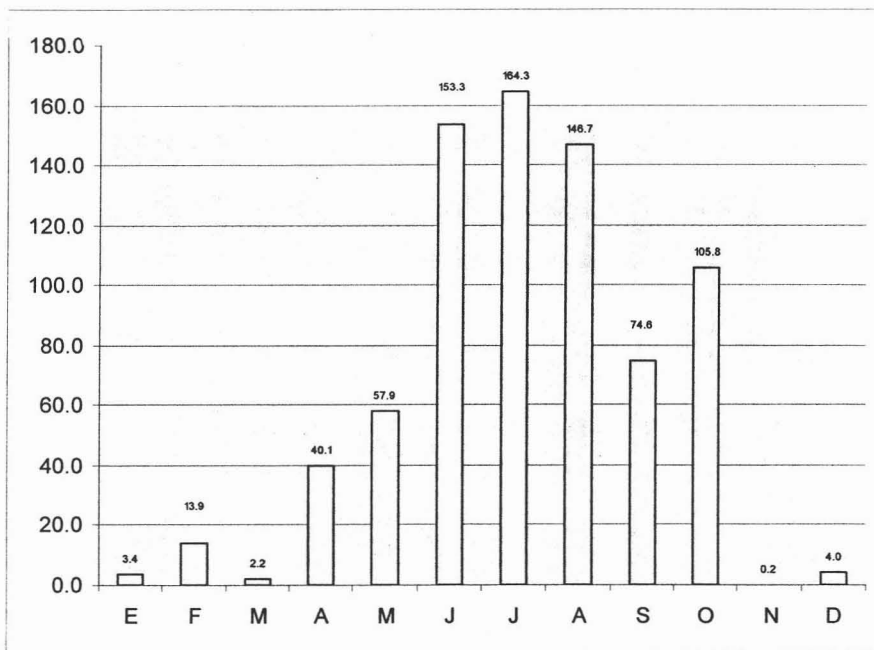
1.2.3 Clima

El Municipio de Tecámac predomina el clima templado semi-seco, cuenta con una temperatura promedio de 14.8 ° C, una máxima de 18.7 ° C entre los meses de junio-julio y una mínima de 10.7 ° C entre los meses de diciembre y enero. Este tipo de clima y temperatura es determinante para

¹ Plan de Desarrollo Estratégico Municipal de Tecámac (2005)

diciembre y enero. Este tipo de clima y temperatura es determinante para que la precipitación sea de 766.4 m.m. (milímetros), anuales en donde lo meses de mayor precipitación es de mayo a octubre. (Ver gráfica 1).

Gráfica 1. Precipitación promedio mensual m.m.



Fuente: Anuario Estadístico, México (INEGI), edición 2000

1.2.4 Riesgos geológicos

Son provocados por alteraciones en el subsuelo como fallas, grietas y fracturas entre otros; el Municipio presenta una fractura en la parte sur del fraccionamiento de Ojo de Agua, al Sur-poniente del Municipio, casi paralela al trayecto de la vialidad Ojo de Agua, dicha falla esta identificada, y con restricciones en su perímetro. En el resto del Municipio no se presenta ninguno de los elementos citados.

1.2.5 Tipos de suelo

“Feozem: Presenta dos unidades la dúrica y la normal; la dúrica presenta problemas potenciales de excavación y de drenaje para el uso urbano, además de presentar limitaciones para el uso agrícola, debido a que reduce la capacidad de nutrición y almacenamiento del agua. Tiene como sub-unidades al feozem aplico y feozem calcarico, estos suelos presentan lento drenaje interno y altos costos de excavación, además de presentar poca dureza y baja capacidad de carga que para el uso agrícola es de gran beneficio.

Esta ubicada al oriente del Municipio y representa el 60 % del territorio, así mismo El feozem normal esta localizado al centro y al poniente del Municipio..

Cambisol: Sus unidades son; cambisol eútrico y cambisol clásico, es suelo pobre en materia orgánica y permeables al agua, por lo cual presenta limitaciones en el uso agrícola, sin embargo para el uso urbano tiene posibilidades de desarrollo.

Se ubica al norte y sur del Municipio., representa aproximadamente el 15 % de su territorio.

Solonchak: Sus sub-unidades son el solonchak mólico y solonchak órtico, el primero es rico en sales y materia orgánica, el segundo presenta bastante salinidad. Debido a la salinidad representa limitaciones para la agricultura, es un suelo corrosivo y disperso, por lo cual presenta restricciones para el uso urbano su textura es arenosa dispersa de color gris.

Se localiza en la parte poniente del Municipio. representa el 18% del territorio.

Litosol: Se caracteriza por tener una capa superficial menor de 10 centímetros de profundidad y están limitadas por roca, tepetate o caliche duro son de color gris muy oscuro o negro, son de textura arcillosa arenosa su contenido de materia orgánica es de moderada a pobre y son susceptibles a erosionarse. En tanto que para el uso urbano depende de la pendiente donde se encuentre.

Se ubica en la parte norte del Municipio, en las zonas altas, es poco significativa, apto para el uso agrícola.”²

Asociación vertisol-solonchak: Son suelos que se desarrollan en los climas semisecos y templados en donde hay una estación seca y otra lluviosa, son de origen residual, son de color gris oscuro o negro, presentan gran contenido de materia orgánica pero al estar asociado con el solonchak presenta bastante salinidad en sequía son muy duros y cuando están húmedos muy pegajosos.

Tiene poca superficie en el Municipio, presentando restricciones para el uso agrícola y urbano, sin embargo no es significativo en el Municipio., ubicándose en la zona poniente del Municipio.

Equipamiento urbano de suelo

El suelo para equipamiento y servicios urbanos abarca una superficie de 175.23 hectáreas, que representan el 1.14% de la superficie urbana municipal. A partir de esto se estima que por cada habitante se tienen 10.13 m² de equipamiento.

² Plan de Desarrollo Estratégico Municipal de Tecámac (2005)

En cuanto a la infraestructura que se tiene en los suelos de tipo urbano son, el servicio de agua, se ofrece en 30,194 domicilios con una cobertura del 90% a nivel Municipal, el abasto se realiza a través de red hidráulica y cuenta con 22 pozos profundos administrados por el organismo operador del sistema de agua potable (ODAPAS), además de 9 pozos administrados por comités locales del agua.

El servicio de drenaje cubre el 85% de las viviendas a nivel Municipal, pero algunos poblados cuentan con una cobertura menor como San Pedro Atzompa (25%), ampliación Esmeralda (20%), fraccionamiento Santo Tomás (40%) y Santo Domingo (50%).

Con relación al servicio de energía eléctrica, se tienen registradas 31,010 viviendas con este servicio, de un total de 31,213 viviendas existentes en el Municipio., lo que nos da un 99.34% de la vivienda electrificada. (INEGI, censo 2000)

1.3 Situación económica del Municipio

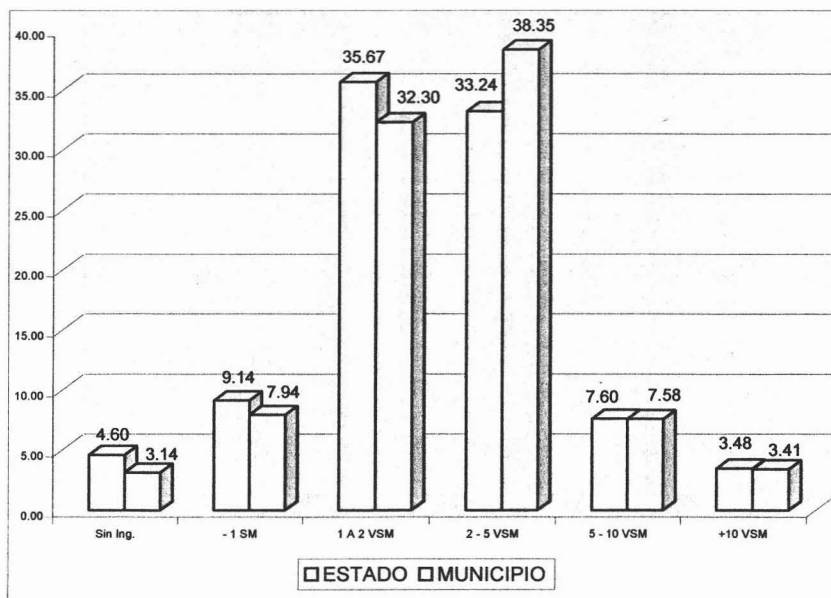
La población ocupada del Municipio en el año 2000 presenta una aguda polarización en la distribución del ingreso, pues sólo el 3.41% ó 2,011 personas económicamente activas obtuvo más de 10 veces el salario mínimo mensual, en tanto que el 70.65% ó 41,635 personas económicamente activas recibió menos de 5 v.s.m. (veces el salario mínimo). De un total poblacional de 58, 928 personas económicamente activas en el Municipio, en la siguiente tabla y gráfica se muestra la diferencia de ingresos entre Estado de México y Municipio de Tecámac (ver tabla 1 y gráfica 2)

Tabla 1. De Personas Económicamente Activas (PEA) por el nivel de ingresos

Fuente: Censo General de Población y Vivienda 2000. INEGI

Grupo de ingreso	Estado PEA	Estado %	Municipio PEA	Municipio %
Sin ingresos	205,347	4.60	1,853	3.14
-1 s.m	407,790	9.14	4,680	7.94
1 a 2 v. s.m	1,591,736	35.67	19,034	32.30
2-5 v.s.m	1,483,080	33.24	22,601	38.35
5-10 v.s.m	339,031	7.60	4,469	7.58
+10 v.s.m.	155,161	3.48	2,011	3.41
No especificado	280,216	6.28	4,280	7.26
TOTAL	4,462,361	100.00	58,928	100.00

Gráfica 2 Nivel de ingresos, Estado – Municipio.



Fuente: Censo General de Población y Vivienda 2000. INEGI.

Las principales actividades económicas que se desarrollan en el Municipio. conforme a los distintos sectores productivos son:

En lo que se refiere al comercio cuenta con una diversidad y el mayor número de giros es comercial, alimenticio, siguiendo en cantidad los giros no alimenticios. Respecto a establecimientos llamados puestos fijos y semifijos en la vía pública, desafortunadamente se han concentrado en la cabecera municipal, esta problemática se ha venido generando por la baja apertura de fuentes de empleo, y la mayor parte de la población pone su negocio familiar sin contar con lineamientos en cuanto a la ocupación de la vía pública fomentando así el comercio informal y que a la vez en un tiempo no muy largo, esto genere como en todos lugares piensan que al pagar el derecho de piso se exijan derechos aun a costa de la población, esto genera que el comercio formal poco a poco también saque su mercancía e invada la vía pública ocasionando incluso accidentes peatonales ya que tienen que ir los peatones en el arrollo vehicular.

Industria

Hasta la fecha no se ha consolidado un complejo industrial, pero existen alrededor de 43 industrias. El proyecto de la zona industrial a futuro, varía en la parte norte del Municipio.. Entre las industrias establecidas destacan por su importancia, las siguientes: avigrupo, fábrica piezas metálicas para la industria; y Embotelladora Metropolitana (Pepsi) que produce gaseosas esto es lo que ha generado que la mayor parte de la población emigre a el Distrito Federal en busca de empleo.

Agricultura

Las actividades agrícolas en Tecámac, cada día van siendo menos significativas, debido en parte a la falta de apoyos al campo y otro debido a la falta de conciencia de los ejidatarios, al vender sus tierras para la creación de asentamientos humanos irregulares, o el abandono de las mismas, también en la mayoría de las ocasiones vendan sus tierras para que sean utilizadas en la construcción de complejos habitacionales esto ha generado la disminución de zonas de recarga en los mantos freáticos que a la larga generara el problema de escasez de agua y la desaparición de tierra de cultivo.

Ganadería

Al igual que la agricultura, debido a la falta de un proyecto bien definido en la materia la ganadería en Tecámac va siendo menos productiva, ya que actualmente en la ganadería y agricultura el espacio cada vez va siendo mas limitado ya que como se menciona las tierras están siendo ocupadas para uso habitacional o industrial y las zonas de pastizales han desaparecido ahora lo que se crían son animales domésticos y de corral.

Servicios turísticos y comerciales

Son pocos los servicios que se ofrecen dentro del territorio, tan sólo se cuenta con 4 hoteles, algunos restaurantes de buen nivel y algunas agencias de viajes. En el aspecto turístico hace falta programas adecuados para explotar lo poco que se tiene de infraestructura turística ya que esta va desapareciendo por el desarrollo o crecimiento demográfico tan elevado.

El Plan del Centro de Población Estratégico de Tecámac, fue aprobado en 1984, documento que aprueba e introduce modificaciones en 2002, que tienen por objeto precisar los límites de crecimiento urbano de dicho centro, adecuar las cifras de población y sus proyecciones, mejorar la estructura urbana prevista, así como regular en forma más detallada los usos del suelo. Sin embargo, el Municipio. no ha contado con un plan de desarrollo municipal acorde a las necesidades socioeconómicas de sus habitantes, por lo que su estructura urbana es desordenada.

Las actividades económicas del Municipio., se distribuyen de la siguiente forma: sector primario (agricultura y ganadería) 20%, sector secundario (industria, minería, talleres de maquila) 35%, sector terciario (comercio y servicios) 45%.

Es importante señalar que la ubicación de Tecámac se considera estratégica por su cercanía con las zonas industriales de Ecatepec y Tizayuca, y sobre todo por su disponibilidad de suelo, a pesar del crecimiento social experimentado durante las décadas de los setentas y ochentas. Por lo tanto, al Municipio. se le considera con gran potencial para el desarrollo económico y urbano, por lo que el fenómeno migratorio sería un elemento de impulso para el Municipio. pero consiente y bien organizado por parte de la autoridades.

CAPÍTULO 2

IMPUESTO PREDIAL

Dentro de la Legislación y doctrina mexicana se han elaborado diversas clasificaciones de los recursos fiscales Municipales, citándose como las más importantes formuladas por el Estado de México para sus Municipios, dentro de los cuales se trata el de mayor interés recaudatorio como es el impuesto predial.

2.1 Marco referencial

El estudio de las disposiciones fiscales no es nada fácil, por lo cual es importante mencionar algunas reglas básicas, con la finalidad de hacerlo más comprensible para su correcta aplicación.

Las disposiciones fiscales siempre se aplicaran en forma estricta, es decir, dando a la norma un alcance igual al de los términos literales usados (a la letra), pero siempre en armonía, sin alterar su esencia.

El estudio de las disposiciones fiscales se debe realizar, relacionando la implicación que tiene un Artículo determinado con otros, con el objeto de abarcar todo el panorama del tema. Esto es lo que se llama correlacionar las disposiciones fiscales. La solución de un problema no se encuentra en un solo Artículo de las Leyes, por lo que es necesario analizar otros Artículos o disposiciones de la Ley o de otras Leyes y reglamentos.

Es importante traducir las disposiciones fiscales en formulas y después a números, para una mejor interpretación o comprensión de las mismas siempre partiendo de lo general para llegar a lo particular, y así darle solución a un problema fiscal, es muy importante identificarlo plenamente, se deben conocer todas y cada una de las características que lo integran; para comprender un poco mas de lo que es el impuesto predial se debe de comenzar por lo primordial, el conocer el significado de lo que es un impuesto y sus características.

Para Fritz Fleiner los impuestos “son prestaciones que el Estado u otras corporaciones del derecho público exigen en forma unilateral y de manera general a los ciudadanos para cubrir necesidades económicas”.³

Con apoyo en el maestro Emilio Margain Manautou, comenta “son prestaciones que obligatoriamente deben de dar los particulares al estado”⁴.

La definición de impuestos en el ámbito Municipal, nuestra legislación local en el Artículo 9 primer párrafo del Código Financiero del Estado de México y Municipios, admite la necesidad de que el contribuyente realice los actos gravados, al señalar que “impuestos son los establecidos en este Código que

³ Margain Manautou Emilio. Introducción al estudio del derecho tributario mexicano (1999) México Edit Porrúa p 54.

⁴ Ibid

deben de pagar las personas físicas o jurídico colectivas, que se encuentren en la situación jurídica o de hecho previstas por el mismo y que sean distintos a los señalados en las fracciones II, III de este Artículo.”⁵ (Derechos y aportaciones de mejoras)

La definición de predio por parte del IGECEM como objeto del impuesto predial Municipal es:

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

Este a su vez se deriva en:

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

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

De ahí se deduce que el impuesto predial es la contribución local que se debe de cubrir a favor del Gobierno Municipal dentro de la jurisdicción territorial, la cual corre a cargo de las personas físicas o jurídico colectivas que posean título de dueño del suelo o terreno rustico o urbano, así como de las construcciones y accesorios adheridos a el de manera inseparable.

⁵ Margain Manautou Emilio introducción al estudio del derecho tributario mexicano (1999) Mexico Edit Porrúa p 55.

El impuesto predial es uno de los que esta contemplado dentro de la Ley de Ingresos Municipales, para entender la obligatoriedad que guarda este impuesto se deben de razonar las siguientes características:

1ª. Debe establecerse a través de una Ley: El Artículo 31, fracción IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece la obligación general que tenemos los mexicanos de contribuir al gasto publico de la manera proporcional y equitativa que dispongan las leyes, y el 73, fracción VII del mismo ordenamiento se dispone de las facultades del congreso para imponer las contribuciones necesarias a cubrir el presupuesto, salvo el decreto – Ley y decreto-delegado.

2ª. El pago del impuesto debe ser obligatorio. El Artículo 31, fracción IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece la obligación general que tenemos los mexicanos de contribuir al gasto publico. Esta obligación deriva de la necesidad de dotar al Estado Mexicano de los medios suficientes para que se satisfaga las necesidades públicas o sociales a su cargo.

3ª. Debe ser proporcional y equitativa. El Artículo 31, fracción IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece los principios de proporcional y equitativa en los tributos; y radica la proporcionalidad en función de la respectiva capacidad económica de los contribuyentes y la equidad radica en la igualdad ante la misma Ley tributaria que lo establece o lo regula.

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos marca este tipo de situación que como mexicanos debemos de contribuir para el gasto público y

que el poder Legislativo debe de discutir y aprobar las contribuciones y su ordenamiento legal.

El impuesto predial en Tecámac se debe comprender que es la contribución que realiza toda persona física o jurídica colectiva por la posesión de bienes inmuebles dentro del Municipio., que establezca la Ley.

Los elementos de la relación tributaria según el Maestro Arnulfo Sánchez Miranda.

“Sujeto.

Son aquellos que participan directamente en la relación tributaria, de las obligaciones y de los derechos, previstos en las Leyes fiscales que de esta nacen.

Objeto:

Es la realidad económica sujeta a imposición, es decir lo que se grava; el hecho es aquello que hipotéticamente esta previsto en la norma, que al realizarse genera la obligación tributaria.

Base.

Es la cantidad o monto a la cual se le aplica la cuota, tarifa o tabla, para determinar las contribuciones a pagar. Esta base se determina de acuerdo con lo que indica la ley fiscal específica.

Tasa.

Es el porcentaje o tasa establecido en cada ley fiscal específica que se le aplica a la base, con el objeto de que el Estado reciba cierta cantidad de dinero por cada unidad tributaria.

Tarifa.

Por lo general, son un conjunto de columnas integradas por un límite inferior, superior, cuota fija y porcentaje, que a través de una serie de operaciones aritméticas (sobre la base), determina el impuesto a cargo del sujeto pasivo.”⁶

Se debe tener presente que la determinación del impuesto predial es en función de la actividad del catastro municipal y de su actualización y buen funcionamiento, ya que se determina por el valor catastral, este a su vez requiere de una serie de mecanismos legales y operativos.

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.

La finalidad fiscal del catastro se ha ampliado enormemente, convirtiéndose en un instrumento de importancia para apoyar el logro de objetivos diversos entre los que se encuentran:

- El 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 en los casos de la instauración de los servicios públicos en las localidades del Municipio.
- 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 socioeconómico de las diferentes regiones del

⁶ Sánchez Miranda Arnulfo Aplicación practica del Código Fiscal.(2001) México, Edit. ISEF, p-p 74 a la 82

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.

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. Por lo que, los valores catastrales también son de la competencia del gobierno estatal, en el caso en que los Municipios materialmente no puedan efectuarlos serán realizados por parte del Instituto de Geografía y Estadística Catastral del Estado de México (IGECEM).

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 como son; tener documentación física y electrónica por la autoridad, cartografía, asignación de clave única por contribuyente, firma de toda documentación elaborada por la autoridad y por el contribuyente,

sellos oficiales, formatos membretados, archivo clasificado por zona catastral y población, control de pagos, archivo de recibos, con el objeto de que toda la información generada tenga uniformidad y sea captada e interpretada con un mismo criterio.

2.2 Usos y costumbres para el cobro del impuesto predial en Tecámac Estado de México

Se debe de entrar en materia de consideración muy importante de la manera en como se viene determinando el impuesto predial en el Municipio de Tecámac, ya que se pueden observar diferencias notables que no deberían de existir, faltando así a los principios de proporcionalidad, equidad y legalidad previstos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; y en a la Ley de Ingresos de los Municipios del Estado de México en la cual se integra la tabla de valores a utilizar.

Para hacer una mejor explicación de estas diferencias se ejemplifica a continuación con material considerado de años anteriores donde es notorio el error de cálculo, y se realiza la determinación de cuanto debió de ser el pago de acuerdo a la manera legal del impuesto, y la cantidad determinada por la autoridad fiscal.

Copia de recibo oficial utilizado para el cobro de impuesto predial en Tecámac Estado de México

MUNICIPIO DE TECAMAC, ESTADO DE MEXICO
2000 - 2003
TESORERIA MUNICIPAL

REG. FED. C.
CLAVE CAJ: 9470104026000000

LIQUIDACION	
IMPORTE	
410502	RECARGOS
410506	EJECUCION
410501	MULTA
	BONIFICACION
	OTROS
TOTAL	\$ 313.00

VALOR CATASTRAL \$ 227,324.00

IMPUESTO PREDIAL

CONSTRUCCION

TECAMAC CENTRO

PERIODO DE PAGO DE Ene/2003 A Dic/2003 CLAVE DE PAGO 410101

REC 047 047 MUN 18-Ene-2003 FECHA

CAJA # 01 COLUMBA

Valor catastral
(Base del impuesto)

impuesto determinado
Bonificación por tercera edad

Total a pagar

En este ejemplo la base para determinar el impuesto predial es el valor catastral de \$227,324 asignado por el catastro municipal.

De acuerdo a la mecánica estipulada en el Código Financiero para el Estado de México las tablas a utilizar en ese año son:

Tabla 2. Gaceta de Gobierno emitida el 6 de diciembre de 2002 para el año fiscal 2003.

**RANGOS DE VALORES
CATASTRALES
(en pesos)**

RANGO	LIMITE INFERIOR	LIMITE SUPERIOR	CUOTA FIJA (en pesos)	FACTOR APLICARSE A RANGO	PARA CADA RANGO
1	1.	176,210.	120.65	0.000263	
2	176,211.	334,795.	167.40	0.001054	
3	334,796.	539,300.	334.80	0.001262	

RANGOS DE VALORES
CATASTRALES
(en pesos)

RANGO	LIMITE INFERIOR	LIMITE SUPERIOR	CUOTA FIJA (en pesos)	FACTOR APLICARSE A CADA RANGO	PARA CADA RANGO
4	539,301.	743,806.	593.25	0.001462	
5	743,807.	948,312.	892.60	0.001893	
6	948,313.	1,157,623.	1,280.20	0.002178	
7	1,157,624.	1,366,934.	1,736.45	0.002804	
8	1,366,935.	1,576,246.	2,323.80	0.003204	
9	1,576,247.	1,805,317.	2,994.90	0.003475	
10	1,805,318.	2,034,388.	3,791.15	0.003874	
11	2,034,389.	2,369,184.	4,679.10	0.003713	
12	2,369,185.	2,703,980.	5,922.95	0.004113	
13	2,703,981.	En adelante	7,300.75	0.003500	

El caso actual por el valor catastral se ubicaría en el rango (2) y el procedimiento es el siguiente:

Paso 1

Valor catastral – límite inferior del rango donde se encuentra el valor catastral.

$$227,324.00 - 176,211.00 = \$51,113$$

Paso 2

La diferencia de la operación anterior es multiplicada por el factor a aplicarse al rango (2)

$$51,113 * .001054 = \$53.87$$

Paso 3

Al resultado obtenido de la multiplicación se le suma la cuota fija en pesos igualmente encontrada en el rango (2) y el resultado es el impuesto determinado para ese año.

$$53.87 + 167.40 = \$ \mathbf{221.27}$$

En la actualidad es considerado el descuento de 50% para las personas de la tercera edad, pensionados y jubilados, por lo que el neto a pagar determinado es:

221.27- 110.63= **\$110.63 neto a pagar**

En el Código Financiero del Estado de México y Municipios refiere en el Artículo 112 que ningún contribuyente debe de pagar menos de 3 salarios mínimos generales de la zona geográfica que le corresponda, motivo por el cual el mínimo a pagar es de **\$ 120.65** (\$40.22 s.m.)

Como se puede observar, el impuesto predial determinado por la autoridad fiscal correspondiente no es el correcto ya que carece de sustento legal alguno, esto genera la inconformidad del contribuyente en cuanto al pago del mismo; por tener un **519.68 %** de aumento en cuanto a el impuesto real bien determinado, que para una persona sin ingresos fijos y de 70 años de edad es un sacrificio realizar el pago, además con errores de calculo, notorios solo cuando el contribuyente realice el calculo de su impuesto o compare con el de algún otro con similitudes de terreno, construcción y ubicación notara las variaciones, mientras tanto la autoridad argumenta que estos fueron cometidos en administraciones pasadas y que para su determinación en los años subsecuentes no tenga una respuesta favorable para el contribuyente, a la fecha que con este tipo de errores acepte que el impuesto esta mal calculado, diciendo que no pueden hacer nada ya que el impuesto no se puede modificar por lo que refiere el Artículo 12 de la Ley de Ingresos de los Municipio del Estado de México 2005, a su vez no se expliquen el ¿motivo del porque?, o en que circunstancias fue originado el cobro realizado en el año 2003 se ha aplicado en base a lo determinado en el 2002 y no con las tarifas autorizadas y actualizadas para ese año por la Legislatura local, manifestando a manera de

solución que su impuesto durante varios años no sufrirá incremento alguno por lo elevado de este.

También se debe hacer notorio que el pago del impuesto predial de acuerdo al Código Financiero del Estado de México y Municipios en el Artículo 112 menciona que, cuando es hasta de 3 salarios mínimos se debe realizar en una sola exhibición en los meses de enero o febrero.

Cuando el importe sea mayor de tres y hasta seis días de salario mínimo, el pago se podrá hacer hasta en dos exhibiciones que se deberán enterar durante los meses de enero y julio.

Cuando exceda de seis días de salario mínimo general, según decisión del contribuyente el pago se podrá dividir en seis partes iguales que deberá cubrir bimestralmente en los meses de enero, marzo, mayo, julio, septiembre y noviembre.

En la mayoría de los casos por uso y costumbre de la autoridad (periodos de pago), en donde el cobro lo realiza en una sola exhibición y también del contribuyente por desconocer y no hace valer este derecho que la Ley le da como etapas de pago y la autoridad lo requiere en una sola exhibición anual.

Es importante mencionar que la autoridad aclare, que los impuestos no podrán ser disminuidos en su base y tarifa; o exentarse de pago, argumentando que solo la Legislatura local está facultada para realizar este tipo de funciones, es correcto, esto en un calculo apegado a derecho sin faltar a los principios Constitucionales.

CAPÍTULO 3

SUSTENTO LEGAL DEL IMPUESTO PREDIAL EN TECÁMAC ESTADO DE MÉXICO

Se debe tener presente que como mexicanos con capacidad legal debemos contribuir al gasto público en los tres niveles del poder de Gobierno, Federal, Estatal y Municipal.

De acuerdo a la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en su título quinto en materia de impuestos se refiere a los Estados de la Federación y del Distrito Federal.

Enmarca en el Artículo 115 Fracción IV “Los Municipios administraran libremente su hacienda, la cual se formara de los rendimientos de los bienes que les pertenezcan; así como de las contribuciones y otros ingresos que las Legislaturas establezcan a su favor”⁷

⁷ Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (2005) México edit. Gómez Gómez Hnos. Editores, S de R.L. p. 85

El nacimiento de la obligación del ciudadano de pagar impuestos esta contenido en el Capítulo II Artículo 31 Fracción IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que establece:

“son obligaciones de los mexicanos:

Contribuir para los gastos públicos, así de la federación como del Distrito Federal o de los Municipios en que residan, de la manera proporcional y equitativa que dispongan las Leyes.”⁸

Referente ahora a la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México en materia de impuestos manifiesta en el Artículo 27 fracción II, es nuestro deber como vecinos del estado.

“Contribuir para los gastos públicos del Estado y los municipios donde residan o donde realicen actividades gravables, de la manera proporcional y equitativa que dispongan las Leyes según lo establecido por la Constitución Federal.”⁹

Después de haber leído los Artículos de nuestra Constitución Federal y Estatal vigentes, en cuanto a nuestra obligación como mexicanos de contribuir al gasto público de una manera general, se abordaran las disposiciones de Ley en materia de impuestos a manera particular, que por indicación expresa en el Código Financiero del Estado de México y Municipios señala en su título II *capítulo primero* Artículos 7 y 8.

Artículo 7.- “Para cubrir el gasto público y demás obligaciones a su cargo, el Estado y los Municipios percibirán en cada ejercicio fiscal los impuestos,

⁸Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (2005) México edit. Gómez Gómez Hnos. Editores. S de R.L p. 31

⁹ Ibid p.30

derechos, aportaciones de mejoras, productos, aprovechamientos, ingresos derivados de la coordinación hacendaría, e ingresos provenientes de financiamientos, establecidos en la Ley de Ingresos.”¹⁰

Artículo 8.- “Ninguna contribución podrá recaudarse si no está prevista en la Ley de Ingresos correspondiente. Sólo podrá destinarse un ingreso a un fin específico, cuando así lo disponga expresamente este Código, la Ley de Ingresos o el Presupuesto de Egresos.”¹¹

3.1 Código Financiero del Estado de México y Municipios

Ante la multiplicidad de Leyes que necesitan actualizarse, se decidió por parte de la Legislatura local del Estado de México la compilación, porque esto permite en un solo cuerpo Legislativo en el que todas las normas que se refieren a las finanzas públicas del Estado y los Municipios queden comprendidas, lo que permitirá una mayor seguridad jurídica y un más fácil manejo de la Ley.

Con esta idea se integró el proyecto de Código Financiero del Estado de México y Municipios, en el que quedan comprendidas disposiciones de 11 ordenamientos que en su conjunto contienen 960 Artículos, de los que 695 están vigentes y 265 fueron derogados.

Así, y con el contenido y principios de las 695 disposiciones vigentes, se integra el articulado del Código Financiero en 374 Artículos permanentes, lo que representa una depuración del 46%, cuidando que los principios permanecieran en esencia inalterados.

¹⁰ Código Financiero del Estado de México y Municipios (2005) México Gobierno del Estado de México p.11

¹¹ Idem

El proyecto establece normas genéricas para todo el ordenamiento, y en los principios de carácter fiscal como son la definición de los ingresos públicos, de las contribuciones, las reglas del domicilio, del nacimiento determinación, extinción y garantía de créditos fiscales, de la prescripción de créditos fiscales, las facultades de comprobación de la autoridad y la caducidad de las mismas, la autodeterminación de las contribuciones y su declaración al fisco; además de que se eliminan disposiciones de carácter reglamentario.

Los Artículos que a continuación se exponen son los de aplicación estricta en cuanto a los elementos jurídicos, de quienes están obligados a pagar impuesto predial, así como la determinación del mismo.

Artículo 107.- “Están obligadas al pago del impuesto predial las personas físicas y jurídicas colectivas que sean propietarias y poseedoras de inmuebles en el Estado.

Los propietarios y poseedores a que se refiere el párrafo anterior, deberán calcular anualmente el impuesto predial a su cargo y manifestarlo, en el mismo formato utilizado para determinar y declarar el valor catastral de sus inmuebles.”¹²

Artículo 108.- “La base del impuesto predial será el valor catastral declarado por los propietarios o poseedores de inmuebles, mediante manifestación que presenten ante la Tesorería Municipal de la jurisdicción que le corresponda y que esté determinado conforme a las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones publicadas en el periódico oficial.”¹³

¹² Código Financiero del Estado de México y municipios (2005) Gobierno del Estado de México

¹³ Idem

Artículo 109.- “El impuesto a pagar será la cantidad que resulte de aplicar al valor catastral la siguiente:

Tabla 3. Contenida en el Artículo 109

RANGOS CATASTRALES (en pesos)		DE VALORES		
RANGO	LIMITE INFERIOR	LIMITE SUPERIOR	CUOTA FIJA (en pesos)	FACTOR APLICARSE A RANGO PARA CADA
1	1	180,970.	132.00	0.000274
2	180,971.	343,840.	182.00	0.001115
3	343,841.	554,420.	364.00	0.001332
4	554,421.	763,890.	645.00	0.001550
5	763,891.	973,930.	970.00	0.001998
6	973,931.	1,188,880.	1,390.00	0.002324
7	1,188,881.	1,403,840.	1,890.00	0.002952
8	1,403,841.	1,618,840.	2,525.00	0.003393
9	1,618,841.	1,854,060.	3,255.00	0.003676
10	1,854,061.	2,100,310.	4,120.00	0.003917
11	2,100,311.	2,433,150.	5,085.00	0.004069
12	2,433,151.	2,780,990.	6,440.00	0.004296
13	2,780,991.	En adelante	7,935.00	0.003500

Fuente: Código Financiero del Estado de México y Municipios para el año 2005

El monto anual del impuesto a pagar, será el resultado de sumar a la cuota fija que corresponda de la tarifa, el resultado de multiplicar el factor aplicable previsto para cada rango, por la diferencia que exista entre el valor catastral del inmueble de que se trate y el valor catastral que se indica en el límite inferior del rango relativo.

Los Ayuntamientos acordarán a favor de pensionados, jubilados, personas con capacidades diferentes, adultos mayores, viudas sin ingresos fijos y aquellas personas físicas cuya percepción diaria no rebase tres salarios mínimos generales del área geográfica que corresponda, el otorgamiento de una bonificación de hasta el 50% en el pago de este impuesto, previa acreditación de los supuestos.

Los términos y condiciones en cuanto al otorgamiento de los apoyos indicados se determinarán en el correspondiente acuerdo de cabildo.”¹⁴

Artículo 110.- “Cuando se modifiquen los valores catastrales de los inmuebles, el impuesto que resulte de aplicar el nuevo valor, se pagará a partir del bimestre siguiente a la fecha de su modificación.”¹⁵

Artículo 111.- “Tratándose de predios destinados a panteones particulares, no se considera como subdivisión la entrega de lotes a perpetuidad, en estos casos, el impuesto se causará sobre la superficie que no hubiere sido entregada para el fin mencionado.

El propietario del panteón bimestralmente presentará ante las autoridades catastral y fiscal competentes, una relación de los actos o contratos por los que se haya transmitido la posesión de lotes para destinarse a sepulturas en que se indique la fecha y superficie, así como una lista de lotes cuya posesión haya revertido a su favor.”¹⁶

Artículo 112.- “El pago del impuesto se efectuará en una sola exhibición durante los meses de enero y febrero, cuando su importe sea hasta de tres días de salario mínimo general del área geográfica que corresponda a la ubicación del inmueble.

Cuando el importe sea mayor de tres y hasta seis días de salario mínimo, el pago se hará en dos exhibiciones que se enterarán durante los meses de enero y julio.

¹⁴ Idem

¹⁵ Ibid p.90

¹⁶ Idem

Cuando exceda de seis días de salario mínimo general, el pago se dividirá en seis partes iguales que se cubrirán bimestralmente en los meses de enero, marzo, mayo, julio, septiembre y noviembre.

El monto anual del impuesto predial a pagar, no podrá ser inferior al que resulte de aplicar al impuesto pagado en el ejercicio fiscal inmediato anterior, sin considerar las bonificaciones por pago anual anticipado y puntual cumplimiento, el factor de 1.0.

En todo caso, el importe anual del impuesto a pagar, no podrá ser inferior a tres días de salario mínimo general.

En el caso de terminación de construcciones, reconstrucciones, ampliaciones, vencimiento de la licencia de construcción o su prórroga, o cuando las edificaciones correspondientes sean habitadas u ocupadas aun sin estar terminadas, deberá de manifestarse ante la autoridad, en cuyo caso el impuesto resultante se pagará a partir del bimestre siguiente a la fecha en que ocurra el hecho o circunstancia.

Cuando se constituya el régimen de copropiedad o condominio o exista subdivisión, se calculará la nueva base y se pagará el impuesto a partir del bimestre siguiente a la fecha de autorización preventiva de la escritura pública correspondiente, a la terminación de las construcciones, a la ocupación de las mismas sin estar terminadas o a la autorización de la subdivisión correspondiente.

Si la copropiedad o el régimen de condominio se constituyen sin estar terminadas las construcciones, el impuesto se continuará pagando sobre la base de terreno.

Respecto de los créditos fiscales derivados del Impuesto Predial que no hayan sido pagados en los plazos previstos en este Artículo, no procederá su actualización en los términos que dispone este Código.”¹⁷

3.2 Ley de Ingresos de los Municipios del Estado de México para el año 2005

Señala la Ley de Ingresos de los Municipio del Estado de México que por parte del ejecutivo Estatal, y que remite a la Legislatura, que la política fiscal propuesta para el ejercicio fiscal 2005, en su exposición de motivos que prevé mantener acciones de esfuerzo recaudatorio y de fiscalización a fin de elevar el cumplimiento voluntario de los contribuyentes y reducir de manera significativa la evasión fiscal y buscar la recuperación y el crecimiento de la actividad económica del Estado.

La presente iniciativa, otorga mayor certeza a los contribuyentes para que estos cumplan con sus obligaciones fiscales y tengan la seguridad jurídica de que los actos de las autoridades se den con estricto apego a la ley; tratándose de la determinación de la base para el cálculo del Impuesto Predial cuando la manzana de ubicación del predio no este contenida en las Tablas de Valor.

En la Ley de Ingresos de los Municipios se establece la descripción de los ingresos que la hacienda pública de los Municipios del Estado de México percibirá durante el ejercicio fiscal año 2005. Para efectos de este estudio se menciona específicamente el rubro de impuesto predial, dicho impuesto se describe en el Artículo 1, de un total de 15 y 2 transitorios de la Ley de Ingresos de los Municipios del Estado de México, continuando así con los demás

¹⁷ Ibid p 90-91

artículos que integran y que son de relevancia para la determinación del impuesto ya que exponen las disposiciones relacionadas con incentivos y subsidios; así como las aplicaciones en cuanto a recargos, definidos como montos que constituyen una indemnización por la falta de pago oportuno de créditos fiscales, cuyo resultado de su aplicación tiene como fin resarcir a la hacienda pública en el perjuicio sufrido tomando en cuenta también la mora y el factor de actualización aplicables a dicha contribución.

Artículo 1.- “La hacienda pública de los municipios del Estado de México, percibirá durante el ejercicio fiscal de 2005, los ingresos provenientes de los conceptos que a continuación se enumeran:

1. IMPUESTOS:

1.1 Predial.”¹⁸

Artículo 2.- “El pago extemporáneo de créditos fiscales dará lugar al cobro de recargos, a razón del 1.68% mensual sobre el monto total de los mismos, por cada mes o fracción que transcurra sin hacerse el pago.”¹⁹

Artículo 3.- “Cuando se concedan prórrogas para el pago de créditos fiscales conforme a lo dispuesto en el Código Financiero del Estado de México y Municipios, se causarán recargos sobre saldos insolutos a razón del 1.0% mensual.”²⁰

Artículo 7.-“El pago anual anticipado del Impuesto Predial y de los Derechos de Agua Potable y Drenaje, cuando deba hacerse en montos fijos mensuales,

¹⁸ Ley de Ingresos de los Municipios del Estado de México para el ejercicio fiscal del año 2005 p. 15

¹⁹ Ibid p.16

²⁰ Idem

bimestrales o semestrales, dará lugar a una bonificación equivalente al 10%, 8% y 6%, sobre su importe total, cuando se realice en una sola exhibición durante los meses de enero, febrero y marzo respectivamente, del ejercicio fiscal de 2005.”²¹

Artículo 8.-“Para el ejercicio fiscal de 2005, los contribuyentes del Impuesto Predial que espontáneamente se presenten a pagar por primera vez y adeuden el impuesto por ejercicios anteriores, determinarán el monto anual a su cargo, conforme a las disposiciones vigentes en el momento del nacimiento de la obligación de pago, o en su caso, podrán optar por determinarlo conforme al artículo 109 del Código Financiero del Estado de México y Municipios vigente en el mismo ejercicio fiscal. En este último supuesto, para realizar el pago de cantidades adeudadas en ejercicios anteriores, al impuesto determinado para el 2005, se le aplicará una reducción en su monto, de acuerdo a la siguiente tabla anual:”²²

Tabla 4. Del pago por primera vez. Ley de Ingresos de los Municipios 2005

EJERCICIO FISCAL	REDUCCIÓN PORCENTUAL
2004	15%
2003	20%
2002	30%
2001	40%
2000	50%

Artículo 9.- “Los propietarios o poseedores de predios destinados a actividades agropecuarias, acuícolas y forestales, que durante el ejercicio fiscal de 2005, regularicen sus inmuebles mediante su inscripción en los padrones

²¹ Idem

²² Idem

correspondientes, no pagarán el monto del Impuesto Predial a su cargo por ejercicios anteriores, ni los accesorios legales causados.²³

Artículo 10.-“Los propietarios o poseedores de inmuebles, cuya manzana donde se ubiquen, no esté contenida en las Tablas de Valor publicadas para efectos de la determinación del valor catastral, podrán calcularlo considerando los siguientes valores:

- a). El valor unitario del suelo del área homogénea o de la banda de valor que contiene la manzana en donde se ubique el inmueble, por la superficie del predio.
- b). Si existen edificaciones en el predio, el valor unitario de construcción que le corresponda según la tabla de valores unitarios de construcciones, por la superficie construida.

La suma de los resultados obtenidos conforme a los incisos anteriores, considerando los factores de merito o demérito que en su caso procedan, se tomará como base para el cálculo del monto anual del Impuesto Predial.²⁴

Artículo 11.- “Los contribuyentes del Impuesto Predial, propietarios o poseedores de inmuebles destinados a casa habitación, y de los Derechos de Agua Potable y Drenaje, sólo para Uso Doméstico, que en los últimos dos años hayan cubierto sus obligaciones fiscales dentro de los plazos establecidos para ese efecto, gozarán de un estímulo por cumplimiento, consistente en una bonificación del 6% adicional en el mes de enero y del 4% en febrero, debiendo

²³ Ibid p. 17

²⁴ Idem

presentar para tal efecto, sus comprobantes de pago de los dos ejercicios fiscales inmediatos anteriores.”²⁵

Artículo 12.- “En todo caso, el monto anual del Impuesto Predial a pagar durante el ejercicio fiscal de 2005, no podrá ser inferior al que resulte de aplicar al impuesto determinado en el ejercicio fiscal de 2004, el factor 1.00.”²⁶

Artículo 14.- “El factor de actualización de los montos de los créditos fiscales pagados fuera de los plazos señalados en el Código Financiero del Estado de México y Municipios, para el ejercicio fiscal de 2005, será de 1.0033 por cada mes que transcurra sin hacerse el pago.”²⁷

Artículo 15.- “Para el ejercicio fiscal de 2005, el importe anual a pagar por los contribuyentes del impuesto predial, no podrá exceder del 15% de incremento respecto al monto determinado mediante la aplicación de la tarifa vigente durante el ejercicio fiscal de 2004.

Se exceptúan los casos en que se observe un aumento de superficie de terreno o construcción, conforme a lo manifestado por el contribuyente o verificado por la autoridad.”²⁸

3.3 Del título quinto del Código Financiero del Estado de México y Municipios denominado catastro Municipal para el año 2005

Se concibe al catastro como un instrumento administrativo tributario y se

²⁵ Idem

²⁶ Idem

²⁷ Idem

²⁸ Idem

incorporan en la sistematización de este Código elementos que permiten una más equitativa asignación de valores, para que al tomarse como base para la determinación del impuesto predial se cumpla con los principios de proporcionalidad, equidad y legalidad previstos en la Constitución Política.

Los Artículos previstos por este título quinto del Código Financiero, que integran el catastro Municipal, el contribuyente debe apegarse para una correcta asignación de valores, e integración al padrón así como de un correcto trabajo técnico de dicha dependencia son:

Artículo 175.-“ Los propietarios o poseedores de inmuebles ubicados en territorio del Estado, incluyendo las Dependencias y Entidades Públicas, están obligados a inscribirlos ante el catastro del Ayuntamiento, mediante manifestación que presenten de acuerdo al procedimiento en los formatos autorizados por el IGECEM, precisando las superficies del terreno y de la construcción, su ubicación, y uso de suelo, si es a título de propietario o poseedor y demás datos solicitados, exhibiendo la documentación requerida para estos efectos.

Cuando se adquiera, fusione, subdivida, lotifique, relotifique, fraccione, cambie de uso de suelo un inmueble mediante autorización que emita la autoridad competente, o se modifique la superficie de terreno o construcción, cualquiera que sea la causa, es necesario actualizar los datos técnicos, administrativos y el valor catastral del padrón municipal, y en su caso asignar claves e inscribirlos, para tal efecto, los propietarios o poseedores de esos inmuebles deberán declarar ante el Ayuntamiento las modificaciones antes enunciadas mediante manifestación que presenten en los formatos autorizados o a través de un avalúo catastral que será practicado por el IGECEM o por especialista en

valuación inmobiliaria debidamente registrado ante el mismo Instituto, dentro de los treinta días siguientes a la fecha en que se haya otorgado la autorización correspondiente.”²⁹

Artículo 176.- “En los casos en que el valor catastral haya sido modificado por la actualización de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones, publicadas en el periódico oficial, será obligación de los propietarios o poseedores de inmuebles, declarar su valor ante el Ayuntamiento dentro de los primeros noventa días del año, mediante manifestación que presenten en los formatos autorizados o a través de un avalúo catastral practicado por el IGECEM o por especialista en valuación inmobiliaria con registro vigente emitido por el propio Instituto.”³⁰

Artículo 183.- “La inscripción de un inmueble en el padrón catastral, no genera por si misma, ningún derecho de propiedad o posesión en favor de la persona a cuyo nombre aparezca inscrito.

Esto por el motivo de alteraciones de documentos o problemas jurídicos del mismo predio.”³¹

Artículo 195.- “Las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones, se modificarán, actualizarán o crearán, por las autoridades de la materia, en los términos siguientes:

I.- El Ayuntamiento en coordinación con el IGECEM, de acuerdo a la normatividad establecida en el Reglamento correspondiente, elaborará las propuestas para la modificación actualización o creación de áreas homogéneas, bandas de valor, manzanas, códigos de clave de calle,

²⁹ Ibid p.138-139

³⁰ Ibid p.139

³¹ Ibid p. 141

nomenclatura y valores unitarios de suelo y construcciones, de la totalidad del territorio municipal.

Para mantener la homogeneidad y la congruencia técnica de la información, el Ayuntamiento presentará al IGECEM las propuestas acompañadas de los soportes técnicos que sustenten las actualizaciones, durante el período comprendido entre el uno de enero y el treinta de junio de cada año.

Los soportes técnicos a que se hace mención en el párrafo anterior, se conforman por la documentación que contiene los estudios con los que se acredita que los valores unitarios de suelo y construcción propuestos, son equiparables a los valores de mercado, así como los gráficos correspondientes.

Para efectos de este Título, se entenderá por valor de mercado a la expresión en términos monetarios por unidad de medida, resultado de una investigación de precios de inmuebles comparables dentro de la zona en estudio, obtenidos en un período de tiempo razonable y en un mercado inmobiliario abierto donde imperen condiciones libres de toda coacción entre la oferta y la demanda, información que permite, mediante un proceso de análisis estadístico, obtener un valor promedio aplicable en dicha zona.

II. Las propuestas y los soportes técnicos a que se refiere la fracción anterior, serán revisadas técnicamente por el IGECEM durante los meses de julio y agosto de cada año, a efecto de que cumplan con lo dispuesto en este Título y el reglamento correspondiente, que hayan sido elaboradas de acuerdo con los instructivos y formatos autorizados, enviándose durante

los primeros siete días de septiembre al Ayuntamiento para la integración del proyecto municipal de Tablas de Valores Unitarios de suelo y Construcciones.

El Ayuntamiento en sesión de cabildo validará el proyecto municipal de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones y los soportes técnicos que lo sustentan e integrará la iniciativa correspondiente, que someterá a la Legislatura a más tardar el día quince de octubre.

En los años de renovación del Ayuntamiento, las autoridades municipales que inician su gestión deberán conocer las propuestas que integran el proyecto municipal de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones, formulada por las autoridades municipales que concluyen su gestión y revisadas técnicamente por el IGECEM, a efecto de ratificar o rectificar estas propuestas y remitirlas a la Legislatura en los términos previstos en el párrafo anterior.

- III. A la recepción de las iniciativas municipales de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones, la Legislatura verificará que los soportes documentales coincidan con aquellos revisados técnicamente por el IGECEM y en su caso, las aprobará durante los primeros quince días del mes de noviembre.

Cuando de la verificación a que alude el párrafo anterior, se determine que alguna iniciativa municipal de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones no contiene los soportes técnicos necesarios o éstos no coinciden con los revisados por el IGECEM; en estos casos, la Legislatura otorgará un plazo improrrogable de quince días naturales a efecto de que corrija la omisión y presenten los sustentos documentales que permitan

acreditar que los valores unitarios de suelo o construcción propuestos, son equiparables a los valores de mercado y previo análisis en lo particular, la Legislatura determinará lo conducente.

Tratándose de los Ayuntamientos que no presenten ante la Legislatura su iniciativa municipal de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones en los términos establecidos en este Código, la Legislatura otorgará un plazo improrrogable de cinco días a efecto de que el Ayuntamiento presente su iniciativa, en caso de incumplimiento, con los elementos que le proporcione el IGECEM, determinará lo procedente.

Los valores unitarios aprobados iniciarán su vigencia a partir del primer día del mes de enero del siguiente año.

IV.El Ayuntamiento remitirá al IGECEM copia certificada del acta de cabildo de la sesión a que alude el segundo párrafo de la fracción II de este artículo, a mas tardar el día quince de octubre.”³²

Artículo 197.- “Los propietarios o poseedores de bienes inmuebles para efectos de la valuación catastral, se sujetarán a lo dispuesto por este ordenamiento, al Reglamento correspondiente, a los criterios de clasificación de áreas homogéneas y tipologías de construcción; y a las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones aprobadas por la Legislatura y publicadas en el Periódico Oficial.”³³

Artículo 198.- “Con base en los criterios de clasificación de áreas homogéneas y tipologías de construcción, los propietarios o poseedores,

³² Ibid. P. 146, 147, 148

³³ Ibid p. 149

ubicarán su inmueble en las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones, conforme al área homogénea o banda de valor, y a la tipología de construcción que le corresponda, e identificarán el valor unitario de suelo y el valor unitario de construcción, aplicables a la superficie de terreno y de construcción, si la hubiera, calculando su valor catastral mediante la fórmula siguiente:

$$V_{cat} = V_t + V_c$$

Para efectos de la fórmula anterior, se entenderá:

$$V_{cat} = \text{Valor catastral}$$

$$V_t = \text{Valor del terreno}$$

$$V_c = \text{Valor de la Construcción.}^{34}$$

Artículo 198 Bis.- “Cuando en el transcurso de un ejercicio fiscal se requiera la creación de nuevas manzanas para efectos del cálculo del valor catastral se aplicará el valor unitario de suelo del área homogénea que las contenga y el valor unitario de construcción que le corresponda conforme a la tabla vigente; en estos casos el Ayuntamiento deberá remitir al IGECEM copia del gráfico y la relación de movimientos al registro alfanumérico y realizar la propuesta correspondiente en términos del artículo 195 de éste Código, para efectos de actualizar las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones.

Lo establecido en el párrafo anterior se aplicará hasta en tanto sean aprobadas y publicadas las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y

³⁴ Idem

Construcciones para el siguiente ejercicio fiscal.”³⁵

Artículo 199.- “El valor del terreno de un inmueble se obtiene de multiplicar la superficie de terreno en metros cuadrados, por el valor unitario de suelo contenido en la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y al resultado obtenido, por los factores de mérito o demérito, respecto del frente, del fondo, de irregularidad, de área, de topografía y de posición dentro de la manzana, conforme a las definiciones y determinaciones establecidas en el Reglamento correspondiente.

En todos los casos de condominios, para cada unidad, el valor del terreno se obtendrá tomando en cuenta la superficie privativa más la parte proporcional indivisa del área común.”³⁶

Artículo 200.- “El valor de la construcción de un inmueble, se obtiene de multiplicar la construcción expresada en la unidad de medida de acuerdo a la tipología que le corresponda, por el correlativo valor unitario de construcción, contenido en la Tabla de Valores Unitarios de Construcciones, y al resultado obtenido, por los factores de mérito o demérito respecto al número de años, al grado de conservación y al número de niveles, conforme a las definiciones y determinaciones establecidas en el Reglamento correspondiente.

En los casos de condominios, para cada unidad, el valor de la construcción se obtendrá tomando en cuenta las edificaciones privativas más la parte proporcional indivisa de las construcciones comunes.”³⁷

³⁵ Ibid P. 150

³⁶ Idem

³⁷ Idem

CAPÍTULO 4

COMO SE DEBE DE REALIZAR LA DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL EN TECÁMAC ESTADO DE MÉXICO

La Ley de Catastro de reciente aprobación, no obstante que es considerada una Ley administrativa, históricamente ha sido el instrumento para establecer uno de los elementos de las contribuciones inmobiliarias, ya que es el ordenamiento que permite acercarse lo más posible a los principios de proporcionalidad y equidad propios de las contribuciones, porque mediante el valor catastral es posible establecer la base gravable de estas contribuciones, lo que hace que en realidad tenga una aplicación tributaria, independientemente de que pueda servir para otros fines de carácter administrativo.

La base para calcular el impuesto predial es el valor catastral del inmueble la cual sigue una serie de reglas y procedimientos técnicos que se explican a continuación.

El valor catastral se determina mediante una declaración que aplique al inmueble los valores unitarios del suelo y de construcción autorizados por la Legislatura del Estado de México. Publicado en la Gaceta de Gobierno el 8 de diciembre del 2004.

Determinación del valor del suelo considerado por el IGCEM tomando en consideración la ubicación del inmueble, existen dos tipos de valor del suelo:

4.1 Valor catastral

Valor unitario por área homogénea:

Este valor se da en determinada circunscripción territorial dentro del Municipio, porque en ella se cuenta con las características semejantes de infraestructura urbana, equipamiento, tipo y calidad de las construcciones

La delimitación técnica de las áreas homogéneas se hará en polígonos cerrados de forma y tamaño variables integrando manzanas completas; su perímetro deberá estar definido por límites físicos como son vialidades y accidentes topográficos, que determinen las características predominantes indicadas en las características anteriores para el valor unitario por área homogénea que permitan establecer con claridad las demarcaciones de unas y otras.

Valor unitario por banda de valor:

Las bandas de valor son tramos de vialidad identificados dentro de una área homogénea, que presentan una diferencia de valor positiva ó negativa, respecto al valor del área en la que están contenidas; se

determinarán atendiendo a las características de la circulación peatonal o vehicular; de las actividades económicas desarrolladas; al cambio de uso del suelo, o a peculiaridades físicas referidas a canales conductores de aguas residuales, panteones, ríos y barrancas. Este valor por lo general corresponde a las avenidas principales que por su uso y características tiene un valor diferente al de las áreas homogéneas.

Las bandas de valor se delimitan por manzanas completas, por lo que sus extremos deben coincidir necesariamente, con cruces de vialidades o límites físicos.

El área base, es la superficie promedio preponderante, de los predios que integran a cada área homogénea, que determina las dimensiones del frente y fondo base, constituyen la referencia de comparación para la determinación y aplicación de los factores correspondientes, en la valuación de un inmueble.

A continuación se muestra la forma en que la gaceta de gobierno da a conocer los valores unitarios por área homogénea y banda de valor:

Valores unitarios por área homogénea y banda de valor

"GACETA DEL GOBIERNO"

Página 161

AREA HOMOGENEA											
COD	Tipo	Frente	Fondo	Valor m2							
006	H 1	100	100	1.00							
MANZANAS											
001	001	004	005	006	007	008	009	010	011	012	
020	021	022	023	024	026						
AREA HOMOGENEA											
COD	Tipo	Frente	Fondo	Valor m2							
025	H 2	70	10	90.00							
MANZANAS											
025	025	027	028	029	030	031	032	033	034	035	
037	038	039	040	041	042	043	044	045			
AREA HOMOGENEA											
COD	Tipo	Frente	Fondo	Valor m2							
032	H 2	38	44	70.00							
MUNICIPIO: TECAMAC											
CODIGO: 047											
AREA HOMOGENEA											
COD	Tipo	Frente	Fondo	Valor m2							
001	H 2	11	22	150.00							
MANZANAS											
111	117	150	151	152	153	154	155	156	157	158	
159	160	161	162	163	164	165	166	167	168	169	
170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	
181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	
192	193	194	195	196	197	198	199	200	201	202	
203	204	205	206	207	208	209	210	211	212	213	
214	215										
AREA HOMOGENEA											
COD	Tipo	Frente	Fondo	Valor m2							
011	A 4	40	200	5.00							
MANZANAS											
123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	
134	135	136	137	138	139	140	141	142	143		
AREA HOMOGENEA											
COD	Tipo	Frente	Fondo	Valor m2							
011	H 2	23	25	233.00							
MANZANAS											
001	002	004	005	006	007	008	009	010	011	012	
013	014	015	016	017	018	019	020	021	022	023	
024	025	026	027	028	029	030	031	032	033	034	
035	036	037	038	039	040	041	042	043	044	045	
046	047	048	049	050	051	052	053	054	055	056	
057	058	059	060	061	062	063	064	065	066	067	
068	069	070	071	072	073	074	075	076	077	078	
079	080	081	082	083	084	085	086	087	088	089	
090	091	092	093	094	095	096	097	098	099	100	
101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	
112	113	114	115	116	117	118	119	120			
121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	
132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	
143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	
154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	
165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	
176	177	178	179	180	181	182	183	184	185	186	
187	188	189	190	191	192	193	194	195	196	197	
198	199	200	201	202	203	204					
BANDA DE VALOR											
ZONA	MANZANAS	COD	Valor m2								
CARRETE A PACHUCA	01 055	107	174.00								
CARRETE A PACHUCA	01 054	103	174.00								
CARRETE A PACHUCA	01 038 040 242 034 045 046 047 330 035 104	111	420.00								
AVENIDA 5 DE MAYO	01 043 045 047 049	112	161.00								
AVENIDA 5 DE MAYO	01 015 119	113	161.00								
CALLE 16 DE SEPTIEMBRE	01 029	111	161.00								
AVENIDA HIDALGO	01 007 005	115	161.00								
AREA HOMOGENEA											
COD	Tipo	Frente	Fondo	Valor m2							
032	H 1	30	50	134.00							
MANZANAS											
211											
AREA HOMOGENEA											
COD	Tipo	Frente	Fondo	Valor m2							
033	H 1	50	100	82.00							
MANZANAS											
212	213	214	215								
AREA HOMOGENEA											
COD	Tipo	Frente	Fondo	Valor m2							
014	H 1	61	121	154.00							
BANDA DE VALOR											
ZONA	MANZANAS	COD	Valor m2								
CARRETE A PACHUCA	01 051	108	210.00								
CARRETE A PACHUCA	01 001 051	110	210.00								
AREA HOMOGENEA											
COD	Tipo	Frente	Fondo	Valor m2							
018	H 1	50	100	150.00							
MANZANAS											
091											
AREA HOMOGENEA											
COD	Tipo	Frente	Fondo	Valor m2							
014	H 2	15	30	45.00							
MANZANAS											
039	044	047	048	049	050	051	052	053	054	055	

Se puede observar en la tabla anterior que están contenidos elementos técnicos que catastro utiliza para la determinación del valor catastral como son los valores unitarios. Donde están integrados:

1. Municipio nombre
2. Código del Municipio asignado por IGCEM
3. Zona del Municipio que esta determinada por catastro en la cartografía
4. Área homogénea que es el número de manzanas que la integran
5. Código con que la tiene clasificada catastro
6. Tipo, de construcción
7. Frente del terreno
8. Fondo del terreno
9. Valor asignado por metro cuadrado al terreno.

Tratándose de las bandas de valor los elementos que lo integran son:

1. Calle donde se encuentra el predio
2. Zona del Municipio donde se encuentra
3. Manzana a la que pertenece el predio ya clasificadas
4. Código asignado por catastro
5. Valor por metro cuadrado

Tratándose de suelo, en la codificación que servirá para identificar a los diferentes tipos de áreas homogéneas, se deberán considerar los criterios de uso de suelo y nivel de jerarquización siguientes:

El uso de suelo puede ser: Habitacional (H), Comercial (C), Industrial (I), Equipamiento (E), Agrícola (A), Agostadero (B), Forestal (F), Eriazo (G) y Especial (L).

Los niveles de jerarquización se identifican por una clave que asigna diversas categorías a los usos de suelo y se definen atendiendo al análisis cuantitativo y cualitativo predominante sobre la existencia, calidad y disponibilidad de los servicios públicos; uso de suelo; infraestructura urbana; equipamiento; régimen jurídico de la propiedad y tenencia de la tierra; nivel socioeconómico de la población; así como el tipo y calidad de las construcciones y estas son:

Tabla 5. Niveles de jerarquización

Código	Uso	Nivel de jerarquización
H1	Habitacional precario	1
H2	Habitacional popular	2
H3	Habitacional interés social	3
H4	Habitacional residencial medio	4
H5	Habitacional residencial bueno	5
H6	Habitacional residencial muy bueno	6
C1	Comercial bajo	1
C2	Comercial medio	2
C3	Comercial alto	3
I1	Industrial económica	1
I2	Industrial ligera	2
I3	Industrial mediana	3
I4	Industrial pesada	4
E1	Equipamiento	1
A1	Agrícola	1
A2	Agrícola de riego	2
A3	Agrícola de humedad	3
A4	Agrícola de temporal	4
A5	Agrícola agroindustrial	5
B1	Agostadero praderas Naturales	1
B2	Agostadero praderas cultivadas	2
F1	Forestal Natural	1
F2	Forestal cultivado	2
G1	Eriazo	1
L1	Especial Ruinas y Sitios arqueológicos	1
L2	Especial Cuerpos de agua	2
L3	Especial Reservas naturales	3

Fuente: Código Financiero del Estado de México y Municipios

Las definiciones que permitan identificar las diferencias cualitativas y cuantitativas que corresponden a cada una de las áreas homogéneas fueron antes indicadas.

Para las construcciones también son utilizadas técnicas de diferenciación cualitativa y cuantitativa y que son las mismas que para el uso de suelo. La diferencia existente es en cuanto a la clase en como las clasifican:

En categorías atendiendo a la existencia y calidad de los acabados básicamente en muros, pisos, techos y baños.

El código de las tipologías de construcción se integra por tres caracteres, el primero es alfabético y define el uso; el segundo es alfabético para definir la clase; y el tercero es numérico y corresponde a la categoría, de conformidad con la siguiente clasificación:

Tabla 5. Tipologías de construcción

Código	Uso	Clase	Categoría
HA1	Habitacional	Precario (lamina)	Baja
HA2	Habitacional	Precario	Media
HA3	Habitacional	Precario	Alta
HB1	Habitacional	Económico (loza)	Baja
HB2	Habitacional	Económico	Media
HB3	Habitacional	Económico	Alta
HC1	Habitacional	Interés social	Baja
HC2	Habitacional	Interés social	Media
HC3	Habitacional	Interés social	Alta
HD1	Habitacional	Regular	Baja
HD2	Habitacional	Regular	Media
HD3	Habitacional	Regular	Alta
HE1	Habitacional	Bueno	Baja
HE2	Habitacional	Bueno	Media
HE3	Habitacional	Bueno	Alta
HF1	Habitacional	Muy bueno	Baja
HF2	Habitacional	Muy bueno	Media
HF3	Habitacional	Muy bueno	Alta

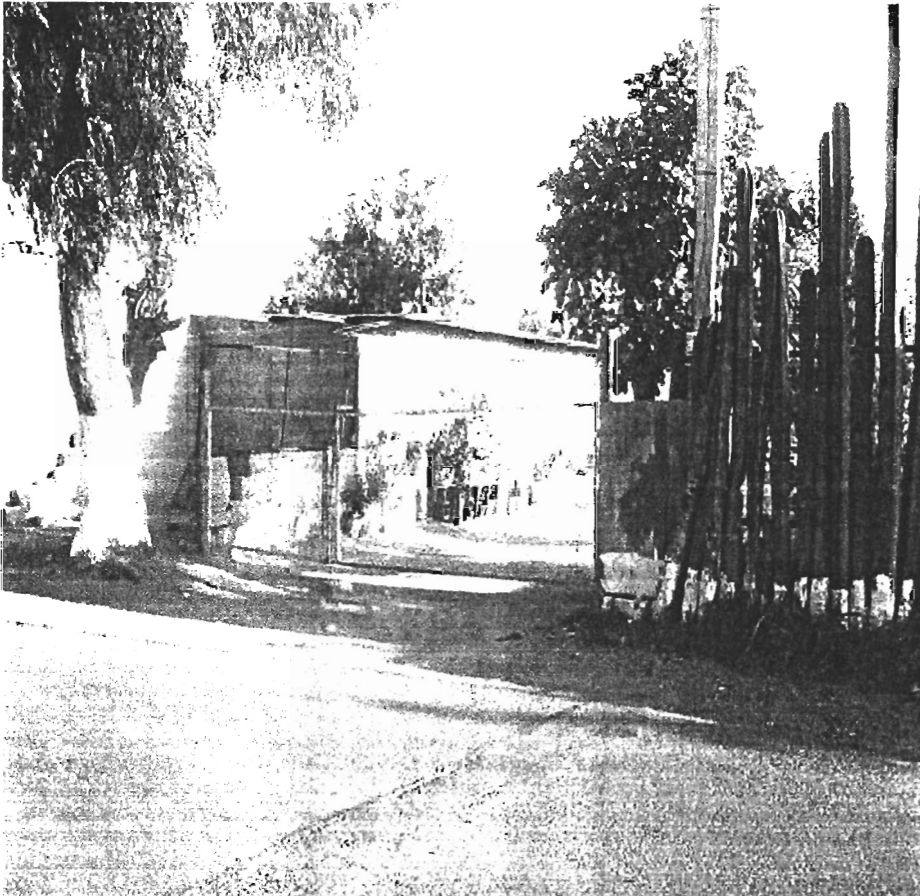
HG1	Habitacional	De lujo	Baja
HG2	Habitacional	De lujo	Media
HG3	Habitacional	De lujo	Alta
CA1	Comercial	Económico	Baja
CA2	Comercial	Económico	Media
CA3	Comercial	Económico	Alta
CB1	Comercial	Regular	Baja
CB2	Comercial	Regular	Media
CB3	Comercial	Regular	Alta
CC1	Comercial	Bueno	Baja
CC2	Comercial	Bueno	Media
CC3	Comercial	Bueno	Alta
CD1	Comercial	Muy bueno	Baja
CD2	Comercial	Muy bueno	Media
CD3	Comercial	Muy bueno	Alta
CE1	Comercial	De lujo	Baja
CE2	Comercial	De lujo	Media
CE3	Comercial	De lujo	Alta
IA1	Industrial	Económica	Baja
IA2	Industrial	Económica	Media
IA3	Industrial	Económica	Alta
IB1	Industrial	Ligera	Baja
IB2	Industrial	Ligera	Media
IB3	Industrial	Ligera	Alta
IC1	Industrial	Mediana	Baja
IC2	Industrial	Mediana	Media
IC3	Industrial	Mediana	Alta
ID1	Industrial	Pesada	Baja
ID2	Industrial	Pesada	Media
ID3	Industrial	Pesada	Alta
IF1	Industrial	Complementaria	Baja
IG2	Industrial	Complementaria	Media
IH3	Industrial	Complementaria	Alta
IH4	Industrial	Complementaria	Muy alta
II1	Industrial	Tanque Cisterna	Baja
IJ2	Industrial	Tanque Elevado Metal	Media
IK3	Industrial	Tanque Elevado Concreto	Alta
IL1	Industrial	Silos Metálico	Baja
IM2	Industrial	Silos Concreto	Alta
QA1	Equipamiento	Cine Auditorio	Baja
QA2	Equipamiento	Cine Auditorio	Media
QB3	Equipamiento	Cine Auditorio	Alta

QC1	Equipamiento	Escuela	Baja
QC2	Equipamiento	Escuela	Media
QC3	Equipamiento	Escuela	Alta
QE1	Equipamiento	Estacionamiento	Baja
QE2	Equipamiento	Estacionamiento	Media
QF1	Equipamiento	Hospital	Baja
QF2	Equipamiento	Hospital	Media
QG3	Equipamiento	Hospital	Alta
QH1	Equipamiento	Hotel Regular	Baja
QH2	Equipamiento	Hotel Regular	Media
QH3	Equipamiento	Hotel Regular	Alta
QI1	Equipamiento	Hotel bueno	Baja
QI2	Equipamiento	Hotel bueno	Media
QI3	Equipamiento	Hotel bueno	Alta
QL1	Equipamiento	Hotel muy bueno	Baja
QL2	Equipamiento	Hotel muy bueno	Media
QL3	Equipamiento	Hotel muy bueno	Alta
QJ1	Equipamiento	Mercado	Baja
QK2	Equipamiento	Mercado	Media
EA1	Especiales	Alberca	Sencilla
EA2	Especiales	Alberca	Equipada
EB1	Especiales	Barda Malla o Similar	Baja
EC2	Especiales	Barda Tabique o Similar	Media
EC3	Especiales	Barda Piedra o Similar	Alta
ED1	Especiales	Cancha Arcilla o asfalto	Baja
ED2	Especiales	Cancha Concreto	Media
EG1	Especiales	Cobertizo	Baja
EG2	Especiales	Cobertizo	Media
EH3	Especiales	Cobertizo	Alta
EH4	Especiales	Cobertizo	Muy alta
EI1	Especiales	Elevador Montacargas	Baja
EJ2	Especiales	Elevador Escalera eléctrica	Media
EK3	Especiales	Elevador < 10 niveles	Alta
EK4	Especiales	Elevador > 10 niveles	Muy alta

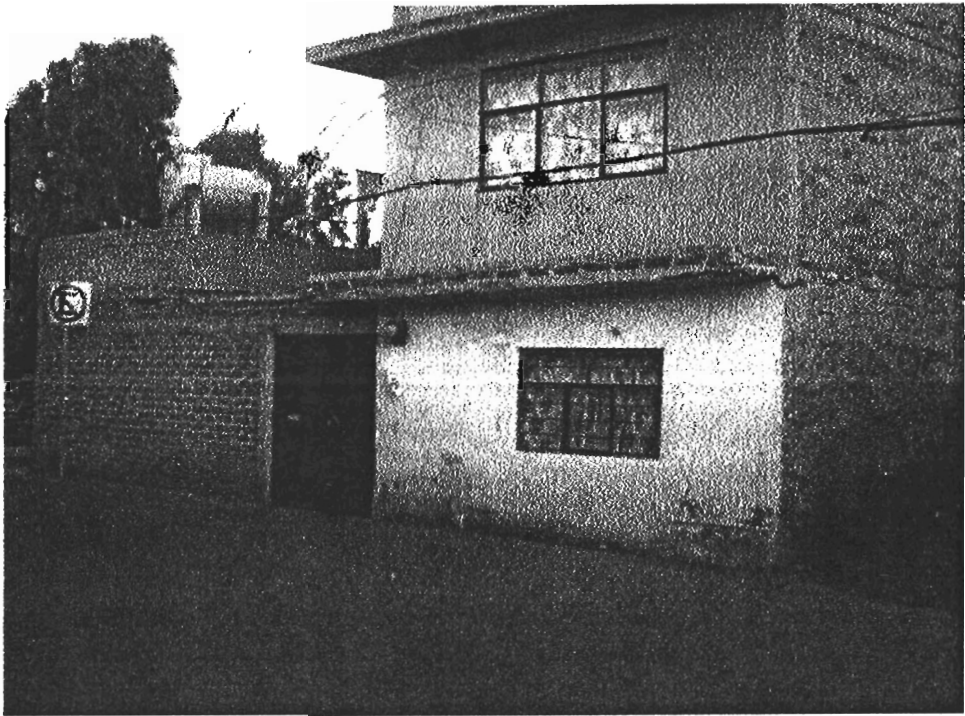
EE1	Especiales	Cancha Muro Frontón	Baja
EF2	Especiales	Cancha Muro Squash	Media
EL1	Especiales	Pavimento Asfalto o Similar	Baja
EL2	Especiales	Pavimento Concreto	Media

Fuente: Código Financiero del Estado de México y Municipios

A continuación se muestran fotografías representativas de la clasificación de tipología de las construcciones en el Municipio de Tecámac



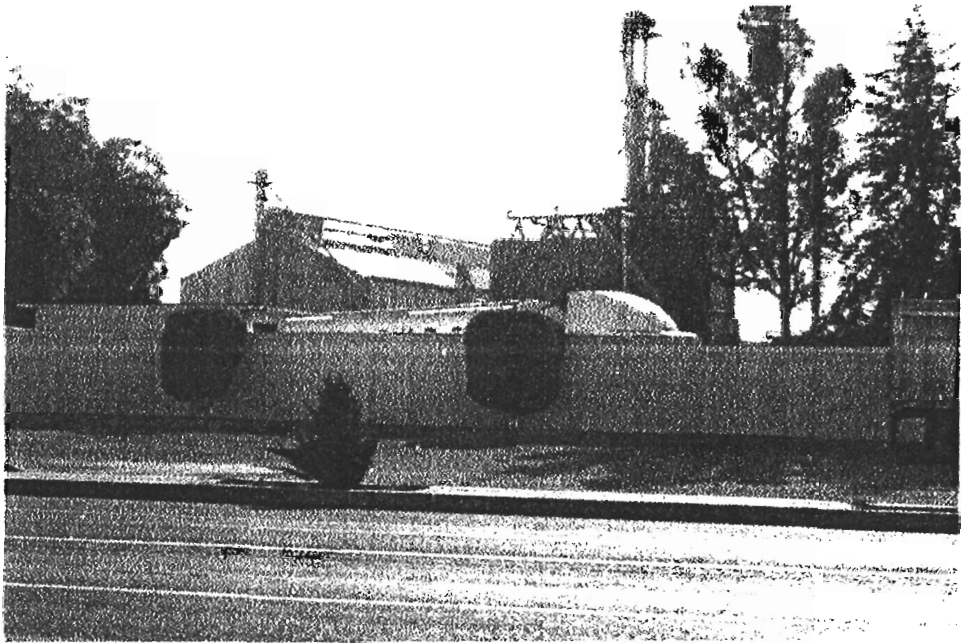
Habitacional (HA) foto 1



Habitacional (HB) foto 2



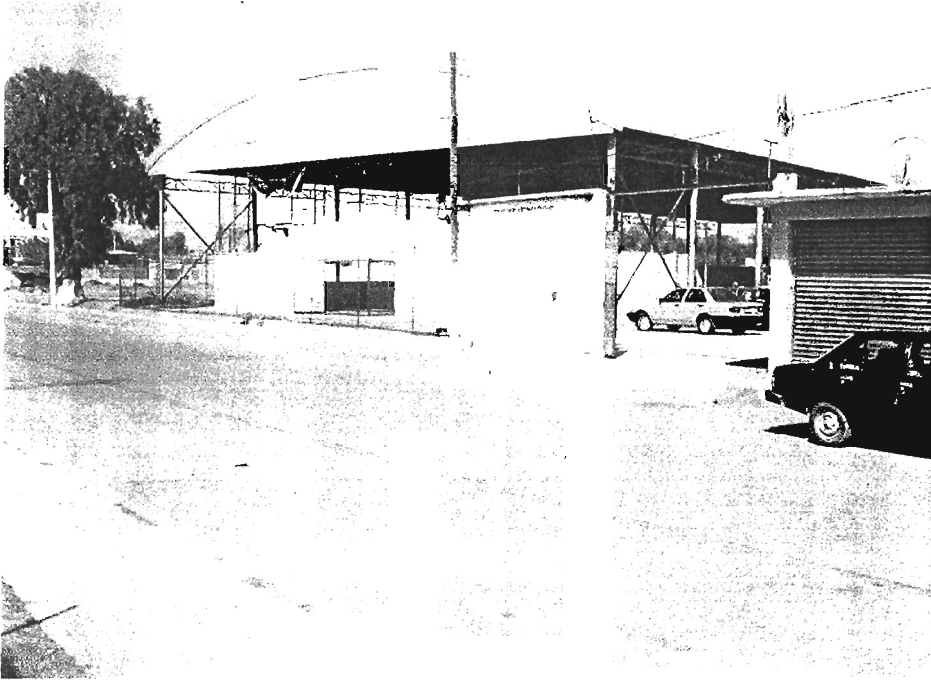
Comercial (C) foto 3



Industrial (I) foto 4



Equipamiento (Q) foto 5



Especial (E) foto 6

Si un inmueble no se ubica en una calle o avenida con banda de valor, le es aplicable el valor del suelo del área homogénea a la que pertenece. Las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones; se integrarán como sigue:

En la Tabla de Valores Unitarios de Suelo se identifican el nombre y código del Municipio; el número de la zona catastral; el número de la manzana catastral, el código y tipo del área homogénea; el frente, fondo y área base determinados para el área homogénea; y el valor unitario. Cuando existan bandas de valor, se identifican además, el nombre de la vialidad y el código de la banda.

En la Tabla de Valores Unitarios de Construcciones, se identifican el código

de la tipología, el uso, la clase y la categoría; la unidad de medida y el correlativo valor unitario, tal como se muestra en el gráfico siguiente.

Para lograr su valor en los cuadros, utilizara la zona y manzana de su clave catastral, ejemplo:

Tabla de valores unitarios de construcción por tipología, en donde la parte representativa tomada en cuenta para esta por catastro, y aprobada por la Legislatura son los acabados de las construcciones.

GACETA DEL GOBIERNO

TABLA DE VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCIONES PARA EL AÑO 2005					
CÓDIGO	USO	CLASE	CATEGORÍA	UNIDAD	VALOR UNITARIO
HA1	HABITACIONAL	PRECARIA	BAJA	M2	\$804
HA2			MEDIA	M2	\$1.116
HA3			ALTA	M2	\$1.471
HB1		ECONOMICA	BAJA	M2	\$1.864
HB2			MEDIA	M2	\$2.305
HB3			ALTA	M2	\$2.790
HC1		I. SOCIAL	BAJA	M2	\$2.730
HC2			MEDIA	M2	\$3.201
HC3			ALTA	M2	\$3.725
HD1		REGULAR	BAJA	M2	\$3.334
HD2			MEDIA	M2	\$3.914
HD3			ALTA	M2	\$4.560
HE1		BUENA	BAJA	M2	\$5.265
HE2			MEDIA	M2	\$6.010
HE3			ALTA	M2	\$6.857
HF1	MUY BUENA	BAJA	M2	\$7.762	
HF2		MEDIA	M2	\$8.753	
HF3		ALTA	M2	\$9.852	
HG1	LUJO	BAJA	M2	\$11.053	
HG2		MEDIA	M2	\$12.436	
HG3		ALTA	M2	\$13.999	
CA1	COMERCIAL	ECONOMICA	BAJA	M2	\$1.580
CA2			MEDIA	M2	\$2.051
CA3			ALTA	M2	\$2.570
CB1		REGULAR	BAJA	M2	\$3.144
CB2			MEDIA	M2	\$3.771
CB3			ALTA	M2	\$4.487
CC1		BUENA	BAJA	M2	\$5.270
CC2			MEDIA	M2	\$6.116
CC3			ALTA	M2	\$7.038
CD1		MUY BUENA	BAJA	M2	\$8.020
CD2			MEDIA	M2	\$9.091
CD3			ALTA	M2	\$10.262
CE1		LUJO	BAJA	M2	\$11.696
CE2			MEDIA	M2	\$13.158
CE3			ALTA	M2	\$14.811
IA1	INDUSTRIAL	ECONOMICA	BAJA	M2	\$954
IA2			MEDIA	M2	\$1.201
IA3			ALTA	M2	\$1.479
IB1		LIGERA	BAJA	M2	\$1.780
IB2			MEDIA	M2	\$2.094
IB3			ALTA	M2	\$2.435
IC1		MEDIANA	BAJA	M2	\$2.792
IC2			MEDIA	M2	\$3.179
IC3			ALTA	M2	\$3.594
ID1		PESADA	BAJA	M2	\$4.036
ID2			MEDIA	M2	\$4.508
ID3			ALTA	M2	\$5.022
IF1		COMPLEMENTARIA	BAJA	M2	1.010
IF2			MEDIA	M2	1.161
IH1			ALTA	M2	1.357
IH2	ALTA		M2	1.610	
IJ1	INDUSTRIAL	ALTA	ALTA	M2	1.910
IJ2					
IL1	INDUSTRIAL	SUELO	ALTA	M2	1.910
IL2					

TABLA DE VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCIONES PARA EL AÑO 2005

CODIGO	USO	CLASE	CATEGORIA	UNIDAD	VALOR UNITARIO
QA1	EQUIPAMIENTO	CINE AUDITORIO	BAJA	M2	\$1,740
QA2			MEDIA	M2	\$4,799
QB3			ALTA	M2	\$6,128
QC1		ESCUELA	BAJA	M2	\$2,102
QC2			MEDIA	M2	\$3,061
QC3			ALTA	M2	\$4,291
QE1		ESTACIONAMIENTO	BAJA	M2	\$2,089
QE2			MEDIA	M2	\$4,326
QF1		HOSPITAL	BAJA	M2	\$3,031
QF2			MEDIA	M2	\$5,987
QF3			ALTA	M2	\$7,851
QH1		HOTEL REGULAR	BAJA	M2	\$3,064
QH2			MEDIA	M2	\$3,717
QH3			ALTA	M2	\$4,465
QI1		HOTEL BUENO	BAJA	M2	\$5,313
QI2			MEDIA	M2	\$6,298
QI3			ALTA	M2	\$7,372
QL1		HOTEL MUY BUENO	BAJA	M2	\$8,544
QL2	MEDIA		M2	\$9,826	
QL3	ALTA		M2	\$11,242	
QJ1	MERCADO	BAJA	M2	\$2,022	
QK2		MEDIA	M2	\$3,025	

EA1	ESPECIALES	ALBERCA	BAJA (Sencilla)	M3	\$3,123
EA2			MEDIA (Equipada)	M3	\$4,169
EB1		BARDA	BAJA (Malla o similar)	M1	\$179
EC2			MEDIA (Tabique o similar)	M1	\$1,209
EC3			ALTA (Piedra o similar)	M1	\$1,944
ED1		CANCHA	BAJA (Acreta o asfalto)	M2	\$200
ED2			MEDIA (Concreto)	M2	\$453
EG1		COBERTIZO	BAJA	M2	\$635
EG2			MEDIA	M2	\$1,177
FH3			ALTA	M2	\$2,029
FH4			MUY ALTA	M2	\$3,752
FI1		ELEVADOR	BAJA (Montacargas)	KG	\$197
FJ2	MEDIA (Escal. Electr.)		M1	294,483	
FK3	ALTA (Elev. <10 m.)		PERS	\$90,535	
FK4	MUY ALTA (Elev. >10 m.)		PERS	\$66,133	
EL1	CANCHA MURO	BAJA (Fronton)	M2	\$1,598	
EL2		MEDIA (Spash)	M2	\$3,974	
LI1	PAVIMENTO	BAJA (Asfalto o similar)	M2	\$196	
LI2		MEDIA (Concreto)	M2	\$254	

Fuente: Tabla de valores unitarios de la Gaceta de Gobierno del 8 de diciembre de 2004

La clave catastral: es el código alfanumérico con el que se registran físicamente el inmueble y consta de 16 dígitos que indican:

Tabla 6. Clave catastral

Municipio	Zona	Manzana	Lote	Edificio	Departamento
047	13	030	04	00	0000

Para la determinación del valor catastral es necesaria de la autoridad catastral o de asesoría técnica para el desarrollo o determinación del valor del terreno y construcción por los tipos de formulas a utilizar y una serie de factores que corresponde al merito y demérito de ambas contempladas en la ley, que el contribuyente deberá de manifestar a la autoridad , esta a su vez verificara y certificara la veracidad de dicha información, entregándole al contribuyente el formato que se presenta a continuación; donde ya esta sintetizada su labor técnica, a su vez esta es entregada a la receptoria del impuesto predial para que sirva de base al iniciar el cálculo del impuesto.

Además el catastro municipal recibe y emiten documentación, como es el caso, de las notificaciones de avalúo, requerimiento y modificaciones al padrón de causantes o contribuyentes. Asimismo, el catastro debe 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

Se observa que en el anterior formato el cual su llenado lo realiza catastro ya que su información debe ser uniforme ya que esta es firmada por el director de la oficina, por el técnico que la elaboro, y el contribuyente se divide en 6 bloques o rectángulos como es:

1. Datos del predio, que es clave catastral, calle de ubicación, código de calle establecida por catastro, si esta dentro de área, régimen de propiedad, uso de suelo determinado por catastro, y uso específico del predio.
2. Domicilio del contribuyente para oír notificaciones
3. Datos para la propiedad, estos son integrados por catastro
4. Valor asignado por catastro por tener los elementos técnicos
5. Valor catastral determinado
6. Croquis de ubicación

4.2 Sujeto del impuesto predial:

Es la persona física o jurídica colectiva propietaria o poseedoras inmuebles dentro del Municipio y que acredita la propiedad con:

1. Testimonio notarial.
2. Contrato privado de compra-venta, cesión o donación.
3. Sentencia de la autoridad judicial que haya causado Ejecutoria.
4. Acta de entrega, cuando se trate de inmuebles de interés social.
5. Cédula de contratación que emita la dependencia oficial autorizada para la regulación de la tenencia de la tierra.
6. Título, certificado o cesión de derechos agrarios o comunales

Para que el contribuyente tenga una idea más clara se integra un ejemplo de cada uno de los instrumentos con que se puede acreditar la propiedad.

Ejemplo 1 Testimonio notarial



DR. JUAN UGARTE CORTES
 NOTARIO PUBLICO No. 18
 DURANGO GONZALEZ Y RICHARDO No. 523
 TELS. 1280-30 Y 1280-03
 TOLUCA MEXICO

795

Gobierno del Estado de México

1930

Registro Público
 Propiedad y Comercio
 Toluca, Méx.

ESCRITURA NUMERO: (CIENTO NUEVE MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y CUATRO)
 VOLUMEN ESPECIAL NUMERO: (MIL QUINIENTOS CUARENTA Y CUATRO)
 EN LA CIUDAD DE TOLUCA, ESTADO DE MEXICO, A DOCE DE FEBRERO
 DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES YO, DOCTOR JUAN UGARTE
 CORTES, NOTARIO PUBLICO NUMERO DIECIOCHO DE ESTE DISTRITO Y
 DEL PATRIMONIO INMUEBLE FEDERAL, HAGO CONSTAR: EL CONTRATO DE
COMPRVENTA QUE CELEBRAN POR UNA PARTE COMO VENDEDORA 'LA CO
 MISION PARA LA REGULARIZACION DE LA TENENCIA DE LA TIERRA', -
 'CORETT', REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR SU APODERADO LEGAL --
 EL SEÑOR LICENCIADO MARCO ANTONIO ROJAS ZEPEDA, Y COMO COM--
 PRADOR(A):

ARTURO TOMAS COBEZ OLIVERA ---
 CONFORME A LOS SIGUIENTES: ANTECEDENTES Y DECLARACIONES. ---

A N T E C E D E N T E S

I.- TITULO DE PROPIEDAD.- POR DECRETO DE FECHA TRES DE SEP--
 TIEMBRE DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA, ---- PUBLICADO EN --
 EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION EL DIA SEIS DE SEPTIEMBRE
 DEL MISMO AÑO, ----- INSCRITO EN EL RE--
 GISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DE TOLUCA, ----- ESTADO DE
 MEXICO, EN EL LIBRO PRIMERO, SECCION PRIMERA BAJO LA PARTIDA
 CENTRAL SESENTA Y OCHO, DEL VOLUMEN CUARENTA, CON FECHA ONCE
 DE FEBRERO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y DOS,

SE EXPROPIO A FAVOR DE 'CORETT', EL TERRENO QUE PERTENECIO AL
 EX-EJIDO DENOMINADO 'SANITA BARBARA' II, MUNICIPIO DE TOLUCA,
 ESTADO DE MEXICO, PARA REGULARIZAR LA TENENCIA DE LA TIERRA.-

II.- LOTIFICACION.- POR ESCRITURA NUMERO

OTORGADA ANTE LA FE DEL LICENCIADO

-----, INSCRI
 TA EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DE -----
 ESTADO DE MEXICO, EN EL LIBRO PRIMERO, SECCION PRIMERA, PARTI
 DAS DE LA -----

-----, SE LLEVO A CABO
 LA PROTOCOLIZACION DE LOS PLANOS DE LA LOTIFICACION DE LA SU
 PERFICIE EXPROPIADA AL EJIDO 'SANITA BARBARA',
 COMPUESTO DE LAS ZONAS ----- DEL MUNICIPIO DE
 TOLUCA, --- ESTADO DE MEXICO, CUYAS MANZANAS, SUPERFICI
 ES, MEDIDAS Y COLINDANCIAS EN LA MISMA ESCRITURA SE DETALLAN.

III.- DESCRIPCION DEL LOTE OBJETO DE ESTA OPERACION.- ZONA --



DEL TERRE
 POSISION
 SUPERFICIE CUANTO NOVENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS. U B A T
 Y LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS. ----- DE LA EY
 -NORESTE: 09.56 METROS CON LOTE DIECISEIS ----- RA SE (BI
 -SURESTE: 19.99 METROS CON LOTE CINCO ----- DESTINO,
 -SUROESTE: 10.00 METROS CON CALLE FRANCISCO VILLA ----- EL DESAR
 -NOROESTE: 19.93 METROS CON LOTE SIETE ----- Q U I N
 ----- OPERACIO
 ----- NA OTRA

IV.- DECLARA LA VENDEDORA.- A) QUE EL INMUEBLE OBJETO DE ESTA S E X T
 OPERACION SE ENCUENTRA LIBRE DE TODO GRAVAMEN Y LIMITACION DE SE ORIG:
 DOMINIO, EN VIRTUD DE SER DE ORIGEN EJIDAL Y HABERLO ADQUIRI- GO DE L
 DO EXCLUSIVAMENTE PARA LA REGULARIZACION DE LA TENENCIA DE LA CIMIENT
 TIERRA, EN CUMPLIMIENTO DE SUS FINES QUE ASI MISMO NO REPORTA PRESENT
 INSCRIPCION ALGUNA DE LAS DECLARATORIAS QUE ESTABLEZCAN USOS, DES HAC
 RESERVAS O DESTINO DE AREAS O PREDIOS PREVISTOS EN EL ARTICU- LAS DII
 LO CUARENTA Y CUATRO DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMA- S E P
 NOS EN VIGOR. ----- YES Y
 B).- DICHO LOTE ESTA LIBRE DE TODO GRAVAMEN Y RESPONSABILIDAD CON ES
 FISCAL. ----- AL FUE
 C).- LA COMISION DE AVALUOS DE BIENES NACIONALES PRACTICO SUS QUIER
 AVALUOS DE REGULARIZACION ASIGNANDO AL LOTE DE DE QUE SE TRA -----
 TA EL VALOR QUE SE PRECISA EN LA CLAUSULA SEGUNDA DEL PRESEN- EL SE
 TE INSTRUMENTO. ----- PERSO
 DE CONFORMIDAD CON LOS ANTECEDENTES EXPUESTOS, SE FORMALIZA EL PC
 LA PRESENTE OPERACION AL TENOR DE LAS SIGUIENTES: ----- PARA

----- C L A U S U L A S -----
P R I M E R A.- 'LA COMISION PARA LA REGULARIZACION DE LA TE- DE L
 NENCIA DE LA TIERRA', VENDE SIN GRAVAMEN NI LIMITACION DE TO D
 DOMINIO A: ----- TIEM

ARTURO TOMAS GOMEZ OLVERA ----- DEL
 EL LOTE DESCRITO EN EL ANTECEDENTE TERCERO. ----- NI
S E G U N D A.- EL PRECIO DEL LOTE DE LA PRESENTE OPERACION- SU
 LO CONSTITUYE LA CANTIDAD DE: (NOVECIENTOS SETENTA NUEVOS P- RIC
 ESOS 00/100 M.N.) ----- NOV
 QUE LA PARTE VENDEDORA MANIFIESTA HABER RECIBIDO A SU ENTERA- DO
 SATISFACCION, OTORGANDO EN ESTE INSTRUMENTO EL RECIBO MAS ---
 EFICAZ QUE EN DERECHO PROCEDA. ----- EL

T E R C E R A.- LAS PARTES DECLARAN QUE EL PRECIO CONVENIDO - PC
 ES JUSTO Y LEGAL Y QUE EN ESTE ACTO SE TRANSMITE LA PROPIEDAD



DR. JUAN UGARTE CORTES
NOTARIO PUBLICO No. 18
DUARDO GONZALEZ Y PICHARDO No. 523
TELS. 1280-30 Y 1280-03
TOLUCA MEXICO

DEL TERRENO, EN VIRTUD DE QUE LA COMPRADORA YA CONTABA CON LA
POSESION MATERIAL.

CUARTA.- EN LOS TERMINOS DEL ARTICULO CUARENTA Y CUATRO-
DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, LA PARTE COMPRADO
RA SE OBLIGA A UTILIZAR EL PREDIO QUE ADQUIERE CON APEGO AL -
DESTINO, USO O RESERVA QUE ESTABLESCA EL PLAN DIRECTOR PARA -
EL DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE MEXICO.

QUINTA.- AMBAS PARTES RECONOCEN Y DECLARAN QUE EN ESTA-
OPERACION NO EXISTE IGNORANCIA, LESION, DOLDO, ERROR, NI ALGU-
NA OTRA CAUSA DE RESCISION O NULIDAD.

DE ESTA
CION DE
QUIRI-
DE LA
EPORTA
USOS,
RTICU-
HUMA-
LIDAD
D SUS
TRA-
SEN-
ZA -
TE-
IN-
0-
a-
-
-
D

SEXTA.- LOS IMPUESTOS, DERECHOS, GASTOS Y HONORARIOS QUE
SE ORIGINEN CON MOTIVO DE LA PRESENTE OPERACION SERAN A CAR-
GO DE LA PARTE COMPRADORA, QUIEN MANIFIESTA TENER PLENO CONO-
CIMIENTO DE QUE LAS LIQUIDACIONES DE IMPUESTOS QUE CAUSE LA -
PRESENTE OPERACION ESTAN SUJETAS A REVISION POR LAS AUTORIDA-
DES HACENDARIAS, OBLIGANDOSE, POR TANTO A PAGAR EN SU CASO --
LAS DIFERENCIAS QUE PUDIERAN FINCARSE A SU CARGO.

SEPTIMA.- LAS PARTES CONTRATANTES SE SOMETEN A LAS LE-
YES Y TRIBUNALES DEL ESTADO DE MEXICO, PARA TODO LO RELATIVO-
CON ESTA OPERACION, ASI COMO SU INTERPRETACION, RENUNCIANDO -
AL FUERO QUE PUDIERA CORRESPONDERLES POR SU DOMICILIO O CUAL-
QUIER OTRA RAZON.

PERSONALIDAD Y EXISTENCIA LEGAL

EL SEÑOR LICENCIADO MARCO ANTONIO ROJAS ZEPEDA, ACREDITA SU -
PERSONALIDAD Y EXISTENCIA LEGAL DE SU REPRESENTADA, MEDIANTE-
EL PODER NOTARIAL QUE LE FUE OTORGADO POR EL DIRECTOR GENERAL
PARA FIRMAR ESCRITURAS DE COMPRAVENTA INCONDICIONAL O CON HI-
POTECA O RESERVA DE DOMINIO O CON OTRAS LIMITACIONES RESPECTO
DE LOTES PROPIEDAD DE 'CORETT', SEGUN ESCRITURA NUMERO CIEN--
TO DOS MIL CIENTO CINCUENTA Y UNO, DE FECHA TREINTA DE SEP--
TIEMBRE DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y DOS, PASADA ANTE LA FE -
DEL SUSCRITO NOTARIO, LA QUE MANIFIESTA NO LE HA SIDO REDUCIDA
NI LIMITADA, POR SU PARTE, ACREDITADA LA CAPACIDAD LEGAL DE -
SU REPRESENTADA CON DECRETO PRESIDENCIAL PUBLICADO EN EL DIA
RIO OFICIAL DE LA FEDERACION EL DIA OCHO DE NOVIEMBRE DE MIL
NOVECIENTOS SETENTA Y CUATRO, MODIFICADO POR DECRETO PUBLICA-
DO EL TRES DE ABRIL DE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y NUEVE.

G E N E R A L E S

EL LIC. MARCO ANTONIO ROJAS ZEPEDA, MANIFIESTA SER MEXICANO -
POR NACIMIENTO, ORIGINARIO DE MEXICO, DISTRITO FEDERAL, DONDE

NACIO EL DIA ONCE DE ABRIL DE MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y C
CO, CON DOMICILIO EN PARQUE DE ORIZABA NUMERO SIETE, TERCER
PISO COLONIA DEL PARQUE, NAUCALPAN, ESTADO DE MEXICO, CASAD
LICENCIADO EN DERECHO, CON REGISTRO FEDERAL DE CAUSANTES --
ROZM-450411.- EL ADQUIRENTE: ARTURO TOMAS GOMEZ OLVERA ORIG
ARIO(A) DE MEXICO, DISTRITO FEDERAL, NACIO EL DIA VEINTIUNO
DE DICIEMBRE DE MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y CINCO, CASADO,
OCUPACION COMERCIANTE, CON DOMICILIO EN EL LOTE QUE ADQUIERE
LOS COMPARECIENTES DECLARARON ESTAR AL CORRIENTE EN EL PAGO
DE SUS IMPUESTOS, SIN COMPROBARLO. -----
YO, EL NOTARIO CERTIFICO Y DOY FE: I.-DE QUE LOS COMPARECIE
TES PREVIA IDENTIFICACION TIENEN A MI JUICIO CAPACIDAD LEGA
PARA LA CELEBRACION DE ESTE ACTO.- II.- DE QUE LO INSERTO Y
RELACIONADO CONCUERDA FIELMENTE CON SUS ORIGINALES QUE TUVE
LA VISTA Y A LOS QUE ME REMITO.- III.- QUE HABIENDO LEIDO A
LOS COMPARECIENTES LA PRESENTE Y EXPLICANDO SU VALOR Y FUER
LEGAL, LA RATIFICAN Y FIRMAN EL DIA DE SU OTORGAMIENTO.-DOY
FE.-FIRMAS DE LOS OTORGANTES.-ANTE MI.-DOCTOR JUAN UGARTE --
CORTES.-EL SELLO DE AUTORIZAR.-----

INSCRI

DOCUMENTOS DEL APENDICE -----

ANEXO UNO. - LA DECLARACION DEL IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE DEL VALOR
INMUEBLES Y SOBRE ENAJENACION DE BIENES, IMPUESTO SOBRE LA SECCION
RENTA. -----

ANEXO DOS. - LA MANIFESTACION DE TRASLACION DE DOMINIO. -----

ANEXO TRES. - BOLETA PREDIAL. -----

AUTORIZO DEFINITIVAMENTE. - LA ANTERIOR ESCRITURA CUBIERTOS
QUE FUERON LOS IMPUESTOS LEGALES, CIUDAD DE TOLUCA, ESTADO DE
MEXICO A: DOS DE MARZO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES ---

-----DOY FE.-DOCTOR JUAN UGARTE CORTES ---
RUBRICA.-EL SELLO DE AUTORIZAR. -----

ES PRIMER TESTIMONIO SACADO DE SUS ORIGINALES RESPECTIVOS, --
QUE EXPIDO PARA EL ADQUIRENTE, A FIN DE QUE LE SIRVA DE TITULO
DE PROPIEDAD DEL INMUEBLE QUE ADQUIERE.-VA EN TRES FOJAS UTI
LES DEBIDAMENTE COTEJADAS Y CORREGIDAS EN LAS QUE SE INCLUYE
LOS DOCUMENTOS CONDUCTENTES AL APENDICE.-EN LA CIUDAD DE TOLU
CA ESTADO DE MEXICO, A DOS DE MARZO DE MIL NOVECIENTOS NOVE
NTA Y TRES -----

-----DOY FE -----


104500

- 4 -

DR. JUAN UGARTE CORTES
NOTARIO PUBLICO No. 18
EDUARDO GONZALEZ Y PICHARDO No. 523
TELS. 1280-30 Y 1280-03
TOLUCA MEXICO

ENTA Y CI
E, TERCER
CO, CASAD
SANTES
VERA DRIG
VEINTIUNO
CASADO,
ADQUIERE
EL PAGO
IMPARECIE
DAD LEGA
NSERTO Y
QUE TUVE
LEIDO A
Y FUERZ
NTO.-DOY
UGARTE -
INSCRITO EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD HOY A LAS
14.05 HORAS... BAJO LA PARTIDA NUMERO 272...
ICION DE DEL VOLUMEN 44... LIBRO PRIMERO
BRE LA SECCION PRIMERA DEL CORRIENTE AÑO.
O. ... MEX., A 14 DE Feb. DE 1983.
REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD
CERTOS
STADO DE
RES
TES
IVOS,
E TITUL
JAS UTI-
INCLUYE
DE TOLU
NDVE -

[Handwritten signature]
DR. JUAN UGARTE



SECRETARIA DE ECONOMIA
REGISTRO PUBLICO DEL ESTADO DE MEXICO
-O-
TOLUCA MEX

[Handwritten signature]
Lic. Sergio Coronado Márquez

Ejemplo 2 Contrato privado de compra-venta

En el pueblo de Tecamac de Felipe Villanueva cabecera municipal - Del Poder Judicial de Olumba, Estado de México siendo las doce horas del día 22 de septiembre de dos mil cuatro ante la fe de los testigos OMAR FUENTES IGUAL y LUIS GARCIA NOLASCO, comparecieron para celebrar un contrato de COMPRA-VENTA DE DERECHOS, por una parte como cedente sr.(a) ASCENCIÓN NOLASCO ALCÁNTARA y de la otra parte como cesionario el Sr. ANGEL GARCIA NOLASCO, ambas con capacidad legal para contraer derechos y obligaciones quienes se sujetan a las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. Declara el cedente señor(a) ASCENCIÓN NOLASCO ALCÁNTARA, ser poseedor en forma publica y pacífica y continua en calidad de propietario de un terreno rustico ubicado - calle sin nombre sin numero en el pueblo de Tecamac municipio del mismo nombre, Estado de México -

SEGUNDA. El mismo cedente señor(a) ASCENCIÓN NOLASCO ALCÁNTARA dice que hoy conviniendo a sus intereses y por voluntad cede el mencionado terreno al cesionario señor ANGEL GARCIA NOLASCO, quienes se sujetan a las siguientes medidas y colindancias -

AL NORESTE ---47.12 MTS. LINDA CON RESERVA ECOLÓGICA Y CAMINO DE POR MEDIO.

AL SUR - ----50.81 MTS. LINDA CON LUIS GARCIA NOLASCO

AL SURESTE ---93.24 MTS. LINDA CON VALENTÍN EUSEBIO GARCIA NOLASCO

AL NOROESTE ---104.99 MTS. LINDA CON PARCELA 110 Y CAMINO DE POR MEDIO

Teniendo una superficie aproximada de 4567.54 mds. Cuadrados de terreno

TERCERA. El mismo cedente señor(a) ASCENCIÓN NOLASCO ALCÁNTARA está conforme en ceder dicho terreno de ahora y para siempre al cesionario señor ANGEL GARCIA NOLASCO y este, está conforme en recibir el mencionado terreno objeto de este contrato que se encuentra libre de gravamen o responsabilidad alguna, con todo lo que de hecho y por derecho correspondiere, dentro de las medidas y, colindancias, superficie y en el estado que queda actualmente.

CUARTA. En este mismo contrato la parte cedente procede a poner en posesión material del terreno objeto de este contrato a la parte cesionaria al señor ANGEL GARCIA NOLASCO para que haga el mismo de propietario más amplios que en derecho le correspondiera obligándose la parte cedente a la evicción y saneamiento que en su caso correspondiera conforme a la Ley

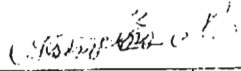
QUINTA. Ambas partes están conformes que en este acto no metió dolo, fraude, lesión o violencia que pueda invalidar el contrato en cuestión conforme a la Ley y conforme a la Ley.

SEXTA. Las partes se obligan en este mismo acto que para cualquier interpretación y ejecución de lo aquí pactado en someterse a las leyes y tribunales de esta entidad federativa renunciando al efecto al fuero de su domicilio que en futuro llegara a adquirir cualquiera de ellas

Leído y explicado a las partes, ante los testigos y que presencian y suscriben este documento el contenido y alcance legal de todos y cada una de las cláusulas que anteceden, declaran su conformidad con las mismas. Firmado este instrumento el día 27 días del mes de septiembre de dos mil cuatro.

CEDENTE

CESSIONARIO


C. ASCENCIÓN NOLASCO ALCÁNTARA


C. ÁNGEL GARCÍA NOLASCO

TESTIGOS


C. OMAR FUENTES ISLAS


C. LUIS GARCÍA NOLASCO

Ejemplo 3 Sentencia de la autoridad judicial que haya causado ejecutoria

21
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL DISTRITO JUDICIAL DE OTUMBA, CON
RESIDENCIA EN TECÁMAC, ESTADO DE MEXICO.-----

----- SENTENCIA DEFINITIVA.-----

----- Tecámác, México a veintiséis de mayo del dos mil cuatro.-----

----- V I S T O S, para resolver en definitiva los autos del expediente número
381/04, relativo al Juicio ORDINARIO CIVIL, USUCAPIÓN, intentado por SILVIA
PETRA SÁNCHEZ GARCÍA; en contra de GENOVEVO SÁNCHEZ GARCÍA y
AGELIO SÁNCHEZ GARCÍA E IRMA ISLAS SÁNCHEZ y,

R E S U L T A N D O .

----- 1.- Mediante escrito presentado en este Juzgado el tres de mayo del dos mil
cuatro, SILVIA PETRA SÁNCHEZ GARCÍA; demando en la vía Ordinaria Civil,
usucapión de AGELIO SÁNCHEZ GARCÍA E IRMA ISLAS MARTÍNEZ en su
carácter de apoderados de GENOVEVO SÁNCHEZ GARCÍA; las siguientes
prestaciones: A).- A AGELIO SÁNCHEZ GARCÍA E IRMA ISLAS MARTÍNEZ les
reclama la declaración de Usucapión a su favor del predio denominado
"SENTEPETONGO", ubicado en términos de la Cabecera Municipal de Tecámác, B).-
El pago de gastos y costas que origine el presente juicio.-----

----- 2.- Por acuerdo del tres de mayo del dos mil cuatro, se admitió la demanda en
la vía y forma propuesta, ordenándose que con las copias simples de la demanda
debidamente selladas y cotejadas se corriera traslado y se emplazara a la
demandado para que dentro del término de nueve días diera contestación a la
instaurada en su contra. Consta en autos a fojas diez que el diez de mayo del dos
mil cuatro, se emplazó a AGELIO SÁNCHEZ GARCÍA E IRMA ISLAS MARTÍNEZ
en su carácter de apoderados de GENOVEVO SÁNCHEZ GARCÍA, y el once de
mayo del dos mil cuatro, dieron contestación a la demanda allanándose a las
prestaciones que les reclamo la actora; por lo que por auto del veinticuatro de mayo
del dos mil cuatro, se cito a las partes para oír sentencia la que se dicta bajo el
siguiente.

C O N S I D E R A N D O .

-- I.- Este Juzgado resulta competente para conocer del presente asunto, atento lo dispuesto por los artículos 1.9 y 1.42 del Código de Procedimientos Civiles, además de que las partes se sometieron a la jurisdicción -----

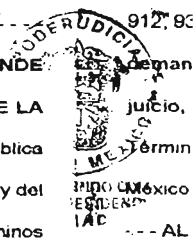
--- II- De acuerdo con el artículo 1.195 del Código de Procedimientos Civiles, las sentencias deben ser claras precisas y congruentes, con la demanda y contestación condenando o absolviendo al demandado y decidiendo todos los puntos litigiosos que hayan sido objeto del debate.-----

--- III.- Después del estudio que se han realizado a las constancias que integran este expediente, relativo al juicio de **USUCAPIÓN**, que promovió en este Juzgado la parte actora en contra de la enjuiciada, el Titular de este Juzgado considera que el enjuiciante cumplió con la carga probatoria que le impone el artículo 1.252 del Código Procesal Civil, en atención a las siguientes consideraciones.-----

--- A.- La demandante justificó **"QUE EL INMUEBLE QUE PRETENDE USUCAPIR SE ENCUENTRA INSCRITO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD EN FAVOR DE SU DEMANDADO"**, con la documental Pública consiste en el certificado expedido por el Registrador Público de la Propiedad y del Comercio de este Distrito Judicial, el que tiene eficacia probatoria plena en términos del artículo 1.359 del Código Adjetivo de la materia, lo que significa que acreditó el extremo a que se refiere el artículo 932 del Código Civil.-----

--- B).- También acreditó, **"QUE LA POSESIÓN QUE TIENE SOBRE EL INMUEBLE OBJETO DEL JUICIO LA ADQUIRIO Y DISFRUTA EN CONCEPTO DE PROPIETARIA"**, requisito a que se refiere la fracción I del artículo 911 del Código Civil, a la anterior conclusión se arriba de allanamiento vertido por los demandados en el que aceptan que celebren contrato de compraventa con la actora, y con el contrato de compraventa el primero de abril de mil novecientos noventa y nueve, medios de prueba a los que se le da valor probatorio pleno en términos del artículo 1.359 del Código de Procedimientos Civiles y con lo que a criterio del suscrito Juzgador, se encuentra acreditada la compraventa celebrada por **SILVIA PETRA SÁNCHEZ GARCÍA**, en su carácter compradora y **AGELIO SÁNCHEZ**

GARC
 GENO
 abril de
 de su p
 --- C
 fracción
 de la m
 USUCU
 POR L
 allanan
 -- 912, 93
 juicio,
 termin
 AL
 AL
 AL
 SU
 In:
 México
 Primer
 y cinco
 --- Y
 que ca
 Registr
 "PREV



-- I.- Este Juzgado resulta competente para conocer del presente asunto, atento lo dispuesto por los artículos 1.9 y 1.42 del Código de Procedimientos Civiles, además de que las partes se sometieron a la jurisdicción -----

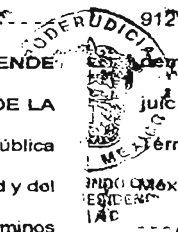
-- II- De acuerdo con el artículo 1.195 del Código de Procedimientos Civiles, las sentencias deben ser claras precisas y congruentes, con la demanda y contestación condenando o absolviendo al demandado y decidiendo todos los puntos litigiosos que hayan sido objeto del debate.-----

-- III.- Después del estudio que se ha realizado a las constancias que integran este expediente, relativo al juicio de **USUCAPIÓN**, que promovió en este Juzgado la parte actora en contra de la enjuiciada, el Titular de este Juzgado considera que el enjuiciante cumplió con la carga probatoria que le impone el artículo 1.252 del Código Procesal Civil, en atención a las siguientes consideraciones. ----

-- A.- La demandante justificó **"QUE EL INMUEBLE QUE PRETENDE USUCAPIR SE ENCUENTRA INSCRITO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD EN FAVOR DE SU DEMANDADO"**, con la documental Pública consiste en el certificado expedido por el Registrador Público de la Propiedad y del Comercio de este Distrito Judicial, el que tiene eficacia probatoria plena en términos del artículo 1.359 del Código Adjetivo de la materia, lo que significa que acreditó el extremo a que se refiere el artículo 932 del Código Civil. -----

-- B).- También acreditó, **"QUE LA POSESIÓN QUE TIENE SOBRE EL INMUEBLE OBJETO DEL JUICIO LA ADQUIRIO Y DISFRUTA EN CONCEPTO DE PROPIETARIA"**, requisito a que se refiere la fracción I del artículo 911 del Código Civil, a la anterior conclusión se arriba de allanamiento vertido por los demandados en el que aceptan que celebren contrato de compraventa con la actora, y con el contrato de compraventa el primero de abril de mil novecientos noventa y nueve, medios de prueba a los que se le da valor probatorio pleno en términos del artículo 1.359 del Código de Procedimientos Civiles y con lo que a criterio del suscrito Juzgador, se encuentra acreditada la compraventa celebrada por **SILVIA PETRA SÁNCHEZ GARCÍA**, en su carácter compradora y **AGELIO SÁNCHEZ**

GARC
 GENO
 abril de
 de su p
 - - - C
 fracción
 de la m
 USUC,
 POR L
 allanan
 - - -
 912, 93
 demand
 juicio,
 Termin
 INDI México
 REGISTRO
 IAC
 - - - AL
 - - - AL
 - - - AL
 - - - SL
 - - - In:
 México
 Primer
 y cinco
 - - - Y
 que ca
 Registr
 "PREV



proceda a inscribir, a nombre de la actora, el inmueble materia de este Juicio, así como a la cancelación y tildación del asiento correspondiente, atento a las normas contenidas en los artículos 933 y 2871 del Código Civil y lo sustentado por la H. Suprema corte de Justicia de la Nación en la tesis jurisprudencial número 20, que puede consultarse a fojas 50 del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación de 1917-1985, que textualmente dice: "**ACCIONES QUE IMPUGNAN EL DOMINIO DE INMUEBLES. INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 3009, DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL**". La regla del artículo 3008 del Código Civil, en el sentido de que no pueden ejercitarse acciones que impugnen el dominio de inmuebles, sin que, previamente o a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción relativa, no es un requisito esencial en el ejercicio de la acción de prescripción adquisitiva, que se da contra la persona que en el Registro aparece como dueña, porque en estos casos, la sentencia que declara propietario al actor, es el título que debe inscribirse, según el artículo 1157, y no pudiendo los bienes raíces aparecer inscritos a la vez a favor de dos o más personas que no sean coparticipes, forzosamente deberá ordenarse por el Juez, en acatamiento al artículo 3009 del propio ordenamiento, la cancelación de la inscripción relativa al anterior propietario, aún cuando esto no le haya sido solicitado." Quinta Época: Tomo LXXXV, página 2143, A.D. Flores Chapa Carlos, Unanimidad de 4 votos. -----

- - - VI.- Por todo lo anteriormente expuesto y con fundamento en los artículos 1.192 fracción IV, 1.195.1.196, 1.198, 1.199 del Código de Procedimientos Civiles, es do resolverse y se:

RESUELVE.

- - - PRIMERO.- SILVIA PETRA SÁNCHEZ GARCÍA, justifico la acción de usucapción o prescripción adquisitiva, que intento en contra de AGELIO SÁNCHEZ GARCÍA E IRMA ISLAS MARTÍNEZ, en su carácter de apoderados de GENOVEVO SÁNCHEZ GARCÍA, quienes se allanaron a la demanda, consecuentemente. -----

--- SE
ende, c
esta re
--- TE
certifica
de este
objeto
corresp
--- CU
a SILVI
--- U
--- AS
--- TAC
INSTAN
RECAN
SE. G. G.
QUINISESORE
RE. ID. G.
M. MARTII



23

cio, así
normas
or la H.
20, que
leración
AN EL
18, DEL
1008 del
ipugnen
anda de
ia con el
ona que
cia que
lo 1157,
s o más
el Juez,
ón de la
aya sido
arlos,

tos 1.192
ntiles, es
cción de
ÁNCHEZ
rados de
demanda,

--- SEGUNDO.- Se declara que se ha consumado la usucapión en su favor, por ende, que se han convertido en propietaria del inmueble descrito en el cuerpo de esta resolución.-----
--- TERCERO.- Una vez que cause ejecutoria esta resolución remitase copia certificada de la misma al Ciudadano Registrador de la Propiedad y del Comercio de este Distrito a fin de que proceda a inscribir a nombre del actor el inmueble objeto de este juicio, así como a la cancelación y tildación del asiento correspondiente, "previo pago de los derechos e impuestos respectivos". --
--- CUARTO.- Esta resolución que ahora se dicta, servirá de título de propiedad a SILVIA PETRA SÁNCHEZ GARCÍA.-----
--- QUINTO.- NOTIFIQUESE PERSONALMENTE.-----



ASI, DEFINITIVAMENTE LO RESOLVIO Y FIRMA EL LICENCIADO JOSE FERTACIO GUMARO GARCIA GARCIA, JUEZ SEGUNDO CIVIL DE PRIMERA INSTANCIA, DEL DISTRITO JUDICIAL DE OTUMBA, CON RESIDENCIA EN TECAMAC, ESTADO DE MEXICO, QUE ACTUA EN FORMA LEGAL CON SECRETARIO DE ACUERDOS LICENCIADO FRANCISCO JAVIER SANCHEZ MARTINEZ, QUE AUTORIZA, FIRMA Y DA FE.----- DOY FE.-----

JUEZ

SECRETARIO

por
també
de
1965

RAZÓN DE SERVICIO
Tramite a favor de los
13 v/c de los dos mil
1965 de la
Segunda de
Procedimientos de
1965 por
esta misma
fecha de 1965 código de
Procedimientos en el Estado de México
de los

C. NOTIFICADOR

JUN 14 1965
SECRETARÍA DE JUSTICIA
ESTADO DE MÉXICO

Ejemplo 4 Acta de entrega, cuando se trate de inmuebles de interés social



Acta de Entrega

Nombre del propietario: SALDAÑA, CHANG, CARLOS FRANCISCO
Mza: 27 Lote: 3 Unidad: 27 Privada: VIZCAYA
Conjunto Habitacional: FRACCIONAMIENTO VILLA DEL REAL

En Tecamac, Edo. De México, siendo el día 26 de ABRIL de 2002, se reunieron en el domicilio antes mencionado el propietario y el responsable por propio derecho para llevar a cabo la entrega del mismo

El propietario hace constar que recibe de conformidad el inmueble señalado y que los acabados, instalación eléctrica, hidrosanitaria y de gas, puertas, vidriería, cancelaría y demás accesorios existentes son los convenidos por parte de URBI DESARROLLOS URBANOS, S.A. DE C.V., con domicilio en Calzada de la Hacienda Mz. 117 Lt. 24 Jardines Ojo de Agua, por lo que a partir de esta fecha quedan a su cargo y bajo su exclusiva responsabilidad, así como su uso y mantenimiento, de la vivienda antes descrita, y de cualquier gasto, impuesto, contribución, derecho que se origine por la misma. Así mismo declara que recibe las llaves de su casa en este acto

URBI DESARROLLOS URBANOS, S.A. DE C.V., garantiza al propietario a partir de esta fecha, las diversas partes de la construcción y por los periodos señalados en la Póliza de Garantía otorgada por esta empresa

El propietario reitera y manifiesta que en caso de existir Vicios Ocultos o desperfectos, dicha circunstancia de ninguna manera implica la liberación de sus obligaciones de cumplimiento oportuno de los pagos que pudiese adeudar, en relación a la vivienda, para con la constructora, el INONAVIT, la Institución Bancaria que otorga el crédito o la Institución Fiduciaria que sea titular de la propiedad fiduciaria de la vivienda. Por lo que en este acto renuncia a cualquier posible derecho que pudiera tener el efecto

DE LOS SERVICIOS

El propietario se compromete a la limpieza y mantenimiento interior y exterior del inmueble, así como las banquetas, andadores, estacionamientos y las zonas de jardines correspondientes, a partir de la fecha de recepción, así como la aportación de una "Cuota de Conservación y Mantenimiento" que permita conservar en óptimas condiciones los servicios y equipamientos comunes del fraccionamiento.

DISPOSICIONES REGLAMENTARIAS GENERALES

Con el propósito de preservar la calidad y condiciones generales óptimas del fraccionamiento, el propietario se compromete a observar las disposiciones contenidas en el "Reglamento Interno y del Condominio" y en especial en las siguientes disposiciones:

A.- Dar un uso a la vivienda exclusivamente de casa habitación, por lo tanto, queda prohibido el establecimiento de cualquier giro comercial, de servicios o industrial. Tales como abarrotes, farmacias, boticas, carnicería, refaccionaria, estéticas, taller mecánico y/o eléctrico, limpiaduría, llantería, restaurante, dulcería, video, torillería, panadería, etc. Ya que en el Plan Maestro del desarrollo integral del fraccionamiento, se contemplan diversas áreas para todo tipo de establecimientos comerciales y de servicio

B.- Al frente de la casa habitación, no está permitido el colocar tendereros, almacenamiento de mobiliario, equipo o material en uso o fuera de este

C.- Queda prohibido el estacionar al frente de la casa, vehículo fuera de servicio o en mal estado mecánico, así como el lavar o hacer composturas de los mismos sobre la calle.

D.- Las construcciones de ampliación de la casa, deberán de contar con el proyecto y la supervisión de un perito responsable. Procurando conservar la armonía arquitectónica del conjunto

E.- El propietario se compromete a participar y apoyar la formación de la Asociación de Vecinos cuya finalidad, será el de promover, preservar la calidad y el estado óptimo del fraccionamiento.

El propietario (firma y fecha)

Carlos Ángel Chang Saldaña
27 Abril 2002

La empresa (firma y fecha)

[Firma]



ESTA TESTIS NO DEBE SALIR DE LA BIBLIOTECA

Ejemplo 5 Cédula de contratación que emita la dependencia oficial autorizada para la regulación de la tenencia de la tierra

Este tipo de documento no esta integrado dentro de los archivos municipales manifiesta la autoridad municipal ya que ningún tipo de dependencia hasta el momento a apoyado al los contribuyentes a la regularización de sus predios, los realiza directamente el contribuyente con la ayuda de algún despacho.

Ejemplo 6 Título, certificado o cesión de derechos agrarios o comunales

CERTIFICADO PARCELARIO

No. 00000030520

QUE POR INSTRUCCIONES DEL C. CARLOS SALINAS DE GORTARI,
PRESIDENTE DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, SE EXPIDE CON FUNDAMENTO EN
LOS ARTICULOS 27 FRACCION III DE LA CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS
UNIDOS MEXICANOS; 56, 79 Y DEMAS RELATIVOS DE LA LEY AGRARIA, ASI COMO
77 FRACCION I Y 79 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL REGISTRO AGRARIO
NACIONAL, QUE AMPARA LA PARTE A No. 172 Z. I. P. M. A.
DEL EJIDO TECAMAC
MUNICIPIO DE TECAMAC
ESTADO DE MEXICO CON SUPERFICIE DE 2 13 60,55 HA

CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS.
NORENTE 103.99 MTS. CON PARCELA 163 Y CAMINO DE POR
MEDIO
SURESTE 192.12 MTS. CON CARRETERA LIBRE MEXICO-TOLUCA
SUROESTE 130.67 MTS. CON PARCELA 173
NOROESTE 174.75 MTS. CON PARCELA 171 Y CAMINO DE POR
MEDIO

EN FAVOR DE ISLAS GRANILLO ROBERTO
DE 76 AÑOS, ORIGINARIO DE TECAMAC, MEXICO
ESTADO CIVIL CASADO OCUPACION CAMPESINO
CON DOMICILIO EN CALVARIO, TECAMAC, MEXICO
DEL CONFORMIDAD CON EL ACTA DE ASAMBLEA
DE FECHA 24 DE ABRIL DE 1994

HABIENDOSE INSCRITO ESTE CERTIFICADO EN EL REGISTRO AGRARIO NACIONAL,
BAJO EL FOLIO 151-000030520

TOLUCA, MEXICO 07 DE JUNIO DE 1994

C. LIC. ROBERTO PAREDES GOROSIETA
DELEGADO DEL REGISTRO AGRARIO NACIONAL

4.3 Objeto del impuesto predial:

Es la propiedad o posesión de inmuebles en Tacámac Estado de México sujeta al pago del impuesto contemplado en el Código Financiero del Estado de México y los Municipios, es decir lo que se grava; y que genera la obligación tributaria, vease un ejemplo de ello:



4.4 Base a utilizar para la determinación del impuesto predial:

La base para la determinación del impuesto predial será:

- I. tratándose de inmuebles ubicados dentro del área de interés catastral, el valor catastral. Determinado y verificado por el catastro ya que este quien cuenta con los elementos técnicos necesarios, la cual tomara en cuenta la ubicación del predio mediante cartografía municipal y la utilización de factores especificados en la manifestación de valor catastral integrados en gaceta de gobierno del Estado de México.

- II. Tratándose de inmuebles ubicados fuera de las áreas de interés catastral.
 - a) el valor unitario del suelo del área homogénea o de la banda de valor que contiene la manzana en donde se ubique el inmueble, por la superficie del suelo.
 - b) Si existen edificaciones en el predio, el valor unitario de construcción que le corresponda según la tabla de valores unitarios de construcciones, por la superficie construida.

En predios fuera de zona de interés catastral los valores a utilizar se encuentran integrados en la gaceta de gobierno del Estado de México.

La suma de los dos resultados obtenidos conforme a los incisos anteriores, considerando los factores de merito o demérito que en su caso procedan, se tomara como base para el calculo del monto anual del impuesto predial.

- III. Tratándose de inmuebles ubicados fuera de las áreas de interés catastral, cuya obligación de pago se genere por primera vez, la superficie de terreno y construcción si la hubiera.

En este momento las áreas fuera de interés catastral están siendo verificadas e inventariadas ya que no debe existir predio sin valor catastral, no esta contemplado por Ley, es actividad del catastro el realizar la verificación y asignación de valores por área homogénea la cual debe ser revisada y aprobada por la Legislatura local para que exista equidad en el pago del impuesto.

Ejemplo de manifestación donde se puede observar la determinación del valor catastral



H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL
DE TECAMAC, EDO. DE MEXICO
1997-2000

MANIFESTACION CATASTRAL

POLEJO 05040
FECHA 17/11/98

NOTA: LOS CAMBIOS NOMBRADOS SON PARA USO EXCLUSIVO DE CATASTRO
DATOS GENERALES DEL INMUEBLE

CLAVE CON LA QUE PAGA 047 So. 901. 012 | CLAVE CATASTRAL 047156015613111111

CALLE Pueyes | CODIGO DE CALLE 0319

EXT M-03 | INT L-31 | COL. FRACC. O BARRIO Tecamac

LUGALIDAD San Francisco C. | CODIGO 002 | CP 53100

DESEMPO DEL AREA DE INTERES CATASTRAL

REGIMEN DE PROPIEDAD: PRIVADA CONDOMINIO EJIDAL OTRO

USO DEL TERRENO: HABITACIONAL COMERCIAL INDUSTRIAL OTROS

USO ESPERADO DEL TERRENO Habitacional

NOMBRE Y DOMICILIO DEL PROPIETARIO O POSEEDOR PARA RECIBIR NOTIFICACIONES

Hernandez Hernandez Sergio
APELLIDO PATERNO, APELLIDO MATERNO, NOMBRE (S) O RAZÓN SOCIAL

NOMBRE DEL CONTRIBUYENTE

APELLIDO PATERNO, APELLIDO MATERNO, NOMBRE (S) O RAZÓN SOCIAL

EN CASO DE EXISTIR MAS CONTRIBUYENTES, INDICARLOS EN EL EXEMPLO

CALLE Pueyes | EXT M-03 | INT L-31

COL. FRACC. O BARRIO Tecamac | LUGALIDAD San Francisco C.

CP 53100 | MUNICIPIO TECAMAC | TELEFONO

DATOS PARA PROPIEDAD UNIFAMILIAR

ALFEBREMO FUENTE (OO) B-00 | FONDO (OO) 1500

ALFURA (OO)

ANCHA (EN RPTA (OO)) | POSICION 1

REPTA (EN RPTA) 120 | N° DE ANCHA HUMEDANEA O N° DE HANCA DE VALOR H-2

VALOR 120.00 | VALOR DE ANCHA HUMEDANEA O HANCA DE VALOR 75.00 | VALOR DEL TERRENO 9000

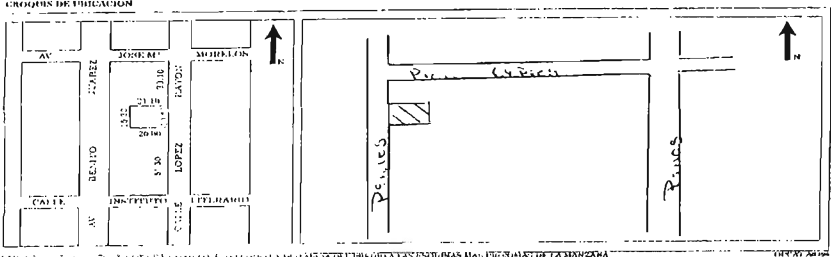
SUBSIDIO (OO)

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES EN SERVO Y LOS VALORES UNIFORMES DE CONSTRUCCION APROBADOS POR LA LEGISLATURA

N°	SUPERFICIE CONSTRUIDA	TIPUS DE CONST.	VALOR POR METRO CUADRO	N° DE PISOS	EDAD DE LA EDIFICACION	SUPERFICIE CONSTRUIDA	TIPUS DE CONST.	VALOR POR METRO CUADRO	N° DE PISOS	EDAD DE LA EDIFICACION	CANTIDAD DE CONST.	VALOR DE LA EDIFICACION
1	68.00	HA.	315	1	14A							21,500
2												
3												
VALOR DE LA CONSTRUCCION												21,500

VALOR CATASTRAL

9000 VALOR TOTAL DEL TERRENO 21,500 VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCION 30,500 VALOR CATASTRAL DEL INMUEBLE



4.5 Tasa de aplicación al impuesto predial:

Es el porcentaje establecido en la Ley de Ingresos de los Municipios del Estado de México que se aplica a la base, con el objeto de que el Estado reciba cierta cantidad de dinero por cada unidad tributaria.

Para el ejercicio fiscal 2005, el importe a pagar no excederá del 15% con relación a año anterior ni menor a tres salarios mínimos generales de la zona (\$ 132 para año 2005). Se exceptúa este aumento en la base del impuesto cuando la superficie de terreno y de construcción incremente sus dimensiones, para lo cual será manifestado por el contribuyente o verificado por la autoridad competente.

4.6 Tarifa para el calculo del impuesto predial:

Para inmuebles ubicados dentro y fuera de las áreas de interés catastral, se aplicará la tarifa prevista en el Artículo 109 fracción I del Código Financiero del Estado de México y Municipios.

La tarifa es un conjunto de columnas integradas por un límite superior, uno inferior, cuota fija y porcentaje, que a través de una serie de operaciones aritméticas (sobre la base), determina el impuesto a cargo del sujeto pasivo, y esta información es publicada en Gaceta de Gobierno tal como se muestra a continuación:

**RANGOS DE VALORES
CATASTRALES
(en pesos)**

RANGO	LIMITE INFERIOR	LIMITE SUPERIOR	CUOTA FIJA (en pesos)	FACTOR PARA APLICARSE A CADA RANGO
1	1	180,970.	132.00	0.000274
2	180,971.	343,840.	182.00	0.001115
3	343,841.	554,420.	364.00	0.001332
4	554,421.	763,890.	645.00	0.001550
5	763,891.	973,930.	970.00	0.001998
6	973,931.	1,188,880.	1,390.00	0.002324
7	1,188,881.	1,403,840.	1,890.00	0.002952
8	1,403,841.	1,618,840.	2,525.00	0.003393
9	1,618,841.	1,854,060.	3,255.00	0.003676
10	1,854,061.	2,100,310.	4,120.00	0.003917
11	2,100,311.	2,433,150.	5,085.00	0.004069
12	2,433,151.	2,780,990.	6,440.00	0.004296
13	2,780,991.	En adelante	7,935.00	0.003500

Fuente: Gaceta de Gobierno 8 de diciembre 2004

4.7 Tabla de porcentaje de disminución, en predios que pagan por primera vez:

Está representada por dos columnas una donde aparece el año y otra representado, por el porcentaje de disminución aplicado a predios que se pagan por primera vez, ya que el impuesto se calcula en el año corriente y la disminución aplica para los años anteriores dependiendo de la fecha de firma del documento de propiedad, en donde aplica hasta por 5 años y el vigente, aunque la fecha de firma rebasara de estos años.

Los propietarios o poseedores de predios destinados a actividades agropecuarias, acuícolas y forestales, que durante el ejercicio fiscal de 2005, regularicen sus inmuebles mediante su inscripción en los padrones correspondientes, no pagarán el monto del Impuesto predial a su cargo por ejercicios anteriores, ni los accesorios legales causados enmarcado en el

Artículo 9 de la Ley de Ingresos de los Municipios del Estado de México año 2005.

Esta tabla al igual que la aprobación de los valores es revisada por la Legislatura local cada año.

EJERCICIO FISCAL	REDUCCIÓN PORCENTUAL
2004	15%
2003	20%
2002	30%
2001	40%
2000	50%

Fuente: Gaceta de Gobierno 8 de diciembre 2004

CAPÍTULO 5

MANUAL PROPUESTO POR ESTA TESIS PARA LA DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL EN TECÁMAC ESTADO DE MÉXICO

A continuación se presenta la propuesta por esta tesis, después de tener todo el antecedente físico del Municipio de Tecámac así como también el panorama legal que sirve como soporte para la determinación del impuesto predial en Tecámac Estado de México.

5.1 Procedimiento para la determinación del impuesto predial

Procedimiento administrativo a seguir por el contribuyente

Paso 1:

Entrega de documentos e información por el contribuyente, requeridos por la oficina de catastro municipal, como son: documento de propiedad, croquis de ubicación, identificación personal del contribuyente.

Paso 2:

Ubicar el predio por catastro y el contribuyente en la cartografía Municipal para observar si se encuentra dentro o fuera de las áreas de interés catastral

Paso 3:

Realizar el pago por el contribuyente para trámite y expedición de la asignación de clave y valor catastral el cual asignara catastro por tener los elementos técnicos, tiempo aproximado de entrega 15 días

Paso 4:

Ya con la asignación de clave y valor catastral se presenta el contribuyente en la oficina de recaudación del impuesto predial, dicha dependencia solicitara al contribuyente la documentación mencionada además de su documento de propiedad identificación oficial, y algunos otros de los cuales le entregar un listado los cuales los solicitara dentro del mismo Ayuntamiento, para el calculo y cobro del impuesto

Procedimiento propuesto para la determinación del impuesto predial en Tecámac Estado de México

Paso 1:

Al valor catastral asignado por catastro se ubica en el rango donde se integre (columna 1) menos limite inferior (columna 2) donde se encuentra el valor catastral.

La tabla a utilizar se encuentra en Artículo 109. Del Código Financiero del Estado de con México y Municipios con 5 columnas que lo integran y se distribuyen de la siguiente manera:

- 1 Rango
- 2 Limite inferior
- 3 Limite superior
- 4 Cuota fija (en pesos)
- 5 Factor para aplicarse a cada rango

Paso 2:

El resultado obtenido en la operación del paso 1 se multiplica por el factor para aplicarse a cada rango (columna 5) de la misma tabla Artículo 109 del Código Financiero del Estado de México y Municipios

Paso 3:

Al resultado de la multiplicación paso 2, se suma la cuota fija que es en pesos (columna 4) del rango donde se encuentra el valor catastral, tabla del Artículo 109 del Código Financiero del Estado de México y Municipios, este resultado será el importe a pagar para el año 2005; se le hará el descuento del 10, 8 ó 6% sobre el importe total durante los meses de enero, febrero o marzo respectivamente contenido en el Artículo 7 de la Ley de Ingresos de los Municipios del Estado de México 2005 o de hasta el 50% a favor de pensionados, jubilados, con capacidades diferentes, adultos mayores, viudas sin ingresos fijos previa acreditación de los supuestos Artículo 109 del código financiero del Estado de México y Municipios después de esto será el total a pagar.

Cabe recordar que cuando se modifiquen los valores catastrales de los inmuebles, el impuesto que resulte de aplicar el nuevo valor o diferencia, se pagará a partir del bimestre siguiente de la modificación mencionado en el Artículo 110 del Código Financiero del Estado de México y Municipios.

CAPÍTULO 6
COMPARACIÓN ENTRE USOS Y
COSTUMBRES
DE CÓMO SE VIENE DETERMINANDO
DICHO IMPUESTO,
VS. LA PROPUESTA
EN ESTE TRABAJO DE TESIS.

En este capítulo se observa de manera clara en que catastro Municipal realiza la asignación del valor catastral, faltando así al Artículo 108 del Código Financiero del Estado de México y Municipios referente, el contribuyente será quien declare dicho valor mediante manifestación que presente ante tesorería de la jurisdicción donde le corresponda y que este determinado conforme a tablas de valores unitarios de suelo y construcciones publicadas en periódico oficial siendo la autoridad quien por contar con los elementos técnicos y siguiendo los lineamientos legales a que se deben de apegar es quien realiza la ubicación del predio, asignación de la clave catastral, así como la utilización de factores marcados en la Gaceta de Gobierno se obtiene el resultado final, que es el valor catastral.

Este valor catastral como ya se menciono es la base para la determinación del impuesto predial, motivo por el cual la información presentada por el contribuyente debe de ser lo mas confiable y verídica posible, si existiera alguna duda en un dato plasmado por el catastro se deberá hacer mención oportuna a la autoridad.

Es motivo por el cual se presenta en este trabajo de tesis, primero la manifestación catastral, seguida de la boleta de pago del impuesto predial donde se puede observar la base del impuesto y lo pagado por el contribuyente, además se realiza la determinación del impuesto propuesta por esta tesis para observar las diferencias si la existiera.

6.1 Comparación de usos y costumbres, y lo propuesto por esta Tesis para la determinación del impuesto predial.

El cumplimiento fiscal del impuesto predial inicia con la manifestación de valor catastral por ser la base para la determinación del impuesto predial, en donde la autoridad plasma los datos proporcionados por el contribuyente, además de utilizar valores técnicos que solo la autoridad tiene motivo por el cual se hace caso omiso al Artículo 108 del Código Financiero del Estado de México y Municipios ya que son proporcionados por el Gobierno del Estado.

Seguido del recibo de pagó que es un documento membretado que contiene el Registro Federal de Contribuyentes del Municipio de Tecámac. o un numero de serie consecutivo de recibo así como se pueden observar los datos que lo integran como son nombre del contribuyente, dirección del predio, concepto que se esta cobrando, giro que en este caso es terreno baldío o construcción , colonia a la que pertenezca el predio, periodo de pago, clave de pago registrado

por la autoridad, fecha en que se paga, clave catastral importe determinado por la autoridad ya que es quien tiene los elementos técnicos como son las tasas o tarifas para realizarlo, accesorios si los hubiera como son recargos gestos de ejecución, multas con su número de cuenta. Subsidio y condonación Bonificación según sea el caso, total a liquidar por el contribuyente y número de caja así como la firma del cajero.

Estos documentos se integran para identificar posibles errores en cuanto al cálculo del mismo así como la comparación propuesta por esta tesis que esta integrada por tres pasos a seguir.

Es importante mencionar también que la asignación del valor catastral que aparece en los recibos de pago del impuesto, manifiesta la autoridad catastral que se realiza de manera automatizada con valores que se integran supuestamente de la Gaceta de Gobierno, sin que al contribuyente se le mencione o notifique dicha actualización y que no exista una manifestación actualizada en el archivo solo si existe una remodelación en construcción o modificación en dimensiones de terreno.

Motivo por el cual también el cálculo del impuesto se obtiene por automático sin que la autoridad verifique la veracidad del mismo y ahí de las diferencias tan notables de este.

Boleta de pago predial

Tecamac H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DEL MUNICIPIO DE TECAMAC, EDO. DE MEXICO 2003 3

REG. FED. C. SERIE-D

CLAVE CAT. 107

IMPORTE	
410502	RECARGOS
410506	EJECUCION
410501	MULTA
BONIFICACION	
SUBSIDIO Y CONDONACION	

REC: 047 MUN: 047 FECHA: 18-04-05

SISTEMA MUNICIPAL DE INFORMATICA TECAMAC DE F.V.

CERTIFICACION Y FIRMA DEL CAJERO

a) Usos y costumbres reflejado en boleta de pago:

Valor Catastral:

Según manifestación \$34,500.00
 Según recibo \$54,382.00
 Impuesto base \$ 157.00
 Impuesto pagado \$ 157.00
 Fecha de pago 18-04-05
 Fecha de manifestación 17-12-98

Esta determinación por usos y costumbres se realiza en automático en un sistema computarizado con supuestos datos actualizados, al igual que la actualización del valor catastral.

b) Determinación del impuesto según propuesta de esta tesis, partiéndose de la misma base, que es la del recibo.

Paso 1

Valor catastral – límite inferior del rango donde se encuentra el valor catastral.

$$54,382.00 - 1.00 = \$54,381.00$$

Paso 2

La diferencia de la operación anterior es multiplicada por el factor a aplicarse al rango (1)

$$54,381 * .000274 = \$14.90$$

Paso 3

Al resultado obtenido de la multiplicación se le suma la cuota fija en pesos igualmente encontrada en el rango (1) y el resultado es el impuesto determinado para ese año.

$$14.90 + 132 = \$ 146.90$$

Obsérvese la diferencia: \$ 10.10 que es el 22.95% de un día de salario mínimo y el 6.87% más contra la base que debería pagar el contribuyente.

Boleta de pago predial

 H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DEL MUNICIPIO DE TECAMAC, EDO. DE MEXICO 2003 - 2006						SERIE-D 173792	
EL C. NOLASCO ALCANTARA ASCENCION DOMICILIO: CALLE DE FEBRERO S/N POB CONCEPTO DE: IMPUESTO PREDIAL GIRO: CONSTRUCCION COLONIA: TECAMAC CENTRO				ESTADAL DE IDENTIFICACION FISCAL A11250101519		REG. FED. C. CLAVE CAT. 0470104026000000	
VALOR CATASTRAL \$ 227,324.00				IMPORTE 274.00		LIQUIDACION	
PERIODO DE PAGO: DE Ene/2004 A Dic/2004 CLAVE DE PAGO: 410101				410502 RECARGOS		274.00	
FECHA: 13-Feb-2004				410506 EJECUCION		137.00	
0720 047				410501 MULTA		137.00	
SISTEMA MUNICIPAL DE INFORMATICA TECAMAC DE F.V.				SUBSIDIO Y CONDONACION		137.00	
CAJA # 01 FEPE				BONIFICACION		137.00	

a) Usos y costumbres reflejado en boleta de pago:

Valor Catastral:

- Según manifestación \$274,276.00
- Según recibo \$227,324.00
- Impuesto base \$274.00 menos el 50% de tercera edad
- Impuesto pagado \$137.00
- Fecha de pago 13-02-05
- Fecha de manifestación 14-01-04

Esta determinación por usos y costumbres se realiza en automático en un sistema computarizado con supuestos datos actualizados, al igual que la actualización del valor catastral.

b) Determinación del impuesto según propuesta de esta tesis, partiéndose de la misma base, que es la del recibo.

Paso 1

Valor catastral – límite inferior del rango donde se encuentra el valor catastral.

$$227,324.00 - 180,971.00 = \$46,353.00$$

Paso 2

La diferencia de la operación anterior es multiplicada por el factor a aplicarse al rango (2)

$$\$46,353.00 * .001115 = \$51.68$$

Paso 3

Al resultado obtenido de la multiplicación se le suma la cuota fija en pesos igualmente encontrada en el rango (1) y el resultado es el impuesto determinado para ese año.

$$51.68 + 182.00 = \$ 233.68$$

Menos el 50% por ser persona de la tercera edad \$116.84

Cuota mínima de 3 salarios **\$132.00**

Obsérvese la diferencia: \$ 40.32 que es el 91.64% de un día de salario mínimo y el 17.25% más contra la base que debería pagar.

Reacuérdesse que este es el contribuyente que tenía el problema antes mencionado que por solicitud del mismo, apoyándose en un servidor que detecto la anomalía se realizo el trámite correspondiente para el ajuste a la base de impuesto.

Además como podrá notarse de nuevo existen diferencias entre manifestación y recibo en cuanto al valor catastral.

Boleta de pago predial

GOBIERNO DEL ESTADO DE TLAXCALA GOBIERNO MUNICIPAL DE TEGAMAL, EDG DE MEXICO 2003 2005		SERIE-D 160982																
EL D. BARCELONA, MILANSCO, FABLE MUNICIPIO DE TEGAMAL, EDG DE MEXICO 2003 2005 VALOR CATASTRAL \$ 101,838.00 IMPUESTO PREDIAL \$ 483,267.00 VALOR CATASTRAL \$ 101,838.00		REG. PAGO 01 CLAVE PAT. 0470304994000000																
VALOR CATASTRAL \$ 101,838.00 IMPUESTO PREDIAL \$ 483,267.00 VALOR CATASTRAL \$ 101,838.00		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">DESCUENTOS</th> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">IMPORTE</td> <td style="text-align: right;">702.00</td> </tr> <tr> <td>410002 RECARGOS</td> <td></td> </tr> <tr> <td>410008 EJECUCION</td> <td></td> </tr> <tr> <td>410007 MULTA</td> <td></td> </tr> <tr> <td>410009 BONIFICACION</td> <td></td> </tr> <tr> <td>SUBSIDIO Y CONDONACION</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">TOTAL</td> <td style="text-align: right;">702.00</td> </tr> </table>	DESCUENTOS		IMPORTE	702.00	410002 RECARGOS		410008 EJECUCION		410007 MULTA		410009 BONIFICACION		SUBSIDIO Y CONDONACION		TOTAL	702.00
DESCUENTOS																		
IMPORTE	702.00																	
410002 RECARGOS																		
410008 EJECUCION																		
410007 MULTA																		
410009 BONIFICACION																		
SUBSIDIO Y CONDONACION																		
TOTAL	702.00																	
VALOR CATASTRAL \$ 101,838.00 IMPUESTO PREDIAL \$ 483,267.00 VALOR CATASTRAL \$ 101,838.00		CAJA # 01 BONZO																

a) Usos y costumbres reflejado en boleta de pago:

Valor Catastral:

Según manifestación \$101,838.00

Según recibo \$483,267.00

Impuesto base \$ 702.00 - \$70.00 descuento de pago

En el mes de enero (10%)

Impuesto pagado \$ 632.00

Fecha de pago 12-01-05

Fecha de manifestación 13-10-00

Esta determinación por usos y costumbres se realiza en automático en un sistema computarizado con supuestos datos actualizados al igual que el valor catastral.

b) Determinación del impuesto según propuesta de esta tesis, partiéndose de la misma base, que es la del recibo.

Paso 1

Valor catastral – límite inferior del rango donde se encuentra el valor catastral.

$$483,267.00 - 343,841.00 = \$139,426.00$$

Paso 2

La diferencia de la operación anterior es multiplicada por el factor a aplicarse al rango (3)

$$139,426.00 * .001332 = \$194.08$$

Paso 3

Al resultado obtenido de la multiplicación se le suma la cuota fija en pesos igualmente encontrada en el rango (3) y el resultado es el impuesto determinado para ese año.

$$198.08 + 364.00 = \$ 562$$

Obsérvese la diferencia: \$ 140.00 que es el 318.18% de un día de salario mínimo y el 24.91% más contra la base que debería pagar

En este predio se puede observar de nueva cuenta la actualización de valor de la manifestación Vs. Recibo sin notificarle al contribuyente.

6.1.4 Caso industrial (I) foto 4

Manifestación catastral



H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE TECAMAC, EDO. DE MEXICO 1997-2000

MANIFESTACION CATASTRAL

00660

NOTA: LOS CAMPOS SOMBRREADOS SON PARA USO EXCLUSIVO DE CATASTRO
DATOS GENERALES DEL INMUEBLE

FOLIO [REDACTED]
FECHA: 26/01/94

CLAVE CON LA QUE PAGA [REDACTED] CLAVE CATASTRAL [REDACTED] CODIGO(S) DEL MOTIVO [09]

CALLE: CARRETERA MEXICO-PACHUCA CODIGO DE CALLE: 099

N° EXT: KM 39 N° INT: [REDACTED] COL. FRACC. O BARRIO: TECAMAC

LOCALIDAD: TECAMAC CODIGO: 1310 CP: 55790

DENTRO DEL AREA DE INTERES CATASTRAL FUERA DEL AREA DE INTERES CATASTRAL

REQUIMEN DE PROPIEDAD: PRIVADA CONDOMINIO EJIDAL OTRA

USO DEL SUELO: HABITACIONAL COMERCIAL INDUSTRIAL OTROS

USO ESPECIFICO DEL PREDIO: FABRICA DE ALIMENTOS

NOMBRE Y DOMICILIO DEL PROPIETARIO O POSEEDOR PARA RECIBIR NOTIFICACIONES

LAUMENTOS TECAMAC SA O CV

NOMBRE DEL COPROPIETARIO: [REDACTED] APELLIDO PATERNO, APELLIDO MATERNO, NOMBRE (S) O RAZON SOCIAL

EN CASO DE EXISTIR MAS COPROPIETARIOS, ESPECIFICARLOS EN EL REVERSO

CALLE: CARRETERA FEDERAL MEXICO-PACHUCA N° EXT: KM 39 N° INT: [REDACTED]

COL. FRACC O BARRIO: TECAMAC TV LOCALIDAD: TECAMAC TV

CP: 55790 MUNICIPIO: TECAMAC TV TELEFONO: [REDACTED]

DATOS PARA PROPIEDAD UNIFAMILIAR

A) TERRENO: FRENTE (m) 182.30 FONDO (m) 225.55

ALTURA (m) [REDACTED] AREA INSCRITA (m2) [REDACTED] POSICION: 1

SUPERFICIE (m2) 40 250 N° DE AREA HOMOGENEA O N° DE BANDA DE VALOR: 210

VALOR: 10 250 x 710 = 7 253 792.80 VALOR DE AREA HOMOGENEA O BANDA DE VALOR: 0.70 5'916'750

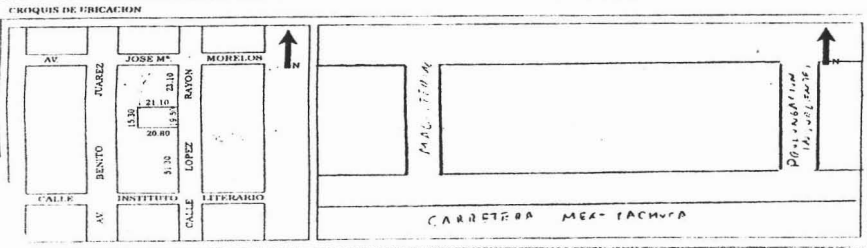
VALOR DE LA(S) CONSTRUCCION(ES) (SEGUN LOS VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCION APROBADOS POR LA LEGISLATURA)

N°	SUPERFICIE CONSTRUIDA	TIPO DE CONST.	VALOR POR m2	N° NIVELES	EDAD DE LA EDIFIC.	SUPERFICIE CONSTRUIDA	TIPO DE CONST.	VALOR POR m2	N° NIVELES	EDAD DE LA EDIFICA.	GRADO DE CONST.	VALOR DE LA EDIFICACION
1	8736.02	IND	518	1	15	4 514 998						4 514 998
2												
3												
VALOR DE LA CONSTRUCCION												4 514 998

VALOR CATASTRAL:

5'916'750 + 4'514'998 = 10'170'492

VALOR TOTAL DEL TERRENO VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCION VALOR CATASTRAL DEL INMUEBLE



Fotografía de este predio la numero 4

Boleta de pago predial

 H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DEL MUNICIPIO DE TECAMAC, EDO. DE MEXICO 2003 - 2006		SERIE-D 166321																									
EL C. ALIMENTOS TECAMAC S.A DE C.V DOMICILIO CARRETERA MEXICO TACHUCA KM 39 POR CONCEPTO DE IMPUESTO PREDIAL VALOR CATASTRAL 12,888,005.00 CIRRO CONSTRUCCION COLONIA TECAMAC CENTRO		REG. FED. C. CLAVE CAT 0470100302000000 LIQUIDACION																									
PERIODO DE PAGO DE Ene/2005 A Dic/2005 CLAVE DE PAGO 410101 REC. MUN. 0720 04047 FECHA 31-Ene-2005		<table border="1"> <tr> <td></td> <td>IMPORTE</td> <td>47,332.00</td> </tr> <tr> <td>410502</td> <td>RECARGOS</td> <td></td> </tr> <tr> <td>410506</td> <td>EJECUCION</td> <td></td> </tr> <tr> <td>410501</td> <td>MULTA</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>BONIFICACION</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">SUBSIDIO Y CONDONACION</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">TOTAL</td> <td>4,733.00</td> </tr> <tr> <td colspan="2">CAJA 01</td> <td>SABERAS</td> </tr> </table>			IMPORTE	47,332.00	410502	RECARGOS		410506	EJECUCION		410501	MULTA			BONIFICACION		SUBSIDIO Y CONDONACION			TOTAL		4,733.00	CAJA 01		SABERAS
	IMPORTE	47,332.00																									
410502	RECARGOS																										
410506	EJECUCION																										
410501	MULTA																										
	BONIFICACION																										
SUBSIDIO Y CONDONACION																											
TOTAL		4,733.00																									
CAJA 01		SABERAS																									
SISTEMA MUNICIPAL DE INFORMATICA TECAMAC DEL E.V.		CERTIFICACION Y FIRMA DEL CAJERO																									

a) Usos y costumbres reflejado en boleta de pago:

Valor Catastral:

Según manifestación \$10,170,492.00

Según recibo \$12,888,005.00

Impuesto base \$ 47,332.00 – \$4,733.00 descuento de

Pago en el mes de enero (10%)

Impuesto pagado \$ 42,599.00

Fecha de pago 31-01-05

Fecha de manifestación 26-01-99

Esta determinación por usos y costumbres se realiza en automático en un sistema computarizado con supuestos datos actualizados al igual que el valor catastral.

b) Determinación del impuesto según propuesta de esta tesis, partiéndose de la misma base, que es la del recibo.

Paso 1

Valor catastral – límite inferior del rango donde se encuentra el valor catastral.

$$12,888,005.00 - 2,780,991.00 = \$10,107,014.00$$

Paso 2

La diferencia de la operación anterior es multiplicada por el factor a aplicarse al rango (13)

$$10,107,014.00 * .003500 = \$35,374.00$$

Paso 3

Al resultado obtenido de la multiplicación se le suma la cuota fija en pesos igualmente encontrada en el rango (13) y el resultado es el impuesto determinado para ese año.

$$35,374.55 + 7,935.00 = \$ 43,309.00$$

Obsérvese la diferencia: \$ 4,023.00 que es el 9,143.18 % de un día de salario mínimo o 91.43 salarios mínimos más y el 9.28% más contra la base que debería pagar.

6.1.5 Caso equipamiento (Q) foto 5

Manifestación catastral



II. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE TECAMAC DE F.V., EDO. DE MEXICO



453

TESORERIA MUNICIPAL

MANIFESTACION CATASTRAL

FOLIO No 3798

FECHA 21-01-09

CODIGOS DEL MOTIVO

NOTA: LOS CAMPOS SOMBRREADOS SON PARA USO EXCLUSIVO DE LA AUTORIDAD CATASTRAL PARA REGISTRAR, RATIFICAR O RECTIFICAR LOS DATOS ASERTADOS.

DATOS GENERALES DEL INMUEBLE

CLAVE CANTAL QUE PARA 047 11 126 01 CLAVE CATASTRAL 999999999999

CALLE Carr Mexico-Pach s/n Loma Bonita Km 2.17 CODIGO DE CALLE 1111111111

No. EXT No. Int. EXT FRAC. O RABDO LOMA Bonita

CODIGO LOCALIDAD Tecamac CODIGO CURP 2118 CODIGO POSTAL 28712

DENTRO DEL AREA DE INTERES CATASTRAL FUERA DEL AREA DE INTERES CATASTRAL

REGIMEN DE PROPIEDAD ENAJENA CONDOMINIO EJIDAL OTRA

USO DEL SUELO HORTAL (RURAL) COMERCIAL INDUSTRIAL OTRAS

PROCESO DEL CABLE FIBRA

NOMBRE Y DOMICILIO DEL PROPIETARIO O POSSEDEROR PARA RECIBIR NOTIFICACIONES

Nombre y Domicilio del Propietario o Possederor para recibir notificaciones
Hotel Agua Azul Sociedad Anonima de Capital Variable

Nombre del Contribuyente

EN CASO DE EXISTIR MAS CONTRIBUYENTES, ESTER EN LOS AREAS DE INTERES

CALLE Carr Mexico-Pach Km 2.17 No. EXT No. Int.

EXT. FRAC. O RABDO LOMA Bonita EXT. ALTURA

CODIGO LOCALIDAD 28712 MUNICIPIO Tecamac TELEFONO

DATOS PARA PROPIEDAD UNIFAMILIAR

TERRENO (m²) SUPERFICIE (m²) AREA CONSTR. (m²) ALTIMETRIA (m)

Superficie (m²) 8,294 No. DE AREA HORTAL (RURAL) O BANJA DE VALOR 112 FRENTE (m) 30 ANCHO (m) 209

Superficie (m²) x 300 UNITARIO x 1.0 FACTOR POR TERRENO x 1.0 FACTOR POR FORMA x 0 FACTOR POR IRREGULARIDAD

VALOR POR AREA x VALOR POR TOPOGRAFIA x VALOR POR POSICION 1945,317 VALOR DEL TERRENO

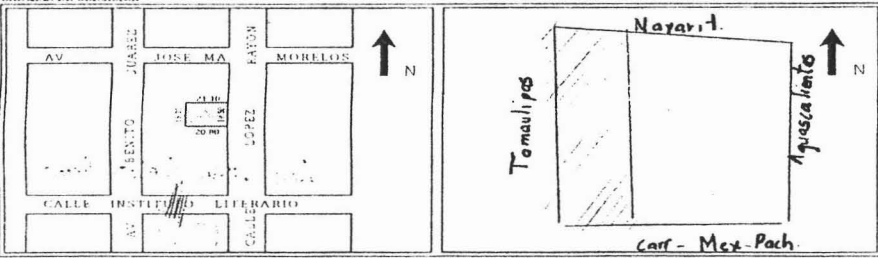
VALOR DE LA (S) CONSTRUCCION (ES)

Edif.	Superficie Constr.	Tipos de Constr.	Valor por m ² (m ²)	Area de Constr.	No. Habitaciones	Factor por Edif.	Factor por Area	Factor por Uso	Superficie Constr.	Tipos de Constr.	Valor por m ² (m ²)	Area de Constr.	No. Habitaciones	Factor por Edif.	Factor por Area	Factor por Uso	VALOR DE LA(S) CONSTRUCCION
	1600 Q12		5709 96	2	.60	1.0	1.0										25,061,779

VALOR DE LA CONSTRUCCION

VALOR CATASTRAL 945,317 VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCION 25,061,779 VALOR CATASTRAL DEL INMUEBLE 26,007,126

CRUCES DE UBICACION



ANOTAR LOS NOMBRES DE CALLE, MANZANA, ASÍ COMO LA DISTANCIA DEL PREDIO A LAS ESQUINAS MÁS PRÓXIMAS DE LA MANZANA

RANGOS DE VALORES
CATASTRALES
(en pesos)

RANGO	LIMITE INFERIOR	LIMITE SUPERIOR	CUOTA FIJA (en pesos)	FACTOR APLICARSE A CADA RANGO PARA
1	1	180,970.	125.5	0.000267
2	180,971.	343,840.	174.00	0.001067
3	343,841.	554,420.	348.20	0.001274
4	554,421.	763,890.	617.00	0.001484
5	763,891.	973,930.	928.30	0.001917
6	973,931.	1,188,880.	1,331.40	0.002205
7	1,188,881.	1,403,840.	1,805.90	0.002840
8	1,403,841.	1,618,840.	2,416.80	0.003244
9	1,618,841.	1,854,060.	3,114.70	0.003520
10	1,854,061.	2,089,310.	3,942.80	0.003924
11	2,089,311.	2,433,150.	4866.30	0.003760
12	2,433,151.	2,776,990.	6,159.90	0.004165
13	2,776,991.	En adelante	7592.80	0.003500

Fuente: Prontuario de Legislación fiscal 2004

Paso 1

Valor catastral – límite inferior del rango donde se encuentra el valor catastral.

26,007,126.00 – 2,776,991.00= \$23,230,135.00

Paso 2

La diferencia de la operación anterior es multiplicada por el factor a aplicarse al rango (13)

23,230,135.00 * .003500= \$81,305.47

Paso 3

Al resultado obtenido de la multiplicación se le suma la cuota fija en pesos igualmente encontrada en el rango (13) y el resultado es el impuesto base determinado para ese año.

81,305.47+7,592.80 = \$ 88,898.27

Obsérvese la diferencia: \$ 60,045.27 que son 1364.67 salarios mínimos que el Ayuntamiento esta dejando de recaudar y el 67.54% **menos** contra la base que debería pagar el contribuyente.

Un aspecto importante es esta diferencia, ¿cual será el motivo de esta notable diferencia que esta dejando de pagar este contribuyente?

6.1.6 Caso especial (E) foto 6

Manifestación catastral



H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL
DE TECAMAC, EDO. DE MEXICO
2000 - 2003

MANIFESTACION CATASTRAL

FOLIO: 926

FECHA: 06-02-02

INGIA: LOS CAMPOS SOMBRREADOS SON PARA USO EXCLUSIVO DE LA AUTORIDAD CATASTRAL PARA REGISTRAR, RATIFICAR O RECTIFICAR LOS DATOS ASERTADOS.

CATEGORIA DEL BIEN: [] [] [] [] [] [] [] [] [] []

DATOS GENERALES DEL INMUEBLE

CLAVE CON LA QUE PARA: 047 01 004 10 A CLAVE CATASTRAL: 047 01 004 10 A

CALLE: Av. Hidalgo CODIGO DE CALLE: [] [] [] [] [] [] [] [] [] []

No. EXT: [] No. INT: [] COL. FRACC. O BARRIO: Tecamac Centro

CODIGO: [] LOCALIDAD: Tecamac Edo. de Mex. CODIGO: 031 CODIGO POSTAL: 55740

DENTRO DEL AREA DE INTERES CATASTRAL: FUERA DEL AREA DE INTERES CATASTRAL: [] [] []

REGIMEN DE PROPIEDAD: PRIVADA CONDOMINIO EFDAL OTRA

USO DEL SUELO: HABITACIONAL COMERCIAL INDUSTRIAL OTROS

USO ESPECIFICO DEL BIEN: Equipamiento

NOMBRE Y DOMICILIO DEL PROPIETARIO O POSSEDER PARA RECIBIR NOTIFICACIONES

Ismael ALVAREZ AGUSTIN

(PATERNO) (MATERNO) (NOMBRES) (RAZON SOCIAL)

(PATERNO) (MATERNO) (NOMBRES) (RAZON SOCIAL)

EN CASO DE EXISTIR MAS COPROPIETARIOS, ESPECIFICARLOS EN EL REVERSO

CALLE: Av. 5 de Mayo No. EXT: 35 No. INT: []

COL. FRACC. O BARRIO: Tecamac Centro LOCALIDAD: Tecamac de Mex.

CODIGO POSTAL: 55740 MUNICIPIO: Tecamac Edo. de Mex. TELEFONO: [] [] [] [] [] []

DATOS PARA PROPIEDAD FAMILIAR

TERRENO: FRENTE (m) 48.00 FONDOS (m) 71.00 AREA INSERITA (m²) 8100 ALTURA (m) 0.00

SUPERFICIE (m²) 3.100 No. DE AREA DISPERSEA O BANDA DE VALOR 1031 H-2 FONDOS BASE 125.00 AREA BASE 1575

3.100 x 14.20 x 11.00 x 1.77 x 11.00 x 1.20

SUPERFICIE (m²) VALOR USUARIO FACTOR POR FRENTE FACTOR POR FONDO

1.70 x 11.00 x 11.00 1260.995

FACTOR POR AREA FACTOR POR BARRAJAS FACTOR POR POSICION VALOR DEL TERRENO

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

No.	SUP. CONST.	TIPO DE CONST.	VALOR POR M ²	AÑO DE CONST.	No. NIVELES	FACTOR POR TIPO	FACTOR POR E.L.	FACTOR POR NOV.	SUP. CONST.	TIPO DE CONST.	VALOR POR M ²	AÑO DE CONST.	No. NIVELES	FACTOR POR TIPO	FACTOR POR E.L.	FACTOR POR NOV.	VALOR DE CADA CONSTRUCCION
1590	641	RE	85	1	0.92	1.00	1.00										787.65
1357	1256	RE	85	2	0.92	1.00	1.00										155.995

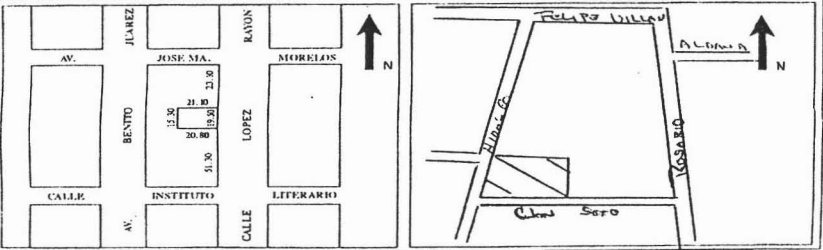
VALOR CATASTRAL

VALOR DE LA CONSTRUCCION: 1,073,650

260,995 + 1,073,650 = 1,334,645

VALOR DEL TERRENO VALOR DE LA CONSTRUCCION VALOR CATASTRAL DEL INMUEBLE

CRUCES DE UBICACION



ANOTAR EN NOMBRES DE CALLE, MANZANA, ASÍ COMO LA DISTANCIA DEL BIEN A LAS ESQUINAS MÁS PRÓXIMAS DE LA MANZANA

Fotografía de este predio la número 6

catastral.

$$1,354,273.00 - 1,188,881.00 = \$165,392.00$$

Paso 2

La diferencia de la operación anterior es multiplicada por el factor a aplicarse al rango (7)

$$165,392.00 * .002952 = \$488.24$$

Paso 3

Al resultado obtenido de la multiplicación se le suma la cuota fija en pesos igualmente encontrada en el rango (7) y el resultado es el impuesto determinado para ese año.

$$488.24 + 1,890.00 = \mathbf{\$2,378.24}$$

Obsérvese la diferencia: \$ 405.46 que es el 922.18 % de un día de salario mínimo o 9.22 salarios mínimos más, y el 17.04% más contra la base que debería pagar.

6.1.7 Caso industrial (I) sin manifestación

Boleta de pago predial

Este es otro recibo de pago del impuesto predial que se encuentra en los archivos del Ayuntamiento municipal el cual solicite al contribuyente PEPSI que en representación legal es C.P Jesús Rodríguez Ortega contralor de dicha empresa, al solicitar la manifestación de valor catastral comenta no tenerla, me traslado a la oficina del impuesto predial; argumentando que no se tiene en dicho archivo tampoco, la pregunta seria ¿como determinan el impuesto predial? ¿Como o porque le asignaron el valor existente en dicho recibo?.

Los datos no son nítidos ya que el original se tiene en oficinas centrales de dicha empresa y solo proporcionaron una copia motivo por el cual se anotaran todos los datos:

Contribuyente: fomentadora urbana metropolitana S de R.L de C.Y.

Domicilio: alegría esq. Amargura Tecámac centro

Clave catastral: 0470103516000000

Giro: construcción industrial

a) Usos y costumbres reflejado en boleta de pago:

Valor Catastral:

Según manifestación	\$ no existe
Según recibo	\$3,566,187.00
Impuesto base	\$ 14,514.00 – \$1,451.00 descuento de Pago en el mes de enero (10%)
Impuesto pagado	\$ 13,063.00
Fecha de pago	31-01-05
Fecha de manifestación	no existe

Esta determinación por usos y costumbres se realiza en automático en un sistema computarizado con supuestos datos actualizados al igual que el valor catastral.

b) Determinación del impuesto según propuesta de esta tesis, partiéndose de la misma base, que es la del recibo.

Paso 1

Valor catastral – límite inferior del rango donde se encuentra el valor catastral.
 $3,566,187.00 - 2,780,991.00 = \$785,196.00$

Paso 2

La diferencia de la operación anterior es multiplicada por el factor a aplicarse al rango (13)

$785,196.00 * .003500 = \$2,748.19$

Paso 3

Al resultado obtenido de la multiplicación se le suma la cuota fija en pesos igualmente encontrada en el rango (13) y el resultado es el impuesto determinado para ese año.

$$2,748.19 + 7,935.00 = \mathbf{\$10,683.20}$$

Obsérvese la diferencia: \$ 3,830.80 que es el 8,706.36 % de un día de salario mínimo o 87.06 salarios mínimos más, y el 35.86% más contra la base que debería pagar

CONCLUSIONES

Al concluir este trabajo sobre la determinación del impuesto predial en el municipio de Tecámac, por una parte se da un bosquejo general de lo que es el municipio, y así adentrándonos a lo que es uno de los impuestos municipales de mayor importancia de recaudación fiscal municipal se refiere.

El contribuyente debe de realizar y comprender la determinación de dicho impuesto de una manera simple y así hacer valer su derecho que por ley le garantiza de igualdad, equidad y legalidad y que no queden en duda todo este tipo de situaciones ya que los conflictos se originan por no darles una inmediata solución en tiempo y forma necesarios.

En las preguntas realizadas sobre puntos importantes a la autoridad ¿Por qué actualizar valor catastral sin notificar o mencionar al contribuyente?, ¿Por qué si el Código financiero del Estado de México y Municipios en el Artículo 108 menciona que el contribuyente debe determinar su valor catastral e impuesto no da estos elementos?, ¿Por qué no existe un manual de determinación para el contribuyente?, ¿las actualizaciones del sistema son 100% confiables?,

menciona la autoridad que en cuanto a omisiones para la determinación del impuesto sea culpa de administraciones pasadas, esta no es la respuesta que el contribuyente quiere tener al igual que ellos las autoridades son contribuyentes, o el de únicamente beneficiar a alguien en especial ya que el trato debe de ser de igualdad y sin miramientos de ningún tipo.

En este trabajo de investigación se pueden observar puntos importantes de diferencias existentes, entre ellos el de que la autoridad catastral no esta llevando una correcta actualización de sus padrones en cuanto a valores catastrales, y que los este realizando de una manera electrónica sin saber si realmente están bien determinados y así también la oficina recaudadora del impuesto predial no verifique si el impuesto es el correcto ya que esto afectara en años subsecuentes el pago del impuesto por el contribuyente; otro aspecto se refiere, a la omisión de documentación en sus archivos, desinformación en cuanto a su personal por no tener conocimientos teóricos y prácticos de este impuesto, que por usos y costumbres no se tenga acato al Artículo 108 que refiere, es el contribuyente quien determinara su impuesto, y este no tenga elementos para realizarlo, no tener continuidad y consistencia en cuanto a la elaboración de técnicas de trabajo, el dejar los problemas a administraciones siguientes y afectando al contribuyente de manera directa en su economía familiar por no darle soluciones reales, motivo por el cual seguirá diciendo:

“Mientras no se me descubra, seguiré evadiendo a las autoridades en cuanto a el pago de impuestos.”

Se debe de tener muy presente que no existe manual alguno hasta el momento, en el cual explique la manera de determinar el impuesto predial a nivel Estado, que utilice un lenguaje claro y sencillo para que el contribuyente comprenda el origen del mismo desde sus características hasta los factores

tomados en cuenta, sin olvidar el aspecto legal y que exista una coyuntura que ligue todos estos aspectos, sin remitir a otras leyes que confundan al contribuyente y este no le encuentre un principio ni un fin.

BIBLIOGRAFÍA

Gobierno del Estado de México. Guías técnicas para la recaudación de contribuciones Municipales, México 2005.

Boeta Vega Alejandro Derecho fiscal; primer curso; México, Ecasa, 1991

Diep Diep Daniel. El tributo y la Constitución, México, PAC, 1999.

Margain Manautou Emilio, Introducción al derecho tributario mexicano, México, Porrúa, 1999

Gobierno del Estado de México. Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México, Toluca, México. 2005

Gobierno del Estado de México. Ley Orgánica Municipal del Estado de México, Toluca, México. 2005

Gobierno del Estado de México. Ley de Ingresos de los Municipios del Estado de México para el ejercicio fiscal del año 2005, Toluca. México. 2005

Gobierno del Estado de México. Ley de Ingresos de los Municipios del Estado de México para el ejercicio fiscal del año 2004, Toluca. México. 2004

Gobierno del Estado de México. Código Financiero del Estado de México y Municipios, Toluca, México. 2005

Mendieta Alatorre Ángeles. Métodos de investigación y manual académico, Porrúa, 1969 segunda edición

Profesores de la facultad de Estudios superiores Cuautitlán Tesis un problema una hipótesis y una solución

Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Tecámac Estado de México 2003-2006

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos Gómez y Gómez hnos. editores, S de R.L

<http://www.universidadabierta.edu.mx/Biblio/H/Hernandez%20Jorge-Manuales%20administrativos.htm> Manuales Administrativos
Hernández Jaurez Jorge M.