



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA
DE MÉXICO**

**FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES
CUAUTILÁN**

**“ACTUALIZACIÓN DEL PADRÓN CATASTRAL
DEL MUNICIPIO DE COYOTEPEC, COMO BASE
DEL IMPUESTO PREDIAL”**

T E S I S

**QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE:
LICENCIADO EN CONTADURÍA**

**PRESENTA:
ALFREDO ALDANA SÁNCHEZ**

**ASESOR:
L.C. FRANCISCO ALCÁNTARA SALINAS**

CUAUTILAN IZCALLI, EDO. DE MÉXICO 2016



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.



**FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES CUAUTITLÁN
UNIDAD DE ADMINISTRACIÓN ESCOLAR
DEPARTAMENTO DE EXÁMENES PROFESIONALES**

U. N. A. - M.
FACULTAD DE ESTUDIOS
SUPERIORES - CUAUTITLÁN
ASUNTO: VOTO APROBATORIO

M. en C. JORGE ALFREDO CUÉLLAR ORDAZ
DIRECTOR DE LA FES CUAUTITLÁN
PRESENTE

ATN: LA. LAURA MARGARITA SORTAZAR FIGUEROA
Jefa del Departamento de Exámenes
Profesionales de la FES Cuautitlán.

Con base en el Reglamento General de Exámenes, y la Dirección de la Facultad, nos permitimos comunicar a usted que revisamos **La Tesis:**

"Actualización del padrón catastral del Municipio de Coyotepec, como base del impuesto predial"

Que presenta el pasante: **ALFREDO ALDANA SÁNCHEZ**

Con número de cuenta: **40708337-6** 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 ESPÍRITU"

Cuautitlán Izcalli, Méx. a 18 de noviembre de 2016.

PROFESORES QUE INTEGRAN EL JURADO

	NOMBRE	FIRMA
PRESIDENTE	L.C. Francisco Alcántara Salinas	
VOCAL	C.P. José Alejandro López García	
SECRETARIO	Mtro. Pedro Felipe Olivera Figueroa	
1er SUPLENTE	C.P. Gabriel Alcántara Salinas	
2do SUPLENTE	Mtro. Aldo Viguera García	

NOTA: Los sinodales suplentes están obligados a presentarse el día y hora del Examen Profesional (art. 127).
En caso de que algún miembro del Jurado no pueda asistir al examen profesional deberá dar aviso por anticipado al departamento.
(Art 127 REP)

LMCF/ntm*

AGRADECIMIENTOS Y DEDICATORIAS

A DIOS POR PERMITIRME VIVIR
SALUDABLEMENTE CON MIS SERES
QUERIDOS.

A MI COMPAÑERA DE VIDA POR ENTENDERME,
IMPULSARME Y RETROALIMENTARME, CAMINEMOS
JUNTOS POR SIEMPRE... PORQUE TE AMO.

A GAEL ALEXIS POR SER MI NUEVO
COMBUSTIBLE MOTIVADOR.

A MAMÁ Y PAPÁ POR LOS PRINCIPIOS Y
MOTIVACIONES INCULCADOS PARA LLEGAR A
MIS METAS, GRACIAS POR TODO SU APOYO.

A JAVIER POR SER UN GRAN SER
HUMANO PERO MEJOR HERMANO

A EMMANUEL POR MOSTRARME QUE LA VIDA
SE VIVE Y SE ACOMPAÑA CON FELICIDAD

A MIS SUEGROS POR EL APOYO Y
CONFINZA BRINDADA

DE QUIENES HE APRENDIDO ACADEMICAMENTE EN EL
AULA Y EXPERIMENTALMENTE EN LA VIDA, MIS
AMIGOS Y PROFESORES FRANCISCO, HECTOR, PEDRO,
GABRIEL, JAIME, ALEJANDRO, ALDO Y FERMIN.

POR SU AMISTAD Y APOYO
INCONDICIONAL A BETY, BRENDA,
CRISTOBAL Y MARIO

A MI UNIVERSIDAD POR DARME UNA
OPORTUNIDAD MAS PARA SE CONTADOR

A LAS ORGANIZACIONES E INSTITUCIONES
QUE ME AYUDAN A PROFESIONALIZARME
BILANX, GAYRA Y MUNICIPIO DE
COYOTEPEC.

Índice

1	Definición y antecedentes del catastro.....	4
1.1	Definición.	4
1.2	Referencia bíblica.	5
1.3	Los egipcios y sus aportaciones.....	6
1.4	Las aportaciones de los griegos y romanos.....	7
1.5	Época Prehispánica.....	11
1.6	Época Colonial.	12
1.7	Periodo Postindependentista.....	15
1.8	Época Contemporánea.....	19
2	Instituciones y marco legal del catastro.....	20
2.1	Marco legal federal.....	20
2.2	Constitución Política De Los Estados Unidos Mexicanos.....	21
2.3	Ley De Coordinación Fiscal.....	23
2.4	Constitución política del estado libre y soberano de México.	25
2.5	Ley Orgánica De La Administración Pública Del Estado De México.....	27
2.6	Ley Orgánica Municipal Del Estado De México.....	28
2.7	Ley de ingresos de los municipios del estado de México para el ejercicio fiscal del año 2015 ..	30
2.8	Código Financiero Del Estado De México Y Municipios.....	34
2.9	Reglamento del título Quinto del Código Financiero del Estado De México Y Municipios.....	52
3	Desarrollo del proyecto a implementar en 4 etapas.....	59
3.1	Recaudación.....	59
3.1.1	Implementar campaña de difusión.....	61
3.1.2	Condonación multas y recargos.....	61

3.2	Actualización	62
3.2.1	Campaña certeza jurídica de tu predio.	63
3.2.2	Domingos pagos de predial	63
3.2.3	Identificar predios no catastrados.....	64
3.2.4	Inscripción de predios identificados.....	65
3.3	Fiscalización.....	65
3.3.1	Identificar contribuyentes omisos y morosos.	67
4	Cobranza.....	68
4.1	Notificaciones.....	72
4.2	Exigibilidad.....	75
4.3	EMBARGO.....	76
4.4	INTERVENCIÓN	79
4.5	EMBARGO PRECAUTORIO	80
4.6	EL REMATE.....	81
4.7	ADJUDICACIÓN	83
4.8	GASTOS DE EJECUCIÓN	83
5	CASO PRÁCTICO.....	85
6	BIBIOGRAFIA.....	93

INTRODUCCIÓN

La administración 2016-2018 tiene como propósito impulsar cambios sustanciales que generen resultados positivos a la ciudadanía, para el logro de estos propósitos, es necesario que el marco jurídico de actuación de este municipio sea aplicable, claro y preciso. A efecto de que permitan el ejercicio adecuado y oportuno de sus atribuciones para el cumplimiento de las obligaciones fiscales de la ciudadanía.

Por lo que resulta necesario que la tesorería municipal como órgano encargado de la recaudación de los ingresos municipales proporcione certidumbre de los ingresos, ampliando el padrón de contribuyentes. En este sentido y tomando en cuenta las deficiencias administrativas que actualmente tiene el municipio, es necesario actualizar los padrones catastrales integrando los bienes inmuebles que se encuentran (registrados en libros) denominado así por llevar un registro en un libro donde se apuntan los pagos de impuesto predial.

Se entienden como deficiencias administrativas

El 70% de predios se encuentran registrados en libros de la tesorería municipal, los cuales no están identificados con una dirección oficial para poder regularizar su situación, dar certeza jurídica de sus pagos y poder asignar clave catastral, la mayoría de estos predios el propietario no está actualizado en el registro, (encontrándose casos donde el propietario ya es difunto).

El padrón de catastro no se encuentra actualizado encontrando, predios ya fraccionados los cuales están identificados con una clave catastral general, ocasionado la duplicidad de clave catastral sobre la superficie o fracción ya vendida.

No se aplica el marco normativo de los artículos 27 de CPELMS, 171 FR. I, II, III, 175 CFEMM. Por lo cual se le invita a registrar su predio en el área de catastro para estar dentro del marco normativo de la ley.

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

El municipio de Coyotepec es uno de los municipios con diversas deficiencias económicas, políticas y de desarrollo sustentable. Las deficiencias económicas en lo general son ocasionadas por el bajo nivel de recaudación contributiva.

Uno de los principales impuestos que están obligados a pagar los ciudadanos que habitan el municipio es la tenencia de la tierra o impuesto predial, este impuesto es la base primordial para allegarse de recursos propios, por tal motivo es importante conocer las deficiencias por las cuales el municipio tiene un bajo registro de recaudación en dicho impuesto.

Los problemas principales a los que se enfrenta el municipio parten de dos sectores:

Sector administrativo que no cuenta con una base de datos actualizada, no identifica a las personas que adeudan el impuesto, no realiza invitación, exhorto y / o procedimiento administrativo de ejecución.

Sector social: la mayor parte de la ciudadanía no cuenta con una cultura contributiva, desconocen la importancia de contribuir con el estado, existen grupos que identifican la administración del municipio por usos y costumbres.

JUSTIFICACIÓN

La presente investigación está enfocada a beneficiar a los ciudadanos, propietarios, poseedores de propiedades inmuebles en el municipio de Coyotepec, los beneficios a obtener son los siguientes:

Certeza jurídica: se les garantiza la incorporación de su propiedad a un padrón catastral regulado por el estado y el municipio, asignando un folio electrónico real el cual contendrá las medidas, colindancias, ubicación y valores del inmueble. Su información será resguardada por dos instituciones que trabajan en conjunto para mantener actualizada su información y otorgar la legalidad y derecho a los propietarios o poseedores del bien inmueble.

1 Definición y antecedentes del catastro.

1.1 Definición.

Algunas definiciones encontradas del término catastro son las siguientes:

(Lagarda, 2013) define el catastro etimológicamente “catastro proviene del latín capistratum como una fusión decapitum registrum (registro de parcelas gravables) o de capitationis registrum (registro del impuesto gravable a cada persona o a cada parcela) con raíz a su vez en caput que significa “cabeza” y que era considerado en la organización del pueblo romano como una “ lista o inventario por cabeza”.

La idea principal de la palabra catastro es un listado que formaba un inventario, hoy conocido como padrón que integra a las personas que cuentan con parcelas, algunas convertidas actualmente en propiedades, las cuales gravan un impuesto sobre los bienes y propiedades distinguido como impuesto predial.

Para (Pérez & Palomino, 2000) define la palabra catastro como:

“1. Proviene de la palabra latina capistastsium, fusión de capitum registaum (registro de parcelas gravables o de capitations registrum) (registro del impuesto gravable a cada persona o a cada parcela)

2. Proviene de la palabra italiana catástrico (lista de ciudadanos con propiedades gravables), derivada del vocablo bizantino catstijon registro lista, cuenta.

Considerando los conceptos y definiciones de los autores definiré al catastro como la base de datos denominada padrón que identifica los bienes y propiedades de las personas describiendo la ubicación, dimensiones, colindancias y valor de las propiedades para gravar un impuesto de nominado predial.

1.2 Referencia bíblica.

Es importante conocer la historia y antecedentes de lo que estudiamos, con la finalidad de conocer el origen del catastro, navegando por la red he encontrado un antecedente histórico que me sorprende mucho, pues bien, no imagine que en la biblia encontraría antecedentes del catastro.

En la biblia como uno de los libros más antiguos de la historia que ha existido durante años logramos encontrar algunos indicios del catastro en el apartado Libro Números Capitulo 35 Ciudades Levitas 4:6 donde menciona “Las tierras de pasto de las ciudades que daréis a los levitas *se extenderán* desde la muralla de la ciudad hacia afuera mil codos alrededor. ⁵ Mediréis también afuera de la ciudad, al lado oriental dos mil codos, al lado sur dos mil codos, al lado occidental dos mil codos, y al lado norte dos mil codos, con la ciudad en el centro. Esto será de ellos como tierras de pasto para las ciudades.” Números 35:4-6, como observamos ya existía una ubicación, unidades de medidas y cantidades específicas que describían un territorio.

En otro pasaje de la biblia encontramos referencias a contratos de compraventa de propiedades, valuadas en monedas de oro notando que ya existía el intercambio de valores por territorio, así mismo ya se conocía el termino escritura haciendo alusión al papel sellado que describía la propiedad de un bien. “Y compré a Hanameel, hijo de mi tío, el campo que estaba en Anatot, y le pesé la plata, diecisiete siclos de plata. ¹⁰ Firmé la escritura y la sellé, llamé testigos y pesé la plata en la balanza. ¹¹ Luego tomé la escritura de compra, la copia sellada con los términos y condiciones, y también la copia abierta; ¹² y di la escritura de compra a Baruc, hijo de Nerías,

hijo de Maasías, en presencia de Hanameel, hijo de mi tío, en presencia de los testigos que firmaron la escritura de compra y en presencia de todos los judíos que se encontraban en el patio de la guardia. 13 Y di orden a Baruc en presencia de ellos, diciendo: 14 “Así dice el Señor de los ejércitos, el Dios de Israel: ‘Toma estas escrituras, esta escritura de compra sellada y esta escritura abierta, y ponlas en una vasija de barro para que duren mucho tiempo. Jeremías 32:9-14

1.3 Los egipcios y sus aportaciones

En la actualidad como en la historia la modernización y evolución de las tecnologías son parte fundamental para subsistir, generar economía, resolver problemáticas y mantener el orden. Hoy en día es necesario trabajar en equipo para lograr objetivos complejos, de tal manera que necesitamos de especialistas con conocimientos y experiencias en cierto tema, en la historia no fue la excepción ya que se necesitó de diferentes ramas del conocimiento para lograr el desarrollo catastral del tierras, una de las ciencias involucradas en este tema inicialmente fue la topografía todo a su vez que las aportaciones tecnológicos como herramientas de medición ayudaban a ubicar las propiedades y medir las distancias. “La referencia directa más antigua se debe a Herodoto (1400 AC) quien menciona que en Egipto trabajaban unos técnicos llamados "estiradores de cuerdas", los que utilizaban cuerdas de longitudes conocidas con las que se encargaban de replantear los límites de las propiedades después de las crecidas del Nilo, asignando a cada agricultor el área que le correspondía tal cual había sido relevada previo a la crecida, lo cual permitía mantener el funcionamiento del motor principal de la economía como era la agricultura.” (Lagarda, 2013)

Otra de las ciencias que tuvo ingerencia en el tema fue la arquitectura quien plasmaba en un compendio los conocimientos en materia hidráulica, cronométrica y en materia catastral, esta ciencia en conjunto con la topografía ayudaban al desarrollo del catastro sin dejar de mencionar que también se aplicaban en materia de estrategia de guerra, desarrollo económico, desastres naturales, nuevas herramientas, etc. “El mundo de la Topografía y la Cartografía, como el de toda ciencia experimental, estaba íntimamente unido a las aplicaciones que de ellas podían derivarse, y en gran medida su desarrollo y evolución se debe a la búsqueda de soluciones a problemas que se planteaban en la actividad diaria. (Alcazar, 2000)

1.4 Las aportaciones de los griegos y romanos.

Entre las herramientas desarrolladas por las diferentes civilizaciones se encuentra que en la Grecia clásica se desarrolló la dioptra herramienta que dio lugar a perfeccionarla para formar el teodolito la “groma instrumento para el trazado de perpendiculares en el campo”. (Lagarda, 2013) Son importantes los desarrollos en geometría en la Grecia Clásica y el invento por parte de Herón de la dioptra (antecesor directo del teodolito). Les corresponde también la invención del instrumento que en época romana se denominó groma (instrumento para el trazado de perpendiculares en el campo).

Se han encontrado referencias a que los propietarios de los predios rurales en la Antigua Atenas debieron contribuir de forma proporcional al valor de sus inmuebles para costear la defensa de la ciudad citada, en otro ejemplo del carácter no sólo de protección de la propiedad sino del uso fiscal del catastro.

El mundo de la Topografía y la Cartografía, como el de toda ciencia experimental, estaba íntimamente unido a las aplicaciones que de ellas podían derivarse, y en gran medida su desarrollo y evolución se debe a la búsqueda de soluciones a problemas que se planteaban en la actividad diaria. El agro, en su concepción más extensa, fue hasta mediados del siglo XX la riqueza, por naturaleza, de un país: por lo tanto, no es extraño que en todas las culturas se abordase su reglamentación, control, mejora y fiscalización. Precisamente es aquí donde se encuentra el nexo de unión entre el Catastro Rústico (el de mayor relevancia fiscal hasta hace pocas décadas) y el desarrollo de los métodos e instrumentos destinados a su confección; todo ello dentro de un meticuloso marco legal en el que se apoyaba la propiedad de la tierra. Un ejemplo ilustrativo puede encontrarse en la distribución de las tierras entre los legionarios licenciados en los territorios sometidos por el Imperio Romano. En toda España existen ejemplos de replanteos de ciudades y de distribución de campos entre estos colonos que acabarían por mezclarse con la población autóctona de Iberia.

Cada una de estas centurias abarcaban una superficie próxima a las 200 yugadas se distribuían equitativamente en tres lotes; tanto las dimensiones de la centuria como la de los lotes posteriores variaban en función de la calidad del suelo y de las características del mismo. El terreno se parcelaba atendiendo a unos ejes previamente trazados, generalmente caminos, mediante unos procesos denominados «scamnatio» y «strigatio». Ambos procesos se diferenciaban en la posición del lado mayor de la parcela; si este lado era paralelo al camino se denomina por «striga» y si era perpendicular «scamnun».

Conforme indica el Dr. Resina Sola, estas asignaciones de tierras se recogían en tablillas de bronce, madera, mármol u otro material, denominadas usualmente «forma» o «aes», marcando con distintos grosores las diferentes líneas replanteadas en el terreno e incluyendo la siguiente información catastral:

1. Extensión de cada asignación.
2. Nombre de los propietarios y lotes asignados.
3. Categoría, origen y régimen jurídico.

Situados en régimen jurídico diversos en las colonias augustas, fundi excepti et concessi.

Bosque silvae y pastos públicos pascua compascua.

Suelos públicos pasados en propiedad a la colonia o privados subseciua concessa.

Fundus restituidos al precedente poseedor reddita y conmutados commutatum.

Lugares excluidos de la limitación y no asignados, situados entre los límites y la linde del territorio extreclusa.

La condición jurídica de los ríos.

El territorio asignado a la ciudad en situación inalienable.

Montes, loca inculta, etc. de los cuales se hacían dos ejemplares uno, era enviada al archivo municipal o colonial y el otro al «Tabularium de Roma». las aplicaciones y beneficios, directos e indirectos, obtenidos por los titulares catastrales y el Imperio Romano superaban a los esfuerzos realizados.

Entre otros es posible destacar:

1.º Al propietario se le garantizaba documentalmente la propiedad y las lindes de la parcela frente a terceros.

2.º Servía para premiar a los afectos al Imperio y a los legionarios licenciados; simultáneamente se castigaba a los antiguos propietarios que con toda probabilidad se habían enfrentado al Emperador.

3.º Garantizaba la permanencia de una población romana estable que, por una parte, defendería esas tierras (ahora suyas) y por otra, fomentaba la romanización del territorio y por tanto la estabilidad social.

4.º Configuraba un sistema de producción agroforestal que optimizaba el aprovechamiento de los recursos disponibles y facilitaba las comunicaciones en base a la infraestructura agraria construida y posteriormente mantenida por los propios colonos.

5.º Las parcelas no eran grandes, pero sí suficientes para que pudieran vivir los colonos asentados en las mismas y se garantizase un suministro periódico de alimentos a las urbes próximas a las que estaban ligaba.

Fiscalmente en la época del Imperio Romano la tierra se dividía en clases, atendiendo al tipo de cultivo establecido, para posteriormente subdividirla en función de su capacidad productiva. A través del «Libro de Leyes Sirio» se tiene constancia de que en esta zona la tierra de viñedo se parcelaba en unidades de veinte, cuarenta y sesenta «iugum» y la de olivar en otras unidades fiscales denominadas «iuga» (4) compuestas por menos de 225 pies o entre 226 y 450. Como se ha podido apreciar, gran parte del territorio del Imperio Romano estaba catastrado empleando estas u otras unidades impositivas sobre las que gravaba el tributo («iugatio»).

Establecido este procedimiento catastral-fiscal, la siguiente etapa era la actualización de los valores (las bases imponibles de hoy); la conservación se realizaba cada quince años y las modificaciones sobre las cuotas se actualizaban quinquenalmente (con las matizaciones que se estimen convenientes puede compararse con lo establecido en el R.D.3/7/82 sobre actualización quinquenal de los tipos evaluatorios del Catastro Rustico, último que se publicó antes de la entrada en vigor de la Ley Reguladora).

El sistema impositivo presentaba especificaciones concretas dependiendo de la zona; de las características de las tierras; de la relación existente entre el propietario o colono y la finca; así como de la forma en que se adquirió la propiedad y su ubicación dentro del esquema defensivo imperial.

1.5 Época Prehispánica.

Los inicios del catastro en el México prehispánico se ven reflejados en los variados sistemas de información con los que contaba el imperio azteca, respecto a su compleja organización política y social, en función de sus diferentes relaciones tributarias, de registro y cartográficas, lo cual constituye el antecedente principal de los mapas y planos coloniales basados en la información catastral mesoamericana en relación con el tipo de propiedad; Entre los aztecas las tierras pertenecían a la comunidad y se dividían en tierras de los calpullis; de las instituciones, templos, ejército, palacio real; de los soberanos y de los nobles. Las tierras de los pueblos o ciudades cuyos productos se destinaban a cubrir los gastos y el pago de tributos fueron Teopantlalli para la manutención de los sacerdotes, Tlatocatlalli para los gastos del palacio, Tecpantlalli para el mantenimiento de los servidores del palacio, Tecuhtlatoque para el pago al servicio de los jueces,

Michimalli para abastecer a los guerreros en campaña y Yotlalli, que eran tierras del enemigo y calidad de botín en las guerras. En ese periodo, la información referente al catastro es casi nula; sin embargo, a decir de algunos historiadores existen códigos pictográficos, que especifican los procedimientos legales relacionados con la administración y uso de la tierra.² Entre ellos, el código denominado Santa María Asunción, documento representativo del sistema catastral y estadístico sobre la población y las tierras de 12 localidades de Texcoco en el Valle de México, el cual está dividido en tres partes: la primera contiene un censo por hogar que asocia a cada jefe de familia con sus descendientes, la segunda está constituida por un listado de parcelas, relacionado con cada jefe de familia, aunque éstas se presentan sin orden aparente y la tercera parte incorpora, otra vez, a cada jefe de familia con un listado de predios, aunque con un orden arbitrario; este código es un ejemplo representativo del sistema catastral de origen prehispánico, y fue actualizado durante la Colonia por las autoridades de la época, lo que da muestra de la información contenida en él.

1.6 Época Colonial.

A su arribo al continente americano y, en especial, a la región que posteriormente se conocería como la Nueva España, los españoles encontraron una estructura territorial compleja, por lo que los reyes católicos, con el fin de garantizar la posesión de las tierras recién descubiertas, recurrieron al Papa español Alejandro VI, quien expidió en 1493 un documento pontificio de carácter legal denominado bula, mediante el cual se otorgaba a la Corona de España el dominio exclusivo de las Indias occidentales, dotándolos así de la posesión legítima de las mismas.⁴ . Dicho documento señalaba como condición obligatoria la instrucción cristiana para los habitantes

de estas regiones, por lo que se implantó una política denominada encomienda, que consistió en el reparto de indígenas entre los conquistadores, con el propósito de cristianizarlos y de protegerlos a cambio de utilizar sus servicios.

Así, el origen legal de la propiedad territorial novohispana estuvo determinado por el soberano español, quien concedía la donación de derechos sobre la tierra entre los particulares mediante un título llamado merced, cuyo fin era premiar la gestión ejemplar de un vasallo sobresaliente o como pago de un compromiso. De este modo, las mercedes de tierra eran el medio de obtención de la propiedad rural. Bajo este marco de organización, los nuevos territorios se establecieron con la fundación de pueblos españoles, de acuerdo con lo dispuesto por algunos documentos emitidos por la Corona Española, denominados Ordenanzas de población, mismos que reglamentaban los lugares que deberían ser seleccionados para fundar nuevas poblaciones, la forma de hacer la traza de las ciudades y el reparto de tierras, solares y beneficios entre las autoridades civiles y eclesiásticas, así como los pobladores que llegarían a establecerse.⁷ En este contexto, en 1524 se creó el Real Consejo de Indias, entidad encargada de emitir las leyes y ordenamientos de acuerdo con las necesidades de las colonias. En este mismo sentido, tres años después, se instituyó la Audiencia Real de México que, entre otras funciones fungió como responsable de cuestiones hacendarias y del cobro de impuestos. Los dos tipos de propiedad que en el ámbito legal se distinguieron durante la Colonia fueron la propiedad privada, conformada por enormes extensiones de tierra denominadas haciendas, cuya posesión pertenecía a particulares y al clero, y la comunal, perteneciente a la población indígena, comprendida por pequeñas extensiones de tierra en regiones agrestes donde, además, se refugiaron los grupos de indígenas que no fueron sometidos por los españoles. Las haciendas surgieron cuando cambió el régimen de trabajo al

decaer las encomiendas y los servicios personales; este tipo de propiedad caracterizó la vida económica de la Nueva España. Paralelamente a estos sucesos, el desmesurado crecimiento de la gran propiedad en manos de particulares, y en especial del clero, ocasionó una monopolización de la tierra en perjuicio de las propiedades individuales y comunidades agrarias, motivo por el cual el rey Carlos V, en 1535, prohibió la posesión de tierras al clero mediante una Cédula Real, que dictó las siguientes disposiciones: "No se puede vender a iglesia, ni a monasterio, ni a otras personas eclesiásticas so pena de que las hayan podido y puedan repartirlas a otros..."; no obstante, la Iglesia continuó en posesión de enormes extensiones de tierra, lo cual ocasionó la amortización de los impuestos en detrimento de los bienes de la Corona. Con respecto a la organización de los asentamientos humanos, desde mediados del siglo XVI se perfeccionó la programación de los pueblos indígenas en unidades poblacionales de 300 a 400 vecinos y un espacio de 500 varas (410 m aproximadamente) de tierras para vivir y sembrar, que tiempo después, por disposición de la Ordenanza de 1567 (dictada por el virrey don Gastón Peralta, marqués de Falcés), se denominarían fundo legal.¹¹ Al iniciar el siglo XVII, la tenencia de la tierra era irregular y compleja, por lo que las autoridades competentes de la época implantaron una técnica jurídica llamada composición, que acreditaba la propiedad de tierras baldías o realengas adquiridas de manera ilegítima, dando sustento jurídico a las mismas mediante un determinado pago a la Corona. Esta técnica permaneció hasta mediados del siguiente siglo, cuando se dictó en España la Instrucción de los señores fiscales, aprobada en la Nueva España por la Audiencia de México en 1784, cuyo objetivo fue registrar los instrumentos de censos y tributos, rentas de bienes raíces y todos aquellos que contenían hipoteca especial o gravamen de dichos bienes.¹ En este mismo contexto, el rey Carlos VI, a fines del siglo XVIII, por Cédula Real

ordenó se recogieran los capitales de juzgados, capellanías y obras pías (bienes raíces colectivos o gentilicios pertenecientes al clero) para ser enviados a España; asimismo, se dictaron decretos que suprimieron el pago de tributos de los indígenas y ordenaban el reparto de tierras con dotación de aguas en beneficio de los indígenas y castas de la Nueva España; estas disposiciones culminaron con la promulgación de la Constitución de Cádiz del 30 de septiembre de 1812. No obstante a sus ideas liberales, esta constitución no fue aprobada en la Nueva España, iniciando así una serie de cambios al interior del gobierno, entre los que se pueden mencionar la transformación de la Audiencia en un organismo judicial, al suprimirse sus funciones administrativas, así como la creación de diputaciones provinciales electivas.¹⁴ A pesar de que las anteriores reformas estaban encaminadas al fortalecimiento del Estado español frente al poder eclesiástico, la injusta distribución de la tierra y los altos índices de concentración de la propiedad rural en manos de peninsulares y criollos ocasionaron un descontento general, circunstancia que influyó en la lucha de independencia y tuvo como consecuencia un estancamiento de las legislaciones en materia de tenencia de la tierra.

1.7 Periodo Postindependentista

Durante la primera mitad del siglo XIX e iniciado el periodo independiente en 1821, se generaron disposiciones que marcaron los antecedentes legales del catastro en México, es decir, se dictó la protección de los grandes latifundios civiles y eclesiásticos y la promulgación de una Ley de Colonización, que favorecía la política colonizadora y al expansionismo norteamericano.¹⁵ Apenas consumada la independencia, se evaluó la necesidad inaplazable y urgente de fomentar el desarrollo demográfico del país y de poblar vastas regiones del territorio,

casi deshabitadas.¹⁶ Para tal fin, en 1823, la Junta Constituyente expidió un decreto, creando la provincia del Istmo, referente al reparto de tierras baldías entre los individuos interesados en colonizar el territorio nacional; estas tierras baldías se dividían en tres partes: la primera se repartiría entre los militares e individuos que hubiesen prestado servicios a la nación, así como entre pensionistas y cesantes; la segunda, entre capitalistas nacionales y extranjeros que se establecieran en el país conforme a las leyes generales de colonización, y la tercera parte sería distribuida entre los habitantes carentes de propiedad. Las leyes que posteriormente se dictaron en materia de baldíos y colonización, en términos generales, se inspiraron en tres principios: como reparto de tierras baldías a los militares en premio a sus servicios, como concesiones a los colonos extranjeros y como adjudicación de terrenos a los habitantes de los pueblos; para tal efecto se promulgó la Ley sobre Ocupación y Enajenación de Terrenos Baldíos, que promovió el poblamiento de éstos a niveles nacional y estatal, además de fomentar su aprovechamiento.¹⁸ Después, se dictaron disposiciones legales con fines fiscales, como el decreto federal de 1836, en el cual se indicaba la regulación de una contribución anual de dos pesos al millar para todas las fincas urbanas. En 1838, se estableció, igualmente, una contribución sobre fincas rústicas y, en este mismo año, se adoptó una definición de las mismas; años más tarde, en 1843, se reglamentaron a nivel federal los avalúos sobre fincas urbanas y rústicas del territorio nacional. De igual modo, entre 1850 y 1851 se estableció un tipo de contribución para fincas rústicas, urbanas y demás capitales sin que existiera un ordenamiento físico de la propiedad¹⁹. Por otro lado, durante la presidencia de Ignacio Comonfort, se dictaron leyes reformistas encaminadas a frenar el latifundismo perteneciente al clero y, en 1856, Miguel Lerdo de Tejada, en su calidad de ministro de Hacienda, promulgó la Ley de Desamortización de Bienes Eclesiásticos, que tuvo

como propósito poner en circulación comercial los bienes inmuebles tanto de las corporaciones eclesiásticas como de las civiles, ayuntamientos y pueblos de indígenas²⁰. Sin embargo, a pesar de que se habían dictado disposiciones referentes al catastro rústico, al aplicarse la Ley de Desamortización de Bienes se confundió la propiedad comunal de los pueblos con los bienes de comunidades religiosas, lo cual ocasionó que muchas comunidades indígenas sufrieran el despojo de sus tierras; dicha problemática disminuyó en 1859, cuando Benito Juárez, en calidad de presidente de la Suprema Corte y vicepresidente de la República, decretó la Ley de Nacionalización de Bienes Eclesiásticos, cuyo propósito fue confiscar los bienes del clero, la separación de la Iglesia y el Estado, y el establecimiento de las bases para la ocupación de dichos bienes y la forma de realizar su venta ²¹. Con la puesta en marcha de los ideales liberales reformistas bajo el gobierno juarista, se llevó a cabo una redistribución de la tierra; esta nueva asignación de terrenos propició que en 1863 se expidiera una ley que implantaba el sistema métrico decimal para las medidas de tierras y aguas, fueran para riego o de potencial (uso idóneo de la tierra), la cual establecía que serían estimadas por los ingenieros y agrimensores, teniendo para su aplicación un plazo no mayor a 10 años y reduciendo las unidades de mensura que hasta ese momento se habían usado. Asimismo, estipulaba que las medidas longitudinales, itinerarias y de superficie serían, en adelante, las fijadas por las tablas sancionadas por el Ministerio de Justicia, Fomento e Instrucción, publicadas el 10 de noviembre de 1862, relativas al sistema métrico decimal establecido por la Ley de 15 de marzo de 1857.²² No obstante, este proceso se vio truncado con la intervención francesa, y con ésta se modificó la forma de gobierno para implantarse una monarquía moderada, regida por el emperador Maximiliano de Habsburgo, quien en 1866 proclamó dos legislaciones con repercusión nacional en el ámbito rural: la Ley sobre

Terrenos de Comunidad y Repartimiento, decretada con el fin de entregar a los habitantes de los poblados tierras que les correspondían; y la Ley Agraria del Imperio, con el objetivo de otorgar fundo legal y ejido –de una legua de largo (5 572.7 m), situado en las afueras del pueblo para pastoreo y obtención de leña, piedra y agua, entre otros– a las personas que carecieran de ello; con esto, se apoyaban las ideas liberales de Juárez; sin embargo, no se llevaron a cabo debido a la oposición del gobierno conservador²³. Concluido el intervencionismo extranjero, se restableció la República y el gobierno continuó con la distribución equitativa de las tierras; de tal manera que, bajo la administración de Manuel González, en 1883 se decretó la Ley sobre Deslinde de Terrenos y Colonización, la cual estipulaba la identificación de las tierras que no tenían propietario para incorporarlas a la vida económica del país mediante su deslinde, medición y venta a particulares²⁴. Con el propósito de conocer la estructura económica y política, en ese mismo año el gobierno de la República decretó la creación de la Dirección General de Estadística, la cual tenía como fin primordial compilar, clasificar y publicar en forma periódica cifras estadísticas comparativas del ramo económico, llevando a cabo levantamientos censales tanto en el ámbito poblacional como de catastro de la propiedad urbana, rústica y minera, a efecto de conocer la riqueza del país.²⁵ Por lo tanto, las bases legales de la medición catastral estaban comprendidas en la Ley Especial de Catastro y su reglamento, las cuales abarcan el territorio nacional desde la propia medición hasta los planos municipales y la propiedad particular. El siglo XIX culminó con los primeros trabajos técnicos y el surgimiento de las primeras instituciones catastrales con la promulgación en 1894 de la Ley Federal sobre Ocupación y Enajenación de Terrenos Baldíos de los Estados Unidos Mexicanos, clasificando los terrenos propiedad de la nación de la manera siguiente: baldíos, demasías y excedencias; establecía el Gran Registro

Publico de la Propiedad garantizando así los derechos de los poseedores de la tierra y perfeccionando la titulación.

1.8 Época Contemporánea

El catastro moderno tiene inicio con el siglo XX periodo en que el país vivía un movimiento social con raíces esencialmente agrarias; esto propició que en 1902 se decretara la derogación de la clasificación de terrenos de la nación, respetándose sólo la de los baldíos los cuales el ejecutivo podría deslindar a través de comisiones oficiales; se anularon las disposiciones que autorizaban la separación de baldíos por empresas deslindadoras y se preservó el Gran Registro de la Propiedad. Todos estos hechos modifican la estructura y organización de la propiedad de la tierra en México y el presidente Venustiano Carranza consideró urgente reorganizar el catastro en toda la republica y en 1914 decretó un proyecto de Ley Agraria fijando las bases para la conformación del catastro; en esta ley se establece una junta calificadora en cada municipio para registrar la propiedad raíz, fijar su avalúo y el monto de los capitales. En 1915 se dictó la Ley Agraria normando la aplicación de procedimientos en la restitución de tierras, establecimiento de límites y dotación de tierras a comunidades agrícolas y para que estas fueran aplicadas el mismo Venustiano Carranza instituye la Comisión Nacional Agraria la cual fijó la extensión del ejido en 4,190 m por lado. Al año siguiente se crea la Secretaría de Agricultura y Fomento con la finalidad de recuperar las propiedades de la nación y reglamentando el otorgamiento y posesión provisional, previa autorización del poder ejecutivo. Con la tercera Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos de 1917, se otorga la legitimidad necesaria para una distribución justa de la tierra, creándose el ejido en México, que con la reforma al artículo 27 constitucional se determina que la

nación es la única propietaria de tierras y aguas comprendidas dentro del territorio nacional, y se reserva el derecho a transmitir su dominio a particulares y legisla sobre la tenencia de la tierra y aguas, sobre todo con núcleos de población comunal y con la pequeña propiedad.

2 Instituciones y marco legal del catastro.

2.1 Marco legal federal

La regulación de la propiedad en México La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (CPEUM) establece que el Estado mexicano es el propietario original del territorio; sin embargo, tiene la facultad de transmitir el dominio de éste a los particulares, constituyendo así la propiedad privada (artículo 27). Al ser el territorio uno de los elementos fundamentales del Estado, es a éste a quien le corresponde su protección. Es decir, es el Estado mexicano quien debe garantizar los derechos adquiridos sobre la propiedad privada, así como establecer las instituciones que se encarguen de salvaguardar estos derechos. Para ello, y a fin de determinar las competencias dentro de los diferentes órdenes de gobierno, la propia CPEUM establece que los bienes inmuebles se regirán por la ley del lugar de su ubicación (artículo 121, fracción II); esto es, por leyes estatales, lo que se refuerza por el Código Civil Federal (CCF), donde también se establece que el derecho sobre bienes inmuebles se regirá por el lugar de su ubicación (artículo 13, fracción II). De esta forma, son las entidades federativas mexicanas las que regulan la propiedad de los bienes inmuebles en México. El CCF señala que los bienes que son propiedad de los particulares no podrán ser aprovechados por terceros sin que exista consentimiento del dueño o alguna autorización de la ley (artículo 772). Por ello, a fin de que el Estado pueda garantizar la protección de los derechos de propiedad adquiridos sobre un bien, éstos tienen que

ser registrados ante la autoridad correspondiente, con lo que quedan validados y tienen efectos jurídicos contra terceros. En ese sentido, el CCF establece la presunción de que el titular de una inscripción de dominio o de posesión tiene la posesión del inmueble inscrito (artículo 3010). Como consecuencia, son las entidades federativas mexicanas la que crean las oficinas del RPP, como instituciones encargadas de proteger los derechos que se tienen sobre un bien inmueble. Por lo que respecta a la actividad catastral, la CPEUM establece como parte de las obligaciones de los ciudadanos de la República Mexicana el inscribirse en el Catastro de la municipalidad (artículo 36). De esta manera, se desprende que la actividad catastral es una función que corresponde a los municipios. El Catastro es un sistema de información territorial, que contiene los datos técnicos y administrativos de descripción de los bienes inmuebles del país, como la extensión, el valor y la propiedad. Con base en esta información se realizan diversas acciones de tipo socioeconómico, geográfico, urbanístico, estadístico, histórico, legal y fiscal. Fuentes: Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y Código Civil Federal.

2.2 Constitución Política De Los Estados Unidos Mexicanos

ARTICULO 36. Son obligaciones del ciudadano de la república:

I. Inscribirse en el catastro de la municipalidad, manifestando la propiedad que el mismo ciudadano tenga, la industria, profesión o trabajo de que subsista; así como también inscribirse en el registro nacional de ciudadanos, en los términos que determinen las leyes.

Título Quinto De los Estados de la Federación y del Distrito Federal

ARTICULO 115. Los estados adoptaran, para su régimen interior, la forma de gobierno republicano, representativo, popular, teniendo como base de su división territorial y de su organización política y administrativa el municipio libre, conforme a las bases siguientes:

FRACCION III Inciso i Los Municipios, previo acuerdo entre sus ayuntamientos, podrán coordinarse y asociarse para la más eficaz prestación de los servicios públicos o el mejor ejercicio de las funciones que les correspondan. En este caso y tratándose de la asociación de municipios de dos o más Estados, deberán contar con la aprobación de las legislaturas de los Estados respectivas. Así mismo cuando a juicio del ayuntamiento respectivo sea necesario, podrán celebrar convenios con el Estado para que éste, de manera directa o a través del organismo correspondiente, se haga cargo en forma temporal de algunos de ellos, o bien se presten o ejerzan coordinadamente por el Estado y el propio municipio.

IV. Los municipios administrarán libremente su hacienda, la cual se formará de los rendimientos de los bienes que les pertenezcan, así como de las contribuciones y otros ingresos que las legislaturas establezcan a su favor, y en todo caso:

a) Percibirán las contribuciones, incluyendo tasas adicionales, que establezcan los Estados sobre la propiedad inmobiliaria, de su fraccionamiento, división, consolidación, traslación y mejora así como las que tengan por base el cambio de valor de los inmuebles.

Los municipios podrán celebrar convenios con el Estado para que éste se haga cargo de algunas de las funciones relacionadas con la administración de esas contribuciones.

c) Los ayuntamientos, en el ámbito de su competencia, propondrán a las legislaturas estatales las cuotas y tarifas aplicables a impuestos, derechos, contribuciones de mejoras y las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria. V.

V. Los Municipios, en los términos de las leyes federales y Estatales relativas, estarán facultados para:

- a) Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal;
- b) Participar en la creación y administración de sus reservas territoriales;
- c) Participar en la formulación de planes de desarrollo regional, los cuales deberán estar en concordancia con los planes generales de la materia. Cuando la Federación o los Estados elaboren proyectos de desarrollo regional deberán asegurar la participación de los municipios;
- d) Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales;
- e) Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana;
- f) Otorgar licencias y permisos para construcciones;

2.3 Ley De Coordinación Fiscal

CAPITULO I De las Participaciones de los Estados, Municipios y Distrito Federal en Ingresos Federales

Artículo 2-A.- En el rendimiento de las contribuciones que a continuación se señalan, participarán los Municipios, en la forma siguiente:

I.- En la proporción de la recaudación federal participable en la forma siguiente:

0.136% de la recaudación federal participable, a aquellos Municipios colindantes con la frontera o los litorales por los que se realicen materialmente la entrada al país o la salida de él de los bienes que se importen o exporten, siempre que la entidad federativa de que se trate celebre convenio con la Federación en materia de vigilancia y control de introducción ilegal al territorio nacional de mercancías de procedencia extranjera y en dichos convenios se establezcan descuentos en las participaciones a que se refiere esta fracción, en los casos en que se detecten mercancías de procedencia extranjera respecto de las cuales no se acredite su legal estancia en el país.

La distribución entre los municipios se realizará mediante la aplicación del coeficiente de participación que se determinará para cada uno de ellos conforme a la siguiente fórmula:

$$CCiT = Bi / TB$$

Donde:

CCiT es el coeficiente de participación de los municipios colindantes i en el año para el que se efectúa el cálculo.

TB es la suma de Bi.

i es cada entidad.

$$B_i = (CCi_{T-1}) (IPDAi_{T-1}) / IPDAT-2$$

Donde:

CCi_{T-1} = Coeficiente de participaciones del municipio i en el año inmediato anterior a aquel para el cual se efectúa el cálculo.

IPDAi_{T-1} = Recaudación local de predial y de los derechos de agua en el municipio i en el año inmediato anterior para el cual se efectúa el cálculo.

IPDAi_{T-2} = Recaudación local del predial y de los derechos de agua en el municipio i en el segundo año inmediato anterior para el cual se efectúa el cálculo.

2.4 Constitución política del estado libre y soberano de México.

Artículo 27.- Son deberes de los vecinos del Estado:

Inscribirse oportunamente y proporcionar la información que se requiera para la integración de censos, padrones o registros de carácter público con fines estadísticos, catastrales, de reclutamiento para el servicio de las armas, civiles o de otra índole, en la forma y términos que la Constitución Federal, esta Constitución y las leyes establezcan;

CAPITULO TERCERO DE LAS ATRIBUCIONES DE LOS AYUNTAMIENTOS

Artículo 122.- Los ayuntamientos de los municipios tienen las atribuciones que establecen la Constitución Federal, esta Constitución, y demás disposiciones legales aplicables.

Los municipios tendrán a su cargo las funciones y servicios públicos que señala la fracción III del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Los municipios ejercerán las facultades señaladas en la Constitución General de la República, de manera coordinada con el Gobierno del Estado, de acuerdo con los planes y programas federales, estatales, regionales y metropolitanos a que se refiere el artículo 139 de este ordenamiento.

Artículo 123.- Los ayuntamientos, en el ámbito de su competencia, desempeñarán facultades normativas, para el régimen de gobierno y administración del Municipio, así como funciones de inspección, concernientes al cumplimiento de las disposiciones de observancia general aplicables.

Artículo 125.- Los municipios administrarán libremente su hacienda, la cual se formará de los rendimientos de los bienes que les pertenezcan, así como de las contribuciones y otros ingresos que la ley establezca, y en todo caso:

I. Percibirán las contribuciones, incluyendo tasas adicionales sobre la propiedad inmobiliaria, de su fraccionamiento, división, consolidación, traslación y mejora, así como las que tengan como base el cambio del valor de los inmuebles;

Los municipios podrán celebrar convenios con el Estado, para que éste se haga cargo de algunas de las funciones relacionadas con la administración de esas contribuciones;

Las leyes del Estado no podrán establecer exenciones o subsidios en favor de persona o institución alguna, respecto de las contribuciones anteriormente citadas. Sólo estarán exentos los bienes de dominio público de la Federación, del Estado y los municipios. Los bienes públicos que

sean utilizados por organismos auxiliares, fideicomisos públicos o por particulares bajo cualquier título, para fines administrativos o propósitos distintos a los de su objeto público, causarán las mencionadas contribuciones.

Los Ayuntamientos, en el ámbito de su competencia, propondrán a la Legislatura, las cuotas y tarifas aplicables a impuestos, derechos, contribuciones de mejoras y las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, en los términos que señalen las leyes de la materia.

2.5 Ley Orgánica De La Administración Pública Del Estado De México

Artículo 24.- A la Secretaría de Finanzas, corresponde el despacho de los siguientes asuntos:

II. Recaudar los impuestos, derechos, aportaciones de mejoras, productos y aprovechamientos, que correspondan al Estado; y las contribuciones federales y municipales en los términos de los convenios suscritos.

III. Vigilar el cumplimiento de las disposiciones legales de carácter fiscal y demás de su ramo, aplicables en el Estado.

IV. Ejercer las atribuciones derivadas de los convenios fiscales que celebre el Gobierno del Estado con la Secretaría de Hacienda y Crédito Público de Gobierno Federal, con los gobiernos municipales y con organismos auxiliares.

IX. Vigilar que se lleve al corriente el padrón fiscal de contribuyentes.

XVIII. Fijar las políticas, normas y lineamientos generales en materia de catastro de acuerdo con las leyes respectivas.

2.6 Ley Orgánica Municipal Del Estado De México

CAPITULO PRIMERO TITULO I DEL MUNICIPIO

Disposiciones Generales

Artículo 1.- Esta Ley es de interés público y tiene por objeto regular las bases para la integración y organización del territorio, la población, el gobierno y la administración pública municipales.

El municipio libre es la base de la división territorial y de la organización política del Estado, investido de personalidad jurídica propia, integrado por una comunidad establecida en un territorio, con un gobierno autónomo en su régimen interior y en la administración de su hacienda pública, en términos del Artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

CAPITULO TERCERO ATRIBUCIONES DE LOS AYUNTAMIENTOS

Artículo 31.- Son atribuciones de los ayuntamientos:

I. Expedir y reformar el Bando Municipal, así como los reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro del territorio del municipio, que sean necesarios para su organización, prestación de los servicios públicos y, en general, para el cumplimiento de sus atribuciones;

I Bis. Aprobar e implementar programas y acciones que promuevan un proceso constante de mejora regulatoria, de acuerdo con la Ley para la Mejora Regulatoria del Estado de México y Municipios y las disposiciones reglamentarias;

I Ter. Aprobar y promover un programa para el otorgamiento de la licencia provisional de funcionamiento para negocios de bajo riesgo que no impliquen riesgos sanitarios, ambientales o de protección civil, conforme al Catálogo Mexiquense de Actividades Industriales, Comerciales y de Servicios de Bajo Riesgo, consignado en la Ley de la materia, mismo que deberá publicarse dentro de los primeros 30 días naturales de cada

Ejercicio Fiscal y será aplicable hasta la publicación del siguiente catálogo;

II. Celebrar convenios, cuando así fuese necesario, con las autoridades estatales competentes; en relación con la prestación de los servicios públicos a que se refiere el artículo 115, fracción III de la Constitución General, así como en lo referente a la administración de contribuciones fiscales;

Artículo 49.- Para el cumplimiento de sus funciones, el presidente municipal se auxiliará de los demás integrantes del ayuntamiento, así como de los órganos administrativos y comisiones que esta Ley establezca.

TITULO IV CAPITULO SEGUNDO DE LA TESORERÍA MUNICIPAL

Artículo 93.- La tesorería municipal es el órgano encargado de la recaudación de los ingresos municipales y responsable de realizar las erogaciones que haga el ayuntamiento.

Artículo 94.- El tesorero municipal, al tomar posesión de su cargo, recibirá la hacienda pública de acuerdo con las previsiones a que se refiere el artículo 19 de esta Ley y remitirá un ejemplar de dicha documentación al ayuntamiento, al Órgano Superior de Fiscalización del Estado de México y al archivo de la tesorería.

Artículo 95.- Son atribuciones del tesorero municipal:

I. Administrar la hacienda pública municipal, de conformidad con las disposiciones legales aplicables;

II. Determinar, liquidar, recaudar, fiscalizar y administrar las contribuciones en los términos de los ordenamientos jurídicos aplicables y, en su caso, aplicar el procedimiento administrativo de ejecución en términos de las disposiciones aplicables;

III. Imponer las sanciones administrativas que procedan por infracciones a las disposiciones fiscales;

2.7 Ley de ingresos de los municipios del estado de México para el ejercicio fiscal del año 2015

Artículo 6.- Todos los ingresos municipales, cualquiera que sea su origen o naturaleza, deberán registrarse por la Tesorería Municipal y formar parte de la Cuenta Pública.

Artículo 7.- El pago anual anticipado del Impuesto Predial, cuando deba hacerse en montos fijos mensuales, 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 del año 2014.

Asimismo, los contribuyentes del impuesto, 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 el mes de febrero, debiendo presentar para tal efecto, sus comprobantes de pago de los dos ejercicios inmediatos anteriores.

Artículo 9.- Para el ejercicio fiscal del año 2014, los ayuntamientos otorgarán a favor de pensionados, jubilados, huérfanos menores de 18 años, personas con discapacidad, adultos mayores, viudas o viudos sin ingresos fijos y aquellas personas físicas cuya percepción diaria no rebase tres salarios mínimos generales del área geográfica que corresponda, una bonificación de hasta el 34% en el pago del Impuesto Predial. La bonificación indicada se aplicará al propietario o poseedor que acredite que habita el inmueble. Los montos, términos y condiciones para el otorgamiento de la bonificación se determinarán mediante acuerdo de cabildo.

Artículo 11.- Los Ayuntamientos mediante acuerdo de cabildo otorgarán, durante el ejercicio fiscal de 2014, estímulos fiscales a través de bonificaciones de hasta el 100% en el pago de contribuciones, aprovechamientos y sus accesorios, a favor de los contribuyentes inscritos en el padrón municipal que acrediten, mediante los elementos de prueba que al efecto señalen las autoridades municipales, encontrarse dentro de los grupos de población vulnerable a que se refiere el artículo 9 de esta Ley, así como a favor de asociaciones religiosas, instituciones de

beneficencia pública o privada, asociaciones culturales, instituciones de enseñanza pública y otros contribuyentes, que realicen actividades no lucrativas.

Para el otorgamiento de los beneficios referidos en el párrafo anterior, los Ayuntamientos deberán considerar los distintos grados de necesidad de la población, determinados a partir de la clasificación que, se haga de áreas geostatísticas básicas del territorio municipal, como las define el Marco Geostatístico Nacional del Instituto Nacional de Estadística y Geografía, en función de la ubicación geográfica, servicios con que cuenta, origen étnico de la población; así como de las zonas de atención prioritaria que sean integradas y propuestas anualmente por el Consejo de Investigación y Evaluación de la Política Social (CIEPS), tomando en cuenta los indicadores de desarrollo social y humano, así como aquellos otros que favorezcan la superación de la desigualdad social, de acuerdo a la Ley de Desarrollo Social del Estado de México y factores adicionales que se consideren aplicables.

La clasificación de áreas geostatísticas básicas y zonas de atención prioritaria del territorio municipal sujetas del beneficio; así como la aprobación de las características de los estímulos, se incluirán en disposiciones de carácter general que serán publicadas en la Gaceta Municipal.

Artículo 12.- Los propietarios o poseedores de inmuebles, cuya manzana donde se ubiquen, no esté contenida en las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones, 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 mérito o demérito que en su caso procedan, se tomará como base para el cálculo del monto anual del Impuesto Predial.

Artículo 14.- Los ayuntamientos podrán acordar a favor de los contribuyentes sujetos al pago del Impuesto Predial que lleven a cabo la regularización de la tenencia de la tierra a través de los organismos públicos creados para tal efecto y que se presenten a regularizar sus adeudos durante el ejercicio fiscal de 2014, estímulos fiscales a través de bonificaciones de hasta el 100% del monto del Impuesto Predial a su cargo por ejercicios anteriores y de los accesorios legales causados, previa acreditación de que se encuentran en tal supuesto.

Los montos de los apoyos, así como los términos y condiciones en cuanto a su otorgamiento se determinarán en el correspondiente acuerdo de cabildo.

Artículo 18.- Los ayuntamientos podrán acordar a favor de los propietarios o poseedores de predios destinados a actividades agropecuarias, acuícolas y forestales, sujetos al pago del Impuesto Predial, y que se presenten a regularizar sus adeudos durante el ejercicio fiscal de 2014, estímulos fiscales a través de bonificaciones de hasta el 100% en el monto de la contribución a su cargo y de los accesorios legales causados.

Los montos de los apoyos, así como los términos y condiciones en cuanto a su otorgamiento se determinarán en el correspondiente acuerdo de cabildo.

Artículo 19.- Los ayuntamientos podrán acordar a favor de los propietarios o poseedores de inmuebles destinados a casa habitación, sujetos al pago del Impuesto Predial, y que se presenten a regularizar sus adeudos durante el ejercicio fiscal de 2014, estímulos fiscales a través de bonificaciones de hasta el 50% del monto del impuesto a su cargo por los ejercicios fiscales de 2012 y anteriores.

Los montos de los apoyos, así como los términos y condiciones en cuanto a su otorgamiento se determinarán en el correspondiente acuerdo de cabildo.

Artículo 22.- Para el ejercicio fiscal del año 2014, el importe anual a pagar por los contribuyentes del Impuesto Predial, no podrá exceder del 20% de incremento respecto al monto que se debió pagar en el ejercicio fiscal del año 2013, conforme a las disposiciones legales aplicables.

Se exceptúan los casos en que se observe alguna modificación de la superficie de terreno y/o construcción, así como de la tipología de construcción, conforme a lo manifestado por el contribuyente o verificado por la autoridad.

2.8 Código Financiero Del Estado De México Y Municipios

TITULO PRIMERO DE LAS DISPOSICIONES PRELIMINARES

Artículo 1.- Las disposiciones de este Código son de orden público e interés general y tienen por objeto regular la actividad financiera del Estado de México y municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias.

La actividad financiera comprende la obtención, administración y aplicación de los ingresos públicos.

Artículo 16.- Son autoridades fiscales, el Gobernador, los ayuntamientos, los presidentes, síndicos y tesoreros municipales, así como los servidores públicos de las dependencias o unidades administrativas, y de los organismos públicos descentralizados, que en términos de las disposiciones legales y reglamentarias tengan atribuciones de esta naturaleza.

Artículo 17.- El Estado, los municipios y los organismos públicos descentralizados podrán celebrar convenios para la administración y recaudación de contribuciones y aprovechamientos; y en este caso se considerarán autoridades fiscales, quienes asuman la función en los términos de los convenios que suscriban.

El Gobernador, por conducto del titular de la Secretaría, podrá celebrar convenios de colaboración administrativa con otros Estados y el Distrito Federal, en las materias de verificación, de terminación y recaudación de las contribuciones, así como para la notificación de créditos fiscales y aplicación del procedimiento administrativo de ejecución.

Artículo 19.- Las personas físicas y jurídicas colectivas, incluidas las asociaciones en participación, están obligadas al pago de las contribuciones y aprovechamientos, conforme a las disposiciones de este código.

TITULO CUARTO DE LOS INGRESOS DE LOS MUNICIPIOS, CAPITULO PRIMERO DE LOS IMPUESTOS, SECCION PRIMERA DEL IMPUESTO PREDIAL

Artículo 107.- Están obligadas al pago del Impuesto Predial las personas físicas y jurídicas colectivas que sean propietarias o 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.

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.

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

T A R I F A				
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	170.00	0.000331
2	180,971	343,840	230.00	0.001350
3	343,841	554,420	450.00	0.001400
4	554,421	763,890	745.00	0.001788
5	763,891	973,930	1,120.00	0.002283
6	973,931	1,188,880	1,600.00	0.002673
7	1,188,881	1,403,840	2,175.00	0.003371
8	1,403,841	1,618,840	2,900.00	0.003905
9	1,618,841	1,854,060	3,740.00	0.004228
10	1,854,061	2,100,310	4,735.00	0.004506
11	2,100,311	2,433,150	5,845.00	0.004670
12	2,433,151	2,780,990	7,400.00	0.004943
13	2,780,991	En adelante	9,120.00	0.003500

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.

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

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

Cuando exceda de nueve 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.

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.

TITULO QUINTO DEL CATASTRO, CAPITULO PRIMERO DE LAS DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 167.- Las disposiciones de este título tienen por objeto normar la actividad catastral en el Estado, así como la integración y actualización de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones.

En lo concerniente a la integración, conservación y actualización de la información e investigación catastral, se estará a lo dispuesto en el LIGECM, este Título, su reglamento, el Manual Catastral y demás disposiciones aplicables en la materia.

Artículo 168.- Catastro es el sistema de información territorial, cuyo propósito es integrar, conservar y mantener actualizado el padrón catastral que contiene los datos técnicos y administrativos de un inventario analítico de los inmuebles ubicados en el Estado.

El padrón catastral es el inventario analítico de los inmuebles, conformado por el conjunto de registros geográficos, gráficos, estadísticos, alfanuméricos y elementos y características

resultantes de las actividades catastrales de identificación, inscripción, control y valuación de los inmuebles.

La actividad catastral es el conjunto de acciones que permiten integrar, conservar y mantener actualizado el inventario analítico con las características cualitativas y cuantitativas de los inmuebles inscritos en el padrón catastral del Estado, realizadas con apego al LIGECM, este Título, su reglamento, el Manual Catastral y demás disposiciones aplicables en la materia.

CAPITULO SEGUNDO DE LAS AUTORIDADES CATASTRALES

Artículo 169.- Son autoridades en materia de catastro:

I. El Gobernador del Estado;

II. El Secretario de Finanzas.

III. El Director General del Instituto de Información e Investigación Geográfica, Estadística y Catastral del Estado de México;

IV. El ayuntamiento y el servidor público que éste designe como titular del área de catastro municipal.

Las facultades y obligaciones que en materia catastral correspondan a estas autoridades, son aquellas que se encuentran conferidas en los términos del LIGECM, este Título, su reglamento, el Manual Catastral y demás disposiciones aplicables en la materia.

Artículo 170.- Además de las atribuciones que otros ordenamientos le confieran en materia de información e investigación catastral, el IGECM tendrá las siguientes:

I. Establecer los procedimientos técnicos y administrativos en materia catastral y verificar su cumplimiento, en términos de LIGECM, este Título, su reglamento, el Manual Catastral y demás disposiciones aplicables en la materia.

II. Autorizar los formatos aplicables en materia catastral.

III. Integrar, conservar y mantener actualizado el padrón catastral del Estado.

IV. Practicar estudios de valores unitarios comerciales de suelo en el territorio del Estado.

V. Practicar avalúos catastrales y comerciales de inmuebles, levantamientos topo gráficos y verificar los avalúos catastrales practicados por los especialistas en valuación inmobiliaria registrados en el IGECEM.

VI. Integrar la información geográfica y catastral del Estado y de los Municipios.

VII. Proporcionar asesoría técnica y capacitación en materia de catastro e integración y actualización de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones, a quién se lo solicite.

VIII. Diagnosticar que la actividad catastral a cargo de los ayuntamientos se realice en los términos de este Código y demás disposiciones jurídicas aplicables.

IX. Asumir mediante convenio algunas de las funciones catastrales conferidas en este título al ayuntamiento, cuando se considere procedente y medie solicitud.

XIII. Coadyuvar con las autoridades administrativas competentes en la integración de los padrones de los inmuebles propiedad del Gobierno del Estado, así como practicar los avalúos de dichos inmuebles cuando se adquieran, graven o enajenen.

XIV. Practicar el avalúo de los inmuebles vacantes que sean adjudicados al Gobierno del Estado.

XV. Establecer la clasificación de la información catastral para el cumplimiento de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de México.

Artículo 171.- Además de las atribuciones que este Código y otros ordenamientos les confieran en materia catastral, los ayuntamientos tendrán las siguientes facultades y obligaciones:

I. Llevar a cabo la inscripción y control de los inmuebles localizados dentro del territorio municipal.

II. Identificar en forma precisa los inmuebles ubicados dentro del territorio municipal, mediante la localización geográfica y asignación de la clave catastral que le corresponda.

III. Recibir las manifestaciones catastrales de los propietarios o poseedores de inmuebles, para efectos de su inscripción o actualización en el padrón catastral municipal.

IV. Realizar acciones en coordinación con el IGECEM para la consolidación, conservación y buen funcionamiento del catastro municipal.

V. Proporcionar al IGECEM dentro de los plazos que señale el LIGECM, este Título, su reglamento, el Manual Catastral y demás disposiciones aplicables en la materia, las propuestas, reportes, informes y documentos, para integrar, conservar y mantener actualizada la información catastral del Estado.

VI. Integrar, conservar y mantener actualizados los registros gráfico y alfanumérico de los inmuebles ubicados en el territorio del municipio.

VII. Practicar levantamientos topográficos catastrales y verificación de linderos, en los términos de los ordenamientos correspondientes.

VIII. Proporcionar la información que soliciten por escrito otras dependencias oficiales.

IX. Solicitar la opinión técnica al IGECEM sobre la modificación y actualización de áreas homogéneas, bandas de valor, manzanas catastrales, códigos de clave de calle, nomenclatura y valores unitarios de suelo y construcciones, que conformará el proyecto de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones que proponga a la Legislatura.

X. Difundir dentro de su territorio las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción aprobadas por la Legislatura.

XI. Aplicar las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones aprobadas por la Legislatura, en la determinación del valor catastral de los inmuebles.

XII. Obtener de las autoridades, dependencias o instituciones de carácter federal y estatal, de las personas físicas o jurídicas colectivas, los documentos, datos o informes que sean necesarios para la integración y actualización del padrón catastral municipal.

XIII. Cumplir con la normatividad y los procedimientos técnicos y administrativos establecidos en el LIGCEM, este Título, su reglamento, el Manual Catastral y demás disposiciones aplicables en la materia.

XIV. Proponer al IGECEM la realización de estudios tendientes a lograr la actualización del catastro municipal y, en su caso, aplicarlos en lo conducente sin contravenir lo dispuesto por el

LIGECEM, este Título, su reglamento, el Manual Catastral y demás disposiciones aplicables en la materia.

XV. Proponer a la Legislatura para su aprobación el proyecto de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones.

XVI. Asistir a las reuniones de trabajo o de capacitación convocadas por el IGECEM en el ámbito de la coordinación catastral.

XVIII. Expedir las constancias o certificaciones catastrales en el ámbito de su competencia.

XIX. Verificar y registrar oportunamente los cambios que se operen en los inmuebles, que por cualquier concepto alteren los datos contenidos en el Padrón Catastral Municipal.

XX. Mantener actualizada la vinculación de los registros alfanumérico y gráfico del Padrón Catastral Municipal.

Artículo 172.- Cuando el IGECEM o el Ayuntamiento, practiquen trabajos de levantamientos topográficos catastrales, los deberán ejecutar a través de personal autorizado, previa identificación y presentación de la orden de trabajo u oficio de comisión para realizarlos, en presencia del propietario o poseedor del inmueble o de su representante legal, con la asistencia de los propietarios o poseedores de los inmuebles colindantes o sus representantes legales, quienes deberán ser notificados por lo menos con tres días de anticipación para que, en su caso, hagan las manifestaciones o ejerzan las acciones que a su derecho convenga.

Los hechos y circunstancias del levantamiento topográfico catastral y observaciones de los interesados, se harán constar en acta, que será firmada por todos los que intervengan y quieran hacerlo, a quienes previa solicitud se les entregará copia.

Los datos obtenidos como resultado de los trabajos catastrales enunciados en este artículo, serán considerados para actualizar el padrón catastral del Ayuntamiento y del Estado.

Cuando los colindantes hubiesen sido notificados en términos del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México y alguno de ellos o todos no se presentaren, el levantamiento topográfico catastral correspondiente se llevará a cabo con la presencia del solicitante, debiendo firmar el acta dos testigos de asistencia.

Los levantamientos topográficos catastrales se practicarán de acuerdo a los términos y formas previstos por el reglamento correspondiente, el Manual Catastral y demás disposiciones aplicables.

Artículo 173.- El IGECEM y el Ayuntamiento, a costa del interesado, previa solicitud por escrito en la que acredite su interés jurídico o legítimo, podrán expedir certificaciones o constancias de información catastral que obren en sus archivos o en el padrón catastral, en la materia de su competencia.

Artículo 174.- El IGECEM emitirá la normatividad para la elaboración de la representación gráfica que permita la localización geográfica e identificación de los inmuebles.

Los límites municipales y estatales, representados en los registros gráficos del IGECEM, son de carácter administrativo, por lo tanto no generan derechos para el o los territorios de que se trate.

Artículo 174 Bis.- El Ayuntamiento enviará al IGECEM la información actualizada de los registros gráfico y alfanumérico, dentro de los primeros diez días posteriores al mes de que se informe, a efecto de revisar y validar la información para integrar y actualizar el padrón catastral del Estado.

CAPÍTULO TERCERO DE LA INSCRIPCIÓN Y ACTUALIZACIÓN DE INMUEBLES

Artículo 175.- Los propietarios o poseedores de inmuebles independientemente del régimen jurídico de propiedad ubicados en el 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.

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.

Artículo 177.- El ayuntamiento está facultado para constatar la veracidad de los datos declarados en la manifestación por los propietarios o poseedores de inmuebles, mediante la realización de los estudios técnicos catastrales que sean necesarios.

Cuando no fuese presentada la manifestación, y hayan sido detectadas modificaciones en los inmuebles, el ayuntamiento podrá requerir a los propietarios o poseedores que proporcionen los datos, documentos e informes de los inmuebles; y realizar levantamientos topográficos y demás operaciones catastrales.

Artículo 178.- Cuando de las manifestaciones y del resultado de los estudios técnicos que realice el ayuntamiento, se desprenda que la información no corresponde a lo manifestado por el propietario o poseedor, se harán las correcciones procedentes, notificándose de las mismas dentro del término de quince días al interesado, y a la autoridad fiscal competente.

Artículo 179.- En términos de este capítulo, en lo sucesivo, salvo mención expresa, se entenderá por:

I. Clave catastral. Es única y está representada por un código alfanumérico de dieciséis caracteres, que se asigna para efectos de localización geográfica, identificación, inscripción, control y registro de los inmuebles; los diez primeros deben ser caracteres numéricos y los seis últimos pueden ser alfanuméricos; su integración debe corresponder invariablemente y en estricto orden, a esta estructura: los tres primeros identifican al código del municipio, las dos siguientes a la zona catastral, los tres que siguen a la manzana y los dos siguientes al número de lote o predio; cuando se trate de condominios, las siguientes dos posiciones identifican el edificio y las cuatro últimas el número de departamento, en los casos de propiedades individuales estos seis últimos caracteres se codifican con ceros.

Artículo 180.- El padrón catastral se integra por un registro alfanumérico y un registro gráfico y deberán contener los datos, catálogos y especificaciones establecidos en el reglamento de este Título, el Manual Catastral y demás disposiciones aplicables a la materia.

Artículo 181.- El trámite de inscripción de inmuebles o actualización de registros ante el Ayuntamiento, lo podrá realizar:

I. El propietario, poseedor o representante legal acreditado.

II. Los notarios públicos.

III. El Ayuntamiento, de oficio, cuando un inmueble no esté inscrito o presente modificaciones no manifestadas.

Artículo 182.- Para la inscripción o actualización de un inmueble, deberá presentarse el documento con el que se acredite la propiedad o posesión, que podrá consistir en:

I. Testimonio notarial.

II. Contrato privado de compra-venta, cesión o donación.

III. Sentencia de la autoridad judicial que haya causado ejecutoria.

IV. Manifestación del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles y otras Operaciones Traslativas de Dominio de Inmuebles autorizada por la autoridad respectiva y el recibo de pago correspondiente.

V. Acta de entrega, cuando se trate de inmuebles de interés social.

VI. Cédula de contratación que emita la dependencia oficial autorizada para la regulación de la tenencia de la tierra.

VII. Título, certificado o cesión de derechos agrarios, comunales o ejidales.

VIII. Inmatriculación Administrativa o Judicial.

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

Artículo 184.- Cuando no se inscriba un inmueble, no se manifieste su valor o las modificaciones de terreno o construcción, en los términos establecidos en este Capítulo, el Ayuntamiento le hará llegar la notificación correspondiente, para que dentro del término de quince días corrija la

omisión o en su defecto, con los elementos de que disponga, haga la actualización, inscripción en el padrón y la determinación del valor catastral.

SECCION SEGUNDA DEL PROCEDIMIENTO PARA LA INTEGRACION Y ACTUALIZACION DE LAS TABLAS DE VALOR

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

I.- La autoridad catastral municipal, elaborará las propuestas para la modificación y actualización de áreas homogéneas, bandas de valor, manzanas, códigos de clave de calle, nomenclatura y valores unitarios de suelo y construcciones, de la totalidad del territorio municipal. La autoridad catastral municipal presentará al IGCEM 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.

II. Las propuestas y los soportes técnicos, serán revisadas técnicamente por el IGCEM durante los meses de **julio y agosto** de cada año, a efecto de que cumplan con lo dispuesto en este Título, su Reglamento y en el Manual Catastral.

El IGCEM enviará la opinión técnica correspondiente durante los primeros **siete días de septiembre** a la autoridad catastral municipal 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 **enviará a la Legislatura a más tardar el día quince de octubre.**

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

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

IV. El Ayuntamiento remitirá al IGCEM copia certificada del acuerdo contenido en el acta de cabildo de la sesión, a más tardar el día quince de octubre.

Artículo 196.- El Ayuntamiento deberá proponer la modificación y actualización de áreas homogéneas, bandas de valor, manzanas, códigos de clave de calle, nomenclatura y valores unitarios de suelo, observando los siguientes lineamientos:

SECCION TERCERA DE LA DETERMINACION DEL VALOR CATASTRAL

Artículo 197.- Los propietarios o poseedores de bienes inmuebles para efectos de la valuación catastral, se sujetarán a lo dispuesto por este Título, su reglamento y en el Manual Catastral, 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.

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

V_t = Valor del terreno

V_c = Valor de la Construcción.

Artículo 218.- El Gobernador por conducto de la Secretaría, podrá celebrar convenios de colaboración administrativa en materia hacendaria con los ayuntamientos, sobre las siguientes funciones:

- I. Registro de contribuyentes.
- II. Determinación y liquidación de contribuciones y de sus accesorios.
- III. Recaudación, notificación y cobranza de créditos fiscales.
- IV. Asistencia al contribuyente.

- V. Autorización del pago de créditos fiscales en plazo diferido o en parcialidades.
- VI. Aplicación y condonación de multas.
- VII. Comprobación del cumplimiento de disposiciones fiscales.
- VIII. **Asesoría** y apoyo técnico en informática.
- IX. Tramitación y resolución del recurso administrativo de inconformidad.
- X. Intervención en el juicio administrativo.
- XI. Elaboración de programas financieros, de planeación, programación, evaluación y control, gestión, concertación y contratación de sus operaciones de deuda pública, de inversión, de administración del patrimonio o en materia de gasto público.
- XII. **Las** demás no comprendidas en las fracciones anteriores, relacionadas con la materia hacendaria.

2.9 Reglamento del título Quinto del Código Financiero del Estado De México Y Municipios

DENOMINADO “DEL CATASTRO” DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- El presente reglamento tiene por objeto regular las disposiciones legales aplicables en materia de catastro, así como desarrollar y explicar los principios generales que establece el Título Quinto del Código Financiero del Estado de México y Municipios.

Artículo 5.- Las acciones que conforman la actividad catastral municipal, son las siguientes:

I. Atención al público y control de gestión para la prestación de servicios y expedición de certificaciones y constancias, en el ámbito de su competencia.

II. Asignación y registro de clave catastral.

III. Topografía, levantamientos topográficos catastrales, dibujo y cartografía digital.

IV. Valuación Catastral y actualización de áreas homogéneas, bandas de valor, manzanas, Códigos de clave de calle, nomenclatura y valores unitarios de suelo y construcciones.

V. Actualización del registro gráfico en medio digital.

VI. Actualización y depuración del registro alfanumérico.

VII. Operación del Sistema de Información Catastral.

Las políticas, lineamientos, formatos y procedimientos a que se sujetará el desarrollo de las acciones enunciadas, se establecen en el Manual Catastral, publicado en el Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno”.

Artículo 30.- En caso de que los propietarios o poseedores de inmuebles en los territorios municipales no se presenten a inscribirlos o no manifiesten su valor o las modificaciones de terreno o construcción, en los términos indicados para tal efecto en el Capítulo Tercero del Título Quinto del Código, el Catastro Municipal deberá requerirlos a efecto de que presenten la manifestación correspondiente y, en caso de omisión, deberá realizar los estudios técnicos necesarios que le permitan obtener la información requerida para inscribir los inmuebles en el

padrón catastral municipal, determinar su valor catastral y actualizar sus datos técnicos y administrativos, conforme lo establece el Capítulo Cuarto de este Reglamento.

CAPÍTULO CUARTO DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PADRÓN CATASTRAL

Artículo 31.- El IGECCEM deberá actualizar el padrón catastral del Estado, conforme a lo siguiente:

I. La cartografía lineal digital a nivel manzana, anualmente, con base en las modificaciones que generen y propongan los Ayuntamientos, integradas conforme a los procedimientos establecidos para estos efectos en el Manual Catastral.

Antes del inicio de cada ejercicio fiscal, el IGECCEM proporcionará al Catastro Municipal un respaldo en medio digital de la cartografía actualizada conforme al párrafo anterior.

II. Recopilar mensualmente, la base de datos del padrón catastral municipal, a través del Sistema de Información Catastral, realizando los procesos necesarios para la integración de la información de la totalidad de los municipios del Estado, emitiendo los reportes estadísticos que reflejen la actualización realizada por el Catastro Municipal.

El IGECCEM resguardará permanentemente los registros gráfico y alfanumérico a nivel estatal, los que estarán a disposición de Catastro Municipal para su consulta, impresión, respaldo en medios electrónicos de almacenamiento o valuación, previa solicitud y justificación.

Artículo 33.- La integración y actualización de los registros gráfico y alfanumérico a que se refiere la fracción VI del artículo 171 del Código, el Catastro Municipal las realizará en los siguientes términos:

I. Tratándose de la cartografía lineal a nivel predio, deberá actualizar en medio digital, las modificaciones derivadas de las manifestaciones catastrales de los propietarios o poseedores; de los levantamientos topográficos catastrales o verificación de linderos; así como de los trabajos de fotointerpretación que realice para detectar los cambios que se operen en los inmuebles y que por cualquier concepto alteren los datos contenidos en el padrón catastral municipal, conforme a los lineamientos y procedimientos establecidos para estos efectos en el Manual Catastral.

Una vez realizada esta actualización, dentro de los primeros 10 días del mes siguiente al que se realizó la actualización, el Catastro Municipal proporcionará al IGECEM copia de los gráficos actualizados en medio digital o analógico, o en su caso, el reporte de las actualizaciones realizadas conforme al formato establecido en el Manual Catastral.

II. Respecto al registro alfanumérico, deberá capturar en el Sistema de Información Catastral las actualizaciones y movimientos que se generen por las modificaciones indicadas en la fracción anterior, debiendo ejecutar los procesos de valuación y registro histórico de los movimientos.

Una vez realizada esta actualización, dentro de los primeros 10 días del mes siguiente al en que se realizó la actualización, el Catastro Municipal proporcionará al IGECEM las bases de datos de los registros gráfico y alfanumérico del Padrón Catastral Municipal.

Artículo 34.- Procede la actualización de los registros alfanumérico y gráfico del padrón catastral municipal, cuando se presenten los siguientes supuestos:

I. El propietario o poseedor de un inmueble detecte errores en los datos técnicos o administrativos capturados en los registros catastrales.

II. El Catastro Municipal detecte que los datos técnicos o administrativos manifestados por los propietarios o poseedores de inmuebles no correspondan a sus características físicas.

III. El Catastro Municipal detecte a un inmueble no inscrito en su padrón catastral.

IV. El propietario o poseedor de un inmueble no manifieste su valor catastral.

V. Los propietarios o poseedores de inmuebles no manifiesten las modificaciones a las superficies de terreno o construcción, derivadas de lo siguiente:

a) Fusión.

b) Subdivisión.

c) Lotificación o relotificación.

d) Cambio de uso del suelo.

e) Ejecución de obras de construcción, reconstrucción, ampliación o demolición de edificaciones en el inmueble.

f) Afectación por la ejecución de obra pública.

g) Afectación por hechos geológicos o hidrometeorológicos o antropogénicos.

h) Restricción de aprovechamiento del terreno.

Artículo 35.- En el supuesto previsto en la fracción I del artículo anterior, el propietario o poseedor solicitará por escrito al Catastro Municipal la corrección de sus datos en los registros gráfico y alfanumérico del padrón catastral municipal, debiendo acreditar la procedencia de la

actualización, mediante la presentación de los documentos o estudios técnicos requeridos o un avalúo catastral practicado por el IGECEM o por especialista en valuación inmobiliaria con registro vigente expedido por el propio Instituto.

Artículo 36.- En los casos que se presente cualquiera de los supuestos establecidos en las fracciones II a V del artículo 34 de este Reglamento, el Catastro Municipal iniciará el procedimiento de actualización mediante notificación dirigida al propietario o poseedor del inmueble, debidamente fundada y motivada con los hechos o circunstancias que la sustentan, en términos del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México, otorgando un plazo de quince días hábiles a efecto de que conteste lo que a su derecho convenga, corrija la omisión, presente la manifestación o un avalúo catastral practicado por el IGECEM o por especialista en valuación inmobiliaria con registro vigente expedido por el propio Instituto.

Artículo 37.- Cuando el Catastro Municipal detecte que existen modificaciones en las características físicas de los inmuebles respecto a los datos técnicos manifestados por sus propietarios o poseedores, o que algún inmueble no esté inscrito en el padrón catastral municipal, los Ayuntamientos estarán facultados para ordenar inspecciones en el domicilio donde se ubique el inmueble y la realización de acciones de verificación física, levantamientos topográficos catastrales o investigación catastral, mediante notificación debidamente fundada y motivada, en la que se indiquen la fecha y hora en que se llevará a cabo la diligencia, su objeto y alcance, así como los nombres de las personas designadas para realizarla, apegándose estrictamente a lo dispuesto por el Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México, debiendo instrumentar el acta circunstanciada de los hechos.

Artículo 38.- En caso de no atenderse las notificaciones o no se permita la realización de las diligencias a que se refieren los artículos 36 y 37 del presente Reglamento, el Catastro Municipal procesará las actualizaciones a los registros gráfico y alfanumérico del padrón catastral municipal con los elementos de que disponga o investigue de manera indirecta, y comunicará estas determinaciones a los propietarios o poseedores y a la autoridad fiscal municipal correspondiente, dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha en que haya fenecido el término otorgado por la autoridad municipal en la notificación o se haya presentado la oposición a la práctica de la diligencia.

Artículo 39.- Si de las manifestaciones que presenten los propietarios o poseedores de inmuebles o de los estudios técnicos catastrales realizados por el Catastro Municipal, se genera algún cambio en los datos técnicos o administrativos inscritos en los registros gráfico y alfanumérico del padrón catastral municipal, el Catastro Municipal deberá procesar en ambos registros las actualizaciones detectadas, dentro del mes inmediato siguiente al en que se reciban las manifestaciones o se realicen las acciones de verificación y deberá notificar las modificaciones generadas al interesado y a la autoridad fiscal municipal correspondiente, en un plazo no mayor de quince días hábiles contados a partir de la fecha en que se haya procesado la actualización.

Artículo 40.- Contra las determinaciones que emita la Autoridad Catastral Municipal procederá el Recurso Administrativo de Inconformidad o el Juicio Contencioso Administrativo en términos del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México.

Artículo 41.- La información actualizada a que se refiere el artículo 174 Bis del Código, que será reportada mensualmente al IGCEM, consiste en:

I. La base de datos del registro gráfico del Padrón Catastral Municipal.

II. La base de datos del registro alfanumérico del Padrón Catastral Municipal.

3 Desarrollo del proyecto a implementar en 4 etapas.

El proyecto se divide en cuatro etapas: recaudación, actualización, fiscalización y cobranza las cuales describiré.

3.1 Recaudación

Es un concepto genérico que engloba las actividades que el estado realiza para generar ingresos y poder disponerlos para el gasto público, los ingresos están formados por los diferentes impuestos y derechos que se hacen exigibles a la ciudadanía, en este sentido el impuesto es el predial el cual será exigible a la ciudadanía, a su vez esta actividad es considerada como recaudación por parte del estado.

El impuesto predial cuenta con diferentes momentos recaudatorios en un ejercicio, en los primeros meses del año los contribuyentes aprovechan los descuentos que brinda el estado fundamentados en el artículo 7 de la ley de ingresos de los municipios del estado de México que a su letra dice:

Artículo 7.- El pago anual anticipado del Impuesto Predial, cuando deba hacerse en montos fijos mensuales, bimestrales o semestrales, dará lugar a una bonificación equivalente al 8%, 6% y 4% sobre su importe total, cuando se realice en una sola exhibición durante los meses de enero, febrero y marzo respectivamente, del ejercicio fiscal del año 2015. Asimismo, los contribuyentes del impuesto, 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 8% adicional en el mes de enero, 6% en el mes de febrero y 2% en el mes de marzo, debiendo presentar para tal efecto, sus comprobantes de pago de los dos ejercicios inmediatos anteriores.

Atendiendo las bonificaciones y descuentos estipulados en el artículo citado tenemos la siguiente tabla.

MES	DESCUENTO POR PAGO EN 1 EXHIBICIÓN ART. 7 LIEMEM	CONTRIBUYENTES QUE CUMPLIDOS LOS ULTIMOS 2 AÑOS	TOTAL DE DESCUENTO
ENERO	8%	8%	16%
FEBRERO	6%	4%	10%
MARZO	4%	2%	6%

Como podemos ver los descuentos son atractivos para todos los contribuyentes que estén en los supuestos determinados por el artículo, adicional a estos descuentos el artículo 9 de la LIMEM considera un descuento adicional para personas vulnerables, las condiciones y términos quedan a consideración del cabildo. El artículo a su letra dice:

Artículo 9.- Para el ejercicio fiscal del año 2015, los ayuntamientos otorgarán a favor de pensionados, jubilados, huérfanos menores de 18 años, personas con discapacidad, adultos mayores, viudas o viudos sin ingresos fijos y aquellas personas físicas cuya percepción diaria no rebase tres salarios mínimos generales del área geográfica que corresponda, una bonificación de hasta el 34% en el pago del Impuesto Predial. La bonificación indicada se aplicará al propietario o poseedor que acredite que habita el inmueble.

Los montos, términos y condiciones para el otorgamiento de la bonificación se determinarán mediante acuerdo de cabildo.

Si los descuentos son aprovechados por personas que pagan en una exhibición, que han cumplido en el plazo estipulado en los últimos dos años y se encuentran dentro de las personas vulnerables se habla de un descuento hasta del 50%.

Es por ello que se proponen los tres primeros meses (enero, febrero y marzo) como la mayor recaudación del ejercicio. En la siguiente tabla muestro el histórico de recaudación de los últimos tres ejercicios.

3.1.1 Implementar campaña de difusión

Para implementar la campaña de difusión se proponen las siguientes vías de comunicación

Redes sociales: difundir por medio de redes sociales los descuentos y bonificaciones sin omitir mencionar como requisito para los descuentos credencial de elector del dueño del predio y comprobante de domicilio.

Volanteo: realizar barridos de calles volanteando calle por calle donde se promuevan los descuentos y bonificaciones.

Proyección de videos en la caja: como medida de información proyectar a los contribuyentes las actividades que el ayuntamiento a desarrollo en el transcurso de su administración, haciéndole notar al contribuyente que sus impuestos se están aplicando en bien de la comunidad, transmitir un video donde se explique las diferencias entre un pueblo indígena que se rige por usos y costumbres y un municipio como Coyotepec que cuenta con un marco normativo que rige la administración del municipio y por ultimo un tercer video donde se muestre imágenes reales de las deficiencias administrativas que existen en el control y registros de los predios del municipio.

Lonas: colocar lonas en puntos estratégicos del municipio, con un tamaño que impacte la vista de la ciudadanía para que se enteren de las bonificaciones y descuentos que la administración ofrece.

3.1.2 Condonación multas y recargos

La condonación de multas y recargos se aplicara a partir del 18 de noviembre de 2016 hasta el 31 de diciembre del 2016 el motivo de iniciarlo en esa fecha surge con la intension de proponerle al

contribuyente que el ayuntamiento se une al buen fin en apoyo a la economía. Así mismo la campaña permanece en el mes de diciembre para aprovechar el flujo de efectivo que se genera con los aguinaldos.

Debido a que no se cuenta con bases de datos solidas de los registros de propiedades que se encuentran en libros de la tesorería, resulta necesario solicitar como requisitos:

- Copia de identificación INE o IFE del titular del predio
- Contrato de compraventa
- Comprobante de domicilio del inmueble

Sin estos requisitos no se otorgaran la condonación de multas y recargos, esto con la finalidad de iniciar con bases de datos que nos ayuden a identificar el predio, dueño y domicilio con la intención de iniciar una base de datos que nos ayude a inscribir a los contribuyentes que se encuentran fuera del padrón catastral.

3.2 Actualización

Una base de datos es un sistema informático a modo de almacén. En este almacén se guardan grandes volúmenes de información. Esta información es de gran volumen de tamaño, para las necesidades de hoy en día hacen falta sistemas más perfeccionados que son precisamente lo que se denomina sistema de base de datos. “Toda base de datos debe tener una serie de características tales como seguridad (sólo personas autorizadas podrán acceder a la información), integridad (la información se mantendrá sin pérdidas de datos), e independencia (esta característica es fundamental ya que una buena base de datos debería ser independiente del sistema operativo o programas que interactúen con ella”. (PROGRAMAR, 2016)

El contar con bases de información o padrones actualizados vigentes facilita la planeación de nuevas metas, nuevos estudios y edición de proyectos, es por ello que como necesidad prioritaria del municipio se

trabaja con mucha dedicación en el tema integrando la actualización como una segunda etapa, después de tener información en proceso de edición para su manejo resulta necesario incentivar al contribuyente a que realice su registro en el padrón de catastro de manera voluntaria si el contribuyente hace caso omiso será necesario identificarlo para posteriormente inscribirlo con las facultades que otorga la ley.

3.2.1 Campaña certeza jurídica de tu predio.

De manera anticipada se plante lanzar una campaña anticipada con la finalidad de darle oportunidad a los contribuyentes de registrarse en el catastro de manera voluntaria, haciéndoles entender que los registros históricos con los que cuenta la tesorería municipal carecen de un marco legal, así mismo se encuentran hallazgos de libros desgastados, mutilados y alterados.

No obstante para incentivar al contribuyente se sometió a consideración del cabildo la bonificación del impuesto del traslado de dominio hasta un 80% según la necesidad del contribuyente, es necesario mencionar que aunque a la administración le interesa actualizar los predios también es necesario ingresar recursos a la tesorería para los diversos gastos públicos del municipio.

Para desarrollar el programa es de vital importancia manejar flexibilidad en la documentación de los contribuyentes, no olvidemos que algunos de los predios se encuentran desactualizados desde los bisabuelos o tatarabuelos, de los cuales sería complicado contar con alguna identificación de los mencionados.

3.2.2 Domingos pagos de predial

Como una alternativa adicional a los contribuyentes se optó por dar servicio los días domingos en un horario de 9:00 A.M. a 15:00 P.M. con la intención de que los contribuyentes que les es complicado acudir entre semana a la tesorería municipal se les facilitara la opción de pagar en el día domingo.

Los resultados no fueron contundentes, sin embargo considero que la idea no es mala pero podemos mejorar algunos puntos como lo son: la difusión de información, la constancia para el próximo año, la viabilidad de otras formas de pago diferentes al efectivo y alguna opción de atracción al contribuyente me atrevo a proponer un incentivo económico pero significativo en atención a contribuir con su impuesto.

3.2.3 Identificar predios no catastrados

Con las bases de datos que cuenta el área de catastro y con la base de datos que se inició con los contribuyentes que gozaron de la condonación de multas y recargos y las bonificaciones que aprovecharon los contribuyentes se identificaran a los contribuyentes que se encuentran aún en libros y con él envió de una carta invitación firmada por el tesorero se le invitara a regularizar la situación de su predio. Si el contribuyente no acude de manera voluntaria se realizaran los siguientes pasos para inscribirlo:

1. Se localizara el predio en libros con los metro aproximados que cuenta.
2. Con el comprobante de domicilio que se cuenta catastro ubicara el predio en sus planos manzanos comparando con los que se encuentran registrados en libros, y si coinciden se procederá al siguiente punto, de lo contrario se le notificara las diferencias al contribuyente por medio de un oficio con la finalidad de que regularice su situación.

3. Se le inscribirá en el padrón catastral asignándole una clave catastral y haciéndole de su conocimiento por medio de un oficio.

3.2.4 Inscripción de predios identificados

Los predios identificados serán inscritos en el padrón catastral con fundamento en el artículo 171 de del Código Financiero del Estado de México y Municipios

Artículo 171.- Además de las atribuciones que este Código y otros ordenamientos les confieran en materia catastral, los ayuntamientos tendrán las siguientes facultades y obligaciones:

- II.** Llevar a cabo la inscripción y control de los inmuebles localizados dentro del territorio municipal.
- II.** Identificar en forma precisa los inmuebles ubicados dentro del territorio municipal, mediante la localización geográfica y asignación de la clave catastral que le corresponda...

3.3 Fiscalización

“El término fiscalización debe entenderse en tres contextos diferentes: en la supervisión del proceso electoral, en el ámbito jurídico y en la esfera de los tributos. Como concepto genérico la idea de fiscalización expresa la voluntad de comprobación de una actividad. La función fiscalizadora la ejerce un organismo, normalmente público, con el propósito de garantizar el cumplimiento de unas leyes”. (Definición, 2016). En el sector público, la fiscalización o Función Fiscalizadora se refiere al sometimiento de la actividad económico-financiera del aparato estatal a los principios de legalidad,

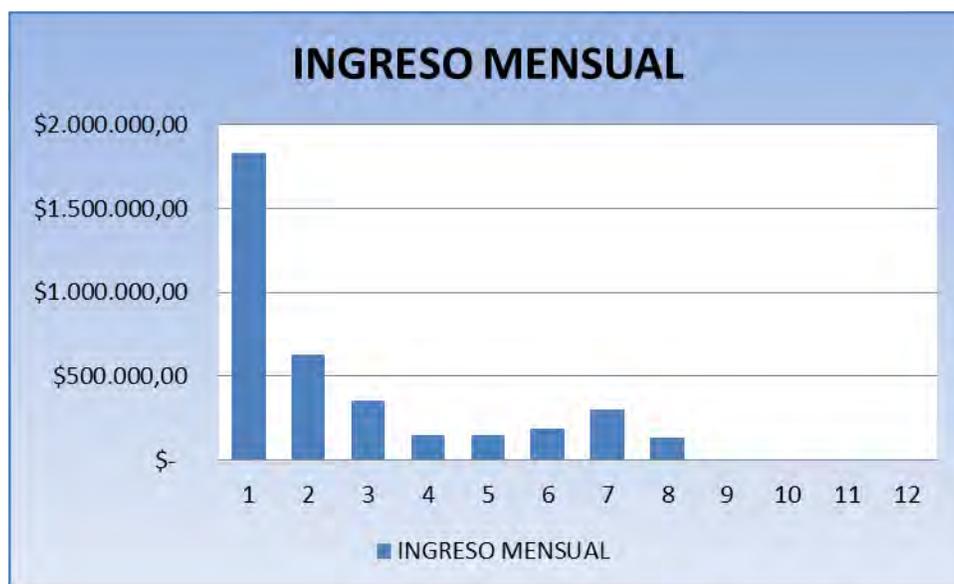
eficiencia y economía. En el presente proyecto me enfocara a fiscalizar a los contribuyentes que no cumplan con el pago del impuesto predial a la fecha.

El articulo 95 Fr II de la Ley Orgánica Municipal faculta al tesorero para determinar, liquidar, recaudar, fiscalizar y administrar las contribuciones en los términos de los ordenamientos jurídicos aplicables y, en su caso, aplicar el procedimiento administrativo de ejecución. Con estas atribuciones se seleccionaran aleatoriamente los contribuyentes que se encuentren omisos en el pago del impuesto predial, con la finalidad de hacer exigible el pago de impuesto junto con sus accesorios, de ser necesario se analizara si se aplica proceso administrativo de ejecución.

MONTO RECAUDADO IMPUESTO PREDIAL					
MES	INGRESO MENSUAL	ACUMULADO	PORCENTAJE	% ACUMULADO	
ENERO	\$ 1.828.970,00	\$ 1.828.970,00	49%	49%	
FEBRERO	\$ 628.836,02	\$ 2.457.806,02	17%	66%	
MARZO	\$ 351.988,00	\$ 2.809.794,02	9%	75%	
ABRIL	\$ 150.824,00	\$ 2.960.618,02	4%	79%	
MAYO	\$ 148.166,80	\$ 3.108.784,82	4%	83%	
JUNIO	\$ 186.811,99	\$ 3.295.596,81	5%	88%	
JULIO	\$ 303.580,00	\$ 3.599.176,81	8%	96%	
AGOSTO	\$ 135.118,00	\$ 3.734.294,81	4%	100%	
SEPTIEMBRE		\$ 3.734.294,81			
OCTUBRE		\$ 3.734.294,81			
NOVIEMBRE		\$ 3.734.294,81			
DICIEMBRE		\$ 3.734.294,81			
TOTAL		\$ 3.734.294,81			

Según lo observado en la tabla los primer semestre del ejercicio 2016 se nota una baja del impuesto predial a partir del mes de abril es por ello que se propone como segunda etapa del proyecto iniciar la fiscalización terminando el periodo de recaudación, aplicarlo en los meses de

junio, julio y agosto. Así mismo el pico del mes de julio es a razón del apoyo de la secretaria de finanzas que en colaboración con el ayuntamiento giro notificaciones a los contribuyentes.



3.3.1 Identificar contribuyentes omisos y morosos.

Para identificar los contribuyentes omisos y morosos nos ayudaremos de las bases de datos con las que contamos, donde se seleccionara por:

- Ubicación: con la finalidad de obtener resultados positivos es necesario que la ubicación se encuentre en zona urbana para tener mayor certeza de pago, es necesario tomar la situación actual del predio ya que no sería viable notificar a predios que estén en juicio, intestados, deshabitados.

- Monto adeudado: los monto a cubrir por los contribuyentes está en función de la cantidad y de espacio territorial y zona en la que se encuentre ubicado, será necesario enfocarse a los que cuenten con mayor monto adeudado.
- Capacidad de pago: será necesario visualizar el estado del contribuyente su condición de vivienda, su edad con la intención de evaluar la capacidad inmediata de pago.

4 Cobranza

En el ámbito fiscal, como mexicanos tenemos una obligación ineludible, es justamente la de contribuir con el gasto público tal y como lo señala el artículo 31 fracción IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos al mencionar que: "son obligaciones de los mexicanos... Contribuir para los gastos públicos, así de la Federación, como del Distrito Federal o del Estado y Municipio en que residan, de la manera proporcional y equitativa que dispongan las leyes." obligación que no podemos eludir debido a la característica de coercitividad que tienen las leyes y que consiste precisamente en la posibilidad que tiene el Estado para hacer cumplir las leyes aún a la fuerza. Las contribuciones se clasifican de acuerdo al artículo 2o. del Código Fiscal de la Federación en: Impuestos Derechos Aportaciones de Seguridad Social Contribuciones de Mejoras. Resulta importante tomar en cuenta que, corresponde en primer término al contribuyente o al patrón determinar las contribuciones a su cargo identificando desde luego los alcances de la ley en cuanto a los elementos de la contribución a decir, sujeto, objeto, base, tasa, cuota, tarifa, época de pago, donde en esta regla general se deja siempre a salvo la posibilidad para que la autoridad los pueda determinar ejerciendo sus facultades de comprobación de acuerdo

a las leyes respectivas en caso de que el contribuyente no cumpla de manera correcta u oportuna con las obligaciones, para lo que es indispensable que el contribuyente se haya ubicado en el supuesto de causación de la contribución tal como lo dispone el artículo 6o. del Código Fiscal de la Federación que menciona:

Artículo 6o.- Las contribuciones se causan conforme se realizan las situaciones jurídicas o de hecho, previstas en las leyes fiscales vigentes durante el lapso en que ocurran. Dichas contribuciones se determinarán conforme a las disposiciones vigentes en el momento de su causación, pero les serán aplicables las normas sobre procedimiento que se expidan con posterioridad. Corresponde a los contribuyentes la determinación de las contribuciones a su cargo, salvo disposición expresa en contrario. Si las autoridades fiscales deben hacer la determinación, los contribuyentes les proporcionarán la información necesaria dentro de los 15 días siguientes a la fecha de su causación.

Hasta ahora se observa una regla básica, la autodeterminación de las contribuciones, lo que implica que es el particular quien tiene que llevarla cabo haciendo los cálculos necesarios para conocer la cantidad a cubrir por la contribución tomando en cuenta los elementos que la ley exige, esta autodeterminación implica necesariamente la presunción de que el particular viene cumpliendo de manera correcta con sus obligaciones fiscales en cuanto al pago.

El procedimiento administrativo de ejecución es el instrumento jurídico que tiene el Estado para asegurarse que el particular que tiene un crédito fiscal a su cargo ha de pagarlo, utilizando para ello toda una serie de actos para lograrlo, lo que estriba particularmente en el ejercicio de la facultad económica coactiva que se le ha dado. El hecho de que el procedimiento administrativo

de ejecución sea un instrumento jurídico como he mencionado obliga a que necesariamente este establecido en ley como una posibilidad para el Estado y por lo tanto deba ajustarse a reglas establecidas por ésta, lo que se debe naturalmente al propósito fundamental de dar cumplimiento al debido proceso formal contenido en el artículo 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, estableciéndose reglas estrictas para llevar a cabo este procedimiento en cada una de sus etapas, desde el inicio y desahogo del denominado procedimiento económico coactivo. Esta ejecución fiscal que hace el Estado es desde luego una especial y lógica prerrogativa de la Administración, la de ejecutar por si misma sus actos sin necesidad de acudir a los tribunales, como lo tendría que hacer un particular frente a otro, lo que tiene como objetivo primordial de reforzar y acelerar el proceso judicial de ejecución, y de ninguna manera transformar el procedimiento en un mero trámite administrativo expuesto a las arbitrariedades de los funcionarios de la administración pública. En lo general, todo acreedor que dispone de la vía ejecutiva y la pone en marcha se encuentra de pronto utilizando un arma jurídica poderosa para afectar el patrimonio de los supuestos deudores, este proceso es en sí, sumamente abreviado, pues el enfoque primordial se pone con el propósito de invadir de manera rápida el patrimonio del deudor para lograr el pago de la deuda incluso con la venta de sus bienes.

En el caso de las ejecuciones de carácter fiscal, es de observarse como el Estado asume los riesgos de poner en manos de subordinados a veces sin conocimiento o criterio una facultad tan importante como es el cobrar en la vía ejecutiva, ya que estos están autorizados para cobrar o en su caso asegurar los bienes necesarios, en muchas ocasiones de manera por demás arbitraria. La base para llevar a cabo tales poderes es el hecho de que: El Estado no puede demorar sus servicios y funciones porque los contribuyentes omitan el pago de sus contribuciones. Pero el

fundamento jurídico se apoya en la prerrogativa denominada "presunción de legalidad" de los actos administrativos.

El artículo 68 del Código Fiscal de la Federación dispone: Artículo 68.- Los actos y resoluciones de las autoridades fiscales se presumirán legales. Sin embargo, dichas autoridades deberán probar los hechos que motiven los actos o resoluciones cuando el afectado los niegue lisa y llanamente, a menos, que la negativa implique la afirmación de otro hecho, a pesar de que se presume la legalidad, la autoridad tiene la obligación de probar, pero siempre y cuando el particular lo niegue de manera lisa y llana, lo que implica que si el particular en ningún momento niega la existencia de tales hechos el procedimiento seguirá su cauce con las consecuencias últimas. Así entonces, debe tomarse en cuenta siempre que la autoridad para llevar a cabo sus funciones administrativas debe ceñirse obligatoriamente a lo que le permite la ley y la forma en que se lo permite, el hacerlo de manera contraria conllevará de manera esencial a una nulidad de los actos que haya realizado. El presupuesto básico para iniciar el procedimiento administrativo de ejecución, es la existencia de un crédito fiscal exigible, esto es, que se haya determinado una cantidad a cargo el particular y que no se haya cubierto dentro de los plazos establecidos.

El artículo 4o. del Código Fiscal de la Federación menciona que Crédito fiscal, son las cantidades que tiene derecho a percibir el estado o sus organismos descentralizados por concepto de contribuciones, accesorios o aprovechamientos., establecer las bases de su liquidación, fijarlos en cantidad líquida, cobrarlos y percibirlos.

El Código Fiscal de la Federación regula el Procedimiento Administrativo de ejecución en los artículos comprendidos desde el 145 hasta el 196 donde se establecen todas y cada una de las

etapas que debe seguir la autoridad administrativa para hacer efectivo el cobro de los créditos fiscales, en ello debe observarse que los presupuestos para iniciar son los siguientes:

- Que exista un crédito fiscal a cargo del particular.
- Que este crédito sea debidamente cuantificado, esto es, que se conozca su importe de manera cierta.
- Que el crédito haya sido debidamente notificado
- Que sea exigible Existencia del crédito fiscal El crédito fiscal existe desde que el Estado tiene el derecho de percibir una cantidad por concepto de contribuciones, accesorios o aprovechamientos, de tal manera que si este derecho no ha surgido legalmente no puede considerarse un crédito fiscal, este puede existir entonces solo en cuanto el Estado conoce el importe de las contribuciones, accesorios o aprovechamientos adeudados, lo que pudo conocer desde que el particular o un tercero autorizado -el auditor por ejemplo- le han informado de ello o bien por otros medios como el ejercicio de sus facultades de comprobación legalmente efectuadas.

El Código Fiscal de la Federación establece algunas excepciones para considerar el inicio del procedimiento administrativo de ejecución sin conocer cantidad alguna, pero que estrictamente se ubique al particular en el supuesto que el mismo Código contiene para el embargo precautorio.

4.1 Notificaciones

La notificación es el acto administrativo que realiza la autoridad con la intención de dar a conocer a una persona una resolución emitida por la autoridad y que para que se considere legal

debe cumplir con los requisitos legalmente exigidos, con lo que en consecuencia surte sus efectos y de la misma forma comienzan a correr los plazos.

El artículo 134 del Código fiscal de la Federación identifica las formas de notificar los actos administrativos y también los actos que pueden notificarse de cada una de las formas, por lo que la autoridad en ningún caso podrá notificar de manera diversa a lo establecido.

Las formas establecidas lo son:

- Personalmente o por correo certificado o mensaje de datos con acuse de recibo, cuando se trate de citatorios, requerimientos, solicitudes de informes o documentos y de actos administrativos que puedan ser recurridos.
- Por correo ordinario o por telegrama, cuando se trate de actos distintos.
- Por estrados, cuando la persona a quien deba notificarse no sea localizable en el domicilio que haya señalado para efectos del registro federal de contribuyentes, se ignore su domicilio o el de su representante, desaparezca, se oponga a la diligencia de notificación o se coloque en el supuesto previsto en la fracción V del artículo 110 de este Código -delito fiscal por desocupación del domicilio- y en los demás casos que señalen las Leyes fiscales y el Código
- Por edictos, en el caso de que la persona a quien deba notificarse hubiera fallecido y no se conozca al representante de la sucesión.
- Por instructivo, solamente en los casos y con las formalidades a que se refiere el segundo párrafo del Artículo 137, del Código.

- En las oficinas de las autoridades fiscales si la persona a notificar se presenta en ellas. Las formalidades establecidas para la notificación se establecen en diversas circunstancias contenidas en el artículo 137 del Código Fiscal de la Federación:
- Cuando la notificación se efectúe personalmente y el notificador no encuentre a quien deba notificar, le dejará citatorio en el domicilio, sea para que espere a una hora fija del día hábil siguiente o para que acuda a notificarse, dentro del plazo de seis días, a las oficinas de las autoridades fiscales.
- Tratándose de actos relativos al procedimiento administrativo de ejecución, el citatorio será siempre para la espera antes señalada y, si la persona citada o su representante legal no esperaren, se practicará la diligencia con quien se encuentre en el domicilio o en su defecto con un vecino. En caso de que estos últimos se negasen a recibir la notificación, ésta se hará por medio de instructivo que se fijará en lugar visible de dicho domicilio, debiendo el notificador asentar razón de tal circunstancia para dar cuenta al jefe de la oficina exactora. Después de realizada la notificación, el particular cuenta con un plazo de 30 días hábiles para el caso de créditos fiscales por concepto de impuestos y tratándose de aportaciones de seguridad social 15 días si estas cantidades son procedentes, en el caso de que no sean procedentes y así lo considere el particular podrá impugnarlos en recurso administrativo en los mismos plazos mencionados, pero de igual forma puede impugnarlos mediante el juicio contencioso administrativo ante el Tribunal Federal de Justicia Fiscal y Administrativa dentro de los 30 días siguientes a aquel en que surta efectos la notificación - incluso las aportaciones de seguridad social- debe acotarse que en caso de que se ubique en los supuestos para considerarse como juicio sumario, se cuenta con 15 días.

4.2 Exigibilidad

La exigibilidad consiste en que el ente público titular del crédito fiscal, está legalmente facultado para obligar al deudor el pago de la prestación. Las obligaciones en general son exigibles al día siguiente de su vencimiento, por lo que el acreedor puede presentarse a cobrar lo que se le debe a partir de ese momento, de la misma forma ocurre con los créditos fiscales cuando estos no han sido cubierto en el plazo establecido o no se ha interpuesto medio de defensa alguno en contra de la resolución que ha determinado el crédito fiscal. La exigibilidad del crédito nace prácticamente cuando ha transcurrido el plazo para que el contribuyente efectuara el pago respectivo sin la intervención de la autoridad. A partir del momento en que transcurrió el plazo, la autoridad esta legitimada para requerir al deudor la prestación incumplida.

El Código Fiscal de la federación en su artículo 6º párrafo cuarto, determina: "las contribuciones se pagan en la fecha o dentro del plazo señalado en las disposiciones respectivas..." y el artículo 145: "las autoridades fiscales exigirán el pago de los créditos fiscales que no hubieran sido cubiertos o garantizados dentro de los plazos señalados por la ley...".

Etapas del Procedimiento Administrativo de Ejecución Requerimiento de Pago: Mandamiento de la autoridad mediante el cual se exige el pago de créditos fiscales no cubiertos espontáneamente, es en realidad el punto de partida del Procedimiento administrativo de ejecución, al tratarse de un acto administrativo de los que deben notificarse de manera personal, éste debe cumplir con los requisitos que al efecto establece el artículo 38 del Código Fiscal de la Federación, que son los siguientes:

- Constar por escrito

- Señalar la autoridad que lo emite
- Estar fundado y motivado y expresar la resolución, objeto o propósito de que se trate.
- Estar firmado por el funcionario competente.

Deberá notificarse legalmente, por lo que deberá cumplir con las formalidades de las notificaciones que he mencionado antes y que ha de consistir en hacerlo de manera personal y solo que no se encuentre al destinatario se dejará citatorio para hacerla en otro día, recordando que en el caso de que al día siguiente no se encuentre, se realizara la diligencia con quien se encuentre en el domicilio.

Esta diligencia deberá comenzar en horas hábiles esto es de las 7:30 a las 18:00 horas.

4.3 EMBARGO

El embargo es el acto mediante el cual la autoridad procede a retener o secuestrar bienes del deudor, suficientes para asegurar el pago del crédito fiscal e impedir que pueda disponer de ellos, para que en el momento dado puedan incluso enajenarse y recuperar las cantidades adeudadas. La figura del embargo en materia fiscal se encuentra sustentado en el artículo 22 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, al excluir de la confiscación la aplicación de los bienes para el pago de impuestos, mencionando que: " No se considerará confiscación de bienes la aplicación total o parcial de los bienes de una persona hecha por la autoridad judicial, para el pago de la responsabilidad civil resultante de la comisión de un delito, o para el pago de impuestos o multas. Este supuesto se da necesariamente después de haber requerido el pago al deudor y si este no cubre el adeudo, entonces el ejecutor procederá de acuerdo al procedimiento

establecido en la norma, lo que comienza con el señalamiento de bienes suficientes para, en su caso rematarlos y enajenarlos fuera de subasta o adjudicarlos a favor del fisco o bien a embargar negociaciones con todo lo que de hecho y por derecho les corresponda, a fin de obtener, mediante la intervención de ellas, los ingresos necesarios que permitan satisfacer el crédito fiscal y los accesorios legales, en todo caso deberá levantarse una acta circunstanciada de la actuación de la autoridad. En el señalamiento de bienes el particular tiene tal derecho pero debe sujetarse al orden establecido en el artículo 155 del Código Fiscal de la Federación, el que determina que sea en el siguiente:

- Dinero, metales preciosos y depósitos bancarios.
- Acciones, bonos, cupones vencidos, valores mobiliarios y en general créditos de inmediato y fácil cobro a cargo de entidades o dependencias de la Federación, Estados y Municipios y de instituciones o empresas de reconocida solvencia.
- Bienes muebles no comprendidos en las fracciones anteriores.
- Bienes inmuebles, en este caso, el deudor o la persona con quien se entienda la diligencia deberá manifestar, bajo protesta de decir verdad, si dichos bienes reportan cualquier gravamen real, embargo anterior, se encuentran en copropiedad o pertenecen a sociedad conyugal alguna. En el caso de que el deudor señale bienes insuficientes, no se ajuste al orden mencionado o bien que los bienes reporten algún gravamen, el ejecutor tiene la facultad de señalar los que considere. En la orden de ejecución necesariamente el jefe de la oficina exactora deberá mencionar quien ha de ser el depositario por lo que realizar el embargo, el ejecutor debe señalar justamente a ese

depositario y no a otro, y solo en el caso de el jefe de la oficina exactora no hubiere designado este será designado por el ejecutor, pudiendo recaer el nombramiento en el ejecutado, lo que en todo caso lleva a la necesidad de que el ejecutor circunstancie en el acta cuales fueron las razones para nombrar al depositario diferente al ejecutado. En el caso de que el ejecutor nombre a un depositario debe tenerse en cuenta que este depositario adquiere la obligación estricta de la guarda y cuidado del bien y por ello en el momento en que la autoridad requiera los bienes para su entrega o cambio de depositario, éste deberá hacerlo de manera incondicional, pudiendo caer en la comisión del delito conocido como depositaría infiel y en consecuencia tenga las cargas penales como la pena privativa de libertad.

Debe de tenerse en cuenta en todo momento que el Código Fiscal establece los bienes exceptuados de embargo y que en consecuencia el ejecutor debe observar ,no son embargables los siguientes bienes:

- El lecho cotidiano y los vestidos del deudor y de sus familiares.
- Los muebles de uso indispensable del deudor y de sus familiares, no siendo de lujo a juicio del ejecutor.
- Los libros, instrumentos, útiles y mobiliario indispensable para el ejercicio de la profesión, arte y oficio a que se dedique el deudor.
- La maquinaria, enseres y semovientes de las negociaciones,
- Las armas, vehículos y caballos que los militares en servicio deban usar conforme a las leyes.

- Los granos, mientras éstos no hayan sido cosechados
- El derecho de usufructo.
- Los derechos de uso o de habitación.
- El patrimonio de familia
- Los sueldos y salarios.
- Las pensiones de cualquier tipo.
- Los ejidos.

En el caso de que la oficina ejecutora estime que los bienes embargados son insuficientes para cubrir los créditos fiscales se puede ampliar el embargo. En el caso de que un tercero alegue que los bienes que se pretenden embargar son de su propiedad, el embargo no se trabajará sobre esos, pero para ello debe demostrarse con documentos comprobatorios y en el caso de que por el criterio del ejecutor no fueran suficientes pruebas, continuara con la diligencia, para lo que en su momento el tercero podrá interponer medio de defensa para alegar la propiedad de los bienes y lograr su devolución.

4.4 INTERVENCIÓN

Es el acto de la autoridad fiscal mediante el cual se garantiza el pago un crédito fiscal exigible, a través del embargo de negociaciones a la caja o en su totalidad, para que mediante el retiro de las cantidades autorizadas por la ley de los ingresos de la negociación intervenida, o la enajenación de esta se recuperen las cantidades que se adeudan. El embargo de las negociaciones se le

denomina intervención, lo que a su vez puede ser con cargo a la caja o bien como intervención a la administración. En la intervención con cargo a caja, el interventor nombrado por la autoridad tiene como encargo principal de separar de los ingresos del contribuyente después de los salarios y los gastos indispensables de la negociación, hasta el 10% para enterarlos a la autoridad fiscal en concepto de pago del crédito. En la intervención a la administración, la autoridad tiene la facultad de nombrar a un interventor administrador solo que con la intervención a caja se observe que la recuperación del crédito puede ser riesgosa, en este caso el interventor administrador tendrá a partir de ese momento la calidad absoluta de administrador, lo que implica que puede llevar a cabo todas las actividades que hace el administrador ordinariamente incluso para actos de dominio, teniendo prohibición expresa de enajenar los bienes del activo fijo, y la aclaración de no estar supeditado al consejo de administración, a los socios o a la asamblea, lo que pone en una situación especial a la empresa al dejar toda la administración en manos de un tercero a quien después de todo ello hay que cubrirle los honorarios correspondientes. Este interventor administrador deberá recaudar igual que el interventor a la caja el 10% de los ingresos después de hacer las separaciones de los sueldos y los gastos necesarios, igualmente rendirá cuentas mensuales a la oficina ejecutora. En el caso de que en el plazo de tres meses no se alcance a cubrir cuando menos el 24% del crédito fiscal, la autoridad fiscal puede proceder a su enajenación. La intervención puede concluir cuando se haya cubierto el crédito fiscal cuando la negociación haya sido enajenada.

4.5 EMBARGO PRECAUTORIO

La figura especial del embargo precautorio consiste en la facultad que tiene la autoridad fiscal para asegurar bienes de manera preventiva y asegurando el interés que tiene el Estado para su

cobro, ello aún y cuando el crédito no es exigible pero fue determinado por el contribuyente o por la autoridad. El embargo se considera provisional hasta en tanto no sea exigible, pero cuando este lo es, se convierte en definitivo siguiendo en consecuencia todas las reglas del embargo ordinario. Debe observarse que para que se pueda llevar a cabo este tipo de embargo es indispensable que se conozca el importe del crédito de otra manera es ilegal por la incertidumbre y estado de indefensión en que se deja al particular al estar expuestos al libre arbitrio de los funcionarios. En todo caso, tratándose de embargo precautorio la autoridad debe levantar acta circunstanciada en la que precise las razones del embargo.

4.6 EL REMATE

Es el acto por el cual se satisface la pretensión de la autoridad fiscal y consiste en la asignación o declaración de preferencia que se pronuncia a favor del postor que exceda a los demás en su oferta de adquisición del bien objeto del remate para con el producto cubrir los créditos fiscales adeudados por el embargado. El remate está constituido por una serie de formalidades legales a través de las cuales la autoridad ejecutora ordena proceder a la venta en subasta pública o fuera de ella de los bienes embargados, para que con su producto se paguen las prestaciones reclamadas. Como regla general se convoca a una subasta pública, que se publica en los órganos oficiales o en los periódicos de mayor circulación con la intención de que el mayor número de personas se enteren y así obtener el mejor provecho de los bienes a enajenar, como excepción se tiene que estos bienes se puedan enajenar fuera de subasta cuando se trate de algunos supuestos establecidos en ley. Dentro de estos supuesto para la enajenación fuera de subasta se encuentran los siguientes:

- Que el embargado proponga comprador antes del día en que se finque el remate, se enajenen o adjudiquen los bienes en favor del fisco.
- Que se trate de bienes de fácil descomposición o deterioro e inflamables. El remate procede en los siguientes casos:
 - A partir del día siguiente que quede firme el avalúo que fija la base.
 - Tratándose de embargo precautorio, cuando el crédito se haga exigible.
 - Cuando el embargado no proponga comprador, antes del día en que se finque el remate.
 - Al quedar firme la resolución que confirme el acto impugnado.

Para llevar a cabo la enajenación es indispensables fijar la base de venta, la que se determina a través del avalúo practicado por los peritos a los bienes embargados de conformidad con el valor real o comercial y que le corresponda y en armonía con lo que la ley disponga para que resulte conveniente la subasta. Puede ocurrir que el deudor o terceros no estén de acuerdo con el valor asignado a los bienes por el perito, para lo que el Código Fiscal de la Federación dispone el derecho de impugnarlo mediante la interposición del recurso Administrativo de Revocación o bien del Recurso de inconformidad en los términos de los artículos 175 y 117 del mismo Código Federal. La convocatoria es el acto jurídico mediante el cual la autoridad hace llamar a todos los interesados en adquirir los bienes que han sido embargados, llamado que se hace a través de la publicación de las bases en lugar visibles, dicha convocatoria deberá ser publicada a partir del día siguiente a aquel en que haya quedado firme el avalúo para que el remate se lleve a cabo dentro de los treinta días siguientes debiendo publicarse cuando menos diez días antes del remate. La

convocatoria dará a conocer los bienes objeto del remate, el valor que servirá de base para su enajenación y los requisitos para los postores siendo una postura legal la que cubra las dos terceras partes del valor señalado como base para el remate exigiéndose a los postores un certificado de depósito del 10% por lo menos, expedido por institución de crédito autorizada.

4.7 ADJUDICACIÓN

El postor ganador deberá entregar la cantidad ofrecida en los tres días siguientes al remate, para que posterior a ello se cite al embargado para que haga entrega de las facturas o documentación comprobatoria que permita transmitir la propiedad de los bienes rematados. El fisco federal tendrá preferencia para adjudicarse los bienes ofrecidos en remate, en los siguientes casos:

- A falta de postores.
- A falta de pujas.
- En caso de posturas o pujas iguales.

La autoridad fiscal puede adjudicarse los bienes fuera de remate cuando no hubiere postores o no se hubieran presentado postura legales, caso en el que el valor de la adjudicación será en el 60% del valor del avalúo.

4.8 GASTOS DE EJECUCIÓN

La autoridad fiscal cobrará algunas cantidades establecidas en el Código Fiscal de la Federación por cada momento en el que sea necesario emplear el procedimiento administrativo de ejecución, a lo que se le ha denominado gastos de ejecución en un equivalente del 2% de del crédito fiscal sin que esta cantidad sea mayor a \$41,350.00 ni menor \$260.00 en los casos siguientes y por cada

uno de ellos: Por el requerimiento de pago Por el embargo Por el remate, enajenación fuera de remate o adjudicación al fisco federal. Además de lo anterior se pagaran los conceptos extraordinarios como los de:

- Transporte de los bienes embargados,
- Impresión y publicación de convocatorias y edictos,
- Investigaciones,
- Cancelaciones
- Solicitudes de información, en el registro público que corresponda
- Honorarios de los depositarios y de los peritos,
- Honorarios de las personas que contraten los interventores.



GOBIERNO DEL
ESTADO DE MÉXICO



H. AYUNTAMIENTO DE
COYOTEPEC
2016-2018
ES DE TODOS



GENTE QUE TRABAJA Y LOGRA
enGRANDE

HASTA
90%
DESCUENTO

¿No cuentas con

DOCUMENTOS

de tu casa o terreno?

Por tu bienestar y tranquilidad,
regulariza tu situación patrimonial.

• **PROGRAMA** •



**CERTEZA JURÍDICA
DE TU PREDIO**

CONDONACIÓN DE TRASLADO DE DOMINIO



Informes en nuestra
OFICINA DE CATASTRO
Interior de Palacio Municipal

El beneficio es de todos



H. AYUNTAMIENTO DE
COYOTEPEC
2016-2018
ES DE TODOS

Ya puedes hacer tus pagos los días
DOMINGOS



**Pago de
Predial**

34% **DESCUENTO** **ADULTOS MAYORES, PENSIONADOS,
JUBILADOS, VIUDAS Y PERSONAS
CON DISCAPACIDAD.**



**FRENTE AL
PALACIO MPAL.**



**9:00 am
a 3:00 pm**

EL BENEFICIO ES DE TODOS



**JEFATURA
DE INGRESOS**

En apoyo a tu economía el Gobierno Municipal de Coyotepec estará otorgando el:



100%
**Condonación
de Multas y Recargos
en Impuesto Predial**



Del 16 de Noviembre al 31 de Diciembre de 2016

Podrás realizar
tus pagos en:

Requisitos:

- Comprobante de domicilio de predio
- Credencial de elector de titular
- Último recibo de pago



**TESORERÍA
MUNICIPAL**
Interior del
Palacio Municipal

contribuir
ES DE TODOS



**JEFATURA
DE INGRESOS**

DESCUENTOS PREDIAL 2017

PAGO ANUAL ANTICIPADO



**Adultos mayores, pensionados, jubilados,
viudas y personas con discapacidad: 34%**

Podrás realizar
tus pagos en:



**TESORERÍA
MUNICIPAL**
Interior del
Palacio Municipal

Requisitos:

- Comprobante de domicilio de predio
- Credencial de elector de titular
- Último recibo de pago

contribuir
ES DE TODOS



**JEFATURA
DE INGRESOS**

Paga tu
**IMPUESTO
PREDIAL 2016**

Mexiquenses
con más y
mejores servicios



Ahora, en **Coyotepec**
pagar tu **Impuesto Predial 2016**
es **rápido y sencillo**.

- Obtén tu **Formato de Pago** en el Portal de Servicio al Contribuyente en **www.edomex.gob.mx**
- Aprovecha las **bonificaciones y condonaciones** vigentes.
- Si eres requerido, paga a tiempo y **evita multas**.

Si tienes alguna duda, acude a la **Oficina de Catastro**, en el interior del Palacio Municipal.

Coyotepec 2016-2018

Mayores informes:
01 800 696 96 96

3 Mil lugares para
realizar tu pago.



GOBIERNO DEL
ESTADO DE MÉXICO





**JEFATURA
DE INGRESOS**

**DESCUENTOS
PREDIAL
2017**

**¡Contribuyente
Cumplido!**

8%

• ENERO •

6%

• FEBRERO •

2%

• MARZO •

**Adultos mayores, pensionados, jubilados,
viudas y personas con discapacidad: 34%**

Podrás realizar
tus pagos en:



**TESORERÍA
MUNICIPAL**
Interior del
Palacio Municipal

Requisitos:

- Comprobante de domicilio de predio
- Credencial de elector de titular
- Último recibo de pago

contribuir
ES DE TODOS



ES DE TODOS

Síguenos en:

 Gobierno de Coyotepec

 @CoyotepecGob1

 Gobierno Coyotepec

¿No cuentas con
DOCUMENTOS
de tu casa o terreno?



**HASTA
90%
DESCUENTO**

Por tu bienestar y tranquilidad, regulariza tu situación patrimonial.

• **PROGRAMA** •

 **CERTEZA JURÍDICA
DE TU PREDIO**
CONDONACIÓN DE TRASLADO DE DOMINIO



**Informes:
OFIC. DE CATASTRO**
Interior de Palacio Municipal

6 BIBIOGRAFIA

Alcazar, M. (JULIO de 2000). *El catastro y su evolución hasta el siglo XVI*. Obtenido de http://www.catastro.meh.es/documentos/publicaciones/ct/ct39/ct39_3.pdf

Definicion, a. (04 de 10 de 2016). *Definición de Fízcalización*. Obtenido de Definición abc: <http://www.definicionabc.com/derecho/fiscalizacion.php>

INAFED. (s.f.). *Guía 21 la administración del catastro municipal en México*. Obtenido de http://www.inafed.gob.mx/work/models/inafed/Resource/335/1/images/guia21_la_administracion_del_catastro_municipal.pdf

INDETEC. (Noviembre de 2006). *Historia del catastro en México*. Obtenido de Historia del catastro en México: <https://valuador.files.wordpress.com/2008/07/el-catastro-en-mexico.pdf>

Lagarda, I. (4 de Julio de 2013). *Catastropia: historia del catastro*. Obtenido de <http://catastropiaurbana.blogspot.mx/2013/07/historia-del-catastro.html>

OCDE. (2012). *Mejore prácticas registrales y catastrales en México*. México: OECD Publishing.

Pérez, V. R., & Palomino, G. M. (2000). *www.juridicas.unam.mx*. Obtenido de <http://biblio.juridicas.unam.mx>: <http://historico.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/facdermx/cont/229/tyo/tyo16.pdf>

Smith, A. (2013). *La riqueza de las naciones* (3 ed.). Madrid: Alianza Editorial.

<http://www.ccpq.com.mx/PDF/Publicaciones/AportacionesSocios/JC-046-REVELE-03-LEDEZMAMARTINEZ-2.pdf>