

*"Año de Ramón López Velarde, Poeta de México"*

**Auditor Superior del Estado**

**Número del Oficio: PL-02-03-AN-4266/2021**

**Asunto: Circular IMPUESTO PREDIAL Y ACTUALIZACIÓN DEL PADRON CATASTRAL**

Guadalupe, Zacatecas, a 11 de octubre de 2021.

**CON ATENCIÓN A:**  
**PRESIDENTES MUNICIPALES**  
**SÍNDICATURAS MUNICIPALES**  
**TESORERÍAS MUNICIPALES**  
**Presente**

Sirva el presente para enviarles un cordial saludo, así como para hacer algunas recomendaciones en materia de Impuesto Predial y Catastro Municipal.

Como es de su pleno conocimiento, una Administración Tributaria eficiente, es fundamental en el incremento de los ingresos propios del municipio, mismos que tienen la función de satisfacer el gasto público, por lo que es de vital importancia que se realice el adecuado desempeño de las atribuciones de recaudación de contribuciones, tanto de las retenidas por conceptos de impuestos federales (Impuesto Sobre la Renta sobre sueldos y salarios), como las propias (impuestos, derechos, contribuciones de mejora, aprovechamientos, etc.).

Baste señalar que la recaudación que los entes públicos municipales realice impacta las formulas de los Fondos Federales, Fondo General de Participaciones, Fondo de Fiscalización y Recaudación y Fondo de Fomento Municipal, permitiendo que, a mayor cantidad de contribuciones recaudadas, mayor será el importe que por dichos Fondos Federales se entregue al Municipio.

En este orden de ideas, la Auditoría Superior del Estado les exhorta a realizar acciones tendientes a incrementar el importe que por impuesto predial corresponde al Municipio, ajustados permanentemente al marco legal aplicable.

Así pues, a partir de la reforma al segundo párrafo de la fracción IV del artículo 115, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en 1999, en relación con el artículo quinto transitorio del DECRETO por el que se declara reformado y adicionado el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 23 de diciembre de 1999, los municipios están obligados a equiparar los valores catastrales a valores de mercado y si bien en el Estado el 52.59% de los Municipios ha dado cumplimiento al mandato constitucional aún existen Municipios que no están acatando la disposición Federal, lo que afecta su Hacienda Pública.

Adicional a lo anterior, la recaudación del impuesto predial se ve afectada por el rezago en los registros catastrales y la omisión en la conciliación con las licencias de construcción expedidas por la Dirección de Obras Públicas (o sus equivalentes), así como la falta de verificación física de predios rústicos y urbanos.

Derivado de lo antes expuesto se recomienda a las Administraciones Municipales realicen acciones tendientes a mejorar la recaudación del impuesto predial, dentro de las cuales, de manera enunciativa más no limitativa, se presentan las siguientes:

1. Realizar el cobro del Impuesto Predial actualizando los valores catastrales a los valores de mercado de la propiedad inmobiliaria.
2. Realizar acciones para abatir la morosidad en el pago del impuesto predial, aplicando los procedimientos administrativos de ejecución hasta su conclusión.
3. Diversificar las formas de pago, considerando que cada pago debe tener una clave o número que permita la pronta identificación y rastreo del mismo, para su debida descarga en el sistema de recaudación y facilite su registro contable.
4. Realizar cruces de información entre tesorería y catastro.
5. Implementar procedimientos, autorizados por el Cabildo y contemplar en los Reglamentos Internos que correspondan, que la Dirección de Obras Públicas informen al Catastro Municipal la expedición de licencias de construcción y la verificación de las obras una vez concluidas mediante sus supervisores, con el objetivo de actualizar los metros cuadrados construidos y se vea incrementado los ingresos mediante el cobro legal y justo de dicho impuesto. O por lo menos realizar cruces de información con las áreas del municipio encargadas de la expedición de licencias de construcción.
6. Prever "candados", para que, quienes soliciten licencia de construcción, acrediten el pago del impuesto predial del último ejercicio y la legal propiedad del inmueble.
7. Realizar verificaciones físicas de predios rústicos y urbanos, para constatar la ubicación, características, valores de terreno, construcción, instalaciones especiales, así como información de los propietarios y poseedores, actualizando el catastro municipal.
8. Realizar las acciones para actualizar su sistema de recaudación, previendo que este:
  - Genere información actualizada y confiable que permita tener un control adecuado
  - Emita reportes para identificar el rezago del impuesto predial por ejercicio fiscal
  - Prevea el registro y control de las gestiones de cobro las cuales deberán estar físicamente en el expediente de cada uno de los contribuyentes.
  - Considerar medidas de seguridad de información con la finalidad de evitar la pérdida de ésta por bajas de energía, apagones u otra circunstancia fortuita, generando respaldos u otro medio para salvaguardar la información.
9. Realizar las gestiones de cobro al amparo del procedimiento administrativo de ejecución previsto en el Código Fiscal del Estado de Zacatecas y sus Municipios, para aquellas obligaciones que se encuentren próximas a caducar y, las demás que sean susceptibles de recaudación de conformidad con los plazos establecidos en el marco legal de la materia, ya que de NO hacerlo pueden incurrir en faltas graves, al no ejercer sus atribuciones y esto cause un perjuicio al erario municipal.
10. Se recomienda efectuar convenios con la Secretaría de Finanzas del Estado u otras instituciones públicas que le permitan actualizar el catastro municipal,

Es importante destacar que la Ley de Coordinación Fiscal en su artículo 37 se señala que el Fondo de Aportaciones para el Fortalecimiento de los Municipios y de las Demarcaciones Territoriales del Distrito Federal (Fondo IV), se destinara a la satisfacción de sus requerimientos, dando prioridad entre otros, a la modernización de los sistemas de recaudación locales.

De acuerdo a todo lo anterior la Auditoría Superior del Estado, en la fiscalización a los recursos públicos municipales administrados por usted, verificará, entre otros aspectos, el cumplimiento a las obligaciones y recomendaciones que en el presente documento se hacen de su conocimiento y, en su caso, realizará las observaciones que conforme a derecho correspondan, por lo que se le invita a dejar debidamente documentada la evidencia de las acciones que realice.

Sin otro particular por el momento, me despido de usted enviándole un cordial saludo.

**Atentamente**

**Auditor Superior del Estado**



**L.C. Raúl Brito Berumen**

- C.c.p. M. I. Ricardo Olivares Sánchez, Secretario de Finanzas y Presidente del CACEZAC – Para su conocimiento y efectos
- C.c.p. L.E Juan Carlos López Elías, Subsecretario de Ingresos de la SEFIN – Para su conocimiento y efectos
- C.c.p.M.A. Norma Alejandra Sánchez García, Directora de Contabilidad de la SEFIN y Secretaria Técnica del CACEZAC – Para su conocimiento
- C.c.p. L.D. Ana María Mata López, Auditora Especial “B” – En seguimiento a su instrucción
- C.c.p. Ing. y D.A.P. Javier Alberto Díaz Martínez, Auditor Especial “A” – Para su conocimiento
- C.c.p.- Expediente.
- C.c.p. Minutario General de la Auditoría Superior del Estado – Para su conocimiento

LIC'AMM/LC'ACC / LC'KICI