

CONTRIBUCIONES A LA PROPIEDAD INMOBILIARIA

IMPUESTO PREDIAL Y TRASLADO DE DOMINIO
BANOBRAS – MUNICIPIO



HACIENDA
SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO

BANOB**BRAS**
BANCO NACIONAL DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS S.N.C.



90 ANIVERSARIO
Financiamiento para el Bienestar



2023
AÑO DE
Francisco
VILLA
EL REVOLUCIONARIO DEL PUEBLO

ORDEN DEL DÍA

I. CURSO A FUNCIONARIOS EN MATERIA
CATASTRAL-FISCAL

II. ASESORÍA PARA LA RECUPERACIÓN DE
CARTERA VENCIDA



I. CURSO A FUNCIONARIOS EN MATERIA CATASTRAL-FISCAL

ÍNDICE

1ª ETAPA: CAPACITACIÓN

2ª ETAPA: REVISIÓN DEL PLAN DE TRABAJO

3ª ETAPA: SEGUIMIENTO DEL PLAN DE TRABAJO

I. CURSO A FUNCIONARIOS EN MATERIA CATASTRAL-FISCAL

1 Etapa: Capacitación

Objetivo:

Fortalecer los ingresos propios de la hacienda pública municipal, mediante la recuperación de la cartera vencida de grandes adeudos de inmuebles de uso no habitacional.

Dirigido a funcionarios de Tesorería, Ingresos, Cobranza Coactiva, Jurídico, Desarrollo Urbano y Catastro.

¿Cómo se otorga?

A través de 3 sesiones virtuales o en su caso, 2 sesiones presenciales.

Ejercicio práctico:

Elaboración de un **Plan de Trabajo** que contiene las acciones y actividades a ejecutar.

Enfoque:

Reducir la morosidad, debido a que los municipios han presentado incrementos hasta en un 60% de cartera vencida.

I. CURSO A FUNCIONARIOS EN MATERIA CATASTRAL-FISCAL



Principales acciones:

- Actualización y depuración de padrones (contribuyentes morosos y compra-venta).
- Mantenimiento continuo.
- Vinculación de padrones.
- Acciones de fiscalización.
- Implementación de un sistema de gestión catastral.



Requisitos:

- Preferentemente municipios con menos de 20 mil cuentas catastrales y considerados de alta y muy alta marginación.
- Presentar solicitud firmada por el presidente municipal.



CLAVE CATASTRAL	NOMBRE DEL CONTRIBUYENTE	DOMICILIO DEL PREDIO	IMPORTE RECAUDADO EN EL MES	SALDO AL CORTE DEL MES
U000001	BALDERAS ALVAREZ LIDUVINA	CALLE PROGRESO S/N COL. MIRADOR		\$723.26
U000002	CAMARGO RIVERA HOMERO Y PABLO	FRACC. LAS AGUILAS S/N FRACC. LAS AGUILAS		\$7,559.48
U000003	SANCHEZ ZUÑIGA ROSA MARIA	AV. MIRADOR S/N COL. MIRADOR		\$1,218.13
U000004	SANCHEZ HANNON MA. GUADALUPE	SIN NOMBRE S/N EL ABRA O SAN FELIPE		\$41,246.00
U000005	GONZALEZ WELCH NINA	AV. MIRADOR 207 COL. MIRADOR		\$1,654.17
U000006	CAMARGO RIVERA HOMERO Y PABLO	FRACC. LAS AGUILAS 1,2,3,4,5,6,13 AL 18 S/N FRACC. LAS AGUILAS		\$7,510.61
U000007	NALES CASTRILLON RAUL	AV. VERACRUZ S/N COL. MIRADOR		
U000008	GOMEZ VALLE GABRIELA, TORRE GOMEZ PAOLA Y EDUARDO	AV. TAMUIN S/N COL. MIRADOR		\$338.54
U000009	DURAN DE TORRE MARIA ANTONIETA, GIUSEPPE ANTONIO TO	AV. CENTRAL S/N COL. MIRADOR		\$2,200.81
U000010	ENRIQUE ADAME ROSA MARIA	MUNICIPIO DE VALLES MUNICIPIO DE VALLES		\$8,705.00
U000011	ABUD MADRID MARY TERE Y ABUD MADRID JOSE RODRIGO	AV. VALLES S/N COL. MIRADOR		\$483.44
U000012	ALMAGUER RODRIGUEZ GUILLERMO	AV. VALLES S/N COL. MIRADOR		\$374.78
U000013	PORTILLA GONZALEZ MARTHA ELENA	MONTERREY S/N COL. MIRADOR		\$521.43

I. CURSO A FUNCIONARIOS EN MATERIA CATASTRAL-FISCAL

ACCIONES A CORTO PLAZO PARA INCREMENTAR LA RECAUDACIÓN

i) Actualización y depuración de padrones.

- Depurar el padrón fiscal para identificar contribuyentes morosos.
- Identificar registros que hayan causado baja en la contribución.
- Registros de compra venta más altos.

ii) Mantenimiento continuo del catastro.

- Actualización de licencias autorizadas con mayor superficie.
- Programa de actualización en zonas de mayor desarrollo inmobiliario.
- Procesos de actualización visual en campo.

iii) Vinculación de padrones (catastral-fiscal).

- Vinculación de datos registrados entre padrones.
- Identificar diferencias y proponer vinculación automatizada y periódica.

I. CURSO A FUNCIONARIOS EN MATERIA CATASTRAL-FISCAL

ACCIONES A CORTO PLAZO PARA INCREMENTAR LA RECAUDACIÓN

iv) Acciones de fiscalización para la recuperación de adeudos.

- Elaboración de formatos y documentos (citatorio, determinante fiscal), a fin de establecer el cobro coactivo.
- Área de atención y cobro a contribuyentes morosos.

v) Mejora y/o implementación de un sistema de gestión catastral.

- implementar un sistema para dar seguimiento a los movimientos realizados a los padrones (trazabilidad).
- Registro y seguimiento automatizado de los pagos.

I. CURSO A FUNCIONARIOS EN MATERIA CATASTRAL-FISCAL

2 Etapa: Revisión

3 Etapa: Seguimiento

Objetivo:

Revisar y dar seguimiento al **Plan de Trabajo**, a fin de identificar las acciones que permitan lograr el fortalecimiento de la hacienda pública, en el corto plazo.

¿Cómo se otorga?

A través de 3 sesiones para revisión y 3 sesiones para seguimiento, ambas virtuales, posteriores a la capacitación.

En que consiste:

Los funcionarios que finalizaron la capacitación exponen su **Plan de Trabajo**.

Los expositores recomiendan algunos cambios al plan de trabajo y verifican que contenga los beneficios para ser presentado al Presidente Municipal y/o Tesorero.

Asesoría durante la ejecución del Plan de Trabajo:

Se brinda acompañamiento durante 6 meses, mediante sesiones virtuales y presenciales, previa solicitud firmada por el presidente municipal.

II. ASESORÍA PARA LA RECUPERACIÓN DE CARTERA VENCIDA

OBJETIVO GENERAL

A través de la asesoría de Banobras se busca:

Lograr en el corto plazo la recuperación de grandes adeudos de impuesto predial y traslado de dominio (ISAI), e incrementar la emisión-facturación del impuesto predial.

II. ASESORÍA PARA LA RECUPERACIÓN DE CARTERA VENCIDA

PREMISA FUNDAMENTAL

- ✓ Las áreas de la Tesorería (Catastro, Ingresos, Cobranza, Desarrollo Urbano e Informática) con recursos humanos, técnicos y financieros limitados.
- ✓ Acciones de cobranza generalizadas, y una política “agresiva” de actualización de tasas y tarifas, pueden tener un impacto político adverso.
- ✓ Aplicar la recuperación de cartera vencida a grandes deudores (uso no habitacional) es una acción administrativa, técnica y políticamente factible en el corto plazo.

II. ASESORÍA PARA LA RECUPERACIÓN DE CARTERA VENCIDA

ÍNDICE

II.1 ACCIONES A CORTO PLAZO

II.2 RESULTADOS ESPERADOS

II.3 ACCIONES A MEDIANO PLAZO

II. ASESORÍA PARA LA RECUPERACIÓN DE CARTERA VENCIDA

II.1 ACCIONES A CORTO PLAZO

Requisitos:

1. Conformar un **Grupo de Trabajo** con **personal de confianza** del Municipio (Tesorería con áreas de ingresos, cobranza, jurídica y Desarrollo Urbano con área de Catastro), con atribuciones de toma de decisiones (Directores, Subdirectores, etc.). Recomendable la participación de personal del Organismo Operador de Agua, con el fin de intercambiar información.
2. Brigada de confianza, para las visitas a los inmuebles, deberá participar personal operativo o brigadas de campo **“confiables”**.

II. ASESORÍA PARA LA RECUPERACIÓN DE CARTERA VENCIDA

II.1 ACCIONES A CORTO PLAZO

Requisitos:

3. Que el **Grupo de Trabajo** se reúna semanalmente para cuantificar avances en la recuperación de cartera vencida (Banobras ofrece coordinar estas reuniones).
4. Celebrar reuniones mensuales de seguimiento o en cualquier momento si la situación lo amerita, con el Presidente Municipal.
5. Se recomienda implementar un programa de condonación de multas y recargos (no necesario).

II. ASESORÍA PARA LA RECUPERACIÓN DE CARTERA VENCIDA

II.1 ACCIONES A CORTO PLAZO

Plazo: En un plazo de 6 meses, ejecutar de manera efectiva al menos 100-200 acciones de cobro a grandes deudores (no habitacional).

Procedimiento:

1. Integrar y organizar el personal de confianza y operativo que intervendrá en todo el proceso de cobranza coactiva.
2. Identificar los registros: *a)* con mayores adeudos, *b)* con disminución en la emisión-facturación, *c)* de compra venta más altos, *d)* licencias de construcción y, *e)* casos de inmuebles especiales.
3. Analizar y revisar en gabinete y campo los registros identificados.

II. ASESORÍA PARA LA RECUPERACIÓN DE CARTERA VENCIDA

II.1 ACCIONES A CORTO PLAZO

Procedimiento:

4. Definición de las acciones de cobranza coactiva de acuerdo a monto, antecedentes, uso, etc.

a) Carta invitación.

d) Inscribir en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio los créditos fiscales de los contribuyentes morosos (Apoyo del Gobierno Estatal).

b) Requerimiento de pago.

e) Auditorías a los contribuyentes morosos (Apoyo del Gobierno Estatal).

c) Procedimiento Administrativo de Ejecución (PAE).

f) Valorar la ejecución del proceso de embargo.

5. El Presidente y Tesorero, deberán estar informados de avances, retrasos y negligencias. La no aplicación de acciones correctivas compromete el éxito de la Asesoría.

II. ASESORÍA PARA LA RECUPERACIÓN DE CARTERA VENCIDA

II.2 RESULTADOS ESPERADOS

Resultados:

- ✓ Incremento en la recaudación en el corto plazo de impuesto predial y traslado de dominio.
- ✓ Actualización del padrón de grandes deudores (no habitacional).
- ✓ Establecimiento de procedimientos más efectivos de recaudación de la Tesorería con información proporcionada por las diversas áreas del Municipio.
- ✓ Contención y reducción de malas prácticas.

II. ASESORÍA PARA LA RECUPERACIÓN DE CARTERA VENCIDA

II.2 RESULTADOS ESPERADOS

Condiciones de Éxito:

1. Decisión del Municipio para llevar a cabo acciones de cobranza coactiva a los grandes deudores de predial.
2. Estrategia **liderada por el Presidente o Tesorero** y la participación de las áreas que conforman el **Grupo de Trabajo**.
3. Voluntad del Presidente de ejecutar la estrategia propuesta aplicando acciones correctivas cuando sean necesarias.
4. Participación permanente de Banobras y el Gobierno Estatal en la ejecución de la estrategia de recuperación de adeudos.

II. ASESORÍA PARA LA RECUPERACIÓN DE CARTERA VENCIDA

II.3 ACCIONES A MEDIANO PLAZO

Actualización de Valores Unitarios, Tasas y Tarifas:

1. Tabla de Valores Unitarios de Suelo: Creación de sectores catastrales, áreas homogéneas o áreas de valor y en su caso, división de los existentes.
2. Tabla de Valores Unitarios de Construcción: análisis de tipos de construcción para crear las clases (baja, mediana y alta)
3. Asesoría de Banobras y del Gobierno Estatal en el análisis de las tasas y tarifas de predial y traslado de dominio, definiendo su progresividad óptima.
4. Apoyo para gestionar ante el Congreso del Estado las propuestas de actualización de tasas y tarifas.

EQUIPO DE ASISTENCIA TÉCNICA

Mtro. Antonio García Carreño

Director General Adjunto de Financiamiento y Asistencia Técnica a Gobiernos

- Subtesorero de Catastro – CDMX.
- Director Ejecutivo del SACMEX – CDMX.
- Gerente de Asistencia Técnica – BANOBRAS.
- DGA de la Dirección de Negocios. - BANOBRAS.

Mtra. Karla López Lovera

Subdirectora de Asistencia Técnica

17 años de experiencia en el Servicio de Administración Tributaria

- Administradora de Supervisión y Operación de las Administraciones a nivel nacional.
- Administradora en la Oficina de Piedras Negras Coahuila.
- Subadministradora en la Oficina de Querétaro.

Lic. Carlos David Roldán Juárez

Gerente de Asistencia Técnica

6 años de experiencia en la Secretaría de Finanzas CDMX y 13 años en Banobras

- Área de informática en la Secretaría de Finanzas de la CDMX.
- Coordinación de Programas de asistencia técnica.
- Programa de Modernización Catastral.

Lic. Pablo Flores Miron

Subgerente de Asistencia Técnica 1

25 años de experiencia en la Secretaría de Finanzas CDMX

- Tarifas de impuesto predial.
- Sistematización: elaboración del sistema de cobro.
- Cartografía: actualización de predios de la CDMX.
- Administración Tributaria.

GRACIAS

Contacto: Pablo Flores Mirón

 BanobrasMX  @Banobras_mx  banobras_mx  BanobrasMexico  Banobras
[gob.mx/banobras](https://www.gob.mx/banobras)

Correos:

pablo.flores@banobras.gob.mx
tahimi.avila@banobras.gob.mx
francisco.castrejon@banobras.gob.mx

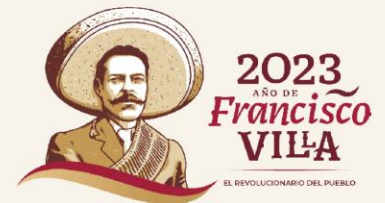


HACIENDA
SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO

BANOBRAS
BANCO NACIONAL DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS S.N.C.



90 ANIVERSARIO
Financiamiento para el Bienestar





ANEXOS

DESARROLLO DE LAS ACCIONES EN EL CORTO PLAZO

Acción i) Actualización y depuración de padrones

Ejemplo de un padrón con clave catastral sin la composición establecida por el INEGI:

CLAVE CATASTRAL	NOMBRE DEL CONTRIBUYENTE	DOMICILIO DEL PREDIO	IMPORTE RECAUDADO EN EL MES	SALDO AL CORTE DEL MES
U000001	BALDERAS ALVAREZ LIDUVINA	CALLE PROGRESO S/N COL. MIRADOR		\$723.26
U000002	CAMARGO RIVERA HOMERO Y PABLO	FRACC. LAS AGUILAS S/N FRACC. LAS AGUILAS		\$7,559.48
U000003	SANCHEZ ZUÑIGA ROSA MARIA	AV. MIRADOR S/N COL. MIRADOR		\$1,218.13
U000004	SANCHEZ HANNON MA. GUADALUPE	SIN NOMBRE S/N EL ABRA O SAN FELIPE		\$41,246.00
U000005	GONZALEZ WELCH NINA	AV. MIRADOR 207 COL. MIRADOR		\$1,654.17
U000006	CAMARGO RIVERA HOMERO Y PABLO	FRACC. LAS AGUILAS 1,2,3,4,5,6,13 AL 18 S/N FRACC. LAS AGUILAS		\$7,510.61
U000007	NALES CASTRILLON RAUL	AV. VERACRUZ S/N COL. MIRADOR		
U000008	GOMEZ VALLE GABRIELA, TORRE GOMEZ PAOLA Y EDUARDO	AV. TAMUIN S/N COL. MIRADOR		\$338.54
U000009	DURAN DE TORRE MARIA ANTONIETA, GIUSEPPE ANTONIO TO	AV. CENTRAL S/N COL. MIRADOR		\$2,200.81
U000010	ENRIQUE ADAME ROSA MARIA	MUNICIPIO DE XXXXX MUNICIPIO DE XXXXX		\$8,705.00

DESARROLLO DE LAS ACCIONES EN EL CORTO PLAZO

Acción i) Actualización y depuración de padrones

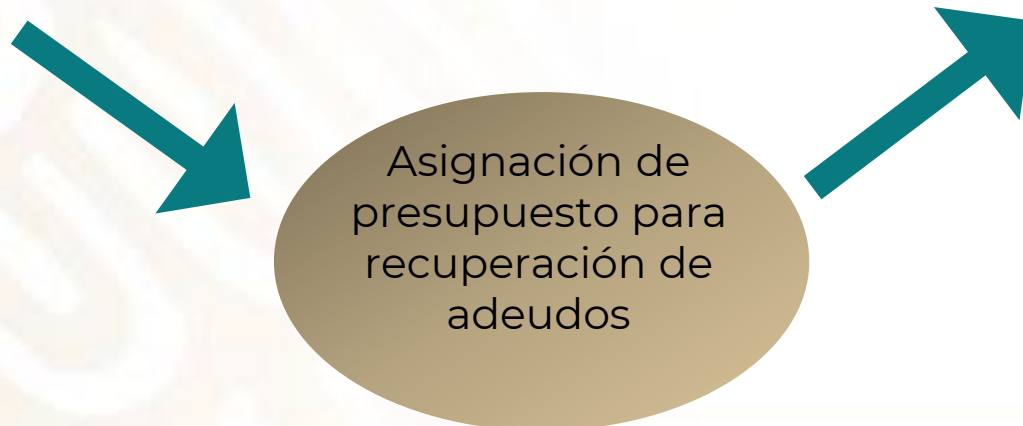
La depuración del padrón nos permite definir:

- El total de contribuyentes registrados.
- ¿Cuántos contribuyentes son morosos?
- Registros a la baja en la contribución,
- Registros de licencias de mayor superficie.
- Registros de compra venta más altos.
- Monto y periodo de los adeudos.

Acción iv) Acciones de fiscalización para la recuperación de adeudos

Insumos a proporcionar por el área de Catastro:

- Relación de contribuyentes morosos.
- Registros a la baja en la contribución.
- Registros de licencias de mayor superficie.
- Registros de compra venta más altos.
- Plan de trabajo por zonas.
- Elaboración de comunicados.
- Elaboración de cédulas de notificación.



DESARROLLO DE LAS ACCIONES EN EL CORTO PLAZO

Acción iii) Vinculación de padrones

Acción vii) Implementación de un sistema de información territorial

Padrón catastral y cartográfico:

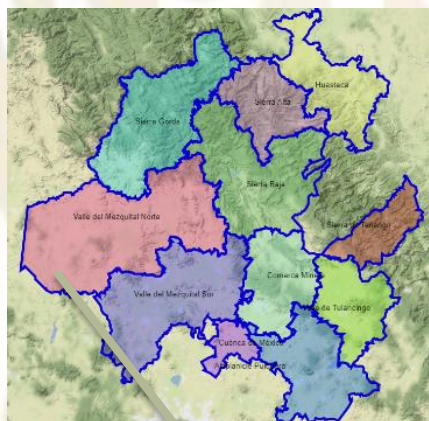
CLAVE CATASTRAL	NOMBRE DEL CONTRIBUYENTE	DOMICILIO DEL PREDIO	IMPORTE RECAUDADO EN EL MES	SALDO AL CORTE DEL MES
U000001	BALDERAS ALVAREZ LIDUVINA	CALLE PROGRESO S/N COL. MIRADOR		\$723.26
U000002	CAMARGO RIVERA HOMERO Y PABLO	FRACC. LAS AGUILAS S/N		\$7,559.48
U000003	SANCHEZ ZUÑIGA ROSA MARIA	FRACC. LAS AGUILAS		
U000004	SANCHEZ HANNON MA. GUADALUPE	AV. MIRADOR S/N COL. MIRADOR		\$1,218.13
U000005	GONZALEZ WELCH NINA	SIN NOMBRE S/N EL ABRA O SAN FELIPE		\$41,246.00
U000006	CAMARGO RIVERA HOMERO Y PABLO	AV. MIRADOR 207 COL. MIRADOR		\$1,654.17
U000007	NALES CASTRILLON RAUL	FRACC. LAS AGUILAS 1,2,3,4,5,6,13 AL 18 S/N		\$7,510.61
U000008	GOMEZ VALLE GABRIELA, TORRE GOMEZ PAOLA Y EDUARDO	FRACC. LAS AGUILAS		
U000009	DURAN DE TORRE MARIA ANTONIETA, GIUSEPPE ANTONIO TO	AV. VERACRUZ S/N COL. MIRADOR		
U000010	ENRIQUE ADAME ROSA MARIA	MUNICIPIO DE VALLES		\$338.54
U000011	ABUD MADRID MARY TERE Y ABUD MADRID JOSE RODRIGO	MUNICIPIO DE VALLES		\$2,200.81
U000012	ALMAGUER RODRIGUEZ GUILLERMO	AV. VALLES S/N COL. MIRADOR		\$8,705.00
U000013	PORTILLA GONZALEZ MARTHA ELENA	AV. VALLES S/N COL. MIRADOR		\$483.44
		MONTERREY S/N COL. MIRADOR		\$374.78
				\$521.43



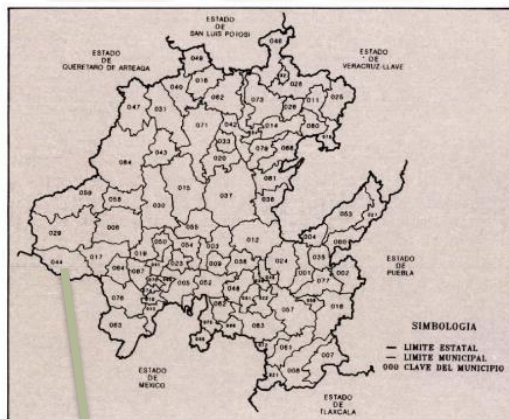
DESARROLLO DE LAS ACCIONES EN EL CORTO PLAZO

Composición de la clave catastral establecida por el INEGI:

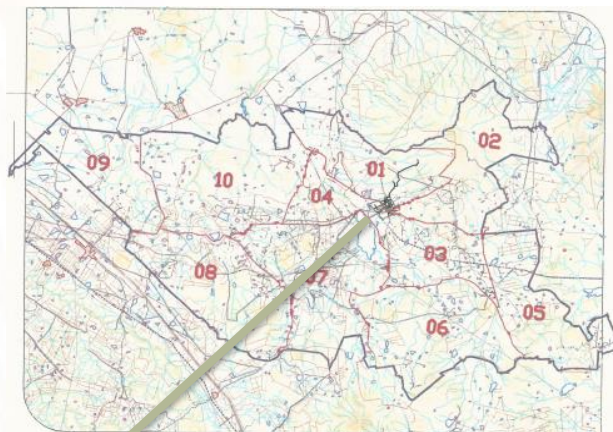
Regiones Culturales



Marco Jurídico Vigente



Zonas Catastrales



Comunidades o Localidades



ESTADO	REGIÓN CATASTRAL	MUNICIPIO	ZONA CATASTRAL	LOCALIDAD	SECTOR CATASTRAL	MANZANA	PREDIO	CONDominio	
								EDIFICIO	UNIDAD
2	3	3	2	4	3	3	5	2	4
13	010	044	01	0001	001	001	00001	00	0000

DESARROLLO DE LAS ACCIONES EN EL CORTO PLAZO

Composición de la clave catastral establecida por el INEGI:

Son responsabilidades del área de catastro: la delimitación geográfica de localidades o comunidades, sectores catastrales, asignación de números de manzana, predio y condominio.

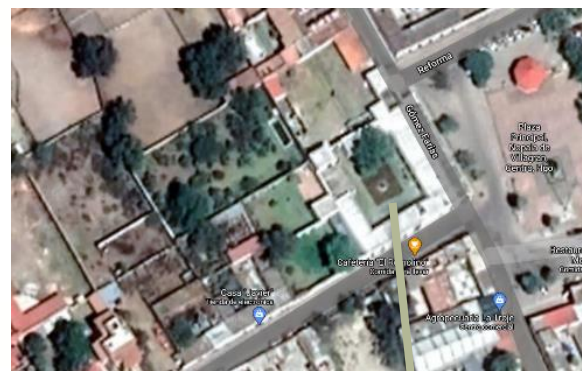
Sectores catastrales de las zonas urbanas



Delimitación de Manzanas y asignación de número



Delimitación de predios y asignación de número



Asignación de número a cada unidad de los fraccionamientos

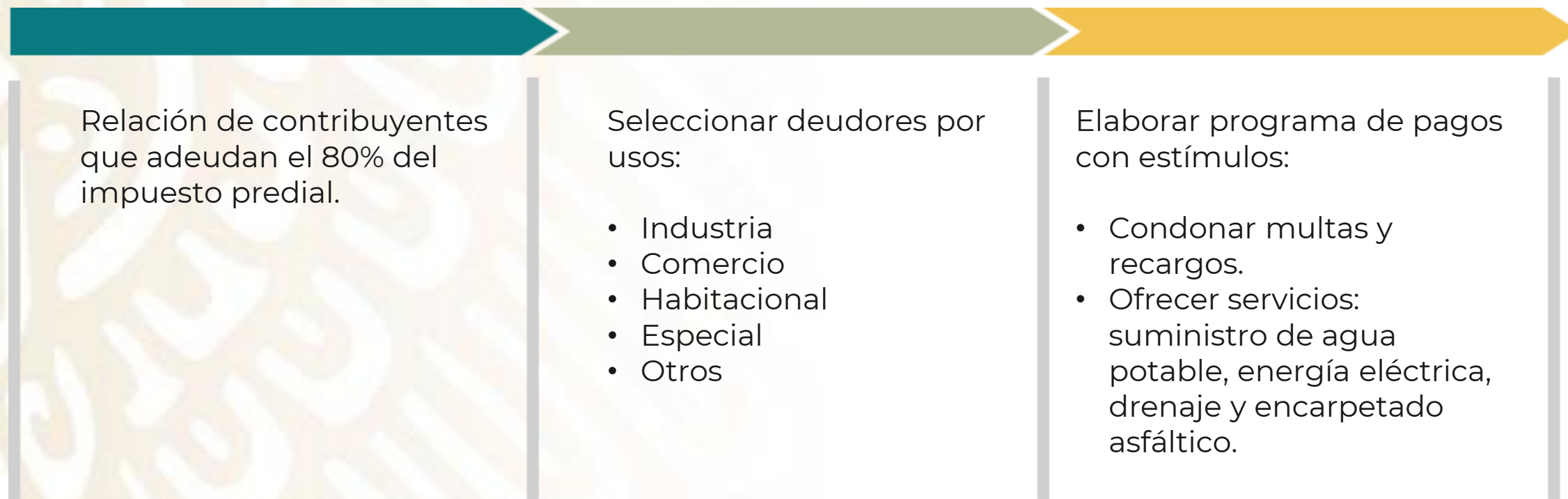


ESTADO	REGIÓN CATASTRAL	MUNICIPIO	ZONA CATASTRAL	LOCALIDAD	SECTOR CATASTRAL	MANZANA	PREDIO	CONDOMINIO	
								EDIFICIO	UNIDAD
2	3	3	2	4	3	3	5	2	4
13	010	044	01	0001	001	001	00001	00	0000



Acción iv) Acciones de fiscalización para la recuperación de adeudos

Plan de trabajo de grandes contribuyentes:



Acción iv) Acciones de fiscalización para la recuperación de adeudos

