



"2025. Bicentenario de la Vida Municipal del Estado de México"

H. AYUNTAMIENTO DE TEPETLAOXTOC, ESTADO DE MÉXICO
ADMINISTRACIÓN 2025-2027

MANUAL DE ORGANIZACIÓN DE LA SUBDIRECCIÓN DE PREDIAL DE TEPETLAOXTOC, ESTADO DE MÉXICO.

AGOSTO DEL 2025





© Ayuntamiento de Tepetlaoxtoc, 2025-2027
Manual de Organización de la Subdirección de Predial.
Plaza Principal, Sin Número, Colonia Centro,
Municipio de Tepetlaoxtoc, Estado de México, C.P. 56070.
Agosto de 2025
Impreso y elaborado por la Subdirección de Predial, en
Tepetlaoxtoc, Estado de México
Se autoriza la reproducción total o parcial de
este documento, siempre y cuando se otorgue
el crédito correspondiente a la fuente.



ÍNDICE

PRESENTACIÓN	3
ANTECEDENTES.....	4
MARCO JURÍDICO ADMINISTRATIVO	5
ATRIBUCIONES.....	6
OBJETO SOCIAL, VISIÓN Y VALORES ORGANIZACIONALES.....	9
ESTRUCTURA ORGÁNICA	10
ORGANIGRAMA.....	10
OBJETIVO Y FUNCIONES POR UNIDAD ADMINISTRATIVA	11
DIRECTORIO.....	12
VALIDACIÓN.....	13
HOJA DE ACTUALIZACIÓN	14



PRESENTACIÓN

El presente Manual de Organización de la Subdirección de Predial tiene como objetivo fundamental establecer, de manera clara y documentada, los propósitos institucionales, funciones, responsabilidades y estructura organizacional que permiten el adecuado funcionamiento de esta área, considerada estratégica para la administración pública municipal de Tepetlaoxtoc.

En un contexto de fortalecimiento de la hacienda pública local, la correcta operación del sistema de catastro y la gestión eficiente del impuesto predial son elementos esenciales para garantizar la recaudación de recursos propios, los cuales permiten atender de forma oportuna las necesidades de la población. Por esta razón, resulta imprescindible contar con una herramienta técnica y normativa que defina los principios operativos, delimite funciones y contribuya al fortalecimiento de la gestión administrativa de esta subdirección.

Este manual responde a la necesidad de brindar un servicio profesional de calidad a la ciudadanía, mediante la orientación adecuada y la atención oportuna a las consultas relacionadas con el estado catastral y fiscal de los predios ubicados en el municipio. Para lograrlo, se considera como base la información contenida en los antecedentes documentales del archivo físico y digital, así como en el sistema informático de la propia subdirección.

La Subdirección de Predial tiene como función sustantiva ofrecer al contribuyente asesoría y atención inmediata, con base en información confiable y actualizada. Este servicio se sustenta en los principios de profesionalismo, agilidad, transparencia y responsabilidad institucional, con el propósito de facilitar el cumplimiento voluntario de las obligaciones fiscales y fomentar la cultura contributiva en el municipio.

Con la implementación de este documento se busca optimizar la operatividad interna, mejorar los tiempos de respuesta en trámites, elevar la satisfacción ciudadana, reducir los errores administrativos y contribuir a la rendición de cuentas. Asimismo, se espera impulsar la modernización del padrón catastral y el fortalecimiento de los ingresos propios del municipio.

Este manual es, en suma, una herramienta de gestión institucional que consolida la profesionalización del servicio público en Tepetlaoxtoc, alineada con los principios de legalidad, eficiencia y servicio a la ciudadanía que caracterizan a esta administración municipal.



ANTECEDENTES

La evolución de la función de gestión del impuesto predial en el Municipio de Tepetlaoxtoc evidenció un fortalecimiento progresivo de sus capacidades institucionales para administrar y recaudar este gravamen de manera eficiente, transparente y en estricto apego a los marcos normativos y de política fiscal vigentes.

Entre los años 2019 y 2024, que comprendieron dos administraciones municipales, el Bando Municipal de Gobierno dispuso que el área encargada del predial estuviera adscrita de manera orgánica a la Tesorería Municipal. Durante este periodo, dicha área asumió la responsabilidad de realizar los trámites y servicios relacionados con el impuesto predial urbano y rústico, conforme a lo establecido en los artículos 107 al 117 del Código Financiero del Estado de México y Municipios. Asimismo, tuvo a su cargo el cálculo y liquidación de la recaudación, así como la determinación y liquidación de los impuestos generados por adquisiciones y otras operaciones traslativas de dominio de inmuebles ubicados en el municipio, en apego a lo dispuesto en los artículos 113 al 117 del mismo ordenamiento.

En la administración 2025-2027, y en el marco de un proceso de mejora continua institucional, se produjo un cambio estructural significativo con la creación de la Subdirección de Predial como instancia especializada para conducir de manera integral la gestión y recaudación de este impuesto. Su establecimiento y atribuciones quedaron definidas en los artículos 74, 75 y 76 del Bando de Gobierno del Municipio de Tepetlaoxtoc 2025, que le confirieron, entre otras funciones: realizar los trámites y servicios vinculados con el impuesto predial urbano y rústico; calcular y liquidar los impuestos derivados de adquisiciones y demás operaciones traslativas de dominio; gestionar el cobro del impuesto predial, traslados de dominio, certificaciones de no adeudo y de aportación a mejoras, así como expedir copias certificadas de expedientes; todo ello en estricto cumplimiento de los requisitos legales aplicables y, en su caso, con la intervención de autoridades auxiliares y colindantes. Asimismo, se estableció que los trámites únicamente podrían ser solicitados por los propietarios de los inmuebles o por sus apoderados legalmente acreditados.

La formalización de la Subdirección de Predial representó un avance decisivo hacia una administración tributaria municipal más eficiente, moderna y cercana a la ciudadanía, fortaleciendo la coordinación interinstitucional y fomentando una cultura contributiva orientada a favorecer el desarrollo sostenible de Tepetlaoxtoc.





MARCO JURÍDICO ADMINISTRATIVO

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Diario Oficial de la Federación, 5 de febrero de 1917, y sus reformas y adiciones.

Constitución del Estado Libre y Soberano de México. Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno” del Estado de México, 10 de noviembre de 1917, y sus reformas y adiciones.

Código Financiero del Estado de México y Municipios. Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno” del Estado de México, 9 de marzo de 1993 y sus reformas y adiciones.

Ley de Ingresos de los Municipios del Estado de México para el ejercicio fiscal 2025. Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno” del Estado de México, 20 de diciembre de 2024

Ley Orgánica Municipal del Estado de México. Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno” del Estado de México, 2 de marzo de 1993, y sus reformas y adiciones.

Bando de Gobierno del Municipio de Tepetlaoxtoc 2025. Periódico Oficial “Gaceta del Gobierno” del Estado de México, 5 de febrero de 2025.



ATRIBUCIONES

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

Título Quinto

De los Estados de la Federación y de la Ciudad de México

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

- 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:
- 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.
 - Las participaciones federales, que serán cubiertas por la Federación a los Municipios con arreglo a las bases, montos y plazos que anualmente se determinen por las Legislaturas de los Estados.
 - Los ingresos derivados de la prestación de servicios públicos a su cargo.

Las leyes federales no limitarán la facultad de los Estados para establecer las contribuciones a que se refieren los incisos a) y c), ni concederán exenciones en relación con las mismas. Las leyes estatales no establecerán exenciones o subsidios en favor de persona o institución alguna respecto de dichas contribuciones. Sólo estarán exentos los bienes de dominio público de la Federación, de las entidades federativas o los Municipios, salvo que tales bienes sean utilizados por entidades paraestatales o por particulares, bajo cualquier título, para fines administrativos o propósitos distintos a los de su objeto público.

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.

Las legislaturas de los Estados aprobarán las leyes de ingresos de los municipios, revisarán y fiscalizarán sus cuentas públicas. Los presupuestos de egresos serán aprobados por los ayuntamientos con base en sus ingresos disponibles, y deberán incluir en los mismos, los tabuladores desglosados de las remuneraciones que perciban los servidores públicos municipales, sujetándose a lo dispuesto en el artículo 127 de esta Constitución.

Los recursos que integran la hacienda municipal serán ejercidos en forma directa por los ayuntamientos, o bien, por quien ellos autoricen, conforme a la ley;

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MÉXICO



TÍTULO QUINTO
Del Poder Público Municipal
CAPÍTULO TERCERO
De las Atribuciones de los Ayuntamientos

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;
- II. Las participaciones federales que serán cubiertas por la Federación a los municipios, con arreglo a las bases, montos y plazos que anualmente determine la Legislatura;
- III. Los ingresos derivados de la prestación de los servicios públicos a su cargo.

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.

Los Ayuntamientos podrán celebrar sesiones extraordinarias de cabildo cuando la Ley de ingresos aprobada por la Legislatura, implique adecuaciones a su Presupuesto de Egresos, así como por la asignación de las participaciones y aportaciones federales y estatales. Estas sesiones tendrán como único objeto concordar con el Presupuesto de Egresos. La Presidenta o el Presidente Municipal, promulgará y publicará el Presupuesto de Egresos Municipal, a más tardar el día 25 de febrero de cada año debiendo enviarlo al Órgano Superior de Fiscalización en la misma fecha.

El Presupuesto deberá incluir los tabuladores desglosados de las remuneraciones que perciban las y los servidores públicos municipales, sujetándose a lo dispuesto en el artículo 147 de esta Constitución.

Los recursos que integran la hacienda municipal serán ejercidos en forma directa por los ayuntamientos, o por quien ellos autoricen, conforme a la ley, bajo los principios de eficiencia, eficacia, economía, transparencia y honradez.

CÓDIGO FINANCIERO DEL ESTADO DE MÉXICO Y MUNICIPIOS

El Código Financiero del Estado de México y Municipios establece el marco legal bajo el cual las direcciones, subdirecciones o áreas de predial de los ayuntamientos desarrollan



sus funciones, aunque no las enumera de manera expresa con esa denominación. De acuerdo con lo dispuesto en sus artículos 107 al 117, estas instancias tienen la responsabilidad de integrar, actualizar y administrar el padrón catastral municipal, identificando a los sujetos obligados al pago del impuesto predial. Asimismo, deben calcular y determinar el monto del impuesto aplicando las bases, tasas y fórmulas previstas en la ley, así como liquidar y cobrar tanto el predial urbano y rústico como los impuestos generados por adquisiciones y otras operaciones traslativas de dominio de inmuebles.

El Código también faculta a estas áreas para aplicar y gestionar facilidades de pago en parcialidades o plazos, conforme a lo dispuesto en el artículo 32 y a las reglas de carácter general emitidas por la Secretaría de Finanzas, además de garantizar el cumplimiento de los procedimientos y requisitos establecidos en las disposiciones fiscales estatales. Igualmente, les otorga la responsabilidad de aplicar bonificaciones y estímulos fiscales previstos en la Ley de Ingresos de los Municipios o autorizados mediante acuerdos de cabildo, asegurando su correcta ejecución y registro.

En conjunto, estas disposiciones legales configuran a las áreas municipales de predial como instancias encargadas de administrar el padrón, calcular y cobrar el impuesto, aplicar beneficios fiscales y gestionar los trámites asociados, actuando siempre en coordinación con la Tesorería Municipal y en apego a las disposiciones estatales y municipales aplicables

BANDO DE GOBIERNO DEL MUNICIPIO DE TEPETLAOXTOC 2025
CAPÍTULO IV
Sección Segunda
SUBDIRECCIÓN DE PREDIAL

Artículo 74. La Subdirección de Predial tendrá la función de realizar los trámites y servicios relacionados con el impuesto predial urbano y rústico, conforme a los artículos 107 al 117 del Código Financiero del Estado de México y Municipios. Además, se encargará de calcular y liquidar los impuestos derivados de adquisiciones y otras operaciones traslativas de dominio de inmuebles en el municipio.

Artículo 75. El Predial Municipal podrá realizar el trámite de cobro de impuesto predial, traslado de dominio de bienes inmuebles, certificaciones de no adeudo predial, certificaciones de aportación a mejoras y certificación de copias de expedientes, siguiendo los requisitos establecidos en la normatividad aplicable, para efectos del mismo se deberá contar con las autoridades auxiliares según correspondan y los colindantes.

Artículo 76. Para poder llevar a cabo los tramites y servicios de la subdirección de Predial deberán presentarse los propietarios o apoderado legalmente designado.



OBJETO SOCIAL, VISIÓN Y VALORES ORGANIZACIONALES

OBJETO SOCIAL

La Subdirección de Predial del Municipio de Tepetlaoxtoc tiene como objeto social la administración, actualización y control del padrón catastral municipal, así como la correcta determinación, liquidación y seguimiento del impuesto predial, con base en la normatividad vigente. Asimismo, tiene la responsabilidad de brindar atención eficiente, asesoría especializada e información confiable a los contribuyentes sobre la situación catastral y fiscal de sus predios, coadyuvando al fortalecimiento de la hacienda pública municipal mediante la promoción del cumplimiento oportuno de las obligaciones tributarias y la mejora continua en los procesos de gestión.

VISIÓN

Ser una subdirección sólida, profesional y confiable, reconocida por su eficiencia operativa, su alto compromiso con la ciudadanía y su capacidad para generar información catastral y fiscal precisa, actualizada y transparente. Aspiramos a consolidarnos como un área modelo en el ámbito municipal, promotora del cumplimiento tributario voluntario y aliada estratégica en el desarrollo ordenado, sustentable y financieramente sano del municipio de Tepetlaoxtoc.

VALORES ORGANIZACIONALES

Legalidad: Todas las acciones de la Subdirección se sustentan en el marco jurídico vigente, respetando los derechos de los contribuyentes y garantizando el principio de certeza tributaria.

Transparencia: Se privilegia la rendición de cuentas, el acceso a la información y la claridad en los procedimientos que permiten a la ciudadanía conocer el estado de sus contribuciones y predios.

Responsabilidad: Cada integrante del equipo asume con compromiso su rol en la correcta administración del padrón y en la atención ciudadana, reconociendo la relevancia de su función en la estabilidad financiera del municipio.

Eficiencia: Se optimizan los recursos disponibles mediante procesos ágiles, tecnología adecuada y personal capacitado, buscando siempre mejorar la calidad y oportunidad del servicio.

Vocación de servicio: Se trabaja con actitud proactiva, respeto y cortesía hacia los contribuyentes, ofreciendo orientación clara y soluciones integrales a sus necesidades.

Confidencialidad: Se protege la información personal y fiscal de los contribuyentes conforme a lo establecido por la legislación en materia de protección de datos y transparencia.



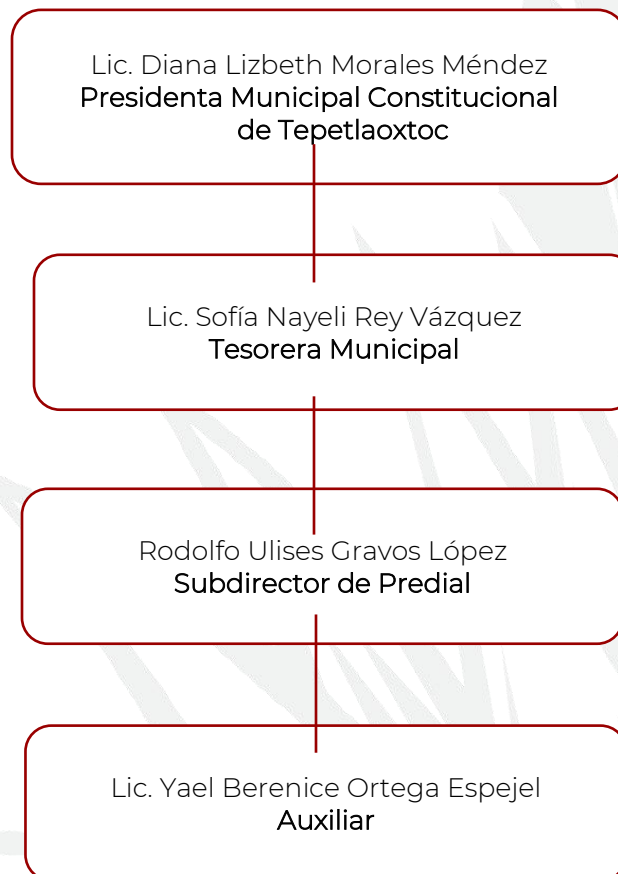
Innovación: Se promueve el uso de herramientas digitales, metodologías modernas y procesos de mejora continua para fortalecer la gestión catastral y la recaudación municipal.

ESTRUCTURA ORGÁNICA

Subdirección de Predial

- Rodolfo Ulises Gravos López
Subdirector de Predial
- Lic. Yael Berenice Ortega Espinoza
Auxiliar del Área de Predial

ORGANIGRAMA



OBJETIVO Y FUNCIONES POR UNIDAD ADMINISTRATIVA

OBJETIVO

Administrar, controlar, actualizar y resguardar de manera eficiente el padrón catastral y fiscal del Municipio de Tepetlaoxtoc, garantizando la correcta determinación, cálculo, liquidación, cobro y seguimiento del impuesto predial, en estricto apego a lo establecido en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México, el Código Financiero del Estado de México y Municipios, así como en el Bando Municipal de Gobierno vigente. Asimismo, proporcionar atención profesional, oportuna, clara y transparente a los contribuyentes, fomentando la cultura contributiva y el cumplimiento voluntario de sus obligaciones fiscales, con el propósito de **fortalecer la hacienda municipal y contribuir al desarrollo sostenible del municipio**

FUNCIONES:

- I. Registro y actualización catastral, llevar el control de los datos físicos, legales y fiscales de los predios (terrenos y construcciones).
- II. Determinación del monto del impuesto predial anual y adeudos.
- III. Brindar orientación sobre el procedimiento a seguir en la realización del cambio de propietario.
- IV. Brindar asesoría con respecto al estado en que se encuentren los predios para su regularización.
- V. Elaborar certificación de no adeudo fiscal.
- VI. Elaborar certificación de aportación a mejoras.
- VII. Digitalizar el expediente de los contribuyentes.
- VIII. Atención a tramites de propiedad, brindar orientación y tramitar solicitudes relacionadas con traslado de dominio, cambios de uso y corrección de datos.
- IX. Integración de datos geoespaciales y sistemas de mapeo para el manejo territorial.



DIRECTORIO

Rodolfo Ulises Gravos López.
Subdirector de Predial.

Lic. Yael Berenice Ortega Espinoza.
Auxiliar de Predial.



VALIDACIÓN

Autorizó

Diana Lizbeth Morales Méndez
Presidenta Municipal Constitucional de Tepetlaoxtoc,
Estado de México, Administración 2025-2027.

Validó

Lic. Karen Anaya Sánchez
Secretaria del H. Ayuntamiento del Municipio de Tepetlaoxtoc,
Estado de México, Administración 2025-2027.

Vo.Bo.

Ing. Pedro Daniel Vázquez García
Director de Planeación del Municipio de Tepetlaoxtoc,
Estado de México, Administración 2025-2027.

Realizó

Rodolfo Ulises Gravos López
Subdirector de Predial del Municipio de Tepetlaoxtoc,
Estado de México, Administración 2025-2027





HOJA DE ACTUALIZACIÓN

El presente Manual de organización de la Subdirección de Predial del Municipio de Tepetlaoxtoc, Estado de México, entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Gaceta Municipal.

