

CONTRALORÍA MUNICIPAL
DE SAN FRANCISCO DEL RINCÓN, GTO.
AUDITORÍA No. C.M./AUD01/19

III. INFORME DE HALLAZGOS, OBSERVACIONES Y CONCLUSIONES

Como resultado de los hallazgos detectados durante nuestra revisión a la DIRECCIÓN DE IMPUESTOS INMOBILIARIOS Y CATASTRO DE SAN FRANCISCO DEL RINCÓN, GUANAJUATO, hemos generado las siguientes 3 observaciones, recomendaciones y conclusiones:

OBSERVACIÓN 1.

En el artículo 164, inciso D, de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, referente a la cuota mínima, indica que el beneficio se otorgará a una sola casa habitación cuyo valor fiscal no exceda de cuarenta veces la Unidad de Medida y Actualización diaria elevada al año.

La Unidad de Medida y Actualización, (UMA) es la referencia económica en pesos para determinar la cuantía del pago de las obligaciones y supuestos previstos en las leyes.

En el diario oficial de la federación del día 10 de enero de 2019, se menciona que la UMA tiene un valor de \$84.49 pesos mexicanos, estará vigente a partir del 1o de febrero de 2019.

Año 2019	Diaria	Mensual	Anual
Enero (UMA de 2018)	\$80.60	\$2,450.24	\$29,402.88
Febrero – Diciembre 2019, Enero 2020	\$84.49	\$2,568.50	\$30,822.00

En nuestra revisión detectamos que la Dirección de Impuestos Inmobiliarios y Catastro, uso la Unidad de Medida vigente en enero 2019, del 1 al 10 de enero de 2019, a partir del día 11 se aplicó la UMA vigente a partir del 1 de febrero de 2019, considerando del 11 al 31 de enero la base de \$1,232,880.00 (un millón doscientos treinta y dos mil ochocientos ochenta pesos 00/100 MN) de manera errónea ya que debió tomar como límite la cantidad de 1,176,115.20 (Un millón ciento setenta y seis mil ciento quince pesos 20/100 MN), dicha práctica, generó que el municipio de San Francisco del Rincón, Gto. en el caso de valor fiscal del bien inmueble es mayor al límite determinado en el artículo 164 inciso d, de la Ley de Hacienda para

CONTRALORÍA MUNICIPAL
DE SAN FRANCISCO DEL RINCÓN, GTO.
AUDITORÍA No. C.M./AUD01/19

los Municipios del Estado de Guanajuato, la base determinada para realizar el cálculo es menor, lo que implica que el impuesto sea menor.

RECOMENDACIÓN.

Este órgano de control le recomienda considerar la UMA vigente, por lo que es necesario tomar la UMA que corresponda según el mes del año que se trate. Debe tener en cuenta que dicha disposición al considerar la UMA 2018 durante el mes de enero de 2019, arroja la aplicación de una deducción menor al límite para la determinación del excedente al que le aplicará el porcentaje correspondiente al impuesto predial, con relación a la UMA 2019 aplicable el resto del año.

OBSERVACIÓN 2.

En la Ley de Ingresos para el Municipio de San Francisco del Rincón, Guanajuato, para el ejercicio fiscal del año 2019, en el artículo 42, la cuota mínima anual del impuesto predial para el 2019 será de \$282.27 (Doscientos ochenta y dos pesos 27/100 MN). La cuota mínima se aplica a quienes cumplan con lo establecido por el artículo 164 de la Ley de Hacienda para los municipios del Estado de Guanajuato.

Teniendo en cuenta las disposiciones legales antes mencionadas, en el Municipio de San Francisco del Rincón, Gto, se realizaron los siguientes descuentos:

- CASAS DE INTERES SOCIAL 1,153 TRÁMITES.
- PERSONAS DE MAS DE 60 AÑOS 3,418 TRÁMITES
- JUBILADOS Y PENSIONADOS 421 TRÁMITES
- PERSONAS CON DISCAPACIDAD E INSTITUCIONES DE BENEFICIENCIA 23 TRÁMITES.
- INSTITUCIONES DESTINADAS AL SERVICIO DE LA EDUCACION 16 TRÁMITES.

La determinación del valor fiscal de los inmuebles que sirve de base para el cobro del impuesto predial se determina con fundamento en el artículo 162 de la Ley de Hacienda para los municipios del Estado de Guanajuato.

"ARTÍCULO 162. La base del Impuesto Predial será el valor fiscal de los inmuebles, el cual se determinará:

CONTRALORÍA MUNICIPAL
DE SAN FRANCISCO DEL RINCÓN, GTO.
AUDITORÍA No. C.M./AUD01/19

I. Mediante el valor manifestado por los contribuyentes de sus inmuebles, aplicando los valores unitarios de suelo y construcciones que anualmente señale la Ley de Ingresos para los Municipios del Estado;

II. Por avalúo practicado por peritos autorizados por la Tesorería Municipal; en tanto son valuados, el valor con que se encuentren registrados;

III. (Fracción derogada. P.O. 25 de diciembre de 1990).

IV. Por avalúo realizado por peritos autorizados por la Tesorería Municipal, usando medios o técnicas fotogramétricas. (Fracción adicionada. P.O. 26 de diciembre de 1997).

Quando se trate de vivienda de interés social o popular, en los términos del artículo 462 del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, la base para el pago de éste impuesto será el setenta por ciento del valor que resulte de la aplicación de la tabla de valores que establezca anualmente la Ley de Ingresos para los Municipios del Estado de Guanajuato, siempre y cuando se trate de la única propiedad o posesión del contribuyente. (Párrafo reformado. P.O. 7 de junio de 2013).

Tratándose de los inmuebles en los que se presten el servicio de educación de tipo medio-superior y/o superior, a que se refiere el artículo 164 inciso A) de la esta Ley de Ingresos para los Municipios del Estado de Guanajuato, la base será el 25% del valor que resulte de la aplicación de la tabla de valores que establezca anualmente la Ley de Ingresos para los Municipios del Estado de Guanajuato. (Párrafo reformado. P.O. 26 de diciembre de 1997)."

De los 1,153 (mil ciento cincuenta y tres) tramites de descuentos a casas de interés social, autorizado y aplicado en 39 viviendas con el beneficio de cuota mínima, tienen valor fiscal que supera el Valor de Vivienda de interés social elevada al año \$770,971.25, Valor de Vivienda popular o económica elevada al año \$339,227.35, que está considerado en el artículo 462 del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

"Artículo 462. Para los efectos de este Título, se entiende por vivienda de interés social, aquella que sea adquirida o susceptible de ser adquirida por trabajadores de bajo ingreso sujetos a subsidio federal, estatal o municipal para adquisición de vivienda; en caso de no existir un programa de subsidios, se considerará aquella cuyo monto al término de su edificación, no exceda del valor que resulte de

CONTRALORÍA MUNICIPAL
DE SAN FRANCISCO DEL RINCÓN, GTO.
AUDITORÍA No. C.M./AUD01/19

multiplicar por veinticinco la Unidad de Medida y Actualización diaria, elevada esta cantidad al año.

Se entiende por vivienda popular o económica, aquélla cuyo monto al término de su edificación, no exceda del valor que resulte de multiplicar por once la Unidad de Medida y Actualización diaria, elevada esta cantidad al año”.

RELACIÓN DESCUENTO O PAGO DE CUOTA MÍNIMA POR SER DE INTERES SOCIAL.

PROPIETARIO	CUENTA PREDIAL	TIPO	UBICACION DEL PREDIO	VALOR FISCAL	CUOTA ANUAL	CVE
ZAVALA VARGAS JAIME HUMBERTO CD.	28A001096001	U	LAS ARBOLEDAS BLVD. 202 L-18	1,205,661.42	282.00	INTERES SOCIAL
ALONZO ROMERO ANICETO	28A001730001	U	VILLAS FLORENCIA PRIV. 2 209	1,462,544.82	738.00	INTERES SOCIAL
DELGADO REYES REY DAVID	28D001507001	U	PRIVADA PUERTA DE HIERRO I 711 L-1	952,562.57	282.00	INTERES SOCIAL
ESPINOZA MARQUEZ JOSE LUIS	28E000213001	U	VALLADOLID 611	1,857,178.78	1,530.00	INTERES SOCIAL
AYALA CANO DULCE VERONICA	28F000460001	U	ANTARTICO 1127 L-25	1,024,718.16	282.00	INTERES SOCIAL
GONZALEZ FLORES MARTHA	28F000867001	U	ROBLE 386 L-36	965,073.98	282.00	INTERES SOCIAL
LOPEZ MURILLO MARIA CECILIA	28F000900001	U	HACIENDA SANTA CECILIA 927 L-14	1,623,719.70	1,062.00	INTERES SOCIAL
JIMENEZ VERDIN JOSE GUADALUPE	28F000929001	U	HACIENDA SANTA CECILIA 928 L-24	1,107,552.07	282.00	INTERES SOCIAL
SERRANO CHAVEZ JOSE ALBERTO	28F000943001	U	HACIENDA SANTA TERESA 919 L-10	1,010,074.48	282.00	INTERES SOCIAL
DIAZ GONZALEZ JAFET ARELI	28F000948001	U	HACIENDA SANTA TERESA 909 L-5	1,004,868.08	282.00	INTERES SOCIAL
MONTES REYNOSO TOBIAS	28F001001001	U	HACIENDA SANTA CECILIA 1014 L-28	1,136,160.16	282.00	INTERES SOCIAL
MURGUIA SANCHEZ CLAUDIA ISABEL	28F001214001	U	HACIENDA SANTA ISABEL 804 L-7	1,316,000.00	444.00	INTERES SOCIAL
CHAVEZ CLAUDIO MARIA ESTELA	28F004124001	U	HACIENDA SANTA BARBARA 901 L-1	954,661.96	282.00	INTERES SOCIAL
HERNANDEZ LOPEZ GABRIEL	28F004136001	U	HACIENDA SANTA BARBARA 925 L-13	958,330.51	282.00	INTERES SOCIAL
GODINEZ NAVARRETE IZLIA DANIELA	28G001194001	U	DE LA LLUVIA 208	848,611.56	282.00	INTERES SOCIAL
LOPEZ VELAZQUEZ MARIA DEL ROSARIO	28G004039001	U	LAUREL DE LA INDIA 702 L-19	1,235,000.00	282.00	INTERES SOCIAL
JIMENEZ VERDIN ARMANDO	28H001687001	U	PRIVADA PUERTA DE HIERRO II 819 L-2	1,078,050.41	282.00	INTERES SOCIAL
LOZADA MOEDANO CELESTINO	28H001741001	U	PRIVADA PUERTA DE HIERRO II 804 L 3	1,242,327.85	300.00	INTERES SOCIAL
ZAPIEN MARTINEZ MELANIA CD	28H002057001	U	GUANAJUATO BLVD. 382 L-66	1,010,037.91	282.00	INTERES SOCIAL
AGUILAR RIOS BARBARA NOEMI	28L002416001	U	LOS ANGELES PRIV. 105.0 L-22	829,060.64	282.00	INTERES SOCIAL
MEZA MARTINEZ JUAN CARLOS CD.	28M002948001	U	RISCO 1127	1,253,516.40	324.00	INTERES SOCIAL
LUNA GONZALEZ EMMA	28M003153001	U	TORRE LATINOAMERICANA 151	869,927.36	282.00	INTERES SOCIAL
CARPIO NAVARRO JOSE ALFREDO	28M003401001	U	PRIVADA RIVERA 107A L23	1,260,840.63	336.00	INTERES SOCIAL
GONZALEZ PULIDO ADRIAN	28O000482001	U	FLAMINGOS M-5 L-6	1,912,921.63	1,638.00	INTERES SOCIAL
PADILLA RAMIREZ FRANCISCO JAVIER	28P001427001	U	SAN LUCAS 838 L-3	1,263,015.09	342.00	INTERES SOCIAL
SOTO DE ARCOS ELISA CD.	28P001809001	U	VIA LACTEA 715	1,024,841.78	282.00	INTERES SOCIAL
SANTIAGO ROQUE JUAN	28P002148001	U	VENEZUELA 438 L-11	878,334.73	282.00	INTERES SOCIAL
SOLANO ABAD CARLOS ANTONIO	28R000735001	U	MIGUEL HIDALGO 333 NTE	952,004.45	282.00	INTERES SOCIAL
TREJO CAUDILLO J. GUADALUPE	28R001898001	U	PEDRO NICOLAS BLVD. 701	1,224,034.55	282.00	INTERES SOCIAL
RAZO PONCE ENRIQUE	28R002235001	U	CHIHUAHUA 111 29	933,007.50	282.00	INTERES SOCIAL
LOPEZ APARICIO EDGAR	28R002863001	U	PASCUAL ACEVES BARAJAS 901 L458	938,125.17	282.00	INTERES SOCIAL
LUNA OLIVA MA. GUADALUPE	28V000981001	U	POLO SUR 1119	1,572,457.11	960.00	INTERES SOCIAL
SANCHEZ BARAJAS RODOLFO	28V001149001	U	POLO SUR 1140	1,350,697.00	516.00	INTERES SOCIAL
LOPEZ BARAJAS MARTHA NAYELLI	28V001473001	U	TABACHINES 105	821,919.42	282.00	INTERES SOCIAL
ZAPIEN LOPEZ GUSTAVO ARMANDO	28V001696001	U	PRIVADA PUERTA DE HIERRO I 716 L-4	948,496.61	282.00	INTERES SOCIAL
MORENO MARUN MARCO ANTONIO	28V002018001	U	PRIVADA PUERTA DE HIERRO II 812 L-7	1,017,066.70	282.00	INTERES SOCIAL
DELGADO MONTES MANUEL	28W001012001	U	MARIANO ESCOBEDO 140	1,116,746.69	282.00	INTERES SOCIAL
CASTRO LOPEZ CLAUDIA GISELLE	28W001200001	U	DEL ROSARIO 301 L-25	821,038.78	282.00	INTERES SOCIAL
MARQUEZ ARMENDARIZ LUCIA	28W001427001	U	DE GUADALUPE 560 L-7	802,197.62	282.00	INTERES SOCIAL

RECOMENDACION.

En atención a los requisitos proporcionados por usted para proceder al pago de cuota mínima establecen “casa interés social”, lo que nos lleva primeramente a

**CONTRALORÍA MUNICIPAL
DE SAN FRANCISCO DEL RINCÓN, GTO.
AUDITORÍA No. C.M./AUD01/19**

determinar el valor de ese tipo de vivienda y en consecuencia la relación anterior no se ajustaría a tal definición.

Ahora bien realizando el análisis de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, "artículo 164. El Impuesto Predial, se determinará y liquidará de acuerdo con las tasas que establezca anualmente la Ley de Ingresos para los Municipios del Estado de Guanajuato.

Si como resultado de la aplicación de las tasas que señala la Ley de Ingresos para los Municipios, se obtiene una cantidad inferior a la cuota mínima anual que establece dicha Ley, el impuesto a pagar será la cuota mencionada.

(Párrafo adicionado. P.O. 27 de diciembre de 1991)

Asimismo, tributarán bajo la cuota mínima los bienes inmuebles que se encuentren en los siguientes supuestos: ...

...E) Las casas-habitación adquiridas con financiamiento otorgado por el Instituto de Seguridad Social del Estado de Guanajuato; el Instituto del Fondo Nacional de Vivienda para los Trabajadores; el Fondo Nacional de Habitaciones Populares; el Fondo de Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado o por el Fondo de la Vivienda para los miembros del Ejército, Fuerza Aérea y Armada, así como los otorgados por organismos similares. Estos inmuebles tributarán a cuota mínima durante el tiempo en que esté vigente el financiamiento; una vez concluido éste, tributarán bajo el régimen general de Ley.

(Párrafo reformado. P.O. 26 de diciembre de 1997)..." es procedente otorgar el beneficio de la cuota mínima a la misma relación que nos referimos con anticipación.

Se recomienda tenga en consideración adecuar la denominación de los requisitos para el trámite de descuento a viviendas que se adquirieron mediante crédito de interés social, de acuerdo con la denominación que se da en el artículo 164 inciso E) de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato.

OBSERVACIÓN 3.

De la relación proporcionada en Excel denominado Trámites de Cuota mínima, se solicitó a manera de muestra a la C. Gabriela de Jesús Calderón Valerio, enlace para la Auditoría, una relación de expedientes, de los cuales no fueron localizados los siguientes.

**CONTRALORÍA MUNICIPAL
DE SAN FRANCISCO DEL RINCÓN, GTO.
AUDITORÍA No. C.M./AUD01/19**

PROPIETARIO	CUENTA PREDIAL	TIPO	UBICACION DEL PREDIO	VALOR FISCAL	CUOTA ANUAL	CVE
ZERMEÑO OROZCO JUAN PORFIRIO DE JESUS	28B001300001	U	CIRCUITO DE LAS ABEJAS L-14 C5	1,181,840.23	282.00	MAYORES 60 AÑOS
BARAJAS CHAGOLLA MA AUDELIA	28B001922001	U	CAMINO REAL S/N	1,317,372.39	450.00	MAYORES 60 AÑOS
ESTOLJANO OJEDA SIMON	28C000065003	U	LUIS ROCHA LOPEZ 224	1,775,374.72	1,368.00	MAYORES 60 AÑOS
RODRIGUEZ PACHECO ANTONIA CD.	28C000412001	U	VALENTIN CANALIZO 110	1,287,332.62	390.00	MAYORES 60 AÑOS
CALDERON HERNANDEZ MAXIMINO	28C000434001	U	FRAY JUAN DE ZUMARRAGA S/N F-3	1,589,146.73	996.00	MAYORES 60 AÑOS
ALBA FRAUSTO LIDIA	28E000365001	U	IGNACIO ALTAMIRANO 410 412	2,213,066.03	2,238.00	MAYORES 60 AÑOS
MURILLO DE VEGA SOCORRO	28G000152001	U	1RO DE MAYO 110	1,646,721.29	1,110.00	MAYORES 60 AÑOS
SEVENELLO MARTINI CARMEN	28J000042001	U	MIGUEL HIDALGO 129 ESQ.H	2,061,917.21	1,938.00	MAYORES 60 AÑOS
MUÑOZ MUÑOZ GERARDO	28M000571001	U	MELCHOR OCAMPO 329	2,060,122.91	1,938.00	MAYORES 60 AÑOS

RECOMENDACION.

Esta Contraloría Interna, le solicita proporcionar la información relacionada, en el plazo indicado para su solvatación en el inicio de seguimiento.


Contraloría Municipal
 C.P. Ma. De la Luz Ortega Bravo,
 Coordinadora de Auditoría.

