

**Iniciativa que reforma la Ley de Catastro  
Del Estado para dar de alta predios ocultos.**

**DIP. MAYRA VÁZQUEZ VELÁZQUEZ  
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA  
DE ESTA SEXAGÉSIMA TERCERA LEGISLATURA  
DEL CONGRESO DEL ESTADO DE TLAXCALA.**

**COMPAÑERAS Y COMPAÑEROS DIPUTADOS**

**HONORABLE ASAMBLEA:**

**Quien suscribe, Diputada Laura Yamili Flores Lozano**, integrante del Grupo Parlamentario del Partido de la Revolución Democrática de la Sexagésima Tercera Legislatura del Congreso del Estado de Tlaxcala, en ejercicio de las facultades que me confieren los artículos 46 fracción I y 47 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Tlaxcala, en relación con los numerales 9 fracción I y 10 apartado A fracción II de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Tlaxcala, someto a consideración de esta Honorable Asamblea Legislativa, la **Iniciativa con Proyecto de Decreto**, por el que se adiciona el artículo 31 Bis de la Ley de Catastro del Estado de Tlaxcala, y se deroga el artículo 198 del Código Financiero para el Estado de Tlaxcala y sus Municipios, al tenor de la siguiente:

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El estado de Tlaxcala se ubica en los últimos lugares a nivel nacional en recaudación del impuesto predial, pues mientras que el promedio nacional de crecimiento es del siete al ocho por ciento anual, la entidad sólo crece el 0.19 por ciento. En efecto, las nulas políticas de recaudación por parte de la mayoría de los municipios de la entidad, ubican a Tlaxcala como el segundo estado del país que menos recursos económicos recauda en materia del impuesto predial, de acuerdo con los últimos datos del Centro de Investigación Económica y Presupuestaria (CIEP).<sup>1</sup>

El impuesto predial (y el derecho de agua potable), es de vital importancia porque hace que los municipios reciban mayores o menores recursos económicos del denominado Fondo General de Participaciones, el cual representa más del 80 por ciento del total de las participaciones federales, lo anterior con motivo de las reformas efectuadas a la Ley de Coordinación Fiscal en el año 2013<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Consultable en [www.https//ciep.mx](https://ciep.mx)

<sup>2</sup> Dichas reformas a la Ley de Coordinación Fiscal se efectuaron en un contexto de una baja recaudación subnacional. Por ello, su objetivo fue fortalecer el federalismo fiscal a través de incrementar los incentivos recaudatorios de entidades federativas y municipios por medio de los distintos fondos de participaciones federales; así como mejorar su distribución, destino y ejercicio. En dicha reforma, se modificó la fórmula de distribución del Fondo de Fomento Municipal con el objetivo de incentivar el cobro del impuesto predial y otros impuestos locales.

Una de las causas por las cuales nuestro Estado de Tlaxcala registra una de las peores tasas de recaudación en impuesto predial a nivel nacional se debe precisamente a la existencia de una cantidad considerable **de predios ocultos** en los municipios.

No existe en la legislación del Estado una definición de predio oculto. Sin embargo, podemos considerar que un predio oculto *“es aquel terreno, urbano o rústico, que contiene o no construcción, el cual está sujeto en su caso a un régimen de propiedad con extensión y límites físicos reconocidos, en posesión de una persona física o moral, PERO que NO se encuentra reconocido, registrado ni avalado por AUTORIDAD COMPETENTE”*.

Esta falta de título o documento legal que ampare la propiedad de un inmueble a favor de una persona tiene graves consecuencias. Como acertadamente lo señaló el economista peruano Hernando De Soto, en su libro “EL Misterio de Capital”: las personas sin un título formal de propiedad están limitadas en sus oportunidades financieras. Por otro lado, las personas en los países desarrollados usan su propiedad como capital o para adquirir créditos y tener acceso al sistema financiero, ya que su propiedad, al estar amparado en un documento legal registrado ante una autoridad, sirve como garantía para obtener préstamos del sistema financiero y bancario.

Como el propio autor lo señala, la formalización de la propiedad genera muchas ventajas tanto a los dueños como a la gente interesada en la adquisición de una propiedad, como también, claro está, las genera al Estado, en virtud de que se obtienen las siguientes beneficios:

.- Reconocimiento legal. La propiedad formalizada es legalmente reconocida por todas las instituciones y por terceros.

.- Mejora la posición y la participación de las personas en los mercados financieros y bancarios, pues la propiedad regularizada y formalizada que ingresa en el mercado financiero deja de ser capital muerto.

.- Disminuye el conflicto social.

.- Mejora la calidad de vida de las personas de bajos recursos, así como la de sus familias, considerando que la formalización les permite invertir en su propiedad.

En este contexto, y por lo que hace al objeto de la presente iniciativa, el artículo 31 de la Ley de Catastro del Estado de Tlaxcala, ordena que los propietarios o poseedores de predios están obligados a presentar la solicitud de inscripción de éstos ante la autoridad catastral de la jurisdicción en que se encuentren ubicados los bienes, en un plazo que no excederá de treinta días contados a partir de la realización del acto

jurídico o hecho por el que se adquirió o transmitió el dominio de la propiedad o la posesión de los mismos. Sin embargo, dicho artículo es ambiguo con respecto a los predios ocultos, en virtud de que estos, por usos y costumbres, son transmitidos de generación en generación de manera verbal sin que existe un documento legal idóneo que acredite la forma de trasmisión de esos bienes.

Ante esta deficiencia legal en la Ley de Catastro del Estado, el Código Financiero del Estado de Tlaxcala y sus Municipios, pretende colmar este vacío jurídico al disponer en el artículo 198 que *“En el caso de predios no registrados en el catastro, que sean manifestados de manera espontánea por el contribuyente, **acompañando el documento que acredite la posesión o propiedad**, se cobrará (el impuesto predial) únicamente el año a que corresponda el aviso de inscripción”*.

De este modo, para alcanzar la formalización y regularización de los bienes inmuebles, existen diferentes obstáculos creados por la inercia del sistema legal y burocrático imperante en cada municipio, tales como: el número de procedimientos y requisitos para registrar y dar de alta un predio en el catastro municipal; el tiempo del trámite para dicha alta, y los gastos inherentes para registrar dicha propiedad en virtud de que cada municipio a establecido los requisitos que los poseedores de

un predio oculto deberán cumplir para poder darlos de alta en el catastro municipal.

En efecto, al realizar un análisis de los requisitos que las Tesorerías en diversos municipios del Estado de Tlaxcala, solicitan para dar de alta un predio oculto, se obtiene que los mismos varían de 4 hasta 9 requisitos. Es decir, existen muchas trabas burocráticas para que los ciudadanos puedan dar de alta un predio oculto en el catastro municipal, lo que implica mayores gastos y pérdida de tiempo para los contribuyentes.

Lo anterior sin considerar los problemas que enfrentan muchos poseedores de predios que aun pertenecen al régimen ejidal, pero que han edificado sus casas en dichos lotes sin que los predios se hayan desincorporado de los ejidos. En efecto, en muchos municipios del Estado, como Tlaxco, Zacatelco, Panotla, Nativitas, Tetla de la Solidaridad, Ixtacuxitla, Sanctórum, la gente sólo detenta la posesión de lotes ejidales, pero no tiene la propiedad, en virtud de que las mismas aun pertenecen al régimen ejidal, y por ende, tampoco cuentan con el documento que acredite su propiedad. En estos casos, y de acuerdo a la legislación agraria, se requiere de la aceptación del núcleo ejidal para que se puedan desincorporar y legalizar la propiedad de los lotes a favor de un particular.

Con base en las consideraciones antes expuestas, la presente Iniciativa pretende adicionar el artículo 31 Bis de la Ley de Castrato del Estado de Tlaxcala, para uniformar y homologar los requisitos en los 60 municipios del Estado, que los ciudadanos deberán presentar ante la autoridad catastral municipal para poder dar de alta un predio oculto que se presume es de su propiedad. Lo anterior permitirá evitar el error que muchos presidentes municipales cometen año tras año, la de aumentar las tarifas del impuesto predial, en lugar de incrementar la base de contribuyentes del impuesto predial, por medio de la regularización de los predios ocultos que existen en las comunidades de sus municipios.

Una vez regularizada la posesión del predio de un contribuyente en el catastro municipal, el siguiente paso consistirá en emitir una ley que facilita la regularización de la propiedad de predios urbanos y rústicos, en la que los ciudadanos no tengan que estar promoviendo juicios de usucapión o pagando honorarios a los notarios públicos, para adquirir la propiedad plena de sus predios.

Por lo anteriormente expuesto, y con fundamento en lo establecido por los Artículos 45, 47 y 54 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Tlaxcala; 9 fracción II y 10 Apartado A fracción II de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Tlaxcala; someto a consideración del Pleno de esta Soberanía la siguiente Iniciativa con:

**PROYECTO  
DE  
DECRETO**

**Artículo Primero.-** Se adiciona el artículo 31 Bis de la **Ley de Catastro del Estado de Tlaxcala**, para quedar como sigue:

**Artículo 31 Bis.-** En el caso de predios ocultos, para darlos de alta en el catastro municipal, el contribuyente deberá presentar los siguientes documentos: constancia de deslinde del predio emitido por el Juez Municipal, el cual deberá contener las medidas, colindancias, superficie y firma del propietario y sus colindantes; constancia de posesión expedida por el Presidente de Comunidad o Juez Municipal, en funciones. A dicha constancia deberá anexarse el croquis de ubicación del predio; certificado de no inscripción expedido por la Dirección de Notarías y Registros Públicos de la Propiedad; y requisitar y firmar la carta compromiso o responsiva.

En el caso de alta de predios ocultos, se cobrará el impuesto predial únicamente al del año que corresponda el aviso de inscripción y alta en el catastro municipal, por lo que ninguna ley de ingresos municipal podrá establecer el pago de cuotas y derechos adicionales para dar de alta este tipo de predios.



**Artículo Segundo.-** Se deroga el artículo 198 del Código Financiero para el Estado de Tlaxcala y sus Municipios, para quedar en los siguientes términos:

**Artículo 198.- Se deroga.**

### **T R A N S I T O R I O S :**

**PRIMERO.-** El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Tlaxcala.

**SEGUNDO.-** Se derogan todas las disposiciones que se opongan al contenido del presente Decreto previstas tanto en las leyes de ingresos para el ejercicio fiscal dos mil diecinueve, de los sesenta municipios del Estado de Tlaxcala, y en los demás ordenamientos legales.

***AL EJECUTIVO PARA QUE LO SANCIONE Y MANDE PUBLICAR***

Dado en la Sala de Sesiones del Palacio Juárez, Recinto Oficial del Poder Legislativo del Estado de Tlaxcala, en la Ciudad de Tlaxcala, a los veinte cinco días del mes de abril del año dos mil nueve.

**ATENTAMENTE**

**DIPUTADA LAURA YAMILI FLORES LOZANO.**