

Plan de trabajo que presenta la dirección de Catastro e Impuesto Inmobiliario para ejercer durante el ciclo 2011.

Tomando en consideración que en, la dirección de catastro e impuesto inmobiliario está dividido en 18 programas básicos de atención al contribuyente, en particular señalaremos su objetivo y las metas a alcanzar para el 2011, no perdiendo de vista que la responsabilidad, la ética, la moral, el espíritu de servicio y el profesionalismo de cada servidor público es fundamental para llevar a buen término y cumplimiento de este plan de trabajo, ya que el trabajo en equipo permite en cierta forma garantizar lo deseado, y de ello depende el dar mejores frutos para el municipio con mejor servicio y mayor recaudación, que finalmente se convertirá en un beneficio a la ciudadanía, nuestro plan gira en 5 ejes rectores:

- 1.- Programa Básicos
- 2.- Atención a cartera vencida
- 3.- Atención a regularización de predios
- 4.- Atención a Modernización Catastral
- 5.- Atención a nuestros contribuyentes de la tercera edad

M I S I Ó N

Recaudar los Impuestos que el Contribuyente tiene la obligación de pagar de acuerdo a lo establecido por la Ley de Hacienda para los Municipios de Guanajuato, actualizar, registrar y ordenas el Sistema Catastral del Municipio.

V I S I Ó N

Ser un institución eficaz y transparente en sus procesos, conjuntando esfuerzos y compromisos para proporcionar servicios y excelencia, contribuir a dar certeza jurídica a la propiedad inmueble y constituir el soporte fundamental para el diseño de una clara política de desarrollo urbano y territorial y de una política fiscal inmobiliaria que permita la recaudación óptima de las contribuciones inmobiliarias con equidad y justicia.

V A L O R E S

El personal de esta Dirección se compromete a:

- Garantizar al contribuyente un trato de respeto, humildad y amabilidad.**
- Conducirse con honestidad**
- Responsabilidad**
- Con ética profesional**
- Disposición de ayuda al contribuyente**
- La eficiencia y eficacia como pilar de calidad en esta dirección.**

OBJETIVO GENERAL:

El objetivo general va de la mano con la Misión y Objetivo de la razón de ser de la dependencia:

- “Recaudar el impuesto inmobiliario que el contribuyente tiene la obligación de pagar de acuerdo a lo establecido por la Ley”.
- “Actualizar, Registrar y Ordenar el sistema Catastral del Municipio de Salvatierra”.

META GENERAL:

- Recaudar 13'000,000.00 de pesos en el año fiscal 2011.

Para lograr nuestros objetivos y metas generales, nuestro plan está basado en 5 ejes rectores

- 1.- Programas Básicos
- 2.- Atención a cartera vencida.
- 3.- Atención a Regularización de Predios.
- 4.- Atención a Modernización Catastral.
- 5.- Atención a nuestros contribuyentes de la tercera edad.

PROGRAMA:

ATENCIÓN A PROGRAMAS BÁSICOS

PROGRAMA: TRASLACIÓN DE DOMNIO:

El objeto de este programa es realizar los cambios propietarios o poseedores de los bienes inmuebles, ya sea por compraventa, donación, sucesión o información testimonial presentada legalmente por los notarios públicos.

Nuestra debilidad en este programa es: no contar con la información suficiente, como planos manzaneros de cabecera municipal y cartografía, así como de COPARTES y predios irregulares; algunos notarios públicos desean realizar los trámites de acuerdo a sus criterios y no como marca la ley, lo que ha generado cierto disgusto, conflicto o hasta demanda a esta dependencia de parte de ellos, debemos tener comunicación más estrecha con el departamento de desarrollo urbano para garantizar en cierta forma que la información reportada sea verídica como el cambio de uso de suelo, condiciones del suelo, si es agrícola o urbano, y también para tener cuidado en la división de los predios y generar conjuntamente un desarrollo ordenado y en forma regular conforme a la ley.

Nuestra fortaleza más grande es contar con un elemento con mucha experiencia sobre este programa.

- Nuestra meta es continuar con una relación de cordialidad con el 100% de los notarios públicos basados en los procesos conforme a la ley y asesorar sobre los trámites correspondientes; contar con las normas de ejecución del programa COPARTES y documentos sustentables para el cobro; contar con un 50% de planos manzaneros y su cartografía; propiciar una relación de comunicación mutua con el departamento de desarrollo urbano para garantizar la información y los trámites conforme a la Ley.

PROGRAMA: APERTURA DE CUENTAS

El objeto de este programa es crear nuevas cuentas de contribuyentes.

Este programa está a expensa a los traslados promovidos por notarios, a programas como copartes u otros, es un poco impredecible señalar las metas; únicamente podemos comprometernos a que este trámite se realizará conforme a la ley con la atención requerida.

PROGRAMA: FUSIÓN DE CUENTAS

Este programa tiene por objeto fusionar las cuentas cuando un contribuyente tenga 2 o más de un mismo predio que sean colindantes y que ellos lo soliciten.

PROGRAMA: CAMBIO DE RAMO CATASTRAL

Este programa tiene por objeto recibir la autorización de desarrollo urbano y en base a este documento, realizar el cambio de ramo catastral, el cambio en la base de datos y libros, así como calcular la diferencia de impuesto y cancelar la antigua cuenta.

Nuestra meta es atender al 100% las solicitudes y darle la atención debida.

PROGRAMA: COBRO DE AVALÚOS

El objeto de este programa es supervisar en sistemas los avalúos fiscales para ser turnados a catastro para su supervisión física y así proceder a su autorización, registro y actualización de la base de datos y ejercer el contribuyente el pago de derechos.

Para este programa se cuenta únicamente con 2 personas para supervisar, por lo que no se puede sacar de una manera rápida las supervisiones que nos solicitan los peritos externos, así como apoyos que solicitan algunos departamentos como Asesoría Jurídica, Desarrollo Urbano, etc.

Nuestra meta: es continuar con la contratación de 5 peritos internos para realizar 3000 actualizaciones y que apoyen en la realización de avalúos del programa COPARTES, que solicita el Departamento de Desarrollo Urbano y Ecología.

PROGRAMA: COBRO DE IMPUESTO

El objeto de este programa es recabar impuestos de todos los contribuyentes en forma.

Nuestras debilidades son: no contamos con convenios vigentes para algunas asociaciones, colonias, fraccionamiento, copartes, morosos, etc. Donde especifiquen la condonación de recargos o multas generados por sus impuestos y la aceptación de avalúos caducados; hasta la fecha el contribuyente está muy mal acostumbrado, ya que la condonación era en todos los casos del 100% y creen que esa costumbre ya se convirtió en Ley.

Nuestra fortaleza es contar con personal que no se altera fácilmente y se ha mostrado con generosidad y buen trato; contamos con toda la legislación requerida para la actuación legal; el deseo de un gran porcentaje de contribuyentes para pagar sus impuestos.

Nuestra meta es recabar 13'000,000.00 y la mayor parte del impuesto de los contribuyentes; condonar humanamente y conforme a la ley recargos para así recuperar la mayor parte de la deuda de morosos; mantener en condiciones favorables los equipos y contar con los convenios correspondientes.

PROGRAMA: CONVENIOS DE PAGO DE IMPUESTO PREDIAL.

El objeto de este programa es realizar convenios con el contribuyente para el pago de su impuesto en parcialidades de acuerdo lo permita la Ley.

Nuestra debilidad es que se ha detectado el incumplimiento de convenios por parte de algunos contribuyentes;

Nuestra fortaleza es que contamos con un padrón de morosos que nos arroja el sistema y se realiza una notificación al contribuyente para que se ponga al corriente de sus impuestos; se facilita el pago a los morosos a través de este convenio donde tienen la oportunidad de realizarlo parcialmente.

Nuestra meta es disminuir el padrón de morosos en un 50% de su totalidad, efectuar las prórrogas o autorización para pagar en parcialidades de acuerdo al art. 36 de la Ley de Ingresos para el municipio de Salvatierra; contar con la autorización legal para realizar condonaciones y realizarlas en base a un estudio socioeconómico del contribuyente.

PROGRAMA: HISTORIAL DE CUENTAS

El objeto de este programa es elaborar y actualizar el historial de las cuentas del predial y dar servicio al contribuyente que los solicite sobre la información de su cuenta, y pueda realizar los trámites de su interés.

Nuestra debilidad en este programa es que no contamos con antecedentes de algunos movimientos realizados en otrora a la cuenta predial y avalúos practicados.

Nuestra fortaleza es que el archivo está en orden y se puede localizar en forma rápida las notas; se cuenta con una persona con mucha experiencia en este puesto que garantiza el buen servicio al contribuyente.

Nuestra meta es contar al 100% con un historial veraz y actualizado de las cuentas del predial para brindar un servicio de calidad

PROGRAMA: CORRECCIÓN DE DATOS

El objeto de este programa es elaborar las órdenes de variación para el cambio o actualización del padrón y corrección de datos correctos del contribuyente en el sistema y libros.

Nuestra debilidad es que no todos los contribuyentes solicitan su corrección de datos y no nos damos cuenta del error hasta que él lo solicita.

Nuestra fortaleza es que el sistema permite realizar los cambios de corrección en tiempo y forma.

Nuestra meta eliminar los errores, mediante una campaña para informar al contribuyente a través de cartulinas, perifoneo o volantes que pase a este departamento a realizar los trámites de corrección si están en dicha situación.

PROGRAMA: CERTIFICACIÓN DE DOCUMENTOS

El objeto de este programa es certificar documentos de acuerdo a la base de datos y archivo en nuestro poder para facilitar al contribuyente los movimientos necesarios de su interés.

Nuestra debilidad es no contar con algunos antecedentes en archivo.

Nuestra fortaleza es contar con una base de datos.

Nuestra meta es tener actualizado los archivos y base de datos en un 100% y proporcionar al contribuyente el servicio más efectivo posible.

PROGRAMA: BENEFICIO AL CONTRIBUYENTE

El objeto de este programa es otorgar apoyo de beneficios al contribuyente según marca la Ley (mayores de 60 años, pensionados, casas de interés social)

Nuestra debilidad en este programa es la falta de un equipo de cómputo, ya que el actual está obsoleto y falta de mobiliario para archivar.

Nuestra fortaleza es contar con expedientes de beneficios para consulta y comparación de datos, contar con la información en sistema.

Nuestra meta es dotar con un equipo de cómputo así como con un interfón para ayudar a las personas mayores a que no suban las escaleras y realicen sus pagos en tiempo y forma

PROGRAMA: ARCHIVO

El objeto de este programa es llevar el control de toda la documentación referente a catastro y predial y mantener actualizado el historial de todos los propietarios o poseedores de inmuebles.

Nuestra debilidad en este programa es: falta estantería y una copiadora para agilizar la entrega de antecedentes a quien los solicite.

Nuestra fortaleza es: contamos con una persona dedicada exclusivamente para este programa y con un equipo de cómputo conectado a la red para la rápida localización.

Nuestra meta: Adquirir 2 estantes para una mejor distribución de los expedientes y 1 copiadora.

PROGRAMA: SISTEMAS

El objeto de este programa es manejar y controlar la base de datos de toda la dirección de catastro y predial.

Para cumplir con esto, necesitamos que se le siga dando un constante mantenimiento al sistema.

Nuestra fortaleza es que se cuenta con la base de datos y se cuenta con aparatos para su control y con una organización que dé mantenimiento al sistema.

Nuestra meta tener al 100% actualizado el sistema y garantizar el buen funcionamiento con orden y control.

PROGRAMA: INCONFORMIDADES CATASTRALES

El objeto de este programa es garantizar el valor real catastral de los inmuebles.

Nuestra debilidad es que a la fecha contamos todavía con predios que se valoraron con un valor muy alto en años anteriores o predios que tienen muchos años sin aplicar valuación y al momento de notificar los valores se elevan mucho.

Nuestra fortaleza es que contamos con las tablas de valores catastrales estipulados en la ley de ingresos para el municipio, así como el mapa de valores; contamos con supervisor catastral para su verificación.

Nuestra meta es continuar aplicando los valores según nos marca la Ley de Ingresos para los Municipios del estado de Guanajuato, para que se les dé un valor justo a todos por igual.

PROGRAMA: CONTROL DE CONTRIBUYENTES MOROSOS

El objeto de este programa es llevar un control de todos y cada uno de los contribuyentes morosos para procurar el pago oportuno de su deuda.

Nuestra debilidad en este programa es que contamos con un rezago de 4,448 contribuyentes deudores que significa el 17.70% de todo el padrón; la gran mayoría de los deudores solicitan la condonación de sus recargos para poder liquidar su deuda de lo contrario prefieren no pagar y que pase el tiempo haber que sucede.

Nuestra fortaleza es: contamos con el padrón de deudores; se llega a convenios para que el deudor parcialmente pueda liquidar su deuda; contamos con un departamento jurídico dentro de la administración municipal para solicitar su intervención en caso necesario.

Nuestra meta es recuperar en este ciclo el 50% de cuentas pendientes; llegar a acuerdo dentro de lo posible con los deudores para liquidar su cuenta; involucrar al departamento jurídico en apoyo a este programa

PROGRAMA: NOTIFICACIÓN DE REGULARIZACIÓN

El objeto de este programa es regularizar y entregar al contribuyente las notificaciones correspondientes de las nuevas variaciones del predio.

Nuestra debilidad es que contamos con predios que tienen algunos años que no se les realiza la regularización y son predios con necesidad de regularizar que representa el 52% del padrón total.

Nuestra fortaleza es que contamos con el padrón para verificar actualizaciones; contamos con las tablas de valores actuales para su regularización.

Nuestra meta es dosificar y jerarquizar los predios paulatinamente con la necesidad de regularización y este año se pretende regularizar 3 000 predios.

PROGRAMA: SUPERVISIÓN DE AVALÚOS

El objeto de este programa es practicar la supervisión de avalúos fiscales y catastrales tanto internos como externos, para detectar posibles errores y dar pronta solución a los mismos, y así evitar lo más posible las inconformidades del contribuyente.

Nuestras debilidades son: no contamos con un vehículo en condiciones favorables para realizar el trabajo de supervisión, no se cuenta con el método o manual valuatorio reciente para la práctica y supervisión de avalúos, se necesita de cursos de capacitación para el área de valuación, no se cuenta con equipo de vanguardia.

Nuestras fortalezas son: se cuenta con un supervisor con ética y moral que se basa en la ley y verifica los valores asentados por los peritos y de acuerdo a la correcta elaboración se acepta o se rechaza el avalúo; se cuenta con un vehículo aunque sea en condiciones no muy favorables pero ha permitido trasladarse al domicilio para verificar la realidad del avalúo o si se realizó en escritorio.

Nuestra meta es conseguir los métodos valuatorios recientes para brindar un servicio catastral de vanguardia, adquirir dentro de lo posible equipo para actualizar la cartografía del municipio, tener al 100% en condiciones favorables el vehículo de transporte y capacitar al supervisor general y catastral sobre la operación de su área y vigilar la correcta práctica valuatoria en un 100%.

PROGRAMA: ELABORACIÓN DE AVALÚOS CATASTRALES

El objeto de este programa es llevar a cabo la práctica de avalúos catastrales cuyo motivo es la actualización de los valores de los predios, tanto en zona urbana como en comunidades que integran el municipio de acuerdo a los avisos de terminación de construcción, para aperturas de cuentas, para fusión de cuentas, diferencias de áreas, inconformidades, para regularización de predios, etc.

Nuestra debilidad en este departamento es que contamos únicamente con 4 peritos valuadores internos y no contamos con el equipo de impresión.

Nuestra fortaleza es que contamos con las tablas de valores de materiales especificadas por la ley de ingresos para confirmar lo asentado por los peritos y los mapas de ubicación donde especifica valores; contamos con 2 personas que supervisan los avalúos y verifican que realmente se haya realizado el peritaje.

Nuestra meta es contar con 5 peritos internos y 8 externos que se conduzcan al 100% con honestidad, responsabilidad, con ética profesional moralidad; bajar al 100% de inconformidades; dar un buen servicio al contribuyente realizando al 100% los avalúos conforme a la ley; mandar a los peritos valuadores a cursos de capacitación para estar a la vanguardia en este programa.

RESUMIENDO.

Es de vital importancia para realizar el buen desempeño de esta dirección, dar énfasis a los siguientes puntos de acuerdo a las necesidades arrojadas en los programas operativos manejados:

I.- Contratar a peritos valuadores internos y externos que se conduzcan con honestidad, respeto, ética y moralmente responsables para garantizar que los avalúos se realicen conforme lo marca la ley en tiempo y forma.

II.- Establecer criterios y políticas a seguir con los morosos y los predios no regularizados a fin de recuperar y recaudar la cartera vencida.

III.- Contar con la autorización por escrito de tesorería Municipal para que esta dirección pueda ejercer la condonación de rezagos o multas de predios previo estudio del caso, así como los criterios y políticas establecidas.

IV.- Contar con los documentos actualizados que sustenten nuestro actuar y respaldo legal.

V.- Mantener el equipo digital y sistema correspondiente en condiciones favorables.

VI.- Contar con el respaldo del departamento jurídico municipal para realizar algunas requisiciones a contribuyentes morosos.

VII.- Realizar campañas de beneficio al contribuyente

VIII.- Actualizar y ordenar el Sistema Catastral con el material necesario, papelería, recibos y formatos membretados, estantería, vehículos, material y método para realizar peritaje, cartografía actualizada del municipio, planos manzaneros.

IX.- Capacitar al personal que labora en esta dirección en el área de su responsabilidad.

X.- Ordenar al sistema para jerarquizar y dosificar la cartera vencida y regularización de predios.

XI.- Dar una atención de calidad al contribuyente basado en la agilidad del trámite, en su orden, disciplina, cordialidad y con valores éticos y morales de todo el equipo de trabajo.

PROGRAMA:

**ATENCIÓN A REGULARIZACIÓN DE
PREDIOS.**

**PLAN PARA ATACAR EL REZAGO DE REGULARIZACIONES DE PREDIOS
PARA EL PERIODO 2010-2012 EN LA DIRECCIÓN DE CATASTRO E
IMPUESTO INMOBILIARIO.**

Tomando en consideración que hasta el 2007 existían 13 224 predios sin regularizar más los que se acumuló del 2008, estaremos hablando de un promedio de entre 17000 y 20000 predios para verificar datos y practicar los avalúos correspondientes en esta administración.

Si consideramos que la práctica de avalúos se realiza durante 8 meses, se excluye enero, febrero (por recaudación) y Noviembre y Diciembre (para captura) por lo anterior necesitamos cubrir 6 496 predios anuales, (812 por mes) dando un total de 19488 predios como meta a regularizar durante tres años.

Necesitamos el contrato de 8 peritos valuadores internos para cubrir con la meta; cada perito tendría la responsabilidad de 100 avalúos mensuales, 25 a la semana.

Buscar 2 o 3 estudiantes que requieran hacer su servicio social en esta dependencia para que acompañe a los supervisores a medir predios.

Período de realización: Comienza en Marzo y termina en Octubre.

PROGRAMA:

ATENCIÓN A MODERNIZACIÓN CATASTRAL

Para llevar a cabo esta modernización catastral, se solicitó por medio del Departamento de Desarrollo Social a la COPLADEM, para poder tener el equipo necesario.

PLAN PARA ATACAR LA CARTERA VENCIDA

Tomando en consideración que en la actualidad existen 4,448 contribuyentes en carácter de morosos en sus pagos de predial, es muy impactante realizar una estrategia que nos permita recabar la mayor parte de la cartera vencida.

ESTRATEGIA:

- Campaña del 75% de descuento en Diciembre del 2011.
- Carta personalizada de invitación al pago de predial
- Requerimientos de pago de Marzo a Agosto del 2011.
- Realización de convenios Marzo-Septiembre 2011
- Visitas domiciliarias
- Embargo como último medio.
- Solicitar a departamentos e instituciones que el recibo de pago de predial se solicite como documento oficial para cualquier trámite dentro del Municipio.

PROGRAMA:

ATENCIÓN A CONTRIBUYENTES DE LA TERCERA EDAD

En este programa se pretende instalar un interfón encargando a una persona, para que les atienda en la puerta a nuestros contribuyentes de la tercera edad, y se eviten subir las escaleras.