

Sumario

- ❖ ***Estímulos fiscales para el año 2026, con bonificación de hasta el 100% en el cobro del impuesto predial, impuesto sobre adquisición de inmuebles y otras operaciones traslativas de dominio de inmuebles, a favor de los beneficiarios de los programas de regularización de la tenencia de tierra que lleva a cabo el Instituto Mexiquense de la Vivienda Social.***

GACETA

Año II
Número V
Sección IV
Tomo I



La *Lic. María de los Ángeles Zuppa Villegas*, Presidenta Municipal Constitucional de Tepotzotlán, Estado de México en cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 123 y 124 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México; 30, 31 fracción XXXVI y 48 fracción III de la Ley Orgánica Municipal del Estado de México; y de conformidad con los acuerdos tomados en la: **VIGÉSIMA SEGUNDA SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO**, celebrada el día **29 de mayo del año 2026**, a las y los habitantes del Municipio hago saber que el Ayuntamiento de Tepotzotlán, Estado de México, ha tenido a bien emitir el siguiente acuerdo:

PUNTO NÚMERO SEIS.

El Lic. **Ulises Rangel Baca**, Secretario del Ayuntamiento, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 121 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México; 91 fracciones VIII y XIII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de México, **CERTIFICO** que el Ayuntamiento, en su **VIGÉSIMA SEGUNDA SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO**, celebrada el día **29 de mayo del año 2026**, en el desahogo del punto número **SEIS** del Orden del Día aprobado para la correspondiente sesión, referente a:

- 06. Estímulos fiscales para el año 2026, con bonificación de hasta el 100% en el cobro del impuesto predial, impuesto sobre adquisición de inmuebles y otras operaciones traslativas de dominio de inmuebles, a favor de los beneficiarios de los programas de regularización de la tenencia de tierra que lleva a cabo el Instituto Mexiquense de la Vivienda Social.**

Habiéndose hecho la presentación y justificación del asunto por parte de la *Lic. María de los Ángeles Zuppa Villegas*, Presidenta Constitucional del Municipio de Tepotzotlán, analizadas las propuestas surgidas, vertidas las interrogantes que consideraron pertinente realizar las y los integrantes del cuerpo edilicio, culminada la etapa de debate, puesto el punto a votación, el órgano colegiado arribó en su parte sintética, esencial, medular y cardinal, a los siguientes:

ACUERDOS

Primero. – Se Aprueban por Unanimidad de votos los Estímulos fiscales para el año 2026, con bonificación de hasta el 100 % en el cobro del impuesto predial, impuesto sobre adquisición de inmuebles y otras operaciones traslativas de dominio de inmuebles, a favor de los beneficiarios de los programas de regularización de la tenencia de tierra que lleva a cabo el Instituto Mexiquense de la Vivienda Social, en los siguientes términos:

REGLAS DE OPERACIÓN DEL PROGRAMA

Estímulos fiscales para el año 2026 con bonificación de hasta el 100%

- I. Nombre del programa: **Estímulos fiscales para el año 2026 con bonificación de hasta el 100 %**
- II. Dependencia u Organismo responsable de su operación: Dirección de Administración y Finanzas, Dirección de Desarrollo Urbano y Metropolitano.
- III. Nombre de la Unidad Administrativa Ejecutora: Jefatura de Ingresos, Jefatura de Tenencia de la Tierra, Jefatura de Catastro.
- IV. Nombre del responsable del programa: Mtro. Carlos González Mendoza.
- V. Datos de contacto: 5558760202 ext. 1906.

Elementos básicos:

- a. Diagnóstico.
- b. Los principios de la política de desarrollo social aplicables establecidos en el artículo 10 de la Ley de Desarrollo Social del Estado de México.
- c. Dirección de Educación y Bienestar Social.
- d. Reglas de Operación.

DEL DIAGNÓSTICO

1 ANTECEDENTES:

El municipio de Tepotzotlán ha experimentado un crecimiento significativo en asentamientos humanos irregulares, principalmente derivado de la lotificación ilegal de predios que carecen de servicios básicos de urbanización y certeza jurídica. Este fenómeno ha generado presión sobre el uso de suelo, especialmente en áreas originalmente destinadas a actividades agrícolas, pecuarias o forestales. En respuesta a esta problemática, el Ayuntamiento, en coordinación con el Instituto Mexiquense de la Vivienda (IMEVIS), ha implementado mecanismos para fomentar la regularización de la tenencia de la tierra, siendo uno de ellos el otorgamiento de estímulos fiscales como herramienta de política pública.

2 IDENTIFICACIÓN DEL PROBLEMA:

Existe un alto número de predios en condición irregular que carecen de certeza jurídica, lo que limita el acceso de sus poseedores a servicios públicos, programas sociales y seguridad patrimonial.

Esta problemática se agrava por los costos asociados a la regularización, lo que desincentiva a la población, particularmente a la más vulnerable.

3. ESTADO ACTUAL Y EVOLUCIÓN DEL PROBLEMA:

El municipio ha experimentado un incremento sostenido en asentamientos irregulares, particularmente en zonas con uso habitacional no planificado, áreas de preservación ecológica o de origen ejidal.

De mantenerse esta tendencia, se prevé un aumento en la dispersión urbana, afectando la sostenibilidad territorial, la provisión de servicios y el ordenamiento del suelo, conforme al escenario proyectado en el Plan de Desarrollo Municipal.

La clasificación del territorio por ocupación del suelo en referencia al uso habitacional arroja las siguientes cifras:

1. Tipo de uso	2. Superficie (Km ²)	3. Principales características y problemas que presenta el uso de suelo
4. Agrícola de riego	5. 1,517.7	6. Falta de programas o apoyos al campo, alto incremento de insumos y servicios, infraestructura insuficiente para la producción y la venta clandestina de terrenos.
7. Agrícola de temporal	8. 2,332.5	9. Falta de programas o apoyos al campo, alto incremento de insumos y servicios, pérdidas por cuestiones climáticas y plagas, falta de capacitación, pérdida de fertilidad del suelo y la venta clandestina de terrenos.
10. Forestal	11. 2,924.37	12. Actividades o procesos de deforestación o degradación de los ecosistemas y venta clandestina de terrenos.
13. Pecuario	14. 3,800.61	15. Falta de programas o apoyos al campo, alto incremento de insumos y servicios, infraestructura insuficiente para la producción y la venta clandestina de terrenos.

16. Urbano	17. 2,018.35	18. Construcciones destinadas a casa habitación unifamiliar o plurifamiliar además de edificaciones o instalaciones industriales.
19. Uso comercial	20. 182.70	21. Edificaciones o instalaciones industriales que por su actividad se relacionen al almacenamiento, distribución o manufactura de productos. 22. Falta de infraestructura en establecimientos.
23. Uso industrial	24. 182.70	25. Edificaciones o instalaciones industriales que por su actividad se relacionen al almacenamiento, distribución o manufactura de productos.
26. Uso habitacional	27. 2,018.35	28. Construcciones destinadas a casa habitación unifamiliar o plurifamiliar. 29. Falta de infraestructura y servicios públicos en algunas zonas.
30. Otro tipo de usos	31. 6,880.89	32. Construcciones destinadas al comercio, servicio, entre otros. 33. Falta de regulación y aplicación de normas técnicas para su uso o aprovechamiento.
34. Total, del territorio municipal	35. 209.08	36.

La tabla anterior nos corrobora el crecimiento irregular que ha tenido el territorio en cuanto, al uso habitacional, esto debido a los asentamientos irregulares.

El caso más representativo en el municipio es el tiradero ubicado en la Colonia Ricardo Flores Magón, a partir del cual se han generado asentamientos humanos irregulares, mismos que se exponen a focos infecciosos de muchas de las enfermedades que pueden las personas que habitan en sus inmediaciones.

Por otro lado, estos sitios impactan de manera negativa sobre el medio ambiente, pues llegan a contaminar el suelo y el agua subterránea, misma que puede llegar a ser consumida por la población.

El cambio drástico que se tiene al pasar de las actividades agrícolas a ganaderas y después de su explote pasar a convertirse en uso habitacional o de comercio, si no se pone especial enfoque es

estos cambios acelerados, el desgaste del suelo puede provocar que la mayor parte del territorio se convierta en habitacional o industrial.

Conforme al análisis prospectivo plasmado en el Plan de Desarrollo Municipal de Tepotzotlán 2022-2024, Tema 19: Ciudades y Comunidades Sostenibles, Subtema: Localidades Urbanas y Rurales; Zonas Metropolitanas, el escenario tendencial prevé que el grado de dispersión de los asentamientos humanos aumentará, por lo que es importante regularizar o implementar una estrategia que se enfoque en detener el crecimiento de asentamientos irregulares.

En el mismo sentido, el tema 19 expone en su objetivo 19.2 asegurar el crecimiento urbano de manera ordenada, planificada, garantizando la aplicación del marco legal y normativo para el uso y aprovechamiento del suelo mediante las siguientes estrategias y líneas de acción, dando congruencia al programa que se pretende implementar:

ESTRATEGIAS	LÍNEAS DE ACCIÓN
19.2.1 Identificar los asentamientos humanos irregulares en el territorio municipal, mediante inspecciones de campo para llevar a cabo un ordenamiento territorial que cumpla con la normatividad aplicable.	19.2.1.1 Realizar actividades de supervisión para garantizar la correcta observancia de la normatividad vigente. 19.2.1.2 Realizar recorridos de inspección para evitar asentamientos irregulares dentro del territorio.
19.2.2 Difundir a la población de las localidades urbanas y rurales, la importancia de realizar los trámites correspondientes a licencias de construcción en apego a la normatividad aplicable, mediante redes sociales y asesoría a usuarios.	19.2.2.1 Promover la importancia de realizar los trámites correspondientes para las licencias de construcción. 19.2.2.1 Difundir mediante diferentes medios la información correspondiente (requisitos) para realizar trámites y la población pueda acudir a con la documentación preparada.

4.DERECHOS O DIMENSIONES QUE ATIENDE

4.1 Programa de desarrollo social

El programa atiende el derecho a una vivienda adecuada y a la seguridad jurídica en la tenencia de la tierra, promoviendo condiciones de equidad, calidad de vida e integralidad social.

El programa se inscribe como un programa de desarrollo social al atender los principios establecidos en la Ley de Desarrollo Social del Estado de México, particularmente:



- **Justicia Distributiva:** Garantiza que las personas reciban equitativamente los beneficios del desarrollo para regularizar su patrimonio.
- **Solidaridad:** Fomenta la colaboración corresponsable entre gobierno y ciudadanía para mejorar la calidad de vida.
- **Calidad de Vida:** Busca que los habitantes accedan a una vida más justa y equitativa, facilitando la tenencia legal de su vivienda.
- **Integralidad:** Articula esfuerzos entre diferentes órdenes de gobierno (municipal y estatal) para la regularización.

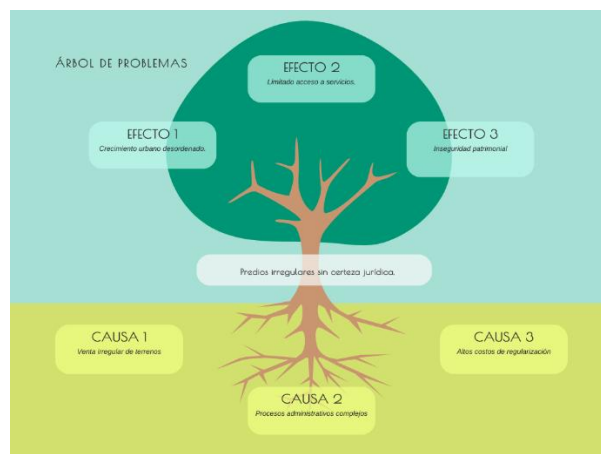
5. LÍNEA DE BASE:

La línea de base se establece a partir del número de predios identificados como irregulares en el municipio. Si bien el diagnóstico no proporciona un número exacto de predios irregulares, señala que el uso habitacional abarca 2,018.35 Km², y que una parte significativa de esta superficie corresponde a asentamientos irregulares, especialmente aquellos derivados del crecimiento alrededor del tiradero de la Colonia Ricardo Flores Magón. El punto de partida para la medición será el número de solicitudes de regularización recibidas y procesadas en ejercicios anteriores.

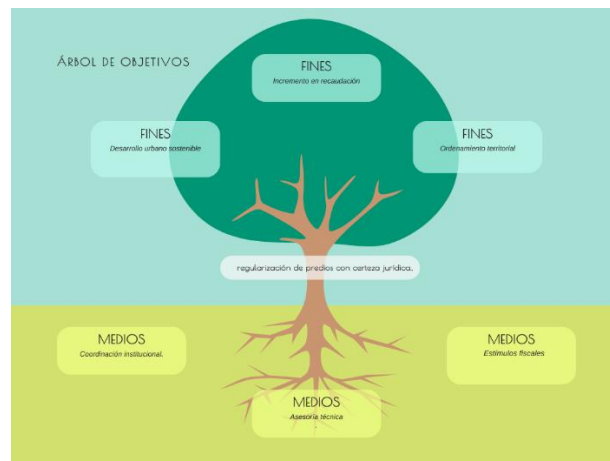
6. EXPERIENCIAS DE ATENCIÓN:

El municipio, a través de la Dirección de Administración y Finanzas y la Jefatura de Ingresos, ha implementado esquemas de condonación de impuestos en años anteriores. La novedad para 2026 es la coordinación formal con el IMEVIS y la inclusión de un mayor número de supuestos de regularización (basados en los artículos 14, 15, 16, 17, 19, 20 de la Ley de Ingresos de los Municipios del Estado de México para el Ejercicio Fiscal 2026, lo que amplía el universo de beneficiarios y la colaboración interinstitucional para atender el problema de raíz.

7. ÁRBOL DE PROBLEMAS:



8. ÁRBOL DE OBJETIVOS:



9. OBJETIVOS DEL PROGRAMA:

Beneficiar a la ciudadanía por medio de estímulos fiscales que tendrán un impacto positivo en la población más vulnerable del municipio, en coordinación con el IMEVIS, para que los ciudadanos que cumplan con los requisitos legales para la regularización de su bien inmueble y la tenencia de la tierra.

10. IDENTIFICACIÓN, CARACTERIZACIÓN Y CUANTIFICACIÓN DE LAS POBLACIONES POTENCIAL Y OBJETIVO

Población potencial: Personas con predios irregulares en el municipio.

Población Objetivo: Contribuyentes que, cumpliendo con los requisitos establecidos en las presentes reglas y en la convocatoria, soliciten y acrediten estar en los supuestos de regularización señalados en los artículos 14, 15, 16, 17, 19 20 de la Ley de Ingresos de los Municipios del Estado de México para el ejercicio fiscal 2026, con prioridad en zonas de alta vulnerabilidad y riesgo.

Caracterización:

- Sectores con vulnerabilidad económica.
- Propietarios o poseedores sin regularización.
- Habitantes en zonas de crecimiento irregular.

11. MATRIZ DE INDICADORES PARA RESULTADOS:

37. Fin	38. Aumentar el número de predios regularizados para evitar el crecimiento desordenado.
39. Propósito	40. Apoyar a los contribuyentes para regularizar sus predios.
41. Componente	42. Condonación del precio total de diversos impuestos.
43. Actividades	44. Diseño y ejecución del programa, seleccionando a los candidatos que cumplan con lo señalado en las reglas de operación para que se les aplique el descuento correspondiente.
45. Indicadores	46. Número de personas que asisten y que son aceptadas para el beneficio <i>versus</i> predios ubicados como irregulares.
47. Medios de verificación	48. Formatos entregados y validados.
49. Supuestos	50. Que los documentos presentados por los solicitantes no sean suficientes para cumplir con los requisitos causando su descalificación como beneficiarios del programa disminuyendo el número de personas esperado.

12. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS

- **Alternativa 1 (Sin programa):** No otorgar estímulos. Se perpetuaría la irregularidad, aumentando los asentamientos desordenados, la falta de servicios, los riesgos ambientales y sanitarios, y una baja recaudación fiscal a largo plazo.
- **Alternativa 2 (Programa parcial):** Otorgar descuentos inferiores al 100% o limitar a un tipo de impuesto. Tendría un impacto limitado, ya que la barrera económica seguiría siendo significativa para la población vulnerable, reduciendo la efectividad en la regularización masiva.
- **Alternativa 3 (Programa integral):** Implementar el programa con bonificación de hasta el 100% en múltiples impuestos y coordinación interinstitucional (IMEVIS). Esta es la opción seleccionada, ya que elimina la barrera económica principal, promueve la corresponsabilidad y atiende de manera integral el problema, facilitando el acceso a la certeza jurídica y, posteriormente, a servicios públicos.

13. DISEÑO DEL PROGRAMA

El programa se diseñó bajo el principio de colaboración entre el municipio y el Estado de México. Consiste en otorgar estímulos fiscales (bonificaciones) a los contribuyentes que formalicen la tenencia de la tierra o realicen operaciones traslativas de dominio de inmuebles. Se contemplan bonificaciones de hasta el 100% en impuestos estatales y municipales, en los supuestos de los artículos 14, 15, 16, 17, 19, 20 de la Ley de Ingresos de los Municipios del Estado de México para el ejercicio fiscal 2026. La operación estará a cargo de la Jefatura de Ingresos y la Jefatura de Tenencia de la Tierra, en coordinación con el IMEVIS.

14. PRESUPUESTO

El programa no implica erogación directa, sino ingresos no percibidos por estímulos fiscales.

15. ORIGEN DE LOS RECURSOS

Recursos propios del Ayuntamiento de Tepotzotlán, provenientes de la recaudación municipal, en términos de lo dispuesto por la Ley de Ingresos de los Municipios del Estado de México para el ejercicio fiscal 2026.

16. CONTRIBUCIÓN DEL PROGRAMA AL PLAN DE DESARROLLO DEL ESTADO DE MÉXICO.

Alineado al fortalecimiento del Estado de Derecho, vivienda digna y coordinación institucional.

51. Objetivo	52. 1.4 Contar con una sociedad regida por el Estado de Derecho, además de promover la cultura de legalidad en todas las áreas de la vida pública y privada, a fin de garantizar el bienestar y la paz social.
53. Estrategia	54. 1.4.1 Fortalecer las capacidades de las instituciones del Gobierno del Estado de México.
55. Líneas de acción	56. 1.4.1.1 Fortalecer los marcos legales y regulatorios para el correcto funcionamiento de la administración pública estatal. 57. 1.4.1.2 Mejorar los resultados de las instituciones de gobierno, fortaleciendo sus capacidades administrativas y de gestión, legitimándolas y creando cohesión social.
58. Objetivo	59. 1.5 Impulsar la coordinación institucional con los municipios y las entidades federativas para potenciar su desarrollo y gobernabilidad.
60. Estrategia	61. 1.5.1 Articular intereses en común entre gobierno y pueblo.
62. Líneas de acción	63. 1.5.1.3 Implementar mecanismos de coordinación municipal para la creación de agendas y solución de problemas regionales.
64. Objetivo	65. 4.11.2 Impulsar una política de habitación incluyente y de emisión de regulaciones de suelo, que brinde certeza en la tenencia de la tierra.
66. Estrategia	67. 4.11.1 Mejorar las condiciones de habitabilidad de las viviendas de la población más vulnerable.
68. Líneas de acción	69. 4.11.2.1 Promover la planificación integral y ocupación del suelo, mediante la regularización de la tenencia de la tierra. 70. 4.11.2.2 Promover vías de regulación de suelo. 71. 4.11.2.3 Promover en coordinación con autoridades federales y municipales la regularización de las viviendas

17. CONVENIENCIA, VIABILIDAD Y EFICIENCIA

El programa es viable técnica, financiera y administrativamente, con alto impacto social y bajo costo operativo.

- **Conveniencia:** El programa es altamente conveniente porque atiende una problemática social y fiscal prioritaria, brindando certeza jurídica y mejorando la calidad de vida de la población.
- **Viabilidad:** Es viable porque cuenta con el marco legal que lo sustenta la Ley de Ingresos de los Municipios del Estado de México para el ejercicio fiscal 2026), artículos 14-19 20) y la voluntad política del Ayuntamiento, que puede aprobar el acuerdo de cabildo correspondiente para su ejecución.
- **Eficiencia:** Permite una mayor eficiencia recaudatoria a mediano y largo plazo al incentivar la incorporación de predios al padrón municipal, ampliando la base de contribuyentes y reduciendo los costos administrativos de cobranza coactiva.

18. GLOSARIO

- **Bonificación:** Descuento o condonación total o parcial del monto de un impuesto, sus recargos y multas.
- **Certeza Jurídica:** Seguridad que otorga el Estado a los ciudadanos de que sus derechos de propiedad están legalmente reconocidos y protegidos.
- **IMEVIS:** Instituto Mexiquense de la Vivienda, organismo público estatal encargado de promover y ejecutar programas de vivienda y regularización.
- **Operación Traslativa de Dominio:** Acto jurídico mediante el cual se transmite la propiedad de un bien (compraventa, donación, herencia, etc.).
- **Regularización de la Tenencia de la Tierra:** Proceso administrativo y legal para legalizar la posesión de un inmueble, otorgando a sus ocupantes un título de propiedad.
- **Uso de Suelo:** Destino o aprovechamiento específico que puede darse a un terreno según lo establecido en los planes de desarrollo urbano.

DE LAS REGLAS DE OPERACIÓN.

1. DISPOSICIÓN GENERAL

1.1 Definición del Programa:

El presente documento tiene por objeto establecer las Reglas de Operación del programa “Estímulos fiscales para el año 2026 con bonificación de hasta el 100%”, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 14, 15, 16, 17 y 19, 20 de la Ley de Ingresos de los Municipios del Estado de México para el ejercicio fiscal 2026, y el Acuerdo de Cabildo que al efecto se emita.

Es un esquema de estímulos fiscales que otorga bonificaciones de hasta el 100% en el monto del Impuesto Predial, Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles y sus accesorios (recargos y multas), a los contribuyentes que participen en programas de regularización de la tenencia de la tierra, en coordinación con el IMEVIS y otras autoridades, con el fin de brindar certeza jurídica sobre su patrimonio.

2. DERECHOS O DIMENSIONES QUE ATIENDE

El programa atiende el derecho a una vivienda adecuada y digna, consagrado en el artículo 4° de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en la Ley de Bienestar y Desarrollo Social del Estado de México. Se fundamenta en los principios de Justicia Distributiva, Solidaridad y Calidad

de Vida, al eliminar barreras económicas para que las personas en situación de vulnerabilidad puedan acceder a la legalidad y a los beneficios que de ella derivan.

3. GLOSARIO DE TÉRMINOS

- Ayuntamiento: Órgano de gobierno del Municipio de Tepetzotlán.
- Contribuyente: Persona física o moral obligada al pago de contribuciones.
- Predio Irregular: Inmueble que carece de título de propiedad legalmente registrado o cuya posesión no se ajusta a la normatividad de uso de suelo.
- Padrón de Beneficiarios: Relación oficial de personas aceptadas para recibir el estímulo fiscal.
- Acuerdo de Cabildo: Instrumento jurídico aprobado por el Cabildo que formaliza los términos y condiciones del programa.

4. OBJETIVOS.

4.1 Objetivo general:

Otorgar beneficios fiscales a los contribuyentes que formalicen la tenencia de la tierra o realicen operaciones traslativas de dominio de inmuebles, con estímulos de hasta el 100% en impuestos estatales y municipales, para programas de regularización de vivienda habitacional y de interés social.

4.2 Objetivos específicos

- Facilitar la regularización de la tenencia de la tierra para brindar certeza jurídica a los propietarios.
- Incrementar el número de predios incorporados al padrón catastral municipal.
- Fomentar la cultura de la legalidad y el cumplimiento fiscal.
- Coordinar acciones interinstitucionales con el IMEVIS y otras dependencias para optimizar los resultados.

5. UNIVERSO DE ATENCIÓN

- a. Población universo: Ciudadanos del Municipio de Tepetzotlán que posean o tengan interés en un inmueble ubicado en su territorio.
- b. Población Potencial: Personas en situación de vulnerabilidad social y económica del municipio que sean poseedoras de un inmueble en situación de irregularidad.
- c. Población Objetivo: Contribuyentes que cumplan con los requisitos establecidos en estas reglas y en la convocatoria, y que soliciten el beneficio dentro de los plazos establecidos.

6. COBERTURA

El programa tendrá cobertura en la totalidad del territorio del municipio de Tepetzotlán, Estado de México.

7. APOYO

7.1. TIPO DE APOYO

Bonificación de hasta el 100% sobre los siguientes conceptos, según corresponda:

- Impuesto Predial, recargos y multas de ejercicios fiscales anteriores (Artículos 14 y 19 de la Ley de Ingresos).
- Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles, recargos y multas (Artículos 15, 16 y 17 de la Ley de Ingresos).
- Que, al amparo del Convenio de Coordinación de Acciones Gubernamentales, celebrado con el Organismo Público Descentralizado denominando Instituto Mexiquense de la Vivienda Social y el Ayuntamiento Constitucional de Tepotzotlán, firmado el 7 de febrero 2025, los descuentos relativos al impuesto Predial e Impuesto sobre la Adquisición de Inmuebles, serán aplicables para el ejercicio fiscal 2026.
- Que al amparo del artículo 20 de la Ley de Ingresos de los Municipios del Estado de México para el Ejercicio Fiscal del Año en curso, **se otorgue el 50% de descuento en la contratación de toma de agua potable, en aquellos lotes que no cuenten con dicho servicio y el 50% de descuento en adeudos anteriores**, no aplicables a consumos mínimos (hasta 15m3).

7.2 MONTO DEL APOYO

Equivalente al monto total de los impuestos y accesorios a que se refiere el punto 7.1, conforme al monto determinado por la autoridad fiscal.

7.3. ORIGEN DE LOS RECURSOS

Recursos Propios del ayuntamiento de Tepotzotlán.

8. MECANISMO DE ENROLAMIENTO

8.1. PERSONAS BENEFICIADA.

8.1.1 CRITERIOS Y REQUISITOS DE SELECCIÓN.

8.1.2. CRITERIOS DE SELECCIÓN

- Ser poseedor o propietario de un inmueble en el municipio.
- Estar dentro de los supuestos de regularización establecidos en la Ley de Ingresos y el Acuerdo de Cabildo.
- No haber obtenido un beneficio similar para el mismo inmueble en ejercicios anteriores.

8.1.1.2 REQUISITOS.

1. Documento con el que acredite la propiedad (copia certificada de la escritura pública expedida por notario o de la resolución de autoridad judicial o administrativa, copia del contrato de compraventa, donación, cesión de derechos, etc., cotejada ante notario). En la que conste el acto o contrato traslativo de dominio.
2. Manifestación catastral vigente.
3. Certificación catastral vigente.
4. Certificación de impuesto predial y aportación de mejoras.
5. Certificación de no adeudo de agua potable, o en su defecto, constancia de no adeudo emitida por el comité de agua correspondiente.

6. Comprobantes de pago al corriente de predial y agua.
7. Identificación oficial del propietario actual, nuevo propietario y testigos.
8. Solicitar formato de traslado de dominio en la Jefatura de Ingresos y los datos deberán ser capturados a máquina (deberá presentar cuatro formatos firmados en original con tinta azul).
9. En caso de ser representante de persona física o moral, traer poder notarial o en su defecto, acta constitutiva de acuerdo con el artículo 18 Bis del Código Financiero del Estado de México y Municipios.
10. Cédula informativa de zonificación.

8.1.2. CRITERIOS DE PRIORIZACIÓN

- Vulnerabilidad económica
- Predios en zonas irregulares
- Personas que habitan en zonas de alto riesgo o impacto ambiental (ej. Colonia Ricardo Flores Magón).
- Adultos mayores, personas con discapacidad o en situación de pobreza extrema.
- Poseedores con mayor antigüedad en el predio.

8.1.3 MODALIDADES DE REGISTRO

El registro será presencial en la Jefatura de Ingresos o en las sedes que para tal efecto se establezcan en la convocatoria.

8.1.4. FORMATOS

Los formatos serán proporcionados por la Jefatura de Ingresos y deberán ser llenados a máquina o con letra legible, con firmas autógrafas en original.

8.1.5. INTEGRACIÓN DEL PADRÓN DE PERSONAS BENEFICIADAS:

La Jefatura de Ingresos integrará un padrón con los datos de los solicitantes que cumplan con los requisitos. Este padrón será público en términos de la ley de transparencia.

8.1.6. DERECHOS DE LOS BENEFICIARIOS:

1. Recibir el descuento del 100% en los impuestos y accesorios correspondientes.
2. Obtener asesoría gratuita por parte del personal autorizado para la integración de su expediente.
3. Recibir un comprobante oficial que acredite el beneficio otorgado.

8.1.7. OBLIGACIONES DE LOS BENEFICIARIOS:

1. Cumplir con las observaciones y tiempos establecidos por el personal asignado.
2. Entregar la documentación en original y copia para su cotejo.
3. No presentar documentación falsa o apócrifa.
4. Concluir el trámite dentro de los plazos establecidos.

8.1.8. SANCIONES A LAS PERSONAS BENEFICIADAS:

La no presentación de documentos en tiempo y forma causará la pérdida del beneficio.

La detección de documentación falsa dará lugar a la cancelación del beneficio y a las acciones legales correspondientes.

8.1.10. CORRESPONSABILIDAD DE LAS PERSONAS BENEFICIADAS

El beneficiario se compromete a colaborar activamente en la integración de su expediente, a presentar información veraz y a utilizar el inmueble conforme a la normatividad aplicable.

8.2 GRADUACIÓN DE LAS PERSONAS BENEFICIADAS

Una vez concluido el trámite, el beneficiario obtendrá la certeza jurídica sobre su inmueble, quedando inscrito en el padrón catastral y pudiendo acceder a los servicios públicos formales.

9. INSTANCIAS PARTICIPANTES

9.1 Instancia responsable

- Presidencia Municipal de Tepotzotlán, Estado de México
- Dirección de Administración y Finanzas y Dirección de Desarrollo Urbano y Metropolitano
- Jefaturas de Ingresos, Catastro Municipal y Tenencia de la Tierra.

9.2. INSTANCIA EJECUTORA

Jefaturas de Ingresos Municipales, Catastro Municipal y Tenencia de la Tierra.

9.3 INSTANCIA NORMATIVA

Dirección de Administración y Finanzas

9.4. COMITÉ DE ADMISIÓN Y SEGUIMIENTO

9.4. 1. Integración

- Presidencia Municipal de Tepotzotlán, México.
- Dirección de Desarrollo Urbano y Metropolitano.
- Dirección de Administración y Finanzas.
- Contraloría Municipal.
- Jefatura de Comunicación Social.

9.4.2. Sesiones

El Comité se reunirá de forma trimestral o cuando sea convocado por la instancia responsable para analizar la operación del programa.

9.4.3. Atribuciones

- Dar seguimiento al cumplimiento de las reglas de operación.
- Resolver los casos no previstos en las reglas.
- Autorizar el padrón de beneficiarios.
- Evaluar los resultados del programa.

10. MECÁNICA OPERATIVA

10.1. OPERACIÓN DEL PROGRAMA

1. Difusión: Se publica la convocatoria en redes sociales y medios oficiales.
2. Recepción: El interesado acude a la Jefatura de Ingresos, presenta su solicitud y documentación.
3. Revisión: El personal verifica el cumplimiento de los requisitos y, de existir omisiones, se informa al solicitante para que las subsane.
4. Validación: Una vez cumplidos los requisitos, se valida que el solicitante esté dentro de los supuestos de bonificación.
5. Otorgamiento: Se expide el recibo oficial con el beneficio aplicado. El beneficiario realiza el pago de los conceptos no bonificados (si los hubiera).
6. Conclusión: Se entrega el documento oficial que acredita la regularización.

10.2. SUSTITUCIÓN DE LAS PERSONAS BENEFICIARIAS

No aplica, dado que el beneficio es personal y se otorga para un trámite específico. En caso de fallecimiento del solicitante, los derechos podrán ser continuados por su sucesión legal, presentando la documentación correspondiente.

11. TRANSVERSALIDAD

Coordinación con IMEVIS y dependencias municipales.

12. MECANISMOS DE PARTICIPACIÓN SOCIAL

Mediante convocatoria pública y difusión institucional.

13. DIFUSIÓN

13.1 Medios de difusión

- Página del ayuntamiento en redes sociales.
- Vía telefónica.
- Presencial.

13.2 Convocatoria

Páginas oficiales del H. ayuntamiento de Tepotzotlán.

14. TRANSPARENCIA

De conformidad con la Ley de Transparencia de Acceso a la Información Pública del Estado de México y Municipios, se publicará el Programa a través de medios impresos, electrónicos oficiales o de otra naturaleza que estén disponibles y sean de fácil acceso.

Este Programa, es de carácter público, no es promovido por partido político alguno.

Está prohibido el uso de este programa con fines políticos electorales, de lucro y de otros distintos a los establecidos. Quien haga uso indebido de los recursos de este programa, deberá ser denunciado y sancionado de acuerdo con la Ley aplicable y ante las autoridades competentes.

15. SEGUIMIENTO

El Gobierno Municipal de Tepotzotlán, México, a través de la Jefatura de Tenencia de la Tierra, verificarán las solicitudes en recepción para el cumplimiento de los requisitos que se señalan en las Reglas de Operación.

16. EVALUACIÓN

16.1 EVALUACIÓN EXTERNA

La Contraloría Municipal de conformidad con sus facultades y atribuciones, es la autoridad responsable de verificar el cumplimiento de este Programa, con apego a las leyes y a la normatividad aplicables para cotejar el grado de cumplimiento y recibirá las quejas, para aplicar el grado de responsabilidad de acuerdo a la Ley de Responsabilidades Administrativas del Estado de México y Municipios.

17. AUDITORIA, CONTROL Y VIGILANCIA

La Contraloría Municipal de conformidad con sus facultades y atribuciones, es la autoridad responsable de verificar el cumplimiento de este Programa, con apego a las leyes y a la normatividad aplicables para cotejar el grado de cumplimiento y recibirá las quejas, para aplicar el grado de responsabilidad de acuerdo con la Ley de Responsabilidades Administrativas del Estado de México y Municipios.

18. QUEJAS Y DENUNCIAS

“Este programa es público, ajeno a cualquier partido político. Queda prohibido su uso para fines distintos al desarrollo social. Quien haga uso indebido de los recursos de este programa deberá ser denunciado y sancionado ante las autoridades conforme a lo que dispone la ley de la materia”

DE LA PUBLICACIÓN Y DIFUSIÓN DE LA INFORMACIÓN

1. **DIFUSIÓN:** Se publicará en las redes oficiales del H. Ayuntamiento, además se colocarán lonas en lugares transitados del municipio.
2. **OBLIGACIONES EN MATERIA DE TRANSPARENCIA:** La información del programa, así como la convocatoria se publicará en la gaceta oficial del H. Ayuntamiento.

DE LA PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES Y DE LA INTERPRETACIÓN

Medidas de resguardo físico

- Resguardar expedientes **en archiveros bajo llave**, con acceso restringido solo al personal autorizado.
- Controlar préstamos de expedientes mediante **bitácora de acceso**.

- Establecer un plazo de conservación: los documentos deben guardarse únicamente durante la vigencia del programa y un periodo definido para auditoría, después **deberán destruirse o anonimizarse**.

✦ Aviso de Privacidad Simplificado

El H. Ayuntamiento de Tepetzotlán, Estado de México, a través de la Dirección de Desarrollo urbano y Metropolitano a través de la Jefatura de Tenencia de la Tierra, es el responsable del tratamiento de los datos personales que nos proporcione.

Sus datos serán utilizados con la finalidad de integrar el expediente para participar en el programa “Estímulos fiscales para el año 2026 con bonificación de hasta el 100%”, y seguimiento.

Se informa que no se realizarán transferencias de sus datos a terceros, salvo las que sean necesarias en términos de la Ley.

Usted podrá ejercer sus derechos de Acceso, Rectificación, Cancelación y Oposición (ARCO) a través de la Unidad de Transparencia del Ayuntamiento de Tepetzotlán, ubicada en Plaza Virreinal No. 1, Barrio San Martín, Tepetzotlán, Estado de México, en un horario de 9:00 a 17:00 horas, o mediante la Plataforma Nacional de Transparencia en la dirección: www.plataformadetransparencia.org.mx

DE LA EVALUACIÓN

Objetivo de la evaluación

Conocer el grado de cumplimiento de los objetivos del programa, identificar fortalezas y debilidades en su operación, y medir su impacto en la regularización de predios y en la población beneficiada.

Criterios e indicadores

Criterio	Indicador	Fórmula / Descripción	Medio de verificación
Cobertura	Porcentaje de metas alcanzadas	$(\text{Número de solicitudes aprobadas} / \text{Meta establecida en convocatoria}) \times 100$	Padrón de beneficiarios, actas de comité
Eficacia	Tasa de regularización	$(\text{Número de predios regularizados con el programa} / \text{Total de predios identificados como irregulares}) \times 100$	Padrón catastral actualizado, registros de la Jefatura de Ingresos
Eficiencia	Costo administrativo por beneficiario	Gastos de operación del programa / Número de beneficiarios atendidos	Estados financieros, informes de gastos
Calidad en la atención	Nivel de satisfacción de los beneficiarios	Promedio de calificación en encuesta de satisfacción (escala 1 a 5)	Encuestas de salida o llamadas de seguimiento
Oportunidad	Tiempo promedio de resolución	Suma de días desde la solicitud hasta la emisión del beneficio / Número de solicitudes resueltas	Formatos de solicitud con fechas de recepción y resolución

Fuentes de información

- Padrón de beneficiarios (Jefatura de Ingresos).
- Expedientes de solicitud (para tiempos de respuesta).
- Encuestas de satisfacción (aplicadas al momento de recibir el beneficio o vía telefónica).
- Informes financieros (Dirección de Administración y Finanzas).
- Registro catastral (para medir variación de predios regularizados).

Metodología de evaluación

- Evaluación de procesos: Revisión documental de una muestra de expedientes (al menos 10% del total) para verificar que se aplicaron correctamente los criterios de selección y los tiempos de respuesta.
- Evaluación de resultados: Comparación de metas programadas vs. alcanzadas; análisis del incremento de predios regulares en el catastro durante el año.

Segundo. - Se instruye al Secretario del Ayuntamiento, **Lic. Ulises Rangel Baca**, publicar el presente acuerdo en la Gaceta Municipal para su debido conocimiento y leal observancia.

Directorio del Ayuntamiento de Tepetzotlán, Estado de México.

Lic. María de los Angeles Zuppa Villegas.

PRESIDENTA MUNICIPAL CONSTITUCIONAL
DE TEPOTZOTLÁN, ESTADO DE MÉXICO.

LIC. VICTOR CASTRO DOMINGUEZ

SÍNDICO MUNICIPAL DE TEPOTZOTLÁN, ESTADO DE MÉXICO

DRA. GLORIA MARÍA CASTORENA ESPINOSA

PRIMERA REGIDORA DE TEPOTZOTLÁN, ESTADO DE MÉXICO

C. JUVENTINO LOZANO VARGAS.

SEGUNDO REGIDOR DE TEPOTZOTLÁN, ESTADO DE MÉXICO

LIC. BRENDA VALERIA FRAGOSO FUENTES

TERCERA REGIDORA DE TEPOTZOTLÁN, ESTADO DE MÉXICO

C. ELPIDIO ROMERO MONTIEL

CUARTO REGIDOR DE TEPOTZOTLÁN, ESTADO DE MÉXICO

LIC. CYNTHIA DEL RIVERO GALLARDO

QUINTA REGIDORA DE TEPOTZOTLÁN, ESTADO DE MÉXICO

ING. PEDRO AARÓN VARGAS CASTRO

SEXTO REGIDOR DE TEPOTZOTLÁN, ESTADO DE MÉXICO

LIC. BETI GUADALUPE SANDOVAL ANTONIO

SÉPTIMA REGIDORA DE TEPOTZOTLÁN, ESTADO DE MÉXICO

LIC. ULISES RANGEL BACA

SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO DE TEPOTZOTLÁN,
ESTADO DE MÉXICO

Estos acuerdos entraran en vigor el día de su publicación en la Gaceta Municipal del Ayuntamiento de Tepetzotlán, Estado de México.

Plaza Virreinal #1, Bo. San Martín, Tepetzotlán, Estado de México, C.P. 54600
Tel. 55 5876 02 02 / 55 5876 00 97 / 55 5876 06 88