



UNIVERSIDAD LASALLISTA
BENAVENTE
FACULTAD DE DERECHO
Con Estudios Incorporados a la
Universidad Nacional Autónoma de México
CLAVE: 8793-09

**EL COBRO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE
DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS
AVECINDADOS, PROPIETARIOS DE LOS SOLARES DE
LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE
TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL
EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO**

TESIS

**Que para obtener el título de
LICENCIADO EN DERECHO**

**Presenta:
BERNARDO GASCA URIBE**

**Asesor:
LIC. FRANCISCO FIGUEROA CASO**

Celaya, Gto.

Marzo 2018



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

A mis padres

Que con esfuerzo, dedicación y entrega me han brindado de manera incondicional todo su apoyo.

Al Lic. Juan José Muñoz Ledo Rabago, por su siempre guía y seguimiento a este proyecto.

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN

CAPÍTULO I. EL ESTADO.....	1
1.1 El estado.....	1
1.2 Concepto de estado.....	2
1.3 Elementos del estado.....	3
1.4 Obligación del Estado como Garantía Federal.....	7
1.5 Personalidad jurídica del estado.....	8
1.5.1 La doble personalidad pública y privada del Estado.....	10
1.6 Funciones del Estado.....	10
1.7 Competencia: Federal, local y municipal.....	13
1.8 El patrimonio del estado.....	16
1.8.1 Elementos del patrimonio.....	17
1.8.2 Bienes cuya titularidad es directa del estado.....	18
1.9 Los ingresos del estado por vías del derecho público y privado.....	24
1.9.1 Los ingresos del estado por vías del derecho privado.....	28
1.9.2 Los ingresos del estado por vías del derecho público.....	28
1.10 Derechos de los que el estado es titular.....	29
1.11 Los derechos del estado sobre su patrimonio.....	30
1.12 Patrimonio de las entidades federativas y de los municipios.....	31
CAPÍTULO II. EL MUNICIPIO.....	38
2.1 Concepto de Municipio.....	38
2.2 Antecedentes en México.....	39
2.3 Ubicación del municipio dentro del sistema federal.....	44
2.4 El municipio como órgano político administrativo dentro del estado, pero sin dependencia administrativa del ejecutivo. Gobierno municipal.....	45
2.5.1 De la Integración de los Ayuntamientos.....	50
2.5.2 De las Sesiones del cabildo.....	51
2.5.3 Las Comisiones del Ayuntamiento.....	53
2.5.4 Atribuciones de los Ayuntamientos.....	55
2.5.5 Actos administrativos que requieren autorización de la legislatura.....	64
2.5.6 Atribuciones del Presidente Municipal.....	64
2.5.7 Atribuciones de los Síndicos.....	67
2.5.8 Atribuciones de los Regidores.....	69
2.5.9 Las Autoridades auxiliares Municipales.....	70

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

2.5.9.1	Atribuciones del Delegado Municipal.....	73
2.5.9.1.2	Asesoría de los Delegados.....	74
2.5.9.1.3	Prohibiciones a Delegados.....	74
2.5.10	Tipología Municipal.....	74
2.6	Autonomía del municipio.....	76
2.6.1	Aspectos diversos de la autonomía en su evolución.....	77
2.6.2	Realidad y problemática.....	79
2.7	Desarrollo Urbano Municipal.....	93
2.7.1	Marco Jurídico del Desarrollo Urbano Municipal.....	94
2.7.2	Ámbito del Desarrollo Urbano Municipal.....	102
2.7.3	Principales elementos del Desarrollo Urbano Municipal.....	103
2.7.4	Instrumentación del Desarrollo Urbano Municipal.....	107
2.7.5	Plan Municipal de Desarrollo Urbano.....	107
2.7.6	Plan Director de los Centros de Población.....	111

CAPÍTULO III.CONTRIBUCIONES MUNICIPALES.....119

3.1	De los ingresos del Municipio. Facultades, atribuciones y cometidos de los municipios.....	119
3.2	Sujetos de las contribuciones municipales.....	131
3.2.1	Sujetos pasivo.....	137
3.2.2	Clasificación del Sujeto Pasivo.....	141
3.2.3	Criterios de Vinculación del Sujeto Pasivo.....	144
3.3	Las autoridades fiscales.....	146
3.3.1	Tipos de Autoridad.....	149
3.3.2	De las facultades de las Autoridades Fiscales.....	150
3.4	Clases de ingresos. Ordinarios y extraordinarios.....	150
3.5.1	Impuesto predial.....	153
3.5.2	Elementos del impuesto.....	153
3.5.3	Disposiciones jurídicas que regulan el Impuesto Predial.....	154

CAPÍTULO IV.PROPIEDAD EJIDAL Y COMUNAL.....159

4.1	Concepto de ejido y comunidad.....	159
4.2	Diferencia entre Ejido y Comunidad.....	159
4.3	Personalidad jurídica y patrimonio del ejido.....	160
4.4	Propiedad de los Núcleos de población Ejidales y Comunales.....	161
4.5	De los ejidatarios y avecindados.....	166
4.5.1	Concepto de Ejidatario.....	166
4.5.2	Derechos de los Ejidatarios.....	167
4.5.3	De la adquisición de la calidad de ejidatario.....	168
4.6	Facultades del ejidatario sobre los derechos de su parcela.....	172
4.6.1	Pérdida de la calidad de ejidatario.....	174
4.7	Órganos del ejido.....	176

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

4.8 De las tierras del ejido.....	186
4.8.1 Actos de disposición de tierras ejidales.....	189
4.8.2 Tierras para el asentamiento humano.....	192
4.8.3 Tierras de uso común.....	195
4.8.4 Solares Urbanos.....	198
4.9 Bienes que integran un ejido.....	200
4.10 Derechos Individuales.....	205

CONCLUSIONES.....	
BIBLIOGRAFÍA.....	

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

INTRODUCCIÓN.

Las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria se ha catalogado como fuentes primarias de ingresos propias e intocables de la hacienda municipal y, en consecuencia, su exención se ha considerado inconstitucional, entre otras cosas, porque afecta el régimen de libre administración hacendaria de los Municipios, en virtud de que al no tener libre disposición y aplicación de esos recursos para satisfacer las necesidades fijadas en las leyes y para el cumplimiento de sus fines públicos, les resta autonomía y autosuficiencia económica, tal y como lo ha sustentado el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación.

En consecuencia, debe entenderse que es constitucionalmente posible que se graven las tierras ejidales con el impuesto predial, independientemente que sean inmuebles propiedad del núcleo de población ejidal, sujetos al régimen de derecho agrario, o bien, solares de la zona de urbanización o parcelas que han cambiado su situación jurídica a dominio pleno a favor de sus titulares y sujetas al derecho común, porque no son del dominio público de la Federación, del Estado, ni, tampoco, de los Municipios –único caso en el que se autoriza constitucionalmente la exención de esa contribución-, sino que son propiedad del ejido y, en su caso, de los titulares de los solares y parcelas.

De ahí que sea necesaria la modificación en la Ley de Hacienda para los municipios del estado de Guanajuato, para que el impuesto predial sobre inmuebles del régimen ejidal y comunal, se genere y se haga efectivo, a partir de que se otorgue el dominio pleno y en consecuencia el Registro Agrario Nacional notifique al municipio y no como en la actualidad lo regula la ley antes citada a partir del primer acto traslativo de dominio.

En todo caso los Presidentes Municipales pueden convenir con los Comisariados Ejidales que el pago del impuesto predial que cubran los núcleos ejidales se aplique a los servicios públicos municipales, en beneficio del mismo núcleo.

Así mismo, es importante referir que en el municipio de Celaya, Guanajuato; existen 65 comunidades, de las cuales, en su zona rural se conforman 42 ejidos y en donde en la mayoría de ellos sus solares urbanos y lotes en posesión de avecindados que cuentan con todos los

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

servicios públicos generándose egresos económicos importantes para el municipio de Celaya, Guanajuato, sin que exista retribución o pago por estos derechos, por lo que, al facultarse el cobro del impuesto predial el municipio podrá sufragar la carga económica que realiza, así mismo proporcionado servicios públicos de calidad y una orientación del crecimiento armónico de estos centros de población con la mancha urbana del municipio, por otro lado con esta propuesta se regularía y facilitaría el crecimiento y desarrollo ordenado de la ciudad para incrementar la calidad de vida de la zona rural ya que con los ingresos que se generarían el municipio podrá coadyuvar a construir en estas zonas un polo de desarrollo social, económico y cultural de mejor calidad para sus habitantes.

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

CAPITULO I

EL ESTADO

1. Antecedentes.

La idea de Estado surgió en la antigüedad. En Grecia con las Polis o ciudades-Estado. En Roma el Estado era la civitas, que posteriormente se complementa con la res pública que designaba a cabalidad a la comunidad política y a la cosa común pública. También en Roma se concibe el imperium que es la realización del poder entre la autoridad y el pueblo.

Es en siglo XV en Italia (Génova, Florencia, Venecia) donde se empieza a utilizar el término lo stato como sinónimo de poder político de una organización jurídica.

La palabra "Estado" proviene de la palabra latina "status" que se traduce como "la condición de ser" es inventada en "El Príncipe" (1513) de Nicolo Maquiavelo: "lo statu", para referirse al "estado de cosas del reino" y en general a "toda organización jurídico-política y su forma de gobierno".

Esmein define al Estado como la "personificación jurídica de la nación". Viscaretti Di Ruffia define al Estado como "ente social que se forma cuando en un territorio determinado se organiza jurídicamente en un pueblo que se somete a la voluntad de un gobierno"¹

¹ NARANJO MESA VLADIMIRO. TEORÍA CONSTITUCIONAL E INSTITUCIONES POLÍTICAS, Colombia: Ed. Temis S.A., 2000, p. 72

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

Según Adolfo Posada, el Estado, “es una organización social constituida en un territorio propio, con fuerza para mantenerse en él e imponer dentro de él un poder supremo de ordenación y de imperio, poder ejercido por aquel elemento social que en cada momento asume la mayor fuerza política”²

De lo anterior se desprende que el Estado es una creación humana. En sus orígenes el hombre vivía en lo que se conoce como estado de naturaleza, no sometido a las leyes positivas, ni perteneciendo a ningún territorio delimitado. Es preciso reconocer que instintivamente muchas especies de animales, no solo el hombre, tienden a delimitar sus territorios y así lo hizo el ser humano, a la manera animal, por la fuerza, conquistando tierras a las que les puso nombre y límites y las consideró propias.

1.2 CONCEPTO DE ESTADO.

Es una persona jurídica formada por una comunidad política, asentada en un territorio determinado y organizada soberanamente en un gobierno propio con decisión y acción.

Desde el punto jurídico-político, el concepto de Estado puede expresarse así: Es el conjunto de instituciones que ejercen el gobierno y

² OSSORIO, MANUEL, DICCIONARIO DE CIENCIAS JURÍDICAS Y POLÍTICAS. Argentina, ed. 24va. Ed. Heliasta. 1997.

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

aplican las leyes sobre la población residente en un territorio delimitado, provistos de soberanía, interna y externa.

Además de los conceptos anteriores existen conceptos con los que se hace referencia a los fines del estado, como son los siguientes:

- a) Crear un orden necesario.
- b) Asegurar la convivencia social.
- c) Establecer los medios para el desarrollo cultural, económico, político, moral y social.
- d) El bienestar de la nación, y.
- e) La solidaridad social.³

1.3 ELEMENTOS DEL ESTADO.

Los elementos básicos de cualquier Estado son:

1. **Población** (elemento humano del Estado).
2. **Territorio** (espacio físico).
3. **Poder político** (forma de organización colectiva para lograr sus fines)

De la definición anterior sobre el concepto de Estado podemos inferir que son tres los elementos fundamentales que conforman al estado:

- a) **Población.** Primer elemento del Estado, esta integrada por los hombres y mujeres que se encuentran organizados en torno al propio estado, éste es, ante todo, una

³ MARTÍNEZ MORALES RAFAEL. DERECHO ADMINISTRATIVO 1ER. Y 2DO. CURSO. Ed. Oxford, México.2002. p.p. ____

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

agrupación humana. La población es un conjunto de personas naturales que habitan en un territorio de manera estable. Este asentamiento estable o residencia exigida a los integrantes de la población excluye a los extranjeros de paso o transeúntes. Este conjunto humano estará integrado habitualmente por nacionales y extranjeros. Los nacionales son aquellos que tienen la nacionalidad del Estado de que se trata.

b) **La nacionalidad** en definitiva es el vínculo jurídico que une a un individuo a un Estado. Sin embargo, como se ha dicho, en general dentro de los Estados también pueden encontrarse extranjeros que residen dentro del estado y por tanto, deberán respetar las normas internas y, serán sujetos también de ciertas funciones del Estado respecto de la población.

c) **Pueblo.** El pueblo o ciudadanía es el conjunto de individuos que dentro de la población se encuentra habilitado para ejercer derechos políticos. Estos individuos, constituidos como pueblo –colectivamente integran un todo que es el titular de la soberanía. En un régimen democrático los derechos políticos se refieren, fundamentalmente, a la participación de la comunidad en la generación y funcionamiento de órganos representativos. Así, la ciudadanía permite al individuo disfrutar del derecho a sufragio, del derecho a ser elegido (o derecho de sufragio pasivo) y de la posibilidad de incorporarse a la función pública (cuando para ser designado funcionario público se exige la calidad de ciudadano).

d) **Territorio.** Espacio vital de la población en el cual el estado excluye cualquier otro poder superior o igual al suyo y que, a la vez, es el ámbito de aplicación de las normas

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

expedidas por sus órganos competentes. El territorio del Estado puede analizarse según sus distintos componentes, que son: **El territorio terrestre.**- tierra física superficial dentro de los deslindes geográficos, y su proyección hacia el subsuelo. Las aguas interiores: que son aquellas comprendidas en el territorio terrestre (lagos, ríos) y el espacio marítimo encerrado por las líneas de base recta (líneas imaginarias que unen los puntos más prominentes de la costa); **Territorio marítimo.**- Se subdivide en o Mar territorial: que es el espacio marítimo que se extiende desde las líneas de base, hasta una paralela trazada a doce millas mar adentro. o Zona contigua: espacio que comprende las doce millas que siguen al mar territorial. En esta zona el Estado puede ejercer facultades de policía, inmigración, sanitarias y aduaneras. o Zona Económica Exclusiva: espacio marítimo que se extiende ciento ochenta y ocho millas mar adentro, medidas desde el límite exterior del mar territorial (junto al mar territorial suman 200 millas). **Se entiende territorio nacional en todo lo relativo al aprovechamiento económico de los recursos situados en ella.** Hacia el exterior de la Zona Económica Exclusiva está la alta mar. El suelo y subsuelo del mar territorial y de la Zona Económica Exclusiva pertenecen al Estado, en el ámbito de competencias que puede ejercerse en cada caso. Espacio aéreo: masa de aire que está sobre el territorio terrestre, aguas interiores y mar territorial. Se ejercen sobre éste plenas competencias.

El Poder. Es la suprema potestad del Estado que lo autoriza para imponer decisiones de carácter general y regir, aun coercitivamente, según reglas obligatorias, la convivencia de cuantos residen en su territorio sujeto a

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

sus facultades políticas y administrativas que los obedecerán. Existe poder cuando el mandato de un sujeto A es obedecido por un sujeto B (cualquiera que sea la motivación de la obediencia): si no hay obediencia no hay poder. El Poder se ejerce **a través del Gobierno que realiza la voluntad del Estado**. El Gobierno pone en movimiento un elemento del Estado: **el Poder**.

El poder se ejerce a través del Gobierno. En los **sistemas parlamentarios** (Europa), se considera que el gobierno es el Poder Ejecutivo, con exclusión de los Poderes Legislativo, Judicial y por lo cual al primer ministro o presidente del Consejo de Ministros se lo denomina jefe del gobierno, mientras que en los países americanos, de **sistema presidencialista**, el gobierno está integrado por los órganos del Poder Público: **Legislativo, Ejecutivo, Judicial y Electoral**.

El gobierno es conjunto de órganos ejecutores del Poder público del Estado, realizando la voluntad de este, ordenando y manteniendo un régimen con arreglo a la Constitución. El Gobierno pone en movimiento un elemento del Estado: el Poder.

Ha sido tema de polémica, a través de los siglos, cual sea el origen del poder, para algunos, procede de Dios y recae directamente en la persona elegida para ejercerlo. Esta teoría sirvió de base a las monarquías absolutas y a los regímenes de gobierno autocrático (persona individual, partido político, grupo militar, organismo sindical). Otros muchos autores niegan el origen divino del poder, destaca la **Teoría Del Contrato Social expuesta por Jean Rousseau, que dice que el poder es un atributo del pueblo que es delegado a una constituyente con las formas constitucionalmente establecidas.**^{4 5}

⁴ QUIROGA LAVIE, HUMBERTO, *DERECHO CONSTITUCIONAL*. Argentina, Ed. De Palma. 1987 p. 43

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

1.4 DE LA OBLIGACIÓN DEL ESTADO COMO GARANTÍA FEDERAL.

Se puede definir este concepto diciendo que es la obligación o deber que tienen el Estado, de mantener el régimen de las entidades federativas, el texto del artículo 119 Constitucional, cita lo siguiente: Los poderes de la unión, tiene el deber de proteger a los Estados contra toda invasión o violencia exterior. En cada caso de sublevación o trastorno interior, les presentarían igual de protección, siempre que sean excitados por la Legislatura del Estado, o por su ejecutivo, si aquella no estuviere reunida.

Para esto existen 2 tipos de garantías, estas son la garantía reconstructiva y garantía ejecutiva.

a) **Garantía Reconstructiva.** Es la que tiene como finalidad restablecer la forma republicana de gobierno.

b) **Garantía Ejecutiva.** Está formada por los otros tres casos de los que habla la doctrina argentina.

La diferencia entre la garantía reconstructiva y la ejecutiva es que en la primera se trata del mantenimiento de un principio constitucional, no importan las personas, se va a restablecer algo que había desaparecido; en la segunda, lo que se va a mantener son las instituciones pre constituidas.

⁵ HAURIUO ANDRE. DERECHO CONSTITUCIONAL E INSTITUCIONES POLÍTICAS. ed. 2ª. Ed. Ariel. 1980. P. 118

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

Ahora bien, el gobierno federal es el único que puede legislar, por lo que se refiere a las garantías reestructurativas y ejecutivas. Todas las facultades que se atribuyen al gobierno federal y no son expresas para cada poder, corresponden a las legislaturas locales.

1.5 PERSONALIDAD JURÍDICA DEL ESTADO.

No es más que la atribución por el ordenamiento jurídico de derecho y de obligaciones a sujetos diversos de los seres humanos, circunstancia ésta que nos permite afirmar que las personas jurídicas son, en estricto sentido, un producto del derecho, y solo existen en razón de él; sin su reconocimiento, nunca tendrán personalidad moral las colectividades; ni serán entes con existencia material, o corpórea, son el producto abstracto del derecho que permite a comunidades jurídicamente organizadas cumplir los objetivos trazados por sus miembros.

Para la existencia de una persona jurídica, la legislación civil ha enunciado como elementos indispensables, la autorización del ordenamiento positivo, sea esta presunta, como sucede en algunos eventos del derecho público, (por ejemplo, en el caso de la creación de una entidad territorial) expresa a través de una autorización legal o administrativa, o automática como en el caso del artículo 39 constitucional sobre sindicatos. Adicionalmente, la existencia de unos representantes, un patrimonio y capacidad suficiente, diversa a la de su miembros, en su conjunto, estos elementos acabarían por estructurar la persona jurídica, creación del ordenamiento.

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

En este sentido, y respetando lo que la constitución dispone, podemos concluir que el régimen nacional de la personas jurídicas está sujeto a la regulación legal por mandato constitucional, el cual puede establecer los mecanismos que considere prudente para su regulación.

Son cuatro medios posibles para el reconocimiento de la personería jurídica:

- 1) El llamado Privilegio Legal, consistente en que la misma ley determina que entes, por su mandato, son personas jurídicas.
- 2) El sistema del privilegio administrativo, mediante el cual el gobierno, autorizado por la ley, imparte aprobación a las colectividades que cumplan con las exigencias y requisitos para obtener su personería jurídica.
- 3) El del reconocimiento automático, según el artículo 39 constitucional, que otorga a los sindicatos este privilegio sin intervención del estado.
- 4) El que parte del supuesto de la reunión previa de determinados requisitos para la existencia de la persona jurídica, sin mediar el reconocimiento expreso posterior, como en el caso de las sociedades e incluso frente a la discusión del estado como persona jurídica.

Se requiere que las personas jurídicas posean necesariamente un representante, que le permita realizar, a su nombre, los actos para los cuales estén capacitadas y autorizadas. Por tratarse de personas sin una existencia corpórea, deben acudir a un “ser” que interprete y ejecute su objeto, que actué a su nombre. Estos individuos que necesariamente deben ser

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL REGÍMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

personas naturales, son los llamados órganos de las personas, correspondiéndoles las tareas ya indicadas anteriormente y que comprenden a la persona moral.

1.5.1 LA DOBLE PERSONALIDAD PÚBLICA Y PRIVADA DEL ESTADO.

La personalidad jurídica del Estado tiene carácter público. El Estado es una persona jurídica de Derecho Público. Hace algún tiempo, la doctrina dividía o desdoblaba la personalidad jurídica del Estado en una persona pública y en otra persona privada. A la primera la veía cuando el Estado actuaba con todo rigor y con todo el imperio de su poder público, ejemplo legislar, acuñar moneda; a la segunda la veía cuando el Estado actuaba, por decir humildemente, con igualdad de los particulares, ejemplo: cuando realiza una compraventa, a los actos como persona pública los llamaba actos “iure imperii” (ACTOS DE IMPERIO) y a los actos como persona privada los llamaba actos “iure gestionis” (actos de gestión privada).

1.6 FUNCIONES DEL ESTADO.

Se traduce como ejercicio real y efectivo del poder, pueden definirse como las direcciones de la actividad del Estado para cumplir sus fines. De modo simple podemos afirmar que las funciones equivalen a lo que hay que hacer para realizar los fines del Estado.

Desde otro punto de vista, Consisten en satisfacer los fines fundamentales y complementarios de la población de las distintas

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

comunidades que habitan el territorio en lo que respecta a la libertad, igualdad y demás derechos fundamentales del hombre.

La misma etimología de la palabra función determina cumplidamente su concepto: proviene del latín “Fungere”, que significa hacer, cumplir, ejercitar, que a su vez deriva de “Finire”, por lo que dentro del campo de las relaciones jurídicas de cualquier clase que ellas sean, la función significará toda actuación por razón del fin jurídico en su doble esfera de privada y pública.

Se reconocen tres funciones básicas: la legislativa, la ejecutiva o administrativa y la jurisdiccional. Estas tienen correspondencia con la **tridivisión de poderes**, es decir, cada una de las ramas del poder público está instituida para llevar a cabo por regla general una de esas funciones. Sin embargo, cada vez es más evidente que al lado de estas funciones clásicas han existido y cada vez con mayor fuerza, otras que no encuadran en dicha clasificación, se trata de la función constituyente, la función electoral, la función de control y otras que se han venido desagregando de la función legislativa y ejecutiva.

A continuación se refieren algunas definiciones de las funciones tradicionales, incluyendo en primer lugar la función constituyente, en estas definiciones prima un criterio material:

Función constitucional: Puede definirse como la actividad creadora de la norma fundamental, el rasgo más esencial de la Constitución es que es un conjunto de normas fundamentales que sirven para "constituir" el Estado.

Función Legislativa. Por una parte se trata de la misión de decidir en relación con el contenido de la actividad estatal, es decir formular a partir de la Constitución, cuáles son los cometidos del Estado y por otra, consiste en

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

regular de modo general las conductas. La función legislativa se caracteriza por el poder de iniciativa que traduce y la fuerza jurídica que el resultado de dicho poder implica.

Función jurisdiccional: Es la función relativa a la decisión de cuestiones jurídicas controvertidas mediante pronunciamientos que adquieren fuerza de verdad definitiva.

Como se desprende de su nombre "a la jurisdicción le corresponde decir el derecho, esto es, constatar la existencia de la norma jurídica, señalar su alcance y decidir su aplicabilidad a casos concretos, con "fuerza de verdad legal" que da base entonces para otorgarles a sus decisiones la autoridad de cosa juzgada".⁶

Función administrativa: Actividad concreta, práctica, desarrollada por el Estado para la inmediata obtención de sus cometidos. "Tiende a concretar en hechos la actividad estatal". Tiene un objeto perfectamente definido: realizar concretamente determinadas tareas que el derecho ha puesto a cargo de las entidades estatales. Administrar es hacer, traducir en hechos los mandatos contenidos en las normas cuando necesitan ejecución material.

Podemos definirla como lo hace Sayagués Laso, se trata de una actividad estatal que tiene por objeto la realización de los cometidos estatales en cuanto requieren ejecución práctica, mediante actos jurídicos y operaciones materiales.⁷

⁶ JESUS VALLEJO MEJIA. CURSO DE DERECHO ADMINISTRATIVO GENERAL. REVISTA ESTUDIOS DE DERECHO, Universidad de Antioquia, No. 9. Medellín, p.p. 57-100.

⁷ ENRIQUE SAYAGUES LASO. TRATADO DE DERECHO ADMINISTRATIVO TOMO I, ed. 3ª. Montevideo. 1963. p. 46.

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

1.7 COMPETENCIA: FEDERAL, LOCAL Y MUNICIPAL.

La Constitución Federal es la norma suprema en nuestro país, además de reconocerse los derechos de los gobernados, se establecen los deberes, las facultades y los límites de las autoridades en el desempeño de sus funciones. Lo anterior significa que todas las normas y actos de autoridad deben ser acordes a la Ley Fundamental.

El artículo 40 Constitucional establece que la república mexicana está conformada por la unión de diferentes estados, los cuales son libres y soberanos en su régimen interior, pero unidos en una federación, lo que conlleva a una confluencia de diversos órdenes jurídicos, y a que las entidades y federación tengan diferentes campos de acción, que por lo general son excluyentes.⁸

La Suprema Corte de Justicia de la nación ha determinado que son cinco los órdenes jurídicos que integran al estado mexicano: El Federal, El Local o Estatal, El Municipal, El Distrito Federal, y El Constitucional, y que a ella le corresponde como Tribunal Constitucional, salvaguardar y definir la esfera de competencias que corresponde a cada uno de ellos.⁹

Para efectos del presente trabajo solo nos referiremos a los tres primeros, esto es Federal, Local y Municipal.

⁸ Semanario judicial de la Federación y su gaceta, Novena Época, tomo X, septiembre de 1999, p 709 tesis p/99;.193262.

⁹ Ibid, Tomo XXII, octubre 2005, p. 2062, tesis, P./J 136/2005 IUS- 177006

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

Ordenamiento Jurídico Federal. Tiene su fundamento en los artículos 39, 40 a 44 y 124 de la Norma Fundamental. La Carta Magna establece, en primera instancia, que la soberanía nacional reside en el pueblo, quien la ejerce por medio de los poderes de la unión (legislativo, ejecutivo y judicial), y que su voluntad a sido constituirse en una república representativa, democrática y federal, compuesta de estado libres y soberanos en todo lo concerniente a su régimen interior, siempre que no contravenga el pacto federal, pero unido en una federación, por lo que se sujetan a las deposiciones de la norma suprema.

El artículo 124, dispone por otra parte, que las facultades no otorgadas explícitamente en el texto constitucional a los funcionarios federales, esto es, a la Federación, se entienden reservadas a los Estados. Por otra parte, el artículo 42 constitucional delimita el espacio territorial de la Federación, el 43 señala quiénes son los Estados integrantes de la Federación, y el 44 se refiere al territorio de la Ciudad de México, como sede de las Poderes de la Unión y capital del país. b) Orden jurídico esto tal o local

Orden jurídico estatal o local. La Constitución Federal determina el orden jurídico estatal en los artículos 115 al 119 y 122. En términos generales estas disposiciones señalan la división del poder público en Legislativo, Ejecutivo y Judicial; la integración y organización de éstos; los impedimentos que tienen las entidades federativas, y las obligaciones de sus autoridades, así como de su relación con la Federación. Además de lo anterior, por exclusión, las atribuciones que los Estados soberanos pueden ejercer serán aquellas que no hayan sido otorgadas expresamente en favor de la Federación (artículo 124). En particular, en materia de impartición de justicia existe una doble jurisdicción -federal y del orden común-, conforme a

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

la fracción XXI del artículo 73 constitucional, la que se ejerce en cada uno de estos ámbitos.

Por otra parte, la Constitución Federal en su artículo 122, establece disposiciones específicas en relación con la forma que se integra el gobierno y autoridades al distrito federal, así como a la distribución de competencias entre estas y los poderes de la unión, porque en este territorio es donde radican estos.¹⁰

Ordenamiento Jurídico Municipal. El municipio es una entidad descentralizada, que cuenta con una personalidad jurídica y patrimonio propio., El municipio a través de su Ayuntamiento puede contraer derechos y obligaciones, es decir, puede realizar convenios o contratos con otros municipios, así como con los particulares, a efecto de prestar los servicios públicos de su competencia. "La doctrina cataloga al municipio como una persona jurídica oficial o de carácter público, capaz de adquirir derechos y obligaciones, tanto en la esfera de derecho público o de *imperium*, como en la esfera de derecho privado o también llamada de coordinación con otras personas físicas o morales.

El municipio es administrado por tres partes que integran el Ayuntamiento, siendo las siguientes: un presidente municipal, regidores y síndicos; respecto al número de síndicos y regidores, el municipio se acata a lo establecido en la Ley Orgánica Municipal de cada Estado.

Por otro lado los artículos 40, 41 y 124 de la Constitución Federal establecen que las entidades federativas tendrán plena autonomía para que,

¹⁰ ACOSTA ROMERO MIGUEL. TEORÍA GENERAL DEL DERECHO ADMINISTRATIVO. ed. 8ª Ed. Porrúa México, p. 897

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

sin transgredir los principios establecidos en la Constitución, resuelvan con libertad en las materias que la propia Carta Magna les ha reservado competencia, al no señalarlas de manera expresa en la competencia de la Federación. Dentro del orden jurídico estatal aparece la figura del Municipio libre, estructura de gobierno que si bien, conforme a lo establecido en el artículo 115 constitucional, tiene como norma fundamental la autonomía funcional para la prestación de los servicios públicos a su cargo y el ejercicio del gobierno dentro de los límites territoriales que le corresponde, a través de los Ayuntamientos, también guarda nexos indisolubles con los poderes locales que hasta ahora impide considerarlos como un orden jurídico independiente del local. Ahora bien, tomando en consideración la importancia que tienen las relaciones entre los Estados y sus Municipios, con base en el principio de la libertad que deben tener éstos en cuanto a su gestión, por ser la célula de poder que tiene un contacto más cercano con la población, la pertenencia de los Municipios a un Estado autónomo sujeta también a los primeros a someter sus diferencias con otros Municipios, en principio, a la decisión de las autoridades de gobierno locales, por estar comprendidos todos dentro de un mismo orden normativo.¹¹

1.8 EL PATRIMONIO DEL ESTADO.

Se constituye por una universalidad de derechos y acciones de que es titular y pueden valorarse económicamente, sumados estos a las obligaciones que los gravan y revisten la cualidad expresada.

Son los bienes y derechos, recursos e inversiones, que como elementos constitutivos de su estructura social o como resultado de su

¹¹ MARIANA MUREDDU GILBERT, EL ORDEN JURÍDICO MUNICIPAL, *Magistrada de la Séptima Sala del Tribunal Federal de Conciliación y Arbitraje.

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

actividad normal ha acumulado el Estado y posee un título de dueño, o propietario, para destinarlos o afectarlos en forma permanente, a la prestación directa o indirecta de los servicios públicos a su cuidado, o la realización de sus objetivos o finalidades de política social y económica.¹²

1.8.1 ELEMENTOS DEL PATRIMONIO DEL ESTADO.

Los elementos del patrimonio son dos:

Activo. Constituido por el conjunto de bienes y derechos.

Pasivo. Comprendido por las cargas y obligaciones susceptibles de apreciación pecuniaria.

Régimen jurídico. El patrimonio del Estado, está sujeto fundamentalmente a un régimen de Derecho Público, basado en las disposiciones de los Artículos 27 y 42 a 48 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, ese régimen no está sistematizado y unificado, sino que está integrado por muchísimas leyes derivadas de párrafos o fracciones del mismo Artículo 27.

Deben considerarse como bienes patrimoniales:

- Aquellos bienes que se mantienen en un patrimonio administrativo, única y exclusivamente por razón de su rendimiento económico o por la garantía que tal inversión económica supone.

¹² ARNAIZ AMIGO AURORA. CIENCIA DEL ESTADO. México. Ed. Antigua Librería Robledo, 1976.

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

- Bienes que las entidades administrativas poseen como instrumentos para el desarrollo de actividades que, no obstante su utilidad pública, están sometidos en bloque a las formas de Derecho privado.
- Bienes que, a pesar de estar afectos a un servicio público, se regulan por un régimen jurídico positivo esencialmente análogo al de la propiedad civil o que, a falta de reglas expresas, debe entenderse que la titularidad administrativa está suficientemente garantizada con el régimen de la propiedad civil.¹³

1.8.2 BIENES DEL ESTADO.

Son todos aquellos que le pertenecen al Estado, que de forma directa o indirecta están afectos a una colectividad y que no son susceptibles de posesión o propiedad particular;¹⁴ Que de acuerdo al ordenamiento jurídico, pertenecen a una entidad estatal, hallándose destinados al uso público directo o indirecto de los habitantes.

Para el Doctor Andrés Serra Rojas, el patrimonio del Estado se halla constituido por la universalidad de los derechos y acciones de que es titular, los cuales pueden valorarse pecuniariamente, sumados a las obligaciones que los gravan, encaminados a la realización de sus fines.¹⁵

¹³ ANDRADE SÁNCHEZ EDUARDO. TEORÍA GENERAL DEL ESTADO. Ed. Harla Oxford México. 2000.

¹⁴ LEY DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO DEL ESTADO DE GUANAJUATO, ARTICULO 13.

¹⁵ SERRA ROJAS, ANDRÉS. DERECHO ADMINISTRATIVO. SEGUNDO CURSO. Porrúa, México 1996. p. 247.

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

Miguel Acosta Romero señala que el patrimonio del Estado es el conjunto de bienes de toda índole, y de derechos valubles pecuniariamente de que dispone en un momento dado, para cumplir con su actividad y objeto en la persecución de sus fines.¹⁶

Entre los elementos del patrimonio del estado, según Rafael Martínez Morales, están el titular del patrimonio que viene a ser el Estado, como persona jurídica colectiva; así el patrimonio se integra por cosas, derechos y recursos financieros cuya finalidad es de naturaleza diversa: interés común, interés general, la justicia social, la hegemonía de la clase dominante y el beneficio social.¹⁷

En la Ley de Bienes Nacionales de 2004, su artículo 3 hace una clasificación de los bienes nacionales de la siguiente forma: Aquéllos señalados en los artículos 27, párrafos cuarto, quinto y octavo; artículo 42 fracción IV y 132 constitucionales; los bienes de uso común; los bienes muebles e inmuebles de la federación; los bienes muebles e inmuebles propiedad de las entidades paraestatales; los bienes muebles e inmuebles propiedad de las instituciones de carácter federal con personalidad jurídica y patrimonio propio a las que la institución les otorga autonomía (organismos autónomos) y los demás bienes considerados nacionales por otras leyes.

Por otra parte y de acuerdo con el artículo 42 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el territorio nacional (elemento principal con que cuenta el Estado para ejercer sus atribuciones y realizar sus fines), comprende: “I. Las partes integrantes de la federación (las

¹⁶ ACOSTA ROMERO MIGUEL. TEORÍA GENERAL DEL DERECHO ADMINISTRATIVO. PRIMER CURSO. Ed. 6ª. Ed. Porrúa. México 1984. p. 47.

¹⁷ MARTÍNEZ MORALES, RAFAEL. DERECHO ADMINISTRATIVO. Segundo **Curso. p. 21.**

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

entidades federativas); II. Las islas, incluyendo los arrecifes y cayos en los mares adyacentes; III. El de las islas de Guadalupe y las de Revillagigedo; IV. La plataforma continental y los zócalos submarinos de las islas, los cayos y arrecifes; V. Las aguas de los mares territoriales en la extensión y términos que fije el derecho internacional, y las marítimas interiores; VI. El espacio situado sobre el territorio nacional con la extensión y modalidades que establezca el propio derecho internacional.”

Propiedad Originaria del Estado: La propiedad originaria de las tierras y aguas comprendida dentro de los límites del territorio nacional corresponde a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de esos bienes en favor o no de los particulares constituyendo así la propiedad privada; este tipo de propiedad, se encuentra comprendida en el párrafo primero del artículo 27 de la Constitución Política de los estados Unidos Mexicanos. El artículo 27 constitucional, en su primer párrafo, establece básicamente el principio de que a la Nación corresponde originalmente la propiedad de las tierras y aguas del territorio, y que, ellas sólo pueden ser adquiridas mediante título que ésta otorgue, concediéndole la facultad de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público.

Bienes de Dominio Directo. Constituyen otro elemento característico del patrimonio estatal, que también se encuentra regulado en la Constitución por el propio numeral 27, respecto de las sustancias minerales, incluyendo en éstas los carburos de hidrógeno. De acuerdo con Gabino Fraga, el dominio directo de las aguas del territorio tiene los mismos antecedentes que el dominio de las tierras; pero entre las aguas que podían entrar a formar parte del dominio privado de los particulares mediante una merced real, y reuniendo ciertos caracteres especiales, éstas eran irreductibles a dicha

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

propiedad. En el actual sistema legislativo, las aguas están sujetas a dos regímenes: uno, que permite su adquisición por particulares, y otro, que establece la propiedad de la Nación con el carácter de inalienable, concepto, este último que en opinión de Urbano Farías significa que están fuera del comercio, por lo que no pueden ser vendidas o cedidas, ni hipotecadas, ni puede constituirse sobre ellas ningún derecho real, ni realizarse ningún acto que implique traslación de dominio. Además, son inembargables resultando, en consecuencia, que los jueces carecen de autoridad y jurisdicción para afectar a los bienes del dominio público, para trabar embargo y/o proceder a su remate. Otra consecuencia es que son imprescriptibles los bienes del dominio público, pues los particulares no pueden poseerlos si no tienen título legalmente expedido que permita su explotación. También son generalmente concesionables dada su naturaleza o su importancia económica, como es el caso del espacio aéreo, la zona marítima terrestre, los yacimientos minerales y las aguas interiores.¹⁸

Conforme lo dispone el artículo 3, tercero, de la Ley General de Bienes Nacionales, son Bienes Nacionales, los siguientes:

ARTÍCULO 3.- Son bienes nacionales:

I.- Los señalados en los artículos 27, párrafos cuarto, quinto y octavo; 42, fracción IV, y 132 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;

II.- Los bienes de uso común a que se refiere el artículo 7 de esta Ley;

¹⁸ FARÍAS URBANO. DERECHO MEXICANO DE AGUAS NACIONALES. Ed. Porrúa, México. p. 41

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

III.- Los bienes muebles e inmuebles de la Federación;

IV.- Los bienes muebles e inmuebles propiedad de las entidades;

V.- Los bienes muebles e inmuebles propiedad de las instituciones de carácter federal con personalidad jurídica y patrimonio propios a las que la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos les otorga autonomía, y

VI.- Los demás bienes considerados por otras leyes como nacionales.

En cuanto a los referidos por el artículo 7, siete, del mismo ordenamiento son:

ARTÍCULO 7.- Son bienes de uso común:

I.- El espacio aéreo situado sobre el territorio nacional, con la extensión y modalidades que establezca el derecho internacional;

II.- Las aguas marinas interiores, conforme a la Ley Federal del Mar;

III.- El mar territorial en la anchura que fije la Ley Federal del Mar;

IV.- Las playas marítimas, entendiéndose por tales las partes de tierra que por virtud de la marea cubre y descubre el agua, desde los límites de mayor reflujo hasta los límites de mayor flujo anuales;

V.- La zona federal marítimo terrestre;

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

VI.- Los puertos, bahías, radas y ensenadas;

VII.- Los diques, muelles, escolleras, malecones y demás obras de los puertos, cuando sean de uso público;

VIII.- Los cauces de las corrientes y los vasos de los lagos, lagunas y esteros de propiedad nacional;

IX.- Las riberas y zonas federales de las corrientes;

X.- Las presas, diques y sus vasos, canales, bordos y zanjas, contruidos para la irrigación, navegación y otros usos de utilidad pública, con sus zonas de protección y derechos de vía, o riberas en la extensión que, en cada caso, fije la dependencia competente en la materia, de acuerdo con las disposiciones legales aplicables;

XI.- Los caminos, carreteras, puentes y vías férreas que constituyen vías generales de comunicación, con sus servicios auxiliares y demás partes integrantes establecidas en la ley federal de la materia;

XII.- Los inmuebles considerados como monumentos arqueológicos conforme a la ley de la materia;

XIII.- Las plazas, paseos y parques públicos cuya construcción o conservación esté a cargo del Gobierno Federal y las construcciones levantadas por el Gobierno Federal en lugares públicos para ornato o comodidad de quienes los visiten, y

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

XIV.- Los demás bienes considerados de uso común por otras leyes que regulen bienes nacionales.

1.9 LOS INGRESOS DEL ESTADO POR VÍAS DEL DERECHO Y PRIVADO.

Son los recursos que capta el sector público para realizar sus actividades. Desde un punto de vista cuantitativo, los impuestos constituyen el principal componente de los ingresos públicos. Un segundo componente de los mismos son los precios públicos establecidos por la utilización de instalaciones públicas. Otras vías de recursos públicos son los procedentes de la venta de determinados activos, por ejemplo a través de la privatización de empresas y también el Estado puede captar recursos mediante el endeudamiento.

Los ingresos del estado los podemos clasificar como **Ordinarios y Extraordinarios**, los primeros son los que se fijan en la Ley de Ingresos y los segundos aquellos que eventualmente llega a fijar el poder público para hacer frente a una situación

Estos ingresos los obtiene el Estado por dos vías que a continuación explicaré:

- **Vías de Derecho Privado** como serían los que provienen de su actividad industrial o comercial estando el Estado en igualdad de circunstancias ante los particulares,

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL REGÍMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

- **Vías Derecho Público** conocido también como ingreso público o estatal actuando como ente soberano entre las que se encuentran los Impuestos, Derechos fiscales o tasas, Cuotas de Seguridad Social, Contribuciones de mejoras y Aprovechamientos y como medios accesorios a estos, las multas, recargos, gastos de ejecución y la indemnización contemplada en el artículo 21 del Código Fiscal de la Federación.

Para que existan unas finanzas sanas por parte del Estado, tendríamos que estar hablando de que el ingreso público sea suficiente para cubrir el gasto público.

Todo con fundamento en lo señalado en el artículo 31 constitucional sobre las obligaciones de los ciudadanos, en particular en la fracción IV, así como en el artículo 1º del Código Fiscal de la Federación que señalan que es obligación de los ciudadanos contribuir para los gastos públicos, en sus tres órdenes de gobierno, dependiendo de la ubicación de su residencia, de manera proporcional y equitativa tal y como lo dispongan las leyes.

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

1.9.2 INGRESOS POR VÍAS DE DERECHO PRIVADO

Productos. Se les define como contraprestaciones por los servicios que presta el Estado en sus funciones de derecho privado, así como por la enajenación, uso o aprovechamiento de bienes de dominio privado. Algunos autores los consideran como ingresos que se obtienen por vías de derecho público, en virtud de que el monto estimado que se calcula a percibir durante el año, está contemplado en la Ley de Ingresos de la Federación para Ejercicio Fiscal correspondiente, junto con todas las formas de adquirir ingresos por vías de derecho público.

1.9.2 INGRESOS POR VÍAS DE DERECHO PÚBLICO

- **IMPUESTOS.** Los define el artículo 2º del Código Fiscal de la Federación como Las prestaciones en dinero o en especie que fija la ley con carácter general y obligatorio, a cargo de personas físicas o morales para cubrir los gastos públicos. A continuación mencionare las características del impuesto:

a) Prestación en la que el particular no recibe nada determinable a cambio.

b) Lo pagan las personas tanto morales como físicas

c) Se cubre en dinero y excepcionalmente en especie

d) Es general

e) Es obligatoria

Los elementos del impuesto son los siguientes:

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

1. Sujetos

Activos, los que fijan, liquidan y recaudan, siendo estos la Federación, las Entidades Federativas y los Municipios.

Pasivos, las personas obligadas al pago.

2. Objeto

Las circunstancias de hecho que motivan el que una persona sea obligada a pagar. Estas relacionadas con las funciones que el Estado debe realizar.

3. Fuente

La actividad económica grabada por el legislador

4. Cuota

La cantidad líquida que el sujeto pasivo tendrá que aportar una vez que se haya colocado en el supuesto señalado por la ley y encontramos a las siguientes:

- **Aportaciones de Seguridad Social.** Considerada en el Código Fiscal de la Federación como una categoría especial dentro de los ingresos públicos, las define como las contribuciones establecidas en la ley a cargo de personas que son sustituidas por el estado en el cumplimiento de obligaciones fijadas en materia de seguridad social o a las personas que se benefician en forma especial por servicios de seguridad social proporcionada por el mismo estado.

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

- **Derechos Fiscales o Tasas.** En la Ley de Ingresos de la Federación se plasma el total de los montos a percibir y en la Ley Federal de Derechos, se regula, conceptúa y señala el costo de los servicios, cantidades que se actualizan por resolución de la Miscelánea Fiscal, cuando ésta se presenta por el ejecutivo dentro del paquete económico. La Ley Federal de Derechos señala que los derechos son las contribuciones que se pagan por recibir servicios que presta el Estado y por el aprovechamiento de los bienes de dominio público de la nación. Se exceptúan los servicios prestados por organismos descentralizados u órganos desconcentrados, si en el segundo caso, las contraprestaciones no están consideradas en la Ley. Por regla general, los derechos que se cobran por la prestación de servicios, se relacionan con el costo total del servicio, excepto cuando los cobros tengan un carácter racionalizador. La actualización de los derechos se da cuando el incremento porcentual acumulado del Índice Nacional de Precios al Consumidor, desde el mes de la última actualización, exceda del 10%.

- **Contribuciones de mejoras.** Aquellas establecidas en la ley con cargo a las personas físicas o morales que se benefician de manera directa o indirecta por las obras públicas.

- **Accesorios.** Como ingresos accesorios a las contribuciones, el Código Fiscal de la Federación contempla los recargos, las sanciones (multas), los gastos de ejecución y la indemnización señalada en el párrafo séptimo del artículo 21. Se entiende por **Recargos**, las cantidades adicionales que el particular debe cubrir, aparte del crédito fiscal, en virtud de no

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

haberlo cubierto en su momento al fisco; **Multas**, el Código Fiscal de la Federación les llama sanciones, término que no expresa su concepto, ya que existen otras sanciones administrativas aparte de las pecuniarias, se les debe definir como sanciones pecuniarias que aplica la autoridad en castigo a las transgresiones que haga una persona física o moral a las disposiciones legales; **Gastos de Ejecución**, pago del 2% del crédito fiscal, que se carga a las personas físicas y morales por cada diligencia que se lleve a cabo, como consecuencia de haber ejercido el procedimiento administrativo de ejecución para hacer valer un crédito fiscal; **Indemnización**, equivalente al 20% del valor de los cheques recibidos en tiempo que no sean pagados, valor que se cobrará más el valor del cheque.

- **OTROS INGRESOS. Aprovechamientos**, todos los ingresos que el poder público recaude por vías de derecho público y que sean distintas a las anteriores, como lo son las indemnizaciones y los reintegros. La totalidad de los ingresos que el Estado obtenga deben estar reglamentados desde el año anterior por medio de la Ley de Ingresos de la federación para el ejercicio fiscal (del año de aplicación)¹⁹

1.10 DERECHOS DE LOS QUE EL ESTADO ES TITULAR.

Se refieren a las contribuciones que capta el Estado por el uso, goce o aprovechamientos de los bienes del dominio público de la Nación; así como por recibir servicios prestados por el Estado en sus funciones de derecho público, excepto cuando se presten por organismos descentralizados u

¹⁹ DERECHO ADMINISTRATIVO II, Mtro. Pedro Noguera de la Roquette, FINANZAS DEL ESTADO 1ª PARTE.

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

órganos desconcentrados, y en este último caso, cuando se trate de contraprestaciones que no se encuentren previstas en la Ley Federal de Derechos. También son derechos las contribuciones a cargo de los organismos públicos descentralizados por prestar servicios exclusivos del Estado.

El Patrimonio Estatal tiene dos regímenes distintos:

a) De Derecho Público, que se subdivide en relación a los bienes de dominio público y los de uso común. Se distinguen en tanto que los bienes de uso común no pueden ser reducidos a propiedad particular en ningún caso, pero pueden ser usados libremente por todos, como las calles, las plazas, etcétera; los de dominio público, por otro lado, se hallan sujetos a un régimen especial, en que el Estado puede disponer de ellos sólo en los términos permitidos por las leyes; dentro de estos, puede incluso permitirse la concesión, y para enajenarlos debe emitirse primero un acuerdo de desincorporación, a fin de que pasen al régimen de derecho privado. Se rigen por la Ley General de Bienes Nacionales.

b) De Derecho Privado. Estos bienes se hallan sujetos a un régimen híbrido. Pueden ser reducidos a propiedad individual como en Derecho Civil, pero se mantienen sujetos a las reglas de Derecho Administrativo, en cuanto a los procedimientos. Se rigen por la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público.

1.11 LOS DERECHOS DEL ESTADO SOBRE SU PATRIMONIO.

El estado tiene una potestad soberana sobre su territorio, una propiedad originaria y tradicional, un derecho real institucional o con mayor

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

extensión un pleno derecho de propiedad definido y depurado por el derecho internacional, si nos atenemos a su sentido moderno.

También el estado tiene el derecho de regular toda la propiedad, pública social y privada que otorga o concede a los particulares., El particular sustituye al estado en el ejercicio del derecho privado conservando un derecho superior que regula la propiedad como función social.

1.12 PATRIMONIO DE LAS ENTIDADES FEDERATIVAS Y DE LOS MUNICIPIOS.

El tratadista Eduardo Bustamente, citado por Andrés Serra Rojas en su obra Derecho Administrativo, Tomo II, editorial Porrúa, México, enseña que: “ El patrimonio del Estado es el conjunto de bienes y derechos, recursos e inversiones, que como elementos constitutivos de su estructura social o como resultado de su actividad normal ha acumulado el Estado y posee a título de dueño propietario, para destinarlos o afectarlos en forma permanente a la prestación directa o indirecta de los servicios públicos a su cuidado o a la realización de sus objetivos o finalidades de política social o económica.” De acuerdo con lo anterior, se advierte que los bienes son el elemento más importante del patrimonio, y que tales bienes –de dominio público y de dominio privado- deben estimarse en conjunto, como un todo, ya que de unos y de otros, se sirve el Estado para el cumplimiento de sus fines, directa o indirectamente. Como unidad de bienes, el patrimonio público debe ser de origen inalienable, imprescriptible e inembargable; así se propuso en la presente Ley que se sometió a la decisión de esta Soberanía.

El patrimonio de las entidades públicas, comprende:

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

- I. Bienes de dominio público; y
- II. Bienes de dominio privado.

Son bienes inmuebles de dominio público por ministerio de ley:

I.-Los de uso común que puedan usar los habitantes del Estado y la población transeúnte, sin más limitaciones que las establecidas por esta ley y demás disposiciones legales relativas;

II.-Los destinados a la prestación de servicios públicos; los propios que de hecho se utilicen para dicho fin y los equiparables a éstos, conforme a la ley;

III.-Los inmuebles de los organismos paraestatales y paramunicipales destinados a su infraestructura, o que utilicen en las actividades específicas que sean su objeto;

IV. Los inmuebles que por decreto del Gobernador pasen a formar parte del dominio público por estar bajo el control y administración de alguna entidad pública;

V.-Las zonas y monumentos arqueológicos, artísticos e históricos, obras escultóricas, pinturas murales, equipamiento urbano tradicional, vías públicas, puentes típicos, construcciones civiles que les pertenezcan, así como obras o lugares similares que tengan valor social, cultural, técnico y

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

urbanístico, catalogado como patrimonio cultural en términos de la legislación de la materia;

VI.- Los recursos naturales que no sean materia de regulación en la legislación federal; y

VII.- Los derechos de servidumbre cuando el predio dominante sea alguno de los anteriores.

Los bienes señalados anteriormente, podrán cambiar de régimen de propiedad o ser enajenados mediante decreto de desincorporación de la Legislatura, en los casos que no sean útiles o indispensables para la prestación de un servicio público o dejen de serlo, con excepción de los bienes a que se refieren las fracciones V, VI y VII.

Ley del Patrimonio del Estado y Municipios, DADO en la Sala de Sesiones de la Honorable Quincuagésima Sexta Legislatura del Estado a los veintisiete días del mes de julio de dos mil uno.- Diputada Presidenta.- LIC. AURORA CERVANTES RODRIGUEZ.- Diputados Secretarios.- C.P. MOISES GARCIA RIOS y LAE. ALMA ARACELI AVILA CORTES.- Rúbricas. Y para que llegue a conocimiento de todos y se le dé el debido cumplimiento, mando se imprima, publique y circule. D A D O en el Despacho del Poder Ejecutivo, a los trece días del mes de Agosto del año dos mil uno.

En cuanto al municipio, El patrimonio es el conjunto de bienes y derechos, recursos e inversiones, que como elementos constitutivos de su estructura social o como resultado de su actividad normal ha acumulado el Municipio y posee a título de dueño, para destinarlos o afectarlos en forma permanente a la prestación directa o indirecta de los servicios públicos a su

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

cuidado o a la realización de sus objetivos o fines de política social o económica.

De acuerdo con lo anterior, se advierte que los bienes son el elemento más importante del patrimonio y que tales bienes –de dominio público y de dominio privado- deben estimarse en conjunto, como un todo, ya que de unos y de otros, se sirve el Municipio para el cumplimiento de sus fines directa o indirectamente.

Con la finalidad de significar con mayor claridad el concepto de patrimonio, es necesario tener presente que el patrimonio, en razón a los fines del Municipio, forma parte de la Hacienda Pública, la que se puede comprender como la función administrativa cuyo objeto es obtener los recursos que el Municipio tiene derecho a percibir; allegarse de los que le son transferidos por cualquier acto jurídico

Así las cosas, el patrimonio del Municipio como elemento esencial en la consecución del bien común, es el medio del cual se vale la administración pública para cumplir sus funciones, consecuentemente, el acervo patrimonial del Municipio debe contar con un marco jurídico idóneo que permita su adecuado control.

El patrimonio municipal se encuentra integrado por bienes, que se clasifican en:

- I. Bienes del Dominio Público.
 - a. Los de uso común;
 - b. Los destinados a un servicio público; y

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL REGÍMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

c. Los muebles que normalmente sean insustituibles, tales como los expedientes de las oficinas, archivos, libros raros, piezas históricas o arqueológicas, obras de arte y otros análogos, que no sean del dominio de la Federación o del Estado.

II. Bienes del Dominio Privado, los que le pertenecen en propiedad y los que en el futuro ingresen a su patrimonio, por cualquier forma de adquisición de la propiedad, no previstos en la fracción precedente.

Los bienes del dominio público municipal son inalienables, imprescriptibles e inembargables, y no están sujetos a acción reivindicatoria o de posesión definitiva o interina, mientras no varíe su situación jurídica, la cual sólo podrá modificarse por acuerdo de los Ayuntamientos.

El cambio de situación jurídica y la enajenación de bienes del dominio público municipal, procederá cuando no se afecte el interés público o comunitario.

La desincorporación de bienes o su enajenación o traslación de dominio que por cualquier título realice el Ayuntamiento, en contravención a este artículo, serán nulas de pleno derecho.

Los bienes de dominio público son todos aquellos que le pertenecen al Municipio y que están destinados al uso común o a la prestación de una función o servicio público.

Son bienes de dominio público de uso común:

I. Los canales, zanjas y acueductos construidos por el Municipio para uso público;

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

II. Las plazas, calles, avenidas, paseos, parques públicos e instalaciones deportivas que sean propiedad del Municipio;

III. Las construcciones levantadas en lugares públicos para ornato o comodidad de transeúntes o quienes lo visitan, con excepción de los que se encuentren dentro de los lugares sujetos a jurisdicción federal o estatal;

IV. Las servidumbres, en caso de que el predio dominante sea alguno de los enunciados en las fracciones que anteceden; y

V. Los bosques y montes propiedad del Municipio, así como las áreas naturales protegidas declaradas por el Ayuntamiento.

Están destinados a una función o servicio público:

I. Los muebles e inmuebles destinados al servicio de las dependencias del Municipio, así como aquellos que se destinen a oficinas públicas del mismo;

II. Los predios directamente utilizados en los servicios del Municipio;

III. Los inmuebles que constituyan el patrimonio de las entidades;

IV. Los bienes muebles afectos a actividades de interés social a cargo de asociaciones o instituciones privadas que no persigan fines de lucro; y

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

V. Los bienes que mediante acuerdo sean declarados afectos a un servicio público.²⁰

²⁰ REGLAMENTO DE BIENES PATRIMONIO DEL MUNICIPIO DE OTHÓN P. BLANCO, DADO EN LA CIUDAD DE CHETUMAL, QUINTANA ROO, MUNICIPIO DE OTHÓN P. BLANCO A LOS SIETE DÍAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL DOS MIL SEIS.

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

CAPÍTULO II

EL MUNICIPIO

2. Concepto del Municipio.

Municipio es una asociación de vecindad, ubicada dentro de un territorio determinado y que persigue fines comunes que exceden los personales o meramente familiares.

Será municipio la colectividad declarada como tal por la ley, y que reúna los requisitos señalados por la misma; el municipio sólo puede actuar dentro del Estado y los límites que éste fije.

El municipio mexicano es una persona jurídica, en virtud de que tiene un patrimonio propio, posee autonomía para gobernarse y administrar su hacienda pública, se integra por una población que habita en un territorio determinado, es la célula básica que conforma el tejido político, administrativo y territorial de las entidades federativas.

Gabino fraga apunta que el municipio es un forma en que el estado en que el estado descentraliza los servicios públicos correspondientes a una circunscripción territorial determinada-

Es de hacerse notar que aunque el municipio forma parte de los tres niveles de gobierno: federal, estatal y municipal, no dicta sus propias leyes, sino que es la Ley Orgánica Municipal expedida por las legislaturas de

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

los Estados la que dicta los cánones administrativos y judiciales del municipio.

2.1 Antecedentes en México.

Los antecedentes del municipio los encontramos en **LA ÉPOCA PREHISPÁNICA EN LOS CALPULLIS**. Este tipo de organización política, económica y social estaba integrada por un número de familias que poseían y trabajaban colectivamente la tierra.

Los calpullis o barrios eran verdaderas unidades autosuficientes, en las cuales las familias que los integraban producían bienes necesarios y suficientes para su subsistencia. Los integrantes del calpulli, a cambio del derecho sobre la tierra, quedaban obligados ante el tlatoani a pagar un tributo en especie; así mismo estaban obligados, a prestar servicios de trabajo, tales como el cultivo de otras tierras y la construcción de otras tierras. La tierra perteneciente a la comunidad se repartía en tantas partes como calpullis o barrios había; cada uno de ellos se subdividía en tres:

1. La asignada para el aprovechamiento de los miembros del calpulli. Esta tierra era distribuida entre los jefes de familia de este grupo, a quienes tocaba un solar en el pueblo para vivir y una parcela cultivable en el campo.
2. La destinada para cubrir los gastos públicos, y
3. La dedicada a usos comunes, y que era tierra baldía.

La más alta autoridad interna de los calpullis era el consejo de ancianos, compuesto por los jefes de familia que integraban el clan. Este

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

consejo de ancianos, especie de consejo municipal, era la expresión social local.

Los miembros del consejo del calpulli designaban por elección a funcionarios que tenían facultades ejecutivas, y de carácter administrativo y judicial. El cargo de estos funcionarios era vitalicio, pero el consejo podía deponerlos si daba motivos graves para ello.

Los Funcionarios del calpulli eran:

El teachcauhuna o pariente mayor. Era de mayor rango. Estaba encargado de la administración de la localidad; sus funciones principales era administrar el régimen comunal agrario, El trabajo de los miembros del calpulli el producto de las tierras, cuidaba el orden y era el encargado de que se impartiera justicia.

El techtli. Era el encargado militar del calpulli; sus funciones eran adiestrar a los jóvenes y dirigir a sus tropas en caso de guerra.

Los tetquitlatos. Su función era dirigir los trabajos comunales.

Los calpizques. Eran los encargados de recuadar tributos.

Los tlacuilos. Eran los escribanos o pintores de jeroglíficos, que llevaban la cuenta de los hechos del calpulli, incluyendo los acontecimientos históricos.

Los sacerdotes y médicos hechiceros, a cuyo cuidado estaba la salud del calpulli. De gran importancia fueron los sacerdotes y los médicos hechiceros en la reproducción del calpulli, ya que los primeros transmitían los valores religiosos, presentes en todas las actividades de los indígenas, y los

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

segundos, de acuerdo con una concepción mitológica y con el conocimiento que tenían de las propiedades curativas de las plantas, preservaban la salud de los miembros de la comunidad.

Por lo que se refiere a **LA ÉPOCA COLONIAL**, la colonización de américa se realizó a través de la institución municipal. Con el establecimiento del municipio se fue desarrollando el régimen colonial en todo el mundo. Como forma de organización social y política, el calpulli, fue desapareciendo poco a poco hasta mediados del siglo XVI sucumbió ante el poderío implantado por los conquistadores y dio paso a la instauración de nuevas formas de producción y de organización de gobierno.

- a) La producción económica de la Nueva España. La agricultura se amplió con la introducción de cultivos desconocidos hasta entonces en el continente americano. La nueva España se caracterizó por ser una colonia minera más que industrial y agrícola. Los centros mineros más importantes fueron Guanajuato, Zacatecas, Real del Monte, Taxco, Parral y fresnillo.
- b) La organización de gobierno de la Época Colonial. El sistema político que rigió la Nueva España fue: 1.- Un dispositivo central peninsular integrado por el rey, sus secretarios y consejo de indias; 2.- Un dispositivo central novohispano, constituido por el virrey y la audiencia; 3.- Un dispositivo provincial y distrital formado por los gobernadores, corregidores y alcaldes mayores, y 4.- Un dispositivo local, compuesto por cabildos y sus oficiales. En toda empresa de colocación la asociación de

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

vecindad fue preconcebida, no fue fruto espontáneo, fue parte de un plan. En España el municipio fue la base de la reconquista; En América el municipio constituyó el cimiento de la conquista.

- c) Los cabildos indígenas. Únicamente podían tener funcionarios indígenas pues los habitantes de las comunidades no reconocían como autoridad a los españoles. El número de funcionarios variaba según la importancia de las localidades. Además los puestos de los funcionarios de los pueblos indígenas no eran vendibles, sino que eran por elección, las cuales se hacían anualmente en presencia del cura. Los funcionarios de los ayuntamientos tenían la obligación: 1.- De recaudar y entregar los tributos a los españoles; 2.- Distribuir la mano de obra para las construcciones o tareas agrícolas, y 3.- Cooperar en el proceso de evangelización. Tenían jurisdicción en el pueblo y estaba limitada a inquirir los delitos y aprehender a los delincuentes y llevarlos a la cárcel del pueblo de españoles del distrito.
- d) Los cabildos españoles. En los primeros años los cabildos españoles gozaron de cierta independencia en relación con la metrópoli. Por un lado el escaso número de funcionarios que representaban directamente a la corona de España, y por otro, el poder de los conquistadores como responsables directos de las expediciones en tierras novohispanas, permitiendo por un tiempo corto esa independencia. A diferencia de España, donde existían los cabildos abiertos, es decir, con convocación y concurrencia de todo el pueblo del lugar, en la Nueva España,

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

salvo el caso de Veracruz y de León, al fundarse la villa, no se tienen antecedentes de que se hubiera celebrado algún otro cabildo abierto; El cabildo en la Nueva España era cerrado. Los alcaldes tomaban parte en los juicios civiles y criminales; El cabildo era un tribunal de apelación aun de las propias decisiones de los alcaldes. Sin embargo, la corona mando constantemente a jueces especiales que limitaban las decisiones de los funcionarios municipales. Respecto de los asuntos administrativos, el municipio debía encargarse del arreglo de la ciudad; del mejoramiento de las obras públicas; de la reglamentación de asuntos económicos; Reglamentación de las políticas de abastos, de la recaudación de tributos locales, de la inspección de cárceles y hospitales; de la administración de terrenos públicos; El ayuntamiento estaba presidido por: 1.- El Corregidor, y contaba de dos alcaldes ordinarios y un número variable de regidores; 2.- Un Alferez Real, 3.- Un procurador; 4- Un alguacil mayor; 5.- Un Síndico y otros cargos dependientes del cabildo, como eran: Los diputados de los pobres y los diputados de propios, que fiscalizaban los fondos; 6.- El obrero mayor; 7.- Los diputados de fiestas; 8.- Los diputados de policías; 9.- Los de alhóndiga y pozito; 10.- El contador; 11.- Un Mayordomo; 12.- Dos regidores llamados fieles ejecutores; 13.- Un fiel encargado de marcar los pesos; 14.- Un veedor de matadero (inspector de rastro)²¹

²¹ HERNANDEZ GAONA PEDRO EMILIANO. DERECHO MUNICIPAL, ED. 1ª. 1991, México, D.F.

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

2.3 UBICACIÓN DEL MUNICIPIO DENTRO DEL SISTEMA FEDERAL.

El Estado Mexicano está dividido, territorial y políticamente, primero, en entidades federativas y luego en municipios. Lo que lleva a anticipar que existen tres niveles de gobierno: El federal, el local y el municipal.

"El Municipio, como forma de poder público de la sociedad debe cumplir debidamente las funciones administrativas, legislativa, judicial, social y hacendaria, por lo que su autonomía debe expresarse en el ejercicio de sus derechos de autoadministración, autodesarrollo, autogobierno, auto imposición y autoseguridad, todo ello por decisión y a nombre de los integrantes que conforman la municipalidad."

"El artículo 115 constitucional reconoce al municipio personalidad jurídica plena, estableciendo como órgano de gobierno al ayuntamiento, con lo que solidifica la existencia del poder municipal, poder que se manifiesta en su autonomía y en el ejercicio de las funciones ejecutivas, legislativa y judicial, propias de un poder."

"De esta manera, y partiendo del concepto de Gobierno Constitucional así como de la noción unitaria de poder público, se puede aseverar que en el sistema federal mexicano, existen tres entes morales distintos: Federación, entidades federativas y municipios, cada uno investido con personalidad jurídica plena y propia; asimismo, se puede hablar de tres ámbitos territoriales distintos sobre los cuales cada uno de ellos ejerce jurisdicción; igualmente se puede advertir la existencia de tres esferas de competencia disímboles, con facultades atribuidas a la Federación, Estados y Municipios parte integrante del Estado Mexicano y estar en posibilidad de establecer relaciones de coordinación mediante los convenios respectivos."

"Una interpretación de los artículos 105, 115 y 116 constitucionales en forma relacionada para desentrañar un verdadero sentido y alcance, permiten concluir que al ser el Municipio en la actualidad un poder, está facultado para promover una controversia constitucional a fin de defender las prerrogativas que la reforma le confirió, cuando sus intereses se vean lesionados por otro de los poderes del Estado, al prevenir el primero de los artículos citados que la Suprema Corte de Justicia conocerá de las controversias que se susciten entre los poderes de un mismo Estado sobre la constitucionalidad de sus actos."

El artículo 116 constitucional establece: "El poder público de los Estados se dividirá, para su ejercicio, en Ejecutivo, Legislativo y Judicial y no podrán reunirse dos o más de estos poderes en una sola persona o corporación, ni depositarse el Legislativo en un solo individuo."

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

El municipio está considerado como la célula política y administrativa del estado, ya se trate de una formación natural o porque el orden jurídico lo reconozca y regule, y en algunos casos sean creados por éste. Surge como un fenómeno urbano, dada la necesidad de las ciudades de contar con un gobierno local que atienda los requerimientos de servicios comunes inmediatos.

El municipio puede enfocarse bien como desconcentración, o bien como descentralización por región, de tipo político o administrativo. Pero también puede contar con un grado de autonomía o autarquía tal que lo conviertan en una entidad de carácter político con funciones administrativas muy propias y definidas.

2.4 EL MUNICIPIO COMO ÓRGANO POLÍTICO ADMINISTRATIVO DENTRO DEL ESTADO, PERO SIN DEPENDENCIA ADMINISTRATIVA DEL EJECUTIVO. GOBIERNO MUNICIPAL.

El estado mexicano está dividido, territorial y políticamente, primero en entidades federativas luego en municipios. Lo que lleva a anticipar que existen 3 niveles de gobierno: el federal, el local y el municipal. Por lo que a este trabajo respecta solo me enfocaré en el estudio de la COMPETENCIA MUNICIPAL.

El municipio es un ente territorial de carácter político y administrativo que cuenta con órganos de gobierno, el principal órgano del municipio y su representante es el ayuntamiento, ente colegiado que tiene a su cargo el desempeño de la función administrativa, El gobierno municipal se deposita, según se dijo, en el ayuntamiento (encabezado por el presidente municipal)

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL REGÍMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

como órgano ejecutivo; además, pueden existir jueces de paz con jurisdicción en el propio municipio; y finalmente podemos afirmar que, en términos generales, la función legislativa estará a cargo del congreso estatal, ya que su autonomía no implica que puedan legislar.

En ese sentido, del art. 115 de la Constitución Federal, podemos destacar las siguientes características del municipio:

1. Posee personalidad jurídica y patrimonio propios;
2. Cuenta con un gobierno autónomo, en el ámbito administrativo;
3. Su órgano administrativo (ayuntamiento) es electo mediante sufragio universal;
4. Posee facultad reglamentaria para los asuntos de su competencia;
5. Es el Congreso local de la entidad federativa el que legisla para el ámbito municipal; el municipio excepcionalmente puede legislar en materia presupuestal y de asentamientos humanos;
6. Están a su cargo ciertos servicios públicos de carácter vecinal, y
7. Administra libremente su hacienda pública (recursos monetarios, básicamente).

Compete a los municipios:

1. Administrar su patrimonio;
2. Expedir, a través de su ayuntamiento, y de acuerdo con las normas establecidas por las legislaturas de los estados, los bandos de policía y buen gobierno, los reglamentos, las circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de BUS respectivas jurisdicciones;

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

3. Aprobar su presupuesto de egresos;
4. Formular, aprobar y administrar la zonificación y programas de desarrollo urbano;
5. Controlar el uso del suelo en su territorio;
6. Establecer el sistema de nomenclatura de calles y plazas públicas;
- 7.
8. Prestar servicios públicos conforme a la fracción III del artículo 115, Proporcionar servicios educativos, concurrentemente con el estado y la federación;
9. Intervenir en actividades censales y electorales según las leyes federales y locales;
10. Manejar de modo autónomo su hacienda pública, en los términos indicados al inicio de este párrafo;
11. Construir y conservar obras públicas para la consecución de sus fines;
12. Otorgar concesiones, conforme a la ley, para la prestación de algunos servicios públicos o la utilización de bienes de su propiedad;
13. Auxiliar a los gobiernos local y federal, en los términos que fijen las diferentes leyes;
14. Aplicar sanciones por violación a disposiciones de naturaleza municipal, y
15. Contar con los funcionarios, empleados y trabajadores a efecto de ejercer las facultades correlativas a su competencia.

En cuanto a la legislación municipal que regirá al municipio, tanto las leyes federales como las estatales tienen plena aplicación o vigencia en el territorio municipal y a ellas están sujetos sus habitantes. El municipio carece de órgano legislativo propio; es el congreso de la entidad federativa el que legisla en materia municipal. Como excepción a este principio tenemos dos

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

casos: lo que se refiere al presupuesto de egresos y lo que concierne a las disposiciones en materia de desarrollo urbano que habrán de emitir los ayuntamientos;

De la autonomía del municipio, la constitución utiliza la expresión municipio libre en el artículo 115, la que debe interpretarse principalmente como autonomía en el ámbito administrativo. Tal autonomía municipal es limitada y ello obedece a múltiples razones, entre las que sobresalen:

- a) La necesidad política de que exista un solo poder soberano dentro del estado nacional;
- b) La tendencia del gobierno central a someter de hecho o de derecho, a los gobiernos estatales y municipales;
- c) El viejo alegato de los partidarios del federalismo en el sentido de que sean los estados quienes legislen en lo interno, incluyendo desde luego lo municipal;
- d) La existencia, ahora ya prevista en la constitución, de que se suscriban los llamados convenios de coordinación; dichos convenios permiten arrancarle a los municipios, por parte de los gobiernos del estado y federal, algunos de los ya escasos asuntos de su competencia,
- e) De manera fundamental, la penuria económica en que vive la mayoría de los municipios, por la falta de renglones tributarios convenientes a sus necesidades ya la índole de los servicios que deben prestar a la colectividad.

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

Generalmente los órganos del municipio son el ayuntamiento, Presidente municipal, organización interna de la administración municipal y la estructura orgánica municipal. Más sin embargo, la estructura de la administración pública municipal varía de un lugar a otro, lo que depende de sus posibilidades económicas, su número de habitantes, superficie y desarrollo cultural. En todo caso, por disposición constitucional, el titular de esa administración pública municipal es un órgano colegiado denominado ayuntamiento, el cual estará encabezado por el presidente municipal.

El ayuntamiento, de elección popular, dura en funciones tres años; lo integran usualmente, además del presidente municipal, regidores y síndicos, cuyo número es distinto según las necesidades de la localidad; normalmente cuentan también con un tesorero y un secretario. Los regidores y síndicos suelen tener asignado algún ramo de la administración.

2.5 EL MUNICIPIO Y LAS FORMAS DE ADMINISTRACIÓN PÚBLICA.

El Ayuntamiento, como órgano colegiado de gobierno funciona en forma de cabildo, es decir en reuniones donde ejerce su autoridad, donde decide y acuerda sobre los asuntos colectivos y encarga al presidente municipal que ejecute los acuerdos.

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

2.5.1 DE LA INTEGRACIÓN DE LOS AYUNTAMIENTOS.

La Ley Orgánica Municipal del Estado de México, en su Art. 16, establece que los Ayuntamientos se renovarán cada tres años y se integrarán de la siguiente forma:

I. Un presidente, un síndico y seis regidores, electos por planilla según el principio de mayoría relativa y hasta cuatro regidores designados según el principio de representación proporcional, cuando se trate de municipios que tengan una población de menos de 150 mil habitantes;

II. Un presidente, un síndico y siete regidores, electos por planilla según el principio de mayoría relativa y hasta seis regidores designados según el principio de representación proporcional, cuando se trate de municipios que tengan una población de más de 150 mil y menos de 500 mil habitantes;

III. Un presidente, dos síndicos y nueve regidores, electos por planilla según el principio de mayoría relativa. Habrá un síndico y hasta siete regidores según el principio de representación proporcional, cuando se trate de municipios que tengan una población de más de 500 mil y menos de un millón de habitantes; y

IV. Un presidente, dos síndicos y once regidores, electos por planilla según el principio de mayoría relativa y un síndico y hasta ocho regidores designados por el principio de representación proporcional, cuando se trate de municipios que tengan una población de más de un millón de habitantes.

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

2.5.2 DE LAS SESIONES DEL CABILDO.

El cabildo es la reunión de los integrantes del Ayuntamiento para el ejercicio de sus responsabilidades. Las sesiones de cabildo del Ayuntamiento son por lo general de carácter público, por excepción pueden ser privadas. Son un mecanismo de esencial importancia, pues a través de ellas el Ayuntamiento recurre a las propuestas, analiza las políticas del municipio y, en su caso, aprueba las políticas y los programas de gobierno municipal y formaliza el ejercicio de la función pública municipal.

- Ordinaria
- Extraordinaria
- Solemne

Se realiza de acuerdo con un calendario y en ella se atienden los asuntos comunes del gobierno municipal. Las sesiones serán cuando menos una vez cada ocho días.

Es aquella que se convoca y realiza con carácter urgente para resolver únicamente asuntos específicos. Puede ser convocada por el presidente municipal o un grupo de miembros que formen dos terceras partes del Ayuntamiento.

Se realiza al instalarse el Ayuntamiento, para conocer el informe del Presidente Municipal; cuando se recibe al Presidente de la República, al Gobernador o a visitantes distinguidos.

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

Una vez al año el Ayuntamiento se constituirá solemnemente en cabildo público, a efecto de que el presidente municipal informe por escrito acerca de la gestión administrativa del cuerpo edilicio, relativos a los diversos ramos de la gestión y aplicación del ejercicio presupuestal; así mismo lo realizado respecto del plan municipal. Dicho informe se publicará en la Gaceta Municipal.

Otra sesión solemne es la que se realiza cuando comparecen los ciudadanos que, en términos de ley, resultaron electos para ocupar los cargos de presidente municipal, síndico o síndicos y regidores. La sesión tendrá por objeto:

- I. Que los miembros del Ayuntamiento entrante, rindan la protesta en términos de lo dispuesto por el Art. 144 de la Constitución Política local (cumplir con la Constitución General de la República, la particular del Estado y todas las leyes que de ambas emanen).

El presidente municipal electo para el periodo siguiente lo hará ante el representante designado por el Ejecutivo del Estado y a su vez, hará de inmediato lo propio con los demás miembros del Ayuntamiento electo;

- II. Que los habitantes del municipio conozcan los lineamientos generales del plan y programas de trabajo del Ayuntamiento entrante, que será presentado por el Presidente Municipal. "Las comisiones del Ayuntamiento serán responsables de estudiar, examinar y proponer a éste acuerdos, acciones o normas tendientes a mejorar la administración pública municipal, así como de vigilar y reportar al propio Ayuntamiento

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

sobre los asuntos a su cargo y sobre el cumplimiento de las disposiciones y acuerdos que dicte el cabildo."

2.5.3 LAS COMISIONES DEL AYUNTAMIENTO.

Las comisiones son delegaciones formadas entre los miembros del Ayuntamiento para la atención de los asuntos municipales, mismos que son encabezadas por regidores o síndicos.

Tienen por finalidad coadyuvar en la elaboración del Plan Municipal y en su evaluación; el análisis y propuesta de solución para ciertos asuntos de interés municipal, así como vigilar que se cumplan los acuerdos del Ayuntamiento. Las comisiones no tienen facultades ejecutivas por sí mismas.

El Ayuntamiento a propuesta del presidente municipal, aprobará la integración de las comisiones anuales que se estimen necesarias para el desempeño de sus funciones.

Para formular la propuesta el presidente municipal tomará en cuenta el conocimiento, profesión y vocación de los integrantes del Ayuntamiento, escuchando su opinión.

Las comisiones se integrarán de manera colegiada, por el número de miembros que establezca el reglamento interior o el acuerdo de ayuntamiento, procurando que reflejen pluralidad y proporcionalidad; en cada comisión habrá un presidente y un secretario, asimismo, el Ayuntamiento podrá acordar la designación de comisionados para la atención de los asuntos de competencia municipal.

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

La comisión de hacienda, patrimonio y cuenta pública deberá ser plural y proporcional, atendiendo al porcentaje de representación de cada partido político en el Ayuntamiento.

Las comisiones para el cumplimiento de sus fines y previa autorización del ayuntamiento pueden:

I.- Celebrar reuniones públicas en las localidades del municipio, para recabar la opinión de sus habitantes.

II.- Llamar a comparecer a los titulares de las dependencias administrativas municipales, a efecto de que les informen sobre el estado que guardan los asuntos de su competencia.

El Ayuntamiento en sesión de cabildo asigna estas comisiones a cada uno de los regidores para que atiendan los problemas de la comunidad municipal y propongan e implanten las medidas más convenientes para solucionarlos.

Los regidores comisionados deberán informar al presidente municipal a cerca de los problemas encontrados y los asuntos que turnarán a las dependencias municipales para su trámite y solución correspondiente.

Los Ayuntamientos en el Estado de Guanajuato, establecerá cuando menos las siguientes comisiones:

I. De Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública;

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

II. De Obra y Servicios Públicos;

III. De Seguridad Pública y Tránsito;

IV. De Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial;

V. De Salud Pública y Asistencia Social;

VI. De Educación, Cultura, Recreación y Deporte;

VII. De Desarrollo Rural y Económico; y

VIII. De Contraloría

Serán comisiones transitorias, aquellas que se constituyan para la atención de problemas especiales o situaciones emergentes o eventuales de diferente índole y quedarán integradas por los miembros que determine el Ayuntamiento, coordinadas por el responsable del área competente.

2.5.4 ATRIBUCIONES DE LOS AYUNTAMIENTOS.

Las atribuciones que les corresponde ejercer a los Ayuntamientos están consideradas en el Art. 76 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Guanajuato, algunas de ellas son las siguientes:

I. En materia de gobierno y régimen interior:

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

a) Presentar iniciativas de ley o decreto al Congreso del Estado, así como emitir opinión sobre las iniciativas de leyes o decretos que incidan en la competencia municipal, dentro del término que establezca la comisión dictaminadora;

b) Aprobar, de acuerdo con las leyes en materia municipal que expida el congreso del Estado, los bandos de policía y buen gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general, que organicen la administración pública municipal, regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y aseguren la participación ciudadana y vecinal;

c) Designar anualmente de entre sus miembros, a los integrantes de las comisiones del Ayuntamiento;

d) Fijar las bases para la elaboración del plan municipal de desarrollo, del Programa de Gobierno Municipal y de los programas derivados de este último y en su oportunidad, aprobarlos, evaluarlos y actualizarlos; Participar en la formulación de programas y proyectos de desarrollo regional, cuando los elabore la Federación o el Estado, los cuales deberán estar en concordancia con los planes generales de la materia.

e) Nombrar y remover a los delegados municipales, en los términos que señala esta Ley;

f) Aprobar anualmente, el informe del estado que guarda la administración pública municipal, que será rendido por conducto del presidente municipal en sesión pública y solemne;

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

g) Conceder licencia para separarse de sus cargos al presidente municipal, síndicos y regidores, así como autorizar al presidente municipal para ausentarse del Municipio, por un término mayor de quince días;

h) Crear las dependencias administrativas centralizadas y constituir entidades paramunicipales;

i) Nombrar al secretario, al tesorero y a los titulares de las dependencias y entidades de la administración pública municipal, a propuesta del presidente municipal, prefiriendo en igualdad de circunstancias a los habitantes del Municipio; Remover a los servidores públicos señalados en el párrafo anterior, a propuesta del presidente municipal o de la mayoría simple del Ayuntamiento.

j) Nombrar y remover al contralor, en los términos de esta Ley;

k) Celebrar convenios con los gobiernos Federal, Estatal o Municipal y auxiliarlos en las funciones de su competencia;

l) Promover el desarrollo del personal, estableciendo los términos y condiciones para crear y asegurar la permanencia del servicio civil de carrera, así como acordar el régimen de seguridad social de los servidores públicos municipales;

m) Ordenar la comparecencia de cualquier servidor público municipal, para que informe sobre los asuntos de su competencia;

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

n) Otorgar licencias, permisos y autorizaciones; pudiendo delegar esta atribución;

ñ) Otorgar concesiones para el uso, aprovechamiento y explotación de los bienes inmuebles del dominio público municipal, así como de los servicios públicos;

o) Organizar cursos, seminarios y programas tendientes a eficientar el cumplimiento de las funciones de los integrantes del Ayuntamiento y demás servidores públicos municipales;

p) Promover ante la Suprema Corte de Justicia de la Nación, las controversias constitucionales a que se refiere el artículo 105 fracción I de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, conforme a la ley reglamentaria relativa;

q) Promover ante el pleno del Supremo Tribunal de Justicia las controversias a que se refieren los incisos a) y b) del apartado A de la fracción XV del artículo 89 de la Constitución Política del Estado;

r) Intervenir en la formulación y aplicación de programas de transporte público de pasajeros cuando aquellos afecten su ámbito territorial;

s) Solicitar, por acuerdo de la mayoría calificada de sus integrantes al Congreso del Estado, que realice la declaración de que el Municipio se

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL REGÍMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

encuentra imposibilitado para ejercer una función o prestar un servicio público, a efecto de que el Ejecutivo del Estado la ejerza o lo preste; y

t) Acordar la división territorial del Municipio, determinando las categorías políticas y su denominación, así como proponer al Congreso del Estado la fundación de centros de población.

II. En materia de obra pública y desarrollo urbano:

a) Aprobar y administrar la zonificación y el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y de Ordenamiento Ecológico Territorial, así como planear y regular de manera conjunta y coordinada con la Federación, el Gobierno del Estado y los ayuntamientos respectivos el desarrollo de los centros urbanos, cuando dichos centros se encuentren situados en territorios de los municipios del Estado o en los de éste con otro vecino, de manera que formen o tiendan a formar una continuidad demográfica, debiendo apegarse a las leyes de la materia;

b) Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra en el ámbito de su competencia;

c) Aprobar la apertura o ampliación de las vías públicas y decretar la nomenclatura de calles, plazas y jardines públicos, así como el alineamiento y numeración oficial de avenidas y calles, conforme al reglamento respectivo, dando aviso a los organismos correspondientes;

d) Acordar el destino o uso de los bienes inmuebles de propiedad municipal;

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL REGÍMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

e) Solicitar al Ejecutivo del Estado, la expropiación de bienes por causa de utilidad pública;

f) Preservar, conservar y restaurar el medio ambiente en el Municipio y participar en la creación y administración de sus reservas territoriales y ecológicas y en la elaboración y aplicación de programas de ordenamiento en esta materia;

g) Aprobar el programa de obra pública; así como convenir y contratar la ejecución de obra pública; y

h) Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo en el ámbito de su competencia.

III. En materia de servicios públicos:

a) Prestar servicios públicos a los habitantes del Municipio;

b) Instrumentar los mecanismos necesarios para ampliar la cobertura y mejorar la prestación de los servicios públicos;

c) Procurar la seguridad pública en el territorio municipal; y

d) Intervenir en los términos de las leyes de la materia, en la formulación y aplicación de los programas de transporte público de pasajeros, cuando afecten su ámbito territorial.

IV. En materia de Hacienda Pública Municipal:

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

a) Administrar libremente su Hacienda y controlar la aplicación del presupuesto de egresos del municipio;

b) Proponer al Congreso del Estado en términos de ley, 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. Asimismo, aprobar el pronóstico de ingresos y el presupuesto de egresos, remitiendo al Congreso del Estado copia certificada de los mismos; y en su caso, autorizar las erogaciones plurianuales para aquellos proyectos de inversión pública municipal que se determinen conforme a lo dispuesto en las leyes de la materia. Las erogaciones correspondientes deberán incluirse en los subsecuentes presupuestos de egresos;

c) Determinar la forma en que el tesorero y demás servidores públicos que manejen caudales públicos municipales, deban caucionar suficientemente su manejo;

d) Aprobar la contratación de empréstitos en los términos de la Ley de Deuda Pública para el Estado y los Municipios y solicitar la autorización correspondiente al Congreso del Estado;

e) Conocer los informes mensuales contables y financieros, que presente la Tesorería Municipal;

f) Desafectar por acuerdo de la mayoría calificada del Ayuntamiento, los bienes del dominio público municipal, cuando éstos dejen de destinarse al uso común o al servicio público y así convenga al interés público;

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

g) Ejercer actos de dominio sobre los bienes del Municipio, en los términos de esta Ley;

h) Ejercer la reversión de los bienes donados en los casos y conforme a las disposiciones previstas en la presente Ley;

i) Emitir las normas generales para la aprobación de adquisiciones, enajenaciones, arrendamientos y contratación de servicios de bienes muebles e inmuebles; y

j) Aprobar los movimientos de altas y bajas, registrados en el padrón de bienes muebles e inmuebles de propiedad municipal.

V. En materia de participación social, desarrollo social, asistencial y económico, salud pública, educación y cultura:

a) Promover el desarrollo económico, social, educativo, cultural y recreativo del Municipio;

b) Promover y apoyar los programas estatales y federales de capacitación y organización para el trabajo;

c) Organizar y promover la instrucción cívica, que fomente entre los habitantes del Municipio, el conocimiento de sus derechos y obligaciones;

d) Promover y procurar la salud pública del Municipio;

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

e) Auxiliar a las autoridades sanitarias en la programación y ejecución de las disposiciones sobre la materia;

f) Proteger y preservar el patrimonio cultural;

g) Impartir la educación, en los términos previstos en las leyes General y Estatal de Educación;

h) Formular programas de organización y participación social, que permitan una mayor cooperación entre autoridades y habitantes del Municipio;

i) Desarrollar mecanismos para promover la participación de los diferentes sectores organizados del Municipio y de habitantes interesados en la solución de la problemática municipal, para la estructura del Plan Municipal de Desarrollo;

j) Promover la organización de asociaciones de habitantes y elaborar procedimientos de consulta, de acuerdo a lo establecido por esta Ley y demás ordenamientos legales aplicables; y

k) Contar con un registro del acontecer histórico local y con el archivo de los documentos históricos municipales.

VI. Las demás que le confieran las leyes y reglamentos para el cumplimiento de sus funciones.²²

²² Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato, 16 de diciembre del 2011.

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

2.5.5 ACTOS ADMINISTRATIVOS QUE REQUIEREN AUTORIZACIÓN DE LA LEGISLATURA.

La Ley Orgánica Municipal establece que los Ayuntamientos necesitan autorización de la Legislatura o la Diputación permanente en su caso para:

- I. Enajenar los bienes inmuebles del municipio...
- II. Cambiar las categorías políticas de las localidades del municipio a ciudad...
- III. Contratar créditos cuando los plazos de amortización rebasen el término de la gestión municipal...
- IV. Dar en arrendamiento, comodato o en usufructo los bienes inmuebles del municipio, por un término que exceda el periodo de la gestión del Ayuntamiento;
- V. Celebrar contratos de obra, así como de prestación de servicios públicos, cuyo término exceda de la gestión del Ayuntamiento contratante; Desincorporar del dominio público los bienes inmuebles del municipio;
- VI. Poner en vigor y ejecutar los planes de desarrollo de las localidades de conurbación intermunicipal.

2.5.6 ATRIBUCIONES DEL PRESIDENTE MUNICIPAL.

El Presidente Municipal como titular del Ejecutivo, es el representante político del municipio, el titular o jefe de la administración pública y como tal, ejecutor de las determinaciones del Ayuntamiento, además, es el que preside las sesiones del cabildo, por

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

lo que sus atribuciones se pueden clasificar en tres grupos: como representante político del municipio, como presidente o líder del cabildo y como jefe o titular de la administración pública municipal, siendo en esta área donde tiene mayor número de atribuciones.

El presidente municipal como titular del Ejecutivo Municipal, es el Representante político del municipio, el titular o jefe de la administración pública y como tal, ejecutor de las determinaciones del Ayuntamiento.

Las atribuciones del presidente municipal están contenidas en el Art. 77, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de México y señalan:

Artículo 77. El presidente municipal tendrá las siguientes atribuciones:

I. Ejecutar las determinaciones del Ayuntamiento y coordinar la administración pública municipal;

II. Cumplir y hacer cumplir las leyes, reglamentos, bandos de policía y buen gobierno, y demás disposiciones legales del orden municipal, estatal y federal;

III. Presidir las sesiones del Ayuntamiento, en las que tendrá en caso de empate, además de su voto individual, el voto dirimente;

IV. Representar al Ayuntamiento en todos los actos oficiales y delegar, en su caso, esta representación;

V. Presentar al Ayuntamiento iniciativas de reglamentos, bandos y demás disposiciones administrativas de observancia general o de reformas y adiciones en su caso;

VI. Promulgar y ordenar la publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado, de los reglamentos, bandos de policía y buen

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

gobierno, acuerdos y demás disposiciones administrativas de observancia general, aprobados por el Ayuntamiento;

VII. Conducir las relaciones del Ayuntamiento con los poderes federales, estatales y con otros ayuntamientos;

VIII. Eficientar la prestación de los servicios públicos municipales;

IX. Vigilar que la recaudación de las contribuciones y demás ingresos propios del Municipio, se realicen conforme a las leyes aplicables;

X. Supervisar la administración, registro, control, uso, mantenimiento y conservación del patrimonio municipal;

XI. Rendir en el mes de septiembre, en sesión pública y solemne, el informe anual aprobado por el Ayuntamiento, sobre el estado que guarda la administración pública municipal;

XII. Convocar por conducto del secretario, a las sesiones de Ayuntamiento, conforme a esta Ley y al reglamento interior;

XIII. Suscribir a nombre y con autorización del Ayuntamiento, los convenios, contratos y demás actos jurídicos que sean necesarios;

XIV. Proponer al Ayuntamiento, las personas que deban ocupar los cargos de secretario, tesorero, contralor y a los titulares de las dependencias y entidades de la administración pública municipal;

XV. Nombrar y remover del cargo, a los servidores públicos municipales no previstos en la fracción anterior, así como conceder o negar licencias;

XVI. Promover la educación cívica y la celebración de ceremonias públicas, conforme al calendario cívico oficial;

XVII. Vigilar que se integren y funcionen las dependencias y entidades de la administración pública municipal;

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

XVIII. Imponer las sanciones que correspondan, por violación a esta Ley, a los reglamentos, bandos de policía y buen gobierno, acuerdos y demás disposiciones administrativas de observancia general. Esta facultad podrá ser delegada;

XIX. Vigilar que el gasto público municipal, se realice conforme al presupuesto de egresos aprobado por el Ayuntamiento;

XX. Tener bajo su mando, los cuerpos de seguridad pública y tránsito municipal, en los términos de la ley de la materia;

XXI. Solicitar autorización del Ayuntamiento, para ausentarse del Municipio por más de quince días;

XXII. Coadyuvar con las autoridades federales y estatales en el ejercicio de sus atribuciones; y

XXIII. Las demás que le señale esta Ley y otras disposiciones legales aplicables.

2.5.7 ATRIBUCIONES DE LOS SÍNDICOS.

La función del síndico tiene antecedentes en los antiguos municipios españoles, en figuras como la del procurador quien era el defensor de los derechos ciudadanos aun en contra del cabildo. Era electo por los regidores pero no formaba parte del cabildo.

“Los síndicos municipales tendrán a su cargo la procuración y defensa de los derechos e intereses del municipio, en especial los de carácter patrimonial y la función de contraloría interna, la que, en su caso, ejercerán conjuntamente con el órgano de control y evaluación que al efecto establezcan los Ayuntamientos”.

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

Conforme el Art. 78 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Guanajuato, los síndicos tienen siguientes atribuciones:

Artículo 78. Los síndicos tendrán las siguientes atribuciones:

- I. Procurar, defender y promover los intereses municipales;*
- II. Representar legalmente al Ayuntamiento, en los litigios en que éste sea parte y delegar esta representación;*
- III. Presentar al Ayuntamiento iniciativas de reglamentos, bandos de policía y buen gobierno y demás disposiciones administrativas de observancia general o, en su caso, de reformas y adiciones a los mismos;*
- IV. Asistir a los remates públicos en los que tenga interés el Municipio;*
- V. Vigilar que la cuenta pública municipal, se integre en la forma y términos previstos en las disposiciones aplicables y se remita en tiempo al Congreso del Estado;*
- VI. Desempeñar las comisiones que le encomiende el Ayuntamiento, informando su resultado;*
- VII. Asistir puntualmente a las sesiones del Ayuntamiento;*
- VIII. Solicitar y obtener del tesorero, la información relativa a la Hacienda Pública, al ejercicio del presupuesto y al patrimonio municipal;*
- IX. Solicitar y obtener de los demás titulares de las dependencias y entidades de la administración pública municipal, la información necesaria para el cumplimiento de sus funciones; y*
- X. Las demás que le señalen esta Ley y otras disposiciones legales aplicables. Cuando haya dos síndicos, el Ayuntamiento*

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

acordará la distribución equitativa de las funciones que ejercerán cada uno de ellos

2.5.8 ATRIBUCIONES DE LOS REGIDORES.

La palabra regidor se deriva del término regimiento, de uso en la época colonial, entendido como el órgano de gobierno y administración de la comunidad.

Los regidores son electos mediante votación popular, por lo tanto, son representantes de la comunidad en el Ayuntamiento.

Las principales atribuciones de los regidores, establecidas en el Art. 79 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Guanajuato, se encuentran en las siguientes fracciones:

I. Vigilar la correcta observancia de los acuerdos y disposiciones del Ayuntamiento;

II. Cumplir las funciones correspondientes a su cargo y las inherentes a las comisiones de que formen parte, informando al Ayuntamiento de sus gestiones;

III. Vigilar el cumplimiento de las atribuciones a cargo de las dependencias y entidades de la administración pública municipal, así como los ramos de la administración que les encomiende el Ayuntamiento y los programas respectivos, proponiendo las medidas que estimen procedentes;

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

IV. Presentar al Ayuntamiento, iniciativas de reglamentos, bandos de policía y buen gobierno y demás disposiciones administrativas de observancia general o, en su caso, de reformas y adiciones a los mismos;

V. Proponer al Ayuntamiento, las acciones convenientes para el mejoramiento de los servicios públicos y para el desarrollo del Municipio;

VI. Asistir puntualmente a las sesiones del Ayuntamiento;

VII. Solicitar y obtener del tesorero, la información relativa a la Hacienda Pública, al ejercicio del presupuesto y al patrimonio municipal;

VIII. Solicitar y obtener de los demás titulares de las dependencias y entidades de la administración pública municipal, la información necesaria para el cumplimiento de sus funciones; y

IX. Las demás que le señalen esta Ley y otras disposiciones legales aplicables.

2.5.9 LAS AUTORIDADES AUXILIARES MUNICIPALES.

Las acciones del Ayuntamiento en todo el territorio municipal se realizan a través de las autoridades auxiliares, éstas actúan en cada

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

localidad como representantes políticos y administrativos del Ayuntamiento.

Son autoridades auxiliares:

- Delegados.
- Subdelegados.
- Los jefes de sector o de sección.
- Los jefes de manzana.

Las autoridades auxiliares actúan en cada localidad como representantes políticos y administrativos del Ayuntamiento.²³

La Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato establece lo siguiente:

Artículo 141. Los delegados y subdelegados municipales son autoridades auxiliares del Ayuntamiento y del presidente municipal, en la demarcación territorial asignada a la delegación. Serán nombrados o ratificados por el Ayuntamiento a propuesta del presidente municipal dentro de los seis meses siguientes a la instalación del Ayuntamiento.

Para el nombramiento o la ratificación de los delegados y subdelegados municipales, se requerirá la mayoría absoluta del Ayuntamiento.

²³ El Art. 57 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de México señala que "las autoridades auxiliares municipales ejercerán, en sus respectivas jurisdicciones, las atribuciones que les delegue el Ayuntamiento, para mantener el orden, la tranquilidad, la paz social, la seguridad y la protección de los vecinos, conforme a lo establecido en esta ley, el Bando Municipal y los reglamentos respectivos."

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

Para efecto de formular, la propuesta de delegados y subdelegados municipales, el Presidente municipal podrá optar por realizar una consulta pública previa a los habitantes de la delegación, cuya metodología deberá aprobarse por el Ayuntamiento.

En el supuesto de que el presidente en su propuesta atienda al resultado de la consulta, la aprobación será por mayoría simple del Ayuntamiento.

Los delegados y subdelegados municipales durarán en su cargo tres años, salvo renuncia o destitución por cualquiera de las causas establecidas en el artículo 126 de esta Ley, conforme a lo siguiente:

- I. Cuando la propuesta de destitución la formule el presidente municipal, se requerirá para su aprobación la mayoría absoluta del Ayuntamiento; y
- II. Cuando la propuesta de destitución sea formulada por la mayoría absoluta del Ayuntamiento, se requerirá para su aprobación la mayoría calificada del mismo.

Artículo 142. Para ser delegado o subdelegado municipal, los que sin ser integrantes del Ayuntamiento, deberán cumplir los requisitos establecidos en el artículo 110 de la Constitución Política Local y ser habitante del lugar de su adscripción.

Por cada delegado se nombrará un subdelegado, el cual auxiliará al delegado municipal, en el desempeño de sus funciones y

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

sus atribuciones serán establecidas en el reglamento que al efecto emita el Ayuntamiento.

2.5.9.1 ATRIBUCIONES DEL DELEGADO MUNICIPAL.

Compete al delegado municipal:

- I. Ejecutar los acuerdos que expresamente le delegue el Ayuntamiento y el presidente municipal, en el área de su adscripción;
- II. Vigilar y mantener el orden público en su demarcación territorial;
- III. Informar al presidente municipal de las actividades y acontecimientos que surjan con motivo de su competencia, por conducto de la dependencia que coordine a los delegados;
- IV. Promover el establecimiento y conservación de los servicios públicos en su demarcación territorial;
- V. Actuar como conciliador y, en su caso poner en conocimiento de las autoridades los asuntos que sometan a su consideración los habitantes de su demarcación territorial;
- VI. Enterar a la Tesorería Municipal cualquier pago o entero que reciba a nombre de la Presidencia mismo que deberá entregar de inmediato; y

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

VII. Las demás que le señalen esta u otras leyes, reglamentos, bandos municipales y acuerdos de Ayuntamiento.

2.5.9.1.2 ASESORÍA DE LOS DELEGADOS.

En lo que respecta a como obtendrán asesoría los delegados municipales, de acuerdo al artículo 144 los delegados municipales, podrán asesorarse en las dependencias y entidades correspondientes de la administración pública municipal, para la atención de los asuntos de su competencia.

2.5.9.1.3 PROHIBICIONES A DELEGADOS.

Los delegados municipales no podrán otorgar licencias, permisos o autorizaciones, salvo disposición expresa de la Ley, reglamentos o acuerdos de Ayuntamiento.

2.5.10 TIPOLOGÍA MUNICIPAL

Existen elementos que nos permiten evaluar el tipo de municipio que se va a administrar, lo que también condiciona la estructura de organización. En este sentido y sólo como una orientación general, es importante considerar algunos elementos que integran al municipio para diseñar su organización administrativa.

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

- Las características y tamaño del municipio.
- La identificación y jerarquización de la problemática del municipio.
- Los recursos humanos, técnicos, materiales y financieros con que cuenta el Ayuntamiento para su integración y operación.
- La definición clara y precisa de los objetivos generales del programa de gobierno, considerando las facultades, obligaciones y problemática que hay que afrontar.
- La definición de programas operativos.
- La asignación de recursos económicos a los diferentes programas municipales.
- La determinación del tipo de coordinación por parte de las autoridades operativas, con autoridades y dependencias federales y estatales.
- La necesidad de información o reportes periódicos de las actividades desarrolladas por las áreas operativas para la toma de decisiones y evaluación de resultados obtenidos en los programas operativos.
- El establecimiento de funciones de supervisión a las áreas que integran la estructura de organización del Ayuntamiento.

Una clasificación usual divide a los municipios en metropolitanos, urbanos, semiurbanos y rurales, en función de los siguientes indicadores: principales actividades económicas, número de habitantes, servicios públicos que prestan, presupuestos de ingresos y egresos y las características de su desarrollo urbano.

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

Puede decirse que esta clasificación es la más aceptada tanto en medios académicos como oficiales, sin embargo, los indicadores que se utilizan son frecuentemente ponderados en forma aislada y, en algunos casos, un indicador se toma como factor determinante.

A continuación se presenta la caracterización de los cuatro grandes tipos de municipios, así como su esquema de organización administrativa que podría adaptarse en cada caso.

Es necesario advertir que estos esquemas de organización deben adaptarse a las propias necesidades del municipio de que se trate, porque la tipología es únicamente una guía. En este sentido se establece en la Ley Orgánica Municipal que estos deberán ser acordes a las características socioeconómicas del municipio, su capacidad económica y los requerimientos de la comunidad.

2.6 AUTONOMÍA DEL MUNICIPIO.

Se define a la autonomía como *“la facultad inherente a algunos entes públicos de organizarse jurídicamente, de darse derecho propio, el cual no sólo es reconocido como tal por el Estado sino que, además, es adoptado por éste para integrar su propio sistema jurídico y declararlo obligatorio como sus propios reglamentos y leyes.”*

Etimológicamente significa darse leyes a sí mismos (del grito autos: por sí mismo y monos: ley).

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

Es un poder político y de ahí que el concepto es esencialmente político. Autonomía es característica de la persona jurídica pública política; autarquía es atributo de la persona administrativa”.

Manuel Peña Villamil, en su obra “Derecho Administrativo”, Tomo III, Universidad Católica “Nuestra Señora de la Asunción”, Biblioteca de Estudios Paraguayos – Volumen 56, Asunción – 1997, cita la expresión de Guido Zanobini, sobre la el alcance de la palabra autonomía: “la autonomía es la facultad de dictarse sus propias leyes. Constituye la forma más amplia y avanzada de la descentralización pues abarca tanto la función administrativa como la capacidad de dictar, en todo o en parte, su propio ordenamiento mediante la expedición de normas jurídicas”.

El autor paraguayo, por su parte, enfoca la definición de la autonomía desde el Derecho Administrativo diciendo: “significa que los entes públicos puedan dictar normas jurídicas válidas tanto para los fines de su propia organización como con efecto para los administrados”, señalando que “las normas jurídicas precedentes de la autonomía tienen fuerza de leyes formales, pero nunca de leyes materiales”.

2.6.1 ASPECTOS DIVERSOS DE LA AUTONOMÍA EN SU EVOLUCIÓN.

La forma del Estado Mexicano es de una república representativa, democrática, federal, compuesta de Estados libres y soberanos (autónomos, según la teoría constitucional), en todo lo concerniente a su régimen interior, pero unidos en una federación.

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

En cuanto a su forma de gobierno, es de tipo presidencial, porque el Presidente de la República es Jefe de Estado y de Gobierno al mismo tiempo, la constitución le otorga más facultades que a los otros dos poderes.

El gobierno de la Federación se divide como ya se mencionó en otros capítulos para su ejercicio en tres poderes federales (Ejecutivo, Legislativo y Judicial) según lo establece nuestra carta fundamental en sus artículos 50 al 105.

El gobierno local se ejerce a través de los poderes locales (artículos 40, 41 y 115 a 122 constitucional.), éstos son también:

Un Ejecutivo (depositado no en un Presidente, sino en un Gobernador de elección popular directa con órganos administrativos auxiliares), un Legislativo (Congreso local integrado solo por Diputados de elección popular directa) y un poder Judicial (Supremo Tribunal de Justicia, Juzgados de Primera Instancia, Menores, Civiles, Penales y de Paz).

El artículo 115 constitucional previene que el gobierno municipal estará a cargo de un Ayuntamiento, cuerpo colegiado de elección popular directa que realiza funciones administrativas, en algunos casos tiene facultad de iniciativa de leyes, y puede contar con juzgados municipales; aunque en nuestro país esto no se da en realidad, ni siquiera lo previene el citado artículo, mismo que define al Municipio Libre como la base de la división territorial de los Estados de la Federación y de su organización política y administrativa.

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

Soberanía estatal: Es la facultad concedida a las entidades federativas para autoregularse con plena libertad, a través de leyes propias emanadas de una constitución de la entidad, pero condicionada a no contradecir a la constitución federal. También se refiere a su facultad para gobernarse y decidir con plena autonomía en lo relativo a su régimen interno.

Autonomía municipal: Presupone la descentralización política y económica del gobierno central: la democracia, y la libertad, son el requisito básico para decidir y actuar con responsabilidad en la vida pública y privada. Esto difiere de lo conceptuado en cuanto a soberanía estatal, puesto que no se refiere la autonomía del municipio, a poder constituir sus leyes propias diferentes a las del estado, aunque si puede establecer reglamentos a las leyes estatales especialmente formuladas en materia municipal. El municipio es autónomo, pero no del todo, constitucionalmente es libre, pero no se le otorga soberanía alguna.

2.6.2 REALIDAD Y PROBLEMÁTICA.

Podríamos decir, que la estructura conforme a la cual se halla constituido el Estado Federal Mexicano responde en total coincidencia, con la problemática y las necesidades surgidas de la vida social de nuestro pueblo. Así, el municipio tiene una gran importancia, como la estructura gubernamental más cercana a la ciudadanía para la solución de sus necesidades y exigencias. Luego, el artículo 39 de nuestra carta fundamental, reconoce que la soberanía reside esencial y originariamente en el pueblo, quien, en nuestra opinión delega dicha soberanía para la protección de sus intereses, en forma de mandato en sus representantes

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

gubernamentales (el pueblo es el mandante, el gobierno es el mandatario) y no como se cree generalmente, que el pueblo debe obedecer lo que el mandatario decida.

De tal manera el Municipio es constitucionalmente libre pero no soberano, y no se le otorga autonomía expresa, sino que se le da implícitamente mediante facultades otorgadas por el pacto federal entre entidades, pero de manera muy restringida y alejada de la realidad social. Es el municipio el que mejor sabe sus necesidades y la manera de resolverlas. Pero ni la federación ni las entidades le dan libertad verdadera, sobre todo en ámbitos como el económico (el Congreso del Estado determina los ingresos que concederán al municipio, según lo que se supone, necesita), así como en el aspecto de la desaparición de ayuntamientos según lo cree necesario el legislativo estatal. Esto da al traste con la soberanía del pueblo, si pensamos que la revocación de mandato debería hacerse por votación directa del padrón ciudadano de cada municipio, puesto que el ciudadano es el mandante, y no el legislativo estatal.

Respecto a la soberanía estatal²⁴ y la autonomía municipal²⁵, la carta magna concede expresamente la calidad de libre al municipio, pero no de autónomo en pleno sentido, y menos de soberano. Resulta difícil entender tal libertad, porque así, los ciudadanos son súbditos del gobierno estatal y no del municipio, convirtiendo este último, en simple delegatario obediente de las funciones que le ordene la entidad, la constitución federal y la estatal. ¿Cómo puede el municipio ser libre de esta manera?

²⁴ Artículo 40 constitucional.

²⁵ Artículo 115 constitucional

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

En el aspecto político social, creemos que el municipio debe ser la cuna de formación ciudadana, siendo la ciudadanía quien debe de buscarse los espacios para hacer valer su opinión, pero encontramos que esa búsqueda se ve imposibilitada por el control que se ejerce sobre los municipios por las élites políticas estatales, estas a su vez se enfrentan a una situación similar, aunque en menor medida, con relación a las élites que operan a nivel federal. Todo esto nos demuestra cómo la problemática que ahora sufre el municipio no solo se da en cuestión de recursos, sino que abarca una generalidad de temas sociales, políticos, culturales, que son abordables desde la política, el derecho, la sociología, la filosofía y la economía, para encontrar una solución a dichos problemas.²⁶

Es precisamente en el artículo 115 Constitucional, que se establece al municipio como la base de la división territorial y de organización administrativa de la federación, señalando así mismo sus características básicas:

a.- Libertad política: entendiéndose esta como la facultad que tiene la comunidad para elegir a sus representantes y como aquella posibilidad de ejercicio del poder político local, toda vez que las autoridades municipales no son agentes subordinados a otro poder político.

b.- Libertad de administración. toda vez que los municipios cuentan con la libertad de organizarse administrativamente como mejor les convenga para el ejercicio y acción administrativa local, manifestándose en acciones de

²⁶ -Autonomía Municipal como Garantía Constitucional de orden Social. (PONENCIA: AUTONOMÍA FINANCIERA DEL MUNICIPIO PONENTE: C. JOSÉ LUIS AYALA YAMUNI)

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

"ordenar", "reglamentar", "deliberar", "informar", "gestionar" y "representación".

c.- Personalidad jurídica: como la capacidad que tiene el municipio para ser sujeto de derechos y obligaciones y manejar su patrimonio conforme a la ley.

No obstante de contar con las facultades inherentes a las características ya descritas, el desarrollo de la vida municipal siempre se ha visto limitada, en una u otra forma, por las facultades que hasta hace poco otorgaba la constitución a las legislaturas de los Estados, para intervenir en la toma de importantes decisiones que impactaban al municipio.

Es por ello, que en diciembre de 1999, se publica en el diario oficial de la federación "el decreto por el que se declara reformado y adicionado el artículo 115 de la constitución política de los estados unidos mexicanos", el cual otorga, o pretende otorgar, mayor autonomía al municipio.

Entre las reformas de 1999, destaca por su significado, el reconocimiento de la facultad municipal de "gobernar" y no solo de "administrar" a través del ayuntamiento, lo cual implica acción de dirigir, regir, administrar, mandar, conducir, guiar; es decir, la dirección y el manejo de todos los asuntos que conciernen de igual modo a la generalidad de la población ubicada dentro de la circunscripción municipal.

Igualmente trascendente, es la facultad cuasi legislativa o materialmente legislativa otorgada a los ayuntamientos, propiciando el robustecimiento de las capacidades reglamentarias. Al efecto se estableció en cinco incisos el objeto de las leyes que aprobaran los municipios; en este

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

rubro cabe destacar el espíritu de la reforma, el cual va en el sentido de ampliar la facultad municipal, limitando al mismo tiempo la de la legislatura estatal, para decidir sobre el destino del patrimonio inmobiliario municipal.

Es decir, que ya no será a cargo de la legislatura estatal determinar los casos de desincorporación y disposición del patrimonio inmobiliario municipal, o autorizar los actos que comprometan al municipio mas allá del periodo del ayuntamiento que se trate, sino que dichas determinaciones serán tomadas por las dos terceras partes de sus integrantes.

La constitución consagra el principio de autonomía municipal, pero la autonomía implica "independencia de acción entre órganos u organismos de la administración pública, por ello goza de ella el órgano que no está subordinado a las decisiones de otro por ley". La raíz de esta palabra proviene del griego "autos" = sí mismo, y "nomos" = ley, autonomía es pues la facultad de darse leyes a sí mismo.

Desafortunadamente, a pesar de las reformas citadas anteriormente, la autonomía municipal sigue siendo una utopía, dado que por un lado se amplía la facultad del municipio para disponer de su patrimonio, pero por otro lado se le obliga a la prestación de una serie de funciones y servicios públicos.

No obstante que claramente se advierte que tales servicios y funciones son vitales para el armonioso y saludable desarrollo de la comunidad, y de que además son ostensiblemente onerosos, se le niega la facultad de determinar libre y directamente las tarifas que deberán cubrirse por la prestación de dichos servicios, con lo cual se crea un círculo vicioso

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

entre las crecientes demandas de la población y la carencia de recursos económicos para financiar el desarrollo de tales obras.

Resulta utópico, ya que, siendo el municipio quien presta dichos servicios, es el precisamente quien conoce de forma directa de las necesidades económicas reales que son necesarias para estar en condiciones de brindar un servicio eficiente y de calidad. La imposibilidad legal de fijar las tarifas correspondientes a los servicios públicos a su cargo, condena al municipio a la inoperatividad, a depender de los subsidios federales y estatales para financiar la obra pública que demanda la ciudadanía de su circunscripción.

Sin embargo esta autonomía constitucional no previó la forma de asegurar su eficacia, y en la práctica las legislaturas y los ejecutivos locales la transformaron en letra constitucional o precarísima autonomía.

-Autonomía Política Municipal.

Para analizar este tema, me permitiré transcribir textualmente lo consagrado al respecto en el artículo 115 constitucional, que precisamente hace referencia a la autonomía municipal en diversos aspectos. En materia política establece qué:

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

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

I. Cada Municipio será gobernado por un Ayuntamiento de elección popular directa, integrado por un Presidente Municipal y el número de regidores y síndicos que la ley determine. La competencia que esta Constitución otorga al gobierno municipal se ejercerá por el Ayuntamiento de manera exclusiva y no habrá autoridad intermedia alguna entre éste y el gobierno del Estado.

Los presidentes municipales, regidores y síndicos de los ayuntamientos, electos popularmente por elección directa, no podrán ser reelectos para el periodo inmediato. Las personas que por elección indirecta, o por nombramiento o designación de alguna autoridad desempeñen las funciones propias de esos cargos, cualquiera que sea la denominación que se les dé, no podrán ser electas para el periodo inmediato. Todos los funcionarios antes mencionados, cuando tengan el carácter de propietarios, no podrán ser electos para el periodo inmediato con el carácter de suplentes, pero los que tengan el carácter de suplentes sí podrán ser electos para el periodo inmediato como propietarios a menos que hayan estado en ejercicio.

Las Legislaturas locales, por acuerdo de las dos terceras partes de sus integrantes, podrán suspender ayuntamientos, declarar que éstos han desaparecido y suspender o revocar el mandato a alguno de sus miembros, por alguna de las causas graves que la ley local prevenga, siempre y cuando sus miembros hayan tenido oportunidad suficiente para rendir las pruebas y hacerlos (hacer los, sic DOF 03-02-1983) alegatos que a su juicio convengan.

Si alguno de los miembros dejare de desempeñar su cargo, será sustituido por su suplente, o se procederá según lo disponga la ley.

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

En caso de declararse desaparecido un Ayuntamiento o por renuncia o falta absoluta de la mayoría de sus miembros, si conforme a la ley no procede que entren en funciones los suplentes ni que se celebren nuevas elecciones, las legislaturas de los Estados designarán de entre los vecinos a los Concejos Municipales que concluirán los períodos respectivos; estos Concejos estarán integrados por el número de miembros que determine la ley, quienes deberán cumplir los requisitos de elegibilidad establecidos para los regidores;

II. Los municipios estarán investidos de personalidad jurídica y manejarán su patrimonio conforme a la ley.

Los ayuntamientos tendrán facultades para aprobar, de acuerdo con las leyes en materia municipal que deberán expedir las legislaturas de los Estados, los bandos de policía y gobierno, los reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y aseguren la participación ciudadana y vecinal.

El objeto de las leyes a que se refiere el párrafo anterior será establecer:

a) Las bases generales de la administración pública municipal y del procedimiento administrativo, incluyendo los medios de impugnación y los órganos para dirimir las controversias entre dicha administración y los particulares, con sujeción a los principios de igualdad, publicidad, audiencia y legalidad;

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

b) Los casos en que se requiera el acuerdo de las dos terceras partes de los miembros de los ayuntamientos para dictar resoluciones que afecten el patrimonio inmobiliario municipal o para celebrar actos o convenios que comprometan al Municipio por un plazo mayor al periodo del Ayuntamiento;

c) Las normas de aplicación general para celebrar los convenios a que se refieren tanto las fracciones III y IV de este artículo, como el segundo párrafo de la fracción VII del artículo 116 de esta Constitución;

d) El procedimiento y condiciones para que el gobierno estatal asuma una función o servicio municipal cuando, al no existir el convenio correspondiente, la legislatura estatal considere que el municipio de que se trate esté imposibilitado para ejercerlos o prestarlos; en este caso, será necesaria solicitud previa del ayuntamiento respectivo, aprobada por cuando menos las dos terceras partes de sus integrantes; y

e) Las disposiciones aplicables en aquellos municipios que no cuenten con los bandos o reglamentos correspondientes.

Las legislaturas estatales emitirán las normas que establezcan los procedimientos mediante los cuales se resolverán los conflictos que se presenten entre los municipios y el gobierno del estado, o entre aquéllos, con motivo de los actos derivados de los incisos c) y d) anteriores;

-Autonomía Administrativa Municipal.

Nuestra Constitución en su artículo 115 fracción III, al respecto establece de manera textual:

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

III. Los Municipios tendrán a su cargo las funciones y servicios públicos siguientes:

a) Agua potable, drenaje, alcantarillado, tratamiento y disposición de sus aguas residuales;

b) Alumbrado público.

c) Limpia, recolección, traslado, tratamiento y disposición final de residuos;

d) Mercados y centrales de abasto.

e) Panteones.

f) Rastro.

g) Calles, parques y jardines y su equipamiento;

h) Seguridad pública, en los términos del artículo 21 de esta Constitución, policía preventiva municipal y tránsito; e

i) Los demás que las Legislaturas locales determinen según las condiciones territoriales y socio-económicas de los Municipios, así como su capacidad administrativa y financiera.

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

Sin perjuicio de su competencia constitucional, en el desempeño de las funciones o la prestación de los servicios a su cargo, los municipios observarán lo dispuesto por las leyes federales y estatales.

Los Municipios, previo acuerdo entre sus ayuntamientos, podrán coordinarse y asociarse para la más eficaz prestación de los servicios públicos o el mejor ejercicio de las funciones que les correspondan. En este caso y tratándose de la asociación de municipios de dos o más Estados, deberán contar con la aprobación de las legislaturas de los Estados respectivas. Así mismo cuando a juicio del ayuntamiento respectivo sea necesario, podrán celebrar convenios con el Estado para que éste, de manera directa o a través del organismo correspondiente, se haga cargo en forma temporal de algunos de ellos, o bien se presten o ejerzan coordinadamente por el Estado y el propio municipio.

Las comunidades indígenas, dentro del ámbito municipal, podrán coordinarse y asociarse en los términos y para los efectos que prevenga la ley.”

-Autonomía Financiera Municipal.

Nuestra Constitución en su artículo 115 fracción IV, al respecto establece de manera textual:

“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:

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

a) 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.

b) 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.

c) 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 los Estados 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,

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

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;

-Otros Aspectos Importantes de la Autonomía Municipal.

Nuestra Constitución en su artículo 115 fracción V, VI, VII, VIII, al respecto establecen de manera textual:

V. Los Municipios, en los términos de las leyes federales y Estatales relativas, estarán facultados para:

a) Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal;

b) Participar en la creación y administración de sus reservas territoriales;

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

c) Participar en la formulación de planes de desarrollo regional, los cuales deberán estar en concordancia con los planes generales de la materia. Cuando la Federación o los Estados elaboren proyectos de desarrollo regional deberán asegurar la participación de los municipios;

a) Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales;

e) Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana;

f) Otorgar licencias y permisos para construcciones;

g) Participar en la creación y administración de zonas de reservas ecológicas y en la elaboración y aplicación de programas de ordenamiento en esta materia;

h) Intervenir en la formulación y aplicación de programas de transporte público de pasajeros cuando aquellos afecten su ámbito territorial; e

i) Celebrar convenios para la administración y custodia de las zonas federales.

En lo conducente y de conformidad a los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de esta Constitución, expedirán los reglamentos y disposiciones administrativas que fueren necesarios;

VI. Cuando dos o más centros urbanos situados en territorios municipales de dos o más entidades federativas formen o tiendan a formar

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

una continuidad demográfica, la Federación, las entidades federativas y los Municipios respectivos, en el ámbito de sus competencias, planearán y regularán de manera conjunta y coordinada el desarrollo de dichos centros con apego a la ley federal de la materia.

VII. La policía preventiva estará al mando del presidente municipal en los términos de la Ley de Seguridad Pública del Estado. Aquélla acatará las órdenes que el Gobernador del Estado le transmita en aquellos casos que éste juzgue como de fuerza mayor o alteración grave del orden público.

El Ejecutivo Federal tendrá el mando de la fuerza pública en los lugares donde resida habitual o transitoriamente;

VIII. Las leyes de los estados introducirán el principio de la representación proporcional en la elección de los ayuntamientos de todos los municipios.

Las relaciones de trabajo entre los municipios y sus trabajadores, se regirán por las leyes que expidan las legislaturas de los estados con base en lo dispuesto en el Artículo 123 de esta Constitución, y sus disposiciones reglamentarias.

2.7 DESARROLLO URBANO MUNICIPAL.

Comprende la actividad coordinada del gobierno y la comunidad del municipio, dirigida a planear, ejecutar y controlar las acciones de ordenamiento y regulación del proceso de urbanización, de acuerdo al desarrollo socioeconómico del municipio y enmarcado dentro de un orden jurídico establecido.

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

El crecimiento urbano se da con el aumento espontáneo y desordenado de la población y de los elementos físicos, como son: vivienda, infraestructura urbana y servicios públicos.

Por tanto, el desarrollo urbano no surge espontáneamente, sino que debe ser planeado y tiene como objetivo:

"El crecimiento ordenado de los asentamientos humanos y de los centros de población, en armonía con el medio ambiente natural y en función de sus recursos".

El desarrollo urbano municipal es una función muy importante que debe realizar el gobierno municipal para:

- a) Lograr el mejor aprovechamiento de los recursos con que cuenta el municipio.
- b) Conducir el crecimiento ordenado de sus centros de población, atendiendo las demandas de obras, bienes y servicios que requiera la comunidad.

2.7.1 MARCO JURÍDICO DEL DESARROLLO URBANO MUNICIPAL.

El marco jurídico que da sustento al desarrollo urbano municipal se compone de los siguientes ordenamientos legales:

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
- Ley General de Asentamientos Humanos
- Constituciones Políticas de los Estados.
- Leyes Estatales de Asentamientos Humanos.
- Leyes Orgánicas Municipales o Códigos Municipales.

- Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato.
- Ley Federal de Desarrollo Urbano.

- **CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.** El artículo 115 constitucional en su fracción V determina la responsabilidad de los municipios en materia de planeación del desarrollo urbano municipal, señalando lo siguiente: "Los municipios, en términos de las leyes federales y estatales relativas, estarán facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; participar en la creación y administración de sus reservas territoriales; controlar y regular la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales; intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana; otorgar licencias y permisos para construcciones y participar en la creación y administración de zonas de reserva ecológica". Asimismo, la constitución en el artículo 115 fracción VI determina que: "Cuando dos o más centros urbanos situados en territorios municipales de dos o más entidades federativas formen o tiendan a formar una continuidad demográfica, la federación, las entidades federativas y los municipios

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

respectivos, en el ámbito de sus competencias, planearán y regularán de manera conjunta y coordinada el desarrollo de dichos centros con apego a la ley federal de la materia." A su vez, el párrafo tercero del artículo 27 constitucional determina la responsabilidad de la nación para: "Dictar las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas, de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población".

- **LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS.** Esta Ley tiene como objetivo: *"Establecer la concurrencia de los municipios, de las entidades federativas y de la federación, para la ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el territorio nacional"*. En este sentido, la ley se propone: *"Fijar las normas básicas para planear la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población"*. Para cumplir tal cometido, la Ley General de Asentamientos Humanos establece que la ordenación de los centros de población en los municipios se llevará a efecto mediante los planes o programas municipales de desarrollo urbano. Con el fin de dar cumplimiento a esta ley, los municipios deberán dictar las disposiciones reglamentarias necesarias para que las tierras urbanas tengan el uso establecido en sus planes y programas, y deberán realizar las obras y servicios públicos que requiera el desarrollo urbano. La ley consagra, asimismo, las facultades de los ayuntamientos para aprobar los planes y programas de desarrollo urbano municipal y de otorgar o negar las autorizaciones y licencias de

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

construcción, fraccionamientos, subdivisiones y relotificaciones. El ayuntamiento, además de formular y aprobar para su ejecución los planes y programas de desarrollo urbano, administrará la zonificación urbana y aprobará las disposiciones del municipio para usos, reservas y destinos de áreas y predios. En el caso de encontrarse en una zona conurbada, es decir, formando una continuidad geográfica con otros municipios, participará de manera conjunta y coordinada con los municipios vecinos en la planeación urbana de dicha zona, de acuerdo con lo establecido por esta ley.

- **CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO.** En las constituciones políticas estatales se contienen los lineamientos generales que, en materia de desarrollo urbano, deberá observar los municipio, tales como: La regulación del proceso del desarrollo urbano, que comprende:

- Trazo y nomenclatura de calles.
- Autorización para construcciones.
- Planificación.
- Modificación de obras públicas.
- Alineamiento de vivienda.
- Ampliación y ornamento de calles.
- Jardines.
- Paseos y caminos vecinos.

La prestación de los servicios públicos, que son:

- Agua potable.
- Alumbrado público.
- Panteones.
- Alcantarillado.

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

- Rastros.
- Seguridad pública.
- Pavimentación.
- Calles.
- Tránsito.
- Limpia.
- Parques.
- Mercados, y
- centrales de abasto.

- **LEY ESTATAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS.** El propósito fundamental de esta ley es lograr que la ordenación de los asentamientos humanos se realice bajo el principio de un desarrollo equilibrado de la entidad y que exista una equitativa relación entre las áreas urbanas y rurales del municipio con las actividades económicas que se realizan. Esta ley establece la participación activa del estado, de los municipios y de la federación para promover el desarrollo de los centros de población; asimismo, fija las normas básicas para la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, definiendo además los principios conforme a los cuales el estado determina de manera general las provisiones, usos y destinos de la tierra, aguas y bosques.

- **LEY ORGÁNICA MUNICIPAL.** La Ley Orgánica Municipal señala atribuciones al ámbito municipal de gobierno en materia de desarrollo urbano, para lo cual establece que es responsabilidad de los municipios contar con planes y programas que regulen la función, crecimiento, desarrollo y reestructuración de zonas urbanas, además de la prestación de

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

servicios públicos. Algunas leyes orgánicas municipales determinan el contenido de los planes, donde se destaca:

- La división del municipio en zonas de carácter económico.
- El inventario de los recursos naturales del municipio.
- La delimitación del área urbana.
- Las condiciones y el funcionamiento de los servicios públicos municipales.

Las normas vigentes en el municipio para la regulación del desarrollo urbano del mismo. Dentro de las previsiones que la Ley Orgánica Municipal comprende, en materia de asentamientos humanos, se encuentra la coordinación de los municipios con las dependencias estatales para llevar a cabo los planes y programas de desarrollo urbano.

- **CÓDIGO TERRITORIAL PARA EL ESTADO Y LOS MUNICIPIOS DE GUANAJUATO.** *Naturaleza y objeto.*

Artículo 1. Las disposiciones del Código son de orden público e interés general, y tienen por objeto establecer las normas, principios y bases para: I. El ordenamiento y administración sustentable del territorio del Estado de Guanajuato; II. La formulación, aprobación, cumplimiento, evaluación y actualización de los programas a que se refiere el presente ordenamiento; III. La conservación y restauración de los espacios naturales del Estado de Guanajuato; IV. La gestión, conservación y preservación de las aguas de jurisdicción

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

estatal, para lograr un desarrollo sustentable; V. La fundación, consolidación, mejoramiento, conservación y crecimiento de los centros de población; VI. La construcción, mantenimiento y conservación de la infraestructura pública y del equipamiento urbano; VII. La prestación de los servicios públicos de suministro de agua potable y de drenaje, tratamiento y disposición de aguas residuales, así como la operación de las redes y sistemas de alcantarillado y de conducción de agua potable; VIII. La regulación, autorización, control y vigilancia de la utilización del suelo, las construcciones y la urbanización de áreas e inmuebles de propiedad pública, privada o social; IX. La regulación, autorización, control y vigilancia de la división de bienes inmuebles, así como de los fraccionamientos y desarrollos en condominio; X. La definición de las políticas de vivienda y de los proyectos y acciones habitacionales a cargo de los gobiernos del Estado y de los municipios, así como la atención prioritaria de las necesidades sociales de vivienda popular o económica y de interés social; XI. La participación social en el ordenamiento sustentable del territorio; y XII. La realización de acciones de inspección y vigilancia, la determinación de las infracciones y la imposición de sanciones y medidas de seguridad.

• **LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO.** Artículo 1. La presente Ley es de orden público e interés social y de observancia general en todo el territorio nacional. Las disposiciones de esta Ley tienen por objeto: Fijar las normas básicas e instrumentos de gestión de

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

observancia general, para ordenar el uso del territorio y los Asentamientos Humanos en el país, con pleno respeto a los derechos humanos, así como el cumplimiento de las obligaciones que tiene el Estado para promoverlos, respetarlos, protegerlos y garantizarlos plenamente; I. Establecer la concurrencia de la Federación, de las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales para la planeación, ordenación y regulación de los Asentamientos Humanos en el territorio nacional; II. Fijar los criterios para que, en el ámbito de sus respectivas competencias exista una efectiva congruencia, coordinación y participación entre la Federación, las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales para la planeación de la Fundación, Crecimiento, Mejoramiento, III. Definir los principios para determinar las Provisiones, Reservas, Usos del suelo y Destinos de áreas y predios que regulan la propiedad en los Centros de Población, y Propiciar mecanismos que permitan la participación ciudadana en particular para las mujeres, jóvenes y personas en situación de vulnerabilidad, en los procesos de planeación y gestión del territorio con base en el acceso a información transparente, completa y oportuna, así como la creación de espacios e instrumentos que garanticen la corresponsabilidad del gobierno y la ciudadanía en la formulación, seguimiento y evaluación de la política pública en la materia.

Artículo 2. Todas las personas sin distinción de sexo, raza, etnia, edad, limitación física, orientación sexual, tienen derecho a vivir y disfrutar ciudades y Asentamientos Humanos en condiciones sustentables, resilientes, saludables,

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

productivos, equitativos, justos, incluyentes, democráticos y seguros. Las actividades que realice el estado mexicano para ordenar el territorio y los Asentamientos Humanos, tiene que realizarse atendiendo el cumplimiento de las condiciones señaladas en el párrafo anterior. Es obligación del estado, a través de sus diferentes órdenes de gobierno, promover una cultura de corresponsabilidad cívica y social.

2.7.2 ÁMBITO DEL DESARROLLO URBANO MUNICIPAL

El desarrollo urbano municipal se aplica en tres ámbitos o niveles que son:

- El municipio, como asentamiento humano.
- Los centros de población del municipio.
- Las zonas conurbadas.

Municipios.- El municipio es la entidad geográfica y política compuesta por una población, un gobierno y un territorio, esto último es lo que diferencia a un municipio de un centro de población; ya que el municipio es una extensión de territorio que puede tener varios centros de población, todos ellos bajo la autoridad del gobierno municipal.

Centros de Población.- Se conoce con este nombre a todas aquellas localidades que al ser ocupadas por una población tienen un crecimiento urbano, mismo que se inicia cuando se construyen las viviendas y las principales obras públicas, tales como calles, plazas, redes de agua potable y alcantarillado.

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

Así, un centro de población es un área urbana que contiene las instalaciones necesarias para el normal funcionamiento de su población, así como de las reservas territoriales y ecológicas que ayudan a su conservación y crecimiento.

Zonas Conurbadas.- Son aquellas zonas urbanas físicamente identificadas, que tienden a formar una continuidad natural de carácter geográfica, económica y social. Es decir, son el punto donde se alcanzan dos o más localidades o centros de población para integrarse en una sola, con intereses y necesidades comunes que deben ser atendidas o satisfechas por dos o más instancias gubernamentales.

2.7.3 PRINCIPALES ELEMENTOS DEL DESARROLLO URBANO MUNICIPAL.

Algunos de los elementos fundamentales que conforman el desarrollo urbano son:

- Infraestructura urbana.
- Equipamiento de servicios públicos.
- Reserva territorial.
- Ecología urbana.
- Administración urbana.
- Participación de la comunidad.
- Emergencias urbanas.

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

Infraestructura Urbana

Es el conjunto de obras y servicios con los que deben contar los centros de población para ser funcionales y ofrecer condiciones de vida adecuada para sus habitantes. Se pueden identificar en este conjunto las siguientes obras y servicios:

- Calles.
- Banquetas.
- Redes eléctricas.
- Plazas públicas.
- Redes telefónicas.
- Elementos de ornato.
- Espacios de recreación.
- Alumbrado público.
- Redes de distribución de agua potable.
- Alcantarillado.

Todos estos elementos configuran el soporte sobre el cual se puede dar el crecimiento de los centros de población de manera ordenada.

Equipamiento

Se considera como equipamiento de un centro de población a todas aquellas instalaciones, construcciones, accesorios, vehículos y enseres en general, que permitan a sus habitantes la realización de sus actividades cotidianas.

Entre ellas se encuentran las siguientes:

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

Escuelas	Hospitales	Panteones
Bibliotecas	Correos	Mercados

Reservas Territoriales.

El crecimiento de los centros de población requiere, dentro de un proceso planeado, la delimitación de zonas destinadas a su expansión. Las áreas y predios que se consideran para el futuro desarrollo de las ciudades constituyen las reservas territoriales.

Es necesario tomar en cuenta diferentes factores tanto de orden geográfico como económico para delimitar las reservas territoriales, ya que se debe considerar que el crecimiento de un centro de población requerirá la introducción de infraestructura urbana y el equipamiento de servicios públicos necesarios que tendrán que ser accesibles y eficientes, en la medida en que las condiciones físicas y la aplicación de las zonas de reserva sean las más apropiadas.

Ecología Urbana.

La ecología urbana es la integración armónica entre el centro de población, su entorno geográfico y la comunidad.

El crecimiento de las zonas urbanas debe darse procurando evitar el deterioro del medio ambiente de la región, en beneficio de una mejor calidad de vida de la población.

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

Administración urbana.

La administración del desarrollo urbano consiste en dotar a la administración municipal de la estructura orgánica, reglamentación y recursos suficientes para elaborar, ejecutar, dirigir y evaluar los planes y programas de desarrollo urbano.

Participación de la Comunidad.

La participación de la comunidad se da con la unión de los vecinos y habitantes del municipio, para resolver problemas que afectan a todos o a la mayoría de sus integrantes.

Siendo la población la causa fundamental por la que crecen los centros urbanos, los miembros de la comunidad, son quienes se ven afectados en sus intereses ante cualquier iniciativa tendiente a modificar las condiciones de crecimiento de los centros de población; por ello, es importante considerar su opinión y propiciar la participación de los diferentes grupos sociales que componen la estructura comunitaria, para que con la aportación de todos la planeación del desarrollo urbano se convierta en un esfuerzo concertado.

Emergencias Urbanas.

Consisten en el establecimiento de las acciones inmediatas a seguir en caso de siniestro. Es importante que en este punto se establezcan los programas de acción que prevean los posibles riesgos a que puedan verse expuestos los asentamientos humanos; tomando en consideración las características geográficas, meteorológicas y orográficas que prevalecen en la región, así como las actividades industriales, comerciales o de servicios que se desarrollen en los centros de población del municipio.

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

Dar a conocer a la población las posibles emergencias que se puedan presentar y las medidas preventivas que deban tomarse en cada caso, hace menos costoso enfrentarlas.

2.7.4 INSTRUMENTACIÓN DEL DESARROLLO URBANO MUNICIPAL.

Los principales instrumentos con los que cuenta el municipio para regular y promover el desarrollo urbano son:

- a) El plan municipal de desarrollo urbano.
- b) El plan director de los centros de población.
- c) Los reglamentos municipales.

2.7.5 PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO.

Es un documento que debe formular el ayuntamiento para establecer los objetivos y políticas con que se va ordenar y regular el desarrollo urbano del municipio. Asimismo, debe definir la mejor ubicación de los centros de población, sus medios de comunicación, los servicios públicos y el uso del suelo. Es decir, el plan señala los espacios para:

- Vivienda
- Industria
- Sistemas de Comunicación
- Escuelas

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

- Mercados
- Rastros
- Comercio
- Vías públicas
- Áreas verdes
- Panteones

El Plan Municipal de Desarrollo Urbano además:

- 1) Define y prevé el uso de recursos como suelo y agua.
- 2) Regula el mercado de terrenos e inmuebles destinados a vivienda popular.
- 3) Sienta las bases para evitar el surgimiento de asentamientos humanos irregulares.
- 4) Prevé que el sistema de calles y el servicio de transporte corresponda a la ubicación de las zonas habitacionales, a los centros de trabajo, a los servicios y al proyecto de realización de obras públicas, tratando de elevar la calidad de vida de los habitantes.

El plan representa un marco de referencia de la situación geográfica del municipio, donde se incluye su división política y la identificación de sus recursos naturales. Hace mención de las principales actividades económicas del mismo y la importancia que éstas tienen para el comercio, la comunicación, educación y cultura, y en general para todo lo relacionado con el desarrollo urbano del municipio.

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

Del contenido: El Plan Municipal de Desarrollo Urbano contiene un diagnóstico de las condiciones geográficas, económicas y sociales de los centros de población y una relación de las obras y servicios públicos existentes, así como las condiciones de servicio y desarrollo en que se encuentran.

El diagnóstico: da la base para identificar las prioridades de atención, ya sea a través de la realización de obras o bien con trabajos de mantenimiento, conservación o ampliación de la infraestructura existente.

El plan: fija objetivos y metas, señalando cuáles órganos del ayuntamiento serán los responsables de su ejecución y prevé que se programen las obras necesarias que el gobierno municipal debe realizar.

También establece los mecanismos a utilizar en el proceso de inducción para participar en el desarrollo urbano y los tiempos deseables en que se llevarán a cabo las acciones del plan.

Elaboración: El Plan Municipal de Desarrollo Urbano debe ser elaborado por la presidencia municipal a través de la unidad administrativa responsable de las obras y servicios públicos, para lo cual es necesario que se conozcan:

- El marco jurídico del desarrollo urbano.
- Los planes nacional y estatal de desarrollo urbano.

El conocimiento de estos documentos es importante porque:

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

Se identificarán claramente las atribuciones del ayuntamiento para planear, administrar y realizar las acciones de desarrollo urbano en su territorio.

Permitirá saber en qué forma se plantearán los objetivos, políticas y estrategias en el plan.

Con base a estos ordenamientos se deberán estudiar las situaciones y condiciones de la población y el medio urbano, para identificar las necesidades inmediatas y futuras.

Para ello se debe investigar y analizar en el municipio:

- El clima
- Cantidad y calidad del agua
- Actividades a las que se dedica la población
- Caminos con que cuenta
- Infraestructura y equipamiento de servicios públicos.

Asimismo, se deberá contemplar la participación de la comunidad en la elaboración y ejecución del plan.

Una vez identificadas las necesidades de la comunidad se jerarquizan por el orden de importancia y se establecen los objetivos, políticas y estrategias para el desarrollo urbano, así como también las metas y logros de cada objetivo; determinando los programas, acciones y obras a corto, mediano y largo plazos.

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

La aprobación y aplicación del plan corresponderá al ayuntamiento conforme a las disposiciones legales propias de cada entidad federativa.

2.7.6 PLAN DIRECTOR DE LOS CENTROS DE POBLACIÓN.

Este plan se elabora en cada uno de los centros de población ubicados en el territorio municipal para dirigir, regular, conservar y mejorar su crecimiento y desarrollo.

Contenido: Este plan contiene, de una manera detallada y precisa, las necesidades de infraestructura urbana que enfrenta la comunidad.

Su estructura es similar a la del plan de desarrollo urbano municipal, sobre todo en lo que respecta a la delimitación geográfica, económica y social, al diagnóstico global y a la identificación de prioridades.

Señala además las obras a realizar y las actividades encaminadas a su ejecución, así como los servicios públicos que se prestarán.

El contenido del Plan Director de los Centros de Población debe estar de acuerdo con el Plan Municipal de Desarrollo Urbano, para que las acciones que se realicen en los centros de población se complementen con las que realice el gobierno municipal.

Este plan deberá prever el desarrollo de los centros de población y está orientado a:

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

Controlar el crecimiento de los centros de población mediante la determinación de los usos del suelo urbano y la identificación de áreas necesarias para su expansión futura.

Mantener el equilibrio ecológico.

Fomentar acciones encaminadas a reordenar y renovar los centros de población, mediante un adecuado aprovechamiento de sus recursos.

Conservar en buen estado las obras materiales, edificios, monumentos, plazas públicas y parques.

Elaboración: El Plan Director de los Centros de Población deberá ser elaborado por el ayuntamiento en coordinación con las autoridades estatales y con las comunidades ubicadas en los centros de población, para que su contenido se apegue a la realidad y necesidades manifestadas por la población de dichos centros.

La aprobación de este documento le compete al ayuntamiento.

-Los Reglamentos Municipales Relacionados con el Desarrollo Urbano. Los reglamentos son los instrumentos normativos del gobierno municipal. En materia de desarrollo urbano destacan por su contenido e importancia los de:

- Obras públicas
- Construcciones
- Fraccionamientos

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

Reglamento de Obras Públicas: Este reglamento tiene como propósito regular el gasto y las acciones de planeación, programación, presupuestación, realización y conservación de las obras públicas municipales.

El reglamento identifica a las dependencias que deben participar en la realización de obras públicas y las condiciones en que deberá darse esa participación.

En este reglamento se determina que toda obra se sujetará a lo previsto en el presupuesto municipal, o bien, en los convenios que el municipio haya establecido con el gobierno de la entidad.

En este sentido, el ayuntamiento se convierte en el responsable de la vigilancia y control de la ejecución de la obra.

El Reglamento de Obras Públicas se apega a las disposiciones legales señaladas en los planes de desarrollo urbano del gobierno del estado y, por lo tanto, establece las normas que deberán aplicarse en el programa y presupuesto de una obra pública; asimismo, en el deben señalarse:

- Los requisitos que deben cubrir los contratistas ejecutantes de las obras.
- Las condiciones bajo las cuales se deben ejecutar las obras.
- Las sanciones correspondientes a las infracciones cometidas en la aplicación del reglamento.

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

Para mejorar la comprensión de este tema es necesario establecer que la obra pública es todo trabajo que genere, construya, conserve o modifique los bienes inmuebles del municipio.

Reglamento de Construcciones: En este reglamento se determinan las condiciones bajo las cuales toda construcción debe realizarse, ya sean éstas de carácter privado o público.

Para tal propósito, el reglamento prevé que las construcciones reúnan las características básicas de higiene, seguridad, comodidad y que además, se ejecuten de manera ordenada y adecuada con lo previsto en los planes y programas de desarrollo urbano municipal.

Los aspectos más importantes que contiene este reglamento son los siguientes:

El control municipal sobre uso de terrenos y construcciones.

La expedición de los permisos y licencias por parte del municipio, a favor de los particulares que desee construir una obra, así como los requisitos que dicha obra debe cubrir, tales como:

- Planos
- Proyectos o aplicación de la obra donde se señalen sus detalles técnicos.
- Responsable de la ejecución, mismo que deberá comprobar su capacidad legal y profesional para llevar a cabo la obra.

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

- La vigilancia sobre el uso adecuado de la vía pública, misma que se considera como propiedad del municipio, así como las restricciones que toda construcción tiene para que no invada el espacio de la vía pública, el trazo de calles y alineamiento.

- El tiempo de vigencia que el municipio, a través de sus órganos y comisiones, podrá imponer en el curso de la ejecución de la obra, para que ésta se realice de acuerdo con la licencia o permiso.
- La supervisión de la obra totalmente concluida, para autorizar sea habitada o que funcione para los fines a que está destinada.
- Períodos de vigencia de los permisos y licencias de construcción.

En todo caso, el Reglamento de Construcciones debe responder a las características de desarrollo del municipio que lo expida, siendo una responsabilidad del ayuntamiento adaptar el Reglamento de Construcciones a las características de sus centros de población.

Reglamento de Fraccionamientos: Bajo este tipo de reglamentos se regulan todos aquellos proyectos de particulares u organismos del gobierno que se presenten al ayuntamiento, para realizar urbanizaciones complejas; es decir, cuando se propone crear colonias, residencias o bien conjuntos de vivienda.

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

Un fraccionamiento debe representar un asentamiento humano con una dotación completa de infraestructura urbana y conformarse en un espacio apropiado para el desarrollo social de sus habitantes, con base en una adecuada planeación. Este reglamento señala las obras de infraestructura que deberá ejecutarse, tales como:

- Redes de agua potable y drenaje.
- Electricidad.
- Condiciones para alineamiento y nomenclatura de calles, andadores y avenidas.
 - Teléfonos.
 - Alumbrado público.
 - Correos.
 - Telégrafos.
- El reglamento acata en toda circunstancia las declaratorias de usos, reservas, provisiones y
 - destinos del suelo urbano que haga el ayuntamiento, así como los lineamientos del Plan Municipal de Desarrollo Urbano.
 - Los proyectos de fraccionamientos y urbanizaciones deberán reunir las características que señalan
 - los reglamentos de construcciones y fraccionamientos, por ejemplo:

1. Planos topográficos.
2. Planos de urbanización, que comprenden: calles, banquetas, jardines, zonas verdes, zonas de

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL REGÍMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

3. Construcción, detalle de cables, lotificación y las áreas destinadas a usos especiales.
4. Proyecto de agua y drenaje.
5. Proyecto de red eléctrica.
6. Proyecto de alumbrado público.
7. Proyecto de red telefónica.

Administración del Desarrollo Urbano.

Considerando las nuevas atribuciones del municipio en materia de desarrollo urbano, es muy importante que el ayuntamiento realice algunas actividades relacionadas con la gestión y administración de este proceso. Estas actividades pueden ser:

- La organización administrativa.
- La reglamentación.

La Organización Administrativa.

Requiere de ciertos elementos para poder atender las demandas de obras y servicios que plantea la población. Por lo tanto, el ayuntamiento con base en las atribuciones que las leyes vigentes otorgan a las autoridades municipales, debe crear una unidad administrativa que desempeñe las funciones relativas al desarrollo urbano, o bien designar a alguno de los órganos ya existentes para desarrollar dichas funciones.

El ayuntamiento debe incorporar la participación de la comunidad al proceso de la administración del desarrollo urbano, lo cual implica que la comunidad no sólo participe en la ejecución de obras y acciones, sino que intervenga en la toma de decisiones y el control y supervisión de las mismas.

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

La organización administrativa permitirá la instrumentación de los planes y programas municipales de desarrollo urbano, así como su ejecución, dirección, control y evaluación.

La Reglamentación.

La reglamentación del desarrollo urbano como una actividad del ayuntamiento consiste en regular aquellos aspectos relacionados con este proceso, como son:

Tenencia del suelo urbano. Obras públicas. Lotificación. Construcciones. Fraccionamientos. Servicios públicos.

De esta manera, el ayuntamiento podrá participar en el desarrollo urbano a través de la expedición de una serie de reglamentos municipales, que regulen las actividades del ayuntamiento y de los particulares en esta materia.

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

CAPÍTULO III

CONTRIBUCIONES MUNICIPALES

3.1 DE LOS INGRESOS DEL MUNICIPIO.

Para el cumplimiento de las atribuciones asignadas al ámbito municipal, la administración pública municipal debe disponer de un aparato administrativo dotado de recursos técnicos, humanos, financieros y materiales para hacer frente a la creciente demanda de obras, servicios públicos y de asistencia social, así como un eficiente promotor del desarrollo económico.

Para tal efecto, el Presidente Municipal para ejecutar las disposiciones del Ayuntamiento y cumplir con lo establecido en la legislación, cuenta con el apoyo de diferentes unidades administrativas, las cuales varían de acuerdo al tamaño y necesidades del Municipio.

La organización municipal es la actividad que realiza el Ayuntamiento como entidad pública en su respectivo ámbito de competencia, para dividir el trabajo y delegar responsabilidades entre el personal con que cuenta el gobierno municipal para alcanzar sus objetivos. Organizar implica tener claramente definidas las funciones y el ámbito de competencia donde deben ejercerse, así como los objetivos que persigue el Ayuntamiento y los recursos con los que cuenta para alcanzarlos y determinar cómo deben agruparse las personas y las funciones.

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

El primer paso es revisar las atribuciones que las leyes otorgan a los Ayuntamientos, para determinar las estructuras obligatorias y las que habrá que crear, considerando: las necesidades de la población a satisfacer; los recursos humanos, económicos, técnicos y materiales disponibles; y el tiempo estimado para cumplir con los objetivos especificados en los programas de trabajo del Ayuntamiento.

Cada una de las áreas que se agreguen a la estructura de organización y el número de personas que la integren, deberán estar debidamente justificadas, cumplir con una función y tener claras responsabilidades; por lo mismo a cada puesto y cada persona se le deberá asignar su posición y ámbito de competencia dentro de la estructura de organización del Ayuntamiento.

Si se considera a la administración pública municipal como un sistema dotado de funciones expresas en leyes y reglamentos y estructurada conforme a tres grandes subsistemas, tendríamos que se les puede dividir en áreas de regulación o normativas; áreas de operación o sustantivas y áreas adjetivas o de apoyo, sea éste técnico o administrativo.²⁷

Son las prestaciones generalmente en dinero, que los Municipios exigen a los contribuyentes o responsables, en virtud de una ley u ordenanza, para el cumplimiento de sus fines.

²⁷ Teoría del derecho municipal, de Julio Cabrera Dircio, Ed. Porrúa, México D.F. 2003.

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

De acuerdo a dicha definición, los tributos son prestaciones, lo cual indica su obligatoriedad, pues se tiene la obligación de pagarlos independientemente de recibir algo de manera directa e inmediata.

Los Tributos Municipales son: los impuestos, las tasas y las contribuciones especiales municipales.

En México, la obligación de pagar contribuciones, se aplica desde tiempos inmemoriales: con la evolución de la raza humana y su necesidad de dejar de ser pueblos nómadas para volverse sedentarios, se hincan las guerras de luchas y conquistas para tener cada vez mayores territorios. Una vez conquistadas las tierras, se establecían tributos a los reyes o emperadores para poder vivir en las tierras que ahora, eran de su propiedad.

En México, con las diversas luchas, se van estableciendo Constituciones, que tratan de regular poco a poco los tributos que pagan los habitantes del país, pero el punto culminante de todas estas luchas, es el 5 de febrero de 1917, cuando en la ciudad de Querétaro, Querétaro, es promulgada la “constitución política de los estados unidos mexicanos”, la cual marca una nueva época para todos los habitantes.

En ella, se establece la obligación de todos los ciudadanos mexicanos de contribuir, en el artículo 31, fracción IV, que a la letra dice:

“art. 31.- son obligaciones de los mexicanos:

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

IV.- Todos los ciudadanos mexicanos tienen la obligación de contribuir para los gastos públicos y el sostenimiento de la nación, en la forma justa y equitativa que establezcan las leyes respectivas.”

Como podemos observar, el mandamiento constitucional hace énfasis en la equidad y la justicia, situaciones que, en muchas de las ocasiones, al menos en México, no son perfectamente respetadas cuando se hace un análisis exhaustivo de nuestras leyes fiscales.

También de este mandamiento, podemos derivar la palabra contribución, que el código fiscal de la federación vigente para México en su artículo segundo clasifica de la siguiente manera:

“Las contribuciones en México pueden ser de cuatro tipos:

- A) Impuestos
- B) Derechos
- C) Contribuciones de mejoras
- D) Aportaciones de seguridad social”

Los impuestos son el grupo más grande de contribuciones y el más conocido por las personas. Los impuestos en México se clasifican en dos grandes grupos:

- A) Los impuestos sobre las actividades
- B) Los impuestos al consumo

Como ejemplo del primero, podemos mencionar al impuesto sobre la renta (ISR).

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

Como ejemplo del segundo, podemos mencionar al impuesto al valor agregado (IVA).

Y deberán pagarlos aquellas personas físicas o morales que se encuentren en las situaciones jurídicas o de hecho, de qué lugar al pago de dicha contribución.

Las aportaciones de seguridad social son aquellas contribuciones establecidas en ley a cargo de personas que son sustituidas por el estado en el cumplimiento de obligaciones fijadas por la ley en materia de seguridad social o bien, por las personas que se beneficien directamente por servicios de seguridad social brindados por el estado.

En México, existen tres grandes entidades que brindan servicios de seguridad social:

El Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS), que brinda servicios a los trabajadores privados.

El Instituto de Servicios Social y Salud para los Trabajadores del Estado (ISSSTE), que brinda servicios a los trabajadores del gobierno. La secretaria de salubridad y asistencia, que brinda servicios a las personas de escasos recursos.

Las contribuciones de mejoras son contribuciones marcadas en las leyes a cargo de personas físicas y morales, que se beneficien directamente por obras públicas.

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

Por ejemplo, si el gobierno federal construye una autopista, los usuarios deberán pagar el peaje; es decir, el uso de la misma, para recuperar la inversión y realizar su mantenimiento.

Los derechos, son contribuciones establecidas en ley, que deberán pagar personas físicas y morales que reciban la autorización de explotación de bienes propiedad de la nación.

Por ejemplo, una persona moral que se dedique a la tala controlada de árboles, deberá pagar derechos de explotación.

Contribuciones Federales.

Impuestos:

De acuerdo con lo que dispone el Artículo 2º, Fracción I, del Código Fiscal de la Federación, “Impuestos son las contribuciones establecidas en Ley que deben pagar las personas físicas y morales que se encuentren en la situación jurídica o de hecho previstas por la misma y que sean distintas de las señaladas en las fracciones II, III Y IV de este artículo.” (I.S.R., I.V.A., IEPS., etc.)

Ingresos del Gobierno Federal

Impuestos:

1. Impuesto sobre la renta.
2. Impuesto empresarial a tasa única.

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

3. Impuesto al valor agregado.
4. Impuesto especial sobre producción y servicios:
 - a. Gasolinas, diesel para combustión automotriz:
 - b. Bebidas con contenido alcohólico y cerveza:
 - c. Tabacos labrados.
 - d. Juegos con apuestas y sorteos.
 - e. Redes públicas de telecomunicaciones.
5. Impuesto sobre tenencia o uso de vehículos.
6. Impuesto sobre automóviles nuevos.
7. Impuesto sobre servicios expresamente declarados de interés público por ley, en los que intervengan empresas concesionarias de bienes del dominio directo de la Nación.
8. Impuesto a los rendimientos petroleros.
9. Impuestos al comercio exterior:
 - a. A la importación.

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

b. A la exportación.

10. Impuesto a los depósitos en efectivo.

11. Accesorios.

Aportaciones de Seguridad Social:

Artículo 2º, Fracción II, del C.F.F. “Aportaciones de seguridad social son las contribuciones establecidas en Ley a cargo de personas que son substituidas por el Estado en el cumplimiento de obligaciones fijadas por la Ley en materia de seguridad social o alas personas que se beneficien en forma especial por servicios de seguridad social proporcionados por el mismo Estado.” (INFONAVIT, I.M.S.S., I.S.S.S.T.E., etc.).

Aportaciones de seguridad social:

1. Aportaciones y abonos retenidos a trabajadores por patrones para el Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.

2. Cuotas para el Seguro Social a cargo de patrones y trabajadores.

3. Cuotas del Sistema de Ahorro para el Retiro a cargo de los patrones.

4. Cuotas para el Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado a cargo de los citados trabajadores.

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

5. Cuotas para el Instituto de Seguridad Social para las Fuerzas Armadas Mexicanas a cargo de los militares.

Contribuciones de Mejoras:

Artículo 2º, Fracción III, del C.F.F. “Contribuciones de mejoras son las establecidas en Ley a cargo de las personas físicas y morales que se beneficien de manera directa por obras públicas.” (Contribución de mejoras para obras públicas de infraestructura hidráulica).

Contribuciones de mejoras:

-Contribución de mejoras por obras públicas de infraestructura hidráulica.

Derechos:

Artículo 2º, Fracción IV, del C.F.F. “Derechos son las contribuciones establecidas en Ley por el uso o aprovechamiento de los bienes del dominio público de la Nación, así como por recibir servicios que presta el Estado en sus funciones de derecho público, excepto cuando se presten por organismos descentralizados u órganos desconcentrados cuando, en este último caso, se trate de contraprestaciones que no se encuentren previstas en la Ley Federal de Derechos.

También son derechos las contribuciones a cargo de los organismos públicos descentralizados por prestar servicios exclusivos del Estado.”

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL REGÍMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

(Inscripciones en el registro público de la propiedad y el comercio, uso de autopistas y puentes federales, registro de patentes y marcas, etc.).

Derechos:

1. Servicios que presta el Estado en funciones de derecho público:

a. Secretaría de Gobernación.

b. Secretaría de Relaciones Exteriores.

c. Secretaría de la Defensa Nacional.

d. Secretaría de Marina.

e. Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

f. Secretaría de la Función Pública.

g. Secretaría de Energía.

h. Secretaría de Economía.

i. Secretaría de Agricultura, Ganadería, Desarrollo Rural, Pesca y Alimentación.

j. Secretaría de Comunicaciones y Transportes.

k. Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales.

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

l. Secretaría de Educación Pública.

m. Secretaría de Salud.

n. Secretaría del Trabajo y Previsión Social.

ñ. Secretaría de la Reforma Agraria.

o. Secretaría de Turismo.

p. Secretaría de Seguridad Pública.

Por el uso o aprovechamiento de bienes del dominio público:

a. Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

b. Secretaría de la Función Pública.

c. Secretaría de Economía.

d. Secretaría de Comunicaciones y Transportes.

e. Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales.

f. Secretaría de Agricultura, Ganadería, Desarrollo Rural, Pesca y Alimentación.

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

g. Secretaría del Trabajo y Previsión Social.

Derechos a los hidrocarburos:

a. Derecho ordinario sobre hidrocarburos.

b. Derecho sobre hidrocarburos para el fondo de estabilización.

c. Derecho extraordinario sobre exportación de petróleo crudo.

d. Derecho para la investigación científica y tecnológica en materia de energía.

e. Derecho para la fiscalización petrolera.

f. Derecho único sobre hidrocarburos.

g. Derecho sobre extracción de hidrocarburos.

h. Derecho especial sobre hidrocarburos.

i. Derecho adicional sobre hidrocarburos.²⁸

²⁸ losimpuestos.com.mx/pago-impuestos-estatales/, Código Fiscal de la Federación.

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

3.2 SUJETOS DE LAS CONTRIBUCIONES MUNICIPALES.

Sujetos activos.

En lo referente al sujeto del impuesto lo primero que debe determinarse al aplicar un gravamen es el sujeto, encontrando un sujeto principal pero también puede haber responsables solidarios, en la Ley del Impuesto sobre la Renta (LISR) los sujetos principales son:

a) Los residentes en México respecto de sus ingresos (incluyendo ingresos que proviene del extranjero).

b) Los residentes en el extranjero con establecimiento o base fija en el país respecto de los ingresos atribuibles en México.

c) Los residentes en el extranjero respecto de los ingresos procedentes de fuente de riqueza situada en territorio nacional.

Para efectos Fiscales también existen los responsables solidarios que son aquellos sujetos responsables de las contribuciones pero que a su vez no son los sujetos principales.

Primeramente hay que aclarar que el sujeto activo de toda relación jurídica tiene la facultad de exigir el cumplimiento de la obligación en los términos fijados por la ley.

Sin embargo, en materia tributaria esta facultad no es discrecional, como en el Derecho Privado, sino, por el contrario, se presenta como una

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

facultad-obligación de carácter irrenunciable, de lo que resulta que no sólo tiene el derecho o facultad de exigir el cumplimiento sino también la obligación de hacerlo.

En los términos del artículo 31, fracción IV, constitucional, es obligación de los mexicanos contribuir a los gastos públicos de la Federación, como del Distrito Federal o del Estado y Municipio en que residan, de la manera proporcional y equitativa que dispongan las leyes.

Conforme a nuestra Constitución, la calidad de sujeto activo recae sobre la Federación, Distrito Federal, los Estados o provincias como se les denomina en otras naciones, y los Municipios; con la diferencia de que sólo los tres primeros tienen plena potestad jurídica tributaria, pues los municipios únicamente pueden administrar libremente su hacienda, la cual se forma de las contribuciones que les señalen las legislaturas de los Estados, según el artículo 115, fracción II de la propia Constitución. Fuera de la Federación, el Distrito Federal, los Estados o Municipios, ningún otro organismo o corporación puede, en nuestro país, ser acreedor de créditos fiscales.

El sujeto activo de la obligación tributaria es el Estado. Mas como este se descompone en nuestro orden constitucional en diversas competencias de naturaleza y alcance diversos, en necesario delimitar el campo de acción de las mismas.

De acuerdo a lo antes señalado con la constitución tenemos que son tres los sujetos activos:

1. La federación, que es la persona jurídica que acumula el mayor número de facultades en materia fiscal.

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

2. Los Estados o entidades federativas y
3. Los municipios.

Al ser el Estado el sujeto activo de los tributos, nos tenemos pues que referir a la estructura político-administrativa del Estado Mexicano que obedece a la presencia de tres órganos de poder diversos: Federación, Estados o entidades federativas y Municipios, cuyas características más importantes son:

Federación: Está constituida por la unión de las diversas entidades territoriales que componen la República Mexicana, las que a través de un pacto consagrado por la Constitución han convenido en someterse a la autoridad de un poder soberano para la atención de todas las funciones de gobierno que por su naturaleza rebasan el ámbito meramente local de cada entidad, como lo son, entre otras, la política internacional, la emisión de moneda, la construcción y administración de vías de comunicación nacionales, el comercio exterior, la defensa nacional, etc.

La esencia del pacto federal radica en el hecho de que diversas circunscripciones territoriales que por sí mismas difícilmente podrían subsistir, se unen para dar origen a una entidad superior (la federación) que las represente y gobierne mediante el ejercicio de una serie de poderes y tribuciones que los entes creadores le otorgan y le reconocen. Así el artículo 40 Constitucional proclama: Es voluntad del pueblo mexicano constituirse en una República representativa, democrática, federal, compuesta de Estados libres y soberanos en todo lo concerniente a su régimen interior; pero unidos en una Federación establecida según los principios de esta ley fundamental.

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL REGÍMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

Así también haciendo referencia al artículo 40 de la ley antes en mención que dice El pueblo ejerce su soberanía por medio de los Poderes de la Unión, en los casos de la competencia de éstos, y por los de los Estados, en lo que toca a sus regímenes interiores, en los términos respectivamente establecidos por la presente Constitución Federal y las particulares de los Estados, las que en ningún caso podrán contravenir las estipulaciones del pacto Federal.

Así tenemos pues que la Federación aparece como la esfera de poder supremo de la República, cuya autoridad soberana se ejerce en todo el territorio nacional y en el ámbito internacional, de acuerdo con las atribuciones que le otorga la ley fundamental.

Existen algunas materias reservadas exclusivamente a la Federación, estas materias son: el comercio exterior; aprovechamiento y explotación de los recursos naturales comprendidos en los párrafos cuarto y quinto del artículo 27 de la Constitución; servicios públicos concesionados o explotados directamente por la Federación; energía eléctrica; producción y consumo de tabacos labrados, gasolina y otros productos derivados del petróleo; cerillos y fósforos; aguamiel y productos de su fermentación; explotación forestal y producción y consumo de cerveza.

2. Estados o Entidades Federativas. Las entidades federativas son las partes integrantes de la Federación, dotadas de un gobierno autónomo en lo que toca a su régimen interior, vale decir en lo relativo al manejo político-administrativo de sus respectivos problemas locales.

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

De acuerdo con la Constitución, el régimen interior de los estados, a pesar de su autonomía relativa, no puede en ningún caso contravenir las estipulaciones del pacto federal.

Las entidades federativas tienen facultades concurrentes con la Federación para gravar todas las demás fuentes económicas, las que no tiene prohibidas de acuerdo al artículo 117 facciones IV a VII de la Constitución.

Respecto a la limitación establecida en función de la fracción XXIX del artículo 73 Constitucional, cuya consecuencia ha sido que los Estados no establezcan su propio Impuesto sobre la renta, es de hacerse notar que en las leyes de hacienda de los estados se ha gravado a la imposición de capitales, es decir, se ha establecido un impuesto sobre, los productos o rendimientos del capital; además, existen entidades federativas que han establecido impuestos sobre los ingresos derivados del ejercicio de una profesión lucrativa, que no es otra cosa que gravar alguno de los ingresos de las personas físicas derivados del trabajo personal. O sea, existen establecidos algunos impuestos sobre la renta.

Respecto al problema consistente en que las entidades no pueden gravar a personas que residan fuera de su territorio, aun cuando en el mismo perciban todos sus ingresos o utilidades, las entidades federativas han modificado sus legislaciones fiscales a fin de establecer como hecho imponible el que tiene lugar dentro de su circunscripción territorial, por ejemplo, gravar la producción, la distribución, el consumo. etc.

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

Municipios: Puede definirse al municipio como la célula de la organización del Estado Mexicano al servir de base para la división territorial y para las estructuras políticas y administrativas de las entidades y miembros de la federación.

Manuel Ulloa Ortiz considera como municipio a la reunión natural de familias dentro de una porción geográfica determinada, para satisfacer adecuadamente el conjunto de necesidades que tocan, por la periferia, la esfera de la vida doméstica que sin participar por ello de la intimidad del hogar son, sin embargo, una prolongación de este mismo lugar.

Los Municipios se representan como una serie de pequeñas circunscripciones territoriales cuyo conjunto integra una entidad federativa.

La idea de dividir al país en múltiples células municipales tuvo por objeto constituir un primer frente de autoridad que localmente pueda atender y resolver los más pequeños, pero ingente problemas de cada comunidad, como los servicios de agua potable, alcantarillado, policía, etc. Obviamente, esto ocasiona en el ámbito local una situación similar a la que ocurre en el ámbito nacional: La coexistencia de dos tipos de autoridades la estatal y la municipal que deben quedar perfectamente limitadas tanto por la Constitución federal como por las Constituciones de cada estado.

El municipio es, sin duda, el de situación económica más precaria, la entidad política que en forma directa satisface las necesidades esenciales de la población, principalmente a través de la prestación de diversos servicios públicos. Esta situación se debe a que el municipio tiene la imposibilidad de establecer por sí mismo sus tributos ya que los tributos municipales son

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

establecidos por las legislaturas estatales y el municipio, ya que ellos tienen la libre administración de su hacienda pudiendo solamente sugerir a las legislaturas estatales los tributos que consideren necesarios y convenientes.

Se considera que las fuentes tributarias que deben ser exclusivas de los Estados y Municipios son las siguientes:

La propiedad o posesión de bienes inmuebles, es decir, lo que se grava a través de los impuestos territoriales o prediales.

Los ingresos de naturaleza mercantil, percibidos por actividades que no estén delegadas a la federación, es decir, los impuestos al comercio y a la industria.²⁹

3.2.1 SUJETO PASIVO.

Una y otra vez se ha señalado que el sujeto pasivo será aquel sobre el que recaiga la obligación de pago y sus accesorias.

²⁹ Los ingresos derivados de las actividades agrícolas y ganaderas. Francisco de la Garza en su obra Hacienda Municipal justifica el derecho del Municipio de la percepción de ingresos diciéndonos que satisface necesidades esenciales de su población mediante la prestación de una serie de servicios públicos, cuya suspensión total o parcial, ocasionaría daños y perjuicios inmediatos, ingentes e irreparables, como lo serían el trastorno y molestias que acarrearían la falta de prestación de los servicios de barrido y limpieza de las calles, recolección de basura domiciliarias, alumbrado público, de abastecimiento de agua potable, de drenaje, de policía, etc., Los que por su fundamental importancia es necesario que el municipio tenga la seguridad permanente de poder prestar. De ahí es urgente que el municipio goce de una sólida situación financiera que le permita mantener, permanentemente y en todo momento la prestación de todos los servicios públicos, que juega un papel tan predominante en la vida municipal. Por lo que podemos apreciar, se trata de una obligación jurídica, es decir un vínculo jurídico que constriñe al contribuyente a su cumplimiento, es decir al pago y a la realización de todas las obligaciones accesorias como pudiere ser el presentar declaraciones informativas, llevar contabilidad, expedir comprobantes, etc.

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

Por sujeto pasivo de la obligación tributaria debe entenderse a la persona física o moral, nacional o extranjera, que realiza el hecho generador de un tributo o contribución es decir, a la que se le coloca dentro de la correspondiente hipótesis normativa.

El Artículo 1º. Del Código Fiscal nos señala que las personas físicas y morales están obligadas a contribuir para los gastos públicos conforme a las leyes fiscales respectivas, así podemos concluir que existen dos clases de sujetos pasivos:

Personas Físicas: todo ser humano dotado de capacidad de goce, es decir, de la posibilidad de ser titular de derechos y obligaciones, lo cual amplía enormemente el concepto; pues aun los menores de edad e incapaces, representados desde luego por quienes ejerzan la patria potestad o la tutela, pueden llegar a ser sujetos pasivos de un tributo.

Persona Morales: Constituidas por todas las asociaciones, o sociedades civiles o mercantiles debidamente organizadas conforme a las leyes del país que tengan establecido su domicilio social.

Dentro del nuestro sistema tributario federal, una persona física o moral adquiere el carácter de sujeto pasivo mediante la simple realización de un hecho generador de un tributo, independientemente del lugar donde tenga su domicilio.

Una persona física o una moral es susceptible de transformarse en sujeto pasivo conforme a nuestro derecho fiscal, en cuanto se coloca en la correspondiente hipótesis normativa sin importar su domicilio, nacionalidad,

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

estatus jurídico y en el caso de los individuos, su edad, sexo, actividad o creencias personales.

En síntesis, cabe señalar que basta con que una persona física o moral obtenga un ingreso de fuente de riqueza ubicada en México y/o en el extranjero si es que en este último caso se encuentra domiciliada en el territorio nacional, para que en forma automática e inmediata adquiera el carácter de sujeto pasivo de la obligación tributaria en materia de impuestos sobre la renta sin que para dicha consideración influyan en absoluto los enunciados factores de domicilio y nacionalidad. Entendiendo por fuente de riqueza el lugar donde se produce los hechos generadores de tributo. Es decir, el sitio donde el sujeto pasivo percibe el ingreso, rendimiento o utilidad gravados por la ley tributaria o donde se derivan tales percepciones, cuando este sitio o lugar se localiza en algún punto del territorio nacional, surge para el receptor del beneficio económico la obligación de esterar los tributos o contribuciones federales que procedan conforme a las leyes aplicables.

Podemos decir pues que el sujeto pasivo de la obligación fiscal es la persona que conforme a la ley debe satisfacer una prestación determinada a favor del fisco, ya sea propia o de un tercero, o bien se trate de una obligación fiscal sustantiva o formal.

Al referirnos al sujeto pasivo cabe aclarar que no siempre es la persona a quien la ley señala como tal es la que efectivamente paga el tributo, sino que en ocasiones es una persona diferente quien lo hace, es decir, quien ve disminuido su patrimonio por el cumplimiento de la obligación y se convierte, entonces, en el sujeto pagador del tributo.

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

El caso se presenta cuando se da el efecto de la translación del tributo, donde el sujeto pasivo es la persona que realiza el hecho generador y el sujeto pagador es la persona en quien incide el tributo debido a la translación del mismo, el primero viene a ser, pues, el contribuyente de derecho y el segundo, el contribuyente de hecho y de los dos el único que interesa al Derecho Fiscal es el primero.

Otro aspecto del estudio del sujeto pasivo es la determinación del tipo de responsabilidad de quien paga la deuda impositiva pues el Derecho Fiscal con frecuencia separa la responsabilidad del pago de la titularidad de la deuda y esta separación consiste en que aunque la deuda sea a cargo de una persona, la responsabilidad de pago recae sobre otra distinta.

Debemos distinguir al titular del adeudo del tercero con responsabilidad de pago denominado al primer deudor o responsable directo y al segundo deudor o responsable indirecto.

El motivo para atribuir a un tercero ajeno a la relación fiscal la responsabilidad del pago puede derivar de una relación particular entre el deudor directo y el deudor indirecto; o de ser el sucesor de otra persona; o del incumplimiento de una obligación legal.

No debe confundirse, la distinción entre deudor o responsable indirecto, con la distinción entre contribuyente de derecho y contribuyente de hecho, respectivamente, pues la primera de las distinciones mencionadas se refiere únicamente a contribuyentes de derecho.

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

Los sujetos pasivos de la obligación fiscal pueden ser a su vez las agrupaciones que constituyen una unidad económica diversa de sus miembros que carecen de personalidad jurídica.

Podemos concluir que sujeto pasivo será todo aquel (persona física o moral) que se sitúe en el supuesto jurídico previsto por la norma tributaria.

3.2.2 CLASIFICACIÓN DEL SUJETO PASIVO.

Nuestra legislación Tributaria, sin entrar en tantas complicaciones terminológicas, esencialmente regula dos tipos de sujetos pasivos: el causante directo y el responsable solidario.

Nuestro Derecho Fiscal, a pesar de hacer mención exclusivamente a dos clases de sujetos pasivos, en realidad comprende a cuatro tipos, aunque englobando a los tres últimos bajo el común denominador de responsables solidarios. Así se comprende a los siguientes sujetos pasivos o causantes:

- 1.- Sujeto Pasivo Contribuyente u Obligado Directo.
- 2.- Sujeto Pasivo Obligado Solidario.
- 3.- Sujeto Pasivo Obligado Subsidiariamente o por Sustitución; y
- 4.- Sujeto Pasivo Obligado por Garantía.

Sujeto Pasivo Contribuyente u Obligado Directo. Es el típico sujeto pasivo, se trata de la persona física o moral, nacional o extranjera, que lleva a cabo el hecho generador del tributo, obteniendo un ingreso, rendimiento o utilidad gravables, de una fuente de riqueza ubicada en territorio nacional y/o

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

en el extranjero, cuando en este último caso tenga establecido en México se domicilio.

Se le da tal nombre porque sobre él recae el deber tributario, es quien específicamente se coloca dentro de la hipótesis normativa.

El obligado directo es el principal sujeto pasivo de los tributos y este a diferencia de los otros tres sujetos pasivos, es el único al que propiamente pueda denominársele causante. También es el único al que propiamente puede denominársele como contribuyente, toda vez que es quien con cargo en su patrimonio contribuye a sufragar los gastos públicos.

Sujeto Pasivo Obligado Solidario. Se le define como la persona, física o moral nacional o extranjera, que en virtud de haber establecido una determinada relación de tipo jurídico con el sujeto pasivo obligado directo, por disposición expresa de la ley tributaria aplicable, adquiere concomitantemente con dicho obligado directo y a elección del fisco, la obligación de cubrir un tributo originalmente a cargo del propio contribuyente directo.

Sujeto Pasivo obligado Subsidiariamente o por Sustitución. Podemos definirlo como aquella persona, generalmente física, que se encuentra legalmente facultada para autorizar, aprobar o dar fe respecto de un acto jurídico generador de tributos o contribuciones y a la que la ley hace responsable de su pago bajo determinadas circunstancias en los mismos términos que al sujeto pasivo obligado directo.

Margain Manautou nos dice: El responsable por sustitución es aquel que, en virtud de una disposición de la ley, es responsable del pago del

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

crédito fiscal, no por la intervención personal y directa que tuvo en su creación, sino porque la conoció o pasó ante él, sin haber exigido al responsable contribuyente el pago respectivo. Quedan comprendidos dentro de esta categoría, los funcionarios públicos, magistrados, notarios, retenedores, recaudadores, etcétera.

Sujetos Pasivos Obligados por Garantía. Podemos definirlo como la persona física o moral que voluntariamente afecta un bien de su propiedad u otorga una fianza, con el objeto de responder ante el fisco, a nombre y cuenta del sujeto pasivo obligado directo, del debido entero de un tributo originalmente a cargo de este último y cuyo pago ha quedado en suspenso, en el supuesto de que al ocurrir su exigibilidad, el propio obligado directo no lo cubra oportunamente.

Así podemos mencionar como características de esta definición: que el obligado por garantía puede ser tanto una persona física como una moral. El carácter de sujeto pasivo por garantía se adquiere como consecuencia de un acto de libre manifestación de la voluntad, es decir, que este es el único sujeto pasivo que no asume tal papel por suposición de la ley, sino por voluntad propia.

El obligado por garantía adquiere expresamente él deber de responder ante la autoridad hacendaría por orden y cuenta del contribuyente directo del entero oportuno de una contribución originalmente a cargo d este último.

Para ello, debe afectar en garantía un bien de su propiedad o responder patrimonialmente poniendo a disposición del fisco sus recursos económicos si es que se trata de una institución de fianzas debidamente autorizada.

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

El fisco esta además en plena libertad de hacerlo efectivo, cobrándolo en forma inmediata al sujeto pasivo obligado por garantía sin necesidad de detener que llevar a cabo previamente ninguna gestión de cobro ante el contribuyente directo.

En síntesis podemos, afirmar que el sujeto obligado por garantía debe su existencia y reconocimiento legal al ineludible necesidad de que el Estado asegure, por todos los medios a su alcance, la percepción de los ingresos tributarios.

3.2.3 CRITERIOS DE VINCULACIÓN DEL SUJETO PASIVO.

Llamase criterio de vinculación al señalamiento por la ley de cómo, cuándo, dónde y por qué surge el nexo entre el sujeto activo y el sujeto pasivo de la obligación.

Flores Zavala dice que si el Estado grava a las personas teniendo en cuenta su situación económica general de cualquiera que sea la fuente de riqueza de las rentas o de sus bienes, se le llama sujeción personal y si el Estado grava a las personas teniendo en cuenta las rentas creadas y los bienes situados en territorio y no las cualidades de las personas que los perciben o poseen, se llama sucesión real. En el primer caso se trata de los criterios subjetivos de vinculación, como son la nacionalidad y el domicilio y la residencia. En el segundo caso se trata de criterios objetivos, como son la fuente de riqueza y el establecimiento permanente.

Conforme al criterio de nacionalidad, es decir, al vínculo jurídico y político que une a la persona con el Estado, los nacionales de un país están

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

obligados a contribuir para los gastos públicos de ese país, independientemente de donde tengan su domicilio, su residencia fiscal o cuál sea el lugar de origen de sus ingresos o donde estén ubicados sus bienes.

Conforme al criterio de domicilio, están obligados al pago de tributos en un país las personas que en él tiene su domicilio y corresponde a la legislación interna de cada país definir este concepto. En México se considera como domicilio el lugar donde reside la persona física con el propósito de establecerse en él; a falta de éste, el lugar en que tiene el principal asiento de sus negocios; y a falta de uno y otro, el lugar donde se halle. Para las personas morales su domicilio es el lugar donde se halle establecida su administración.

De acuerdo con el Código fiscal este considera como domicilio fiscal:

a) Tratándose de personas físicas:

Cuando realizan actividades empresariales, el local en que se encuentra el principal asiento de sus negocios. Cuando no realicen actividades señaladas en el punto anterior y presten servicios personales independientes, el local que utilice como base fija para el desempeño de sus actividades. En los demás casos, el lugar donde tengan el asiento principal de sus actividades.

b) Tratándose de personas morales:

Cuando sean residentes en el país, el local donde se encuentre la administración principal del negocio. Si se trata de establecimiento de personas morales residentes en el extranjero, dicho establecimiento; en el

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL REGÍMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

caso de varios establecimientos, el local donde se encuentre su administración principal. Conforme al criterio de residencia, las personas están obligadas al pago de tributos en un país por su sola estancia en él. Conforme al criterio de la fuente de riqueza, las personas están obligadas al pago de tributos en un país si en él se origina el ingreso gravado o él se encuentra los bienes afectos al tributo, sin importar su nacionalidad, domicilio o residencia. Conforme al criterio de establecimiento permanente, están obligadas al pago de tributo en un país las personas que sin tener domicilio o residencia en ese país, tengan en él un lugar de negocios en el que realicen actividades gravadas, respecto de los ingresos atribuibles al establecimiento. También se considera que existe establecimiento permanente, aun cuando no haya lugar de negocios en territorio nacional, si un residente en el extranjero actúa en el país a través de una persona física o moral que tenga y ejerza poderes para celebrar contratos a nombre del residente en el extranjero, tendientes a la realización de las actividades empresariales de éste en el país que no sean de las mencionadas en el artículo 3º.

3.3 LAS AUTORIDADES FISCALES.

El concepto jurídico de autoridad indica que alguien está facultado jurídicamente para realizar un acto válido, presupone la posesión de capacidad o potestad para modificar válidamente la situación jurídica de los demás".

De la definición anterior, podemos entender que la autoridad, en términos jurídicos, nos indica que un poder del Estado o determinado funcionario investido de ciertas facultades, puede realizar los actos que le

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

confiere una norma, mismos que tienen efectos o consecuencias jurídicas hacia los demás.

Fiscal.- Raúl Rodríguez Lobato, en su obra Derecho Fiscal, define al término fiscal, como sigue: "Por fiscal debe entenderse lo perteneciente al Fisco; y Fisco significa, entre nosotros, la parte de la Hacienda Pública que se forma con las contribuciones, impuestos o derechos, siendo autoridades fiscales las que tienen intervención por mandato legal...".

Fisco.- El término fisco proviene de la palabra latina "fiscus", que en su acepción original significó "cesto de mimbre en el que se guardaba el dinero". Posteriormente, el vocablo se aplicó al tesoro del príncipe, para distinguirlo del erario que era el tesoro público. En la España medieval, se llamó fisco o cámara del rey al tesoro o patrimonio de la casa real, y erario al tesoro público o del Estado; pero después se confundieron ambos, bajo el término fisco. También se le llamó fisco al erario del Estado, o sea la hacienda pública.

Para Flores Zavala recibe el nombre de fisco el Estado considerado como titular de la hacienda pública, y, por lo tanto, con derecho a exigir el cumplimiento de las obligaciones existentes a su favor y con la obligación de cubrir las que resulten a su cargo.

El término fisco se usa en dos sentidos, para designar al Estado como titular de las finanzas públicas, esto es, de los ingresos y de los gastos públicos sistematizados en el presupuesto, y que tienen por objeto la realización de determinadas funciones.

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

También se utiliza el vocablo para referirse en forma particular al Estado y a las autoridades hacendarias al recaudar los ingresos públicos, en particular los fiscales.

De los conceptos anteriores, podemos decir que el vocablo fisco tiene diversas acepciones, actualmente se identifica como fisco al Estado considerado como titular de la hacienda pública, con derecho a recaudar contribuciones y exigir el cumplimiento de las diversas disposiciones fiscales, así como pagar las que resulten a su cargo (contribuciones a favor del contribuyente).

Autoridad Fiscal.- Entendemos por autoridad fiscal a las entidades públicas encargadas de la determinación, liquidación, recaudación de contribuciones, vigilancia del cumplimiento de las obligaciones fiscales por parte de los contribuyentes, requerimiento de cumplimiento de diversas obligaciones, requerimiento de pago de contribuciones, aplicación de sanciones y del ejercicio del procedimiento administrativo de ejecución (PAE) para garantizar el pago de créditos fiscales. Entre estas autoridades fiscales se encuentran: La Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP), el Servicio de Administración Tributaria (SAT) organismo descentralizado de la SHCP, las Secretarías de Finanzas o Tesorerías de las entidades federativas y los organismos fiscales autónomos que son el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS) y el Instituto Nacional de Vivienda de los Trabajadores (INFONAVIT).

Contribuyente.- Es aquella persona física o moral que se encuentra obligada a contribuir para los gastos públicos conforme a las leyes fiscales respectivas, cuando se ubique en alguno de los supuestos jurídicos o de hecho.

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

3.3.1 TIPOS DE AUTORIDAD.

Se puede hacer una distinción del poder de los individuos en base a la responsabilidad del cargo que ostentan o por la autoridad o mando que tienen; así, tenemos a quienes ordenan los actos administrativos y a quienes los ejecutan, quienes crean las leyes y quienes deben cumplirlas, quienes tienen facultades contenidas en los Reglamentos Interiores y los empleados comunes, lo anterior para determinar su competencia.

A las autoridades que conocen de la materia fiscal las podemos clasificar en administradoras y recaudadoras. De conformidad con el artículo 2 del Reglamento del Código Fiscal de la Federación, se entiende por:

Autoridades administradoras, las autoridades fiscales de la Secretaría, de las entidades federativas coordinadas y de los organismos descentralizados, competentes para conceder la autorización de que se trate.

Autoridad recaudadora, las oficinas de aduanas y federales de hacienda y las autoridades fiscales de las entidades federativas coordinadas y de los organismos descentralizados, competentes para recaudar la contribución federal de que se trate y para llevar a cabo el procedimiento administrativo de ejecución.

Cabe mencionar que en diversos artículos del Código Fiscal de la Federación se hace referencia al jefe de la oficina exactora, por lo que proponemos la siguiente aclaración:

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

Autoridad exactora, este concepto se utiliza, de manera indistinta, para hacer referencia a la autoridad ejecutora o al jefe de la oficina exactora, en resumen, es la autoridad fiscal facultada para realizar el Procedimiento Administrativo de Ejecución.

3.3.2 DE LAS FACULTADES DE LAS AUTORIDADES FISCALES

Podemos entender a las facultades de las autoridades fiscales como: *La potestad o investidura que tiene una autoridad fiscal por mandato de ley, para realizar los actos que le confiere una norma, mismo que tienen efectos o consecuencias jurídicas hacia los contribuyentes.*³⁰

3.4 CLASES DE INGRESOS.

Los ingresos públicos se clasifican

- ***Ingresos ordinarios*** Ingresos ordinarios: son aquellos que tienen su origen en el propio patrimonio del Estado, como consecuencia de su explotación directa o indirecta.
- ***Ingresos derivados*** son aquellos que el Estado recibe de los particulares, es decir que no provienen de su patrimonio. Por

³⁰ RODRÍGUEZ LOBATO RAÚL. MANUAL DE JUICIO DE AMPARO. SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN. ed. 2ª. Ed. Themis. México. 1985.

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

exclusión son ingresos derivados todos los que no tienen la categoría de ingresos originarios.

- **Ingresos ordinarios:** Son ordinarios aquellos que se perciben regularmente, repitiéndose en cada ejercicio fiscal y en un presupuesto bien establecido debe cubrir enteramente los gastos ordinarios.
- **Ingresos extraordinarios:** son aquellos que se perciben solo cuando circunstancias anormales colocan al estado frente a necesidades imprevistas que le obligan a erogaciones extraordinarias como sucede en casos de guerra, epidemia, catástrofe, déficit, etc.
- **Ingresos Tributarios** son los que obtienen el estado a través de su poder de imperio que cuenta con la facultad de exigir determinados recursos al particular, es indispensable dejar asentado que toda imposición a los particulares podrá tener el carácter de exacción tributaria, ya que existe otros tipos ingresos que a pesar de ser impuestos por el poder soberano, no tienen estas características, caso particular lo constituyen las multas, que no obstante representar ingresos para el Estado su imposición tiene como antecedente un hecho ilícito y su finalidad es, ante todo, ejemplificativa y aflictiva.
- **Ingresos no tributarios,** por exclusión podemos decir que son en los que el Estado no utiliza el Poder Tributario para poderlos

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

obtener, así tenemos por ejemplo: Los ingresos Patrimoniales y a los ingresos Crediticios.

- **Ingreso Patrimoniales** se tiene a los productos, a los aprovechamientos, incluidos también en esta clasificación, son los recursos obtenidos por Organismos Descentralizados y Empresas de Participación, al ser ingresos que son producto de la propia riqueza del Estado y que forman parte de su patrimonio.
- **Ingresos Crediticios**, son todos aquellos con el carácter de préstamos, los cuales el estado obtiene a través de financiamientos tanto internos como externos o por la emisión de bonos de cualquier denominación, pero que siempre presentan las características que son reembolsables.³¹

³¹ <http://www.monografias.com/trabajos82/el-sistema-tributario/el-sistema-tributario.shtml#ixzz4WzMgOHKE>;

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

3.5 IMPUESTO PREDIAL

Es el gravamen que recae sobre la propiedad o posesión de bienes inmuebles. El objeto del impuesto puede referirse únicamente al valor de terreno, con el propósito de permitir un mejor uso del suelo, así como un diseño más eficiente de las ciudades.

3.5.1 ELEMENTOS DEL IMPUESTO

Tradicionalmente la posesión de bienes raíces y sobre todo su acumulación – aunque se mantengan occisos – se relaciona estrechamente con la detentación del poder económico, por la importancia de la tierra como fuente potencial de riqueza. La propiedad de inmuebles en si es una medida incompleta de la situación económica del contribuyente, pues el flujo de ingresos no necesariamente debe coincidir con el valor del activo, por lo que no ineluctablemente se relaciona con la capacidad contributiva. Como, por lo general, mientras menor es el ingreso, mayor será la proporción del mismo que se gaste para allegarse en propiedad una habitación, razón por la cual el impuesto resulta regresivo. El objeto del impuesto puede referirse únicamente al valor del terreno, con el propósito de permitir un mejor uso de suelo, así como un diseño más eficiente de las ciudades, porque cualquier impuesto a las construcciones tiende a efectuar adversamente la inversión en nuevas edificaciones o en la remodelación de los edificios deteriorados. Puede también comprender la propiedad del terreno y la de las construcciones en él levantadas, y aun incluir ciertos tipos de propiedad mueble. El impuesto puede establecerse por igual para todos los contribuyentes o dar cabida a disposiciones que atiendan a condiciones particulares de los sujetos pasivos del mismo – pensionados, incapacitados, pobres -, haciendo del tributo una función tanto del ingreso como de la propiedad poseída, por considerar que la capacidad contributiva depende

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

tanto del ingreso como de la riqueza. También puede darse un trato diferente en consideración a los beneficios sociales que algunas organizaciones – instituciones de beneficencia o educativa – originan. Los sujetos del impuesto – de quienes se obtiene la recaudación – no necesariamente son los que soportan su carga económica. Excepto si grava inmuebles habitados por su dueño, el impuesto tiende a ser trasladado en el precio de los arrendamientos o en el de los artículos o servicios producidos o proporcionados en el predio objeto del gravamen, pues el impuesto o la renta cubiertos forman parte del costo de aquéllos o de los gastos de operación.

3.5.2 DISPOSICIONES JURÍDICAS QUE REGULAN EL IMPUESTO PREDIAL.

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (2014), en su artículo 15, da vida al impuesto predial, ya que establece, cuáles serán las facultades del municipio, respecto a la actividad catastral, la misma dice que es obligación de los ciudadanos mexicanos, inscribirse en el Catastro Municipal y los ayuntamientos sólo están facultados para la elaboración de los valores unitarios de suelo y construcción y que éstos deberán ser equivalentes a los valores de mercado. Además de que puede convenir con los gobiernos estatales o con otros municipios, para que sean éstos los que presten dicho servicio, siendo este el origen de la imposición del impuesto predial.

El Estado necesita de ingresos para darnos los bienes y servicios que por nosotros mismos no podemos obtener.

Estos ingresos los obtiene de fuentes tributarias y no tributarias. No obstante, los ingresos tributarios tienen un carácter decisivo para que el Estado cumpla su fin y pueda satisfacer las necesidades colectivas. Por ello es importante

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

que todos aportemos.

Se ha generalizado la idea del doble papel que juega el Impuesto Predial; por un lado, atrae ingresos a los gobiernos locales (o municipios) y por otro, impacta sobre la estructura de la tenencia de la tierra de acuerdo a la forma en que se sistematice: proporcional o progresivo y discriminatorio o indiscriminatorio. El éxito o fracaso del doble papel depende de la operatividad del sistema de este impuesto en la práctica.

Este impuesto no tiene la característica de ser un estabilizador automático, pues es sobre el valor de un capital -bien raíz-y no sobre un flujo como lo son el Impuesto sobre la Renta, el Impuesto al Valor Agregado o los Impuestos sobre Utilidades.

En nuestro estado de Nuevo Leon el Impuesto Predial es administrado por el Gobierno Estatal, pero 80 centavos de cada peso recaudado se destina como participación a los municipios. Por lo tanto, dicho gravámenes de sobrada importancia para los Ingresos Fiscales Municipales (IFM) en relación con la importancia que reviste este impuesto para los ingresos Fiscales Estatales (IFE) , que han caído a una significación muy baja de estos ingresos (2,8% para 1983) Actualmente la tasa del gravamen es de 0.6% sobre la base del 50% del valor catastral de las propiedades cuyo valor no exceda el monto de un millón 675 mil pesos; una tasa del 0.5% sobre la base del 75% del valor catastral de las propiedades con valores del mercado superior a un millón 675 mil pesos; una tasa del 0.6% sobre la base del 100% del valor catastral a predios baldíos.

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL REGÍMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

En 1981 y retrospectivamente, las tasas eran mayores; uno por ciento y 1.2% en terrenos baldíos, pero la actual administración estatal (1979-1985) no sólo bajó las tasas impositivas, sino que prácticamente "congeló la valorización catastral a pesar del ritmo inflacionario creciente con las consecuentes penurias de las haciendas municipales a quienes se acostumbró a recibir buena parte de las recaudaciones efectivas que se están estancando.

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL REGÍMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

CAPÍTULO IV. PROPIEDAD EJIDAL Y COMUNAL

4.1 CONCEPTO DE EJIDO Y COMUNIDAD

La palabra ejido proviene del vocablo latino exitus, que significa “salida”. Al consumarse la Conquista en los que hoy es nuestro territorio nacional, recibían este nombre las tierras que se encontraban a la salida de los pueblos españoles que se iban fundando. Durante la Colonia se crearon pueblos indígenas a los que se les dotó de ejidos, tierras que se fueron perdiendo en virtud de las leyes de colonización, o bien ante la obligatoriedad que impuso la Ley de Desamortización de que las tierras o ejidos de los pueblos fueran fraccionados y adjudicados a sus miembros. El ejido resurgió a propuesta de Luis Cabrera, quien, en su célebre discurso del 3 de diciembre de 1912, planteó la necesidad de reconstituir los ejidos.

El ejido puede definirse como una sociedad de interés social, con personalidad jurídica y patrimonio propio, integrado por el conjunto de tierras, aguas y bosques y, en general, por todos los recursos naturales que lo constituyen. Su finalidad es el mejoramiento de la vida campesina mediante el uso y la explotación lícita, integral y respetuosa del medio ambiente y de las tierras de su propiedad que hubieren sido entregadas por dotación o se hayan adquirido mediante cualquier otro título.³²

4.2 DIFERENCIA ENTRE EJIDO Y COMUNIDAD.

³² Artículo 9 de la Ley Agraria.

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

La diferencia entre el ejido y la comunidad estriba en que ésta presupone una existencia previa del carácter comunal (la supervivencia del pueblo al que se le hubiera privado de sus tierras), anteriormente a su reconocimiento como tal, a través de una restitución, jurisdicción voluntaria o de la resolución correspondiente si dicha vía se controvierte. Por su parte, el ejido surge a la vida jurídica mediante el procedimiento de dotación, ampliación o creación de nuevos centros de población ejidal, conforme a la derogada Ley Federal de Reforma Agraria y en la actualidad en términos del art. 90 de la Ley Agraria.

4.2 PERSONALIDAD JURÍDICA Y PATRIMONIO DEL EJIDO.

Artículo 9o.- Los núcleos de población ejidales o ejidos tienen personalidad jurídica y patrimonio propio y son propietarios de las tierras que les han sido dotadas o de las que hubieren adquirido por cualquier otro título.

En primer término, es necesario precisar que se debe hablar de ejidos y “comunidades”, acorde a lo preceptuado por la fracción VII del artículo 27 constitucional, a ambos, actualmente se les reconoce personalidad jurídica y patrimonio propio; no obstante lo anterior, la derogada Ley Federal de Reforma Agraria, en el artículo 51, le reconocía implícitamente al ejido dicho carácter, ya que a partir de la publicación de la Resolución Presidencial en el Diario Oficial de la Federación, el núcleo beneficiario era propietario de las tierras concedidas.

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

Por otra parte, es importante completar que eventualmente pueden incorporarse tierras al régimen ejidal, en cuyo caso, dicho bienes serán reconocidos como patrimonio del núcleo, ya sea ejido o comunidad.

Por todo lo anterior, hoy en día, en núcleo a través de la asamblea de ejidatarios o comuneros pueden decidir su propio destino, lo mismo en lo individual que en lo colectivo, principalmente en lo relativo al aprovechamiento de las tierras parceladas o las de uso común, según corresponda.

4.4 PROPIEDAD DE LOS NÚCLEOS DE POBLACIÓN EJIDALES Y COMUNALES.

ARTÍCULO 51.- A partir de la publicación de la resolución Presidencial en el "Diario Oficial" de la Federación, el núcleo de población ejidal, es propietario de las tierras y bienes que en la misma se señale con las modalidades y regulaciones que esta Ley establece. La ejecución de la resolución presidencial otorga al ejido propietario el carácter de poseedor, o se lo confirma si el núcleo disfrutaba de una posesión provisional.

ARTICULO 52.- Los derechos que sobre bienes agrarios adquieren los núcleos de población serán inalienables, imprescriptibles, inembargables e intransmisibles y por tanto, no podrán en ningún caso ni en forma alguna enajenarse, cederse, transmitirse, arrendarse, hipotecarse o gravarse, en todo o en parte. Serán inexistentes las operaciones, actos o contratos que se hayan ejecutado o que se pretenden llevar a cabo en contravención de este precepto.

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

Las tierras cultivables que de acuerdo con la Ley puedan ser objeto de adjudicación individual entre los miembros del ejido, en ningún momento dejarán de ser propiedad del núcleo de población ejidal. El aprovechamiento individual, cuando exista, terminará al resolverse, de acuerdo con la Ley, que la explotación debe ser colectiva en beneficio de todos los integrantes del ejido y renacerá cuando ésta termine.

Las unidades de dotación y solares que hayan pertenecido a ejidatarios y resulten vacantes por ausencia de heredero o sucesor legal, quedarán a disposición del núcleo de población correspondiente.

Este artículo es aplicable a los bienes que pertenecen a los núcleos de población que de hecho o por derecho guarden el estado comunal.

ARTICULO 53.- Son inexistentes todos los actos de particulares y todas las resoluciones, decretos, acuerdos, leyes o cualesquiera actos de las autoridades municipales, de los estados o federales, así como los de las autoridades judiciales, federales o del orden común, que hayan tenido o tengan por consecuencia privar total o parcialmente de sus derechos agrarios a los núcleos de población, en contravención a lo dispuesto por esta Ley.

ARTICULO 54.- Se exceptúa de las disposiciones contenidas en los dos artículos anteriores los actos a que se refieren los artículos 63, 71, 87, 93 y 109 y en general, todos aquellos expresamente autorizados por esta Ley.

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

ARTICULO 55.- Queda prohibida la celebración de contratos de arrendamiento, aparcería y, de cualquier acto jurídico que tienda a la explotación indirecta o por terceros de los terrenos ejidales y comunales, con excepción de lo dispuesto en el artículo 76.

ARTICULO 56.- Corresponde a los ejidos y comunidades el derecho al uso y aprovechamiento de las aguas destinadas al riego de sus tierras.

El ejercicio de los derechos sobre las aguas ejidales o comunales, por lo que toca al núcleo de población cuanto a los ejidatarios y comuneros en particular, se regirá por las reglas siguientes:

I.- La determinación de los volúmenes y gastos se hará teniendo en cuenta lo que sobre el particular señalen las resoluciones presidenciales o acuerdos de acceso correspondientes;

II.- Las aguas se utilizarán de acuerdo con los preceptos que sobre su uso, distribución y aprovechamiento establece esta Ley;

III.- Se cumplirán estrictamente los reglamentos interiores acordados por la Asamblea General y aprobados por el Departamento de Asuntos Agrarios y Colonización; y

IV.- Se cumplirán igualmente las disposiciones generales que sobre distribución y reglamentación de corrientes dicte la Secretaría de Recursos Hidráulicos, así como las disposiciones y resoluciones dictadas por el Departamento de Asuntos Agrarios y Colonización.

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

ARTÍCULO 57.- La distribución del agua, el uso y aprovechamiento de las aguas derivadas, aguas negras, sistemas de riego y aguas subterráneas alumbradas, se hará en forma equitativa entre ejidatarios y propietarios particulares, atendiendo a su condición de usuarios.

ARTICULO 58.- Cuando la restitución o la dotación recaiga en aguas de propiedad nacional, el núcleo de población beneficiado adquirirá el carácter de concesionario, pero sus derechos al uso y aprovechamiento de las mismas se registrarán por la presente Ley.

ARTÍCULO 59.- Los derechos sobre las aguas aprovechadas por los ejidatarios para usos domésticos o públicos y para el riego de sus tierras, corresponden directamente al núcleo de población; deberán respetarse los aprovechamientos que individualmente realicen los ejidatarios, de acuerdo con los reglamentos que sobre el particular se dicten.

ARTÍCULO 60.- Los bienes pertenecientes a los nuevos centros de población agrícola quedarán sujetos al régimen establecido por esta Ley para los bienes ejidales.

ARTICULO 61.- Cuando las comunidades que hayan obtenido el reconocimiento de sus derechos de propiedad sobre tierras, bosques o aguas opten por el régimen ejidal, sus bienes se deslindarán y, si lo solicitan y resulta conveniente, se crearán y asignarán unidades individuales de dotación.

ARTÍCULO 62.- Los núcleos de población que posean bienes comunales podrán adoptar el régimen ejidal por voluntad de sus componentes. Este cambio operará en virtud de resolución dictada por el

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

Presidente de la Republica; pero cuando dichos núcleos sean beneficiados por una resolución dotatoria, quedarán automáticamente sujetos a régimen ejidal.

ARTICULO 63.- Cuando convenga a la economía ejidal o comunal, los núcleos de población podrán efectuar permutas parciales o totales de sus tierras, bosques o aguas por las de otros ejidos. Cuando se trate de permutas de aguas en los Distritos de Riego se tomará en cuenta la opinión de la Secretaría de Recursos Hidráulicos.

ARTICULO 64.- Cuando los campesinos beneficiados en una resolución presidencial dotatoria manifiesten en Asamblea General que no quieren recibir los bienes objeto de dicha resolución, por decisión expresa cuando menos del noventa por ciento de sus componentes, tales bienes quedarán a disposición del Ejecutivo Federal sólo con el fin de que en ellos se acomode a los ejidatarios con derecho a salvo. Para llevar a cabo este acomodo se preferirá a quienes quedaron sin tierras en los ejidos de la entidad federativa correspondiente, y entre ellos, a los que habiten en los núcleos de población más cercanos.

Lo mismo se observará cuando después de la entrega de las tierras, desaparezca o se ausente parte de la totalidad del grupo beneficiado, previa comprobación de los hechos por la Comisión Agraria Mixta.

En estos casos se organizará, con los nuevos beneficiados, el régimen ejidal en los términos de esta Ley, respetando las superficies de la minoría que sí aceptó las tierras.

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

Esta disposición no es aplicable en los casos de ejecución de resoluciones presidenciales en los que haya inconformidad de los campesinos beneficiados, conforme al artículo 308 de esta Ley.

ARTICULO 65.- Los pastos, bosques y montes ejidales y comunales pertenecerán siempre al núcleo de población, y en tanto no se determine su asignación individual serán de uso común.

4.5 DE LOS EJIDATARIOS Y AVECINDADOS.

Es importante explicar de manera separada ambos conceptos para mejor entendimiento de ambos.

4.5.1 CONCEPTO DE EJIDATARIO.

Primeramente señalaremos cual es el concepto de ejidatarios que son los hombres y mujeres titulares de derechos ejidales (art. 12 de la Ley Agraria).

Para ser ejidatario se requiere ser mexicano y avecindado del ejido y mayor de edad salvo que sea heredero del ejidatario o tenga familia a su cargo, en cuyos casos no se requiere la mayoría de edad (art. 15 de la Ley Agraria). Se acredita el carácter de ejidatario con los siguientes documentos:

- a) Certificado de derechos agrarios expedido por la autoridad competente.

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

- b) Con el Certificado Parcelario o derechos comunes y
- c) Con la sentencia o resolución dictada por el Tribunal Agrario (art. 16 de la Ley Agraria)

4.5.2 DERECHOS DE LOS EJIDATARIOS.

Estos se pueden clasificar en individuales y colectivos.

Los Derechos individuales son:

- a) Uso y disfrute de su parcela.
- b) El derecho de propiedad sobre su parcela.
- c) El de recibir el certificado parcelario.
- d) El de designar a su sucesor.
- e) El derecho a recibir un solar en la zona urbana del ejido (art. 68 de la Ley Agraria)
- f) El derecho de participar en las asambleas por si mismo o por medio de sus representantes, al igual que votar y ser votados para ocupar un cargo en los órganos del ejido.
- g) Los establecidos en el reglamento interno del ejido.
- h) La cesión de derechos parcelarios.

Los Derechos colectivos son:

- a) De Uso y Disfrute de las tierras de uso común por si mismo o a través de terceros mediante contratos de asociación o aprovechamiento de sus tierras.

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL REGÍMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

- b) El derecho a recibir certificados sobre tierras de uso común.
- c) Los demás derechos consignados en el reglamento del ejido.

4.5.3 DE LA ADQUISICIÓN DE LA CALIDAD DE EJIDATARIO.

Para adquirir la calidad de ejidatario es necesario que se otorgue mediante reconocimiento de asamblea, por enajenación legal de derechos parcelarios o mediante resolución jurisdiccional del tribunal agrario.

La calidad se acredita con el certificado parcelario o el de derechos comunes o con la sentencia del tribunal agrario, en los dos primeros casos no será suficiente el acuerdo de asamblea para perfeccionar dicho carácter, sino que se deberá continuar con el procedimiento de inscripción del acuerdo del registro agrario.

Artículo 15.- Para poder adquirir la calidad de ejidatario se requiere:

I. Ser mexicano mayor de edad o de cualquier edad si tiene familia a su cargo o se trate de heredero de ejidatario; y

II. Ser avecindado del ejido correspondiente, excepto cuando se trate de un heredero, o cumplir con los requisitos que establezca cada ejido en su reglamento interno”.

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

La calidad de ejidatario se acredita: con el certificado de derechos agrarios, el certificado parcelario o de derechos comuneros y con la sentencia del Tribunal Agravio que así reconozca ese derecho (art. 16 L.A).

Sobre la forma para acreditar la posesión agraria y los derechos correspondientes ilustran las siguientes tesis de jurisprudencia:

La tesis de jurisprudencia número 2a./J. 21/2002:

“REGISTRO AGRARIO NACIONAL. LOS DOCUMENTOS EXPEDIDOS POR ÉL, EN EJERCICIO DE SUS FUNCIONES DE CONTROL DE TENENCIA DE LA TIERRA Y SEGURIDAD DOCUMENTAL, HACEN PRUEBA PLENA. De conformidad con los artículos 16, 17, 78, 56, últimopárrafo, 68, 69, 74, 80, 82, 148 y 150 a 156 de la Ley Agraria; 1o., 2o., 7o., 9o., 12, 17, 18, 19, 20, 72 a 74, 77, 78 y 79 del Reglamento Interior del Registro Agrario Nacional, en vigor hasta el nueve de abril de mil novecientos noventa y siete; y 3o., 4o., 6o., 9o., 13, 14, 16, 17, 18, 19, 25, 26, 27, 38, 48, 84 a 89, 90, 92, 93 y 97 del Reglamento Interior del Registro Agrario Nacional, en vigora partir del diez de abril de mil novecientos noventa y siete, corresponde al Registro Agrario Nacional, en ejercicio de las funciones de control de tenencia de la tierra y seguridad documental, expedir certificados y títulos de naturaleza agraria, así como inscribir en sus asientos el despacho de tales documentos, las operaciones originales y las modificaciones que sufra la propiedad de lastierras, los derechos legalmente constituidos sobre la propiedad ejidal, comunal y las correspondientes a la propiedad de sociedades; así como inscribir la transmisión de derechos agrarios por sucesión, y extender las constancias y copias certificadas de sus inscripciones y documentos. Por ende, tanto los certificados parcelarios como las constancias relativas a la inscripción de la transmisión de derechos

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

agrarios por sucesión, ya sea testamentaria o legítima, expedidos por aquél a través de cualquiera de las autoridades facultadas para tal efecto, como las sentencias o resoluciones de los Tribunales Agrarios, que hagan las veces de certificados parcelarios, acreditan tanto la calidad de ejidatario, como los derechos de éste sobre la parcela, y son suficientes e idóneos para justificar enjuicio o fuera de él aquello a lo que su contenido se refiere”.

Revista de los Tribunales Agrarios. Publicación cuatrimestral Mayo-Agosto de 2008. Editor Responsable Lic. Arturo Vélez Pérez. Número de Certificado de Reserva otorgado por el Instituto Nacional del Derecho de Autor: 04-2005-051712020300-102. Número de Certificado de Licitud de título: 12260. Número de Certificado de Licitud de Contenido: 8914. Domicilio de la Publicación: Niza 67, 3er. piso, Colonia Juárez, c.P. 06600, México, D. F., Impresiones Precisas Alfer, S.A. de C.V., Calle Nautla No. 161, Col. San Juan Xalpa, Iztapalapa, c.P. 09850, México, D. F. Distribuidor: Tribunal Superior Agrario en forma gratuita.

La nueva legislación agraria significa un cambio radical, ya que el reconocimiento de la capacidad agraria individual depende de la ley y de la decisión colectiva de los ejidatarios, porque serán estos quienes señalaran los requisitos que consideren necesarios para admitir nuevos miembros de acuerdo con su realidad y circunstancias en sus reglamentos interiores Art. 10. La ley señala requisitos específicos, básicos a indispensables (Art. 15), mientras que los acordados por el ejido tienen carácter secundario.

Los requisitos básicos son contar con la nacionalidad mexicana, ser mayor de edad y avecindado del ejido. El primero de ellos es absolutamente obligatorio, en tanto que el segundo puede ser obviado en el caso de tener familia a cargo o ser heredero de ejidatario Art. 15, frac. III. El tercero

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL REGÍMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

también se exceptúa cuando se trata de heredero, pero, además, es alternativo al cumplimiento de otras exigencias contempladas en el reglamento interno Art. 15.

De lo anterior se desprende que para ser ejidatario es indispensable contar con la nacionalidad mexicana, ser mayor de edad avecindado o cumplir los casos de excepción previstos, como ser responsable de familia o sucesor de derechos ejidales. En otras palabras, el núcleo de población no podrá soslayar esta exigencia general, ya que hacerlo implicara una violación a la ley.

En relación con los requisitos secundarios, que hemos llamado así únicamente en razón de que aparecen en segundo lugar, bien podrían ocupar el primer sitio en virtud de su importancia. En efecto, la nueva ley reduce al máximo los requisitos para obtener la capacidad agraria individual, desechando los elementos de radicación, ocupación, patrimonio, antecedentes penales y de haber sido ejidatario que establecía el artículo 200 de la ley abrogada. En la Ley Agraria, los requisitos secundarios son determinados por el reglamento interno del ejido (ya que se señala como alternativo), sin imponer limitaciones, por lo cual podrá incluirse en el cuanto requiero y modalidades deseen el núcleo de población, solo respetando los requisitos básicos para acatar de esta manera la ley.

Como ejemplo podemos mencionar que un ejido podría exigir a quienes aspiren a incorporarse cierta cantidad en efectivo o en especie, o la prestación de determinados servicios, o contar con una profesión y mil cosas más, incluyendo la anulación del requisito de vecindad. Esta modificación otorga mayor flexibilidad a la conformación interna de los ejidos, evita la generación de innumerables conflictos y permite una mayor circulación de los

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

derechos agrarios en favor de quienes estén realmente interesados, incorporando a terceros que puedan generar beneficios a la explotación (incrementar inversiones) o servicios asesora agrícola, ganadera, etc.

4.6 FACULTADES DEL EJIDATARIO SOBRE LOS DERECHOS DE SU PARCELA.

Corresponde a los ejidatarios el derecho de aprovechamiento, uso y usufructo de sus parcelas. Los derechos sobre éstas se acreditarán por medio de los certificados parcelarios y, mientras se expiden éstos, por los certificados de derechos agrarios expedidos bajo las anteriores legislaciones.

A partir de la asignación de parcelas, los ejidatarios pueden enajenar sus derechos parcelarios a otros ejidatarios o avecindados del mismo núcleo de población agrario. Para ella será suficiente la conformidad por escrito entre el comprador y el vendedor —ante dos testigos— correspondiendo al Comisariado Ejidal realizar la notificación al Registro Agrario Nacional y efectuar la inscripción respectiva en el Libro de Registro del núcleo ejidal.

Los ejidatarios pueden también adoptar el dominio pleno de sus parcelas, es decir, podrán adquirir la propiedad sobre sus parcelas, las cuales ya no estarán sujetas al régimen ejidal sino al régimen de la propiedad privada, regida por el derecho común.

Adquisición del dominio pleno. Con relación a la posible adquisición del dominio pleno sobre las parcelas, es necesario destacar:

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

- La autorización para la adopción del dominio pleno sobre las parcelas es potestativo de cada Asamblea ejidal; es decir, no es un acto forzoso.

- La adquisición del dominio pleno sobre las parcelas es decisión de cada ejidatario.

- En todo caso se requiere la estricta observancia de un procedimiento establecido en la Ley Agraria.

- Ante todo, es indispensable que las parcelas sobre las que se pretenda adoptar el dominio pleno, hayan sido delimitadas y asignadas en términos del artículo 56 de la Ley Agraria.

Tierras formalmente parceladas. Si las tierras están formalmente parceladas y existe el plano definitivo de dicho parcelamiento, se deberá:

- Contar con el certificado parcelario.

- Solicitar a la Asamblea la autorización para adoptar el dominio pleno.

- Celebrar Asamblea ejidal, en los términos del artículo 23, fracción IX, de la Ley Agraria, observando lo dispuesto por los artículos 24 a 28 y 31 de la misma normatividad, para autorizar que los ejidatarios adopten el dominio pleno sobre sus parcelas.

- Inscribir el acta de asamblea en el Registro Agrario Nacional, a partir de lo cual los interesados podrán asumir el dominio pleno de sus parcelas,

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

solicitando a dicho Registro la baja del certificado parcelario y la expedición del título respectivo.

4.6.1 PÉRDIDA DE LA CALIDAD DE EJIDATARIO.

La calidad de ejidatario se pierde por las siguientes causas:

1. Resolución Jurisdiccional.
2. Renuncia a todos sus derechos ejidales (Art. 20 fracción II, de la Ley Agraria).
3. Enajenación de sus derechos parcelarios y comunes (Art. 20 fracción I, 60 y 83 de la Ley Agraria).
4. Prescripción conforme al artículo 48 de la Ley Agraria, siempre y cuando el derecho parcelario fuera el único derecho real que tuviere el ejidatario (Art. 20 fracción III, de la Ley Agraria).

En el primer y segundo supuestos, deberá estar inscrita la sentencia que haya causado estado que así lo determine o bien, el acta de asamblea de formalidades simples en la que se haga constar que el ejidatario expresamente renunció a sus derechos, que en términos de lo dispuesto por el artículo 20 fracción II, de la Ley Agraria, se entenderán cedidos a favor del núcleo de población.

El tercer supuesto estará sujeto a lo previsto por el párrafo segundo del artículo 83 de la Ley Agraria, en el sentido de constituir como requisito el

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL REGÍMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

que el Comisariado Ejidal notifique la separación al Registro Agrario Nacional; siempre y cuando se acredite registralmente que efectivamente el individuo cedió y/o enajenó sus derechos parcelarios y comunes de los que fuera titular.

En el cuarto supuesto, se requerirá que se encuentre inscrita la sentencia de prescripción que haya causado estado y que ésta, específicamente, determine que el individuo perdió la calidad de ejidatario con motivo de la prescripción.

Excepciones:

Toda vez que las parcelas con destino específico, son propiedad del núcleo agrario y en consecuencia los ejidatarios como integrantes de éste, tienen interés jurídico, patrimonial y participación respecto de dichos bienes, atento a lo dispuesto por el artículo noveno de la Ley Agraria y los artículos 772, 938, 941, 942, 944 in fine, 945, 946 y 947, del Código Civil Federal, de aplicación supletoria en materia agraria, de conformidad con lo dispuesto en el artículo segundo de la Ley, cuando el núcleo agrario registralmente cuente con una parcela con destino específico a las que hace referencia la Ley Agraria o el segundo párrafo de la Circular DGAJ/1.2.3.4, aún y cuando el Comisariado Ejidal, notifique la separación del ejidatario en términos del artículo 83 antes referido o exista sentencia de prescripción, lisa y llana, sin pronunciarse sobre la pérdida de la calidad de ejidatario, se deberá continuar considerando al individuo de que se trate, como ejidatario.

Para el caso de una notificación por parte del Comisariado Ejidal y de acuerdo con lo anterior, el individuo aún resulte ser ejidatario, se deberá

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

informar de dicha circunstancia a los integrantes del Comisariado Ejidal en razón de su notificación.

En caso de sentencias de prescripción lisas y llanas que hayan causado estado, que no se hayan pronunciado en lo específico sobre la pérdida de la calidad de ejidatario y conste registralmente que el individuo cedió o enajeno sus derechos parcelarios y sobre tierras de uso común y por otra parte, el núcleo agrario no cuente con parcelas con destino específico, se deberá tener registralmente que el mismo perdió la calidad de ejidatario, aun cuando el Comisariado Ejidal no notifique la circunstancia prevista por el artículo 83 de la Ley Agraria.³³

4.7 ÓRGANOS DEL EJIDO.

DE acuerdo al artículo 21 son órganos de los ejidos:

La asamblea;

El comisariado ejidal; y

El consejo de vigilancia.

Artículo 22. El órgano supremo del ejido es la asamblea, en la que participan todos los ejidatarios.

³³<http://www.ran.gob.mx/ran/dgaj/Normateca/Documentos/Circulares/Actualizadas/CAPITULO%20II/I/DJ-1-3-1-13-2.pdf>

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

El comisariado ejidal llevará un libro de registro en el que asentará los nombres y datos básicos de identificación de los ejidatarios que integran el núcleo de población ejidal correspondiente. La asamblea revisará los asientos que el comisariado realice conforme a lo que dispone este párrafo.

Artículo 23. La asamblea se reunirá por lo menos una vez cada seis meses o con mayor frecuencia cuando así lo determine su reglamento o su costumbre. Serán de la competencia exclusiva de la asamblea los siguientes asuntos:

1. Formulación y modificación del reglamento interno del ejido;
2. Aceptación y separación de ejidatarios, así como sus aportaciones;
3. Informes del comisariado ejidal y del consejo de vigilancia, así como la elección y remoción de sus miembros;
4. Cuentas o balances, aplicación de los recursos económicos del ejido y otorgamiento de poderes y mandatos;
5. Aprobación de los contratos y convenios que tengan por objeto el uso o disfrute por terceros de las tierras de uso común;
6. Distribución de ganancias que arrojen las actividades del ejido;
7. Señalamiento y delimitación de las áreas necesarias para el asentamiento humano, fundo legal y parcelas con destino específico, así como la localización y relocalización del área de urbanización;

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

8. Reconocimiento del parcelamiento económico o de hecho y regularización de tenencia de posesionarios;
9. Autorización a los ejidatarios para que adopten el dominio pleno sobre sus parcelas y la aportación de las tierras de uso común a una sociedad, en los términos del artículo 75 de esta ley;
10. Delimitación, asignación y destino de las tierras de uso común así como su régimen de explotación;
11. División del ejido o su fusión con otros ejidos;
12. Terminación del régimen ejidal cuando, previo dictamen de la Procuraduría Agraria solicitado por el núcleo de población, se determine que ya no existen las condiciones para su permanencia;
13. Conversión del régimen ejidal al régimen comunal;
14. Instauración, modificación y cancelación del régimen de explotación colectiva; y
15. Los demás que establezca la ley y el reglamento interno del ejido.

Artículo 24. La asamblea podrá ser convocada por el comisariado ejidal o por el consejo de vigilancia, ya sea a iniciativa propia o si así lo solicitan al menos veinte ejidatarios o el veinte por ciento del total de ejidatarios que integren el núcleo de población ejidal. Si el comisariado o el consejo no lo hicieren en un plazo de cinco días hábiles a partir de la solicitud, el mismo número de ejidatarios podrá solicitar a la Procuraduría Agraria que convoque a la asamblea.

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

Artículo 25. La asamblea deberá celebrarse dentro del ejido o en el lugar habitual, salvo causa justificada. Para ello, deberá expedirse convocatoria con no menos de ocho días de anticipación ni más de quince, por medio de cédulas fijadas en los lugares más visibles del ejido. En la cédula se expresarán los asuntos a tratar y el lugar y fecha de la reunión. El comisariado ejidal será responsable de la permanencia de dichas cédulas en los lugares fijados para los efectos de su publicidad hasta el día de la celebración de la asamblea.

La convocatoria que se expida para tratar cualesquiera de los asuntos señalados en las fracciones VII a XIV del artículo 23 de esta ley, deberá ser expedida por lo menos con un mes de anticipación a la fecha programada para la celebración de la asamblea.

Si el día señalado para la asamblea no se cumplieran las mayorías de asistencia requeridas para su validez, se expedirá de inmediato una segunda convocatoria. En este caso, la asamblea se celebrará en un plazo no menor a ocho ni mayor a treinta días contados a partir de la expedición de la segunda convocatoria.

Artículo 26. Para la instalación válida de la asamblea, cuando ésta se reúna por virtud de primera convocatoria, deberán estar presentes cuando menos la mitad más uno de los ejidatarios, salvo que en ella se traten los asuntos señalados en las fracciones VII a XIV del artículo 23, en cuyo caso deberán estar presentes cuando menos tres cuartas partes de los ejidatarios.

Cuando se reúna por virtud de segunda o ulterior convocatoria, la asamblea se celebrará válidamente cualquiera que sea el número de

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

ejidatarios que concurran, salvo en el caso de la asamblea que conozca de los asuntos señalados en las fracciones VII a XIV del artículo 23, la que quedará instalada únicamente cuando se reúna la mitad más uno de los ejidatarios.

Artículo 27. Las resoluciones de la asamblea se tomarán válidamente por mayoría de votos de los ejidatarios presentes y serán obligatorias para los ausentes y disidentes. En caso de empate el Presidente del comisariado ejidal tendrá voto de calidad.

Cuando se trate alguno de los asuntos señalados en las fracciones VII a XIV del artículo 23 de esta ley, se requerirá el voto aprobatorio de dos terceras partes de los asistentes a la asamblea.

Artículo 28. En la asamblea que trate los asuntos detallados en las fracciones VII a XIV del artículo 23 de esta ley, deberá estar presente un representante de la Procuraduría Agraria, así como un fedatario público. Al efecto, quien expida la convocatoria deberá notificar a la Procuraduría sobre la celebración de la asamblea, con la misma anticipación requerida para la expedición de aquélla y deberá proveer lo necesario para que asista el fedatario público. La Procuraduría verificará que la convocatoria que se haya expedido para tratar los asuntos a que se refiere este artículo, se haya hecho con la anticipación y formalidades que señala el artículo 25 de esta ley.

Serán nulas las asambleas que se reúnan en contravención de lo dispuesto por este artículo.

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

Artículo 29. Cuando la asamblea resuelva terminar el régimen ejidal, el acuerdo respectivo será publicado en el Diario Oficial de la Federación y en el periódico de mayor circulación en la localidad en que se ubique el ejido.

Previa liquidación de las obligaciones subsistentes del ejido, las tierras ejidales, con excepción de las que constituyan el área necesaria para el asentamiento humano, serán asignadas en pleno dominio a los ejidatarios de acuerdo a los derechos que les correspondan, excepto cuando se trate de bosques o selvas tropicales. La superficie de tierra asignada por este concepto a cada ejidatario no podrá rebasar los límites señalados a la pequeña propiedad. Si después de la asignación hubiere excedentes de tierra o se tratase de bosques o selvas tropicales, pasarán a propiedad de la nación.

Artículo 30. Para la asistencia válida de un mandatario a una asamblea bastará una carta-poder debidamente suscrita ante dos testigos que sean ejidatarios o avecindados. En caso de que el ejidatario mandante no pueda firmar, imprimirá su huella digital en la carta y solicitará a un tercero que firme la misma y asiente el nombre de ambos.

En el caso de asambleas que se reúnan para tratar los asuntos señalados en las fracciones VII a XIV del Artículo 23 de esta Ley, el ejidatario no podrá designar mandatario.

Artículo 31. De toda asamblea se levantará el acta correspondiente, que será firmada por los miembros del comisariado ejidal y del consejo de vigilancia que asistan, así como por los ejidatarios presentes que deseen

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

hacerlo. En caso de que quien deba firmar no pueda hacerlo, imprimirá su huella digital debajo de donde esté escrito su nombre.

Cuando exista inconformidad sobre cualesquiera de los acuerdos asentados en el acta, cualquier ejidatario podrá firmar bajo protesta haciendo constar tal hecho.

Cuando se trate de la asamblea que discuta los asuntos establecidos en las fracciones VII a XIV del artículo 23 de esta ley, el acta deberá ser pasada ante la fe del fedatario público y firmada por el representante de la Procuraduría Agraria que asistan a la misma e inscrita en el Registro Agrario Nacional.

Artículo 32. El comisariado ejidal es el órgano encargado de la ejecución de los acuerdos de la asamblea, así como de la representación y gestión administrativa del ejido. Estará constituido por un Presidente, un Secretario y un Tesorero, propietarios y sus respectivos suplentes. Asimismo, contará en su caso con las comisiones y los secretarios auxiliares que señale el reglamento interno. Este habrá de contener la forma y extensión de las funciones de cada miembro del comisariado; si nada dispone, se entenderá que sus integrantes funcionarán conjuntamente.

Artículo 33. Son facultades y obligaciones del comisariado:

Representar al núcleo de población ejidal y administrar los bienes comunes del ejido, en los términos que fije la asamblea, con las facultades de un apoderado general para actos de administración y pleitos y cobranzas;

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

Procurar que se respeten estrictamente los derechos de los ejidatarios;

Convocar a la asamblea en los términos de la ley, así como cumplir los acuerdos que dicten las mismas;

Dar cuenta a la asamblea de las labores efectuadas y del movimiento de fondos, así como informar a ésta sobre los trabajos de aprovechamiento de las tierras de uso común y el estado en que éstas se encuentren;

Las demás que señalen la ley y el reglamento interno del ejido.

Artículo 34. Los miembros del comisariado ejidal que se encuentren en funciones, estarán incapacitados para adquirir tierras u otros derechos ejidales excepto por herencia.

Artículo 35. El consejo de vigilancia estará constituido por un Presidente y dos Secretarios, propietarios y sus respectivos suplentes y operará conforme a sus facultades y de acuerdo con el reglamento interno; si éste nada dispone, se entenderá que sus integrantes funcionarán conjuntamente.

Artículo 36. Son facultades y obligaciones del consejo de vigilancia:

Vigilar que los actos del comisariado se ajusten a los preceptos de la ley y a lo dispuesto por el reglamento interno o la asamblea;

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

Revisar las cuentas y operaciones del comisariado a fin de darlas a conocer a la asamblea y denunciar ante ésta las irregularidades en que haya incurrido el comisariado;

Convocar a asamblea cuando no lo haga el comisariado; y

Las demás que señalen la ley y el reglamento interno del ejido.

Artículo 37. Los miembros del comisariado y del consejo de vigilancia, así como sus suplentes, serán electos en asamblea. El voto será secreto y el escrutinio público e inmediato. En caso de que la votación se empate, se repetirá ésta y si volviere a empatarse se asignarán los puestos por sorteo entre los individuos que hubiesen obtenido el mismo número de votos.

Artículo 38. Para ser miembro de un comisariado o del consejo de vigilancia se requiere ser ejidatario del núcleo de población de que se trate, haber trabajado en el ejido durante los últimos seis meses, estar en pleno goce de sus derechos y no haber sido sentenciado por delito intencional que amerite pena privativa de libertad. Asimismo, deberá trabajar en el ejido mientras dure su encargo.

Artículo 39. Los integrantes de los comisariados y de los consejos de vigilancia durarán en sus funciones tres años. En adelante no podrán ser electos para ningún cargo dentro del ejido, sino hasta que haya transcurrido un lapso igual a aquél en que estuvieron en ejercicio.

Si al término del período para el que haya sido electo el comisariado ejidal no se han celebrado elecciones, sus miembros propietarios serán

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

automáticamente sustituidos por los suplentes. El consejo de vigilancia deberá convocar a elecciones en un plazo no mayor de sesenta días contado a partir de la fecha en que concluyan las funciones de los miembros propietarios.

Artículo 40. La remoción de los miembros del comisariado y del consejo de vigilancia podrá ser acordada por voto secreto en cualquier momento por la asamblea que al efecto se reúna o que sea convocada por la Procuraduría Agraria a partir de la solicitud de por lo menos el veinticinco por ciento de los ejidatarios del núcleo.

Artículo 41. Como órgano de participación de la comunidad podrá constituirse en cada ejido una junta de pobladores, integrada por los ejidatarios y avecindados del núcleo de población, la que podrá hacer propuestas sobre cuestiones relacionadas con el poblado, sus servicios públicos y los trabajos comunitarios del asentamiento humano.

La integración y funcionamiento de las juntas de pobladores se determinará en el reglamento que al efecto elaboren los miembros de la misma y podrá incluir las comisiones que se juzguen necesarias para gestionar los intereses de los pobladores.

Artículo 42. Son atribuciones y obligaciones de las juntas de pobladores:

Opinar sobre los servicios sociales y urbanos ante las autoridades municipales; proponer las medidas para mejorarlos; sugerir y coadyuvar en la tramitación de las medidas sugeridas;

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

Informar en conjunto con el comisariado ejidal a las autoridades municipales sobre el estado que guarden las escuelas, mercados, hospitales o clínicas, y en general todo aquello que dentro del asentamiento humano sea de interés de los pobladores;

Opinar sobre los problemas de vivienda y sanitarios, así como hacer recomendaciones tendientes a mejorar la vivienda y la sanidad;

Dar a conocer a la asamblea del ejido las necesidades que existan sobre solares urbanos o los pendientes de regularización; y

Las demás que señale el reglamento de la junta de pobladores, que se limiten a cuestiones relacionadas con el asentamiento humano y que no sean contrarias a la ley ni a las facultades previstas por esta ley para los órganos del ejido.

4.8 DE LAS TIERRAS DEL EJIDO.

Conforme al contenido de los artículos 44, 63, 73 y 76 de la Ley Agraria, así como del artículo 41 de su Reglamento en Materia de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares, para efectos del derecho agrario, las tierras ejidales, por su destino pueden ser: 1) Para el asentamiento humano, 2) De uso común y, 3) Parceladas. Las primeras, son aquellas que integran el área necesaria para el desarrollo de la vida comunitaria del ejido, como son los terrenos de la zona de urbanización y fundo legal del ejido, así como la parcela escolar, la unidad agrícola industrial de la mujer, la unidad de productividad para el desarrollo integral de la

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

juventud y demás áreas reservadas al asentamiento humano. Las aludidas en segundo lugar, son las que constituyen el sustento económico de la vida en comunidad del ejido y pueden ser de tres clases, a saber: a) Las tierras que no han sido especialmente reservadas por la asamblea para el asentamiento humano, b) Las que no han sido parceladas por la misma asamblea y, c) Las así clasificadas expresamente por la asamblea. Por último, las tierras parceladas son aquellas que han sido delimitadas por la asamblea con el objeto de constituir una porción terrenal de aprovechamiento individual, y respecto de las cuales los ejidatarios en términos de ley ejercen directamente sus derechos agrarios de aprovechamiento, uso y usufructo.

Contradicción de tesis 60/2000-SS. Entre las sustentadas por el anterior Segundo Tribunal Colegiado del Segundo Circuito, hoy Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito y el Segundo Tribunal Colegiado del Vigésimo Circuito. 12 de enero de 2001. Cinco votos. Ponente: José Vicente Aguinaco Alemán. Secretario: Emmanuel Rosales Guerrero.

Las tierras ejidales por su destino se dividen en:

- *Tierras para el asentamiento humano.* Integran el área necesaria para el desarrollo de la vida comunitaria del ejido. Están conformadas por los terrenos en que se ubica la zona de urbanización y el fundo legal.

- *Tierras de uso común.* Constituyen el sustento económico de la vida en comunidad del ejido. Representan aquella superficie que no ha sido especialmente reservada por la Asamblea para el asentamiento humano o las parcelas.

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

- *Tierras parceladas.* Sobre éstas el ejidatario en lo individual, o varios ejidatarios en su conjunto, tienen derecho al aprovechamiento, uso y usufructo. El ejido puede ser propietario de tres diferentes clases de tierras: parceladas, de uso común y destinado al asentamiento humano.

Las primeras “son aquellas cuyo aprovechamiento, usufructo y beneficio corresponde a los ejidatarios en lo individual y han sido delimitadas y asignadas por acuerdo de asamblea en los términos que fija la ley”.

Las segundas, que la Ley Agraria define por exclusión, diciendo que son “aquellas tierras que no hubieren sido especialmente reservadas por la asamblea para el asentamiento del núcleo de población, ni sean tierras parceladas”, pueden ser aprovechadas indistintamente por la comunidad para distintos propósitos como la cacería, la recolección de leña, de frutos o el pastoreo de ganado.

Y como no han sido asignadas de manera individual a los ejidatarios, pero aun así tienen derechos sobre ellas, que ejercen por medio de la asamblea, podemos afirmar que esos derechos derivan de un régimen de copropiedad adaptado a la naturaleza del régimen ejidal al que pertenecen.

Por último, las tierras destinadas al asentamiento humano son aquellas donde se ubica el poblado ejidal y al interior de éste, los solares o predios en que los ejidatarios construyen su casa habitación.

En cuanto a estos últimos, cabe señalar que desde antes de 1992, una vez asignados pertenecían en dominio pleno de sus titulares, por lo que las reformas no introdujeron ningún cambio significativo en relación a ellos.

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

Los actos de disposición que actualmente los ejidatarios pueden llevar a cabo sobre las tierras del ejido dependen del tipo de tierras de que se trate, pudiendo ejercitar algunas de manera individual y otras sólo por conducto de la asamblea, como órgano supremo del ejido integrado por todos los ejidatarios del núcleo de población.³⁴

4.8.1 ACTOS DE DISPOSICIÓN DE TIERRAS EJIDALES.

A este respecto, nos interesa el estudio de los siguientes actos de disposición: a) el otorgamiento del uso y goce a favor de terceros; b) la hipoteca del usufructo; c) la enajenación de parcelas; d) la adquisición del dominio pleno de las mismas, y; d) la aportación de tierras de uso común a sociedades civiles o mercantiles.}

Otorgamiento del uso y goce a favor de terceros Esta facultad, prevista en los artículos 45 y 79 de la Ley Agraria (en adelante L.A), aplica tanto para las tierras parceladas como para las de uso común, con la diferencia de que mientras en el primer caso puede ser ejercida libremente por cada ejidatario, en el segundo la decisión es competencia exclusiva de la asamblea.

³⁴ Censo Agropecuario y Ejidal de 1991. Artículo 27, fracción VII, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. 15 Raúl Lemus García, Derecho agrario mexicano, 8ª ed., México, Porrúa, 1996, p. 416. Artículo 73. 17 Ibid., artículos 63-72. ALEGATOS 78.indd 173 02/09/2011

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

El artículo 79 enuncia de manera ejemplificativa una serie de actos de disposición que tendrían como finalidad conceder el uso y goce de tierras a terceros, como son: usufructo, aparcería, mediería, asociación, arrendamiento “o cualquier otro acto jurídico no prohibido por la ley”.

La mayoría de estos actos son exclusivamente de tipo oneroso, es decir, su realización supone que quien recibe la tierra para su explotación deberá de cubrir una contraprestación que puede ser en dinero o en especie, según lo pactado por las partes.

La excepción la constituye el usufructo, que puede ser de naturaleza onerosa o gratuita. Por ello, una pregunta pertinente sería si los ejidatarios pueden o no conceder el usufructo gratuito de tierras a favor de terceras personas, e incluso, si en la expresión “o cualquier otro acto jurídico no prohibido por la ley” del artículo 79 quedarían comprendidos otro tipo de actos como el comodato, de naturaleza exclusivamente gratuita.

La tesis que a continuación se transcribe da una respuesta negativa a la cuestión planteada en primer término, señalando que los fines de las reformas de 1992 fueron elevar las condiciones de vida de los ejidatarios y aumentar sus ingresos, lo que no se conseguiría con el usufructo gratuito.

Novena Época, Registro: 176073, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tesis Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, XXIII, Enero de 2006, Materia(s): Administrativa, Tesis: III.3o.A.57 A, Página: 2521, ALEGATOS 78.indd 174 02/09/2011 08:28:43 p.m.,511, Los principales actos de disposición de tierras de propiedad ejidal pp. 503-530

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

USUFRUCTO PARCELARIO. LOS ARTÍCULOS 27 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, VIGENTE A PARTIR DEL 7 DE ENERO DE 1992, 45 Y 79 DE LA LEY AGRARIA, PUBLICADA EL 26 DE FEBRERO DEL MISMO AÑO EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN, PROHÍBEN QUE SE OTORGUE A TÍTULO GRATUITO, AUN TRATÁNDOSE DE UN HIJO DEL EJIDATARIO. De una interpretación teleológica y sistemática de los artículos 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, vigente a partir del 7 de enero de 1992, 45 y 79 de la Ley Agraria, publicada en el Diario Oficial de la Federación, el 26 de febrero del mismo año se advierten elementos suficientes para considerar que está prohibido el usufructo parcelario a título gratuito, aun tratándose de un hijo del ejidatario, pues ello desvirtúa los fines de la reforma del citado artículo constitucional y de la emisión de la Ley Agraria, consistentes, fundamentalmente, en permitir a los ejidatarios celebrar contratos como los de aparcería, mediería, asociación, arrendamiento, o cualquier otro acto jurídico no prohibido por la ley, para elevar la producción y productividad de su parcela, y así incrementar sus ingresos y nivel de vida, lo que no ocurriría con el usufructo gratuito, precisamente porque aquéllos no recibirían con ello beneficio económico alguno.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA
DEL TERCER CIRCUITO. Amparo directo 406/2004. Miguel Santos Arroyo. 11 de octubre de 2005. Mayoría de votos. Disidente: Elías H. Banda Aguilar. Ponente: José Manuel Mojica Hernández. Secretaria: Dolores Esperanza Fonseca Zepeda.

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

4.8.2 TIERRAS PARA EL ASENTAMIENTO HUMANO.

Artículo 63.- Las tierras destinadas al asentamiento humano integran el área necesaria para el desarrollo de la vida comunitaria del ejido, que está compuesta por los terrenos en que se ubique la zona de urbanización y su fundo legal. Se dará la misma protección a la parcela escolar, la unidad agrícola industrial de la mujer, la unidad productiva para el desarrollo integral de la juventud y a las demás áreas reservadas para el asentamiento.

Artículo 64.- Las tierras ejidales destinadas por la asamblea al asentamiento humano conforman el área irreductible del ejido y son inalienables, imprescriptibles e inembargables, salvo lo previsto en el último párrafo de este artículo. Cualquier acto que tenga por objeto enajenar, prescribir o embargar dichas tierras será nulo de pleno derecho.

Las autoridades federales, estatales y municipales y, en especial, la Procuraduría Agraria, vigilarán que en todo momento quede protegido el fundo legal del ejido.

A los solares de la zona de urbanización del ejido no les es aplicable lo dispuesto en este artículo.

El núcleo de población podrá aportar tierras del asentamiento al municipio o entidad correspondiente para dedicarlas a los servicios públicos, con la intervención de la Procuraduría Agraria, la cual se cerciorará de que efectivamente dichas tierras sean destinadas a tal fin.

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL REGÍMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

Artículo 65.- Cuando el poblado ejidal esté asentado en tierras ejidales, la asamblea podrá resolver que se delimite la zona de urbanización en la forma que resulte más conveniente, respetando la normatividad aplicable y los derechos parcelarios. Igualmente, la asamblea podrá resolver que se delimite la reserva de crecimiento del poblado, conforme a las leyes de la materia.

Artículo 66.- Para la localización, deslinde y fraccionamiento de la zona de urbanización y su reserva de crecimiento, se requerirá la intervención de las autoridades municipales correspondientes y se observarán las normas técnicas que emita la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.

Artículo 67.- Cuando la asamblea constituya la zona de urbanización y su reserva de crecimiento, separará las superficies necesarias para los servicios públicos de la comunidad.

Artículo 68.- Los solares serán de propiedad plena de sus titulares. Todo ejidatario tendrá derecho a recibir gratuitamente un solar al constituirse, cuando ello sea posible, la zona de urbanización. La extensión del solar se determinará por la asamblea, con la participación del municipio correspondiente, de conformidad con las leyes aplicables en materia de fraccionamientos y atendiendo a las características, usos y costumbres de cada región.

La asamblea hará la asignación de solares a los ejidatarios, determinando en forma equitativa la superficie que corresponda a cada uno de ellos. Esta asignación se hará en presencia de un representante de la

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

Procuraduría Agraria y de acuerdo con los solares que resulten del plano aprobado por la misma asamblea e inscrito en el Registro Agrario Nacional. El acta respectiva se inscribirá en dicho Registro y los certificados que éste expida de cada solar constituirán los títulos oficiales correspondientes.

Una vez satisfechas las necesidades de los ejidatarios, los solares excedentes podrán ser arrendados o enajenados por el núcleo de población ejidal a personas que deseen avecindarse.

Cuando se trate de ejidos en los que ya esté constituida la zona de urbanización y los solares ya hubieren sido asignados, los títulos se expedirán en favor de sus legítimos poseedores.

Artículo 69.- La propiedad de los solares se acreditará con el documento señalado en el artículo anterior y los actos jurídicos subsecuentes serán regulados por el derecho común. Para estos efectos los títulos se inscribirán en el Registro Público de la Propiedad de la entidad correspondiente.

Artículo 70.- En cada ejido la asamblea podrá resolver sobre el deslinde de las superficies que considere necesarias para el establecimiento de la parcela escolar, la que se destinará a la investigación, enseñanza y divulgación de prácticas agrícolas que permitan un uso más eficiente de los recursos humanos y materiales con que cuenta el ejido. El reglamento interno del ejido normará el uso de la parcela escolar.

Artículo 71.- La asamblea podrá reservar igualmente una superficie en la extensión que determine, localizada de preferencia en las mejores tierras colindantes con la zona de urbanización, que será destinada al

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL REGÍMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

establecimiento de una granja agropecuaria o de industrias rurales aprovechadas por las mujeres mayores de dieciséis años del núcleo de población. En esta unidad se podrán integrar instalaciones destinadas específicamente al servicio y protección de la mujer campesina.

Artículo 72.- En cada ejido y comunidad podrá destinarse una parcela para constituir la unidad productiva para el desarrollo integral de la juventud, en donde se realizarán actividades productivas, culturales, recreativas y de capacitación para el trabajo, para los hijos de ejidatarios, comuneros y avecindados mayores de dieciséis y menores de veinticuatro años. Esta unidad será administrada por un comité cuyos miembros serán designados exclusivamente por los integrantes de la misma. Los costos de operación de la unidad serán cubiertos por sus miembros.

4.8.3 TIERRAS DE USO COMÚN.

Artículo 73.- Las tierras ejidales de uso común constituyen el sustento económico de la vida en comunidad del ejido y están conformadas por aquellas tierras que no hubieren sido especialmente reservadas por la asamblea para el asentamiento del núcleo de población, ni sean tierras parceladas.

Artículo 74.- La propiedad de las tierras de uso común es inalienable, imprescriptible e inembargable, salvo los casos previstos en el artículo 75 de esta ley.

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

El reglamento interno regulará el uso, aprovechamiento, acceso y conservación de las tierras de uso común del ejido, incluyendo los derechos y obligaciones de ejidatarios y avecindado respecto de dichas tierras.

Los derechos sobre las tierras de uso común se acreditan con el certificado a que se refiere el artículo 56 de esta ley.

Artículo 75.- En los casos de manifiesta utilidad para el núcleo de población ejidal, éste podrá transmitir el dominio de tierras de uso común a sociedades mercantiles o civiles en las que participen el ejido o los ejidatarios conforme al siguiente procedimiento:

I. La aportación de las tierras deberá ser resuelta por la asamblea, con las formalidades previstas a tal efecto en los artículos 24 a 28 y 31 de esta ley;

II. El proyecto de desarrollo y de escritura social respectivos serán sometidos a la opinión de la Procuraduría Agraria, la que habrá de analizar y pronunciarse sobre la certeza de la realización de la inversión proyectada, el aprovechamiento racional y sostenido de los recursos naturales y la equidad en los términos y condiciones que se propongan. Esta opinión deberá ser emitida en un término no mayor a treinta días hábiles para ser considerada por la asamblea al adoptar la resolución correspondiente. Lo anterior, sin perjuicio de que, para los efectos de esta fracción, el ejido pueda recurrir a los servicios profesionales que considere pertinentes.

III. En la asamblea que resuelva la aportación de las tierras a la sociedad, se determinará si las acciones o partes sociales de la sociedad

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

corresponden al núcleo de población ejidal o a los ejidatarios individualmente considerados, de acuerdo con la proporción que les corresponda según sus derechos sobre las tierras aportadas.

IV. El valor de suscripción de las acciones o partes sociales que correspondan al ejido o a los ejidatarios por la aportación de sus tierras, deberá ser cuando menos igual al precio de referencia que establezca la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales o cualquier institución de crédito.

V. Cuando participen socios ajenos al ejido, éste o los ejidatarios, en su caso, tendrán el derecho irrenunciable de designar un comisario que informe directamente a la asamblea del ejido, con las funciones que sobre la vigilancia de las sociedades prevé la Ley General de Sociedades Mercantiles. Si el ejido o los ejidatarios no designaren comisario, la Procuraduría Agraria, bajo su responsabilidad, deberá hacerlo.

Las sociedades que conforme a este artículo se constituyan deberán ajustarse a las disposiciones previstas en el Título Sexto de la presente ley.

En caso de liquidación de la sociedad, el núcleo de población ejidal y los ejidatarios, de acuerdo a su participación en el capital social, y bajo la estricta vigilancia de la Procuraduría Agraria, tendrán preferencia, respecto de los demás socios, para recibir tierra en pago de lo que les corresponda en el haber social.

En todo caso el ejido o los ejidatarios, según corresponda, tendrá derecho de preferencia para la adquisición de aquellas tierras que aportaron al patrimonio de la sociedad.

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

4.8.4 SOLARES URBANOS.

De conformidad con los artículos 56 y 68 de la Ley Agraria y 19, 47, 48 y 49 del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares, para la Titulación de Solares Urbanos se deberá tomar en consideración las disposiciones siguientes:

1. Se titulará por cada ejidatario únicamente un solar urbano asignado por la asamblea, verificándose que se hubiesen distribuido en forma justa y equitativa.

Se corroborará que la asamblea haya fijado las dimensiones de los solares de conformidad a lo establecido por las leyes aplicables, planes y programas de desarrollo urbano de la Federación, los Estados o los Municipios correspondientes y a falta de disposición expresa, se propondrá a la asamblea que la superficie de cada solar urbano, no exceda de dos mil quinientos metros cuadrados.

a) En cuanto se constituya la zona de urbanización, todo ejidatario tendrá derecho a recibir gratuitamente un solar dentro de dicha zona. La asamblea hará la asignación de dichos solares a los ejidatarios con base en el plano aprobado por ésta, solicitándole al Registro Agrario Nacional la expedición de los títulos de propiedad correspondientes.

Una vez constituida la zona de urbanización, la asamblea únicamente podrá ampliar dicha zona o crear la reserva de crecimiento.

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

b. Cuando la zona de urbanización ya se encuentre constituida y los solares ya hubieren sido asignados, los títulos de propiedad se expedirán a favor de sus legítimos poseedores. Realizado lo anterior, la asamblea únicamente podrá ampliar dicha zona o crear la reserva de crecimiento.

En los dos casos antes mencionados, cuando se amplíe la zona de urbanización o se cree la reserva de crecimiento, se deberán cumplir con las disposiciones que al efecto emitan la Secretaría de Desarrollo Social, así como las autoridades estatales y municipales.

Para ambos casos, una vez satisfechas las necesidades de los ejidatarios, los solares excedentes podrán ser arrendados o enajenados por el núcleo de población a personas que deseen avecindarse.

2. Tratándose de solares destinados a servicios públicos, éstos se titularán a favor del Municipio o de la Entidad Pública que preste el servicio de que se trate, ya sea federal, estatal o municipal, debiendo precisarse en todo caso la titularidad de éstos.

En el caso de que ya existan solares ocupados por entidades del sector público que brinden servicios públicos, la asamblea deberá expresar en forma fehaciente si es su voluntad que se le titule el solar ocupado a dicha entidad de gobierno. Para tales efectos deberá de solicitar a la Procuraduría Agraria se sirva investigar el antecedente con el que se efectuó tal asignación u ocupación, debiendo integrar en el expediente el soporte documental correspondiente.

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

La determinación por la asamblea respecto de quien debe brindar los servicios públicos, se hará conforme a lo dispuesto en el artículo 115 Constitucional y la legislación federal y local que resulten aplicables.

3. Cuando los solares excedentes no hayan sido asignados a persona alguna, los títulos se expedirán a favor del ejido, de conformidad con lo establecido por el penúltimo párrafo del artículo 49 del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares.³⁵

4.9 BIENES QUE INTEGRAN UN EJIDO.

Artículo 51 A. partir de la publicación de la resolución presidencial en el Diario Oficial de la Federación, el núcleo de población ejidal, es propietario de las tierras y bienes que en la misma se señale con las modalidades y regulaciones que esta ley establece. La ejecución de la resolución presidencial otorga al ejido propietario el carácter de poseedor, o se lo confirma si el núcleo disfrutaba de una posesión provisional.

Artículo 52. Los derechos que sobre bienes agrarios adquieren los núcleos de población serán inalienables, imprescriptibles, inembargables e intransmisibles y por tanto, no podrán en ningún caso ni en forma alguna

³⁵ REGISTRÓ AGRARIO NACIONAL ORGANO ADMINISTRATIVO DESCONCENTRADO DE LA SECRETARIA DE LA REFORMA AGRARIA, REGULARIZACION. ASENTAMIENTO HUMANO. Titulación de Solares Urbanos a Ejidatarios y los destinados a servicios públicos o no asignados.- DGRAJ/1.1.1.2.1.1/5. REGULARIZACION ASENTAMIENTO HUMANO Titulación de Solares Urbanos a Ejidatarios y los destinados a servicios públicos o no asignados Circular DJ/RAN/I-6

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

enajenarse, cederse, transmitirse, arrendarse, hipotecarse o gravarse, en todo o en parte.

Serán inexistentes las operaciones, actos o contratos que se hayan ejecutado o que se pretendan llevar a cabo en contravención de este precepto. Las tierras cultivables que de acuerdo con la ley puedan ser objeto de adjudicación individual entre los miembros del ejido, en ningún momento dejarán de ser propiedad del núcleo de población ejidal.

El aprovechamiento individual, cuando exista, terminará al resolverse, de acuerdo con la ley, que la explotación debe ser colectiva en beneficio de todos los Integrantes del ejido y renacerá cuando ésta termine. Las unidades de dotación y solares que hayan pertenecido a ejidatarios y resulten vacantes por ausencia de heredero o sucesor legal, quedarán a disposición del núcleo de población correspondiente. Este Artículo es aplicable a los bienes que pertenecen a los núcleos de población que de hecho o por derecho guarden el estado comunal.

Artículo 53. Son inexistentes todos los actos de particulares y todas las resoluciones, decretos, acuerdos, leyes o cualquier acto de las autoridades municipales, de los Estados o federales, así como los de las autoridades judiciales, federales o del orden común, que hayan tenido o tengan por consecuencias privar total o parcialmente de sus derechos agrarios a los núcleos de población, en contravención a lo dispuesto por esta ley.

Artículo 54. Se exceptúa de las disposiciones contenidas en los dos Artículos anteriores los actos a que se refieren los Artículos 63, 71, 87, 93 y 109 y en general, todos aquellos expresamente autorizados por esta ley.

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

Artículo 55. Queda prohibida la celebración de contratos de arrendamiento, aparcería y, de cualquier acto jurídico que tienda a la explotación indirecta o por terceros de los terrenos ejidales y comunales, con excepción de lo dispuesto en el

Artículo 56. Corresponde a los ejidos y comunidades el derecho al uso y aprovechamiento de las aguas destinadas al riego de sus tierras. El ejercicio de los derechos sobre las aguas ejidales o comunales, por lo que toca al núcleo de población cuanto a los ejidatarios y comuneros en particular, se regirá por las reglas siguientes:

I. La determinación de los volúmenes y gastos se hará teniendo en cuenta lo que sobre el particular señalen las resoluciones presidenciales o acuerdos de acceso correspondientes;

II.- Las aguas se utilizarán de acuerdo con los preceptos que sobre su uso, distribución y aprovechamiento establece esta ley;

III.- Se cumplirán estrictamente los reglamentos interiores acordados por la asamblea general y aprobada por la Secretaría de la Reforma Agraria;

VII. Se cumplirán igualmente las disposiciones generales que sobre distribución y reglamentación de corrientes dicte la Secretaría de Agricultura y Recursos Hidráulicos, así como las disposiciones y resoluciones dictadas por la Secretaría de la Reforma Agraria.

Artículo 57. La distribución del agua, el uso y aprovechamiento las aguas derivadas, aguas negras, sistemas de riego y aguas subterráneas

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

alumbradas, se harán en forma equitativa entre ejidatarios y propietarios particulares, atendiendo a su condición de usuarios.

Artículo 58. Cuando la restitución o la dotación recaigan en aguas de propiedad nacional, el núcleo de población beneficiado adquirirá el carácter de concesionario, pero sus derechos al uso y aprovechamiento de las mismas se registrarán por la presente ley.

Artículo 59. Los derechos sobre las aguas aprovechadas por los ejidatarios para usos domésticos o públicos y para el riego de sus tierras, corresponden directamente al núcleo de población, deberán respetarse los aprovechamientos que individualmente realicen los ejidatarios, de acuerdo con los reglamentos que sobre el particular se dicten.

Artículo 60. Los bienes pertenecientes a los nuevos centros de población agrícola quedarán sujetos al régimen establecido por esta ley para los bienes ejidales.

Artículo 61. Cuando las comunidades que hayan obtenido el reconocimiento de sus derechos de propiedad sobre tierras, bosques o aguas opten por el régimen ejidal, sus bienes se deslindarán y, si lo solicitan y resulta conveniente, se crearán y asignarán unidades individuales de dotación.

Artículo 62. Los núcleos de población que posean bienes comunales podrán adoptar el régimen ejidal por voluntad de sus componentes. Este cambio operará en virtud de resolución dictada por el Presidente de la República; pero cuando dichos núcleos sean beneficiados por una resolución dotatoria, quedarán automáticamente sujetos a régimen ejidal.

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

Artículo 63. Cuando convenga a la economía ejidal o comunal, los núcleos de población podrán efectuar permutas parciales o totales de sus tierras, bosques o aguas por las de otros ejidos. Cuando se trate de permutas de agua en los Distritos de Riego se tomará en cuenta la opinión de la Secretaría de Agricultura y Recursos Hidráulicos.

Artículo 64. Si el núcleo de población beneficiado con una resolución presidencial que le conceda tierras o aguas, manifestare, ante el Delegado Agrario, con plena libertad que no quiere recibir los bienes objetos de dicha resolución, por decisión tomada en asamblea, con una asistencia de cuando menos el noventa por ciento de sus integrantes, el Ejecutivo Federal declarará perdido el derecho del núcleo a las tierras o aguas que se le asignaron, quedando las mismas a su disposición sólo con el fin de acomodar a campesinos con derechos a salvo. Para llevar a cabo este acomodo, se preferirá a quienes quedaron sin tierra en los ejidos de la entidad federativa correspondiente, y entre ellos a los que habiten en los núcleos de población más cercanos. Cuando después de haber recibido las tierras o aguas concedidas, un núcleo de población desaparezca o se ausente el noventa por ciento o más de sus integrantes, se observará lo dispuesto en el párrafo anterior, previa comprobación del hecho por la Comisión Agraria Mixta, la cual lo hará constar en el acta que al efecto levante.

En los casos anteriores se establecerá, con los nuevos beneficiados, el régimen ejidal, en los términos de esta ley, respetando las superficies de la minoría que sí aceptó las tierras.

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

Los casos de inconformidad de los campesinos beneficiados con la ejecución de resoluciones presidenciales dotatorias, se regirán por lo dispuesto en el Artículo 308.

Artículo 65. Los pastos, bosques y montes ejidales y comunales pertenecerán siempre al núcleo de población, y en tanto no se determine su asignación individual serán de uso común.

4.10 DERECHOS INDIVIDUALES.

Artículo 66. Antes de que efectúen el fraccionamiento y la adjudicación de parcelas, los ejidatarios en particular tendrán los derechos que proporcionalmente les correspondan para explotar y aprovechar los diversos bienes ejidales, de acuerdo con los preceptos de esta ley, con la forma de organización y de trabajo que en el ejido se adopte, y se les respetará en la posesión de las superficies que les hayan correspondido al efectuarse el reparto provisional de las tierras de labor, a menos que tal asignación no se hubiese hecho conforme a los Artículos 72 y 73

A partir del fraccionamiento de las tierras de labor, los derechos y obligaciones ejidales sobre éstas, pasarán con las limitaciones que esta ley establece, a los ejidatarios en cuyo favor se adjudiquen las parcelas.

Artículo 67. Todo ejidatario tiene derecho al aprovechamiento proporcional de los bienes que el ejido haya destinado al uso común, de acuerdo con el reglamento interior del ejido.

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

Artículo 68. El ejidatario cuyo derecho a participar en el ejido se haya reconocido, perderá la preferencia que se le había otorgado si en el término de tres meses, contados a partir de la distribución provisional o definitiva de unidades de dotación, no se presenta a tomar posesión de las tierras de labor que le corresponda.

En este caso la unidad de dotación que le correspondía se adjudicará por la asamblea general a otro campesinos, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 72 Igual criterio se seguirá en el caso de que un ejidatario no se presente a participar en la explotación colectiva, dentro de un plazo de seis meses, contados a partir de la fecha en que las labores agrícolas se inicien. Tratándose de nuevos centros de población, el plazo de espera será de seis meses.

Artículo 69. Los derechos de ejidatarios, sea cual fuere la forma de explotación que se adopte, se acreditarán con el respectivo certificado de derechos agrarios, que deberá expedirse por la Secretaría de la Reforma Agraria en un plazo de seis meses contados a partir de la depuración censal correspondiente.

Artículo 70. La depuración censal deberá efectuarse partiendo del censo básico u original y de acuerdo con el orden de preferencias establecido por el Artículo 72, para la adjudicación de las unidades de dotación.

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

Artículo 71. En caso de que ocurran cambios en las condiciones de los terrenos comprendidos dentro del ejido, se observarán las siguientes disposiciones:

I. Si el ejidatario ha mejorado por su propio esfuerzo la calidad de sus tierras, su unidad de dotación no podrá ser reducida y, en consecuencia, conservará todos sus derechos sobre la misma;

II. Si ha mejorado la calidad de las tierras por trabajo y aportaciones colectivas de los ejidatarios, la asamblea general decidirá sobre la nueva distribución de las tierras ejidales con intervención y aprobación de la Secretaría de la Reforma Agraria, y

III. Si el cambio en la calidad de las tierras no es atribuible a los ejidatarios, la Secretaría de la Reforma Agraria fijará la nueva extensión de las unidades de dotación, conforme a las disposiciones de esta ley.

Artículo 72. Cada vez que sea escenario determinar a quién debe adjudicarse una unidad de dotación la asamblea general se sujetará, invariablemente, a los siguientes órdenes de preferencia y de exclusión:

I. Ejidatarios o sucesores de ejidatarios que figuren en la resolución y en el censo original y que estén trabajando en el ejido;

II. Ejidatarios incluidos en la resolución y en los censos, que hayan trabajado en el ejido aunque actualmente no lo hagan, siempre que comprueben que se les impidió, sin causa justificada, continuar el cultivo de la superficie cuyo usufructo les fue concedido en el reparto provisional;

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

III. Campesinos del núcleo de población que no figuraron en la solicitud o en el censo, pero que hayan cultivado lícita y pacíficamente terrenos del ejido de un modo regular durante dos o más años, siempre y cuando su ingreso y su trabajo no haya sido e perjuicio de un ejidatario con derechos;

IV. Campesinos del poblado que hayan trabajado terrenos del ejido por menos de dos años, sin perjuicios de un ejidatario con derechos;

V. Campesinos del mismo núcleo de población que hayan llegado a la edad exigida por esta ley para poder ser ejidatarios;

VI. Campesinos procedentes de núcleos de población colindantes, y

VII. Campesinos procedentes de otros núcleos de población donde faltan tierras. En los casos previstos en las fracciones III a VII será preferidos quienes tengan sus derechos a salvo. Cuando la superficie sea insuficiente para formar el número de unidades de dotación necesarias, de acuerdo con el censo básico, la eliminación de los posibles beneficiados se hará en el orden inverso al indicado antes. Dentro de cada una de las categorías establecidas, se procederá a la exclusión en el siguiente orden: a) Campesinos, hombres o mujeres mayores de dieciséis años y menores de dieciocho, sin familia a su cargo; b) Campesinos, hombres o mujeres, mayores de dieciocho años, sin familia a su cargo; c) Campesinos casados y sin hijos, y d) Campesinos con hijos a su cargo. En cada uno de estos grupos se eliminará en primer término a los de menor edad, salvo el caso del inciso d) del párrafo anterior en que se deberá preferir a los que tengan mayor número de hijos a su cargo.

Artículo 73. Cuando deban fraccionarse las tierras laborables de ejido, la adjudicación individual de las parcelas se harán en favor del ejidatario que

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

legalmente haya explotado la superficie de que se trate o realizado mejoras en ellas. En los demás casos la distribución se hará por sorteo.

Artículo 74. Se formarán padrones especiales de los campesinos que en virtud de la aplicación del orden de preferencia establecido en el Artículo anterior hubiese resultado excluido, a fin de procurar instalarlos:

- I. En unidades de dotación disponibles en otros ejidos;
- II. En unidades de dotación que puedan constituirse en tierras ejidales que se abran al cultivo;
- IV. En las unidades de dotación que para el efecto se destinen en los sistemas de riego, y IV. En los nuevos centros de población que se establezcan conforme a la ley. Los campesinos no beneficiados tendrán preferencia en los trabajos asalariados del ejido, siempre que continúen formando parte del núcleo de población. Tendrán también preferencia para ser contratados en las industrias y empresas de servicios que establezcan en el ejido.

Artículo 75. Los derechos del ejidatario sobre la unidad de dotación y, en general, los que le correspondan sobre los bienes del ejido a que pertenezca, serán inembargables, inalienables y no podrán gravarse por ningún concepto. Son inexistentes los actos que se realicen en contravención de este precepto.

Artículo 76. Los derechos a que se refiere el Artículo anterior no podrán ser objeto de contratos de aparcería, arrendamiento o cualesquiera otros que impliquen la explotación indirecta o por terceros, o el empleo de trabajador asalariado, excepto cuando se trate de:

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

I. Mujer con familia a su cargo, incapacitada para trabajar directamente la tierra, por sus labores domésticas y la atención a los hijos menores que de ella dependan, siempre que vivan en el núcleo de población;

II. Menores de 16 años que hayan heredado los derechos de un ejidatario;

III. Incapacitados, y Cultivos o labores que el ejidatario no pueda realizar oportunamente aunque dedique todo su tiempo y esfuerzo. Los interesados solicitarán la autorización correspondiente a la asamblea general, la cual deberá extenderla por escrito y para el plazo de un año, renovable, previa comprobación de la excepción aducida.

Artículo 77. Cuando el ejidatario emplee trabajo asalariado sin estar dentro de las excepciones previstas en el Artículo anterior, perderá los frutos de la unidad de dotación, los cuales quedarán a beneficio de los individuos que la hayan trabajado personalmente, quienes a su vez están obligados a resarcir las cantidades que por avío hayan percibido y la parte proporcional del crédito refaccionario cuya inversión hayan utilizado.

Artículo 78. Queda prohibido el acaparamiento de unidades de dotación por una sola persona. Sin embargo, cuando un ejidatario contraiga matrimonio o haya vida marital con una mujer que disfrute de unidad de dotación, se respetará la que corresponda a cada uno. Para los efectos de derechos agrarios, el matrimonio se entenderá celebrado bajo régimen de separación de bienes.

Artículo 79. Una unidad de dotación pueda permutarse por otra. Cuando la permuta se efectúa dentro del mismo ejido, bastará la

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

conformidad de los interesados, la aprobación de la asamblea general, y su notificación a la Secretaría de la Reforma Agraria.

Artículo 80. Los campesinos con sus derechos a salvo, los ejidatarios y comuneros tendrán preferencia para toda clase de explotaciones en terrenos de cauces o zonas federales de las corrientes y vasos propiedad de la Nación, de acuerdo con la ley respectiva.

Artículo 81. El ejidatario tiene la facultad de designar a quien deba sucederle en sus derechos sobre la unidad de dotación y en los demás inherentes a su calidad de ejidatario, de entre su cónyuge e hijos, y en defecto de ellos, a la persona con la que haga vida marital, siempre que dependan económicamente de él.

A falta de las personas anteriores, el ejidatario formulará una lista de sucesión, en la que consten los nombres de las personas y el orden de preferencia conforme la cual deba hacerse la adjudicación de derechos a su fallecimiento, siempre que también dependan económicamente de él.

Artículo 82. Cuando el ejidatario no haya hecho designación de sucesores, o cuando ninguno de los señalados pueda heredar por imposibilidad material o legal, los derechos agrarios se transmitirán de acuerdo con el siguiente orden de preferencia:

- a) Al cónyuge que sobreviva;
- b) A la persona con la que hubiera hecho vida marital y procreado hijos;
- c) A uno de los hijos del ejidatario;

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

d) A la persona con la que hubiera hecho vida marital durante los dos últimos años, y

e) A cualquiera otra persona de las que dependan económicamente de él. En los casos a que se refieren los incisos b), c) y e), si al fallecimiento del ejidatario resultan dos o más personas con derechos a heredar, la asamblea opinará quién de entre ellas debe ser el sucesor, quedando a cargo de la Comisión Agraria Mixta la resolución definitiva a que deberá emitir en el plazo de treinta días.

Si dentro de los treinta días siguientes a la resolución de la Comisión, el heredero renuncia formalmente a sus derechos, se procederá a hacer una nueva adjudicación, respetando siempre el orden de preferencias establecido en este Artículo.

Artículo 83. En ningún caso se adjudicarán los derechos a quienes ya disfruten de unidad de dotación. Esta corresponderá en su totalidad a u solo sucesor, pero en todos los casos en que se adjudiquen derechos agrarios por sucesión, el heredero estará obligado a sostener, con los productos de la unidad de dotación, a los hijos menores que dependían económicamente del ejidatario fallecido, hasta que cumplan 16 años, salvo que estén totalmente incapacitados, física o mentalmente, para trabajar, y a la mujer legítima hasta su muerte o cambio de estado civil.

Artículo 84. Cuando no sea posible adjudicar una unidad de dotación por herencia, la asamblea general la considerará vacante y la adjudicará conforme a lo dispuesto en el Artículo 72.

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

Artículo 85. El ejidatario o comunero perderá sus derechos sobre la unidad de dotación, y, en general los que tenga como miembro de un núcleo de población ejidal o comunal, a excepción de los adquiridos sobre el solar que le hubiere sido adjudicado en la zona de urbanización, cuando:

I.- No trabaje la tierra personalmente o con su familia, durante dos años consecutivos o más, o deje de realizar por igual lapso los trabajos que le corresponda, cuando se haya determinado la explotación colectiva, salvo en los casos permitidos por la ley;

I. Hubiere adquirido los derechos ejidales por sucesión y no cumpla durante un año con las obligaciones económicas a que quedó comprometido para el sostenimiento de la mujer e hijos menores de dieciséis años o con incapacidad total permanente que dependían del ejidatario fallecido; En estos casos, la nueva adjudicación se hará siguiendo el orden de sucesión del anterior titular, autor de la herencia;

II. Destine los bienes ejidales a fines ilícitos;

III. Acapare la posesión o el beneficio de otras unidades de dotación o superficies de uso común, en ejidos y comunidades ya constituidos;

IV. Enajene, realice, permita, tolere o autorice la venta total o parcial de su unidad de dotación o de superficies de uso común o la dé en arrendamiento o en aparcería o en cualquier otra forma

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

ilegal de ocupación a miembros del propio ejido o a terceros, excepto en los casos previstos por el Artículo 76, y

V. Sea condenado por sembrar o permitir que se siembre en su parcela o bienes de uso común, ejidales o comunales, marihuana, amapola o cualquier otro estupefaciente.

Artículo 86. Al decretarse en contra de un ejidatario la pérdida de una unidad de dotación, ésta deberá adjudicarse a quien legalmente aparezca como su heredero, quedando por tanto destinada dicha unidad de sostenimiento del grupo familiar que económicamente dependía del campesino sancionado; salvo lo dispuesto en la fracción II del Artículo anterior.

Artículo 87. La suspensión de los derechos de un ejidatario o comunero podrá decretarse cuando durante un año deje de cultivar la tierra o de ejecutar los trabajos de índole comunal o aquellos que le correspondan dentro de una explotación colectiva, sin motivo justificado. También procede la suspensión respecto del ejidatario o comunero contra quien se haya dictado auto de formal prisión por sembrar o permitir que se siembre en su parcela, marihuana, amapola o cualquier otro estupefaciente. La sanción será aplicada previa comprobación plena de las causas antes indicadas por la Comisión Agraria Mixta, y abarcará, según el caso, un ciclo agrícola o un año.

En estos casos, la unidad de dotación se adjudicará provisionalmente, por el tiempo que debe durar la sanción, al heredero legítimo del ejidatario.

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

Artículo 88. La asamblea general podrá imponer sanciones económicas dentro de los límites señalados en el reglamento interior del ejido, a sus miembros que durante dos años consecutivos o más sin causa justificada:

I. No inviertan el crédito precisamente en las labores para las que se solicitó y concedió si se obtuvo por conducto del ejido;

II. No trabajen la unidad de dotación con los cultivos establecidos en el plan general de trabajos aprobados por la asamblea general si a ello se hubieren obligado en lo personal, y

III. No comercialicen su producción agropecuaria por conducto del ejido, si a través de éste obtuvieron el crédito.

Artículo 89. La suspensión o privación de los derechos de un ejidatario o comunero sólo podrá decretarse por resolución de la Comisión Agraria Mixta. En caso de inconformidad con la privación, se estará a lo dispuesto por el Artículo 432 de esta ley.

BIENES EJIDALES, DISTINCIÓN DE LOS, PARA EFECTOS DE SU EMBARGABILIDAD. El artículo 157 del Código Fiscal de la Federación, en su fracción XII, dispone de manera genérica que los ejidos quedan exceptuados de embargo; por su parte, la Ley Agraria que regula la figura jurídica del ejido, establece distinciones sustanciales en cuanto al tratamiento de los diversos tipos de asentamientos que de hecho o de derecho lo conforman; así, en sus artículos 64 y 74 señala como inembargables las tierras ejidales destinadas a asentamientos humanos y también las de uso común, lo que significa que sólo determinado tipo de tierra ejidal tiene

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

carácter de inembargable. De lo anterior se concluye que no todas las tierras propiedad del ejido están sujetas al régimen ejidal con la calidad de inembargables, pues tal característica sólo es aplicable de manera limitativa en las tierras en comento. Por tanto, si no se demuestra que el inmueble embargado es parte de las tierras destinadas a asentamientos humanos o al uso común de los habitantes del ejido, y tampoco se acredita que forme parte del fondo legal del mismo, ni que se hubiera solicitado y obtenido su incorporación al régimen ejidal en términos del artículo 92 de la ley de la materia, entonces el inmueble no resulta susceptible del privilegio de inembargabilidad a que se refiere la ley fiscal.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL OCTAVO CIRCUITO.
Revisión fiscal 149/2001. Administrador Local Jurídico de Torreón, Coahuila.
9 de agosto de

2001. Unanimidad de votos. Ponente: Jesús R. Sandoval Pinzón.
Secretaria: María Enriqueta Fernández Haggar

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

CONCLUSIONES

En necesario señalar que el municipio es, sin duda, el de situación económica más precaria, la entidad política que en forma directa satisface las necesidades esenciales de la población, principalmente a través de la prestación de diversos servicios públicos. Esta situación se debe a que el municipio tiene la imposibilidad de establecer por sí mismo sus tributos ya que los tributos municipales son establecidos por las legislaturas estatales y el municipio, ya que ellos tienen la libre administración de su hacienda pudiendo solamente sugerir a las legislaturas estatales los tributos que consideren necesarios y convenientes, de ahí la necesidad de regular el cobro del impuesto predial al los a los avecindados, propietarios, de los solares de la zona de urbanización y poseedores de terrenos que comprendían el régimen ejidal en el municipio de Celaya, Guanajuato, por ser dotados de servicios públicos costando recursos económicos que paga el estado.

Ahora bien, si como concepto de ejido tenemos que puede definirse como una sociedad de interés social, con personalidad jurídica y patrimonio propio, integrado por el conjunto de tierras, aguas y bosques y, en general, por todos los recursos naturales que lo constituyen. Su finalidad es el mejoramiento de la vida campesina mediante el uso y la explotación lícita, integral y respetuosa del medio ambiente y de las tierras de su propiedad que hubieren sido entregadas por dotación o se hayan adquirido mediante cualquier otro título, siendo que al no cumplir con la finalidad antes descrita por cambiar el atributo jurídico del ejido, teniendo y solicitando servicios públicos causando un deterioro al erario público, lo justo es que cumpla con el pago del impuesto predial de ese modo los servicios proporcionados se dotaran sin causar perjuicio económico al patrimonio municipal.

Es de suma importancia conocer el origen de la creación o formación de los asentamientos humanos, los cuales tiene su origen en alguno de los siguientes antecedentes:

- 1.- Acasillados (de la época de las haciendas)
Entendiéndose esto como el peón que vivía permanentemente con su familia en los límites de los cascos de las haciendas, a través de los años se formaron grupos de población atendiendo a esta costumbre social.
- 2.- Comunidades Rurales (origen ejidal y áreas de uso común.)
Son áreas reservadas por la Asamblea Ejidal.
- 3.- A través de la Ley de Fraccionamientos

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

Formados por vendedores y/o asociaciones civiles que no siguen los lineamientos y disposiciones normativas o que no concluyen sus trámites ante las dependencias u órganos de gobierno.

4.- Los que nacen desde su origen por ventas de terrenos sin permiso (Irregulares)

Del mismo modo los asentamientos se desarrollan por diferentes situaciones siendo las más comunes las siguientes:

1.- Por no ser sujeto de crédito (el 40% de la población se encuentra en el autoempleo y subempleo. Fuente INEGI).

2.- Por “especulación familiar” (patrimonio para los hijos).

3.- Por forma de vida (no aceptan programas de vivienda de Gubernamentales o privados por tener espacios superficie reducidos).

4.- Por necesidad (entrega inmediata y ocupación).

5.- Por evitar trámites administrativos.

6.- Por ubicación geográfica (arraigo territorial).

Entendiendo lo anterior, existen diversos organismos gubernamentales que tienen como principal objeto el regularizar dichos asentamientos, en el Municipio de Celaya, Gto; existe como órgano principal a La Comisión Municipal para la Regularización de los Asentamientos Humanos, permite que esta sea: Promotora y Facilitadora del Ordenamiento Urbano, encargándose de diagnosticar, analizar y generar programas y acciones que ayuden a regularizar los asentamientos humanos irregulares que se generen en cada Municipio. Igualmente las comisiones son gestoras de los diversos apoyos que ofrece el Gobierno del Estado y la Federación.

Dependencias Municipales y Estatales Participantes Titulares de:

- Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento.
- Secretaría del H. Ayuntamiento.
- Jurídico
- Dirección de Desarrollo Social (DIDESO).
- Dirección de Desarrollo Rural.
- Dirección de Desarrollo Urbano (D.U.).
- Dirección de Catastro y predial.
- Junta de Agua Potable y Alcantarillado para el Municipio.
- Fideicomiso Desarrollo de Vivienda (en caso de existir).(IMUVI).

Dicha Comisión tiene las siguientes atribuciones:

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

- 1.- Elaborar diagnóstico de las condiciones que presentan los Asentamientos Humanos Irregulares y presentar un Programa de Actividades en el corto, mediano y largo plazo.
- 2.- Analizar y dictaminar lo que procede en cada Asentamiento Irregular que forme parte del Programa.
- 3.- Orientar y asesorar a los Comités de Colonos o Asociaciones Civiles para que se involucren en el proceso de regularización.
- 4.- Integrar, revisar y validar los expedientes de los Asentamientos que se determinen para el proceso de Regularización.
- 5.- Proponer y promover modificaciones y adecuaciones a Reglamentos y Leyes competentes para simplificar, facilitar y conducir la creación de fraccionamientos regulares.
- 6.- Enviar los expedientes a la aprobación del H. Ayuntamiento.
- 7.- Enviar los expedientes a la CIVIPA para análisis y aprobación de la Regularización.
- 8.- Instalar módulos de recepción de documentos de los colonos para la escrituración individual.
- 9.- Promover la firma y entrega de Escrituras por parte de las autoridades.

Beneficios derivados de las Comisiones Municipales de Regularización.

Financieramente:

- 1.- Las Haciendas Municipales se ven fortalecidas al incorporar a un mayor de número contribuyentes dentro de sus padrones fiscales, teniendo mayor capacidad de recaudación del Impuesto Predial;
- 2.- Los ingresos indirectos Federales y Estatales se incrementarán a los Municipios, por el criterio utilizado en su reparto en base a ingresos por Agua Potable y Predial;
- 3.- Los colonos beneficiados con una escritura, podrán tener acceso a préstamos para construcción, así como créditos hipotecarios con Instituciones Financieras.

Urbanísticos.

EL COSTO DEL IMPUESTO PREDIAL POR PARTE DEL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO, A LOS AVECINDADOS, PROPIETARIOS, DE LOS SOLARES DE LA ZONA DE URBANIZACIÓN Y POSEEDORES DE TERRENOS QUE COPREDIAN EL RÉGIMEN EJIDAL EN EL MUNICIPIO DE CELAYA GUANAJUATO.

- 1.- Se ordena la traza, mejorando los asentamientos humanos asegurando la funcionalidad de sus vialidades;
- 2.-Podrán incorporarse al desarrollo urbano mediante la coparticipación ciudadana en la introducción de los servicios públicos mejorando la imagen;
- 3.- Los Municipios se beneficiaran al escriturar a su favor las áreas de equipamiento urbano y vialidades.
- 4.- Podrán otorgar la Autoridad Municipal permisos de construcción de las viviendas.

Sociales.

- 1.- Los colonos tienen seguridad en la tenencia de la tierra al otorgarles una escritura pública que va a constituir su patrimonio familiar a un costo aproximado, a la fecha, de \$ 1,000.00 de honorarios notariales;
- 2.-Con la asesoría y capacitación que se brinde a través de las Comisiones Municipales se evitará que pseudo-líderes desinformen, manipulen y roben a los habitantes de las colonias populares.
- 3.-Participación ciudadana de manera organizada en comités para la solución de sus problemas;
- 4.-Se atiende la regularización del mercado clandestino de los inmuebles y se trata de erradicar la marginación social;
- 5.- Disminuyen los problemas de explotación e inseguridad jurídica sobre su lote en que viven los colonos que han venido poseyéndolo en forma pública, pacífica, continua y de buena fe.
- 6.-Se garantiza su derecho no solo a una vivienda digna y decorosa si no a una mejor calidad de vida.

De acuerdo a la información obtenida por parte de la Dirección General de Desarrollo Urbano, el Municipio de Celaya, Gto.

BIBLIOGRAFÍA.

1. ACOSTA ROMERO MIGUEL. DERECHO ADMINISTRATIVO. Ed. PORRUA. MÉXICO. 1998. p.p. 258.
2. ALCALA-ZAMORA Y CASTILLO, NICETO, PANORAMA DEL DERECHO MEXICANO. SÍNTESIS DEL DERECHO PROCESAL, UNAM, México 1966. p.p. 184
3. BURGOA ORIHUELA IGNACIO. DERECHO CONSTITUCIONAL. 7ª. ed. Ed. Porrúa, S.A., México, 1989. p.p. 1058.
4. CHÁVEZ PADRÓN, MARTHA. EL DERECHO AGRARIO EN MÉXICO. PORRÚA. 11ª ed. MÉXICO. 1997. p.p.498
5. DE PINA RAFAEL Y CASTILLO LARRAÑAGA JOSE, INSTITUCIONES DE DERECHO PROCESAL CIVIL, Ed. Porrúa, 13ª ed., México 1979. p.p. 298
6. DE PINA VARA RAFAEL, Y DE PINA RAFAEL. DICCIONARIO DE DERECHO, 20ª. ed. ED. PORRÚA, México 1994, p.p. 478.
7. DICCIONARIO JURÍDICO MEXICANO DEL INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURIDICAS DE LA UNAM. p.p. 110.
8. GARCIA GOYENA FRANCISCO y AGUIRRRE JOAQUÍN FEBRERO O LIBRERÍA DE JUECES, ABOGADOS Y ESCRIBANOS, Ed. Imprenta y Librería de Gaspar y Roig, Madrid 1852. p.p. 323.
9. MARTÍNEZ MORALES RAFAEL. DERECHO ADMINISTRATIVO 1ER. Y 2DO. CURSO. Ed. OXFORD, MEXICO.2002. p.p. 339.
10. PÉREZ LEÓN ENRIQUE. NOTAS DE DERECHO CONSTITUCIONAL ADMINISTRATIVO. ED. PORRÚA. MÉXICO. 1993. p.p. 223.
11. SANCHEZ BRINGAS ENRIQUE. DERECHO CONSTITUCIONAL. Ed. PORRUA. MEXICO. 2002. p.p. 791.
12. SOTOMAYOR GARZA, JESÚS G. EL NUEVO DERECHO AGRARIO EN MÉXICO. PORRÚA, SEGUNDA EDICIÓN. MÉXICO. 2001. p.p.270.