



LV
LEGISLATURA
QUERÉTARO

Asunto: Se presenta iniciativa

Santiago de Querétaro, Qro; Agosto de 2011

**QUINCUAGÉSIMA SEXTA LEGISLATURA
DEL ESTADO DE QUERÉTARO
PRESENTE.**

Dip. Hiram Rubio García, Dip. Fabián Pineda Morales en uso de las facultades que nos confieren los artículos 17 y 18 de la Constitución Política del Estado de Querétaro, formulamos, ante esta Honorable Representación Popular, la **"INICIATIVA DE LEY QUE REFORMA, ADICIONA Y DEROGA DIVERSOS ARTÍCULOS DE LA LEY DE HACIENDA DE LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO"**, en términos de la siguiente."

CONSIDERANDO:

- 1.- Que es deber del Estado otorgar al ciudadano garantías que le permitan el pago seguro y oportuno de sus contribuciones de tal manera que faciliten la recaudación en beneficio de las finanzas públicas, especialmente las Municipales por ser éstas entidades las que más cercanía tienen con la población, asegurando cumplir con los planes y programas que permitan cumplir un desarrollo sustentable.
- 2.- Que una sana recaudación debe sustentarse en criterios que garanticen un trato equitativo al contribuyente y faciliten el pago de los impuestos ya que los ingresos obtenidos redundarán en obras, servicios y acciones que resuelvan los requerimientos que la sociedad en general demanda.
- 3.- Que conforme al Artículo 14 de la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro, la Hacienda Municipal se conforma por los impuestos, derechos, productos, aprovechamientos e ingresos extraordinarios que procedan de conformidad a la Ley de Ingresos de cada Municipio.
- 4.- Que por su monto e importancia para la Hacienda Municipal, cabe destacar el Impuesto de Traslado de Dominio que conforme al Artículo 59 del citado Ordenamiento deben pagar las personas físicas o morales que adquieran inmuebles que consistan en el suelo o el suelo y las construcciones adheridas a él, ubicados en el territorio del Estado de Querétaro.



- 5.- Que ante el cúmulo de operaciones traslativas de dominio que se realizan en el Estado de Querétaro, es necesario modernizar los procedimientos para su recaudación, así como proporcionar mayor seguridad jurídica y fiscal al contribuyente.
- 6.- Que la modernización de los sistemas catastrales implica una mayor responsabilidad para que las gestiones relativas a su modificación por razón del cambio de propietario, se cumplan en los menores tiempos posibles en beneficio de los ciudadanos que se ven en la necesidad de realizar tales gestiones.
- 7.- Que el Estado de Querétaro, cuenta con Peritos Autorizados en Materia de Valuación, lo que certifica su capacidad, honestidad y buen desempeño para atribuirles la determinación de uno de los valores que sirven de base para el pago del Impuesto de Traslado de Dominio.
- 8.- Que los criterios de valuación que sirven de base para la valuación catastral, reconocen técnicas diferentes a las de la valuación comercial, lo que en muchos casos provoca paradojas y contradicciones entre ambos valores.
- 9.- Que en atención a ello se proponen modificaciones en el Ley General de Hacienda de los Municipios, con referencia fundamental al procedimiento de pago del Impuesto de Traslado de Dominio, que permiten darle mayor agilidad, claridad y transparencia, garantizando en su caso, las responsabilidades por conductas indebidas de los auxiliares del fisco.
- 10.- Que al afecto se modifica la fracción VI del Artículo 30 insertando la letra "o" que es disyuntiva, en lugar de la letra "y" que es conjuntiva. Ya que la redacción actual produce la confusión si el Notario debe cerciorarse que el inmueble se encuentra al corriente del pago del Impuesto Predial con uno o dos documentos. Con la propuesta, se aclara que puede cerciorarse con cualquiera de ellos.
- 11.- Que virtud de que el texto actual se refiere como generalidad a "inmuebles", lo que produce la interpretación que la figura corresponde también a predio baldío, se modifican los Artículos 60 y 61 delimitando con la palabra "vivienda", cuales son los inmuebles que tienen el beneficio de la deducción que previenen dichos, ya que debe recordarse que desde sus inicios, estas disposiciones fueron el resultado de los programas de impulso la adquisición de casas habitación de interés social o popular, a favor de amplios sectores de nuestra sociedad.
- 12.- Que correlacionado a lo anterior, se modifica igualmente el texto de la fracción X del Artículo 63 delimitando que no se trata de cualquier adquisición de inmuebles por vía sucesoria sino que únicamente el beneficio se concede a las personas que hubieren sido designadas en los testamentos relativos a vivienda conceptuada de interés social o popular, que establece actualmente el Artículo 1477 del Código Civil del Estado de Querétaro. Máxime si el Artículo 936 Fracción VI del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Querétaro, estipula que la adjudicación hereditario proveniente de dicha modalidad, no causará derecho alguno a favor del fisco estatal o municipal.



13.- Que para evitar las múltiples contradicciones que se han presentado y dar mayor certeza al cálculo del Impuesto de Traslado de Dominio, se modifica el Artículo 65 para utilizar solamente dos valores como base del mismo: el valor de operación – esto es el valor de la contraprestación efectivamente pagada – y el valor que ahora se denomina “fiscal” y que se obtendrá del avalúo realizado por determinado por el avalúo practicado por perito valuador autorizado por el Poder Ejecutivo del Estado. En el mismo tenor y para igualarlo a las recientes modificaciones del Código Fiscal de la Federación, se amplía el plazo de vigencia del avalúo de seis meses a un año.

14.- Que no obstante lo anterior, quedan evidentes las facultades de revisión de la Autoridad Fiscal y si resultaren diferencias o accesorios, estos quedarán a cargo de quien realizó materialmente la conducta indebida, relevando responsabilidad a los demás actores de la conducta tributaria.

15.- Que congruente con ello, se modifica el Artículo 70 aclarando la responsabilidad de los peritos valuadores autorizados por el Ejecutivo del Estado respecto de la forma y contenido de los avalúos; responsabilidad ésta que ya existía pero que no se definía claramente.

16.- Que se modifica el Artículo 72, por lo que para garantizar la congruencia del avalúo fiscal la Dirección de Catastro del Estado o de los municipios, tendrá un año – misma duración de la vigencia del avalúo – para revisar el contenido y valor del avalúo fiscal. En consecuencia, se deroga el Artículo 73 por resultar innecesario conforme al nuevo sistema. En el mismo entendido, se deroga el último párrafo del artículo 74, ya que la responsabilidad conviene al autor del avalúo fiscal.

17.- Que para hacer congruente la disposición con la teoría dogmática jurídica registral, se modifica la fracción VI del artículo 75, eliminando la palabra “Comercio”, ya que de los que se trata es exclusivamente propiedad y dado que lo que Registro local no inscribe actos de comercio.

18.- Que se modifica el Artículo 76, reordenando el texto en sus diversas fracciones para hacerlo congruente con el primer párrafo o proemio de la disposición y eliminando las fracciones que ya resultan innecesarias según en el nuevo procedimiento.

19.- Que para dar seguridad jurídica y fiscal al contribuyente, se persigue que todos los pagos sean definitivos, por lo que se deroga el Artículo 77 de la Ley, eliminando el pago provisional.

20.- Que se modifica el Artículo 78, eliminando los pagos provisionales, pero dejando a salvo las facultades de revisión de la autoridad fiscal, durante el mismo plazo, donde el Notario será responsable de las diferencias y sus accesorios si existen discrepancias en el aviso propiamente dicho o de éste con la documentación presentada, siempre y cuando, el primero la haya conocido y que debió haber servido de base para calcular el Impuesto. En consecuencia, se derogan todos los párrafos que actualmente regulan el sistema de pagos provisionales.



QUERÉTARO
PODER LEGISLATIVO

LV
LEGISLATURA
QUERÉTARO

21.- Que se modifica el Artículo 79 para hacerlo congruente a la eliminación de los pagos provisionales, quedando expeditas las obligaciones de los Notarios, respecto al pago y a la manifestación del cambio de propietario.

22.- Que con las modificaciones propuestas queda simplificado el procedimiento administrativo para el Pago de Traslado de Dominio, pues la obligación se cumplirá con el pago definitivo, según el cálculo que se realice con bases evidentes para el Notario – valor de operación o valor de avalúo fiscal, el que resulte mayor – desde el momento en que se realiza la escritura y la presentación del aviso cambio de propietario sin necesidad de aprobación alguna, lo que reducirá notablemente el tiempo para la expedición del testimonio y su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, lo que redundará en seguridad jurídica para los adquirentes. No obstante queda garantizado el interés fiscal en tanto la posibilidad de revisiones aleatorias, para el Catastro y la autoridad fiscal, se encuentra habilitada durante un año.

INICIATIVA DE LEY QUE REFORMA, ADICIONA Y DEROGA DIVERSOS ARTÍCULOS DE LA LEY DE HACIENDA DE LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO.

Artículo 30. Son responsables solidarios de este impuesto:

I. a la V...

VI. Los notarios públicos que autoricen en definitiva escrituras que contengan actos traslativos de dominio de predios, cuando no **obtenzan el recibo o constancia de pago del impuesto predial a la fecha del bimestre en que se realizó el acto.**

VII. a la XI. ...

Artículo 60. En las operaciones de traslado de dominio y otras operaciones inmobiliarias contempladas en esta Ley, se concederá una deducción de 15 VSMGZ elevada al año, en la base de los impuestos de las viviendas de interés social y popular, únicamente cuando se trate de la primera adquisición de las mismas.

A efecto de ...

Artículo 61. Para los efectos de esta Ley, se considera vivienda de interés social aquella cuyo valor total no exceda de 20 VSMGZ elevado al año y por vivienda de interés popular aquella cuyo valor total no exceda de 30 VSMGZ elevado al año.



Artículo 63. No se causa ...

I. a la IX. ...

X. En la transmisión hereditaria que se realice a favor del o de los beneficiarios designados en el testamento sobre la vivienda de interés social o popular.

Artículo 65. Será base gravable de este impuesto, el valor mayor que resulte entre el valor de operación y el valor **comercial** del inmueble a la fecha de operación, este último determinado por el avalúo **fiscal** practicado por perito valuador autorizado por el Poder Ejecutivo del Estado, el cual tendrá vigencia de **un año** o, en tratándose de la primera enajenación de parcelas sobre las que se hubiere adoptado el dominio pleno, por el avalúo practicado en los términos de la Ley Agraria.

Cuando no se pacte precio o monto de la operación, el impuesto se calculará tomando en cuenta el valor **comercial**, conforme al párrafo anterior.

En la adquisición...

Para la adquisición...

Artículo 66. Las autoridades fiscales estarán facultadas para practicar, ordenar o tomar en cuenta el avalúo del inmueble referido a la fecha de adquisición y cuando el valor que resulte de dicho avalúo exceda de la base gravable en los términos del artículo anterior, ésta no se tomará en cuenta y el impuesto se calculará sobre el valor del nuevo avalúo, determinándose las diferencias y los accesorios del impuesto que resulten, los cuales serán siempre a cargo del perito valuador que efectuó el avalúo a que se refiere el artículo anterior.

Cuando del avalúo practicado, ordenado o tomado en consideración por la dependencia encargada de las finanzas públicas municipales, resulte liquidación por diferencias de impuesto, los Notarios y las partes no serán responsables solidarios por las mismas.

Artículo 70. Para lo señalado en este Capítulo, los peritos valuadores deberán estar autorizados por el Poder Ejecutivo del Estado, en los términos de la ley de la materia y en su caso otorgarán las garantías que para tal efecto éste les requiera.

Los peritos así autorizados serán los únicos responsables de la forma y contenido de los avalúos, así como de las diferencias del impuesto omitido y sus accesorios, sin perjuicio de la aplicación de las sanciones por las demás infracciones en que incurran.

Artículo 72. La Dirección de Catastro del Estado o de los municipios dispondrá del plazo de **un año** después de haberse **presentado el aviso del acto traslativo de dominio**, para revisar el contenido y valor expresados en el avalúo fiscal. De no resolver lo conducente dentro del plazo señalado, se tendrá por autorizado el valor expresado.



QUERÉTARO
PODER LEGISLATIVO

LV
LEGISLATURA
QUERÉTARO

Artículo 73. Derogado.

Artículo 74. En las adquisiciones que se hagan constar en escritura pública, así como en las ratificaciones de cualquier acto o contrato que implique traslación de dominio, los notarios, jueces y demás fedatarios que por disposición legal tengan funciones notariales, calcularán el impuesto bajo su responsabilidad y lo enterarán mediante declaración en la oficina autorizada que corresponda al de la ubicación del inmueble de que se trate; sin este requisito, no se podrá autorizar definitivamente la escritura o acta respectiva. En los demás casos, los contribuyentes pagarán el impuesto mediante declaración ante la oficina autorizada que corresponda al de la ubicación del inmueble de que se trate. Se presentará declaración por todas las adquisiciones aún cuando no haya impuesto por enterar.

Los notarios no estarán obligados a enterar el impuesto sobre Traslado de Dominio cuando no haya sido expensado a éstos por alguna de las partes o cuando consignen en escrituras públicas operaciones por las que ya se hubiera pagado el citado impuesto y acompañen a su declaración copia del recibo con el que se efectuó dicho pago.

El enajenante y el adquirente responden solidariamente del impuesto que se deba pagar.

Artículo 75. Los causantes de...

I. a la V. ...

VI. Antecedentes de propiedad o de posesión del inmueble en el Registro Público de la Propiedad;

VII. a la IX. ...

Las personas físicas...

En caso de...

Artículo 76. Las declaraciones deberán ser presentadas electrónicamente o por escrito, firmadas conforme a las siguientes reglas:

I. Si el acto o contrato traslativo de dominio se hace constar en escritura pública, la declaración será firmada por el notario que la hubiera autorizado;

II. Cuando se trate de actos o contratos que se hagan constar en documentos privados, la declaración será firmada indistintamente por el adquirente, el enajenante o un Notario y se deberá acompañar de **la copia del contrato privado**;

III. En los casos de la adquisición de la propiedad como consecuencia de una resolución administrativa, judicial o de cualquier otra autoridad competente, el contribuyente firmará la declaración y acompañará copia certificada de la resolución respectiva, con la constancia, en su caso, de la fecha en que fue declarada firme.



QUERÉTARO
PODER LEGISLATIVO

LV
LEGISLATURA
QUERÉTARO

Las declaraciones a que se refiere este artículo deberán acompañarse del avalúo fiscal a que se refiere el Artículo 65, a excepción de los casos previstos en el Artículo 63 de la presente Ley. Así mismo, se les agregará el **recibo de pago de impuesto predial a la fecha de operación** y cualesquier otro gravamen fiscal derivados de los bienes inmuebles, expedido dentro de los seis meses anteriores a la fecha de presentación del aviso de traslado de dominio en las oficinas catastrales correspondientes; **o bien, se podrá exhibir constancia de no adeudo de impuesto predial, siempre y cuando el inmueble se encuentre al corriente dentro del plazo antes señalado.**

El personal de la dependencia encargada de las finanzas públicas no recibirá las declaraciones y demás documentos cuando no cumplan los requisitos señalados en el presente artículo y en el artículo anterior de este ordenamiento.

Artículo 77. Derogado.

Artículo 78. Cuando las declaraciones sean formuladas por un notario, en virtud de haberse realizado ante su fe el acto o contrato traslativo de dominio, la dependencia encargada de las finanzas públicas, en ejercicio de su facultad de comprobación, solamente podrá requerir copia de los documentos a que se refiere el instrumento público y que sirvieron de base para la determinación del Impuesto, con la consecuencia de que una vez exhibidos, se tendrá por empadronado el trámite correspondiente.

En todo caso dicha autoridad tendrá un plazo de un año contado a partir de la fecha de presentación del aviso de traslado de dominio correspondiente para comprobar lo declarado y sólo en caso de que existan discrepancias el notario será responsable de las diferencias generadas y sus accesorios.

Artículo 79. Los notarios no autorizarán definitivamente ninguna escritura en donde consten los actos o contratos traslativos de dominio, respecto de los que no se haya efectuado el pago del Impuesto Sobre Traslado de Dominio, así como manifestado el cambio de propietario ante las oficinas catastrales correspondientes.

La omisión a...

Artículo 81. Los encargados del Registro Público de la Propiedad no inscribirán los actos jurídicos a que se refieren los artículos anteriores, sin que se les compruebe haber realizado el pago del impuesto de traslación de dominio.

Con la finalidad de comprobar dicho pago, podrá presentarse constancia de no adeudo del Impuesto Sobre Traslado de Dominio o el recibo de pago del mismo impuesto, emitidos por la dependencia encargada de las finanzas públicas municipales.



QUERÉTARO
PODER LEGISLATIVO

LV
LEGISLATURA
QUERÉTARO

TRANSITORIOS

Artículo Primero. La presente Ley entrará en vigor a partir de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "La Sombra de Arteaga".

Artículo Segundo. Se derogan todas aquellas disposiciones de igual o menor jerarquía que se opongan a esta Ley.

Artículo Tercero. Las escrituras que se hubiesen presentado a las tesorerías y oficinas catastrales con anterioridad a la vigencia de esta Ley, se tramitarán en la forma y términos aplicables al momento de su presentación.

Artículo Cuarto. Los trámites de actos traslativos de dominio ingresados a las Tesorerías Municipales antes del 03 de diciembre del 2008, y que a la fecha de la entrada en vigor de la presente Ley, se encuentren pendientes de empadronar, podrán ser liberados, siempre y cuando se tenga registro que de los mismos se haya efectuado el pago provisional del Impuesto Sobre Traslado de Dominio, y en su caso, cualquier otro impuesto derivado de la propiedad inmobiliaria, así como se hubiere registrado el cambio de propietario ante las oficinas catastrales correspondientes.

ATENTAMENTE
LVI LEGISLATURA DEL ESTADO DE QUERETARO


Dip. Hiram Rubio García


Dip. Fabián Pineda Morales