

LA QUINCUAGÉSIMA TERCERA LEGISLATURA DEL ESTADO DE QUERÉTARO, EN EJERCICIO DE LAS FACULTADES QUE LE CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 40 Y 41 FRACCIONES II Y XXXI DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUERÉTARO ARTEAGA, Y

CONSIDERANDO

Que ha sido inquietud y compromiso de la Quincuagésima Tercera Legislatura del Estado de Querétaro, realizar el análisis y estudio de las leyes fiscales vigentes, entre ellas, la Ley del Impuesto Predial, derivado de ello, se determinó incluir este ordenamiento en el llamado "Paquete Hacendario", proyecto legislativo que tiene por objetivo actualizar y dar sinergia a las normas jurídicas en materia fiscal del Estado.

Que el impuesto predial es uno de los principales ingresos propios de los Municipios, por lo que resulta imperante contar con una Ley actual que establezca claramente un marco legal que permita su determinación, pago y recaudación.

Que el artículo quinto transitorio de la décima reforma constitucional al artículo 115 establece: "Antes del inicio del ejercicio fiscal de 2002, las Legislaturas de los estados, en coordinación con los municipios respectivos, adoptarán las medidas conducentes a fin de que los valores unitarios de suelo que sirven de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria sean equiparables a los valores de mercado de dicha propiedad y procederán, en su caso, a realizar las adecuaciones correspondientes a las tasas aplicables para el cobro de las mencionadas contribuciones, a fin de garantizar su apego a los principios de proporcionalidad y equidad".

Que derivado de lo anterior los Municipios, tienen la obligación de aplicar las tablas de valores unitarios de suelo equiparadas con los valores comerciales al 100%, porque de no hacerlo estarían violentando el precepto mencionado en el párrafo anterior, haciéndose acreedores a sanciones.

Que los Legisladores, concientes de los impactos económicos en la población, contemplaron en un Artículo Transitorio que si la aplicación de los artículos 16 y 24 del presente Dictamen dan como resultado el pago por este impuesto superior al 20% con respecto al pago realizado por el año 2002, se dispone se pague en los años 2003, 2004 y 2005 únicamente lo correspondiente a un incremento de un 20% con relación al pago del año anterior.

Que en el marco del fortalecimiento municipal, y con el objeto de incrementar los recursos económicos propios de los gobiernos municipales, se hace cada vez más necesario allegarse de éstos para la mejor presentación de los servicios públicos.

Que a partir del 1° de enero de 1987 entró en vigor la Ley del Impuesto Predial, misma que estableció como contribución a favor de los municipios del Estado, un impuesto del mismo nombre, el cual se percibe respecto de los predios ubicados en sus respectivos territorios.

Que la modernización del régimen administrativo de los Municipios es necesaria y prioritaria, por lo que para el mejor manejo de sus asuntos financieros y tributarios, así como para facilitar a los contribuyentes el cumplimiento de sus obligaciones y a la exacta observancia de la Ley del Impuesto Predial, es necesario y conveniente actualizar y adecuar la Ley mencionada.

Que se propone una nueva Ley del Impuesto Predial considerando que la Dirección de Catastro de Gobierno del Estado es la oficina que tiene por objeto registrar los datos que permitan el conocimiento de las características cualitativas y cuantitativas de los bienes inmuebles, a efecto de obtener elementos que permitan determinar el valor catastral mediante la elaboración y conservación de los registros relativos a la identificación y valuación de los bienes inmuebles ubicados en el territorio del Estado.

Que se propone incluir en la Ley, un marco legal que permita el desahogo de múltiples solicitudes de los juzgados en donde se requiere a las dependencias encargadas de las finanzas públicas municipales, informen el domicilio fiscal de personas cuyos predios son baldíos y no cuentan con dicho domicilio, presentándose personas que informan que les ha sido aplicado a su predio la prescripción positiva, al haber presentado terceras personas pagos de impuesto predial de los predios de su propiedad.

Que otra de las modificaciones que se propone obedece a que a la fecha, el descuento por pago anual anticipado no se ha realizado a favor de los propietarios de predios baldíos que sean menores a 200 metros cuadrados, situación que debe definirse en las propuestas a incluirse dentro de las Iniciativas de Leyes de Ingresos de los Municipios del Estado.

Que los contribuyentes de la tercera edad que no cuentan con ningún tipo de pensión por haber trabajado por su cuenta o por no haber sido asegurados por sus patrones, expresan constantemente su inconformidad al conocer que los pensionados, jubilados y sus dependientes económicos gozan del descuento que mencionan la Ley.

Que otra de las finalidades de las reformas al artículo 115 constitucional, de conformidad con la exposición de motivos, fue la consistente en que únicamente los bienes del dominio público quedarán exentos de pago, por lo que se propone la adición en la Ley del Impuesto Predial.

Que por lo anteriormente expuesto y fundado la Quincuagésima Tercera Legislatura del Estado de Querétaro, expide la siguiente:

LEY DEL IMPUESTO PREDIAL DE LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE QUERÉTARO

CAPÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- La presente Ley es de observancia general en los Municipios del Estado y tiene por objeto establecer las bases para el cobro del impuesto predial.

Artículo 2.- Los Municipios percibirán el Ingreso generado por el Impuesto en los términos de esta Ley respecto de los predios ubicados dentro de su territorio.

Artículo 3.- Para los efectos de esta Ley se entiende por:

- I. Predio: el inmueble constituido por el suelo o por éste y las construcciones adheridas a él.
- II. Predio Urbano: el que se encuentre en alguno de los siguientes supuestos:
 - a) Se ubique dentro de los límites de un centro de población, de conformidad a la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano;
 - b) Cuenten como mínimo con dos servicios de infraestructura urbana;
 - c) Para los efectos de esta Ley, también se considera urbano, el predio que se ubique fuera de un centro de población, pero se destine a fines diversos de la explotación agropecuaria o forestal, tales como industrias, campos deportivos, fincas de recreo, hoteles y otros similares.
- III. Predio rústico: el predio que se ubique fuera del límite de un centro de población, de conformidad a la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano y que no se encuentre en ninguno de los supuestos de la fracción anterior;

- IV. Predio urbano edificado: el predio urbano que contenga construcciones permanentes provisionales o en proceso, independientemente de su régimen de propiedad, uso, tipología o estado, excepto que se trate de bardas perimetrales.
- V. Predio baldío: el predio urbano que carezca de construcciones o tenga únicamente bardas perimetrales;
- VI. Predio de fraccionamiento en proceso de ejecución: es el predio o fracción de él, constituido como fraccionamiento en los términos del Código Urbano del Estado de Querétaro, y cuya autorización provisional de venta de lotes o la definitiva de fraccionamiento ha sido publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado y que el propietario o copropietarios cuenten con el reconocimiento de causahabencia. Esta clasificación se conserva hasta que se haga entrega de las obras de urbanización al Municipio correspondiente en los términos del ordenamiento antes mencionado o se tenga más del sesenta por ciento de la superficie vendible enajenada;
- VII. Predio de reserva urbana: el predio que se encuentre fuera del límite de un centro de población y de conformidad a las disposiciones en materia de desarrollo urbano le corresponda un uso de suelo urbano o que la autoridad municipal competente le haya autorizado el uso de suelo urbano”.

Artículo 4.- Los Municipios podrán celebrar convenios con el Estado para que éste se haga cargo de alguna de las funciones relacionadas con la recaudación de éste Impuesto.

Artículo 5.- Para todos los efectos de este Impuesto, se tendrá como domicilio el último manifestado por el sujeto del Impuesto, o el propio predio si no se manifestó domicilio o si el manifestado se encuentra fuera del Municipio.

Artículo 6.- Ninguna persona física o moral, ni instituciones oficiales o privadas podrán ser exentas o subsidiadas, respecto a las contribuciones sobre la propiedad o posesión inmobiliaria a que se refiere esta Ley. Sólo los bienes de dominio público de la Federación, Estado o de los Municipios, estarán exentos de dichas contribuciones, 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.

Artículo 7.- En ningún caso el importe anual a pagar por concepto de este Impuesto será menor a la cantidad de un día de salario mínimo general vigente en la zona económica correspondiente.

ARTÍCULO 8. Quienes acrediten que son pensionados, jubilados o ser cónyuges de los mismos, pagarán una vez el salario mínimo general de la zona por concepto de impuesto predial, siempre y cuando cumplan con los siguientes requisitos:

- a) Manifestar por escrito y bajo protesta de decir verdad, que no reciben otro ingreso en dinero;
- b. Manifestar por escrito y bajo protesta de decir verdad que el inmueble objeto del impuesto es su única propiedad en el Estado o que lo tiene en usufructo y que no posee otras propiedades en el resto de la República.

Tratándose de la primera vez, quien pretenda obtener el beneficio de pagar un día de salario mínimo por concepto de impuesto predial, solicitará ante la autoridad municipal correspondiente, la tramitación de la constancia que el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, expedirá sin costo alguno.

c). Habitar dicho inmueble y por lo tanto no destinarlo al arrendamiento; y

d) Encontrarse al corriente en sus pagos por concepto de este impuesto.

Los pensionados, jubilados o cónyuges de los mismos, que cumplan con los requisitos anteriores y perciban más de tres salarios mínimos vigentes en la zona económica correspondiente, por día, pagarán el 50 por ciento del total del impuesto.

Las dependencias encargadas de las finanzas públicas municipales darán a conocer mediante publicación en estrados, el beneficio de esta disposición.

ARTÍCULO 9.- Quienes no reciban ingreso en dinero y así lo manifiesten bajo protesta de decir verdad, pagarán una vez el salario mínimo diario general del estado por concepto de impuesto predial, siempre que cumplan los requisitos a que se refieren los incisos b) al d) del artículo inmediato anterior y acrediten:

- a. Que son afiliados del Instituto Nacional de las Personas Adultas Mayores (INAPAM); ó
- b. Que tienen discapacidad física, con grado del 3 al 5 en la escala de valoración de la Cruz Roja.

Quienes estando en el supuesto de los incisos a) y b) anteriores inmediatos, perciban hasta tres salarios mínimos vigentes en la zona económica correspondiente por día y realicen dicho pago en el primer semestre del año, pagarán el 50 por ciento del total de este impuesto.

Las dependencias encargadas de las finanzas públicas municipales darán a conocer mediante publicación en estrados el beneficio de esta disposición.

ARTÍCULO 9 BIS.- Para incorporarse al padrón catastral, los predios regularizados mediante los Programas de Certificación de Derechos Ejidales (PROCEDE) o de la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT), pagarán sin exclusión de ningún tipo, una vez el salario mínimo diario general del Estado por concepto de impuesto predial, que incluye el ejercicio fiscal en curso, así como los anteriores que se adeuden, sin multas ni recargos en los términos de los artículos 22 y 23 de este ordenamiento, siempre y cuando realicen el pago de forma anualizada en el ejercicio fiscal que transcurre.

Una vez incorporados estos predios en el padrón catastral, se sujetarán a las disposiciones establecidas por la presente ley.

ARTICULO 9 TER.- Cuando se trate de bienes inmuebles destinados únicamente a casa habitación, ubicados en el perímetro de zonas declaradas monumentos históricos, cuyo mantenimiento, conservación o restauración se realice con recursos de los propietarios de dichos inmuebles, a solicitud, de éstos se otorgará un descuento no menor al 35% en el pago de este impuesto, debiendo aplicarse para ello los criterios generales que al efecto determine cada Ayuntamiento en su respectiva Ley de Ingresos.

Para gozar del beneficio, el contribuyente deberá estar al corriente de sus pagos del impuesto y contar con el dictamen técnico favorable que expida la Delegación del Instituto Nacional de Antropología e Historia en el Estado de Querétaro, mismo que habrá de ser actualizado por el contribuyente en forma anual y presentado ante la Tesorería Municipal para el ejercicio que corresponda.

CAPÍTULO SEGUNDO DEL OBJETO Y SUJETO

Artículo 10.- Es objeto del Impuesto Predial, la propiedad, la copropiedad, la propiedad en condominio, la copropiedad en condominio, la posesión y la coposesión de todo predio ubicado en el territorio del Estado.

Artículo 11.- La posesión y la coposesión de predios son objeto de este Impuesto en los siguientes casos:

- I. Cuando no se conozca o no exista propietario del predio.
- II. Cuando se tenga en virtud de concesión o autorización para la explotación, uso y goce del predio, otorgadas por la autoridad.
- III. Cuando se tengan en virtud de actos jurídicos por los que se otorguen certificados de participación inmobiliaria.
- IV. Cuando deriven de contrato de Promesa de compraventa o de compraventa con Reserva de Dominio, aún cuando el contrato haya sido celebrado bajo condición.
- V. Cuando deriven de constitución del usufructo.
- VI. Cuando se tengan por virtud de compraventa celebrada bajo condición.

Artículo 12.- Son sujetos del Impuesto:

- I. Los Titulares del derecho de propiedad y de propiedad en condominio.
- II. Los Titulares del derecho de copropiedad y de copropiedad en condominio, quienes serán considerados como un solo sujeto.
- III. Los poseedores y coposedores, en los casos a que se refiere el Artículo 11. En estos casos, los coposedores también serán considerados como un sólo sujeto.
- IV. El fideicomitente que conserve la posesión o el fiduciario, mientras éste último no transmita la propiedad en ejecución del fideicomiso.
- V. Los propietarios de las construcciones ubicadas en zonas urbanas ejidales.
- VI. Los propietarios de las construcciones ubicadas en fundos legales.
- VII. El adquirente, cuando no sea poseedor, en caso de compra-venta con reserva de dominio, mientras ésta subsista.
- VIII. El vendedor que no haya otorgado la posesión, en caso de compra-venta celebrada bajo condición mientras ésta no se realice.

Artículo 13.- Son responsables solidarios de este Impuesto:

- I. El fiduciario, cuando el fideicomitente sea el sujeto del Impuesto.
- II. El fideicomitente, cuando el fiduciario sea el sujeto del Impuesto.

- III. El promitente vendedor, mientras no se celebre la compra-venta definitiva y haya entregado la posesión.
- IV. El vendedor que se haya reservado el dominio, mientras la reserva subsista y haya entregado la posesión.
- V. El comprador que no sea poseedor, en casos de compra-venta celebrada bajo condición, mientras ésta no se realice.
- VI. Los Notarios Públicos que autoricen en definitiva escrituras que contengan actos traslativos de dominio de predios, cuando no obtengan la respectiva constancia de no adeudo del impuesto y, en su caso, el recibo de pago por el último bimestre si el acto se realiza dentro del plazo del pago.
- VII. Los servidores públicos que indebidamente expidan constancias de no adeudo del impuesto o que alteren o falsifiquen los datos del registro del predio, para efectos del pago del impuesto.
- VIII. El nudo propietario, en los casos de usufructo.
- IX. El propietario del suelo o el propietario de la construcción, respecto del generado por uno u otra respectivamente, cuando se trata de predios en los que el propietario del suelo sea distinto del de la construcción.
- X. Quines adquieran los derechos de propiedad o posesión mencionados en el Artículo 10, cuando el acto por el que lo adquieran, no se otorgue ante Notario Público.
- XI. Los copropietarios y coposeedores, ante el incumplimiento del representante común.

Artículo 14.- Se presume para los efectos de este Impuesto, salvo prueba en contrario, que el propietario del suelo lo es también de las construcciones.

Artículo 15.- En el caso de matrimonio celebrado bajo el régimen de Sociedad Conyugal, los predios que ingresen a ella se consideran para los efectos de esta Ley, como copropiedad de los cónyuges.

CAPÍTULO TERCERO **DE LA BASE Y LA TARIFA**

Artículo 16.- Las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones serán el factor para el cálculo de la base gravable de este impuesto, excepto en los casos previstos por el artículo 19.

Cuando entre el valor declarado por el contribuyente y el valor catastral exista una diferencia mayor al 10%, se estará a lo dispuesto por la fracción IV, del artículo 34 de esta Ley.

Artículo 17.- Para los efectos de la presente Ley se entenderá por valor catastral aquél que la dependencia encargada del catastro correspondiente determine a los inmuebles conforme a la Ley de la materia, y por valor comercial el que tuviera el predio en el supuesto de que fuera objeto de una libre operación onerosa y sea declarado por el contribuyente ante la autoridad municipal en los términos de la presente Ley.

ARTÍCULO 18.- En el caso de predios objeto de esta Ley, el valor comercial será presentado por el sujeto del impuesto, dentro de los meses de enero y febrero, mediante avalúo efectuado por perito valuador autorizado por la Ley o por la autoridad competente.

En caso de traslado de dominio, el valor considerado, será el que subsista para tal efecto.

En caso de que el contribuyente opte porque el avalúo sea practicado por perito valuador se observará lo siguiente:

- a) En el mes de enero de cada año, dará aviso a la autoridad competente sobre la opción, manifestando al valuador designado, en la inteligencia de que la práctica del avalúo es a su costa;
- b) El avalúo debe ser practicado a más tardar en el mes de Febrero, declarándose el valor resultante dentro del mismo plazo establecido para el pago del Impuesto por el primer bimestre.
- c) Si no se practicara el avalúo en el plazo establecido en el inciso anterior, se tendrá por no formulada la manifestación respectiva.

ARTÍCULO 19.- En caso de que el contribuyente no presente su avalúo autorizado dentro de los meses de enero y febrero, del ejercicio fiscal que corresponda, será base del impuesto el valor catastral.

Artículo 20.- Este impuesto se causa por cada bimestre en que las personas obligadas a su pago sean titulares de los derechos de propiedad o posesión que constituyen el objeto de este impuesto.

Artículo 21.- Para los efectos de esta Ley, el año de calendario se divide en los siguientes bimestres: 1°. Enero y Febrero; 2°. Marzo y Abril; 3°. Mayo y Junio; 4°. Julio y Agosto; 5°. Septiembre y Octubre; y 6°. Noviembre y Diciembre.

ARTÍCULO 22.- El pago del impuesto deberá hacerse por el contribuyente o por la persona que legalmente esté autorizada por él o por las autoridades correspondientes, en efectivo, en las oficinas recaudadoras municipales o en las que autorice la autoridad competente; o a través de medios electrónicos, en el caso de que sea autorizado por el encargado de las Finanzas Públicas Municipales. El pago se hará por bimestres vencidos, a más tardar el día 15 de los meses de Marzo, Mayo, Julio, Septiembre, Noviembre y Enero, salvo que durante dicho plazo se pretenda enajenar el predio o transmitir su posesión, caso en el cual se hará anticipadamente a más tardar en la fecha de enajenación o transmisión de la posesión.

Artículo 23.- El pago del impuesto podrá hacerse por anualidad, excepto los predios de fraccionamiento en proceso de ejecución, hasta el término del primer bimestre de cada año.

En los casos de fusión de predios, cuando se haya hecho el pago anual anticipado, respecto de todos los predios fusionados, no se cobrará diferencia alguna durante el resto del año de calendario en que ocurra la fusión. Cuando se haya hecho el pago anual anticipado de alguno de los predios fusionados y no de todos, el impuesto se seguirá pagando el resto del año, individualmente por cada uno de los restantes predios.

El pago del impuesto podrá hacerse por anualidad anticipada, durante el primer bimestre de cada año, en cuyo caso el contribuyente tendrá derecho a las siguientes reducciones:

- a) Del 20% sobre la cantidad total que le corresponda pagar, en caso de que el pago se efectúe en el mes de enero.
- b) Del 8% sobre la cantidad total que le corresponda pagar, en caso de que el pago se efectúe en el mes de febrero.

Se exceptúan de lo dispuesto en el presente Artículo los predios de fraccionamientos en proceso de ejecución.

El titular de los derechos de un inmueble baldío no será sujeto de este descuento, cuando así lo acuerde el Ayuntamiento correspondiente respecto de los siguientes casos: El predio exceda de 200 metros cuadrados o sea titular de más de un inmueble.

Artículo 24.- A la base del impuesto objeto de esta Ley se aplicará la tarifa anual que corresponda de acuerdo a las siguientes clasificaciones y criterios:

Tipo	Tarifa A (al millar)	Tarifa B (al millar)
Predio urbano edificado	1.0	1.6
Predio urbano baldío	1.5	8
Predio rústico	0.9	1.2
Predio de fraccionamiento en proceso de ejecución	1.0	1.6
Predio de reserva urbana		1.4
Predio de Producción Agrícola, con dominio pleno que provenga de ejido	Tarifa	Unica 0.2

Los Municipios acordarán cuál de las dos tarifas se aplicará para cada año, incorporándolo en su respectiva Iniciativa de Ley de Ingresos debiendo estar dentro de los parámetros establecidos en la tabla anterior, y ser aprobadas por el Ayuntamiento correspondiente, expresando los criterios técnicos que utilizaron para la determinación de las mismas, debiendo anexar copia certificada del acta de cabildo a la Iniciativa de Ley de Ingresos respectiva para ser dictaminada por la Legislatura. De no anexar los criterios técnicos, la Legislatura del Estado aprobará en la Ley de Ingresos correspondiente la tarifa B establecida en el presente artículo.

Se entiende por predio de producción agrícola, con dominio pleno que provenga de ejido a aquél que se destine a la agricultura independientemente de que cuente con infraestructura urbana.

Derogado

Artículo 25.- El valor base del Impuesto cambiará durante el año calendario, cuando se de cualquiera de los siguientes supuestos:

- I. Se realicen construcciones, adaptaciones, mejoras o cualquiera otra obra que incrementen el valor del inmueble.
- II. Cuando se realicen demoliciones o se causen destrucción o daños a las construcciones edificadas sobre el terreno.
- III. Por modificaciones en el cambio de uso de suelo o cambio de situación jurídica.

Artículo 26.- En los casos de las Fracciones I y II del Artículo 25 de este ordenamiento, el nuevo valor comercial será declarado por el contribuyente y será aplicable a partir del siguiente bimestre en que se concluyan o realicen los hechos de que se trate.

ARTÍCULO 27.- En los casos de las fracciones I, II, y III del artículo 25 de este ordenamiento, el nuevo valor comercial será presentado por el contribuyente en los términos de los artículos 17 y 18 de esta Ley y será aplicable:

a) En el caso de las Fracciones I, y II, cuando se realicen construcciones, a partir de la fecha de registro en la base de datos del impuesto predial, de acuerdo a la información presentada en la Dirección de Catastro Estatal o Municipal. O bien cuando sean descubiertas por la Dirección de Catastro correspondiente, sin perjuicio de aplicar las sanciones correspondientes.

b) En el caso de la Fracción III, cuando se realicen tramites relacionados con avisos de traslado de dominio ante la Dirección de Catastro Estatal o Municipal.

c) En caso de que el contribuyente no haga la declaración del valor comercial de su predio, será base gravable el valor catastral actualizado, considerando los hechos señalados en el artículo anterior.

d) En los casos en que proceda el cambio de valor base del impuesto de un predio durante el año de calendario por el que se haya efectuado el pago anual anticipado, sólo se cobrará o devolverán las diferencias que sobre lo pagado resulten por la aplicación de las demás disposiciones de esta Ley al nuevo valor determinado.

Artículo 28.- Cuando se realice la división de un predio, cada una de las partes resultantes se considerará como un nuevo predio, siéndole aplicable a dicha situación para efectos de este Impuesto las demás disposiciones de esta Ley. Se entiende que hay división de un predio cuando el propietario o poseedor, habiendo obtenido la autorización de subdivisión cuando se requiera en los términos de los ordenamientos en materia de desarrollo urbano y habiendo realizado el pago de las contribuciones que correspondan, solicite la aplicación de la división del predio. También se entenderá que hay división cuando el propietario o poseedor deja de serlo, respecto de la totalidad del predio y sobre una o más partes del mismo adquieren terceros los derechos de propiedad o posesión a que se refiere el Artículo 10 de ésta Ley.

Artículo 29.- Al realizarse la reunión en una o más personas, de los derechos de propiedad o posesión precisados en el Artículo 10, respecto de dos o más inmuebles contiguos o colindantes, se podrá realizar la fusión de los predios a solicitud del propietario o poseedor siempre que este haya obtenido la autorización que de acuerdo a los ordenamientos en materia de desarrollo urbano se requieran y que haya efectuado los pagos de las obligaciones que correspondan, formando entonces todos ellos uno sólo, siendo aplicable a dicha situación, para efectos del Impuesto, las demás disposiciones de esta Ley.

Artículo 30.- Cuando un predio abarque territorio de dos o más Municipios, se considerará para efectos de esta Ley como predios diferentes, debiéndose tributar el impuesto respectivo en cada uno de los Municipios que correspondan, de acuerdo a los valores de cada una de las fracciones ubicadas en cada Municipio.

Cuando un predio se encuentra ubicado, parte en el territorio del Estado y parte fuera del mismo, por la parte que se encuentre dentro del territorio del Estado, se observarán las disposiciones de esta Ley.

CAPITULO CUARTO DE LAS FACULTADES Y OBLIGACIONES DE LA AUTORIDAD Y EL SUJETO DEL IMPUESTO

Artículo 31.- Los sujetos de este impuesto, además de lo establecido en esta Ley, tendrán las siguientes obligaciones:

- I. Declarar el valor comercial de los predios de los que sean propietarios o poseedores, en los términos de los Artículos 17 y 18 de esta Ley, en el mes de Enero de cada año.
- II. Declarar el valor comercial del predio, cuando se den las hipótesis de las Fracciones I y II del Artículo 25 de esta ley, en un plazo no mayor de quince días naturales a partir de que se concluyan o se realicen los hechos de que se trate.
- III. Declarar su cambio de domicilio dentro de los treinta días hábiles siguientes en que ocurra.

- IV. Proporcionar a las autoridades competentes los datos e informes que les soliciten y permitirles el acceso a los inmuebles, todo ello para el legal ejercicio de las facultades conferidas a ellas.
- V. Los copropietarios y coposeedores a que se refieren las fracciones II y III del Artículo 12 de esta Ley deberán nombrar de entre ellos, a quienes los represente ante la Autoridad para todos los efectos de esta Ley. Esta designación deberá manifestarse por escrito ante la Autoridad competente, a más tardar en la fecha en que deben pagar por primera vez el Impuesto en los términos de esta Ley. Ante la omisión de manifestación, la designación la hará dicha Autoridad.
- VI. Inscribirse en el Padrón Catastral de la localidad en que se ubiquen los predios que sean causantes de este Impuesto. En los términos de la Ley de Catastro de Querétaro, esta inscripción contendrá:
 - a) Nombre del propietario o poseedor del predio o de los copropietarios o coposeedores.
 - b) Domicilio y nacionalidad de cada una de las personas a que se refiere el inciso anterior.
 - c) Nombre y domicilio del representante legal del sujeto del impuesto, cuando lo haya o lo deba haber.
 - d) Lugar de ubicación del inmueble con datos suficientes para su localización.
 - e) Valor determinado para el año de la inscripción; y
 - f) Planos de descripción gráfica del inmueble, incluyendo las medidas y colindancias.
- VII. Presentar el aviso de terminación de obra en la Dirección de Catastro de Gobierno del Estado, después de haber informado a la autoridad municipal competente, así como en su caso, informar sobre demolición de obra.

Artículo 32.- Al dar los avisos y presentar las declaraciones, deberán proporcionarse los datos y acompañarse los documentos que las formas respectivas requieran, todo ello con el número de ejemplares que en las mismas se señale.

Artículo 33.- En los casos en que el sujeto del impuesto sea un incapaz, las obligaciones respectivas deben ser cumplidas por quien legalmente lo represente.

Artículo 34.- Las autoridades municipales tienen las siguientes facultades:

- I. Solicitar de los sujetos del impuesto, responsables solidarios y terceros, los datos, informes o documentos para verificar el cumplimiento dado a las disposiciones de esta Ley.
- II. Solicitar a los peritos valuadores con registro en el Estado, la práctica de avalúos comerciales de predios, referidos al primero de enero de cada año o a la fecha en que sucedan los supuestos del artículo 25 de esta Ley, en los siguientes casos:
 - a) Cuando el contribuyente lo solicite.
 - b) Cuando el contribuyente no haya declarado el valor comercial de su predio en los términos de esta Ley.

- c) De inmuebles no inscritos en el Padrón Catastral, debiendo solicitar la inscripción correspondiente en la Dirección de Catastro; o
 - d) Cuando el valor comercial declarado por el contribuyente sea menor en más de un 10% del valor catastral.
- III. Determinar las cantidades correspondientes del impuesto omitido de acuerdo al avalúo comercial que se señala en la fracción anterior, y proceder a su cobro en el caso de predios no inscritos en el Padrón Catastral. Esta disposición será aplicable sólo en el caso de que el contribuyente no declare voluntariamente.
- IV. Fijar el valor comercial del predio mediante avalúo practicado por perito valuador con registro en el Estado en uso de la facultad de verificación.
- V. Fijar estimativamente el valor comercial del predio en los casos que el propietario o poseedor impida el acceso del valuador al inmueble objeto de este impuesto, en los supuestos de las fracciones II y IV de este artículo.
- VI. Requerir el pago de cantidades omitidas por concepto de este impuesto.
- VII. Designar a los peritos valuadores con registro en el Estado que, deben practicar los avalúos de predios, conforme a lo dispuesto por las Fracciones II y IV de este Artículo.
- VIII. Imponer las sanciones administrativas por infracciones a esta Ley y formular ante las autoridades competentes las denuncias o querellas por la presunta comisión de delitos fiscales.
- IX. Aplicar el procedimiento de ejecución en los términos de las Leyes Fiscales relativas, cuando se realice el pago de las cantidades requeridas, dentro de los quince días hábiles siguientes al requerimiento.

Artículo 35.- Las autoridades judiciales están obligadas a dar aviso de todas las resoluciones que se dicten, relacionadas con bienes inmuebles ubicadas dentro del Estado en los quince días hábiles siguientes en que queden firmes dichas resoluciones. Este aviso se dará a la Autoridad competente del lugar de ubicación del predio, acompañando copia autorizada de la resolución respectiva.

Artículo 36.- Los notarios públicos del Estado, están obligados a dar aviso de la celebración de todo acto jurídico que se realice con bienes inmuebles ubicados en el Estado, en el que como tales intervengan. Este aviso se dará a la autoridad correspondiente del lugar de ubicación del inmueble, en los términos del Artículo 37 de la Ley de Hacienda de los Municipios, dentro de los quince días hábiles siguientes en que se autorice definitivamente el acto correspondiente.

Artículo 37.- Las facultades otorgadas a la autoridad en esta Ley, serán ejercidas por el Presidente Municipal o los Servidores Públicos designados por el Ayuntamiento, de conformidad a las disposiciones de la Ley Orgánica Municipal y demás ordenamientos reglamentarios que expidan los Ayuntamientos, así como en los términos de los convenios que se celebren con el Estado.

Artículo 38.- Las autoridades podrán autorizar el pago hasta en seis parcialidades iguales, mensuales o consecutivas de cantidades omitidas por concepto de este Impuesto y de sus accesorios.

Artículo 39.- En el Estado y en cada Municipio se llevará el Padrón Catastral correspondiente por los siguientes registros:

- I. Registro gráfico, que contendrá los planos de cada predio ordenados por número de cuenta.
- II. Registro numérico para cada predio que contendrá: número de cuenta, nombre del sujeto del impuesto, la ubicación del predio, la base gravable, valores declarados en relación al mismo y las respectivas cuotas bimestrales.
- III. Registro alfabético, que identificará a cada predio por nombre del sujeto del impuesto o de quien representen a dicho sujeto, y contendrá además su domicilio, número de cuenta y la ubicación del predio.

CAPITULO QUINTO

DE LOS RECURSOS, INFRACCIONES Y SANCIONES

Artículo 40.- Cuando el contribuyente no esté conforme con el avalúo comercial determinado por la Autoridad o por quién ésta haya designado para practicarlo, deberá manifestar su inconformidad ante la misma, exhibiendo avalúo comercial realizado por perito valuador registrado en el Estado. Dicho recurso se interpondrá dentro de los treinta días naturales siguientes a la notificación del avalúo y deberá ser resuelto dentro de los quince días hábiles siguientes a su interposición, confirmando el avalúo impugnado o aceptado el ofrecido por el contribuyente.

En tanto se resuelva esta inconformidad, el contribuyente depositará previamente a la presentación de la misma el impuesto por el año respectivo en los términos de esta Ley, tomando como base el valor comercial determinado por la autoridad y siempre que la cantidad que resulte no sea inferior a la mínima que establece el Artículo 7 de esta Ley. La resolución podrá ser sometida a la jurisdicción del Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Estado y se tramitará en los términos de la Ley de la Materia.

Artículo 41.- En contra de las resoluciones de las autoridades que determinen obligaciones o créditos en materia de éste impuesto o imponga sanciones por las infracciones a esta Ley, procederán los recursos en los términos de la Ley Orgánica Municipal.

Artículo 42.- Son infracciones a la presente Ley:

- I. Omitir la inscripción en el padrón catastral respecto de cada predio por el que sea sujeto del Impuesto.
- II. Omitir el pago del impuesto en los períodos señalados en esta Ley.
- III. Declarar como valor comercial del predio una cantidad menor al valor que realmente tenga evadiendo el pago debido. Esta infracción se configurará sólo cuando el valor declarado por el contribuyente sea menor al determinado por la autoridad en un margen superior al 10%.
- IV. Autorizar los notarios, en forma definitiva, instrumentos públicos sin cumplir lo dispuesto por la Fracción VI del Artículo 13 de ésta Ley.
- V. Expedir indebida o ilegalmente constancia de no adeudo del impuesto o alterar los datos de los registros respectivos.
- VI. Omitir la formulación de los avisos que se deben dar en los términos de esta Ley.
- VII. Omitir en los avisos y declaraciones, los datos que ésta requiera.

- VIII. Omitir la declaración de los nuevos valores de predios cuando proceda el incremento.
- IX. Omitir la manifestación de designación de representante común que deben hacer los copropietarios y coposeedores.
- X. No cumplir con los requerimientos de las autoridades
- XI. No citar la clave catastral del predio en los avisos o declaraciones o citarlo incorrectamente.

Artículo 43.- Por las infracciones a que se refiere el artículo 42 de esta ley, se impondrán las sanciones que a continuación se indican:

- I. Multa de dos días de salario mínimo diario por la omisión de inscripción en el Padrón Catastral.
- II. Multa de dos días de salario mínimo diario, por la infracción a que se refiere la fracción IV del Artículo anterior.
- III. Multa de medio día de salario mínimo diario, por la omisión de datos en los avisos y declaraciones que estas requieran.
- IV. Multa de dos días de salario mínimo diario, por la omisión de formulación de avisos de transmisión de propiedad, posesión o cambio de domicilio.
- V. Multa de un día de salario mínimo diario, por la formulación extemporánea de avisos de transmisión de propiedad o posesión.
- VI. Multa equivalente a un tanto del impuesto omitido, por la falta de declaración de cambio de valor del predio.
- VII. Multa de medio día de salario mínimo diario, por la omisión de manifestación de designación de representante común a que se refiere la fracción X del Artículo anterior.
- VIII. Multa de dos días de salario mínimo diario, por el incumplimiento al requerimiento de la autoridad.
- IX. Multa de un día de salario mínimo diario, por no citar la clave catastral del predio en los avisos o declaraciones o citarlo incorrectamente.
- X. Multa equivalente a la actualización y recargos que se generen por la contribución omitida cuando no se cubra el pago del impuesto en los periodos señalados en esta Ley, misma que no podrá exceder del 100% de dicha contribución.
- XI. Multa equivalente hasta en un 50% a la contribución omitida, cuando se declare en forma dolosa una cantidad menor al valor real del predio, evadiendo el pago correcto del impuesto.

Para los efectos de este artículo, se entiende por salario mínimo diario, el vigente al primero de enero del año en que se cometió la infracción.

TRANSITORIOS

ARTÍCULO PRIMERO.- La presente Ley entrará en vigor a partir del día primero de enero del año 2003.

ARTÍCULO SEGUNDO.- Se derogan todas aquellas disposiciones que se opongan a la presente, y se abroga la Ley del Impuesto Predial publicada el 31 de diciembre de 1986.

ARTÍCULO TERCERO.- En los casos en que la aplicación de los valores catastrales y la tarifa correspondiente, resulte como consecuencia un incremento mayor al 15 por ciento del impuesto causado en el Ejercicio Fiscal inmediato anterior, únicamente se incrementará un 15 por ciento cada año, hasta que el resultado de la aplicación de la tarifa a la base sea menor al 15 por ciento. **(09/XII/04 No.67)**

Se exceptúan de lo anterior, aquellos inmuebles que hayan incrementado su valor por sufrir modificaciones físicas, cambio de uso de suelo o cambio de situación jurídica. **(Reforma: 27/XII/02 No.58)**

ARTÍCULO CUARTO. Los Ayuntamientos del Estado podrán autorizar reducciones de hasta por un 50 por ciento en el pago del impuesto predial, sin perjuicio a lo dispuesto por los artículos 7, 8, 9 y 23 de la Ley del Impuesto Predial de los Municipios del Estado de Querétaro **(Reforma: 26/XII/03 No. 77)**

ARTÍCULO QUINTO.- Las personas físicas y morales que tengan en propiedad inmuebles que se ubiquen en los Municipios afectados por la reciente temporada de inundaciones en el Estado, que hayan sido dañados total o parcialmente, pagarán lo establecido en el artículo 7 por concepto del pago de impuesto predial.

Las autoridades fiscales municipales, determinarán las reducciones únicamente en lo que corresponde al ejercicio fiscal del año 2004 y sin perjuicio de lo establecido en los artículos 7, 8, 9 y 23 de la Ley del Impuesto Predial de los Municipios del Estado de Querétaro.

Las dependencias encargadas de las finanzas públicas municipales darán a conocer mediante publicación en estrados el beneficio de que esta disposición, previo análisis del censo de familias afectadas, aunado a los datos que por el mismo concepto tenga la Unidad de Protección Civil Municipal o Estatal en su caso. **(Adición: 26-XII-03 No. 77)**

ARTÍCULO SEXTO.- Las personas que tengan en propiedad inmuebles, que hayan sido o estén siendo regularizados mediante los Programas de Certificación de Derechos Ejidales (PROCEDE) o los de la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT) y adeuden ejercicios fiscales, pagarán, sin exclusión de ningún tipo, por cada uno de estos, una vez el salario mínimo diario general del Estado, incluyendo el año del 2006, sin multas ni recargos en los términos de los artículos 22 y 23 de este ordenamiento, siempre y cuando realicen el pago en el ejercicio fiscal que transcurre.

Las dependencias encargadas de las finanzas públicas municipales darán a conocer, mediante publicación en estrados y volantes o trípticos, el beneficio de esta disposición.

De la interpretación del precepto señalado, se advierte lo siguiente:

1.- ¿A quiénes se les aplica esta disposición?

A las personas físicas o morales que tengan en propiedad inmuebles, donde hayan intervenido o estén interviniendo los programas federales de CORETT Y PROCEDE.

2.- ¿Cómo se acredita la propiedad?

a.- Mediante documento público idóneo, tramitado o expedido por CORETT;

b.- Mediante Título de Propiedad expedido por instrucciones del Presidente de los Estados Unidos Mexicanos, que ampara la parcela, señala el ejido de donde proviene, ubicación y descripción de medidas y colindancias del predio, así como a favor de quién se expide y el sello del Registro Público de la Propiedad, donde se asienta bajo qué partida fue inscrito;

c.- Mediante el alta o recibo de pago del impuesto predial; y

d.- Mediante otro documento idóneo que a juicio de la Autoridad Municipal sea suficiente.

3.- ¿Quiénes no tienen derecho a la aplicación de la disposición legal?

Quienes ya hubiesen enajenado por primera vez el bien y el adquirente del mismo.

4.- ¿Qué ejercicios fiscales deberán de pagar bajo esta disposición?

Todos los ejercicios fiscales anteriores que se adeuden incluyendo el ejercicio fiscal que transcurre, es decir el año 2006, sin exclusión de ningún tipo, sin multas ni recargos.

5.- ¿Cuánto deberá de pagar el contribuyente?

Deberá de pagar un día de salario mínimo general vigente en el Estado, por cada año de ejercicio que se adeude, incluyendo el año 2006.

6.- ¿Cuándo deberá de hacer el pago?

Durante el año que transcurre, es decir, el año 2006.

7.- ¿Qué ocurre si sólo se adeuda el año 2006?

Sólo se cobrará el año 2006, a razón de un día de salario mínimo general vigente en el Estado.

ASÍ LO TENDRÁ ENTENDIDO EL CIUDADANO GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO Y MANDARÁ SE IMPRIMA, PUBLIQUE Y OBSERVE.

DADO EN EL SALÓN “CONSTITUYENTES DE 1916-1917”, RECINTO OFICIAL DEL PODER LEGISLATIVO, A LOS VEINTICUATRO DIAS DEL MES DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL DOS.

**ATENTAMENTE
QUINCUAGÉSIMA TERCERA LEGISLATURA
MES DIRECTIVA**

**DIP. ODILÓN HERNÁNDEZ GUERRERO
PRESIDENTE**

**DIP. OSCAR SÁNCHEZ AGUILAR
PRIMER SECRETARIO**

DIP. JUAN JOSÉ FLORES SOLÓRZANO

SEGUNDO SECRETARIO

Ing. Ignacio Loyola Vera, Gobernador Constitucional del Estado de Querétaro, en ejercicio de lo dispuesto por el artículo 57 fracción I de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro Arteaga; expido y promulgo la Ley del Impuesto Predial de los Municipios del Estado de Querétaro, en el Palacio de la Corregidora, sede del Poder Ejecutivo del Estado a los doce días del mes de noviembre del año dos mil dos, para su debida publicación y observancia.

SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN “UNIDOS POR QUERÉTARO”

ING. IGNACIO LOYOLA VERA
GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO
Rúbrica

LIC. BERNARDO GARCÍA CAMINO
SECRETARÍO DE GOBIERNO
Rúbrica.

Ley publicada en el periódico oficial del Estado “*La Sombra de Arteaga*” el día 13 de noviembre de 2002 (No.51)

REFORMAS

Se reforma el artículo tercero transitorio. Publicada el 27 de diciembre de 2002 (No.58).

Se reforma el artículo 8, se reforma el artículo 9, se reforma el artículo cuarto transitorio, se adiciona el artículo quinto transitorio, se adiciona el artículo sexto transitorio, se reforma el artículo tercero transitorio. Publicada el 26 de diciembre de 2003 (No.77).

Se reforma el inciso b) del artículo 8 y se reforma el artículo sexto transitorio. Publicada el 29 de octubre de 2004 (No.61).

Se reforma el artículo 9. Publicada el 3 de diciembre de 2004 (No.66).

Se reforma el artículo tercero transitorio. Publicada el 9 de diciembre de 2004 (No.67).

Se reforma el artículo sexto transitorio. Publicada el 31 de diciembre de 2004 (No.74).

Se reforma el artículo sexto transitorio de la Ley del Impuesto Predial. Publicada el 09 de septiembre de 2005 (No.44).

Se reforman los artículos 8, 9, 18, 19, 22, 24, 25, 27 y Sexto Transitorio de la Ley del Impuesto Predial. Publicada el 29 de diciembre de 2005 (No. 75)

Se reforma por Acuerdo que con fundamento en el artículo 38 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro Arteaga, se interpreta el contenido y el alcance del

Artículo Sexto Transitorio de la Ley del Impuesto Predial. Publicada el 28 de abril de 2006 (No.23).

Se deroga el último párrafo del artículo 24. Publicada el día 22 de diciembre de 2006 (No.82).

Se adiciona el artículo 9 Bis, y se reforman los artículos 8 y 9. Publicada el día 07 de noviembre de 2007 (No.66).

Se el artículo 9 ter. Publicado el día 31 de diciembre de 2007 (No.81).