



PODER
LEGISLATIVO



LVIII
LEGISLATURA
QUERÉTARO

LA QUINCUAGÉSIMA OCTAVA LEGISLATURA DEL ESTADO DE QUERÉTARO, EN EJERCICIO DE LAS FACULTADES QUE LE CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 17, FRACCIÓN II, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y 81 DE LA LEY ORGÁNICA DEL PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO DE QUERÉTARO, Y

CONSIDERANDO

1. Que el artículo 115, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos prevé, en su fracción IV, que los municipios administrarán libremente su hacienda, la cual se conformará con los rendimientos de los bienes que les pertenezca, así como de las contribuciones y otros ingresos que las Legislaturas establezcan a su favor, siendo ejemplo de ello las contribuciones que se establezcan sobre la propiedad inmobiliaria, de su fraccionamiento, división, consolidación, traslación y mejora, así como las que tengan por base el cambio de valor de inmuebles, lo cual incluye en la especie al Impuesto Sobre Traslado de Dominio.

Acorde a lo dispuesto en el párrafo tercero de la precitada fracción, los Ayuntamientos, en el ámbito de su competencia, proponen a las Legislaturas Estatales, 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, en el párrafo cuarto de la disposición legal en comento, se establece que las Legislaturas de los Estados aprobarán las leyes de ingresos de los municipios, mientras que los presupuestos de egresos serán aprobados por los Ayuntamientos, con base en sus ingresos disponibles.

2. Que se entiende por contribuciones a las aportaciones económicas impuestas por el Estado, independientemente del nombre que se les designe, como impuestos, derechos y contribuciones de mejoras y son identificados con el nombre genérico de tributos en razón de la imposición unilateral por parte del ente público. Para su validez constitucional es necesario que sus elementos esenciales se encuentren consignados de manera expresa en la Ley, conforme al artículo 31 fracción IV de nuestra Carta Magna, además de que constituye una obligación de los mexicanos contribuir al gasto público.

Por lo que, los impuestos tienen como elementos esenciales los siguientes: objeto, sujeto, base gravable, tasa o tarifa y la época de pago, mismos que deberán reflejar



**PODER
LEGISLATIVO**



LVIII
LEGISLATURA
QUERÉTARO

la capacidad contributiva de los particulares, así como determinar un impuesto según sus posibilidades económicas.

3. Que las leyes de ingresos de los municipios del Estado de Querétaro, son disposiciones normativas en las que se determina anualmente el monto de los impuestos, contribuciones de mejoras, derechos, productos, aprovechamientos, participaciones, aportaciones e ingresos extraordinarios, que tengan derecho a percibir los municipios, así como también contienen otras disposiciones de carácter general que tienen por objeto coordinar la recaudación de las contribuciones, como lo dispone el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 3 y 16 de la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro; así como los artículos 28 y 35 de la Ley para el Manejo de los Recursos Públicos del Estado de Querétaro.

4. Que en ejercicio de sus facultades, el Ayuntamiento del Municipio de Querétaro, Qro., aprobó en sesión extraordinaria de Cabildo de fecha 26 de noviembre de 2016, su Iniciativa de Ley de Ingresos para el Ejercicio Fiscal 2017, la cual presentó en la Legislatura del Estado el 28 de noviembre de 2016, dando cumplimiento a lo ordenado en el artículo 35 de la Ley para el Manejo de los Recursos Públicos del Estado de Querétaro y 108 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Querétaro.

En ese tenor, dicho instrumento jurídico es un reflejo de los recursos a obtener por el Municipio de Querétaro, mismo que sirvió de base en la formulación de su Presupuesto de Egresos y como ordenamiento jurídico de observación básica y primordial que permite fiscalizar las cuentas públicas; es decir, conocer la debida aplicación de recursos, lo que constituye una garantía al gobernado en la recaudación y el ejercicio del gasto público.

5. Que aunado a lo anterior, para el ejercicio de estudio, análisis, recopilación de información, sustento y apoyo técnico de esa Ley, se contó con la participación del representante de las finanzas públicas del Municipio de Querétaro, Qro., así como de la Entidad Superior de Fiscalización del Estado, cuyos aportes fueron realizados en la Sesión de Comisión de Planeación y Presupuesto de fecha 1 de diciembre de 2016. Posteriormente, en fecha 8 de diciembre de 2016 fue aprobada por el Pleno de la Quincuagésima Octava Legislatura la iniciativa de Ley en cuestión, misma que se ordenó su promulgación y publicación, teniendo verificativo esta última en fecha 21 de diciembre de 2016, surtiendo efectos, según lo establecido en las disposiciones transitorias, el día 1 de enero de 2017.



**PODER
LEGISLATIVO**



LVIII
LEGISLATURA
QUERÉTARO

6. Que en la especie, es objeto del Impuesto sobre Traslado de Dominio, la adquisición de inmuebles que consistan en el suelo o en el suelo y las construcciones adheridas a él, ubicados en el territorio del Municipio de Querétaro, así como los derechos relacionados con los mismos. Son sujetos del Impuesto sobre Traslado de Dominio de Inmuebles, las personas físicas o morales que adquieran inmuebles que consistan en el suelo o en el suelo y las construcciones adheridas a él, ubicados en el territorio del Municipio de Querétaro, así como los derechos relacionados con los mismos.

La base gravable de este Impuesto es 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.

Son supuestos legales de causación del impuesto, la realización de los siguientes actos traslativos de dominio de bienes inmuebles, todo acto por el que se transmita la propiedad, incluyendo la donación, la que ocurra por causa de muerte y la aportación a toda clase de asociaciones y sociedades, así como la compraventa en la que el vendedor se reserve la propiedad, aun cuando la transferencia de ésta opere con posterioridad, entre otros actos que la ley señala.

Cabe hacer la precisión que existen criterios emitidos por las autoridades jurisdiccionales en materia de impuestos inmobiliarios surgidos con motivo de la implementación de tarifas progresivas para la determinación de Impuesto sobre Traslado de Dominio e Impuesto Predial, en donde se establece que las tarifas progresivas se encuentran acordes a los principios constitucionales de equidad y proporcionalidad tributaria.

Dado que, es en base a los rangos que se incluyen como elementos cuantitativos de dichas tarifas, que se cumple con el requisito de medición de la carga tributaria que tienen los contribuyentes en virtud de su riqueza, lo que motiva que el impuesto sea en proporción a esa capacidad contributiva, sin que ello signifique romper con el principio de equidad, dado que ésta, sólo opera con respecto a los particulares que tienen igual situación económica, a los que se les determina un impuesto a pagar en base al mismo rango sobre el cual se ubican según su base gravable, resultando así, que la tarifa progresiva cumple con los requisitos avalados por las autoridades Legislativas y respaldado por las máximas autoridades jurisdiccionales, al ser proporcional y equitativa en términos del numeral 31, fracción IV de la



**PODER
LEGISLATIVO**



LVIII
LEGISLATURA
QUERÉTARO

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, determinando una contribución directamente sobre la riqueza de los particulares.

7. Que en relación con lo anterior, y derivado de la implementación de la tarifa progresiva para la determinación del Impuesto Sobre Traslado de Dominio, se reconoció por parte de los Juzgados de Distrito y Tribunales Colegiados de Circuito en materia de amparo, la posibilidad de establecer una tarifa para éste Impuesto dentro de la Ley de Ingresos, diversa a la contenida en la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro, de conformidad con los siguientes rubros:

- A. Del pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación: LEYES DE INGRESOS. PUEDEN ESTABLECER IMPUESTOS CON TODOS SUS ELEMENTOS.**
- B. De la Primera Sala: LEY DE INGRESOS. LA CONSTITUCIÓN NO PROHÍBE QUE POR VIRTUD DE ÉSTA PUEDA MODIFICARSE UN ELEMENTO REGULADO PREVIAMENTE EN LA LEGISLACIÓN PROPIA DE ALGÚN IMPUESTO.**
- C. Del Tercer Tribunal Colegiado del Segundo Circuito: LEYES DE INGRESOS DE LA FEDERACIÓN. PUEDEN DEROGAR LEYES FISCALES ESPECIALES.**

Lo anterior con la finalidad de describir las características del traslado de dominio y su administración en el Municipio de Querétaro y principalmente estructurar e implementar una “Tarifa de Valores Progresivos” que cumpla con los principios de equidad y proporcionalidad en el Impuesto sobre Traslado de Dominio.

Por otra parte, es menester recordar, que cuando se realizan cálculos estadísticos basados en censos poblacionales como es el caso, el grado de error en las proyecciones es mínimo, sin embargo, existe la posibilidad de que ese cálculo se vea desviado hacia el error, no obstante, la tabla de valores progresivos para el Traslado de Dominio es calculada con fundamento matemático, estadístico y financiero en el que se ven beneficiados tanto los contribuyentes como el Municipio propio.

Este modelo ha sido la mejor alternativa que se ha encontrado para la realización de la “Tabla de Valores Progresivos”, en virtud de que logra un coeficiente de determinación apropiado y determinístico (96% en su cálculo general), además de



**PODER
LEGISLATIVO**



**LVIII
LEGISLATURA
QUERÉTARO**

que el comportamiento de los valores progresivos de la tabla evidentemente tiende a un comportamiento exponencial con tendencia uniforme.

8. Que para el año 2017, se tomó de referencia el censo del año 2016 y aplicando las fórmulas antes expuestas se construyó la tarifa de valores progresivos que dio como resultado lo siguiente:

Número de Rango	Rango de Valores		Cuota Fija en Pesos	Tarifa sobre el excedente del límite inferior
	Inferior	Superior		
1	0.00	429,024.75	0.00	0.04500
2	429,024.76	639,246.88	19,306.11	0.04592
3	639,246.89	952,477.85	28,959.17	0.04623
4	952,477.86	1,419,191.99	43,438.76	0.04654
5	1,419,192.00	2,114,596.07	65,158.13	0.04685
6	2,114,596.08	3,150,748.14	97,737.20	0.04716
7	3,150,748.15	4,694,614.73	146,605.80	0.04748
8	4,694,614.74	En adelante	219,908.70	0.06500

Dando también como resultado que dentro de los 8 niveles se encuentra el 99.9% del total de los predios que realizan traslado de dominio en el Municipio de Querétaro. El coeficiente de determinación encontrado en la proyección de la tabla del 97.89%, es altamente significativo.

9. Que es importante establecer que, en los rangos encontrados, denominados "Intervalos de confianza" simulan claramente una tendencia a la conocida "Campana de Gauss-Jordan", en donde la mayoría de los predios tienden a una normalidad estandarizada exactamente en la parte central de la tabla, lo que garantiza estadísticamente la equidad y buena distribución de los rangos.

Una vez encontrados los rangos óptimos y aplicando la Serie Geométrica con tendencia, se procedió ahora a calcular la cuota fija que corresponde a cada rango. Asimismo, se realizaron los mismos procesos estadísticos anteriores para comprobar la fidelidad de la tabla en cuanto a las cuotas fijas aplicadas al cobro.



**PODER
LEGISLATIVO**



LVIII
LEGISLATURA
QUERÉTARO

Finalmente, la última columna de la tabla se refiere al factor que se aplica al excedente del valor de cada predio sobre el límite inferior que muestra la tabla. Este factor debe de tener la discrecionalidad de que al ser aplicado al excedente máximo de un rango no supere en cifra al pago del siguiente rango mínimo del siguiente valor, de tal manera que la fórmula para encontrar estos factores es la siguiente:

$$X_i = (CP_{i+1} - CP_i) / (LS_i - LI_i)$$

Donde:

X_i = Factor aplicable sobre el excedente del valor catastral de cada predio al límite inferior.

CP_{i+1} = Cuota en pesos en el intervalo i más uno

CP_i = Cuota en pesos en el intervalo i

LS_i = Límite superior en el intervalo i

LI_i = Límite inferior en el intervalo i

Con esta fórmula se buscó que existiera una mínima posibilidad de traslape en la aplicación de los excedentes del valor catastral sobre los límites inferiores de todos los niveles de la tabla, sin embargo y como ya se mencionó, el cálculo matemático permite un margen de error que, aunque es mínimo, podría presentarse.

10. Que afirmándose lo anterior dado que, es en base a los rangos que se incluyen como elementos cuantitativos de dichas tarifas, que se cumple con el requisito de medición de la carga tributaria que tienen los contribuyentes en virtud de su riqueza, lo que motiva que el impuesto sea en proporción a esa capacidad contributiva, sin que ello signifique romper con el principio de equidad, dado que ésta, sólo opera con respecto a los particulares que tienen igual situación económica, a los que se les determina un impuesto a pagar en base al mismo rango sobre el cual se ubican según su base gravable, resultando así, que la tarifa progresiva cumple con los requisitos avalados por las autoridades Legislativas y respaldado por las máximas autoridades jurisdiccionales, al ser proporcional y equitativa en términos del numeral 31, fracción IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, determinando una contribución directamente sobre la riqueza de los particulares.



PODER
LEGISLATIVO



LVIII
LEGISLATURA
QUERÉTARO

La Tabla de Valores Progresivos desarrollada para determinar el cobro del Impuesto Sobre el Traslado de Dominio en el ejercicio 2017, ha sido procesada bajo estrictos cálculos matemáticos de progresividad y proporcionalidad en todos sus niveles y parámetros como se comprueba en el considerando número 14 de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Qro., para el ejercicio fiscal 2017, que sustenta la formulación utilizada en la realización de la misma.

Toda vez que obtenidos estos límites se calculó el impuesto que deberá pagar el contribuyente, cuyo valor del predio se encuentre entre el límite inferior y límite superior del rango correspondiente de la señalada tabla. Dicho impuesto es calculado tomando en cuenta dos indicadores, el primero; es el denominado cuota fija que se calcula para cada uno de los niveles de la tabla y el segundo es la aplicación de una tarifa sobre el excedente del valor del inmueble con respecto a la disminución del límite inferior del nivel donde este inmerso el valor del inmueble y es esta última cantidad la que da una proporcionalidad de pago progresivo.

Es importante hacer mención que la cifra sobre el excedente del límite inferior se calcula mediante la fórmula:

$$(Cseli)_{t-1} = ((Cp)_t - (Cp)_{t-1}) / ((Rvs)_{t-1} - (Rvi)_{t-1})$$

Donde:

Cseli = Cifra sobre el excedente del límite inferior

Cp = Cuota en pesos

Rvs = Rango de valores superior

Rvi = Rango de valores inferior

Como se señaló anteriormente la aplicación de esta fórmula es la que brinda una progresividad en el cobro del impuesto dependiendo el valor del inmueble e impidiendo casi en su totalidad que exista un traslape entre las fronteras del límite superior y límite inferior de cada nivel de la tabla.

11. Que ahora bien, es importante precisar que los cálculos teóricos matemáticos desarrollados por los especialistas de la materia, mismos que remitieron a esta Legislatura relativos a la tarifa progresiva aplicable al Impuesto Sobre Traslado de



**PODER
LEGISLATIVO**



LVIII
LEGISLATURA
QUERÉTARO

Dominio, materializaron dichos estudios matemáticos por medio de herramientas electrónicas desarrolladas con tales fines, considerando lo anterior, en el proceso de las pruebas de eficiencia de la Tabla, así como de la traducción de los resultados obtenidos, se tomó el total de los decimales que se calculan bajo la fórmula anterior dando como resultado una efectiva congruencia de los impuestos a cobrar y sin que se haya detectado algún traslape entre las fronteras, asegurándose de esta forma, el cumplimiento a los principios de proporcionalidad y equidad tributaria.

Sin embargo, una vez analizado en su totalidad el proceso de la información así como de la traducción numérica de los resultados obtenidos, se llegó a la conclusión que para la eliminación de los efectos de traslape y con ello aumentar la precisión en la determinación del pago del Impuesto Sobre Traslado de Dominio, es necesario la realización de un ajuste sobre los coeficientes expresados en decimales, en razón de una cienmilésima sobre las cifras correspondientes, esto con el objetivo de que se realicen cálculos con precisión y puntualidad, brindando con ello certeza para los queretanos que se ven obligados por este impuesto.

12. Que con esta modificación se elimina totalmente el posible traslape entre las fronteras respectivas y se genera certeza en el cálculo que se realiza para efectos de traslado de dominio a los residentes del Municipio de Querétaro, en cuyo territorio se encuentra la mayoría de la población del Estado.

Con base en lo expuesto anteriormente y bajo las consideraciones de que la Tabla de Valores Progresivos fue elaborada bajo los estrictos cálculos matemáticos y estadísticos de progresividad y proporcionalidad, es que se genera la presente reforma.

Por lo expuesto, la Quincuagésima Octava Legislatura del Estado de Querétaro expide la siguiente:

LEY QUE REFORMA EL ARTÍCULO 14 DE LA LEY DE INGRESOS DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, QRO., PARA EL EJERCICIO FISCAL 2017.

Artículo Único. Se reforma la tabla del decimosegundo párrafo, del artículo 14 de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Qro., para el Ejercicio Fiscal 2017, para quedar como sigue:

Artículo 14. El Impuesto sobre...

Es objeto del...

Son sujetos del...



LVIII
LEGISLATURA
QUERÉTARO

Tratándose de la...

Será base gravable...

Cuando no se...

En la adquisición...

Para los efectos...

Se considerará cesión...

De igual forma...

El pago del...

El Impuesto sobre Traslado de Dominio a cargo de los contribuyentes, se determinará y pagará aplicando la siguiente tarifa progresiva:

Número de Rango	Rango de Valores		Cuota fija en pesos	Tarifa sobre el excedente del límite inferior
	Inferior	Superior		
1	\$0.00	\$429,024.75	0.00	0.04499
2	\$429,024.76	\$639,246.88	\$19,306.11	0.04591
3	\$639,246.89	\$952,477.85	\$28,959.17	0.04622
4	\$952,477.86	\$1,419,191.99	\$43,438.76	0.04653
5	\$1,419,192.00	\$2,114,596.07	\$65,158.13	0.04684
6	\$2,114,596.08	\$3,150,748.14	\$97,737.20	0.04716
7	\$3,150,748.15	\$4,694,614.73	\$146,605.80	0.04748
8	\$4,694,614.74	En adelante	\$219,908.70	0.06500

El Impuesto sobre...

A la base...

Las deducciones contempladas...

Los causantes de...

Las declaraciones deberán...



**PODER
LEGISLATIVO**



LVIII
LEGISLATURA
QUERÉTARO

Las declaraciones de...

Las declaraciones deberán...

Asimismo, se les...

El personal de...

El Notario que...

Los Notarios Públicos...

La Autoridad Fiscal...

El incumplimiento a...

Será requisito esencial...

Únicamente se admitirá...

Queda exceptuado de...

En caso de...

Cuando el Impuesto...

Las contribuciones no...

Las cantidades actualizadas...

La falta de...

Ingreso anual estimado...

TRANSITORIOS

Artículo Primero. La presente Ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga".

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



**PODER
LEGISLATIVO**



LVIII
LEGISLATURA
QUERÉTARO

LO TENDRÁ ENTENDIDO EL CIUDADANO GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO Y MANDARÁ SE IMPRIMA Y PUBLIQUE.

DADO EN EL SALÓN DE SESIONES “CONSTITUYENTES 1916-1917” RECINTO OFICIAL DEL PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO DE QUERÉTARO, A LOS OCHO DÍAS DEL MES DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL DIECISIETE.

A T E N T A M E N T E
QUINCUAGÉSIMA OCTAVA LEGISLATURA
DEL ESTADO DE QUERÉTARO
MESA DIRECTIVA

DIP. MA. DEL CARMEN ZÚÑIGA HERNÁNDEZ
PRESIDENTA

DIP. JUAN LUIS IÑIGUEZ HERNANDEZ
PRIMER SECRETARIO

(HOJA DE FIRMAS DE LA LEY QUE REFORMA EL ARTÍCULO 14 DE LA LEY DE INGRESOS DEL MUNICIPIO DE QUERÉTARO, QRO., PARA EL EJERCICIO FISCAL 2017)