



UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE QUERÉTARO
FACULTAD DE DERECHO
ESPECIALIDAD EN DERECHO NOTARIAL

REGULACIÓN DEL COBRO EXCESIVO DE IMPUESTOS EN EL TRÁMITE DE
TRASLADO DE DOMINIO EN EL MUNICIPIO DE QUERÉTARO

TRABAJO ESCRITO

QUE COMO PARTE DE LOS REQUISITOS PARA OBTENER EL DIPLOMA
DE

ESPECIALIDAD EN DERECHO NOTARIAL

PRESENTA
BERNARDO JIMÉNEZ VALENZUELA

DIRIGIDO POR
DRA. ELIZABETH MENDOZA MORALES

CENTRO UNIVERSITARIO

QUERÉTARO, QRO.
MAYO DE 2023



Dirección General de Bibliotecas y Servicios Digitales
de Información



Regulación del Cobro Excesivo de Impuestos en el
Trámite de Traslado de Dominio en el Municipio de
Querétaro

por

Bernardo Jiménez Valenzuela

se distribuye bajo una [Licencia Creative Commons
Atribución-NoComercial-SinDerivadas 4.0
Internacional](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/).

Clave RI: DEESN-122695



Universidad Autónoma de Querétaro
Facultad de Derecho
Especialidad en Derecho Notarial

REGULACIÓN DEL COBRO EXCESIVO DE IMPUESTOS EN EL TRÁMITE DE TRASLADO DE DOMINIO EN EL MUNICIPIO DE QUERÉTARO

TRABAJO ESCRITO

Que como parte de los requisitos para obtener el diploma de
Especialidad en Derecho Notarial

Presenta:

Bernardo Jiménez Valenzuela

Dirigido por:

Dra. Elizabeth Mendoza Morales

Dra. Elizabeth Mendoza Morales
Presidente

Dra. Florencia Aurora Ledesma Lois.
Secretario

Dra. Karla Elizabeth Mariscal Ureta.
Vocal

Dr. Edgar Pérez González.
Suplente

Mtro. Leonardo Senen Cabello Álvarez.
Suplente

Centro Universitario
Querétaro, Qro.
Mayo de 2023

Resumen

El impuesto al Traslado de dominio en el municipio de Querétaro se puede regular bajando el importe del cálculo al impuesto, es decir generar la reforma legal para que sea más accesible el pago del impuesto para el contribuyente, siempre y cuando se cuide que las arcas municipales no les genere un menoscabo el cual ponga en riesgo la operatividad del municipio de Querétaro, pero que si represente un incentivo social el descuento para que los contribuyentes que realicen transacciones de dominio en las cuales se cause el impuesto al traslado de dominio puedan realmente palpar un beneficio generando un ahorro que recaudaría no solo las transacciones actuales, si no las rezagadas que por falta de recursos económicos o por lo alto de la tarifa actual al traslado de dominio no pudieron realizar ante notario y perfeccionar el acto jurídico y tener la certeza jurídica de una escritora publica limitándose solamente a un contrato de compraventa civil, generando el municipio una recaudación de más contribuyentes.

(Palabras clave: Ahorro, impuesto, ley, reforma, regulación, traslado.)

Summary

The domain transfer tax in the municipality of Querétaro can be regulated by lowering the amount of the tax calculation, that is, generating the legal reform to make the payment of the tax more accessible to the taxpayer, as long as care is taken that the municipal coffers does not generate an impairment which puts the operation of the municipality of Querétaro at risk, but that the discount represents a social incentive so that taxpayers who carry out domain transactions in which the domain transfer tax is caused can really feel a benefit generating savings that would collect not only the current transactions, but also the lagging ones that due to lack of economic resources or due to the high current rate for the transfer of domain could not carry out before a notary and perfect the legal act and have the legal certainty of a public writer limiting herself only to a civil purchase contract, generating the municipality a collection of more taxpayers.

(Key words: Law, reform, regulation, savings, tax, transfer.)

Dedicatoria

A Esmeralda mi esposa y compañera de este viaje que se llama vida, que siempre
saca lo mejor de mí impulsándome cada día a ser mejor.

A mis hijas Mafer y Sofí, el motor que impulsa cada momento de mi eternidad, la luz
que me muestra lo maravilloso de la vida y lo afortunado que soy de ser su papa.

Agradecimientos

A la Universidad Autónoma de Querétaro Alma Mater, que con su generosidad me a formado profesionalmente y continúa siendo generosa al permitirme egresar de la Especialidad en Derecho Notarial.

A la Doctora Elizabeth Mendoza Morales, por siempre estar presente en la elaboración de este trabajo, haciendo mucho más accesible el llegar a la obtención del diploma a través de una excelente guía ofreciendo puntuales recomendaciones.

Resumen.....	2
Summary.....	3
Dedicatoria.....	4
Agradecimientos.....	5
Índice.....	6
Introducción.....	7
CAPÍTULO PRIMERO	
Antecedentes del impuesto de traslado de dominio en Querétaro	
1.3.1 Antecedentes del Impuesto de Traslado de Dominio en el municipio Querétaro.....	11
1.3.2 Sistemas de recaudación del impuesto en el municipio de Querétaro y sus características.....	20
1.3.3 Principios rectores de las Leyes recaudatorias en el municipio de Querétaro	22
CAPÍTULO SEGUNDO	
La regulación actual y la importancia de la reforma fiscal del impuesto de traslado de dominio en Querétaro	
2.1 Normativa actual del impuesto.....	28
2.2. Alcances de la propuesta en el municipio de Querétaro	32
2.3. El proyecto de reforma y sus beneficios	34
CAPÍTULO TERCERO	
Relevancia de la participación del notario en la reforma fiscal	
3.1 El notario como beneficiario indirecto	37
3.2 Los notarios principal difusores de la reforma	39
3.3 El efecto de los ciudadanos regulando sus escrituras	41
CAPÍTULO CUARTO	
Los beneficios fiscales derivados de la reforma a la ley fiscal	
4.1 Regulación en materia de la ley Fiscal para pagar un impuesto más benévolo.....	42
4.2 Obligación del municipio a cumplimentar la reforma, publicar y respetar lo modificado.....	44
4.3 Reflexiones acerca de la relevancia de la reforma en materia fiscal para el beneficio social.....	46
Conclusiones.....	48
Bibliografía	49

Introducción

Este trabajo de investigación describe el análisis por el cual se puede modificar la tarifa del impuesto establecido por el Municipio de Querétaro en relación al traslado de dominio que se encuentra regulado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Qro; para el Ejercicio Fiscal 2022, señalando que dicho ordenamiento legal se actualiza año con año por lo cual es viable la modificación analizada en este documento.

El impuesto al traslado de dominio en el Municipio de Querétaro es uno de los más onerosos, es por ello que se propone un ajuste más asequible y los ciudadanos que por algún motivo tengan que pagar el impuesto, les sea mucho más factible realizar el trámite y generar certidumbre legal tanto al ciudadano como a la autoridad, la disminución que se propone, no será tan representativa como para afectar las arcas municipales, pero si para incentivar a los contribuyentes de realizarlo.

Pues se considera que más que recaudar inhibe el pago de esta contribución al ser excesivo y si se regula como se propone, será un incentivo para la sociedad y podrán realizar los traslados de dominio que en su momento no se realizaron por ser demasiado gravoso, ayudando también con esto, a la práctica notarial pues generaría mayor número de trámites referentes al traslado de dominio en todo el municipio, evitando así incertidumbre jurídica.

En este estudio se conocerá de cerca lo regulado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Qro; para el Ejercicio Fiscal 2022 referente al cobro de traslado de dominio y el ajuste para que sea más accesible.

CAPÍTULO PRIMERO

1.1 Planteamiento del Problema:

En la presente investigación se aborda la problemática que genera el cobro excesivo del Impuesto Sobre Traslado de Dominio en el Municipio de Querétaro, generando con ello impuestos excesivos en el cobro del trámite por el traslado de dominio realizado ante las notarías.

1.2 Objetivos, preguntas, hipótesis y metodología de la investigación:

Pregunta Central

¿Cómo hacer que el costo de las transacciones notariales que generen el traslado de la propiedad en el Municipio de Querétaro sea más justo para los ciudadanos y como se puede solucionar el cobro de tarifas excesivas?

Objetivo General

Identificar la manera para que el costo de las transacciones notariales que generen el traslado de la propiedad en el municipio de Querétaro sea más justo para los ciudadanos y como se puede solucionar el cobro de tarifas excesivas.

Preguntas Secundarias

1. ¿Cómo el Gobierno del Municipio de Querétaro deberá ajustarse al cobro de impuestos del nuevo tabulador?
2. ¿Qué parámetro deberán utilizar los diputados para la reforma fiscal del cobro del impuesto al traslado de dominio?
3. ¿Cómo será la iniciativa que se tomará para que sea eficiente la recaudación fiscal?
4. ¿Qué beneficios habrá con la reforma fiscal del cobro del impuesto al traslado de dominio?

Objetivos específicos

1. Indicar cómo los notarios deberán ajustarse al cobro del impuesto al traslado de dominio.
2. Señalar el parámetro que deberá utilizar el legislador para el cobro de impuesto de traslado de dominio.
3. Analizar que iniciativa se tomará para que sea eficiente la recaudación fiscal.
4. Identificar cómo se manejará la regulación de precios en el cobro del traslado de dominio.

Variables

Dependientes: Impuesto sobre traslado de dominio.

Independientes: Cobro excesivo de dicha contribución.

Justificación

El análisis se justifica institucionalmente, derivado de que beneficia directamente a la Universidad, toda vez que al tabular el cobro del impuesto de traslado de dominio en un porcentaje más bajo y acorde a que sea más accesible para los ciudadanos e incentivar el pago del impuesto, habría la posibilidad de que los ciudadanos del municipio de Querétaro regularicen o realicen las transacciones de traslado de dominio con un impuesto más accesible, resultando benéfico para la Universidad pues se genera un ahorro a la ciudadanía de conformidad con la equidad de derechos que la facultad de derecho pregona en su cátedra.

Ahora por cuanto ve a la justificación social, el tabular el impuesto de traslado de dominio acorde a lo que viven los demás municipios, generará en los ciudadanos directamente un ahorro en su patrimonio pues sería mucho más accesible acudir con el notario y realizar lo concerniente al cambio de propiedad de manera más económica, así mismo le permite al ciudadano regularizar trámites con este impuesto ya reformado.

La justificación disciplinar se da en el presente trabajo de investigación, puesto que para el derecho siempre debe de preponderarse el bien común, por lo que, al ser más equitativo el impuesto de traslado de dominio en el municipio de Querétaro, los ciudadanos en general que lleven a cabo cualquier transacción que conlleve el pago de

traslado de dominio tendrán equidad pues se tasarán de una manera en que no sea un menoscabo a las arcas del municipio pero será un incentivo para el ciudadano del municipio. Aunado a que el gremio notarial estaría conforme pues los ciudadanos lograrían regularizar cuestiones patrimoniales y realizarían más actos de este tipo al ser más accesible.

Hipótesis

La hipótesis que se sostiene en el presente trabajo de investigación consiste en que el impuesto al traslado de dominio es alto en el municipio de Querétaro y no se ha regulado debido a una tasa desproporcionada en los montos de pago que el legislador queretano impuso a la ciudadanía, siendo que resultaría una importante solución para el cobro excesivo la regulación del cobro del impuesto al traslado de dominio para que sea más accesible el costo de las transacciones notariales que generan dicho impuesto, por lo que se propone reformar la ley fiscal, en este caso la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Querétaro; para el Ejercicio Fiscal 2022.

Marco Teórico Conceptual

- A. Procedente:** Aquí encontramos que existen otros marcos jurídicos locales en donde en el municipio de Querétaro existen leyes fiscales que tazan de manera menos onerosa el impuesto al traslado de dominio con anterioridad, por lo que, en el presente trabajo de investigación se observará la procedencia de ese ajuste en el municipio de Querétaro.
- B. Equitativa:** se entiende como equitativa a que será el cobro conforme a que sea una disminución que no sea un menoscabo al municipio pero que incentive al ciudadano, generando con ello una media en el cobro en el municipio de Querétaro.
- C. Homogénea:** la homogeneidad se traduce en que es igual para todos los ciudadanos que tributen el impuesto, siempre y cuando sea realizada la modificación por la Legislatura Estatal de Querétaro y se publique en el diario oficial.
- D. Benéfica:** situación tributaria de un ahorro para el ciudadano que realice tramites en donde pague impuestos al traslado de dominio en el Municipio de Querétaro,

pues generará un bienestar en sus arcas personales sin menoscabar las municipales.

E. Legalidad: Disponible para todos en cuanto a su aplicación, la legalidad corre a través del proceso legislativo referente a la aprobación de la reforma fiscal.

Metodología

Enfoque: Cualitativo y cuantitativo.

Propósito: Descriptivo y correlacional.

Fuente: Documental y documental jurídico.

Modelo teórico del Derecho: dogmático-documental/explicativa.

Método: Sistémico.

ANTECEDENTES DEL IMPUESTO DE TRASLADO DE DOMINIO EN QUERÉTARO

1.3.1 Antecedentes del Impuesto de Traslado de Dominio en el Municipio Querétaro

Para este primer capítulo, daré a conocer los puntos más importantes de mi tema principal para así complementar satisfactoriamente qué es el impuesto sobre el traslado de dominio y cómo se maneja en el municipio de Querétaro.

En principio, recordaremos tres momentos en la historia actual de la recaudación fiscal del impuesto al traslado de dominio en el municipio de Querétaro, dichos periodos a los que se hará referencia en el presente capítulo, los considero piedras angulares necesarias para tener un panorama mucho más amplio de lo que es el impuesto al traslado de dominio en el municipio de Querétaro.

Recordemos qué es el impuesto sobre el traslado de dominio, representa un monto o cantidad generada por un porcentaje base al valor más alto (catastral, comercial, y de compra venta) de una transacción manifestada en el traslado de dominio.¹

Lo anterior nos explica que es un impuesto local que va dirigido a las notarías públicas del estado de Querétaro y al público en general, el cual es realizado por personas físicas y morales, este cobro le asigna como tarea de representación a un Notario realizar el trámite municipal o sea de pagarlo directamente a la entidad correspondiente del inmueble, y este no es abonado al Servicio de Atribución Tributaria, sino a la Secretaría de Finanzas.

El impacto del impuesto de traslado de dominio nos lo dice el artículo 60 Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro “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”, “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”, “La cesión de derechos al comprador o al futuro comprador en los casos de las fracciones II y III que anteceden, respectivamente”.² Esto quiere decir que el impacto de este impuesto logra que se respeten los principios de autonomía fiscal, equidad tributaria y justicia fiscal.

La importancia legislativa de los momentos históricos señalado en el párrafo anterior, resaltan el cambio que el Diputado Local en su momento realizó el cual se plasma en la ley, enfocando el estudio específicamente a lo referente al impuesto al traslado de dominio.

Señalando que de dichos momentos históricos de los cuales se harán referencia en este capítulo de antecedentes, se entrará al análisis del primero de ellos y el motivo de su

¹ Instructivo de Traslado de Dominio. 2008.

<http://transparencia.cajeme.gob.mx/II%20Estructura%20Orgnica/Manual%20de%20Procedimientos/Tesorer%C3%ADa%20Municipal/Catastro/Revisi%C3%B3n%20Anterior/TRASLADO%20DE%20DOMINIO.pdf>

² Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro. 2002. 1ra Edición.

<http://legislaturaqueretaro.gob.mx/app/uploads/2016/01/LEY044.pdf>

valor histórico, siendo lo corresponde a la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro en su primera edición publicada en fecha del 12 de noviembre del año 2002.³

Se aprobó en dicha ley de reciente creación y que a la fecha sigue vigente, lo referente al cobro del impuesto de traslado de dominio para los municipios del estado de Querétaro, es decir, la ley estatal se encargaba y se encarga de la regulación del impuesto al traslado de dominio, aclarando que existían anteriormente otras leyes que regulaban el impuesto, pero la que se considera importante para este trabajo es la ley señalada en el párrafo anterior.

La ley municipal refiere en el ejercicio fiscal 2015, que el monto que se pretendía recaudar, así como la manifestación de que la ley estatal sería la encargada de causar y señalar el cómo se cobraría el impuesto al traslado de dominio en el caso en concreto al del municipio de Querétaro.

Situación que es totalmente contraria a la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro en su primera edición publicada en fecha del 12 de noviembre del año 2002 que nos dice que el ordenamiento legal es donde si se encuentra regulado el impuesto al traslado de dominio y al que la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2015.⁴

La anterior cita nos explica que existe en la ley estatal antes mencionada, hasta un capítulo exclusivo para la regulación del cobro del impuesto al traslado de dominio en su capitulo segundo, situación que regula a todos los municipios del estado generando un criterio único para el poder ejecutivo de Querétaro.

En dicho capítulo de la ley, tiene regulado lo referente a como se calcula el impuesto para que el contribuyente pague lo de su impuesto al traslado de dominio, situación que,

³ Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro. 2002. 1ra Edición.
<http://legislaturaqueretaro.gob.mx/app/uploads/2016/01/LEY044.pdf>

⁴ Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro. 2002. 1ra Edición.
<http://legislaturaqueretaro.gob.mx/app/uploads/2016/01/LEY044.pdf>

resultaba práctico para el notario, litigante o ciudadano común pues la ley local hace referencia a la estatal y esta trae un criterio como regla general de cobro del importe muy accesible de calcular.

El cálculo del impuesto en dicha ley se manejaba aplicando la tasa del 1.6% al valor del inmueble, este criterio es general para todos los municipios del Estado, es decir no hay tasaciones municipales de las cuales pudiera haber alguna confusión, esto en razón de existir una tasación única para el estado.

Lo anterior se encontraba regulado en el artículo 20 de la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro en su primera edición publicada en fecha del 12 de noviembre del año 2002, que a la letra dice:

Artículo 20.- “Están obligados al pago 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 territorio del estado de Querétaro, así como los derechos relacionados con los mismos. El impuesto se calculará aplicando la tasa del 1.6% al valor del inmueble.”⁵

Como se puede observar en el artículo antes señalado, la obligación del pago del impuesto sobre traslado de dominio se refiere al pago de las contribuciones impuestas por la ley sobre el cambio de propiedad de los bienes inmuebles que consistan en el suelo (terrenos, ejidos etc.) o el suelo y las construcciones adheridas a él (casas, edificios etc.) siempre y cuando se encuentren dentro del territorio del estado de Querétaro y regulado por su ley municipal haciendo referencia a la ley estatal.

Así mismo, en el precepto normativo se observa que el cobro del impuesto al traslado de dominio es general al 1.6 por ciento en todo el estado de Querétaro, esto queriendo decir que en relación con el caso concreto que nos ocupa regula específicamente también al municipio de Querétaro.

⁵ Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro. 2002. 1ra Edición.
<http://legislaturaqueretaro.gob.mx/app/uploads/2016/01/LEY044.pdf>

En donde si se señala en su Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2015 y hace referencia al impuesto de traslado de dominio en dos conceptos señalados en un par preceptos legales y que a continuación se señala:

Su Artículo 3 nos dice que “Los ingresos provenientes del rubro de impuestos se integran por los siguientes conceptos y en las cantidades estimadas que a continuación se presentan”⁶:

CONCEPTO	IMPORTE
Impuesto sobre Traslado de Dominio de Inmuebles	\$263,734,204

Tabla obtenida de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro en su Artículo 3 página 3.⁷ de lo señalado en dicho artículo se puede verificar que solo se refiere al impuesto como una estimación que el municipio de Querétaro pretendía llegar a la suma del importe del concepto de impuesto sobre traslado de dominio, es decir una mera especulación en relación al cobro del traslado de dominio.

Lo anteriormente señalado, se complementa con el Artículo 16 del mismo ordenamiento que señala de manera textual a continuación lo siguiente:

Su Artículo 16 nos dice “El impuesto sobre Traslado de Dominio de Inmuebles, se causará y pagará conforme a lo establecido en la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro.”⁸

Esto nos deja que toda vez que el impuesto al traslado de dominio no se encontraba regulado en la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2015, únicamente señala el monto aproximado a recaudar en dicho ejercicio fiscal

⁶ Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro. 2015. Pág 3.

<https://municipiodequeretaro.gob.mx/wp-content/uploads/2019/07/ley-de-ingresos-2015.pdf>

⁷ Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro. 2015. Pág. 3

<https://municipiodequeretaro.gob.mx/wp-content/uploads/2019/07/ley-de-ingresos-2015.pdf>

⁸ Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro. 2015.

<https://municipiodequeretaro.gob.mx/wp-content/uploads/2019/07/ley-de-ingresos-2015.pdf>

y la referencia a la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro vigente en aquel ejercicio fiscal y que en aquel momento regulaba el impuesto.

La importancia de la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro creada en 2002 y vigente en el año 2015 para este trabajo de investigación es sumamente significativa toda vez que fue la primera ocasión y sigue vigente al día de hoy.

Que se reglamentó la tarifa del impuesto de traslado de dominio en la ley estatal ya con ese nombre que unificó criterios para todo el estado de Querétaro, creando con ello un razonamiento unificado para el cobro en 2002 del 1.6% y 2% en 2015 del valor total del inmueble resultando la tarifa de contribuciones impuestas por la ley sobre el cambio de propiedad de los bienes inmuebles.

Concatenado a lo anterior y haciendo hincapié en la importancia de dicha ley en el ámbito del presente trabajo, esta contempla de inicio en el 2002 el 1.6% y el 2% en el 2015 del valor total del inmueble como contribución general en el estado y específicamente en el municipio de Querétaro, se vuelve el antecedente más directo de un porcentaje más accesible del cobro del impuesto de traslado de dominio al actual.

Es por lo antes señalado, que se hace mención de la ley como antecedente directo en el municipio de Querétaro, del impuesto al traslado de dominio más accesible al que hoy los legisladores del estado de Querétaro regularon y han regulado.

Así mismo, la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Querétaro, para el ejercicio Fiscal 2015, también es un antecedente directo e importante en relación a la historia reciente del impuesto al traslado de dominio en el municipio de Querétaro, pues en dicho ordenamiento jurídico y en los preceptos legales que ya se señalaron con antelación.

Resultan de igual manera antecedente directo de la última vez que en el municipio de Querétaro no venía contemplada la figura del impuesto al traslado de domino, solo se hacía mención y se referenciaba a la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro.

Entonces lo destacable de dicho ordenamiento que está ligado directamente con el impuesto al traslado de dominio pues no se agrega ni legisla sobre traslado de dominio y a partir del siguiente ejercicio fiscal los legisladores queretanos decidieron ya incluirla.

En el segundo momento histórico recordado la historia actual de la recaudación fiscal del impuesto al traslado de dominio en el municipio de Querétaro, siendo la normativa del ejercicio fiscal 2016, específicamente la del municipio que se estudia y me refiero a la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2016.⁹ Significa entonces, que esta ley es importante pues es la primera en la que ya la ley local legislada para que el municipio de Querétaro tenga regulación precisa del impuesto al traslado de dominio en la ley de ingresos del ejercicio fiscal 2016.

En este momento, el Poder Legislativo le otorga al municipio de Querétaro una fuerza recaudatoria que históricamente no la había tenido hablando del impuesto al traslado de dominio al legislar en materia fiscal su Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2016 y cuando se establece.¹⁰

Entonces nos explica que es relativamente nueva la legislación en la cual ya se cuenta con un gran análisis de como el municipio de Querétaro realiza primero con el cálculo dependiendo del valor de los inmuebles y del costo de la transacción, esto es el valor de los inmuebles es indispensable para calcular el impuesto, pero va a fluctuar el cobro, dependiendo del costo del inmueble, para posteriormente generar el cálculo exacto a pagar de las contribuciones del impuesto de traslado de dominio y después el cómo cobrarlo.

Ahora citaré textualmente lo señalado en el artículo 14 de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2016 toda vez que señala de manera precisa y por primera vez referenciado al impuesto de traslado de dominio en el municipio de Querétaro y que reza lo siguiente:

⁹ Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro. 2016.
<https://municipiodequeretaro.gob.mx/wp-content/uploads/2019/07/ley-de-ingresos-2016.pdf>

¹⁰ Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro. 2016.
<https://municipiodequeretaro.gob.mx/wp-content/uploads/2019/07/ley-de-ingresos-2016.pdf>

El artículo 14 nos dice que el impuesto sobre traslado de dominio a cargo de los contribuyentes, se determinará y pagará aplicando la siguiente tarifa progresiva:

Tabla obtenida de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro 2015 en su Artículo 14 página 30: ¹¹

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	0.03435
2	429,024.76	639,246.88	14,738.07	0.03575
3	639,246.89	952,477.85	22,254.49	0.03623
4	952,477.86	1,419,191.99	33,604.28	0.03672
5	1,419,192.00	2,114,596.07	50,742.46	0.03721
6	2,114,596.08	3,150,748.14	76,621.12	0.03771
7	3,150,748.15	4,694,614.73	115,697.89	0.03822
8	4,694,614.74	En adelante	174,703.81	0.03850

El impuesto sobre traslado de dominio se determinará de la siguiente forma:

A la base gravable de este impuesto, se le disminuirá el límite inferior que corresponda y a la diferencia de excedente de límite inferior, se le aplicará la tarifa sobre el excedente del límite inferior, al resultado se le sumará la cuota fija que corresponda y el importe de dicha operación será el impuesto sobre traslado de dominio a pagar.

Se derogan las deducciones contempladas para las viviendas de interés social y popular contempladas en la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro.¹²

De lo anterior se deduce que en el municipio de Querétaro ya se contempla el cobro del impuesto al traslado de dominio por primera vez ya en el la ley fiscal, lo cual genera certeza jurídica pues se reglamenta directamente en leyes municipales las cuales son de

¹¹ Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro. 2016.

<https://municipiodequeretaro.gob.mx/wp-content/uploads/2019/07/ley-de-ingresos-2016.pdf>

¹² Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro. 2016.

<https://municipiodequeretaro.gob.mx/wp-content/uploads/2019/07/ley-de-ingresos-2016.pdf>

uso directo del ciudadano y accesibles a todos al ser emitidas para el municipio de Querétaro específicamente.

Entonces, al estar ya regulada por primera vez en el ejercicio fiscal 2016 lo que se resalta de lo plasmado en el artículo 14 de la citada ley es que, desde este ordenamiento, se regula la tarifa progresiva del cobro del impuesto al traslado de dominio y que sigue vigente al día de hoy, la tarifa progresiva que es el cobro del impuesto de traslado de dominio en relación al monto de la operación.¹³

Es decir, aumenta o disminuye de acuerdo al costo de la operación, sin embargo, los montos de tarifa de la tabla señalada en el artículo anterior, es el momento histórico del municipio de Querétaro en el cual se sube el monto del pago al contribuyente, es decir paga exponencialmente más que en el ejercicio fiscal anterior al ejercicio 2016.

El último momento de la historia reciente que señalaré para el presente trabajo será la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2022 es decir la ley vigente es la que vamos a estudiar para verificar como se calcula hoy en día el impuesto al traslado de dominio y lo exponencialmente mayor al del año 2002 en donde se realizó la última ocasión en la que la ley local fiscal del año 2015 del municipio de Querétaro referencia a la ley estatal que manejaba un 2% general.

Entonces, haciendo referencia al Artículo 15.7 se observa el incremento a la tarifa progresiva y que a continuación se enuncia:

Artículo 15.7 nos dice, “El impuesto a que se refiere la presente Sección, se causará y pagará aplicando la siguiente tarifa progresiva: ¹⁴

Tabla obtenida de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro 2022 página 27 Artículo 15.7 ¹⁵

¹³ Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro. 2016.

<https://municipiodequeretaro.gob.mx/wp-content/uploads/2019/07/ley-de-ingresos-2016.pdf>

¹⁴ Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro. 2022.

<https://municipiodequeretaro.gob.mx/wp-content/uploads/2021/11/LEY-DE-INGRESOS-2022-Mpio-Qro.pdf>

¹⁵ Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro. 2022.

<https://municipiodequeretaro.gob.mx/wp-content/uploads/2021/11/LEY-DE-INGRESOS-2022-Mpio-Qro.pdf>

NÚMERO DE RANGO	RANGO DE VALORES		CUOTA FIJA EN PESOS	FACTOR APLICABLE 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

Entonces, entendemos que al revisar los tres momentos de la historia moderna de la ley de traslado de domino en el municipio de Querétaro, se deduce que se ha incrementado exponencialmente el cobro del impuesto al traslado de dominio, situación que se pretende reformar para que sea más accesible para el ciudadano, por ello es que el presente trabajo se realiza como propuesta para generar un impuesto más accesible, así como que la propuesta no sea un monto tan significativo que afecten las arcas públicas del municipio de Querétaro, más bien se propone un monto en el que sea incentivo la disminución de tarifa para el contribuyente, pero que no sea una cantidad que sea un detrimento notorio en el monto de la fiscalización del municipio.

1.3.2 Sistemas de recaudación del impuesto en Querétaro y sus características definición de impuesto y de impuesto al traslado de dominio

Hacer un resumen de la evolución y las reformas del municipio de Querétaro en el tratamiento fiscal del impuesto al traslado de dominio sería algo que no se pretende analizar a detalle de la recaudación del impuesto de traslado de dominio en el municipio de Querétaro.

Pero se puede señalar que dicha actividad no ha sido exclusiva de un impuesto local, ya que ha sido gravada en diversos momentos por leyes estatales, tales como Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro, aunque se puede señalar que a la fecha es un impuesto de naturaleza estrictamente municipal.

Las características de los sistemas de recaudación del impuesto en Querétaro nos explica la cédula de notificación por estrados, específicamente del municipio de

Querétaro que “es la unidad administrativa de la Secretaria de Finanzas del Municipio de Querétaro, facultada para planear y dirigir la recaudación de impuestos que correspondan al municipio, vigilar el cumplimiento de las obligaciones fiscales a cargo de los contribuyentes, supervisar la emisión de las liquidaciones de pago de contribuciones, ordenar que se lleve a cabo en términos de la legislación fiscal estatal el Procedimiento Administrativo de Ejecución para hacer efectivos los créditos fiscales, así como ejercer facultades de comprobación y determinar diferencias por concepto de impuesto sobre traslado de dominio o en su caso el pago total del mismo y/o requerir los documentos que acrediten el pago del impuesto sobre traslado de dominio, derivadas de omisiones imputables a los contribuyentes, notarios o peritos”.

A continuación, se definirán los conceptos del impuesto de traslado de dominio de conformidad a la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2022 que a continuación se plasma:¹⁶

Su Artículo 14 nos dice “El impuesto predial se determinará, causará y pagará de acuerdo a los elementos siguientes: 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 Municipio de Querétaro, Querétaro. Son sujetos obligados de este impuesto, quien funja como titular catastral dentro de los padrones catastrales municipales, los titulares del derecho de propiedad y de propiedad en condominio, los titulares del derecho de copropiedad y de copropiedad en condominio, quienes serán considerados como un solo sujeto; los poseedores y coposeedores, quienes serán considerados como un solo sujeto; el fideicomitente que conserve la posesión o el fiduciario, mientras éste último no transmita la propiedad en ejecución del fideicomiso, los propietarios de las construcciones ubicadas en zonas urbanas ejidales, los propietarios de las construcciones ubicadas en fundos legales, el adquiriente, cuando no sea poseedor, en caso de compra-venta con reserva de dominio, mientras ésta

¹⁶ Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro. 2022.

<https://municipiodequeretaro.gob.mx/wp-content/uploads/2021/11/LEY-DE-INGRESOS-2022-Mpio-Qro.pdf>

subsista; y el vendedor que no haya otorgado la posesión, en caso de compra-venta celebrada bajo condición, mientras ésta no se realice”.¹⁷

En este artículo de la ley vigente de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Querétaro, para el Ejercicio Fiscal 2022, se desglosa no el significado textual del impuesto al traslado de dominio más bien señala quienes si no y en que consiste.

La definición textual de impuesto de traslado de dominio se ocupará de la señalada en el artículo 20 de la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro en su primera edición publicada en fecha del 12 de noviembre del año 2002, que a la letra dice:

Nos dice su Artículo 20 “Están obligados al pago 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 territorio del Estado de Querétaro, así como los derechos relacionados con los mismos. El impuesto se calculará aplicando la tasa del 1.6% al valor del inmueble.”¹⁸

La definición de antes señalada es la más adecuada a lo que se analiza en este trabajo de investigación toda vez que señala completamente en que consiste el impuesto además de qué es lo que causa, así como el monto a caucionar, que no es lo que se busca al señalar la definición si no, lo referente a en que consiste y que grava.

1.3.3 Principios rectores de las Leyes recaudatorias en el municipio de Querétaro

Sostiene el presente trabajo de investigación que consiste en que la ley fiscal vigente en el rubro del cobro del impuesto al traslado de dominio en el municipio de Querétaro, siendo que resultaría importante reformar la ley fiscal, lo anterior, para reducir el impuesto

¹⁷ Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro. 2022. 1ra Edición. Pág. 23.
<https://municipiodequeretaro.gob.mx/wp-content/uploads/2021/11/LEY-DE-INGRESOS-2022-Mpio-Qro.pdf>

¹⁸ Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro. 2002. 1ra Edición.
<http://legislaturaqueretaro.gob.mx/app/uploads/2016/01/LEY044.pdf>

de traslado de dominio que se cobra en el municipio de Querétaro con la finalidad de modificarlo, el ciudadano queretano y las personas que adquieran inmuebles en el municipio de Querétaro, podrán tener un ahorro y los notarios tendrían aumento de trabajo al ser más accesible el impuesto.

Ahora, por cuanto ve a como se calcula el impuesto de traslado de dominio en el año 2022, la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Querétaro; para el Ejercicio Fiscal 2022 señala en su considerando primero la definición del impuesto señalándolo como:

“El tributo que grava 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, Querétaro., así como los derechos relacionados con los mismos; en donde los sujetos obligados o contribuyentes son los adquirentes de los bienes inmuebles, que puede ser un terreno, vivienda, oficina, edificio, local comercial, etcétera.”¹⁹

También el artículo 15 define al impuesto de traslado de dominio de la misma Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Querétaro; para el Ejercicio Fiscal 2022.

Ya entendiendo como se define por el legislador el impuesto de traslado de dominio, en la misma ley antes señalada en el considerando con el rubro de análisis matemático, impuesto traslado de dominio, se señala una tabla con los valores progresivos con la cual se calcula el impuesto, siendo la siguiente:

Tabla obtenida de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro 2022 en su Artículo 15.7 página 27:²⁰

TARIFA DE VALORES PROGRESIVOS IMPUESTO DE TRASLADO DE DOMINIO			
	Rango de Valores		

¹⁹ Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro. 2022. Pág. 11.

<https://municipiodequeretaro.gob.mx/wp-content/uploads/2021/11/LEY-DE-INGRESOS-2022-Mpio-Qro.pdf>

²⁰ Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro. 2022. Pág. 27.

<https://municipiodequeretaro.gob.mx/wp-content/uploads/2021/11/LEY-DE-INGRESOS-2022-Mpio-Qro.pdf>

Número de Rango	Inferior	Superior	Cuota Fija en Pesos	Factor Aplicable Sobre el Excedente
1	0	429,024.75	0	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	0.065

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

Dónde: 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

Como ejemplo, se calculó el impuesto de traslado de dominio sobre una base gravable de \$1,000,000.00, desglosándolo de la siguiente manera: ²¹

²¹ Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro. 2022. Pág. 28-29
<https://municipiodequeretaro.gob.mx/wp-content/uploads/2021/11/LEY-DE-INGRESOS-2022-Mpio-Qro.pdf>

1. Fecha de Primer Vencimiento:16/05/2022
2. Base Gravable: \$1,000,000.00
3. Límite Inferior: \$952,477.86
4. Excedente sin Límite Inferior: \$47,522.14
5. Tasa Marginal 4.653%: \$2,211.21
6. Cuota Fija: \$43,438.76
7. Impuesto: \$45,649.97
8 GRAN TOTAL: \$45,649.97

Lo que se trata de ajustar con este trabajo el monto del rubro de cuota fija, pues es el que eleva de manera considerada el monto del impuesto, con un ajuste que no sea considerable para que las arcas municipales se vean complicadas, en cuanto al impuesto de traslado de dominio. ²²

Con fundamento en la normativa antes citada, se establece que los municipios administrarán libremente su hacienda, la cual se formará de los rendimientos de los bienes que les pertenezcan, fundamentalmente por mencionar al principal las contribuciones.

Se entiende por contribuciones de conformidad a la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Querétaro; para el Ejercicio Fiscal 2022 de materia jurídica del impuesto predial que:

“Las aportaciones económicas impuestas por el Estado, independientemente del nombre que se les designe, como impuestos, derechos y contribuciones de mejoras de

²² Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro. 2022. Pág. 28-29.

<https://municipiodequeretaro.gob.mx/wp-content/uploads/2021/11/LEY-DE-INGRESOS-2022-Mpio-Qro.pdf>

conformidad con el Artículo 24 del Código Fiscal del Estado de Querétaro y que son identificadas 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. Siendo los elementos esenciales de los tributos, los siguientes: objeto, sujeto, base gravable, tasa o tarifa y la época de pago, mismos que deberán de reflejar la capacidad contributiva de los particulares, así como determinar un Impuesto según sus posibilidades económicas. Cabe hacer la precisión como ya es de todos conocidos, que existen como precedente criterios jurisprudenciales relativos a la inconstitucionalidad del Impuesto Predial, respecto a la aplicación de tarifas diferenciadas sobre la clasificación del bien inmueble, lo cual ha repercutido en un incremento importante en el número de demandas de amparo interpuestas por los particulares en contra del referido impuesto; lo que incide de manera directa sobre el erario público al realizar devoluciones sobre los impuestos pagados”.²³

Entonces, con esto podemos señalar ya la definición de aportación, así como del Impuesto al traslado de dominio, por lo cual podemos entender el presente trabajo.

Las leyes recaudadoras tienen mucho que ver ya que con las aportaciones vigentes de leyes que tienen que ver con la recaudación, se han hecho varias propuestas para el pago de estos impuestos de traslado de dominio que beneficien a las personas del municipio de Querétaro, que tenga recargos en un tiempo excedente y evitar afectar las finanzas de recaudación, en 2020 el Diputado Mauricio Ruiz del partido MORENA, exhorta la iniciativa que pedía lo siguiente:

“Se considera que con la disminución de este impuesto vendrán varios beneficios, como la reactivación de la economía, ya que al disminuir este concepto la inversión en los municipios que propone incrementaría, de igual manera se propone que se realice una campaña dirigida a la ciudadanía con descuentos para que puedan realizar este trámite

²³ Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro. 2022. Pág. 6.

<https://municipiodequeretaro.gob.mx/wp-content/uploads/2021/11/LEY-DE-INGRESOS-2022-Mpio-Qro.pdf>

que muchas veces lo posponen por el alto costo que representa al adquirir un inmueble en este municipio y todavía pagar el impuesto que llega a representar hasta el 10% del costo del inmueble ya con todos los gastos que representa dicho trámite. Aparte se estima que por la crisis económica no se logre la recaudación proyectada que ronda en los 2 mil millones de pesos para el caso de la capital, con la propuesta.”²⁴

Con esta propuesta se brindó un gran apoyo a las familias queretanas, ya que a raíz de la pandemia y crisis por COVID-19, hubo mucho desempleo, por lo que esto afectó la economía de las personas. El período de descuentos fue de mayo a diciembre del año 2020 donde el porcentaje aplicable iba desde el 25% al 50%.

No obstante, cada año hay descuentos en multas y recargos, y los avisos para que sean aplicables en la fecha y los pagos puedan realizarse se puede consultarse en la página oficial del Municipio de Querétaro, en el hipervínculo de Pago de Impuestos, donde viene todo acerca de los trámites y servicios que el ciudadano ejecuta.

Además, la Ley de Ingresos 2022 que es la actual, la diputada Maricruz Arellano solicitó durante la Sesión de la Comisión de Planeación y Presupuesto añadir a la Lx Legislatura lo siguiente “La diputada invitó y exhortó a los representantes de las áreas financieras de los 18 Municipios del Estado de Querétaro presentes en la reunión, a considerar en su Ley de Ingresos para el ejercicio fiscal 2022 el promover beneficios y estímulos fiscales en el pago del impuesto predial y traslado de dominio, a los propietarios o poseedores de bienes inmuebles que sean o hayan sido considerados en programas de regularización y vivienda autorizados por el H. Ayuntamiento de cada municipio, y/o la Certificación de Derechos Ejidales (PROCEDE)”²⁵

Lo anterior es con el propósito de ayudas a ciudadanos que se ven afectados al poder participar en programas de municipio y de apoyos que se brindan tanto municipales como

²⁴ LX Legislatura Querétaro. Poder Legislativo.

<http://legislaturaqueretaro.gob.mx/pide-mauricio-ruiz-que-se-realicen-descuentos-en-el-impuesto-municipal-de-traslado-de-dominio/>

²⁵ LX Legislatura Querétaro. Poder Legislativo.

<http://legislaturaqueretaro.gob.mx/exhorta-diputada-maricruz-arellano-a-municipios-a-considerar-en-su-ley-de-ingresos-2022-beneficios-y-estimulos-fiscales-en-pago-de-predial-y-traslado-de-dominio/>

estatales, esto les permitirá no afectarse en estos beneficios con respecto al pago atrasado de su traslado de dominio.

CAPÍTULO SEGUNDO

La regulación actual y la importancia de la reforma fiscal del impuesto de traslado de dominio en Querétaro.

2.1 Normativa actual del impuesto

Para este segundo capítulo se tomarán los temas de la regulación actual y la importancia de la reforma fiscal del impuesto de traslado de dominio en aplicación al municipio de Querétaro, donde basándonos en la legislatura y ejemplos del tema respaldados por fuentes del municipio mostraré que conlleva e implica cada punto.

Con el principal objetivo de conocer la tasa de impuesto actual en nuestro municipio y cómo regularla para que esta propuesta nos permita estar con una tasa que, no sea demasiado onerosa para beneficio de las familias queretanas.

Como mencionaba anteriormente, el municipio de Querétaro tiene una tasa de impuesto traslado de dominio elevada a comparación con su Ley Fiscal referente a la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Qro., para El Ejercicio Fiscal 2015, en donde está por muy debajo, con una tasa del 2%, a todo esto el alcalde municipal actual del municipio de Querétaro Mtro. Luis Bernardo Nava Balvanera justifica que la tasa está vigente está acorde a que es una ciudad con mucho crecimiento en los últimos años.

Con más exactitud, del 2016 en adelante por lo que para 2022 la propuesta fue que la tasa sería topada al 6.5% a todos los predios involucrados en un proceso de compra o venta del predio, a lo que el regente municipal capitalino el Mtro. Luis Bernardo Nava Balvanera señala lo siguiente "Sólo se hace cuando es el traslado de quien tenía el

dominio al nuevo dueño, y como no hay referente previo de alguien que haya hecho una transacción no lo puede comparar con la anterior compra " ²⁶

Conozcamos la opinión de uno de los empresarios industriales más importantes de Querétaro quien también es presidente de la Cámara Nacional de la Industria de la Transformación CANACINTRA del estado de Querétaro, Jorge Rivadeneyra justifica "Querétaro es un estado maravilloso y parte importante del ingreso a nivel local es por traslado de dominio, entiendo a las autoridades que lo cobran, y sé que pagar impuestos es necesario, pero debo decir que es un impuesto muy poco usado en el mundo, es un impuesto injusto es demasiado lo que se paga por un trámite y cuando cobras mucho por un trámite eso va contra la productividad", "Entiendo que se busque recaudar más impuestos para tener mejores servicios, pero el traslado debería de bajar de valor y encontrar otras maneras, el predial me parece un impuesto mucho más justo, pero insisto pagar tanto por un trámite nos parece complicado" ²⁷.

A lo que nos deja la siguiente cita, se sabe que se deben pagar impuestos, pero debería haber una recaudación menos onerosa, para un ciudadano que vive "en el municipio de Querétaro y quiere realizar un trámite en donde se genere el impuesto al traslado de dominio, esta estadística es una tasa injusta".²⁸

De la que se le debe advertir a todo inversionista lo que se tiene que pagar antes de adquirir un bien inmueble, por este trámite se está pagando hasta lo triple que, a diferencia de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Qro., Para El Ejercicio Fiscal 2015.

²⁶ Periódico el Financiero. <https://www.elfinanciero.com.mx/bajio/el-traslado-de-dominio-en-queretaro-sera-del-6-5-luis-nava/>

²⁷ Periódico AM Querétaro. <https://amqueretaro.com/queretaro/2020/02/22/jorge-rivadeneira-considera-que-es-injusto-el-traslado-de-dominio/>

²⁸ Tasa Traslado de Dominio en Estados de la República Mexicana <https://www.bancompara.mx/blog/2021/11/01/impuesto-sobre-adquisicion-de-inmuebles-como-funciona/>

En donde está por debajo a lo actual, con una tasa del 2%, este porcentaje de la ley de 2015 y que en su momento estuvo vigente no corresponde a lo que en el presente trabajo se propone como reforma a la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Querétaro, para El Ejercicio Fiscal 2023, lo que se pretende que se legisle en la cámara de diputados del Estado de Querétaro es; modificar obviamente el porcentaje topado del impuesto al traslado de dominio que se cobra actualmente en el municipio de Querétaro abajo del 6.5%.

Pero, ¿qué es lo que en este proyecto se quiere lograr? Lo que se pretende modificar es en razón a que no sea más oneroso que el porcentaje actual, pero que la baja del porcentaje al cobro del impuesto al traslado de dominio, pero no a los niveles de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Querétaro, para El Ejercicio Fiscal 2015 del 2%, pues el municipio de Querétaro es un municipio en crecimiento y ha logrado mantener un entorno de seguridad y orden.²⁹

Inclusive colindando con municipios del Estado de Guanajuato que en materia de seguridad y orden desgraciadamente hoy en día no son municipios en donde impere el respeto a la Ley y seguridad, es por ello que en el municipio de Querétaro al generar un entorno en donde se respeta el estado de derecho, las instituciones públicas se encuentran respaldadas por el presidente municipal y el Gobernador de Querétaro.

Entonces, esta sinergia positiva en la que ha estado ya por varios años el municipio y el estado de Querétaro, atrayendo con ello inversión pública y privada la cual es generadora de condiciones de positivas para los que viven en la capital queretana.

Entonces, si la propuesta que se quiere realizar se vislumbra como la de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Qro., para El Ejercicio Fiscal 2015, del 2%, sería un gran lastre para las arcas municipales de Querétaro, pues ese porcentaje de cobro del impuesto al traslado de dominio, no corresponde a capital que ahora es el municipio de Querétaro.³⁰

²⁹ LEY DE INGRESOS DE LA FEDERACIÓN PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2015
https://www.transparenciapresupuestaria.gob.mx/work/models/PTP/Presupuesto/LIF/LIF_2015.pdf

³⁰ LEY DE INGRESOS DE LA FEDERACIÓN PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2015
https://www.transparenciapresupuestaria.gob.mx/work/models/PTP/Presupuesto/LIF/LIF_2015.pdf

El 2% del impuesto topado sería una disminución demasiado radical pues ya tiene el municipio de Querétaro una serie de gastos municipales que se verían comprometidos, teniendo con ello que ajustar rubros que, acabarían afectando el orden, estado de derecho y seguridad de manera negativa.

Siendo una medida la anterior, que por querer apoyar al contribuyente del municipio capitalino del Estado de Querétaro y generar una tasa mucho menor a la actual y poder realizar un pago de derechos más accesible y que los ciudadanos acudan a las notarías a regularizar sus inmuebles para estar de manera ordenada y tener sus documentos actualizados y al corriente, el precio que pagaría el municipio de Querétaro del 2% del monto por transacción de los inmuebles del municipio, sería inadecuado no siendo considerable la reducción del importe del impuesto al traslado de dominio para el municipio de Querétaro en ese porcentaje.

Ahora, la intención de este trabajo de investigación en el cual se propone que el impuesto al traslado de dominio sea reducido en su porcentaje topado del cobro del 6.5% que se encuentra en la ley vigente de la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Qro., para el Ejercicio Fiscal 2022, en ningún momento se pretende generar ese menoscabo a las arcas municipales con una reducción en la propuesta del 4.5%.

Lo que se pretende es lograr un equilibrio en el que el municipio de Querétaro sea capaz de tener una recaudación menos onerosa, pero capaz de que dicha recaudación no sea un menoscabo que afecte categóricamente las arcas municipales y que los ciudadanos que habitan en la capital del estado de Querétaro al momento de pagar sus contribuciones referentes al pago del impuesto de traslado de dominio por transacciones referentes a inmuebles del municipio de Querétaro, sea atractivo.

Con ello incentive a realizar los trámites tendientes al traslado de dominio, generando también que el notario del municipio de Querétaro tenga más trabajo por el incremento natural de ciudadanos regularizando sus documentos en los cuales generarán certeza jurídica para futuras transacciones o en caso de fallecimiento, dejar escrituras actuales o correspondientes al propietario del *de cujus*.

2.2 Alcances de la propuesta en el municipio de Querétaro

La propuesta de regulación del cobro de este impuesto implica bajar la tasa, para comprender su importancia en el municipio de Querétaro y a su vez la urgencia de frenar el alza de la tasa del impuesto de traslado de dominio, se explica a continuación.

Como propuesta de este trabajo es enfocarnos en la regulación del cobro, por lo que estimaríamos que pueda bajar a 4.5% para generar un equilibrio en el que no sea tan oneroso y por supuesto considerando que, si se baja tampoco sea un desfalte al municipio.

Además de que, en el mes de junio de este año 2022, el INEGI aprobó una tasa de inflación anual del 7.990, esto registra un problema más, derivados no solo del Impuesto de Traslado de Dominio sino a la devaluación de moneda mexicana que afecta a los ingresos de un mexicano.

Como ya revisábamos, en el municipio de Querétaro, uno de los impuestos más importantes y de mayor incidencia de los ingresos propios es el Impuesto Sobre Traslado de Dominio, donde cada contribuyente y sujetos obligados que adquirieron bienes inmuebles en suelo municipal de Querétaro o ya sea en construcciones adheridas al suelo como vivienda, local, edificio, entre otros, realizan este pago.

El traslado de dominio se ve en el proceso de la compra, este trámite se realiza cuando ocurre un cambio de propietario ante la Dirección del Catastro Municipal, donde queda asentado que el predio está ahora a nombre del comprador y el impuesto debe ser pagado dentro de los primeros 15 días hábiles, después de la compra o al momento de hacer la escrituración.

La participación del notario incluirá el pago de este impuesto dentro del total del cobro que hará a quien adquirió el bien inmueble, haciendo un desglose de los conceptos por los que se te está cobrando, hasta no realizar el trámite la propiedad todavía es de la persona legalmente.³¹

En cuestión de sus impuestos y tarifas de la Ley de Ingresos del 2017 y con nuestra propuesta para el municipio de Querétaro nos permite apreciar que se puede ajustar y determinar la tasa de acuerdo a los índices inflacionarios, que como mencionaba arriba la cifra, para este 2022 la inflación ha aumentado y se debería ajustar este resultado a la estimación del impuesto de traslado de dominio y modifiquen las cuotas fijas sobre el excedente de límite inferior contenidas en las tablas de rangos de valores progresivos establecidas para su cálculo.

Donde el mismo municipio tiene la iniciativa de crear un programa municipal en respecto a la recaudación del Impuesto Traslado de Dominio mediante una tabla de Valores Progresivos que explica bajo un esquema de metas y resultados el proceso de la recaudación.

El proyecto del presente trabajo es, que la tasa de recaudación para la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro, Qro; para el Ejercicio Fiscal 2023 sea equilibrada, que se baje al 4.5% de tasación máxima.

Logrando con esto que los ciudadanos al momento de tener conocimiento de la publicación de la ley y que se encuentre vigente en el territorio queretano capitalino sea causante de un incremento en el número de transacciones anuales referentes al impuesto de traslado de dominio de los inmuebles situación que el gremio notarial estaría muy interesado en el impuso de la propuesta actual al incrementar las transacciones notariales de inmuebles.

³¹[https://ihaem.edomex.gob.mx/sites/ihaem.edomex.gob.mx/files/files/DESCARGAS/2022/Calculo%20del%20impuesto%20sobre%20Adquisicio%CC%81n%20de%20Bienes%20\(1\).pdf](https://ihaem.edomex.gob.mx/sites/ihaem.edomex.gob.mx/files/files/DESCARGAS/2022/Calculo%20del%20impuesto%20sobre%20Adquisicio%CC%81n%20de%20Bienes%20(1).pdf)

Por otro lado, el municipio de Querétaro por supuesto que se tendría que ajustar derivado del decremento del porcentaje de tasación máxima al impuesto de traslado de dominio con un descuento de 2%, sin embargo, los incentivos a los ciudadanos que por determinada razón no han generado el traslado de dominio por parecerles extremadamente oneroso o simplemente por no poder realizarlo.

Esto derivado de no tener el capital para realizar la transacción, de lo cual, se incrementaría el número de transacciones generando un pago de impuestos de los contribuyentes que en su momento no realizaron la operación.

2.3 El proyecto de reforma y sus beneficios

La regulación del costo del impuesto puede traer consigo beneficios para todos los queretanos, tales como la reactivación de la economía, si el impuesto disminuye se puede activar la inversión que tienen como fin la incrementaría, también esta propuesta podría plantear una campaña municipal donde la ciudadanía queretana goce de descuentos para que puedan realizar el trámite.

Ya que se ha visto que lo posponen por el aumento al costo que representa al adquirir un inmueble en el municipio de Querétaro, además pagar el impuesto que llega a representar hasta el 6.5% del costo del inmueble ya con todos los gastos que representa dicho trámite, debido a la crisis económica arrastrada desde la pandemia, teniendo una tasa alta del 6.5% no permite la recaudación proyectada por el municipio, por lo que si se aprueba bajarla al 4.5% se puede alcanzar, además de si se aprueba brindar descuentos que vayan desde el 20% al 50% en casos de excepción.

Esta es una buena propuesta, ya que hay que ver la historia de Querétaro para comprender, entonces para añadir, en los impuestos del municipio de Querétaro son la mayor parte de los ingresos de la capital del Estado de Querétaro.

Incluyendo uno de los más importantes el Traslado de Dominio, en 2021 el total esperado fue de 2 mil 285 millones 299 mil 967 pesos, mientras para 2022 será de 3 mil 886

millones 167 mil 520 conforme al aumento. Donde los tabuladores van de acuerdo con la Ley de Hacienda del Estado de Querétaro y de La Ley de Ingresos para el ejercicio de 2022.³²

Con lo anterior podemos concluir que la cifra de recaudación de impuesto Traslado de Dominio bajaría, de acuerdo a que si se logra ajusta la tasa a 4.5%, el monto sería mejor para el pago, ya que las familias no tendrían problema con la cantidad de su impuesto.

En el Municipio de Querétaro, la ley de ingresos para el ejercicio fiscal 2022, en comparativa al año anterior como resultado nos arroja un incremento equivalente a cantidades esperadas por el gobierno “tan sólo en el ingreso por impuestos, el importe aumentó 324 millones 897 mil 349 pesos.

Aunque los precios se mantuvieron en el costo fijo bimestral por predial, con el registro de nuevas claves catastrales y el crecimiento modalidad de la mancha urbana, se espera generar mil 100 millones en este rubro, una diferencia de 105 millones 812 mil 316 pesos con respecto al 2021”.³³

Para el presente ejercicio fiscal de la propuesta de regulación del impuesto traslado de dominio se encargará de brindar todo el apoyo administrativo y fiscal consistente en la reducción en todos los derechos, así como en el impuesto sobre traslado de dominio y el impuesto de subdivisión a favor del municipio”³⁴ ,esto nos señala que los contribuyentes se mueven de manera colectiva que conlleva a la regularización de asentamientos humanos viniendo de la realización de trámites y en el proceso de la escrituración mediante los cuales el municipio participa de forma independiente o conjunta en programas con varias dependencias.

³² <https://tribunadequeretaro.com/informacion/predial-mas-impuestos-en-2022/>

³³ <https://tribunadequeretaro.com/informacion/predial-mas-impuestos-en-2022/>

³⁴ https://www.chevez.com/upload/files/FlashCF_2017-3.pdf

Así como el caso con el impuesto del predial Finanzas Públicas Municipales y de la Presidencia Municipal faculta a los titulares de acuerdo a los análisis necesarios acordados para que sean válidos las contribuciones municipales correspondientes al impuesto predial.

“Lo anterior bajo una estricta motivación, fundamentación, transparencia, rendición de cuentas y disciplina financiera; con la salvedad de que en ningún caso el importe a pagar sea menor al impuesto promedio que se paga por los contribuyentes con características similares de la misma fracción de calle, sector o subsector.”³⁵

El Artículo 1 de La Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro decreta las facultades y atribuciones en los que se cubre el presupuesto de ingresos de todos los municipios del Estado de Querétaro donde existes diferentes fuentes, de las más principales están los impuestos, y bien, las tasas, cuotas y tarifas aplicables son publicadas en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro conocido mejor como La Sombra de Arteaga.

“Hay que revisar en cada caso cuál es el valor de la propiedad, este se determina entre el valor de avalúo, el precio de operación o el valor catastral. El que resulte más alto de los tres es el que será la base para el pago del impuesto. Si el valor catastral y de avalúo es de 900 mil pesos, pero el precio del inmueble es de un millón de pesos, será el millón el monto más alto y constituirá la base para la determinación del impuesto. No obstante, si el valor de avalúo fuera más alto que el precio de la propiedad, entonces ese sería la base y daría la posibilidad incluso para impuestos adicionales”, señaló el presidente del Colegio de Notarios de Querétaro.³⁶

Se puede ya decir que se tiene una idea clara del proyecto de reforma para el ajuste al cobro del impuesto del traslado de domino en el municipio de Querétaro que en su tasa máxima se topa al 6.5% del costo del inmueble y de igual manera podemos ya tener un

³⁵ http://legislaturaqueretaro.gob.mx/app/uploads/serpar/leyes/L073_59.pdf Pág.16.

³⁶ <https://www.forbes.com.mx/el-impuesto-a-pagar-cuando-compras-una-casa-y-como-exentarlo/>

panorama más amplio de la propuesta del 4.5% y no ya de una propuesta más baja la cual ya excedería las finanzas sanas del municipio.

CAPÍTULO TERCERO

Relevancia de la participación del notario en la reforma fiscal

3.1 El notario como beneficiario indirecto

Para este capítulo tercero conoceremos la influencia del Notario en la Reforma Fiscal para el Municipio de Querétaro, para destacar los puntos a favor suyos y cómo es que es su participación en ella que lo convierte en beneficiario indirecto, y también el impacto de la regularización de escrituras como labor del notario que realiza para la ciudadanía.

Un notario tiene obligaciones estrictas ante el Código Fiscal de la Federación, así mismo también es beneficiario indirecto, lo mencionaremos a continuación, no antes explicando que el notario es quien se encarga de requerir la solicitud de inscripción y de cobrar los impuestos de traslado de dominio y debe de entrar al Servicio de Administración Tributaria de la operación y es obligado solidario de esos impuestos retenidos por el notario.

Entonces, el notario es un beneficiario indirecto toda vez que los notarios y cualquier persona que realice una transacción en el municipio de Querétaro que intervenga en la formación o celebración de actos jurídicos que den origen al impuesto de traslado de dominio, deberán obtener información pertinente que permita identificar el ahorro del cual se hace beneficiario el ciudadano y el notario indirectamente al ser el fedatario público investido de fe pública delegada por el poder ejecutivo del estado de Querétaro y el único facultado para protocolizar bajo su fe lo referente a la escritura pública y que tenga que ver con el impuesto al traslado de dominio y al ser el único el cual puede generar el efecto

de inscripción, es el mayor beneficiario indirecto de que se apruebe la reforma fiscal planteada en el presente trabajo de investigación pues al ser más accesible el cobro, más ciudadanos tendrán la posibilidad económica de realizarlo y con ello tener certeza jurídica, pero no solo el ciudadano, sino también el gobierno del estado y municipio de Querétaro, pues los gobiernos obtienen esa certeza de propiedad, es decir, tendrán conocimiento de quien es el propietario actual y se multiplicarán los predios con escrituras, abonando con ello al pago de recaudaciones de otro impuesto, que es el del predial.

El notario es beneficiario indirecto ya que únicamente en su representación se hace constar una escritura pública de forma escrita o impresa, su firma es la que hace constar el contrato de traslado de dominio y mismo caso para cualquier gravamen fiscal derivado de bienes inmuebles, en el caso del pago del impuesto predial donde se agrega su recibo mientras haya sido expedido en el período de la fecha de presentación del aviso de Traslado de Dominio ante Dirección de Finanzas Públicas y Municipales de Querétaro.

La Legislatura del Estado de Querétaro nos dice “El Notario que retenga el Impuesto Sobre Traslado de Dominio en su carácter de Auxiliar del Fisco Municipal, deberá proporcionar al contribuyente que efectúe la operación correspondiente, la información relativa a la determinación de dicho cálculo, y deberá expedir comprobante fiscal de retención en el que conste la operación, el cálculo del Impuesto y las disposiciones legales correspondientes, documento que podrá ser requerido por la Autoridad Fiscal Municipal competente, para asegurar el cabal cumplimiento de la retención de dicho tributo”.³⁷

La anterior cita nos deja que es entonces un notario público quien está obligado por la Autoridad Fiscal Municipal a presentar la liquidación y el comprobante de cobro relativo a la retención del Impuesto Sobre Traslado de Dominio ante la Dependencia encargada de las Finanzas Públicas Municipales del municipio de Querétaro.

³⁷ PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO DE QUERÉTARO.
http://legislaturaqueretaro.gob.mx/app/uploads/serpar/leyes/L073_59.pdf

El papel de un notario es de gran importancia en relación a la Reforma Fiscal y a sus códigos, las reformas realizadas a la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro son indispensablemente asesoradas por un notario, de esta manera el notario los orienta a que se cumplan efectivamente sus obligaciones fiscales relacionadas con el pago de traslado de dominio, con dicho asesoramiento se evitan las multas que pueden ser equivalentes desde miles hasta millones de pesos, y así evitar sanciones.

Esto con lleva a que un notario obtiene toda información y aparte se encarga de conservar la información soporte del monto y de los actos o contratos necesario para ello, un notario es el elemento central que otorga autenticidad y precisión a la información presentada en los registros municipales, por eso son considerados como beneficiarios finales si se lleva a cabo la presente propuesta de reforma fiscal a la Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro.

Por medio de una solicitud de información, la autoridad fiscal municipal le hará llegar al notario su requerimiento para la celebración de información relativa al impuesto de traslado de dominio y se les notificará lo establecido en el la reforma fiscal municipal.

El notario es la parte beneficiada de estos trámites gracias a los honorarios correspondientes a su trabajo y cumplimiento de obligaciones, así como el aumento de la ciudadanía de realizar dichos trámites.

3.2 Los notarios principal difusores de reforma

El notario es un difusor de la reforma fiscal desde el momento en que promueve la prestación de su servicio a sus clientes, un ciudadano se ve en la necesidad de solicitar el servicio de un Notario cuando requiere su experiencia profesional para llevar a cabo la escritura solicitada o tramite y en el caso en concreto la de traslado de dominio.

El notario presta servicios a:

1.- A la persona: testamentos, herencias, donaciones, compraventas, préstamos personales e hipotecarios, pólizas, otorgamiento de poderes, reconocimiento de hijos, actas, etc.

2.- Al empresario: constitución o disolución de una sociedad, fusiones, escisiones y transformaciones, transmisión de acciones y participaciones, financiación de empresas, leasing inmobiliario, transmisión de patentes y marcas, etc.

Un principal difusor de la Reforma Fiscal del municipio de Querétaro referente al impuesto de traslado de dominio sin duda alguna es el notario, ya que ofrece asesoramiento gratuito e imparcial y te lleva al logro de los objetivos dentro del marco que permitan la legalidad civil, mercantil, administrativa y fiscal.

Nos dice el Consejo General del Notariado “El notario tiene la obligación de asesorar jurídicamente, interpretar, configurar y autenticar con arreglo a la legalidad la voluntad de todas las partes y de forma especial la de aquella más necesitada de protección (artículo 147 del Reglamento Notarial)”.³⁸

El notario a la más estricta legalidad del documento, declaración o acto que los particulares le soliciten, les comprobará que los negocios queridos por las partes reúnen los requisitos exigidos por el ordenamiento jurídico. Esto es para brindar seguridad y confianza al ciudadano para que conozca el control de legalidad que le ofrece el Notario para garantizar el contrato entre ambas partes eficazmente.

Es importante resaltar que es una estimación que puede cambiar sensiblemente por los honorarios del Notario, ya que es un beneficiario, y complementado con la siguiente cita “Los Notarios deben presentar información relativa a las operaciones consignadas en escrituras públicas celebradas en ellos, respecto de las operaciones realizadas en el mes anterior, por disposición legal que tiene el notario, es quien calcula el impuesto bajo su

³⁸ <https://www.notariado.org/portal/por-qu%C3%A9-acudir>

responsabilidad para presentarlo a las oficinas autorizadas de acuerdo a las reglas de carácter general que emita el Servicio de Administración Tributaria”.³⁹

3.3 El efecto de los ciudadanos regulando sus escrituras

Cuando se realiza una transacción de compra-venta de una propiedad o bien inmueble se le conoce como una escritura pública que representa legalmente un documento y es tramitado ante un Notario Público que presta sus servicios a los ciudadanos.

La escritura puede solicitarla cualquier ciudadano del Municipio de Querétaro, su fin establece que un nuevo dueño tomará posesión de la propiedad de forma legal y de común acuerdo. El cálculo general recomendado es estimado por el Colegio de Notarios del Estado de Querétaro, quienes aproximan es que los gastos en escrituración pueden llegar a ser entre 3 y 7% del valor de la vivienda en la Ciudad de Querétaro en el Municipios de Querétaro.

Así como lo determina José Antonio Manzanero en el Colegio de Notarios de Querétaro: “Una vez hecha la escrituración, se puede contribuir adecuadamente en temas locales como el impuesto predial y los derechos de registro público”.⁴⁰ Esto es para que el trámite se lleva a cabo de manera legal, para así poder cumplir con las obligaciones que se desprenden de la propiedad y evitar problemas legales.

También nos dice José Antonio Manzanero “Al ostentarse la persona como propietaria del inmueble, puede ser sujeto de crédito y a su fallecimiento, la transmisión de su patrimonio a sus beneficiarios se puede hacer de manera mucho más transparente y sencilla”⁴¹. Esto quiere decir que una vez que se cuente con las

³⁹ <http://historico.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/mexder/cont/13/cnt/cnt12.pdf>

⁴⁰ <https://blog.vivanuncios.com.mx/bienes-raices/que-se-necesita-para-escriturar-un-inmueble-y-cuanto-cuesta/>

⁴¹ <https://blog.vivanuncios.com.mx/bienes-raices/que-se-necesita-para-escriturar-un-inmueble-y-cuanto-cuesta/>

escrituras en mano, ya se puede gozar plenamente de la propiedad y sus beneficios, lo que otorga tranquilidad y certeza al ciudadano que la vivienda es de su propiedad y tiene libre uso de ella a su voluntad.

Son varios factores los que influyen en la satisfacción del cliente con el trabajo del Notario, principalmente los clientes se preocupan por la calidad del servicio y esto es un indicador importante para las notarías, son los clientes quienes al final dan su opinión y con la información recabada sobre los clientes, se puede hacer mejoras sobre el servicio brindado del notario y las notarías.

Para complementar “El efecto de beneficiar al público, ciudadano o cliente tienen el derecho a elegir qué Notaría quiere visitar y al regular sus escrituras es sobre el derecho y la importancia de su voz, y de dar su opinión libremente a través del boca a boca a otras personas e incluso dar retroalimentación a la organización si los servicios o productos que proporcionaron por la notaría no cumple con las expectativas.”⁴² Es aquí donde vemos que ambas partes tienen un fin y se complementan ante sus necesidades.

CAPÍTULO CUARTO

Los beneficios fiscales derivados de la reforma a la ley fiscal

4.1 Regulación en materia de la ley Fiscal para pagar un impuesto más benévolo

El presidente municipal de Querétaro Luis Nava presentó este año 2022 los avances de su programa Jornada Contino donde se tiene como el fin el apoyo a los ciudadanos, y

⁴² Cacaruso, B.(2017). “ANÁLISIS DE LA SATISFACCIÓN DEL CLIENTE DE UNA NOTARÍA EN LA CIUDAD DE LIMA”. Perú. FACULTAD DE CIENCIAS EMPRESARIALES.
<https://repositorio.usil.edu.pe/server/api/core/bitstreams/ebfac234-3a15-4242-b52b-0997dcb00878/content>

ante los servicios de la Unidad de Centro de Atención Municipal del municipio presentó a los ciudadanos descuentos en multas y recargos en Predial y Traslado de Dominio, que en el mes de octubre se tendrá un 80 por ciento en multas y recargos, esto para el municipio de Querétaro con una fecha determinada dentro del mes.

Luis Nava comenta “De tal manera que ante alguna situación federal de la economía o global como lo que atravesamos o seguimos atravesando con la pandemia pues tenemos una base y esa base tiene que ser una base sólida posible para que podamos tener estabilidad en nuestras finanzas públicas”.⁴³ Esto con el fin de cumplir un compromiso con los ciudadanos y que sea posible pagar un impuesto más benévolo de tal manera que no afecte a la economía de los contribuyentes, y se les brinde un apoyo, así como resultado de la regulación del cobro del impuesto de traslado de dominio.

El presidente municipal de Querétaro también expuso que se mantendrán tarifas progresivas dentro del esquema tributario en el cobro de las contribuciones a través de 25 rangos para impuesto predial y ocho rangos para el impuesto de traslado de dominio, esto con el objetivo que sea posible aplicar el impuesto sobre la capacidad económica del contribuyente.

Y junto a Francisco Martínez Domínguez secretario de Finanzas, el presidente promete que se esté fortaleciendo la hacienda pública municipal y así poder mejorar los servicios para beneficio a la población, donde colaborarán los presidentes municipales del estado de Querétaro, síndicos y regidores que asistieron al congreso de exposición de buenas prácticas de Querétaro.

En este congreso, se hizo la invitación a los ciudadanos de acercarse con las autoridades para regularizarse y llevar en orden sus obligaciones resaltando claro, que se tiene la finalidad de mantener el apoyo a las y los queretanos, con tal propósito, el impuesto predial para el 2022 no tendrá incremento en el Municipio de Querétaro, mismo caso que fue para el 2021, por lo cual y siguiendo el orden del beneficio a los queretanos de

⁴³ <https://municipiodequeretaro.gob.mx/por-el-manejo-de-sus-finanzas-municipio-de-queretaro-es-referente-nacional/>

debería de reformar el importe del cobro del impuesto para el ejercicio fiscal 2023 con una tarifa del 4.5%.

El secretario de Finanzas afirma “Es una campaña que sale por lo general cada fin de año y que da la oportunidad de poder regularizar cualquier trámite que tienen que ver con propiedades dentro del municipio de Querétaro, con un descuento en el mes de octubre, noviembre y diciembre, con esto esperamos se genere un mayor dinamismo en las operaciones inmobiliarias”⁴⁴, y es que más del 67 por ciento del presupuesto municipal se orienta a la atención de las necesidades de la población.

Y así, toda propuesta o programa del Municipio genera confianza en los ciudadanos queretanos y los fomenta a que contribuyan para que los impuestos se traduzcan en buenos servicios y mejor calidad de vida para sus familias, situación que haría la propuesta de reforma pues los ciudadanos tendrían la posibilidad de realizar las actualizaciones de pago y puestas al corriente con base en una trifa del impuesto al traslado de dominio del 4.5%.

4.2 Obligación del Municipio a cumplimentar la reforma, publicar y respetar lo modificado.

Ante la inminente discusión de la reforma fiscal es indispensable ponderar las razones que podrían esgrimirse para su aprobación e implementación para el municipio de Querétaro, igualmente para evaluar si los programas y proyectos prioritarios del gobierno son rentables en ámbito económico y social para otorgarles mayores recursos públicos.

La obligación del Municipio la afirma El Artículo 22 de la Ley orgánica del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, que nos señala “La Secretaría de Planeación y Finanzas es la dependencia encargada de la administración financiera y tributaria de la hacienda pública del Estado y le corresponde el despacho de los siguientes asuntos: Elaborar y proponer al Gobernador del Estado los proyectos de ley, reglamentos y demás disposiciones de

⁴⁴ <https://municipiodequeretaro.gob.mx/alista-municipio-de-queretaro-descuentos-en-multas-y-recargos-en-predial-y-traslado-de-dominio/>

carácter general que se requieren para el manejo de los asuntos financieros y tributarios del Estado, recaudar las contribuciones, productos y aprovechamientos que correspondan al Estado, vigilar el cumplimiento de las leyes, reglamentos y demás disposiciones de carácter fiscal, aplicables en el Estado”.⁴⁵

Con esto, se señalan varios organismos que apuntan a la necesidad de realizar una reforma fiscal que contribuya a recursos públicos que permitan financiar la provisión de recursos públicos y llevar a cabo nuevas políticas públicas para el desarrollo del municipio, el municipio de Querétaro tiene la obligación de cumplir y respetar lo acordado para la reforma.

Lo señalado en la Ley de Ingresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal en su Artículo 24 lo siguiente “Con el propósito de coadyuvar a conocer los efectos de la política fiscal en el ingreso de los distintos grupos de la población, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público deberá realizar un estudio de ingreso-gasto con base en la información estadística disponible que muestre por decir de ingreso de las familias su contribución en los distintos impuestos y derechos que aporte, así como los bienes y servicios públicos que reciben con recursos federales, estatales y municipales.”⁴⁶

Lo anterior nos dice que como punto número uno hay una discusión de la reforma donde es necesario evaluar primero, si los programas sociales y los proyectos de inversión e infraestructura públicos han sido y si también serán lo suficiente rentables en términos sociales y económicos para que se contemple destinar un mayor presupuesto en ellos.

Y tal como lo determina la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro y Código Fiscal del Estado de Querétaro, se homologan diversas disposiciones del Código Fiscal del Estado con el Código Fiscal de la Federación para actualizar figuras con el objetivo de facilitar el cumplimiento de las obligaciones fiscales, para así hacer más

⁴⁵ LEY ORGÁNICA DEL PODER EJECUTIVO DEL ESTADO DE QUERÉTARO. Capítulo III. Artículo 22.
<http://legislaturaqueretaro.gob.mx/app/uploads/2016/01/LO006.pdf>

⁴⁶ LEY DE INGRESOS DE LA FEDERACIÓN PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2022. Capítulo III. Pág. 35
https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LIF_2022.pdf

eficiente la administración local, que publica y respeta lo modificado en la reforma, entre ellas las siguientes:

“En congruencia con la reconfiguración de la esfera competencial de la Secretaría de Finanzas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, se dota a la citada dependencia de las herramientas jurídicas necesarias en los rubros de gobierno digital y firma electrónica”.⁴⁷

El estudio que realiza el gobierno considera que “entre los elementos de la reforma fiscal se tiene que considerar el cambio generacional por el que atraviesa la población, la necesidad de contar con impuestos sobre la renta más progresivos, sobre todo con mayores tramos en el decil de mayores ingresos, combatir la evasión y elusión fiscal, evaluar la viabilidad en la aplicación de impuestos al patrimonio, la reducción de los gastos fiscales; la promoción de la inversión y el ahorro privados, la ampliación de la base de contribuyentes; gravar la economía digital, ampliar los impuestos ambientales; tener en cuenta la perspectiva de género y el crecimiento inclusivo, mayor calidad y efectividad del gasto público, una mayor transparencia, un impulso a la trazabilidad de los recursos y rendición de cuentas”.⁴⁸

Esto afirma el compromiso del municipio a evaluar y analizar para que finalmente el ciudadano pueda conocer la Reforma Fiscal propuesta en este trabajo y esta puede ser revisada y actualizada en sitios web oficiales.

4.3 Reflexiones acerca de la relevancia de la reforma en materia fiscal para el beneficio social.

⁴⁷ <https://www.pwc.com/mx/es/impuestos/novedades-fiscales/impuestos-locales-reforma-fiscal-2022.html>

⁴⁸ <https://comunicacionsocial.senado.gob.mx/informacion/comunicados/264-senado-se-prepara-para-la-discusion-de-la-reforma-fiscal>

Desde el año 2021, la Comisión de Planeación y Presupuesto aprobó para el 2022 el Dictamen del Proyecto de Decreto de Presupuesto de Egresos del Estado de Querétaro para el Ejercicio Fiscal 2022 en el cual se atiende lo siguiente “ el Proyecto del Presupuesto de Egresos 2022 con la cantidad de \$45,898,415,221, por unanimidad en las Leyes de Ingresos para el Municipio de Querétaro y para los 17 municipios más del Estado de Querétaro, donde se tiene el propósito de crear un crecimiento constante histórico en los ingresos propios hasta un 73 por ciento, para poder atender los temas importantes para todos los queretanos”⁴⁹

Y bien, lo anterior nos explica que en la Reforma Fiscal se planeaba ya contar con una planeación estratégica y basándose en la entidad proyectada, los presupuestos en esta reforma fiscal van dirigidos a beneficio social de los destinatarios que menciono a continuación:⁵⁰

– En el sector educativo, un aumento de más de 855 millones de pesos respecto al año 2021.

-80% en multas y recargos en predial y traslado de dominio para el municipio de Querétaro y 100% para el municipio de Corregidora durante el mes de octubre, con descuentos igualmente para los meses de noviembre y diciembre.

– 49% de aumento en la Secretaría de la Juventud.

⁴⁹ LX Legislatura aprueba Presupuesto de Egresos y Ley de Ingresos del Estado, así como la Miscelánea Fiscal para el ejercicio fiscal 2022.

<http://legislaturaqueretaro.gob.mx/lx-legislatura-aprueba-presupuesto-de-egresos-y-ley-de-ingresos-del-estado-asi-como-la-miscelanea-fiscal-para-el-ejercicio-fiscal-2022/#:~:text=El%20total%20de%20ingresos%20a,pesos%2000%2F100%20M.N>

⁵⁰ LX Legislatura aprueba Presupuesto de Egresos y Ley de Ingresos del Estado, así como la Miscelánea Fiscal para el ejercicio fiscal 2022.

<http://legislaturaqueretaro.gob.mx/lx-legislatura-aprueba-presupuesto-de-egresos-y-ley-de-ingresos-del-estado-asi-como-la-miscelanea-fiscal-para-el-ejercicio-fiscal-2022/#:~:text=El%20total%20de%20ingresos%20a,pesos%2000%2F100%20M.N>

- 35% de aumento para la Secretaría de Desarrollo Social.
- 27 % de aumento en inversión de Seguridad, con un incremento de 658 millones 802 mil pesos.
- 18 % de aumento en el Sector Salud, con un incremento de más de 818 millones 158 mil pesos.
- Un incremento para el Alma Mater del estado, ya que la UAQ recibirá un 13% de aumento, que representa un incremento de más de 115 millones 910 mil pesos.
- Servicios de Unidad de Control y Cuidado Animal del municipio de Querétaro como los dona las vacunas y esterilizaciones, que benefician a los ciudadanos con mascotas.

En el listado anterior se aprecia un rubro relacionado al cobro del impuesto de traslado de dominio, pero para complementar de manera integral, es necesario disminuir el cobro del impuesto al traslado de dominio en el municipio de Querétaro en un 4.5% sin dañar las acras municipales.

Por lo que el impuesto de traslado de dominio pagado en el año 2023 se va a destinar a los apoyos ciudadanos y personas que no hayan tenido la oportunidad por cuestiones monetarias de generar certeza jurídica a su esfera de derechos, pues será mucha más atractivo pagar 2% menos a lo que hoy se paga.

Toda publicación se hace llegar al ciudadano queretano por medio del Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”.

Conclusiones

Como vimos anteriormente, son pequeños esfuerzos en donde se trata de incentivar a los ciudadanos la regularización de sus inmuebles del pago al impuesto de traslado de dominio, sin embargo la propuesta de reforma fiscal señalada en el presente trabajo de investigación verdaderamente realiza un cambio sustancial y erga omnes es decir para todos los ciudadanos del municipio de Querétaro y es que va creciendo más allá de los ciudadanos queretanos, va a todas las personas que tengan un inmueble en territorio

municipal queretano pues al reformar la ley fiscal, se tienen directamente el beneficio de una tasa del 4.5% al cobro del traslado de dominio que es 2% más accesible a lo que hoy en día se paga, esta propuesta es para el municipio para que el porcentaje de cobro se pueda ver reflejado una vez esté aprobada la reforma fiscal.

Por otra parte, la Reforma Fiscal contribuiría de manera significativa y esperaríamos que se aprobara en su totalidad y el municipio agregara aún más apoyos en las tarifas, pero de manera sectorial a grupos vulnerables, pero de momento, en este estudio se puede entender por qué se propone el 4.5% del porcentaje máximo del cobro del impuesto al traslado de dominio.

Espero que para quienes puedan leer mi tesis hayan podido comprender la importancia y la presencia del notario en estos asuntos y trámites, claro que el tema de este impuesto es relevante y de interés, pero eso esta especialidad me enfoque en el notariado, por lo que escogí este tema por el impacto de la preocupación de la economía queretana y como afecta el pago de impuestos a las familias, específicamente en las tasas, porque conocemos las necesidades de la ciudadanía y así que resalté, en el municipio de Querétaro la tasa de traslado de dominio puede ajustarse sin quebrantar las arcas municipales y causar un perjuicio en la recaudación del municipio de Querétaro y bien sería un placer que esta tesis pueda servir para crear una mejora municipal, en el caso del ajuste a tasa de porcentaje en el impuesto de traslado de dominio, y difundir el trabajo del notariado en Querétaro, que son los profesionales en derecho notarial quienes nos facilitan estas situaciones y nos prestan un servicio profesional.

Bibliografía

Instructivo de Traslado de Dominio. 2008.

<http://transparencia.cajeme.gob.mx/II%20Estructura%20Orgnica/Manual%20de%20Procedimientos/Tesorer%C3%ADa%20Municipal/Catastro/Revisi%C3%B3n%20Anterior/TRASLADO%20DE%20DOMINIO.pdf>

Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro. 2002. 1ra Edición.

<http://legislaturaqueretaro.gob.mx/app/uploads/2016/01/LEY044.pdf>

Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro. 2015. Pag 3.

<https://municipiodequeretaro.gob.mx/wp-content/uploads/2019/07/ley-de-ingresos-2015.pdf>

Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro. 2016.

<https://municipiodequeretaro.gob.mx/wp-content/uploads/2019/07/ley-de-ingresos-2016.pdf>

Ley de Ingresos del Municipio de Querétaro. 2022.

<https://municipiodequeretaro.gob.mx/wp-content/uploads/2021/11/LEY-DE-INGRESOS-2022-Mpio-Qro.pdf>

LX Legislatura Querétaro. Poder Legislativo.

<http://legislaturaqueretaro.gob.mx/pide-mauricio-ruiz-que-se-realicen-descuentos-en-el-impuesto-municipal-de-traslado-de-dominio/>

Periódico el Financiero

<https://www.elfinanciero.com.mx/bajio/el-traslado-de-dominio-en-queretaro-sera-del-6-5-luis-nava/>

Periódico AM Querétaro.

<https://amqueretaro.com/queretaro/2020/02/22/jorge-rivadeneira-considera-que-es-injusto-el-traslado-de-dominio/>

Tasa Traslado de Dominio en Estados de la República Mexicana

<https://www.bancompara.mx/blog/2021/11/01/impuesto-sobre-adquisicion-de-inmuebles-como-funciona/>

LEY DE INGRESOS DE LA FEDERACIÓN PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2015

https://www.transparenciapresupuestaria.gob.mx/work/models/PTP/Presupuesto/LIF/LIF_2015.pdf

[https://ihaem.edomex.gob.mx/sites/ihaem.edomex.gob.mx/files/files/DESCARGAS/2022/Calculo%20del%20impuesto%20sobre%20Adquisicio%CC%81n%20de%20Bienes%20\(1\).pdf](https://ihaem.edomex.gob.mx/sites/ihaem.edomex.gob.mx/files/files/DESCARGAS/2022/Calculo%20del%20impuesto%20sobre%20Adquisicio%CC%81n%20de%20Bienes%20(1).pdf)

<https://tribunadequeretaro.com/informacion/predial-mas-impuestos-en-2022/>

https://www.chevez.com/upload/files/FlashCF_2017-3.pdf

http://legislaturaqueretaro.gob.mx/app/uploads/serpar/leyes/L073_59.pdf Pág.16.

<https://www.forbes.com.mx/el-impuesto-a-pagar-cuando-compras-una-casa-y-como-exentarlo/>

RESUMEN DE LAS PRINCIPALES OBLIGACIONES DEL NOTARIO EN MATERIA FISCAL FEDERAL.

<http://historico.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/mexder/cont/13/cnt/cnt12.pdf>

PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO DE QUERÉTARO.

http://legislaturaqueretaro.gob.mx/app/uploads/serpar/leyes/L073_59.pdf

EL BENEFICIARIO CONTROLADOR EN EL SISTEMA TRIBUTARIO MEXICANO: ALCANCES Y EFECTOS JURÍDICOS

<https://www.control2000.com.mx/blog/wp-content/uploads/Beneficiario-Controlador-versio%CC%81n-DIGITAL.pdf> pág. 87

<https://www.notariado.org/portal/por-qu%C3%A9-acudir>

<http://historico.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/mexder/cont/13/cnt/cnt12.pdf>

<https://blog.vivanuncios.com.mx/bienes-raices/que-se-necesita-para-escribir-un-inmueble-y-cuanto-cuesta/>

Cacarusu, B.(2017). “ANÁLISIS DE LA SATISFACCIÓN DEL CLIENTE DE UNA NOTARÍA EN LA CIUDAD DE LIMA”. Perú. FACULTAD DE CIENCIAS EMPRESARIALES

<https://municipiodequeretaro.gob.mx/por-el-manejo-de-sus-finanzas-municipio-de-queretaro-es-referente-nacional/>

<https://municipiodequeretaro.gob.mx/alista-municipio-de-queretaro-descuentos-en-multas-y-recargos-en-predial-y-traslado-de-dominio/>

LEY ORGÁNICA DEL PODER EJECUTIVO DEL ESTADO DE QUERÉTARO. Capítulo III. Artículo 22. <http://legislaturaqueretaro.gob.mx/app/uploads/2016/01/LO006.pdf>

LEY DE INGRESOS DE LA FEDERACIÓN PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2022. Capítulo III. Pág. 35

https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LIF_2022.pdf

<https://www.pwc.com/mx/es/impuestos/novedades-fiscales/impuestos-locales-reforma-fiscal-2022.html>

<https://comunicacionsocial.senado.gob.mx/informacion/comunicados/264-senado-se-prepara-para-la-discusion-de-la-reforma-fiscal>

LX Legislatura aprueba Presupuesto de Egresos y Ley de Ingresos del Estado, así como la Miscelánea Fiscal para el ejercicio fiscal 2022.

<http://legislaturaqueretaro.gob.mx/lx-legislatura-aprueba-presupuesto-de-egresos-y-ley-de-ingresos-del-estado-asi-como-la-miscelanea-fiscal-para-el-ejercicio-fiscal-2022/#:~:text=El%20total%20de%20ingresos%20a,pesos%2000%2F100%20M.N>