

DEL IMPUESTO PREDIAL

Artículo 14. 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, Qro.

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 adquirente, cuando no sea poseedor, en caso de compraventa con reserva de dominio, mientras ésta subsista; y el vendedor que no haya otorgado la posesión, en caso de compraventa celebrada bajo condición, mientras ésta no se realice.

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

Será base gravable del Impuesto Predial, el valor catastral del inmueble, determinado conforme a las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones del Municipio de Querétaro, Qro., para el Ejercicio Fiscal 2024, propuestos por el Ayuntamiento, aprobados por la Legislatura del Estado y publicados en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga", salvo lo siguiente:

El contribuyente podrá optar por señalar como base gravable del presente Impuesto, el valor comercial del inmueble, mismo que presentará mediante avalúo para fines hacendarios efectuado por valuador autorizado por la Ley o por la autoridad competente.

De no presentar el contribuyente el valor comercial del inmueble dentro de los meses de enero y febrero se entenderá consentido el valor catastral designado.

Para los efectos de la presente Ley, se entenderá por valor catastral aquél que se determine a los inmuebles, conforme a la aplicación de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción y por valor comercial el que tuviera el predio en el supuesto de que fuera objeto de una libre operación onerosa y sea declarado por el contribuyente ante la autoridad municipal, en los términos de la presente Ley.

Este Impuesto se causa por cada bimestre en que las personas obligadas a su pago sean titulares de los derechos de propiedad o posesión que constituyen el objeto del mismo.

Para los efectos de esta Ley, el año de calendario se divide en los siguientes bimestres: 1º. enero y febrero; 2º. marzo y abril; 3º. mayo y junio; 4º. julio y agosto; 5º. septiembre y octubre; y 6º. noviembre y diciembre.

El pago del Impuesto deberá hacerse por el contribuyente o por la persona que legalmente esté autorizada por él o por las autoridades correspondientes, en efectivo, en las oficinas recaudadoras municipales o en las que autorice la autoridad competente o a través de medios electrónicos, en el caso de que sea autorizado por el encargado de las finanzas públicas municipales. El pago se hará por bimestres vencidos, a más tardar el día quince de los meses de marzo, mayo, julio, septiembre, noviembre y enero, salvo que durante dicho plazo se pretenda enajenar el predio o transmitir su posesión, caso en el cual se hará anticipadamente a más tardar en la fecha de enajenación o transmisión de la posesión.

El pago del Impuesto podrá hacerse por anualidad anticipada en una sola exhibición, exceptuándose de lo anterior a los predios clasificados como fraccionamientos en proceso de ejecución.

En el caso del pago del Impuesto Predial por anualidad anticipada, es decir, aquél que se realice por el concepto de los bimestres que aún no se hayan causado, tendrá el carácter de pago provisional, en tanto el predio no sea sujeto de algún cambio o modificación física, jurídica o de carácter administrativo, que origine diferencias en el mismo.

El Impuesto Predial se determinará de la siguiente forma:

A la base gravable de este impuesto se le aplicará la tarifa progresiva que se indica a continuación:

NÚMERO DE RANGO	RANGO DE VALORES		CUOTA FIJA EN PESOS	FACTOR APLICABLE SOBRE EL EXCEDENTE DEL LÍMITE INFERIOR
	INFERIOR	SUPERIOR		
1	\$0.00	\$45,129.00	\$94.19	0.0011480
2	\$45,129.01	\$68,596.08	\$146.00	0.0034218
3	\$68,596.09	\$104,266.04	\$226.30	0.0034892
4	\$104,266.05	\$158,484.38	\$350.76	0.0035582
5	\$158,484.39	\$240,896.26	\$543.68	0.0036284
6	\$240,896.27	\$366,162.32	\$842.71	0.0036999
7	\$366,162.33	\$556,566.72	\$1,306.19	0.0037730
8	\$556,566.73	\$845,981.42	\$2,024.60	0.0038475
9	\$845,981.43	\$1,285,891.76	\$3,138.13	0.0039234
10	\$1,285,891.77	\$1,954,555.48	\$4,864.10	0.0040009
11	\$1,954,555.49	\$2,970,924.33	\$7,539.36	0.0040798
12	\$2,970,924.34	\$4,515,804.97	\$11,686.01	0.0041603
13	\$4,515,804.98	\$6,864,023.56	\$18,113.31	0.0042425
14	\$6,864,023.57	\$10,433,315.81	\$28,075.63	0.0043262
15	\$10,433,315.82	\$15,858,640.03	\$43,517.23	0.0044116
16	\$15,858,640.04	\$24,105,132.85	\$67,451.70	0.0044986
17	\$24,105,132.86	\$36,639,801.94	\$104,550.13	0.0045874
18	\$36,639,801.95	\$55,692,498.94	\$162,052.71	0.0046780
19	\$55,692,498.95	\$84,652,598.39	\$251,181.70	0.0047703
20	\$84,652,598.40	\$128,671,949.56	\$389,331.63	0.0048645
21	\$128,671,949.57	\$195,581,363.33	\$603,464.03	0.0049605
22	\$195,581,363.34	\$297,283,672.26	\$935,369.25	0.0050584
23	\$297,283,672.27	\$451,871,181.84	\$1,449,822.34	0.0051582
24	\$451,871,181.85	\$686,844,196.40	\$2,247,224.62	0.0052600
25	\$686,844,196.41	En adelante	\$3,483,198.16	0.0060000

Para el cálculo de este Impuesto, a la base gravable se le disminuirá el límite inferior que corresponda y a la diferencia del excedente de límite inferior, se multiplicará por el factor aplicable sobre el excedente del límite inferior, al resultado se le sumará la cuota fija que corresponda, misma que se dividirá entre seis y el importe de dicha operación será el Impuesto Predial a pagar por cada bimestre.

Las autoridades municipales tienen las siguientes facultades: solicitar de los sujetos del Impuesto, responsables solidarios y terceros, los datos, informes o documentos para verificar el cumplimiento dado a las disposiciones de esta Ley; solicitar a los valuadores con registro en el Estado de Querétaro, la práctica de avalúos comerciales de predios, referidos al primero de enero de cada año o a la fecha en que sucedan los supuestos en los cuales modifiquen el valor catastral del inmueble, en los siguientes casos: cuando el contribuyente lo solicite, cuando el contribuyente no haya declarado el valor comercial de su predio en los términos de esta Ley, de inmuebles no inscritos en el padrón catastral, debiendo solicitar la inscripción correspondiente en la Dirección de Catastro Estatal o Municipal, cuando el valor comercial declarado por el contribuyente sea menor, en más de un diez por ciento, del valor catastral; fijar el valor comercial del predio mediante avalúo practicado por valuador con registro en el Estado, en uso de la facultad de verificación; fijar estimativamente el valor comercial del predio, en los casos que el propietario o poseedor impida el acceso del valuador al inmueble objeto de este impuesto; requerir el pago de cantidades omitidas por concepto de este impuesto; designar a los valuadores con registro en el Estado que deben practicar los avalúos de predios conforme al presente ordenamiento; imponer las sanciones administrativas por infracciones a esta Ley; y formular, ante las autoridades competentes, las denuncias o querrelas por la presunta comisión de delitos fiscales; aplicar el procedimiento administrativo de ejecución en los términos de las leyes fiscales relativas; ejercer facultades de comprobación en términos de lo dispuesto en el Código Fiscal del Estado de Querétaro y determinar diferencias por concepto de Impuesto Predial derivadas de omisiones imputables al contribuyente.

El incumplimiento a lo dispuesto en el presente artículo, será sancionado conforme a lo dispuesto por la legislación fiscal aplicable.

Cuando no se cubra el pago por el concepto del Impuesto Predial, en las fechas y plazos establecidos en el presente numeral, el monto de las mismas se actualizará desde el mes en que debió hacerse el pago y hasta que el mismo se efectúe, determinándose su cálculo de acuerdo a lo dispuesto en el Código Fiscal del Estado de Querétaro.

Las cantidades actualizadas conservan la naturaleza jurídica que tenían antes de la actualización.

La falta de pago de un crédito fiscal en la fecha o plazo fijado determinará que el crédito sea exigible, quedando la autoridad exactora municipal en aptitud de iniciar el procedimiento administrativo de ejecución para su recuperación, junto con sus accesorios legales, indemnización, recargos, multas y gastos de ejecución, generados con motivo de la falta de pago de la contribución, de conformidad con lo dispuesto por el Código Fiscal del Estado de Querétaro.

Ingreso anual estimado por este artículo \$1,600,000,000.00