



INSTRUCTIVO TABLA DE AVISOS

AL C.
EUDELIO GARZA MERCADO
Domicilio: SIN DOMICILIO CONOCIDO

Del escrito recibido en la Oficialía de Partes de Salinas Victoria, Nuevo León, en fecha 22-veintidós de octubre de 2024-dos mil veinticuatro, signado por el C. Eudelio Garza Mercado se ha dictado un acuerdo que a la letra versa lo siguiente:

“Salinas Victoria, Nuevo León, a los 25-veinticinco del mes de octubre de 2024—dos mil veinticuatro”.

VISTO: Para dar respuesta, en breve término, formal, oficial, completa y legal a la solicitud por escrito que fue presentada en fecha 22-veintidós de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro, ante la Oficialía de Partes, de Salinas Victoria, Gobierno Municipal, Administración 2024-2027, suscrita por **Eudelio Garza Mercado**.

Con fundamento en lo establecido en los artículos 1, 8, 28, 115, fracción III, inciso a) y c), segundo párrafo, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como 1, 14, 166, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, y 1, de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León, se tiene a bien determinar los siguientes:

I.- Antecedente sobre la presentación de la solicitud por escrito a la autoridad:

En fecha 22-veintidós de octubre del año 2024-dos mil veinticuatro, ante la Oficialía de Partes, de Salinas Victoria, Gobierno Municipal, Administración 2024-2027, fue presentada una solicitud por escrito, la cual aparece suscrita por **Eudelio Garza Mercado**; en lo principal y sustancial, requiere lo siguiente:

“PETICIÓN:

Solicito que sean expedida resolución expresa a efecto de que mi representada se encuentre en posibilidad de impugnar el pago que realizara con motivo del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles y los fundamentos y motivos de los mismo, considerando para ello que la solicitud se realiza respecto a las cantidades que fueran pagadas por el suscrito con los siguientes datos de identificación de folio, fecha y monto:

1.- Pago de fecha 15 de julio del 2024, según consta en el recibo de pago con número de Recibo 115-8192, por la cantidad de \$3,300,000.00 pesos moneda nacional, con motivo de operación de Enajenación, correspondiente a la escritura pública número 13,986.” (Sic)

Asimismo, esta autoridad, no pasa por desapercibido que del contenido de esa misma solicitud -que es motivo de la presente atención al peticionario-, se advierten múltiples solicitudes -es decir, otras causas de pedir-, las cuales guardan relación directa y mediata a la referida como principal y sustancial, por lo que también se brindará la atención correspondiente, lo anterior, siguiendo el orden en que fueron formuladas.



II.- Respuestas formales, oficiales y completas, a cada una de las solicitudes:

Solicitud: Se le tenga designando como **domicilio convencional**, es decir, para los efectos de oír y recibir notificaciones, el siguiente: *"...el ubicado en la Avenida Lázaro Cárdenas número 2400, Edificio Los Soles, despacho PA-1, Residencial San Agustín Primer Sector, en San Pedro Garza García, Nuevo León..."* (Sic).

Respuesta: No ha lugar a proveer de conformidad, toda vez que esta autoridad no tiene jurisdicción y competencia en dicha municipalidad *-es decir, en San Pedro Garza García-*, en donde se pretende oír y recibir notificaciones; esta autoridad municipal tiene definida una división territorial, así como de organización política y administrativa, de conformidad con lo previsto en el artículo 115, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. En el caso en concreto, no es legal y, por ende, no sería factible que esta autoridad municipal, por conducto de sus funcionarios públicos, puedan realizar diligencias fuera de esa división territorial *-es decir, fuera de Salinas Victoria-*, en el caso en concreto, diligencias sobre notificaciones legales al peticionario, es decir, al citado **Garza Mercado** o cualquiera que sea su naturaleza, en San Pedro Garza García.

Solicitud: Se le tenga autorizando para los efectos de oír y recibir notificaciones en representación del solicitante *-es decir, del citado Garza Mercado-*, así como como para gestionar, dice, *"lo conducente con motivo del presente escrito"* (Sic), a: *"...los C.C. Licenciados Luis Darío Ángeles González, Daniel Aranda Villarreal, César Mantano García Medellín, Daniela De la Garza cantú y José Luis Saucedo Gaytán"* (Sic).

Respuesta: No ha lugar a proveer de conformidad, toda vez que las solicitudes formales ante esta autoridad, así como las gestiones, deben realizarse de forma personalísima, en este caso, por parte del peticionario *-es decir, del citado Garza Mercado-* o bien puede hacerlo por conducto de representante legal *-el cual deberá acreditar de manera previa, formal y legal dicho carácter-*, incluso, sujeto a la facultad de esta autoridad de verificar lo conducente *-como sería, la verificación del peticionario y/o la autenticidad de firmas o cualquier otro-*, a través del requerimiento de ratificación personal ante funcionario público, lo anterior de conformidad con lo previsto en el artículo 78, primer párrafo, del Código de Procedimiento Civiles para el Estado de Nuevo León, en relación con lo previsto en el artículo 1, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, así como 1 y 2, de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León.

Solicitud: **"PETICIÓN:** Solicito que sean expedida resolución expresa a efecto de que mi representada se encuentre en posibilidad de impugnar el pago que realizara con motivo del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles y los fundamentos y motivos de los mismo, considerando para ello que la solicitud se realiza respecto a las cantidades que fueran pagadas por el suscrito con los siguientes datos de identificación de folio, fecha y monto:

1.- Pago de fecha 15 de julio del 2024, según consta en el recibo de pago con número de Recibo 115-8192, por la cantidad de \$3,300,000.00 pesos moneda nacional, con motivo de operación de Enajenación, correspondiente a la escritura pública número 13,986." (Sic)

Respuesta: Esta autoridad, para fines de una resolución expresa, reconoce que efectivamente, en fecha *15-quince de julio del año 2024-dos mil veinticuatro*, mediante cheque número 1G6083136, de la institución de banco BANORTE, se realizó el pago del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles, por la cantidad de **\$3,300,000.00 (Tres millones trescientos mil pesos 00/100 en Moneda Nacional)**, al *"Municipio de Salinas Victoria, N.L."* (Sic), correspondiente a la **escritura pública 13,986**, de fecha *09-nueve de julio del año 2024-dos mil veinticuatro*.

Asimismo, es importante traer a cuenta el contexto, la forma y los términos sobre el pago del **Impuesto sobre Adquisición de Inmueble ("ISAI")**, que fue efectuado en fecha *15-quince de julio del año 2024-dos mil veinticuatro*, al Municipio de Salinas Victoria, Nuevo León, según se desprende de la documentación formal y oficial que fue recabada y



presentada, lo anterior, para los efectos legales correspondientes -principalmente, en aras de propiciar una atención bajo los principios de legalidad, así como, de certeza y seguridad jurídica, en los registros de los actos administrativos-. A saber:

Según se desprende de la **escritura pública 7,144**, de fecha 11-once de junio del año 2024-dos mil veinticuatro, **Eudelio Garza Mercado** otorgó diversos **poderes** a favor de **Iván Pérez Arteche**, ante Notario Público Suplente en funciones y adscrito a la Notaría Publica 81, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el estado de Nuevo León, siendo estos los siguientes: **Poder general para pleitos y cobranzas; Poder general para actos de administración; Poder para actos de administración y representación legal; Poder general en materia laboral y Poder general para celebrar actos de dominio**, de éste último, confiriendo expresas facultades de actuar en representación suya como dueño.

Nota: En ejercicio de esos poderes y contando con capacidad legal, dicha persona, realizó e intervino en diversos trámites formales, oficiales y legales, en representación legal de su poderdante.

Según se desprende de la **escritura pública 13,986**, de fecha 09-nueve de julio del año 2024-dos mil veinticuatro, se hizo constar el **Acto TraslATIVO de Dominio de Bien Inmueble en Ejecución de Convenio Judicial**, ante Titular de la Notaría Publica 24, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el estado de Nuevo León; en el cual, **Inmobiliaria Valle de Colorines, S.A. de C.V.**, en su calidad de "**LA PARTE ENAJENANTE**", formalizó la "**ENAJENACIÓN, CESIÓN Y TRASPASO**" (Sic), a favor de **Eudelio Garza Mercado**, en su calidad de, "**LA PARTE ADQUIRIENTE**" respecto determinado bien inmueble -que fue señalado en ese instrumento legal-, el cual se indica situado en Hacienda de Cárdenas, en Salinas Victoria, Nuevo León, y registrado bajo el **expediente catastral 50-001-158**.

En dicha escritura pública, se hizo constar un apartado fiscal atinente al Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles ("**ISAI**"), el cual refiere a literalidad los siguientes:

-----IMPUESTO SOBRE ADQUISICIÓN DE INMUEBLES-----

A fin de dar cumplimiento con lo establecido por el Artículo 28-Bis de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, el suscrito Notario hago constar que conforme a las reglas señaladas en dicho dispositivo legal, la presente operación causa de Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles, el cual se calcula de la siguiente manera:-----

VALOR PACTADO:	\$110,000,000.00
VALOR CATASTRAL:	\$18,372,714.00
VALOR MAYOR (BASE GRAVABLE):	\$110,000,000.00
TARIFA 3% TRES POR CIENTO A PAGAR:	\$3,300,000

Pues bien, como parte integral de dicha escritura pública, obra el documento denominado: "**NOTA DECLARATORIA DEL IMPUESTO SOBRE ADQUISICIÓN DE INMUEBLES PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN, TESORERÍA MUNICIPAL DE SALINAS VICTORIA, NUEVO LEÓN.**" (Sic), en el cual se advierte que **Iván Pérez Arteche** como apoderado legal de **Eudelio Garza Mercado**, además de suscribir el mismo, confesó de forma expresa lo siguiente: "**ASI MISMO EN ESTE ACTO SE ACEPTA DE CONFORMIDAD EL PAGO DEL IMPUESTO REALIZADO EN VIRTUD DE ESTAR APLICADO DE ACUERDO A LO PRECEPTUADO EN EL ARTICULO 28 BIS I Y 28 BIS 3 FRACC. III DE LA LEY DE HACIENDA PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO.**" (Sic), documento que cuenta con sello de recibido, de fecha 15-quince de julio del año 2024-dos mil veinticuatro, por parte de la Secretaría de Finanzas y Tesorería Municipal de Salinas Victoria, Gobierno Municipal, Administración 2021-2024, con la palabra: "**PAGADO**".

Nota: En el contenido de ese documento, se hace mención, entre otros, sobre el valor de la operación, el valor actual, la tasa del impuesto, la base gravable y, por ende, el monto resultante, de igual manera, se citan diversos preceptos legales, de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León; documento que dicho sea de paso además de ser firmado por el multicitado apoderado legal, también fue firmado por el Notario Público, ante quien se efectuó aquél Acto TraslATIVO de Dominio de Bien Inmueble en Ejecución de Convenio Judicial y la específica operación en comento.



También, como parte formal, oficial e integral del expediente administrativo, el contribuyente, es decir, **Eudalio Garza Mercado**, por conducto de su apoderado legal, **Iván Pérez Arteche**, presentó un escrito libre dirigido a: “TESORERIA MUNICIPAL DE SALINAS VICTORIA, N.L., DIRECCIÓN DE INGRESOS DEL MUNICIPIO DE SALINAS VICTORIA, N.L.” (Sic), refiriendo como asunto del mismo: “...SE ACEPTAN DE CONFORMIDAD ACTOS RELATIVOS AL IMPUESTO SOBRE ADQUISICIÓN DE INMUEBLES” (Sic), con fecha del 09-nueve de julio del año 2024-dos mil veinticuatro. Del contenido del mismo se desprende los siguientes:

“Por medio del presente escrito ocurro de manera libre, pacífica y voluntaria ante ese H. Municipio de Salinas Victoria, Nuevo León con el fin de efectuar el pago del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles, al que se me encuentro obligado a realizar en términos de los supuestos que me son aplicables en la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, contenidas en el CAPITULO II BIS DEL IMPUESTO SOBRE ADQUISICIÓN DE INMUEBLES. Generando en virtud de la operación de ACTO TRASLATIVO DE DOMINIO DE BIEN INMUEBLE EN EJECUCIÓN DE CONVENIO JUDICIAL realizado mediante Escritura Pública No. 13986 de fecha 09 de julio del 2024 elaborado ante la fe de la Notaria Pública No. 24, respecto al inmueble identificada con el número de expediente catastral 50-001-158 que a continuación se describe:

Lo anterior manifestando mi pleno y absoluto consentimiento expreso respecto a la aceptación que en su caso se efectúe por arte de las Autoridades del Municipio de Salinas Victoria, Nuevo León, sobre la Nota Declaratoria del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles elaborada con motivo de la operación aludida, valores aplicables, como lo son el valor catastral y valor de operación, la base gravable, tasa, la tarifa, determinación, cuantificación, liquidación, recepción y cobro del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles, que se genere con motivo de la operación antes señalada, sobre la aplicación de los recargos, gastos y sanciones y cualquier otro accesorio que se genere a razón del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles, el pago a cargo del (a) suscrito (a) por el monto que corresponda a cubrir en cuanto a dicho tributo, así mismo respecto de aplicación que se haga al suscrito (a) sobre cualquier disposición contenida en la ley del Catastro del Estado, Ley de Hacienda para Los Municipios de Nuevo León, Código Fiscal del Estado de Nuevo León, y Reglamento Orgánico del Gobierno Municipal de Salinas Victoria, Nuevo León, decretos y demás disposiciones que sean aplicados por ser sujetos a los impuestos normativos y establecidos en ellas motivo de la operación señalada.

Así mismo en este acto y BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD, renuncio a cualquier ACCION CIVIL, REVIDNICATORIA, O JUICIO DE GARANTIAS que pudiera asistirme y ejercer contra cualquier Dependencia adscrita a esta Municipalidad, por la obligación Fiscal, efectuada y llevada a cabo en este acto y solicitando se me tenga por ratificado el presente escrito.”(Sic)

Dicha operación, quedó registrada ante el Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León (“IRCENL”), en fecha 19-diecinueve de julio del año 2024-dos mil veinticuatro, bajo el número 393, volumen 104, libro 16, sección propiedad, unidad Salinas Victoria, boleta 27361128, IDlibro 564528.

Así las cosas, a la luz de la documentación formal, oficial y legal a la cual se ha hecho referencia -a modo de resumen de un proceso administrativo de esta naturaleza, con motivo del cual, se efectuó el pago del referido impuesto-, es importante destacar que **Eudelio Garza Mercado** y/o su apoderado legal **Iván Pérez Arteche**, en cuanto a su contenido, sus términos y, sobre todo, efectos jurídicos, han tenido conocimiento, en todo momento, de forma oficial y completo, con motivo de sus diversas y respectivas intervenciones.

Solicitud: “...para el único caso de que esta autoridad considere improcedente la presente solicitud, por las razones que sean, entonces solicito que esta solicitud sea considerada como una solicitud de devolución de pago de lo indebido, en relación al pago



realizado por el suscrito y que obra en el recibo oficial indicando con anterioridad y ofrecido como prueba aquí. Lo anterior toda vez que dicho pago debe considerarse pago de lo indebido toda vez que la determinación, cuantificación y liquidación carece de fundamentación, motivación, así como causa y motivo para los mismos.” (Sic).

Respuesta: En el caso en concreto, la exigencia, refiere la devolución del pago -es decir, del Impuestos sobre Adquisición de Inmuebles-, mismo que cataloga expresamente como “pago de lo indebido” (Sic).

Esta autoridad, desestima que se trate de un “pago de lo indebido” (Sic), en estricto sentido fiscal, pues esto, se refiere a cantidades que el contribuyente enteró en exceso, es decir, montos que el particular no adeudaba al Fisco Federal, pero que se dieron por haber pagado una cantidad mayor a la que le impone la ley de la materia, siendo que en el caso en concreto, el pago de dicho impuesto, deviene con motivo del acto jurídico consistente en la adquisición de bien inmueble, por parte del peticionario -es decir, del citado **Garza Mercado**-, además, el artículo 28, de la Carta Magna, establece, entre otras cosas, que queda prohibido, las condonaciones de impuestos y las exenciones de impuestos en los términos y condiciones que fijan las leyes.

Esta autoridad, recibió el pago del impuesto, a virtud, simplemente, del cumplimiento de la ley -pues las autoridades están obligadas, en el ámbito de sus atribuciones, competencias y obligaciones, a recibir dicho impuesto-.

Para esta autoridad, no pasa desapercibido lo establecido en la **Ley del Notariado del Estado de Nuevo León**, en lo que respecta, a los Notarios Públicos, en el ejercicio de su función, sus obligaciones consistentes en orientar y asesorar, el valor y las consecuencias legales del acto, y como auxiliar de la hacienda, de exigir a las partes los impuestos que deben retener y, eventualmente, pagar, por expresa disposición de las Leyes que así lo determine, al momento de la firma del instrumento.

Ley del Notariado del Estado de Nuevo León:

Artículo 83.- En el ejercicio de su función, el Notario orientará y explicará a los otorgantes y comparecientes, el valor y las consecuencias legales del acto o de los actos jurídicos que él vaya a autorizar. Fungirá como asesor de los comparecientes y expedirá los testimonios, copias o certificaciones a los interesados conforme lo establezcan las Leyes. Igualmente, deberá inscribir en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, los instrumentos correspondientes, dentro de los treinta días siguientes a la autorización de los mismos. Los testimonios de las escrituras, así como los demás documentos auténticos ya inscritos, en caso de no recogerlos los interesados en la notaría en un término de quince días después de su registro, se les harán llegar a su domicilio en otro lapso de tiempo que tampoco podrá ser mayor de quince días; contados a partir de los ya antes señalados.

Artículo 114.- El Notario deberá autorizar definitivamente la escritura al pie de la misma, cuando se le compruebe que están pagados los Impuestos que se causen y se le justifique además, que está cumplimentando cualquiera otro requisito o condición que conforme a las Leyes, sea necesario para la autorización de la misma. La autorización definitiva contendrá la fecha en que se haga, la firma y sello del Notario, así como las demás menciones que otras leyes prescriban.

Artículo 117.- El Notario exigirá a la parte o partes obligadas a pagar los Impuestos que éste deba retener por expresa disposición de las Leyes que así lo determinen, la entrega del importe de los mismos en el momento de firma del instrumento.

Asimismo, la **Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León**, en lo que se refiere a la determinación del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles (“**ISAI**”), en su artículo 28 Bis 3, fracción IV, quinto párrafo, como obligación de los Notarios Públicos, establece lo siguiente:



“ARTICULO 28 Bis 3.- En la determinación de este impuesto se deberán seguir las reglas siguientes:

“Los Notarios Públicos tendrán la obligación de presentar a las Tesorerías Municipales que correspondan, conjuntamente con la declaración del impuesto, todos los elementos que se requieran para la determinación del impuesto, así como una copia del pago del impuesto predial, y en su caso del impuesto sobre aumento de valor y mejoría específica de la propiedad. También tendrán la obligación de presentar un informe detallado a más tardar durante el mes de enero de cada año, correspondiente al año anterior, sobre las escrituras públicas y cualquier otro documento en que se transmita la propiedad de bienes inmuebles, en los que hubiesen intervenido y que por alguna razón, no fueron inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio y que por consecuencia no estuviese cubierto el Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles. Cuando no se cumpla con la presentación del informe se entenderá para todos los efectos legales que no existen escrituras u otros documentos pendientes de pago del impuesto.”

Así también, la citada Ley, en su artículo 28 bis 5, establece, lo siguiente:

“ARTICULO 28 bis-5.- Los Notarios, Jueces, Corredores y demás fedatarios, antes de autorizar en definitiva la escritura pública, acta fuera de protocolo, y en general cualquier documento o acto en donde conste la transmisión del dominio de un inmueble, deberán cerciorarse de que se encuentra cubierto el Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles correspondiente a la operación que se realice.

Las autoridades judiciales que dicten resoluciones en las que se transmita el dominio de un inmueble, una vez que hayan causado ejecutoria, darán aviso a la Tesorería Municipal correspondiente en un plazo no mayor de quince días hábiles.

(REFORMADO, P.O. 31 DE DICIEMBRE DE 1993)

Los funcionarios adscritos a la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, no inscribirán documento público o privado alguno en donde conste la transmisión del dominio de un inmueble, si no se demuestra el pago de este impuesto y se haya hecho constar en el documento a inscribir, los datos del recibo oficial o declaración de pago del impuesto correspondiente.” (Sic)

En la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, en lo que se refiere al Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles (“ISAI”), establece lo siguiente:

CAPITULO I BIS IMPUESTO SOBRE ADQUISICIÓN DE INMUEBLES

Artículo 28 bis.- Están obligados al pago del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles, las personas físicas o morales que adquieran inmuebles que consistan solo el suelo, o en el suelo con construcciones o instalaciones adheridas a él, ubicados en el territorio del Estado, así como los derechos relacionados con los mismos, a que este impuesto se refiere. El impuesto se calculará aplicando la tasa del 3% al valor gravable del inmueble.

Es base de este impuesto el valor gravable, que será el valor que resulte mayor entre el de operación y el valor catastral del inmueble.

Artículo 28 bis-1.- En la adquisición de inmuebles cuyo valor gravable no exceda dentro de 30 cuotas elevadas al año y siempre que el adquirente sea persona física y no posea otro bien raíz en el Estado, cubrirá el impuesto aplicando la tasa del 3% al valor del inmueble, después de reducirlo en 15 cuotas elevadas al año. Para efectos de la no-propiedad de predios, bastará que el interesado manifieste bajo protesta de decir verdad



que no es propietario o poseedor de otro bien inmueble en el Estado, conservando el Municipio sus facultades de comprobación.

El impuesto sobre adquisición de inmuebles se cubrirá a una tarifa única especial por cada inmueble equivalente a 7 cuotas, en los siguientes casos:

I.- En las adquisiciones realizadas por instituciones de beneficencia privada y asociaciones civiles constituidas legalmente en los términos de la Ley de la Beneficencia Privada para el Estado de Nuevo León, y certificadas por la Junta de Beneficencia Privada del Estado de Nuevo León, respecto de bienes destinados exclusivamente a sus fines.

II.- En las adquisiciones hechas por instituciones públicas de enseñanza y establecimientos de enseñanza propiedad de particulares que tengan autorización o reconocimiento de validez oficial de estudios en los términos de la Ley General de Educación y de la Ley de Educación del Estado, por los bienes destinados exclusivamente a sus fines educativos.

No quedan comprendidos dentro de este beneficio, los predios destinados a usos distintos de aulas, laboratorios o instalaciones similares de dichos planteles educativos. Tratándose de instalaciones deportivas, culturales o de otra índole, no gozarán de este beneficio, en caso de que las mismas sean utilizadas además para la realización de eventos no gratuitos, distintos de los eventos que realice la propia institución educativa con motivo de la práctica de la enseñanza correspondiente.

III.- En las donaciones entre cónyuges y en las adquisiciones que se realicen al constituir o disolver la sociedad conyugal, así como en el acto en que se cambien las capitulaciones matrimoniales.

IV. - En las adquisiciones realizadas por partidos y asociaciones políticas, para su uso propio.

V.- En las adquisiciones que hagan las Juntas de Mejoramiento Moral, Cívico y Material, previa autorización del Ayuntamiento respectivo.

VI.- SE DEROGA.

VII.- En las adquisiciones realizadas por entes u organismos públicos creados para solucionar el problema de la vivienda y de la tenencia legal de la tierra, y en las adquisiciones realizadas por o con personas sin fines de lucro que lleven a cabo programas concretos, con finalidades y características iguales o similares, así como las personas que resulten directamente beneficiadas con dichos programas, siempre y cuando estas personas no sean propietarias o poseedoras de otro bien inmueble en el Estado y que lo destinen para su habitación.

VIII.- SE DEROGA

IX.- En las adquisiciones por informaciones ad-perpetuam y sentencias judiciales que impliquen reconocimiento de posesión de inmuebles, cuyo destino sea el señalado en las Fracciones VII y VIII.

X.- En las adquisiciones, derechos o renta a perpetuidad de los lotes en los panteones municipales.

XI.- En las adquisiciones de bienes del dominio privado que realicen los Municipios y las entidades paraestatales de los Municipios.

XII.- En las adquisiciones de viviendas cuyo valor gravable, no exceda de 15 cuotas elevadas al año, siempre que el adquirente sea una persona física y que no sea propietario o poseedor de otro bien inmueble en el Estado.



También se cubrirá la tarifa especial en las adquisiciones de vivienda cuyo valor más alto entre el valor de adquisición y el valor catastral, no exceda de 9,398 cuotas, siempre que el adquirente sea jubilado o pensionado y que no sea propietario o poseedor de otro bien inmueble en el Estado.

XIII.- En las adquisiciones que se realicen por causa de muerte.

Cuando uno o más coherederos adquieran porciones mayores a la parte heredada consignada dentro del testamento o de la que le corresponda en los términos de Ley, cubrirán el impuesto sobre la parte excedente en los términos del Artículo 28 Bis. Para los efectos de esta disposición, por parte heredada se entiende la que corresponde únicamente a los inmuebles y no a la totalidad de la masa hereditaria.

XIV.- En las donaciones que se hagan entre ascendientes y descendientes en línea recta, así como en las que se hagan entre el adoptante y el adoptado, entre sus respectivos ascendientes y descendientes en línea recta, y entre éstos y aquéllos. En el caso de que el inmueble forme parte de la sociedad conyugal del ascendiente o del descendiente, la tarifa especial operará respecto de la totalidad de los derechos de la sociedad conyugal relacionados con el inmueble.

Los predios a los que se les haya aplicado la tarifa especial que señala esta fracción únicamente se les podrá aplicar nuevamente este beneficio, cuando hayan transcurrido 2 años a partir de la fecha de escrituración de la anterior donación.

XV.- En las adquisiciones realizadas por asociaciones religiosas, respecto de bienes destinados exclusivamente a sus fines.

En cualquier tiempo en que la Tesorería Municipal advierta que los contribuyentes beneficiados en los términos de este Artículo, no hayan cumplido con cualesquiera de los requisitos que sirvieron de base para gozar de la tarifa especial, previa audiencia al interesado en la que se le otorgue un plazo no menor de 15 días hábiles para proporcionar pruebas y expresar alegatos, podrá revocar y cancelar las franquicias otorgadas. En este caso se procederá al cobro íntegro de las contribuciones no cubiertas bajo el amparo de la presente disposición, más sus respectivos accesorios.

Para efectos de la no-propiedad de predios, bastará que el interesado manifieste bajo protesta de decir verdad que no es propietario o poseedor de otro bien inmueble en el Estado, conservando el Municipio sus facultades de comprobación, por lo que en caso de falsedad en la declaración manifestada, el interesado será acreedor a una sanción del 50% al 100% de la contribución omitida.

Artículo 28 Bis 2.- *Para efectos de este impuesto se entiende por adquisición, la que se derive de:*

I.- Todo acto por el que se transmita la propiedad, o cualquiera de sus modalidades, incluyendo derechos de copropiedad, así como la aportación a toda clase de asociaciones y sociedades.

II.- La compra-venta en la que el vendedor se reserve la propiedad, aún cuando la transferencia de ésta opere con posterioridad.

III.- La promesa de adquirir, cuando se pacte que el futuro comprador entrará en posesión de los bienes o que el futuro vendedor recibirá el precio de la venta o parte de él antes de que se celebre el contrato prometido.

IV.- La cesión de derechos del comprador o del futuro comprador en los casos de las Fracciones II y III que anteceden.

V.- Fusión y escisión de sociedades. En el caso de escisión no se considera adquisición cuando los accionistas propietarios de las acciones con derecho a voto, de la sociedad



escidente y de las escindidas, sean los mismos y con la misma participación, durante un período de cinco años posteriores a la fecha en que se realice la escisión; siempre y cuando mantengan la misma participación en el capital.

VI.- La dación en pago y la liquidación, reducción de capital, pago en especie de remanentes, utilidades o dividendos de asociaciones o sociedades civiles o mercantiles.

VII.- Constitución de usufructo, transmisión de éste o de la nuda propiedad, así como la extinción del usufructo temporal.

VIII.- Prescripción positiva.

IX.- La cesión de derechos del heredero o legatario, cuando entre los bienes de la sucesión haya inmuebles, en la parte relativa y en proporción a éstos.

X.- Enajenación a través de fideicomiso, en los términos del Código Fiscal del Estado. La transmisión de dominio de un inmueble, en ejecución de un fideicomiso, causará el Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles, salvo cuando ésta se haga en favor del o de los fideicomisarios designados en el acto constitutivo del fideicomiso, o de los adquirientes de los derechos del fideicomisario por cualquier título, siempre que en la constitución o adquisición se haya cubierto el impuesto correspondiente.

XI.- En las adquisiciones, derechos o renta a cualquier plazo, de los lotes en los panteones.

*XII.- La realizada a través de la celebración de poderes irrevocables para actos de dominio siempre y cuando el apoderado no lo ejerza en el término de 6 meses.
En las permutas se considerará que se efectúan dos adquisiciones.*

XIII.- La adjudicación mediante laudo laboral.

XIV.- La que se realiza en la constitución, transmisión o extinción de un derecho real de superficie.

En las adquisiciones efectuadas a través de arrendamiento financiero, cuando el arrendatario ejerza su opción de compra, se considerarán como una sola adquisición las realizadas por la arrendadora y por el arrendatario financieros, siempre que se demuestre que fue cubierto el impuesto correspondiente a la adquisición efectuada por la arrendadora financiera. Consecuentemente, en estos casos no se generará el impuesto a cargo del arrendatario financiero.

Si el arrendatario financiero se encuentra en los supuestos previstos en el artículo 28 Bis 1, fracciones I a XIV, se aplicará la tarifa especial a la adquisición efectuada por la arrendadora financiera.

Artículo 28 bis 3.- *En la determinación de este impuesto se deberán seguir las reglas siguientes:*

I.- Para efectos de este impuesto, se utilizará el salario mínimo general de la zona económica en donde se encuentre ubicado el inmueble, vigente al momento en que se pague el impuesto.

El Valor Catastral que se utilice para la determinación de este impuesto será el vigente al momento en que se pague el impuesto.

II.- Cuando con motivo de la adquisición, el adquiriente asuma la obligación de pagar una o más deudas o de perdonarlas, el importe de ellas se considerará parte del valor de operación pactado. En el valor de operación se deberán incluir las demás cantidades que se cobren o carguen al adquiriente o reciba el enajenante por cualquier otro concepto relacionado con la adquisición del inmueble.



Cuando no exista valor de operación, el impuesto se calculará con base en el valor catastral.

Para los fines del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles, se considera que el usufructo, la nuda propiedad y el derecho real de superficie tiene un valor, cada uno de ellos del 50% del valor del inmueble.

Cuando el valor de operación se pacte en moneda extranjera, el tipo de cambio se determinará al que se indique en el contrato privado o la escritura pública correspondiente, o en su defecto, de acuerdo al que rija el día de firma del contrato, en su caso el día de firma de la escritura, conforme al que se publicó por el Banco de México, en el Diario Oficial de la Federación.

III.- En las adquisiciones que se hagan constar en escrituras públicas, actas fuera de protocolo o cualquier otro instrumento o contrato en que intervengan los notarios, jueces, corredores, y demás fedatarios que por disposición legal tengan funciones notariales, calcularán el impuesto bajo su responsabilidad, haciendo constar en la escritura o documento el procedimiento para su cálculo y lo declararán y enterarán mediante la formulación de una nota oficial, conforme al modelo autorizado; la nota declaratoria deberá estar firmada por el fedatario conjuntamente con el contribuyente, debiendo señalarse domicilio común para el efecto de oír y recibir notificaciones en el Municipio donde se ubique el inmueble adquirido. Si se omite el señalamiento del domicilio para recibir notificaciones en los términos señalados en este párrafo, la Tesorería Municipal podrá notificar por estrados las resoluciones respectivas. Si el impuesto es cubierto directamente por el contribuyente, el fedatario hará constar tal circunstancia en la escritura del documento en que intervenga, antes de proceder a autorizar dicho instrumento. En el documento que se presente para su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, los fedatarios insertarán los datos del recibo oficial o declaración de pago del impuesto correspondiente.

En los demás casos, los contribuyentes pagarán el impuesto mediante la formulación de la nota oficial que presentarán ante la oficina recaudadora correspondiente.

Los fedatarios públicos, dentro del mes siguiente a la fecha en que se autorice la escritura o se levante el acta fuera de protocolo respectiva, darán aviso a la Tesorería Municipal correspondiente, de los poderes irrevocables para la venta de inmuebles ubicados en el Estado, que se otorguen o ratifiquen ante su fe, cuando no se especifique en ellos el nombre del adquirente. La omisión a la presentación oportuna del aviso se sancionará con multa de 10 a 20 veces el salario mínimo general diario, vigente en la zona económica en donde se encuentre el inmueble.

Se presentará declaración por todas las adquisiciones aún cuando no haya impuesto que enterar. La nota oficial se presentará en original firmado por el contribuyente o responsable solidario, y 3 copias en la oficina receptora o institución bancaria autorizada.

Los fedatarios no estarán obligados a enterar el impuesto cuando consignen en escrituras públicas operaciones por las que ya se hubiera pagado el impuesto y acompañen a su declaración copia de aquélla con la que se efectuó dicho pago.

V.- SE DEROGA

El enajenante responde solidariamente del impuesto que deba pagar el adquirente, cesando su responsabilidad desde el momento en que compruebe fehacientemente ante la Tesorería Municipal, mediante los elementos de prueba que ésta exija, que ha recibido el pago total del precio pactado en la operación de enajenación, siempre y cuando la operación se haya elevado a escritura pública.

El plazo para computar la extinción de las facultades de las autoridades fiscales a que se refiere el artículo 67 del Código Fiscal del Estado se iniciará a partir de la fecha en que se presente la declaración del impuesto ante la Tesorería Municipal.

En caso de que no se presente la declaración del impuesto ante la Tesorería Municipal, las facultades de las autoridades fiscales mencionadas en el párrafo anterior, no se extinguirán.



En el supuesto de que en la declaración del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles, se hubiere omitido el pago correspondiente a la construcción, ya sea por causas imputables al enajenante o adquirente, se impondrá una multa al adquirente de tres cuotas hasta el 100% de la contribución omitida, determinando ésta sobre el valor de la construcción no declarada.

Los Notarios Públicos tendrán la obligación de presentar a las Tesorerías Municipales que correspondan, conjuntamente con la declaración del impuesto, todos los elementos que se requieran para la determinación del impuesto, así como una copia del pago del impuesto predial, y en su caso del impuesto sobre aumento de valor y mejoría específica de la propiedad. También tendrán la obligación de presentar un informe detallado a más tardar durante el mes de enero de cada año, correspondiente al año anterior, sobre las escrituras públicas y cualquier otro documento en que se transmita la propiedad de bienes inmuebles, en los que hubiesen intervenido y que por alguna razón, no fueron inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio y que por consecuencia no estuviese cubierto el Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles. Cuando no se cumpla con la presentación del informe se entenderá para todos los efectos legales que no existen escrituras u otros documentos pendientes de pago del impuesto.

En caso de no cumplir con lo anterior o haber cumplido en forma parcial, con la obligación descrita en el párrafo anterior, se impondrá al Notario correspondiente una sanción de 100 a 200 cuotas.

Artículo 28 bis-4.- *El pago del impuesto deberá hacerse:*

I.- Dentro de los 60 días naturales seguidos a aquél en que:

- a) Se constituya o adquiera el usufructo o la nuda propiedad.*

En el caso de usufructo temporal, cuando se extinga.

- b) Se cedan los derechos hereditarios o al enajenarse bienes por la sucesión.*
- c) Se realicen los supuestos de enajenación en los términos del Código Fiscal del Estado, tratándose de adquisiciones efectuadas a través de fideicomiso.*
- d) SE DEROGA.*

En los casos de prescripción positiva, de adjudicaciones y daciones en pago, el término será de 90 días naturales contados a partir de que cause ejecutoria la sentencia respectiva. Cuando no se emita sentencia en los dos últimos casos, dicho término contará a partir de la fecha del convenio correspondiente.

II.- Dentro de los tres meses siguientes a aquél en que se presuma transmitido el dominio o celebrado el contrato prometido, en las adquisiciones previstas en el Artículo 28 Bis-2, fracciones II y III. Para este efecto, se presume transmitido el dominio o celebrado el contrato prometido cuando venza el plazo fijado en el contrato respectivo, salvo que se compruebe con instrumento público que el contrato fue rescindido. En caso de que dichas adquisiciones se hagan constar en escritura pública, el impuesto deberá cubrirse dentro de los 30 días siguientes a la fecha de firma de la escritura y en el caso de que ésta llegara a rescindirse, operará lo dispuesto en el Artículo 23 del Código Fiscal del Estado.

Cuando estas operaciones se hayan celebrado respecto de una vivienda o suelo urbanizado, que el adquirente pretenda utilizar como casa-habitación propia y no se posea otro bien raíz en el Estado, tendrá derecho a una prórroga adicional de tres meses para pagar el impuesto generado a su cargo, debiendo en todo caso cubrir los intereses correspondientes al plazo, conforme a la tasa prevista por la Ley de Ingresos de los Municipios del Estado.



III.- Dentro de los treinta días siguientes al momento de efectuarse la cesión de derechos, respecto del impuesto a cargo del cedente que se hubiere generado al adquirir sus derechos sobre el inmueble. El cesionario no responderá por este pago.

IV.- En los casos no previstos en las fracciones anteriores, dentro del mes siguiente a aquél en que los contratantes firmen la escritura pública correspondiente, y si no están sujetos a esta formalidad, a partir del momento en que se adquiriera el dominio conforme a las leyes.

La autoridad fiscal municipal por sí no podrá modificar el valor catastral; sin perjuicio de los demás derechos de fiscalización que aquélla conserva.

El impuesto se cubrirá en efectivo o mediante cheque certificado ante las oficinas receptoras de las Tesorerías Municipales donde se ubique el bien materia del impuesto o en las instituciones bancarias autorizadas por el Municipio correspondiente, localizadas en la circunscripción territorial del propio Municipio de que se trate. Cuando el pago se efectúe extemporáneamente, no podrá enterarse en instituciones bancarias.

La Tesorería Municipal recibirá la nota oficial del impuesto sobre adquisición de inmuebles y devolverá al contribuyente una copia en la que se haga constar su recepción, debiendo aceptarse o rechazarse en un plazo no mayor de diez días hábiles, contados a partir del día siguiente al de su presentación. Transcurrido dicho plazo sin que se notifique el rechazo, la nota se tendrá por aceptada, sin perjuicio de las facultades de fiscalización que conserva la autoridad. Una vez aceptada la nota oficial, la Tesorería Municipal registrará la operación, dando el aviso correspondiente a la Dirección de Catastro de la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado dentro de los 5 días hábiles siguientes a dicho evento a fin de que se proceda a la actualización del padrón catastral.

Cuando no se haya cumplido con lo estipulado en esta Ley, para la presentación de la nota o se requiera al Notario ante el que se tramita la escrituración del inmueble o al contribuyente para que proporcione algún otro elemento necesario para resolver, se tendrá un término de 30 días para proporcionar lo solicitado, transcurrido dicho plazo, sin que se cumpla con lo solicitado, la autoridad municipal podrá proceder a realizar la liquidación y cobro del impuesto correspondiente.

Una vez configurada la afirmativa ficta, el impuesto podrá ser consignado mediante depósito ante la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, la que a su vez, pondrá a disposición del Municipio el monto de lo recaudado.

El documento donde conste la adquisición del inmueble de que se trate será inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, mediante la exhibición de la nota oficial en la que aparezca la fecha de recepción y del recibo oficial que acredite el entero o consignación del impuesto.

El plazo de diez días señalado con anterioridad, más un plazo adicional de cinco días hábiles, no serán tomados en cuenta para efectos del cálculo de los recargos que se causen respecto del impuesto declarado en la nota oficial. Lo dispuesto en este párrafo no será aplicable al impuesto no declarado por el contribuyente.

La Nota Declaratoria del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles no se admitirá cuando se advierta cualquier irregularidad en ella o el impuesto, la actualización y demás accesorios no estén determinados correctamente.

Artículo 28 bis-5.- Los Notarios, Jueces, Corredores y demás fedatarios, antes de autorizar en definitiva la escritura pública, acta fuera de protocolo, y en general cualquier documento o acto en donde conste la transmisión del dominio de un inmueble, deberán cerciorarse de que se encuentra cubierto el Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles correspondiente a la operación que se realice.

Las autoridades judiciales que dicten resoluciones en las que se transmita el dominio de un inmueble, una vez que hayan causado ejecutoria, darán aviso a la Tesorería Municipal correspondiente en un plazo no mayor de quince días hábiles.



Los funcionarios adscritos a la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, no inscribirán documento público o privado alguno en donde conste la transmisión del dominio de un inmueble, si no se demuestra el pago de este impuesto y se haya hecho constar en el documento a inscribir, los datos del recibo oficial o declaración de pago del impuesto correspondiente.

Artículo 28 bis-6.- Cuando se adquieran derechos sobre un inmueble o una parte de la propiedad del mismo, la reducción a que se refiere el artículo 28 bis-1, se aplicará en la proporción que corresponda a la porción adquirida.

Artículo 28 Bis 7.- Además del enajenante, responderán solidariamente del pago de este impuesto, los notarios, jueces, corredores y demás fedatarios que por disposición legal tengan funciones notariales, cuando autoricen la operación sin haberse cerciorado del correcto cumplimiento del pago del impuesto.

Igualmente serán responsables solidarios las autoridades judiciales que dicten resoluciones en las que se transmita el dominio de uno o varios inmuebles, y no den el aviso a que se refiere el artículo 28 bis-5, párrafo segundo, de esta Ley, así como los funcionarios adscritos a la Dirección del Registro Público de la Propiedad y del Comercio que autoricen la inscripción de documentos públicos o privados, en donde conste la transmisión del dominio de un inmueble, sin haberse cerciorado del pago de este impuesto.

Artículo 28 bis-8.- Para los efectos del Artículo anterior, cuando el enajenante, sea un fraccionador, desarrollador o urbanizador inmobiliario, estará obligado a remitir a la Tesorería Municipal, copia de los contratos de promesa de compra-venta y de cesiones de derecho, a más tardar dentro de los 30 días naturales siguientes a la fecha de su celebración. La omisión a la presentación oportuna de la documentación antes mencionada, se sancionará con multa de 10 a 20 cuotas, por cada convenio o contrato.

Lo que notifico a Usted mediante dicho instructivo por la tabla de avisos de la Dirección Jurídica de la Secretaría del Ayuntamiento del Municipio de Salinas Victoria, ubicada en la planta baja de las oficinas de la presidencia Municipal siendo las 09:00-nueve horas del día 25-veinticinco de octubre de 2024-dos mil veinticuatro para que surta los efectos legales a los que tenga lugar.

ATENTAMENTE

Rubrica
C.P. Eleazar Treviño Guerra
Secretario de Finanzas y Tesorero Municipal
De Salinas Victoria, Nuevo León