

H. CONCEJO MUNICIPAL DE  
PLAYAS DE ROSARITO, B.C.  
SINDICATURA MUNICIPAL  
DEPARTAMENTO DE NORMATIVIDAD ADMINISTRATIVA

**NORMA TÉCNICA ADMINISTRATIVA  
No. 02**

**RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO SOBRE  
LA ADQUISICION DE INMUEBLES Y  
TRANSMISIÓN DE DOMINIO.**

---

**NORMA TÉCNICA ADMINISTRATIVA RELATIVA A LA RECAUDACIÓN  
DEL IMPUESTO SOBRE LA ADQUISICIÓN DE INMUEBLES Y  
TRANSMISIÓN DE DOMINIO.**

<b>C O N T E N I D O</b>	<b>P Á G I N A</b>
Indice	2
Antecedentes	3
Marco Legal	3
Objetivos	9
Áreas de aplicación	10
Vigencia y períodos de revisión	11
Glosario	11
Formatos o Impresos	12

**Anexo 1** Formato de la Declaración para el pago del Impuesto sobre adquisiciones de inmuebles y transmisiones de Dominio.

---

## ANTECEDENTES

La presente Norma Técnica Administrativa contiene e indica los pasos básicos para el pago del Impuesto Sobre la Adquisición de Inmuebles y Transmisión de Dominio, cuyo propósito es formalizar y optimizar el procedimiento para su correcta recaudación.

Asímismo, les servirá de apoyo al Tesorero, Recaudador y encargado del Área de Sección Comercio, Inspección y Ejecución, para definir los pasos que les corresponde seguir en este proceso.

-  
El impuesto sobre la Adquisición de Inmuebles y Transmisión de Dominio, es la fusión de dos impuestos; el Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles (Federal) con la tasa del 10% sobre la Base Gravable y el Impuesto Sobre Transmisión de Dominio (Estatal) que se cobraba con la tasa del 2% del valor de la operación.

El 20 de abril de 1984, el Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles y Transmisión de Dominio, pasa al ámbito Municipal de acuerdo al Decreto 33, publicado en esta fecha en el Periódico Oficial del Estado, con base en los artículos del 28 al 41, de la Ley de Hacienda del Estado.

## MARCO LEGAL

El artículo 75 bis-B de la Ley de Hacienda Municipal, fúe adicionado por el Decreto Número 140, publicado en el Periódico Oficial, de fecha 31 de Diciembre de 1988, para quedar vigente como sigue:

**Art. 75 bis-B.** Se establece el Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles y Transmisión de Dominio:

I.- Están obligados al pago de este impuesto las personas físicas o morales que adquieran o enajenen inmuebles que consistan en el suelo o en el suelo y las construcciones adheridas a él, ubicados en el territorio del Estado, así como los derechos reales o posesorios independiente del nombre que le asigne la Ley que regule el acto que les de origen.

El objeto de este impuesto, es la adquisición de inmuebles y los derechos sobre los mismos. Cuando por acuerdo expreso o tácito de las partes, por determinación de la Ley o por resolución de las autoridades de trabajo, judiciales o administrativas, el

---

enajenante se ve obligado al pago, el objeto de este impuesto será la transmisión de dominio.

En ningún caso se gravará dos veces una misma operación con el impuesto a que se refiere el presente artículo, por lo que si se paga por la adquisición no se gravará la transmisión o a la inversa, a excepción del contrato de permuta, en virtud de que mediante él, se realizan dos adquisiciones.

**II.-** El impuesto sobre Adquisición de inmuebles no se causará cuando los adquirentes sean la Federación, el Estado y los Municipios y sean de los clasificados como bienes del dominio público por el ultimo párrafo de la fracción IV del art. 115 de la Constitución Federal de la República.

No se pagará este impuesto por la adquisición de inmuebles que hagan los arrendatarios financieros al ejercer la opción de compra en los términos del Contrato de Arrendamiento Financiero;

**III.-** La base para determinar el importe a pagar por concepto de este impuesto, será el que resulte mayor entre:

- El avalúo que al efecto practique la autoridad Fiscal Municipal.
- El valor catastral.
- El valor del inmueble que resulte de actualizar el precio pactado por el factor que obtenga de dividir el Índice Nacional de Precios al Consumidor del mes inmediato anterior a aquel en que sea exigible el pago, entre el mencionado índice correspondiente a aquel en que se efectuó la adquisición. Las autoridades fiscales estarán facultadas para practicar, ordenar o tomar en cuanta el avalúo del inmueble referido en la fecha de la adquisición y cuando el valor que resulte de dicho avalúo, exceda en más de un 10% del precio pactado, este no se tomará en cuanta y el impuesto se calculará sobre el valor del avalúo, determinándose las diferencias de impuestos que resulten.

En todo caso, se aplicará una deducción equivalente a un salario mínimo general elevado al año, que rija en el Estado en el momento en que se realice el acto generador.

Para los fines de este artículo, se considera que el usufructo y la nuda propiedad tiene un valor, cada uno de ellos, del 50% del valor de la propiedad.

La deducción a que se refiere el párrafo anterior, se realizará conforme a lo siguiente:

**a)** Se considerarán como un solo inmueble, los bienes que sean o resulten colindantes, adquiridos por la misma persona en un período de 24 meses. De la suma de los precios o valores de los predios únicamente se tendrá derecho a hacer una sola vez la deducción, la que se calculará al momento en que se realice la primera adquisición. El adquirente deberá manifestar, si el predio objeto de la operación colinda con otro que

---

hubiera adquirido con anterioridad, para que se ajuste al monto de la deducción, y pagará en su caso, la diferencia del impuesto que corresponda. Lo dispuesto en esta fracción no es aplicable a las adquisiciones por causa de muerte;

**b)** Cuando se adquiera parte de la propiedad o de los derechos de un inmueble, a que se refiere la fracción VII de este artículo, la deducción se hará en la proporción que corresponda a dicha parte;

**c)** Tratándose del usufructo o de la nuda propiedad, únicamente se tendrá derecho al 50% de la deducción por cada uno de ellos;

**d)** No se considerarán departamentos habitacionales, los que, por sus características originales, se destinen a servicios domésticos, a que se refiere este párrafo.

En tratándose de donaciones, herencias y legados que se celebren entre cónyuges en las que se realicen de padres a hijos y de hijos a padres y en las operaciones en que los adquirentes sean asociaciones civiles que no persigan fines de lucro, se considerará que el inmueble tiene valor nulo.

Esta previsión no se aplicará a los adquirentes cuando los donatarios, herederos o legatarios cedan sus derechos sobre los bienes gravables.

**IV.-** El impuesto sobre Adquisición de Inmuebles y Transmisión de Dominio a pagar será el que resulte de aplicar a la base gravable la tasa del 2%.

**V.-** Los sujetos obligados al pago de este impuesto, deberán enterarlo en la Recaudación de Rentas Municipal, en cuya jurisdicción se encuentre ubicado el inmueble, dentro de los 30 días siguientes de la fecha en que se realice el acto generador, mediante declaración utilizando las formas que al efecto apruebe la Tesorería Municipal, debiendo acompañar el avalúo practicado por perito autorizado.

La falta de formas oficiales no exime al contribuyente de la obligación de enterar el pago en el plazo señalado en el párrafo que antecede;

**VI.-** Los contribuyentes que estén obligados al pago de este impuesto no podrán ser sujetos de impuestos adicionales estatales, ni municipales, por lo que respecta al pago de dicho impuesto;

**VII.-** Esta Ley reconoce como fuentes que originan la adquisición de inmuebles y transmisión de dominio, así como derechos sobre los mismos los siguientes actos:

a) 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 sociedades y asociaciones;

---

- b) La compraventa en la que el vendedor se reserva la propiedad aún cuando la transferencia de ésta opere con posterioridad;
- c) 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.
- d) La cesión de derechos del comprador o del futuro comprador en los casos de los incisos b) y c) que enteceden respectivamente.
- e) Fusión de sociedades;
- f) La dación de pago y la liquidación, reducción de capital, pago en especie de remanentes, utilidades o dividendos de asociaciones o sociedades civiles o mercantiles;
- g) Constitución de Usufructo, transmisión de éste o de la nuda propiedad, así como la extinción del usufructo temporal.
- h) Prescripción positiva;
- i) La cesión de derechos del heredero o legatario, cuando entre los bienes de la sucesión haya inmuebles, en la parte relativa y en proporción de éstos.
- j) Enajenación a través de fideicomisos, en los términos del Código Fiscal de la Federación;

**VIII.-** Las partes que celebren alguno de los actos a que se refiere la Fracción anterior son responsables solidarios del pago de este impuesto, según sea el caso en los términos de la Fracción I de este artículo.

**IX.-** Este impuesto deberá pagarse dentro del plazo que establece la fracción V de este artículo, aún cuando el contrato se celebre con reserva de dominio o la venta sea a plazo.

El pago del impuesto deberá hacerse dentro del mismo plazo cuando se realice cualquiera de los supuestos que a continuación se señalan:

- a) Cuando se constituya o adquiera el usufructo o la nuda propiedad. En el caso de usufructo temporal, cuando se extinga.
  - b) A la adjudicación de los bienes de la sucesión o a los tres años de la muerte del autor de la misma, si transcurrido dicho plazo no se hubiera llevado a cabo la adjudicación, así como el cederse los derechos hereditarios o el enajenarse bienes por la sucesión.
-

En estos dos últimos casos, el impuesto correspondiente a la adquisición por muerte, se causará en el momento en que se realice la cesión o la enajenación, independientemente del que se causó por el cesionario o por el adquirente.

c) Tratándose de adquisiciones efectuadas a través de fideicomisos, cuando se realicen los supuestos, de enajenación en los términos del Código Fiscal de la Federación.

d) Al protocolizarse o inscribirse el reconocimiento judicial de la prescripción positiva;

e) En los casos no previstos en los incisos anteriores, cuando los actos de los que se traten se eleven a escritura pública o se inscriban en el Registro Público, para poder surtir efectos ante terceros en los términos del derecho común; y si no están sujetos a esta formalidad, al adquirirse el dominio conforme a las leyes.

El contribuyente podrá pagar el impuesto por anticipado.

**X.-** Las autoridades judiciales del trabajo o administrativas, están obligadas a dar aviso anticipado a la Recaudación de Rentas Municipal, que se verificará remate de inmuebles y practicado éste, deberán remitirle copia certificada de la diligencia de remate o adjudicación;

**XI.-** Los notarios, jueces y toda persona que se encuentre investida de Fé Pública, así como los Funcionarios del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, no autorizará actos o contratos de transmisión de dominio o adquisición de propiedad raíz o de derechos reales o peserosios sobre los mismos, ni harán inscripción o anotación alguna de escrituras, actos o contratos sin que el solicitante compruebe lo siguiente:

a) Que se haya pagado el impuesto a que se refiere la Fracción I de este Artículo;

b) Que esté al corriente en el pago de todas las obligaciones fiscales a que se encuentre sujeto el inmueble objeto de la operación, hasta el mes en que se realice la autorización o registro;

c) Que se ha efectuado el deslinde del predio.

Las comprobaciones a que se refiere este artículo se harán, respecto del primer inciso, mediante la presentación de las declaraciones o recibos oficiales que las sustituyan, debidamente legitimados por la Recaudación de Rentas Municipal que corresponda, mismos que deberán contener la impresión de la máquina registradora en cuanto a la segunda por medio de Certificado de Libertad de Gravámenes Fiscales, debidamente firmado por el titular y sello de la dependencia correspondiente; en lo que se refiere a la tercera con el acta o

---

plano expedido por la Dirección de Catastro y Control Urbano o por la dependencia u organismo descentralizado que legalmente lo sustituya;

- XII.-** Los notarios, jueces y demás funcionarios públicos que violen lo dispuesto en la fracción XI, serán responsables solidarios del importe total de las prestaciones fiscales que dejaren de pagar los contribuyentes de este impuesto, sin perjuicio de las sanciones administrativas y de la responsabilidad penal en que incurran;
- XIII.-** Para los efectos del pago del impuesto, en caso de escrituras, adjudicaciones contrato que se celebren fuera del Municipio respectivo, de bienes ubicados en éste, el adquirente dentro los 60 días siguientes a la fecha de la suscripción o protocolización de los mismos, deberán presentar su declaración ante la Recaudación de Rentas Municipal, en cuya jurisdicción se encuentra ubicado él o los inmuebles;
- XIV.-** Para los efectos de la Fracción I de este artículo, los contribuyentes del impuesto sobre Adquisición de inmuebles y transmisión de dominio generado por las operaciones de adquisición o transmisión de inmuebles ubicados en el Estado, están obligados a presentar la declaración de la operación ante la Recaudación de Rentas del Ayuntamiento que corresponda, con quince días naturales de anticipación cuando menos a que concluya el plazo que señala la fracción V de este Artículo.
- XV.-** Las autoridades fiscales de los Ayuntamientos del Estado tendrán la obligación de resolver la aprobación del avalúo presentado respecto de la adquisición o transmisión en el término de siete días naturales. En caso de que las autoridades fiscales no resuelvan en ese plazo se recibirá para los efectos del impuesto que se señala el avalúo de referencia, pudiendo revisarse posteriormente;
- XVI.-** Los peritos valuadores deberán presentar ante la Recaudación de Rentas Municipal del Ayuntamiento que corresponda la documentación oficial que los acredite como legalmente autorizados por la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros en los términos de su legislación y en base igualmente a los lineamientos establecidos por el Código de Comercio y el Reglamento de Corredores, para expedir los avalúos. En caso de que no se presenten a acreditar su autorización se rechazarán los avalúos practicados.

La Ley de Ingresos del Municipio de Playas de Rosarito, Baja California para el Ejercicio Fiscal de 1997, en el artículo 4 establece:

**Artículo 4o.-** El impuesto sobre Adquisición de Inmuebles y Transmisión de Dominio, se causará a la tasa del 2%, la que se aplicará sobre lo que en este Impuesto establece la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Baja California, y no se dará lugar a causación de otro Impuesto adicional ya establecido o de cualquier otro que llegare a establecerse.

---

En todos los casos se aplicará la deducción equivalente a un salario mínimo diario general vigente al año, con las excepciones previstas en la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Baja California.

Las Autoridades Fiscales Municipales podrán practicar, ordenar o tomar en cuenta el avalúo del Inmueble, referido a la fecha de adquisición y cuando el valor que resulte de dicho avalúo exceda más de un 10% del precio pactado, este no se tomará en cuenta, y el impuesto se calculará sobre el valor del avalúo, que al efecto practique la Autoridad Fiscal Municipal determinándose las diferencias del impuesto que resulte.

En tratándose de donaciones, herencias y legados que se celebren entre cónyuges y en las que se realicen de padres a hijos o de hijos a padres y en las operaciones en las que los adquirentes sean Asociaciones Civiles que no persigan fines de lucro, se considerarán que el inmueble tiene valor nulo.

Esta previsión no se aplicará a los adquirentes cuando los donatarios, herederos o legatarios cedan sus derechos sobre bienes gravables.

Es obligación de las personas físicas y morales que enajenen bienes inmuebles el dar aviso en los primeros 15 días después de la operación a la autoridad fiscal municipal.

### **OBJETIVOS:**

Los principales objetivos del establecimiento de la presente norma son:

- 1.- Determinar si los procedimientos establecidos proporcionan un adecuado control sobre el impuesto recaudado.
- 2.- Determinar si todos los ingresos por este impuesto fueron registrados correcta y oportunamente, tanto en los registros contables como en el control presupuestal.
- 3.- Determinar si los procedimientos previeron la obtención oportuna de la información que requieren las autoridades fiscales.
- 4.- Que existan requisitos mínimos de control interno para la presentación de los comprobantes de pago.
- 5.- Que existan elementos suficientes para la identificación, clasificación, registro y control de los comprobantes.
- 6.- Que existan elementos suficientes para la identificación, clasificación, registro y control de los contribuyentes.

### **AREAS DE APLICACIÓN**

---

## **1.- CAUSANTE**

Se presenta ante el encargado del área de Sección comercio, Inspección y Ejecución de Recaudación de Rentas Municipales, donde le es proporcionado el Formato de Declaración para el pago del impuesto y el listado de los requisitos documentales necesarios para el trámite. Llena el formato de Declaración, reúne los requisitos documentales y se presenta de nuevo con el encargado del área de Sección comercio, Inspección y Ejecución. Si la Declaración esta correcta y reúne los requisitos documentales, recibe autorización y pasa a la caja recaudadora de la Tesorería Municipal a pagar el impuesto sobre adquisición de inmuebles y transmisión de dominio, recibe del cajero original del formato de Declaración debidamente certificada por la caja recudadora.

## **2) ENCARGADO DEL ÁREA DE SECCIÓN COMERCIO, INSPECCIÓN Y EJECUCIÓN**

Entrega al causante el formato para la Declaración del Impuesto, y le da instrucciones de los documentos que deberá de proporcionar al hacer la liquidación del impuesto; que pueden ser según sea el caso; la Escritura Pública y/o Contrato privado, Sentencia definitiva de la Prescripción positiva, con la copia del auto que la declare ejecutoriada, Sentencia definitiva de la sucesión de bienes, con la copia del auto que la declare ejecutoriada, Sentencia definitiva de la adjudicación de bienes, con la copia del auto que la declare ejecutoriada, la Instrucción cuando de trate de Fideicomiso, tanto del fideicomitente como del fideicomisario, la Instrucción de la Institución bancaria cuando se trate de garantías prendarias, forma parte también de los requisitos documentales, el Avalúo de la Construcción practicado por perito autorizado cuando se trate de inmuebles con contrucciones adheridas a él, cuando se trate de predios baldíos, unicamente le solicitará copia del recibo del Impuesto Predial actualizado. Recibe del causante el formato de la Declaración y los requisitos documentales, revisa que el formato de la Declaración esté debidamente complementado verificando en el sistema, que la superficie, el valor fiscal y la tasa del inmueble estén correctos, así también verificará que esté al corriente del los pagos de impuesto predial, así también verifica que los datos de identificación del adquirente y del enajenante estén correctos . Tomará como base para determinar el importe a pagar; el valor que resulte mayor entre: el avalúo practicado por la autoridad fiscal Municipal, el valor catastral y el valor del precio pactado, así también revisa que los importes de la reducción legal, de la base gravable y del importe a pagar estén correctos; si los datos y el importe a pagar están correctos, autoriza con su firma el formato de la declaración e indica al causante, pase a la caja Recaudadora de la Tesorería Municipal a efectuar su pago. Recibe del cajero copia del formato de Declaración, debidamente certificado por al Caja Recudadora de la Tesorería Municipal, le anexa la documentación que comprueban el trámite y lo archiva.

---

## **VIGENCIA Y PERÍODO DE REVISIÓN.-**

La presente norma será evaluada periódicamente por la Sindicatura a través de su Departamento Normatividad Administrativa, con la finalidad de incrementar su eficiencia y facilitar su aplicación. Su actualización se realizará cuando sea necesario, tomando en consideración las sugerencias y observaciones manifestadas por las dependencias involucradas, por consiguiente, dichas observaciones y sugerencias deberán ser enviadas al Síndico, con copia al departamento de Normatividad Administrativa .

La presente norma técnica entrará en vigor el día 26 de Septiembre de 1997 y permanecerá vigente mientras no se emita una nueva versión de la misma.

## **GLOSARIO**

**AVALÚO:** Valor estipulado por un perito valuador autorizado.

**DACIÓN:** Dejar en garantía de pago un bien.

**ENTERARLO:** Realizar el pago.

**NUDA PROPIEDAD:** Derecho de disponer de una cosa, salvo el derecho de disfrutarla o gozar de sus frutos que pertenece a otras persona.

**PERITO AUTORIZADO:** Persona autorizado legalmente para dar su opinión acerca del valor de un predio o terreno.

**POSESORIO:** Persona que se establece en un terreno y mediante juicio se le otorga el uso del mismo.

**PRESCRIPCIÓN POSITIVA:** Se otorga al transcurrir 5 años comprobados de residir en el terreno.en forma pacífica, continúa e ininterrumpida.

**SUPERFICIE EN BREÑA:** Terreno no habitable.

**VALOR CATASTRAL:** Valor que determina la autoridad de Catastro del Gobierno Municipal.

**VALOR NULO:** Sin valor.

**USUFRUCTO:** Derecho del uso del suelo.

## **DISTRIBUCIÓN DE COPIAS**

---

El formato está compuesto por un original y tres copias, las cuales son distribuidas de la siguiente manera:

**ORIGINAL**: La conserva el causante, para comprobación de su presentación y pago en Tesorería Municipal y para comprobación de posteriores trámites.

**1a. COPIA**: Será para la caja Recaudadora de la Tesorería Municipal para su contabilización en el Departamento de Contabilidad.

**2a COPIA**: Será para la Tesorería Municipal para formar el paquete que se envía a la Contaduría Mayor de Hacienda.

**3a. COPIA**: Será para el área de Sección Comercio, Inspección y Ejecución, quien deberá de anexar a la misma, copia de la documentación que comprueba su trámite.

---

# FORMATOS O IMPRESOS

---