



DECRETO NÚMERO: 033

POR EL SE ADICIONA EL CAPÍTULO I BIS DENOMINADO “IMPUESTO SOBRE ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES”, QUE COMPRENDE LOS ARTÍCULOS 23 BIS, 23 TER, 23 QUÁTER, 23 QUINQUIES, 23 SEXIES, 23 SEPTIES, 23 OCTIES, 23 NONIES, 23 DECIES Y 23 UNDECIES, AL TÍTULO SEGUNDO “DE LOS IMPUESTOS” DE LA LEY DE HACIENDA DEL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, DEL ESTADO DE QUINTANA ROO; Y POR EL QUE SE REFORMA EL ARTÍCULO 1 DE LA LEY DEL IMPUESTO SOBRE ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES DE LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE QUINTANA ROO.

LA HONORABLE XV LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO,

DECRETA:

PRIMERO. SE ADICIONA EL CAPÍTULO I BIS DENOMINADO “IMPUESTO SOBRE ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES”, QUE COMPRENDE LOS ARTÍCULOS 23 BIS, 23 TER, 23 QUÁTER, 23 QUINQUIES, 23 SEXIES, 23 SEPTIES, 23 OCTIES, 23 NONIES, 23 DECIES Y 23 UNDECIES, AL TÍTULO SEGUNDO “DE LOS IMPUESTOS” DE LA LEY DE HACIENDA DEL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, para quedar como sigue:

**CAPITULO I BIS
IMPUESTO SOBRE ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES**

**SECCIÓN PRIMERA
OBJETO**

Artículo 23 BIS. Es objeto de este impuesto:

I. La adquisición de bienes inmuebles que consistan en terreno, terreno con construcción ubicados en el territorio del Municipio, así como los derechos relacionados con el mismo;



- II. La celebración de contratos que impliquen la compra venta con reserva de dominio o sujeta a condición;
- III. La adquisición de propiedad en virtud de remate judicial, o administrativo y por adjudicación sucesoria;
- IV. La permuta, cuando a través de ella se transmita la propiedad;
- V. La transmisión de la propiedad de bienes inmuebles, que realice el fideicomitente en la constitución del fideicomiso traslativo de dominio o la aportación de éstos a un fideicomiso;
- VI. La transmisión de la propiedad de bienes inmuebles, que haga la fiduciaria en cumplimiento del fideicomiso;
- VII. La cesión de derechos de fideicomitentes o fideicomisarios, se considerará que exista ésta, cuando haya sustitución de un fideicomitente o de un fideicomisario, por cualquier motivo;
- VIII. La cesión de derechos en los contratos de arrendamiento financiero, sobre inmuebles, así como, la adquisición de los bienes materia del mismo, que se efectúe por una persona distinta al arrendatario por cesión o cualquier otro título;
- IX. La adquisición de inmuebles en dación de pago, y
- X. La transmisión de la propiedad por herencia o legado.



SECCIÓN SEGUNDA SUJETOS

Artículo 23 TER. Es sujeto de este impuesto, la persona física o jurídica que, como resultado de cualquiera de los actos jurídicos o contratos a que se refiere el artículo anterior, adquiere el dominio, derecho de propiedad, copropiedad o cualquier derecho real sobre uno o más bienes inmuebles.

SECCIÓN TERCERA BASE Y TASA

Artículo 23 QUÁTER. Será base de este impuesto el valor del inmueble que resulte más alto entre:

- I. El valor de la adquisición o precio pactado, este será actualizado por el factor que se obtenga de dividir el índice de precios al consumidor del mes inmediato anterior a aquel en que sea exigible el pago, entre el índice del mes anterior en que se efectuó la adquisición;
- II. El avalúo catastral con una antigüedad no mayor de 180 días a la fecha de adquisición, o
- III. El avalúo practicado por peritos valuadores que se encuentren inscritos en el registro estatal correspondiente o el avalúo practicado por institución bancaria; en ambos casos con una antigüedad no mayor de 180 días a la fecha de adquisición.

Cuando no exista el valor o precio pactado a que se refiere la fracción I, se aplicará el avalúo que resulte más alto de las fracciones II y III.



Para los fines de esta ley, se considera que el usufructo o la nuda propiedad tienen un valor cada uno de ellos del 50% del valor de la propiedad a que se refiere este artículo.

Artículo 23 QUINQUIES. El impuesto se calculará aplicando la tasa del 3% al valor del inmueble.

SECCIÓN CUARTA ÉPOCA DE PAGO

Artículo 23 SEXIES. El pago del impuesto deberá hacerse dentro de los quince días siguientes a aquél en que se realicen cualquiera de los supuestos que a continuación se señalan:

I. Cuando se constituya o adquiera el usufructo o la nuda propiedad. En el caso de usufructo temporal, cuando se extinga;

II. 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 al cederse los derechos hereditarios o al enajenarse bienes por la sucesión. En estos dos últimos casos, el impuesto correspondiente a la adquisición por causa de muerte, se causará en el momento en que se realice la cesión o la enajenación, independientemente del que se cause por el cesionario o por el adquirente;



III. Tratándose de adquisiciones efectuadas a través de fideicomisos, cuando se realicen los supuestos de enajenación en los términos del Código Fiscal Municipal para el Estado de Quintana Roo;

IV. Cuando se adquieran bienes inmuebles por dación en pago, se tomará como base gravable el avalúo comercial practicado por persona autorizada, a partir de la fecha de la celebración del convenio respectivo;

V. Al proporcionarse o inscribirse el reconocimiento judicial de la prescripción positiva, remate judicial y administrativo, y

VI. En los casos no previstos en las fracciones anteriores, cuando los actos de que se trate se eleven a escritura pública o se inscriban en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio para poder surtir efectos en los términos del derecho común; y si no están sujetos a esta formalidad, al adquirirse el dominio conforme a las leyes.

En todos los casos el pago del impuesto se hará en la tesorería municipal, utilizando las formas que para tal fin autorice esa dependencia y a las que acompañará siempre, una copia del avalúo que corresponda al que se refiere el artículo 23 QUÁTER de esta ley.

Artículo 23 SEPTIES. En las adquisiciones que se hagan constar en escritura pública, los notarios, jueces, corredores y demás fedatarios que por disposición legal tengan funciones notariales, calcularán el impuesto bajo su responsabilidad, lo harán constar en escritura pública y lo enterarán mediante declaración autorizada, en la tesorería municipal, expresando:



- I. Nombre y domicilio de los contratantes y del adquirente;
- II. Nombre del notario o fedatario, así como el número de la notaría en que se otorgó la escritura;
- III. Fecha y lugar en que se firmó la escritura pública;
- IV. Naturaleza del acto o concepto de la adquisición;
- V. Ubicación y nomenclatura del bien inmueble;
- VI. Valor de la operación, valor catastral y avalúo bancario, acompañando copia del avalúo correspondiente;
- VII. Tratándose de compraventa de inmuebles colindantes con la Zona Federal Marítimo Terrestre, que usen o gocen la misma, teniendo o no concesión autorizada, deberán presentar la constancia de uso o no uso de concesión, en caso de contar con la constancia de uso de concesión, presentar constancia de no adeudo por derechos de uso y goce de la Zona Federal Marítimo terrestre, así como la copia de la última declaración y copia del recibo oficial expedido por la tesorería municipal con el que acrediten estar al corriente en el pago de esta contribución y los derechos que señala el artículo 120 de esta ley;



VIII. Tratándose de unidades privativas pertenecientes a fraccionamientos o a condominios, las constancias de no adeudo podrán ser las correspondientes a la parte proporcional del pago realizado por cada una de las unidades privativas, y dichas unidades serán responsables por los adeudos de la proporcionalidad de los pro-indivisos;

IX. Copia del certificado de no adeudo de cooperación por obra municipal, y

X. Tratándose de compra venta de inmuebles, deberán presentar copia del recibo oficial de pago del impuesto predial, expedido por la tesorería municipal con el que acrediten estar al corriente en el pago de esta contribución.

Artículo 23 OCTIES. Los notarios públicos tendrán la obligación de presentar a la tesorería municipal, un informe detallado, a más tardar en el mes de enero de cada año, correspondiente al año anterior, sobre las escrituras públicas y cualquier otro documento que 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 Bienes Inmuebles.

SECCIÓN QUINTA EXENCIONES Y DEDUCCIONES

Artículo 23 NONIES. No se causará el impuesto establecido en este capítulo:



I. En las adquisiciones de inmuebles hechas por dependencias, entidades u organismos estatales o municipales para la realización de acciones o programas de vivienda, su legalización y regularización y a personas que resulten beneficiadas con sus programas, que no sean propietarias de otro inmueble y que lo destinen a casa habitación, y

II. En las adquisiciones de bienes de dominio público que realicen la Federación, el Estado o el Municipio; salvo que tales bienes sean utilizados por entidades paraestatales o por particulares, bajo cualquier título, para fines administrativos o propósitos distintos a los de su objeto público.

Artículo 23 DECIES. La vivienda de interés social y popular tendrá un deducible equivalente a 10 veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización elevado al año, mismo que será aplicable a la base para el cálculo del impuesto.

Para los efectos de este artículo se considera:

I. Vivienda de interés social, aquella cuyo valor al término de su edificación, no exceda de la cantidad que resulte de multiplicar por quince el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización elevado al año, y

II. Vivienda popular, aquella cuyo valor al término de su edificación, no exceda del importe que resulte de multiplicar por veinticinco el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización elevado al año.



Artículo 23 UNDECIES. Para los efectos de este capítulo, cuando el enajenante, persona física o moral, sea un fraccionador, desarrollador o urbanizador inmobiliario, estará obligado a remitir a la tesorería municipal, copia de los contratos de promesa de compraventa y cesiones de derechos, a más tardar dentro de los 30 días naturales siguientes a la fecha de su celebración.

SEGUNDO. SE REFORMA EL ARTÍCULO 1 DE LA LEY DEL IMPUESTO SOBRE ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES DE LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, para quedar como sigue:

Artículo 1. La presente Ley es de observancia general en los Municipios de Bacalar, Felipe Carrillo Puerto, Isla Mujeres, José María Morelos, Lázaro Cárdenas, Othón P. Blanco, Solidaridad y Tulum del Estado de Quintana Roo y tiene por objeto establecer las bases para el cobro del Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles.

ARTÍCULOS TRANSITORIOS:

PRIMERO. El presente Decreto entrará en vigor el 1o. de enero de 2017, previa publicación en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo.

SEGUNDO. Se derogan todas aquellas disposiciones que contravengan lo dispuesto en el presente decreto.



DECRETO NÚMERO: 033

POR EL SE ADICIONA EL CAPÍTULO I BIS DENOMINADO “IMPUESTO SOBRE ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES”, QUE COMPRENDE LOS ARTÍCULOS 23 BIS, 23 TER, 23 QUÁTER, 23 QUINQUIES, 23 SEXIES, 23 SEPTIES, 23 OCTIES, 23 NONIES, 23 DECIES Y 23 UNDECIES, AL TÍTULO SEGUNDO “DE LOS IMPUESTOS” DE LA LEY DE HACIENDA DEL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, DEL ESTADO DE QUINTANA ROO; Y POR EL QUE SE REFORMA EL ARTÍCULO 1 DE LA LEY DEL IMPUESTO SOBRE ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES DE LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE QUINTANA ROO.

SALÓN DE SESIONES DEL HONORABLE PODER LEGISLATIVO, EN LA CIUDAD DE CHETUMAL, CAPITAL DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, A LOS QUINCE DÍAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIECISÉIS.

DIPUTADO PRESIDENTE:

DIPUTADA SECRETARIA:

LIC. JESÚS ALBERTO ZETINA TEJERO.

C. EUGENIA GUADALUPE SOLÍS SALAZAR.