



## H. XIII LEGISLATURA DEL ESTADO DE QUINTANA ROO.

Los suscritos Diputados Eduardo Elías Espinosa Abuxapqui, José Antonio Meckler Aguilera y Juan Carlos Pereyra Escudero, Diputados Integrantes de la XIII Legislatura del Estado de Quintana Roo, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 115 fracción IV inciso a) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 68 fracción II, 75 fracción I y 115 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo, y de conformidad con lo que disponen los Artículos 16 fracción I, 106, 107 y 108 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Quintana Roo, nos permitimos someter a la consideración de esa H. Asamblea, la presente Iniciativa de **Ley del Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles de los Municipios del Estado de Quintana Roo**, con arreglo a la siguiente:

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Dispone la fracción IV del artículo 31 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos que son obligaciones de los mexicanos “contribuir para los gastos públicos, así de la Federación, como del Distrito Federal o del Estado y Municipio en que residan, de la manera proporcional y equitativa de dispongan las leyes”. Y, en el mismo tenor, la Constitución Política del Estado de Quintana Roo, prevé la fracción II de su artículo 36 que son obligaciones de los habitantes del Estado “contribuir a los gastos públicos del Estado y del Municipio en que residan en la forma proporcional y equitativa dispuesta en las leyes”.



Para tal efecto, el establecimiento de contribuciones debe cumplir con los elementos esenciales de la ley, es decir, que el ordenamiento en el cual se establezca sea de carácter general, abstracto, impersonal y coercitivo. A la luz de estos principios y cumpliendo con los actos material y formalmente legislativo, se establecen las bases para fijar una contribución, tanto en el ámbito federal como en el de las entidades federativas.

Por su parte, el principio de legalidad tributaria se traduce en que la Ley que crea la contribución debe definir los elementos fundamentales que sirven para individualizarlo, tales como el sujeto, la base gravable y la tasa o tarifa. Este principio asimismo se respeta cuando estos conceptos tributarios se consignan en una ley, pues el mismo no exige se consignent en una determinada ley, sino que solo se establezcan en Ley como acto formal y materialmente legislativo.

En particular, el Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles (ISAI) ha estado establecido en la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Quintana Roo desde el año de 1997 y, desde ese ordenamiento, se han fijado las bases para la aplicación por parte de los Ayuntamientos de la entidad, tomando como sustento lo que la Constitución General de la República establece:



### “Artículo 115. ...

“IV. Los municipios administrarán libremente su hacienda, la cual se formará de los rendimientos de los bienes que les pertenezcan, así como de las contribuciones y otros ingresos que las legislaturas establezcan a su favor, y en todo caso:

“a) Percibirán las contribuciones, incluyendo tasas adicionales, que establezcan los Estados sobre la propiedad inmobiliaria, de su fraccionamiento, división, consolidación, **traslación** y mejora así como las que tengan por base el cambio de valor **de los inmuebles**.

...

Como todo acto jurídico, las leyes fiscales son sujetas a la revisión por parte de los órganos jurisdiccionales y éstos, en ejercicio de su competencia, pueden redargüir aspectos que no se apegan al principio de legalidad, ya sea por cuestiones de fondo o de forma; lo que conlleva a que en el caso de legislaciones tributarias se tengan efectos devolutivos, y por ende las autoridades tienen que cumplir con lo determinado por la autoridad judicial.



Conforme a la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Quintana Roo, el ISAI es una contribución que cumple con todas las bases constitucionales para causarlo por parte de los contribuyentes, empero, por cuestiones distintas a la naturaleza material del proceso legislativo, ha sido subyugado por sendos juicios de garantías individuales, lo que ha ocasionado un desajuste en la recaudación de los Ayuntamientos del Estado, perjudicando seriamente su Hacienda Pública.

Resulta importante resaltar esta problemática, toda vez que en aquellos Municipios, como Solidaridad, Benito Juárez, Tulúm, Cozumel y Othón P. Blanco, donde es importante el número de actos de traslación de bienes inmuebles y su Erario depende de manera importante del ISAI respectivo, se ha colocado a los gobiernos municipales en una situación compleja en materia recaudatoria, imposibilitándolos para cumplir cabalmente con sus obligaciones constitucionales en materia de obras, servicios públicos y desarrollo social.

En estas circunstancias, la presente iniciativa de Ley del Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles del Estado de Quintana Roo, tiene como propósito generar certeza jurídica sobre su recaudación y permitir a las autoridades municipales contar con los recursos que requieren para encauzar sus acciones de gobierno a favor de la comunidad. De aprobarse la misma, los ingresos financieros



presupuestados a cargo del ISAI serán causados y no devueltos, pues se contará con un marco legal tributario inimpugnable.

La presente iniciativa establece que el objeto del ISAI es la adquisición de bienes inmuebles que consistan en terreno, terreno con construcción ubicados en el Territorio del Municipio de que se trate, así como los derechos relacionados con el mismo. Igualmente lo serán la celebración de contratos que impliquen la compra-venta con reserva de dominio o sujeta a condición; la adquisición de propiedad en virtud de remate judicial, o administrativo y por adjudicación sucesoria; la permuta, cuando a través de ellas se transmita la propiedad; la transmisión de la propiedad de bienes inmuebles, que realice el fideicomitente en la constitución del fideicomiso traslativo de dominio o la aportación de estos a un fideicomiso; y la transmisión de la propiedad de bienes inmuebles, que haga la fiduciaria en cumplimiento del fideicomiso.

Del mismo modo se señala como objeto de este impuesto la cesión de derechos de fideicomitentes o fideicomisarios, se considerará que exista ésta, cuando haya constitución de un fideicomitente o de un fideicomisario, por cualquier motivo; la transmisión de la propiedad por herencia o legado; 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; y la adquisición de inmuebles en dación de pago.



En cuanto al sujeto del tributo, se establece que lo serán 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.

En esta proposición legislativa se prevé que la base, es decir, el valor del inmueble que se considerará para la determinación del impuesto sobre adquisición de inmuebles, será el que resulte más alto entre: a) El valor de adquisición o precio pactado, actualizado por el factor que se obtenga de dividir el índice de precios al consumidor del mes inmediato anterior a aquél en que sea exigible el pago, entre el índice del mes inmediato anterior a aquel en que sea exigible el pago, entre el índice del mes anterior en que se efectuó la adquisición; b) El avalúo catastral con una antigüedad no mayor de 180 días a la fecha de adquisición; o c) 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. La tasa, es decir, el importe sobre el cual se calculará el impuesto será del 2% al valor del inmueble.

Conforme a lo establecido en los artículos 115 de la Constitución Federal y 126 de la Constitución del Estado, el Municipio libre es la base de la división territorial y de la organización política y administrativa.



Como institución de carácter público, cuenta con personalidad jurídica y patrimonio propio, es autónomo en su Gobierno interior y libre en la administración de su Hacienda. Hacer válido este principio, requiere que el Poder Legislativo le confiera el marco jurídico que le permita recaudar y cumplir con sus fines constitucionales.

Por todo lo anterior, es que se somete a la consideración de la H. XIII Legislatura del Estado de Quintana Roo, la siguiente Iniciativa de Ley Del Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles de los Municipios del Estado De Quintana Roo:

**ARTÍCULO ÚNICO.** Se expide la Ley del Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles de los Municipios del Estado de Quintana Roo:

## **LEY DEL IMPUESTO SOBRE ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES DE LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE QUINTANA ROO:**

### **CAPÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 1.-** La presente Ley es de observancia general en los Municipios del Estado de Quintana Roo y tiene por objeto establecer las bases para el cobro del Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles.



**Artículo 2.-** A falta de disposición expresa de esta ley, siempre que no la contravengan, serán aplicables las disposiciones legales de la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Quintana Roo, del Código Fiscal Municipal, y las demás Leyes Fiscales del Estado y Municipios.

En cuanto al procedimiento administrativo relativo a la aplicación de la presente Ley, así como en lo concerniente al ejercicio de facultades de comprobación, procedimiento administrativo de ejecución, sanciones y recursos, se estará a lo previsto en el Código Fiscal Municipal vigente en el Estado de Quintana Roo.

**Artículo 3.-** La administración y recaudación del Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles será de competencia exclusiva de los Ayuntamientos, sus dependencias y órganos auxiliares; y bajo la vigilancia de los Síndicos Municipales, con estricto apego a las leyes.

**Artículo 4.-** El Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles deberá determinarse, liquidarse y recaudarse y la facultad económica-coactiva, ejercitarse conforme a lo señalado en el Código Fiscal Municipal vigente en el Estado de Quintana Roo y en las leyes fiscales municipales que correspondan.

La recaudación y administración del Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles, es competencia de las Tesorerías Municipales, sus dependencias y órganos auxiliares.





**Artículo 5.-** Es objeto del impuesto a que se refiere la presente Ley:

a).- 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.

b).- La celebración de contratos que impliquen la compra-venta con reserva de dominio o sujeta a condición.

c).- La adquisición de propiedad en virtud de remate judicial, o administrativo y por adjudicación sucesoria.

d).- La permuta, cuando a través de ellas se transmita la propiedad.

e).- La transmisión de la propiedad de bienes inmuebles, que realice el fideicomitente en la constitución del fideicomiso traslativo de dominio o la aportación de estos a un fideicomiso.

f).- La transmisión de la propiedad de bienes inmuebles, que haga la fiduciaria en cumplimiento del fideicomiso.

g).- La cesión de derechos de fideicomitentes o fideicomisarios, se considerará que exista ésta, cuando haya constitución de un fideicomitente o de un fideicomisario, por cualquier motivo.

h).- La transmisión de la propiedad por herencia o legado.



i).- 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.

j).- La adquisición de inmuebles en dación de pago.

**Artículo 6.-** Es sujeto de este impuesto, la persona física o moral 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.

**Artículo 7.-** No se pagará el impuesto establecido en el artículo 5 de ésta Ley 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.

**Artículo 8.-** Será base de este impuesto el valor del inmueble que resulte más alto entre:



I.- El valor de adquisición o precio pactado, actualizado por el factor que se obtenga de dividir el índice de precios al consumidor del mes inmediato anterior a aquél en que sea exigible el pago, entre el índice 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 que se refiere este artículo.

**Artículo 9.-** El impuesto se calculará aplicando la tasa del 2% al valor del inmueble.



**Artículo 10.-** 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.

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;



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 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; y

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 a que se refiere el artículo 8 de esta Ley.

**Artículo 11.-** 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 expresamente y lo enterarán mediante declaración autorizada, en la Tesorería Municipal que corresponda a su domicilio, 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 en 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 121 de la Ley de Hacienda de los Municipios.

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 proindivisos.

VIII.- Copia del certificado de no adeudo de cooperación por obras.



IX.- Tratándose de compraventa 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.

X.- 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 Inmuebles.

**Artículo 12.-** La vivienda de interés social y popular tendrá un deducible equivalente para la Zona A y Zona B a 5 días Salario Mínimo General vigente diario en el Estado de Quintana Roo y para la Zona C a 10 días de Salario Mínimo General vigente diario en el Estado de Quintana Roo 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 la Zona "A" por diez y para la Zona "B" y Zona "C" por quince el Salario Mínimo General vigente diario en el Estado de Quintana Roo elevado al año;

II.- Vivienda popular; aquella cuyo valor al término de su edificación, no exceda del importe que resulte de multiplicar para la Zona A por veinte y para la Zona B y Zona C por veinticinco el Salario Mínimo General vigente diario en el Estado de Quintana Roo elevado al año; y

III.- Zona A, B y C, las establecidas en el artículo 4 bis de la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Quintana Roo.

**Artículo 13.-** Para los efectos de esta ley, cuando el enajenante, persona física o moral, sea un fraccionador, desarrollador o urbanizador inmobiliario, estará obligado a remitir a la Tesorería Municipal, una copia de los contratos de promesa de compraventa y cesión de derecho, a más tardar dentro de los 30 días naturales siguientes a la fecha de su celebración.





## TRANSITORIOS

**PRIMERO.-** La presente Ley entrará en vigor el día de su Publicación en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo.

**SEGUNDO.-** Se derogan todas aquellas disposiciones que contravengan la Presente Ley.

**CD. CHETUMAL, QUINTANA ROO, A LOS VEINTE DÍAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL ONCE.**

**DIP. EDUARDO ELÍAS ESPINOSA ABUXAPQUI**

**DIP. JOSÉ ANTONIO MECKLER AGUILERA. DIP. JUAN CARLOS PEREYRA ESCUDERO.**