

DIP. JESUS ALBERTO ZETINA TEJERO.
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA EN TURNO.
PRESENTE.



DIP. EDUARDO LORENZO MARTÍNEZ ARCILA.
PRESIDENTE DE LA GRAN COMISIÓN DE LA XV LEGISLATURA DEL ESTADO.
PRESENTE.

Los suscritos Diputados **Tyara Schleske de Ariño**, Presidenta de la Comisión de Desarrollo Juvenil con Igualdad de Oportunidades; **José Carlos Toledo Medina**, Presidente de la Comisión de Deporte; **José de la Peña Ruiz de Chávez**, Presidente de la Comisión de Trabajo y Previsión Social y Coordinador de la Fracción Parlamentaria; **Ana Patricia Peralta de la Peña**, Presidenta de la Comisión para la Igualdad de Género y **Santy Montemayor Castillo**, Presidenta de la Comisión de Medio Ambiente y Cambio Climático todos de esta Honorable XV Legislatura del Estado de Quintana Roo. Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 68 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo, 106, 107 y 108 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Quintana Roo, así como por lo dispuesto en la fracción II del numeral 36 del Reglamento para el Gobierno Interior del Poder Legislativo ambos del Estado de Quintana Roo, nos permitimos presentar a la consideración de esta Soberanía Popular la presente Iniciativa de Decreto por la cual se reforman y adicionan diversas disposiciones de la Ley de Hacienda del Municipio de Benito Juárez, del Estado de Quintana Roo, con base en la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

De conformidad a la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el municipio libre es la base de la división territorial, de la organización político administrativa y del desarrollo económico y social. Cuyo objetivo, es el de mantener las exigencias que la ciudadanía tiene como esencia prioritaria ante el constante

perfeccionamiento de las relaciones intergubernamentales, el compromiso, la convicción y el sentido de identidad necesarios para marchar hacia un desarrollo próspero.

La autonomía del municipio, se expresa en la facultad de gobernar y administrar por sí mismo los asuntos propios de su comunidad, en el ámbito de competencia que le otorga nuestra Carta Magna y la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo y las leyes que conforme a ellas se expidan.

Dicha autonomía municipal, garantiza la administración libre de su hacienda, considerando en todo momento estar dentro de las bases y límites que los ordenamientos legales establecen para concretar una meta común.

En este sentido, surge la necesidad de dotar de competencia tributaria a los gobiernos municipales, para asegurar que los ayuntamientos del Estado obtengan recursos suficientes, que les permitan cumplir con los deberes y ejercer sus derechos. Es por ello, que deben hacer uso del proceso hacendario municipal como un instrumento jurídico fundado en las políticas vigentes y en las necesidades económicas y sociales de la Entidad, con la finalidad de financiar los servicios que son prestados a los ciudadanos.

El Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles (ISABI) se ha establecido en la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Quintana Roo desde el año de 1997 fijado las bases para su aplicación por parte de los Ayuntamientos de la entidad, tomando como sustento lo establecido en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la cual 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...”

En el Estado de Quintana Roo, el ISABI es una contribución que cumple con todas las bases y principios constitucionales para causarlo por parte de los contribuyentes, en tal virtud el concepto de recaudación en los Municipios donde es importante el número de actos de traslación de bienes inmuebles es fundamental para su erario ya que este depende de manera importante del ISABI respectivo, toda vez que con este concepto los gobiernos municipales fortalecen su captación recaudatoria, posibilita en gran medida el cumplir cabalmente con sus obligaciones constitucionales en materia de obras, servicios públicos y desarrollo social.

El ISABI no es un impuesto nuevo, es un impuesto que históricamente se ha cobrado por todos los Ayuntamientos del país teniendo como tasa de aplicación por este concepto en algunos casos más de 4.5%.

El municipio de Benito Juárez, tiene la necesidad apremiante de dar respuesta de forma adecuada, oportuna y eficaz a nuestra sociedad, la administración municipal requiere allegarse de los recursos suficientes que le permitan cumplir con sus deberes y obligaciones; para ello, es imprescindible que el gobierno haga uso de la actividad fiscal en su Hacienda Pública, con el único fin de contar con los recursos suficientes para dar viabilidad a los servicios que requieren los Benitojurense.



Bajo esta premisa, la presente administración busca dar certeza jurídica al actuar público en materia tributaria, así como fortalecer la legalidad de los actos de autoridad, a efecto de incrementar su capacidad de respuesta a las demandas sociales, propiciando una mejor solidez en el esquema legal de las finanzas municipales.

En este tenor se propone incorporar un **Capítulo I Bis**, denominado "**Impuesto de Adquisición de Bienes Inmuebles**" este, a la Ley de Hacienda del Municipio de Benito Juárez, con la finalidad de proporcionar mayor certidumbre en sus ingresos, ampliar la base de contribuyentes y procurando el fortalecimiento de los ingresos propios.

Resulta imperativo que, conforme a la dinámica nacional, estatal y municipal, los impuestos deban responder a la realidad de los municipios. Por ende, es indiscutible que los mercados inmobiliarios de los municipios representan un carácter muy importante en sus ingresos, en tal sentido se propone incrementar la tasa de un punto porcentual al tributo que actualmente está vigente, es de decir, pasar la tasa de un dos por ciento al tres por ciento sobre la base gravable.

Por lo anteriormente expuesto, nos permitimos someter a consideración de esta soberanía popular la siguiente:

**INICIATIVA DE DECRETO POR LA CUAL SE REFORMAN Y ADICIONAN
DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE HACIENDA DEL MUNICIPIO DE
BENITO JUÁREZ, DEL ESTADO DE QUINTANA ROO**

UNICO: Se adicionan al Título Primero "De los Impuestos", el Capítulo I Bis denominado "Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles", que comprenden los Artículos 23 Bis, 23 Ter, 23 Quáter, 23 Quinquies, 23 Sexies, 23 Septies, 23

Octies, 23 Nonies, 23 Decies y 23 Undecies; 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;

La adquisición de propiedad en virtud de remate judicial, o administrativo;

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, en ambos casos debe atenderse lo previsto en la fracción II del artículo 23 NONIES de esta ley, 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;

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 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;

II. Cuando se adquieran inmuebles por sucesión, siempre que se realice entre cónyuges, ascendientes y descendientes en línea recta;

III. En la adquisición por donación entre cónyuges, ascendientes y descendientes en línea directa;

IV. Las adquisiciones efectuadas por organizaciones civiles previstas en la Ley de Fomento a las Actividades Realizadas por las Organizaciones Civiles para el Estado de Quintana Roo, siempre y cuando se trate de bienes destinados a sus fines de desarrollo social, y

V. En las adquisiciones de bienes de dominio público que realicen la Federación, el Estado o 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 días de S.M.G. 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 por quince el S.M.G. 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 S.M.G. 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.

TRANSITORIOS

PRIMERO. La presente Ley entrará en vigor el primer día del mes 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 la presente ley.

TERCERO. Se deja sin aplicación por lo que respecta al Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo lo relativo a la Ley del Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles de los Municipios del Estado de Quintana Roo.


CUARTO. En caso de que la de Ley Ingresos del Municipio de Benito Juárez para el Ejercicio Fiscal 2017 no contemple la tasa del tres por ciento al Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles, háganse por conducto de la Legislatura las adecuaciones pertinentes a fin de que quede contemplado.

EN LA CIUDAD DE CHETUMAL, CAPITAL DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, A LOS SIETE DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIECISÉIS.

ATENTAMENTE


Diputada Tyara Schieske de Ariño

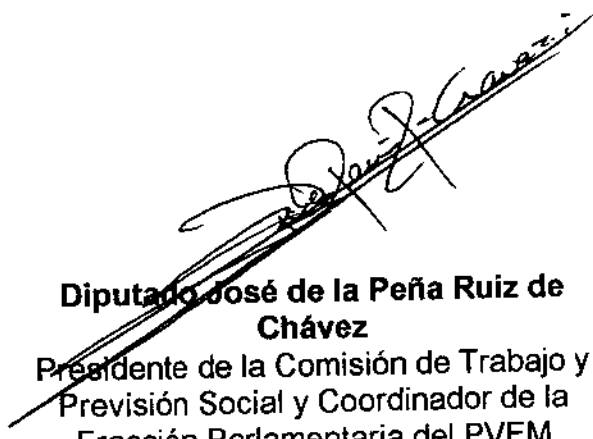
Presidenta de la Comisión de Desarrollo Juvenil con Igualdad de Oportunidades


Diputado José Carlos Toledo Medina
Presidente de la Comisión de Deporte


Diputada Santy Montemayor Castillo
Presidenta de la Comisión de Medio Ambiente y Cambio Climático



Diputada Ana Patricia Peralta de la Peña
Presidenta de la Comisión para la
Igualdad de Género



**Diputado José de la Peña Ruiz de
Chávez**
Presidente de la Comisión de Trabajo y
Previsión Social y Coordinador de la
Fracción Parlamentaria del PVEM

