



**DIP. JESUS ALBERTO ZETINA TEJERO,  
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA EN TURNO.  
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; **Santy Montemayor Castillo**, Presidenta de la Comisión de Medio Ambiente y Cambio Climático, **Ana Patricia Peralta de la Peña**, Presidenta de la Comisión para la Igualdad de Género, y **José de la Peña Ruiz de Chávez**, Presidente de la Comisión de Trabajo y Previsión Social y Coordinador de la Fracción Parlamentaria del PVEM, 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, 106, 107, 108 y 112 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo, así como por lo dispuesto en los artículos 36 fracción II, 39 y 100 segundo párrafo del Reglamento para el Gobierno Interior de la Legislatura, todos ordenamientos del Estado de Quintana Roo, nos permitimos presentar a su consideración la iniciativa de Decreto 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, basada 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, se 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" 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, así también, reformar el artículo 1 de la Ley del Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles de los Municipios del Estado de Quintana Roo, para dar certeza de que municipios estarán sujetos a esta ley, omitiendo aquellos quienes han optado por incorporar este impuesto al catálogo previsto en su propia ley hacendaria, como lo es el caso de los municipios de Cozumel, Puerto Morelos y Benito Juárez con la presente iniciativa.

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 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.**

*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 hábiles 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, y

IX. 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

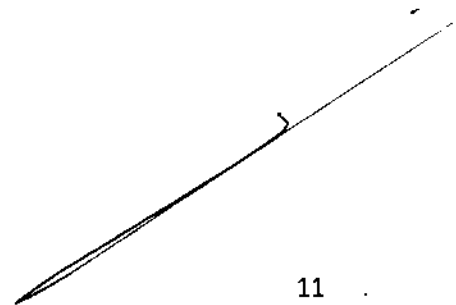
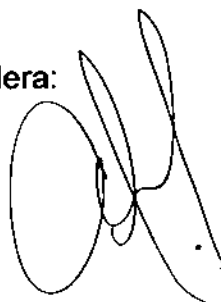
**Artículo 23 NONIES.** No se causará el impuesto establecido en este capítulo:

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 14 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.

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

**ATENTAMENTE**




**Diputada Tyara Schleske de Ariño**


Presidenta de la Comisión de Desarrollo Juvenil con Igualdad de Oportunidades



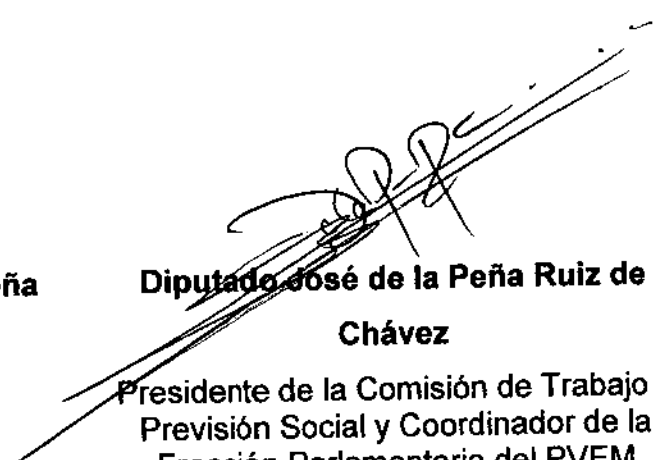
**Diputado José Carlos Toledo Medina**  
Presidente de la Comisión de Deporte



**Diputada Sandy 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