

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

DECRETO NÚMERO: 024

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

DECRETA:

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 de Bacalar, Felipe Carrillo Puerto, José María Morelos, Lázaro Cárdenas y Solidaridad 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, recaudarse y la facultad económica-coactiva, ejercitarse conforme a lo señalado en esta Ley, 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.

CAPÍTULO SEGUNDO. OBJETO, SUJETOS, BASE Y TASA

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 compraventa 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 sustitución 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 la adquisición o precio pactado; éste será 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 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.

CAPÍTULO TERCERO. ÉPOCA DE PAGO

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 de la Propiedad y del Comercio del Estado de Quintana Roo 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 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 121 de la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Quintana Roo;

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 para 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.- A partir de la entrada en vigor de esta Ley se derogan el Capítulo III del Título Segundo de la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Quintana Roo y sus correspondientes artículos, que comprenden del 29 al 34-BIS de la citada Ley, por lo que las leyes que remitan a esos preceptos se entenderán referidos a los correspondientes de esta Ley del Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles de los Municipios del Estado de Quintana Roo.

TERCERO.- Se derogan todas aquellas disposiciones que contravengan la presente Ley.

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

DIPUTADO PRESIDENTE:

LIC. JOSÉ ANTONIO MECKLER AGUILERA.

DIPUTADO SECRETARIO:

LIC. JOSÉ DE LA PEÑA RUÍZ CHAVEZ.

CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 91, FRACCIÓN II Y 93, AMBOS DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE QUINTANA ROO Y PARA SU DEBIDA OBSERVANCIA, MANDO SE PUBLIQUE EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, EL DECRETO NÚMERO: 024 POR EL QUE SE EXPIDE LA LEY DEL IMPUESTO SOBRE ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES DE LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, EXPEDIDO POR LA HONORABLE XIII LEGISLATURA DEL ESTADO, A LOS VEINTINUEVE DÍAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DEL AÑO

DOS MIL ONCE. DADO EN LA RESIDENCIA DEL PODER EJECUTIVO DEL ESTADO, EN LA CIUDAD DE CHETUMAL, CAPITAL DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, A LOS TRES DÍAS DEL MES DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL ONCE.

EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO DE QUINTANA ROO.

LIC. ROBERTO BORGE ANGULO

EL SECRETARIO DE GOBIERNO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO.

ARQ. LUIS ALBERTO GONZÁLEZ FLORES.

EL SECRETARIO ESTATAL DE HACIENDA

DEL ESTADO DE QUINTANA ROO.

JOSÉ MAURICIO GÓNGORA ESCALANTE

TRANSITORIO DE REFORMA DE FECHA 30 DE OCTUBRE DE 2012.

ÚNICO.- El presente Decreto entrará en vigor el día de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo.

TRANSITORIOS DE REFORMA DE FECHA 09 DE DICIEMBRE DE 2014.

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 lo dispuesto en la presente ley, salvo lo establecido en el Capítulo XVIII del Título Tercero de la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Quintana Roo, mismo que será aplicado en todos sus términos en el Municipio de Cozumel, Quintana Roo.

TERCERO. Se deroga de la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Quintana Roo, toda referencia realizada respecto del Municipio de Cozumel, con la salvedad realizada en el artículo transitorio inmediato anterior de esta ley.

CUARTO. Se deroga de la Ley del Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles de los Municipios del Estado de Quintana Roo toda referencia realizada respecto del Municipio de Cozumel.

QUINTO. Los procedimientos iniciados por las autoridades municipales conforme a las disposiciones de la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Quintana Roo, continuarán aplicando tales disposiciones hasta su conclusión.

SEXTO. En tanto el Estado y el Municipio permanezcan adheridos al Sistema Nacional de Coordinación Fiscal, suscrito mediante convenio y anexos respectivos con la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, quedan en suspenso los siguientes derechos:

I.- Licencias, anuencias previas al otorgamiento de las mismas, en general concesiones, permisos o autorizaciones, o bien obligaciones y requisitos que condicionen el ejercicio de actividades comerciales o industriales y de prestación de servicios. Asimismo, los que resulten como consecuencia de permitir o tolerar excepciones a una disposición administrativa tales como la ampliación de horario, con excepción de las siguientes:

- a).- Licencias de construcción.
- b).- Licencias o permisos para efectuar conexiones a las redes públicas de agua y alcantarillado.
- c).- Licencias para fraccionar o lotificar terrenos.
- d).- Licencias para conducir vehículos.
- e).- Expedición de placas y tarjeta para la circulación de vehículos.
- f).- Licencias, permisos o autorizaciones para el funcionamiento de establecimientos o locales, cuyos giros sean la enajenación de bebidas alcohólicas o la prestación de servicios que incluyan el expendio de dichas bebidas, siempre que se efectúen total o parcialmente con el público en general.
- g).- Licencias, permisos o autorizaciones para la colocación de anuncios y carteles o la realización de publicidad, excepto los que se realicen por medio de televisión, radio, periódicos y revistas.

II.- Registros o cualquier acto relacionado con los mismos, a excepción de los siguientes:

- a).- Registro Civil
- b).- Registro de la Propiedad y del Comercio.

III.- Uso de las vías públicas o la tenencia de bienes sobre las mismas. No se considerarán comprendidos dentro de lo dispuesto en esta fracción los derechos de estacionamiento de vehículos, el uso de la vía pública por comerciantes ambulantes o con puestos fijos o semifijos, ni por el uso o tenencia de anuncios.

IV.- Actos de inspección y vigilancia.

Los derechos locales o municipales no podrán ser diferenciales considerando el tipo de actividad a que se dedique el contribuyente, excepto tratándose de derechos diferenciales por los conceptos a los que se refieren los incisos del a) al g) de la fracción I y la fracción III.

Las certificaciones de documentos así como la reposición de éstos por extravío o destrucción parcial o total, no quedará comprendida dentro de lo dispuesto en las fracciones I y II de este artículo. Tampoco quedan comprendidas las concesiones por el uso o aprovechamiento de bienes pertenecientes a las Entidades Federativas o a los municipios.

En ningún caso lo dispuesto en este artículo, se entenderá que limita la facultad de los Estados y Municipios para requerir licencias, registros, permisos o autorizaciones, otorgar concesiones y realizar actos de inspección y vigilancia. Para el ejercicio de estas facultades no se podrá exigir cobro alguno, con las salvedades expresamente señaladas en este artículo.

Para los efectos de coordinación con las Entidades, se considerarán derechos, aún cuando tengan una denominación distinta en la legislación local correspondiente, las contribuciones que tengan las características de derecho conforme al Código Fiscal de la Federación y la Ley de Ingresos de la Federación.

También se considerarán como derechos para los efectos de este artículo, las contribuciones u otros cobros, cualquiera que sea su denominación, que tengan la característica de derechos de acuerdo con el Código Fiscal de la Federación, aun cuando se cobren por concepto de aportaciones, cooperaciones, donativos, productos, aprovechamientos o como garantía de pago por posibles infracciones.

TRANSITORIOS DE REFORMA DE FECHA 21 DE DICIEMBRE DE 2016.

DECRETO N° 33.- Se reforma el artículo 1 de la Ley del Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles de los Municipios del Estado de Quintana Roo

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.

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

LIC. JESUS ALBERTO ZETINA TEJERO

RÚBRICA

DIPUTADA SECRETARIA

C. EUGENIA GUADALUPE SOLÍS SALAZAR

RÚBRICA

CARLOS MANUEL JOAQUÍN GONZÁLEZ, GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, A LOS HABITANTES DEL MISMO, SABED:

EN CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES QUE ME IMPONEN LOS ARTÍCULOS 91 FRACCIÓN II Y 93 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA Y 11 DE LA LEY ORGÁNICA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA, AMBAS DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, PROMULGO EL DECRETO NÚMERO 033, QUE ME HA SIDO REMITIDO POR EL H. CONGRESO DEL ESTADO, PARA SU DEBIDA PUBLICACIÓN Y OBSERVANCIA.

DADO EN LA RESIDENCIA OFICIAL DEL PODER EJECUTIVO DEL ESTADO, EN LA CIUDAD DE CHETUMAL, CAPITAL DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, A LOS DIECINUEVE DÍAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DIECISÉIS.

EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO DE QUINTANA ROO

C.P CARLOS MANUEL JOAQUIN GONZALEZ

RÚBRICA

EL SECRETARIO DE GOBIERNO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO

LIC. FRANCISCO XAVIER LOPEZ MENA

RÚBRICA

TRANSITORIO DE REFORMA DE FECHA 31 DE DICIEMBRE DE 2018.

DECRETO N° 289.- Se reforma el artículo 1° de la Ley del Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles de los Municipios del Estado de Quintana Roo.

TRANSITORIO

ÚNICO. El presente Decreto, entrará en vigor el día de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

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

DIPUTADO PRESIDENTE

LIC. EMILIANO VLADIMIR RAMOS HERNÁNDEZ

DIPUTADO SECRETARIO

LIC. JESÚS ALBERTO ZETINA TEJERO

TRANSITORIOS DE REFORMA DE FECHA 27 DE DICIEMBRE DE 2019.

DECRETO N° 23.- Se reforma el artículo 1 de la Ley del Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles de los Municipios del Estado de Quintana Roo.

TRANSITORIOS

PRIMERO. El presente Decreto entrará en vigor el 1o. de enero del año 2020.

SEGUNDO. Se derogan todas las disposiciones que se opongan a las contenidas en el presente Decreto.

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

DIPUTADA PRESIDENTA

M.E. ANA ELLAMIN PAMPLINA RAMÍREZ

DIPUTADA SECRETARIA

ING. LINDA SARAY COBOS CASTRO