

DIP. CONCEPCIÓN RUEDA GÓMEZ



LXVI
LEGISLATURA H. CONGRESO DEL ESTADO DE OAXACA

DIPUTADA LOCAL

H. CONGRESO DEL ESTADO DE OAXACA

LXVI LEGISLATURA

2025 Bicentenario de la Primera Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Oaxaca

RECIBIDO
31 ENE 2025
[Signature]

ASUNTO: SE REMITE INICIATIVA.

San Raymundo Jalpan, Oaxaca; a 31 de enero de 2025.

**Dirección de Apoyo Legislativo
y Comisiones**

LIC. FERNANDO JARA SOTO

SECRETARIO DE SERVICIOS PARLAMENTARIOS

LXVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL

H. CONGRESO DEL ESTADO DE OAXACA

PRESENTE

H. CONGRESO DEL ESTADO DE OAXACA

LXVI LEGISLATURA

RECIBIDO
31 ENE 2025
11:40 hrs
[Signature]

Secretaría de Servicios Parlamentarios

Por instrucciones de la Diputada Concepción Rueda Gómez y con fundamento en lo dispuesto por artículos 50 fracción I y 53 fracción I de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Oaxaca; 30 fracción I y 104 fracción I de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado Libre y Soberano de Oaxaca; 54 fracción I del Reglamento Interior del Congreso del Estado Libre y Soberano de Oaxaca, se anexa al presente oficio la siguiente:

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMA EL SEGUNDO PÁRRAFO DEL ARTÍCULO 25 Y SE ADICIONA UN ÚLTIMO PÁRRAFO AL ARTÍCULO 25 DE LA LEY DE HACIENDA MUNICIPAL DEL ESTADO DE OAXACA.

Lo anterior para ser incluida en el orden del día de la siguiente sesión ordinaria de esta LXVI Legislatura Constitucional del H. Congreso del Estado Libre y Soberano de Oaxaca.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

ATENTAMENTE

"EL RESPETO AL DERECHO AJENO ES LA PAZ"



LIC. ISAÍ DE JESÚS GONZÁLEZ AGUILAR

SECRETARIO TÉCNICO

LXVI LEGISLATURA

**DIP. CONCEPCIÓN
RUEDA GÓMEZ**

DIP. CONCEPCIÓN RUEDA GÓMEZ

DIPUTADA LOCAL



"2025, Bicentenario de la Primera Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Oaxaca"

ASUNTO: SE REMITE INICIATIVA.

San Raymundo Jalpan, Oaxaca; a 31 de enero de 2025.

**DIP. ANTONIA NATIVIDAD DÍAZ JIMÉNEZ
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA
LXVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL
H. CONGRESO DEL ESTADO DE OAXACA
PRESENTE**

La que suscribe, Diputada Concepción Rueda Gómez, integrante del grupo parlamentario de MORENA, de la LXVI Legislatura Constitucional del H. Congreso del Estado Libre y Soberano de Oaxaca; con fundamento en lo dispuesto por los artículos 50, fracción I y 53, fracción I de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Oaxaca; 30, fracción I y 104, fracción I de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado Libre y Soberano de Oaxaca; 54, fracción I, 55 y 103, fracción V del Reglamento Interior del Congreso del Estado Libre y Soberano de Oaxaca, someto a consideración del Pleno del Honorable Congreso del Estado la presente **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMA EL SEGUNDO PÁRRAFO DEL ARTÍCULO 25 Y SE ADICIONA UN ÚLTIMO PÁRRAFO AL ARTÍCULO 25 DE LA LEY DE HACIENDA MUNICIPAL DEL ESTADO DE OAXACA**, lo anterior conforme a lo siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El fenómeno de la gentrificación sin duda es un tema que en nuestra entidad oaxaqueña ha traído grandes cambios y consecuencias; para ello hemos de analizar en un primer momento que se entiende por este término, y es la Organización de las Naciones Unidas (ONU), considerada una organización internacional que tiene como finalidad el mantener la paz y seguridad mundial, la que ha determinado que *"la gentrificación sucede cuando un proceso de renovación y reconstrucción urbana se acompaña de un flujo de personas de clase media o alta que suele desplazar a los habitantes más pobres de las áreas de intervención"*¹.

¹ <https://onu-habitat.org/index.php/el-fenomeno-de-la-gentrificacion>

DIP. CONCEPCIÓN RUEDA GÓMEZ

DIPUTADA LOCAL



"2025, Bicentenario de la Primera Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Oaxaca"

Este factor ha venido a desplazar a la población que originalmente ha radicado y ha establecido un modo de vivir en las zonas urbanas; la urbanización, entendida como un crecimiento poblacional, que en muchas ocasiones ha contribuido al incremento y mejora de servicios, así como a un desarrollo económico altamente considerable y, a su vez, conlleva el incremento en cuanto a los costos de la vida diaria; trayendo consigo la creación de nuevos sectores poblacionales muchas veces establecidos en la periferia de estos, los cuales en muchas ocasiones se crean en condiciones precarias y de pobreza en comparación con las zonas "invadidas".

Si bien estos procesos evolutivos de la sociedad traen amplias ventajas económicas y comerciales, el estado debe prever políticas públicas encaminadas precisamente a una correcta y adecuada distribución de los recursos que se generen a consecuencia de la gentrificación.

De lo anterior, nuestra entidad oaxaqueña no ha quedado exenta, en la actualidad hemos visto el alza en los precios tanto de los productos y servicios que se ofrecen, principalmente en zonas de mayor afluencia turística. Ello debido a que, quienes tienen un mayor poder adquisitivo, han acaparado los mercados y que, en muchas ocasiones, la inversión que se ha establecido en nuestro territorio no es proveniente de ciudadanos nativos y originarios de nuestro Estado, sino que es inversión extranjera la que se ha apoderado de estos mercados económicos y comerciales.

Oaxaca es sumamente rico en cuanto a su cultura, tradiciones, gastronomía y en un sinnúmero de actividades que lo ha convertido en un destino turístico importante en el sureste mexicano; considerado hoy día, uno de los estados más visitados; aunado a que cuenta con un amplio territorio que cuenta con playas, zonas arqueológicas, pueblos mágicos y, grandes festividades, siendo la de mayor importancia y renombre, nuestra Guelaguetza, que engloba la cultura tradicional de nuestros pueblos originarios; sumado a ello, contamos con celebraciones como el día de muertos y la noche de rábanos, por mencionar algunos.

Las altas concentraciones de personas extranjeras, como se menciona en el documento denominado Boletín de Indicadores de la Actividad Turística. Enero-Agosto 2024 establece como cifras preliminares que, *"al cierre del mes de agosto de 2024, la ocupación hotelera acumulada en el Estado de Oaxaca registró el 45.74% de las habitaciones disponibles, con un crecimiento de 3.97 puntos con relación al mismo periodo del ejercicio anterior"*. De las cifras anteriores, el mismo

"2025, Bicentenario de la Primera Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Oaxaca"

informe establece que *"la llegada de turistas al Estado creció el 10.09% con 380,112 personas más"*².

De los datos anteriores, podemos considerar que la derrama económica en el ejercicio 2024 ha sido considerable y el reporte de entrada de dinero y su distribución en la economía oaxaqueña ha sido favorecida; sin embargo, hemos de manifestar que la "distribución" del recurso y dinero ingresado en nuestro estado se reparte de forma desproporcionada ya que en gran medida, los establecimientos comerciales, los restaurantes, los hoteles, son los que principalmente reciben estas aportaciones; dejando de lado a pequeños y medianos comerciantes, los cuales en su mayoría son personas oaxaqueñas que ofertan sus productos y servicios en ocasiones, a costos muy bajos, dada la oferta y la demanda. Por otro lado, el sector empresarial conformado por hoteleros, restauranteros y las cadenas comerciales, entre otros, son quienes incluso, elevan los costos por los servicios que ofrecen.

Este sector empresarial puede considerarse nacional y extranjero. Es aquí donde nos enfocamos en el sector empresarial extranjero, en el cual, el Gobierno de México la ha definido como *"aquella que tiene como propósito crear un vínculo duradero con fines económicos y empresariales de largo plazo, por parte de un inversionista extranjero en el país receptor"*³. No consideramos que la inversión extranjera sea mala; al contrario, con las medidas pertinentes y con reglas de operación claras y preciosas, conlleva grandes beneficios como que ésta contribuye a un desarrollo económico, amplía nuevos mercados, genera competitividad y permite la creación de nuevas fuentes de empleos. Haciendo nuevamente énfasis que la misma, genera un impacto positivo siempre y cuando sea de manera responsable.

De igual forma, existen desventajas sobre este tema, desde la existencia de una competencia desleal pues fehacientemente a mayor inversión, mayores beneficios se obtienen y es aquí donde el empresario, microempresario o pequeños comerciantes locales, al contar con menores recursos económicos, obtienen menores ingresos; impactando así negativamente en la economía local. De acuerdo con cifras reportadas por el Gobierno del Estado, *"el turismo deja una derrama superior a 238 MDP en los principales destinos turísticos"*⁴, valdría la pena realizar

² <https://www.oaxaca.gob.mx/sectur/wp-content/uploads/sites/65/2024/10/1.-Indicadores-de-la-Actividad-Turistica-2024-enero-Agosto.pdf>

³ <https://www.gob.mx/se/acciones-y-programas/competitividad-y-normatividad-inversion-extranjera-directa?state=published>

⁴ <https://www.oaxaca.gob.mx/sectur/turismo-deja-derrama-superior-a-238-mdp-en-los-principales-destinos-de-oaxaca/>

DIP. CONCEPCIÓN RUEDA GÓMEZ

DIPUTADA LOCAL



"2025, Bicentenario de la Primera Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Oaxaca"

un análisis más detallado y establecer cuál es el porcentaje de dicha derrama que ha favorecido directamente a ciudadanos oaxaqueños.

En ese tenor de ideas, esta actividad comercial y turística, recalcando los beneficios de ésta, también es necesario visibilizar algunas repercusiones desfavorables; siendo uno de ellos la discriminación hacia las y los ciudadanos residentes originarios, esto como se aprecia en una nota de EL UNIVERSAL OAXACA, en la cual *"acusan de discriminación de café en Oaxaca por usar menús en inglés"*⁵; es aquí un claro ejemplo que nuestro Estado ha entrado en este proceso de gentrificación, el cual, al tener un crecimiento exponencial, en la vida diaria y cotidiana de las personas originarias de nuestra entidad, se han venido a desplazar o a modificar la forma de vivir y de convivencia social en sus entornos habituales; volviéndose en diversas ocasiones, inaccesibles ingresar a ciertos sitios, lugares o destinos turísticos, tanto por la discriminación como por los altos costos que implica el ingreso o el disfrute de estos espacios.

Un aspecto más a considerar es el poder adquisitivo, traducido en la cantidad de bienes o servicios que se pueden adquirir con una cierta cantidad de dinero determinada. De ahí la importancia de la economía local, que es en sí, el sistema de producción, distribución y consumo de bienes y servicios proveniente de las y los ciudadanos, en este caso, de las y los oaxaqueños, los cuales ejercen su profesión, realizan alguna actividad comercial, artesanal y/o laboran en nuestra entidad; economía local que resulta ser en menor cantidad en comparación con la economía proveniente de personas físicas o morales provenientes del extranjero; esto, aunado al bajo crecimiento económico tanto del país como de la entidad oaxaqueña, además de las crisis económicas como la inflación, son factores determinantes que, queramos o no, influyen directamente en las finanzas locales.

Ahora bien, del análisis de este fenómeno social deducimos también que las personas ya sea físicas o morales en su calidad de extranjeros, al contar con mayor poder adquisitivo como hemos referido, en múltiples ocasiones optan por invertir su capital monetario en el territorio oaxaqueño mediante la adquisición de bienes inmuebles. Todos estos componentes se traducen en el incremento de los costos de estos inmuebles. De acuerdo con datos del propio Gobierno de México, *"El aumento de precio de las viviendas se da en un entorno macroeconómico en el que el Producto Interno Bruto (PIB) creció 2.0% en términos reales en el primer trimestre*

⁵ <https://oaxaca.eluniversal.com.mx/sociedad/acusan-discriminacion-de-cafe-en-oaxaca-por-usar-menus-en-ingles-policia-estatal-resguarda>

"2025, Bicentenario de la Primera Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Oaxaca"

de 2024, al compararlo con el mismo periodo del año anterior, de acuerdo con la *Estimación Oportuna del PIB publicada por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI)*⁶. Aunado a ello, conforme a la particularidad de nuestro Estado por la gentrificación que se ha establecido, resultan sumamente altos los precios al momento de querer adquirir algún bien inmueble dentro del territorio oaxaqueño, añadiéndole el costo así, cuando se trata de inmuebles localizados en zona turísticas.

Si a todo lo anterior, consideramos factores que por sí mismos influyen para que el costo de los inmuebles aumente, tales como la ubicación de estos, los servicios que contemplen, la inflación, incluso la alta demanda por la zona en la cual se encuentren localizados y el encarecimiento de los costos de producción, resulta incluso exorbitante e incosteable llegar a efectuar alguna transacción de compra-venta por las y los ciudadanos oaxaqueños, dando lugar a que personas con un mayor poder adquisitivo, tratándose principalmente de extranjeros, los que puedan ser los principales postulantes y ofertantes para la adquisición de bienes inmuebles.

De los procesos de compra-venta de inmuebles, deriva también la construcción de nuevos espacios y edificios que, principalmente tienen como finalidad establecer lugares que generen a sus propietarios ganancias y con ello recuperar su inversión inicial; esta situación si bien se considera como un progreso social, también tiene repercusiones, cuando en las zonas que se edifican, se destruye el paisaje cultural y se da la pérdida de identidad de estas o, en su caso, se da un desplazamiento de los habitantes que con anterioridad vivían en ellas. Así, gracias a que, en el año de 1987, *"el centro histórico de Oaxaca y la zona arqueológica de Monte Albán fueron declaradas Patrimonio Cultural de la Humanidad por la UNESCO"*⁷, estas zonas preservan sus rasgos culturales y la herencia histórica de las y los oaxaqueños.

De lo anterior, el Estado debe genera acciones que puedan contrarrestar este grave problema sobre la adquisición de bienes inmuebles en manos extranjeras; razón por la cual debe implementar políticas públicas y llevar a cabo mecanismos que blinden y protejan este tipo de transacciones pues, si bien es cierto que no puede negarse realizar este tipo de procesos a personas extranjeras, salvo las limitantes que el propio marco normativo ya establece, tanto para la adquisición en ciertas zonas, como los requisitos que deben cumplirse y observarse; dentro del ámbito estatal,

⁶ <https://www.gob.mx/shf/es/articulos/indice-shf-de-precios-de-la-vivienda-en-mexico-primer-trimestre-de-2024-364383?idiom=es>

⁷ <https://fahho.mx/oaxaca-patrimonio-cultural-de-la-humanidad/#:~:text=El%2011%20de%20diciembre%20de,la%20Humanidad%20por%20la%20unesco.>

DIP. CONCEPCIÓN RUEDA GÓMEZ

DIPUTADA LOCAL



"2025, Bicentenario de la Primera Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Oaxaca"

pueden implementarse cargas fiscales, traducidas en impuestos que deben cubrirse por parte de quien lleve a cabo ciertas acciones, cuando, al momento de la adquisición de inmuebles, tengan la calidad de extranjeros.

Ahora bien, para dar sustento legal al planteamiento antes referido es importante tomar en consideración lo establecido en las leyes que nos rigen por lo que, nuestra Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece:

Artículo 115. ...

I. a III. ...

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.

Por su parte el Código Fiscal de la Federación a la letra dice:

Artículo 2o.- Las contribuciones se clasifican en impuestos, aportaciones de seguridad social, contribuciones de mejoras y derechos, las que se definen de la siguiente manera:

I. Impuestos son las contribuciones establecidas en ley que deben pagar las personas físicas y morales que se encuentran en la situación jurídica o de hecho prevista por la misma y que sean distintas de las señaladas en las fracciones II, III y IV de este Artículo.

A su vez, la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Oaxaca dispone:

ARTICULO 23.- *El objeto de este impuesto es la adquisición de inmuebles y los derechos sobre los mismos.*

...

ARTICULO 24.- *Esta ley reconoce como fuente que origina la adquisición de inmuebles, así como derechos sobre los mismos, los siguientes actos.*

I Todo acto por el que se transmita la propiedad, incluyendo la donación, la que ocurra por causa de muerte, y la aportación a toda clase de sociedades y asociaciones, a excepción de las que se

"2025, Bicentenario de la Primera Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Oaxaca"

realicen al constituir la copropiedad o la sociedad conyugal, siempre que sean inmuebles propiedad de los copropietarios o de los cónyuges.

II La compra-venta en la que el vendedor se reserve la propiedad, aún cuando la transferencia de esta opere con posterioridad.

III La promesa de adquirir, cuando se pacte que el futuro comprador entrará en posesión de los bienes o que el futuro vendedor recibirá el precio de la venta o parte de él, antes de que se celebre el contrato prometido.

IV La cesión de derechos del comprador o del futuro comprador en los casos de las fracciones II y III que anteceden, respectivamente.

V a XV ...

ARTICULO 25.- *Están obligadas al pago de este impuesto las personas físicas o morales que adquieran inmuebles que consistan en el suelo, y las construcciones adheridas a él, ubicados en el territorio del municipio, así como los derechos relacionados con los mismos a que esta ley se refiere, independientemente del nombre que le asigne la ley que regule el acto que les de origen.*

El enajenante responde solidariamente del impuesto que deba pagar el adquirente (sic).

De ello apreciamos que el Impuesto sobre Traslación de Dominio se da a partir de la adquisición de inmuebles y los derechos de este; considerado como una contribución que se realiza y es percibida como un ingreso para el Estado. Por ello, como lo dispone acertadamente la Ley, esta carga fiscal ha de corresponder a la persona en su calidad de comprador pues, al efectuar esta operación, por la naturaleza de bien, ya que de este acto se le trasmite la propiedad, sumando a su patrimonio un bien inmueble.

Conforme a lo ya establecido y como una acción para equilibrar la desigualdad en este tipo de transacciones, las cuales como ya hemos hecho un estudio, han generado una crisis y emergencia por el alto índice de extranjeros que ha realizado la compra-venta de inmuebles dentro de nuestro territorio oaxaqueño, motivo por el cual, de acuerdo a la libre administración de la hacienda municipal, mediante la incorporación de un candado en la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Oaxaca, cuando derivado de actos de traslación de dominio se vea involucrada una persona extranjera ya sea física o moral, además de los requisitos para concretarse la misma, deberá establecerse una contribución más que beneficie a la economía local, traducida en la implementación de un impuesto y contribución que deberá hacer el comprador con la calidad específica de extranjero, recayendo en éste únicamente la obligación del pago de este impuesto.

"2025, Bicentenario de la Primera Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Oaxaca"

En base a una nota de El Economista, la cual establece que *"de acuerdo con la plataforma Inmuebles 24, el sector inmobiliario mexicano ha llamado la atención de otros países por tener tasas de retorno anual por encima de 6 por ciento"*⁸. Como se aprecia de este análisis, la tasa de retorno, la cual es un indicador que mide la rentabilidad de una inversión, comprendiendo el valor de la inversión y el flujo de lo que la persona que ha de invertir, y que recibe como beneficio por dicha inversión, resulta muy atractiva económicamente hablando para quien o quienes buscan adquirir alguna propiedad en nuestro territorio, y como se hemos observado en el análisis anterior, las personas, físicas o morales que cuentan con mayor poder adquisitivo son los extranjeros que, una vez realizada la transacción correspondiente, les resulta altamente beneficiosa; inversiones que de no ser tan altos los costos de los bienes inmuebles, pudieran ser adquiridos por ciudadanas y ciudadanos oaxaqueños.

Dentro del ordenamiento jurídico mexicano encontramos que, para la adquisición de bienes, para ello nos referimos a lo establecido en nuestra Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que dispone:

Artículo 27. La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada.

...

La capacidad para adquirir el dominio de las tierras y aguas de la Nación, se regirá por las siguientes prescripciones:

I. Sólo los mexicanos por nacimiento o por naturalización y las sociedades mexicanas tienen derecho para adquirir el dominio de las tierras, aguas y sus accesiones o para obtener concesiones de explotación de minas o aguas. El Estado podrá conceder el mismo derecho a los extranjeros, siempre que convengan ante la Secretaría de Relaciones en considerarse como nacionales respecto de dichos bienes y en no invocar por lo mismo la protección de sus gobiernos por lo que se refiere a aquéllos; bajo la pena, en caso de faltar al convenio, de perder en beneficio de la Nación, los bienes que hubieren adquirido en virtud del mismo. En una faja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta en las playas, por ningún motivo podrán los extranjeros adquirir el dominio directo sobre tierras y aguas.

...

⁸ <https://www.eleconomista.com.mx/econohabitat/Un-extranjero-puede-comprar-inmuebles-en-Mexico-Estos-son-los-requisitos-20230604-0008.html>

DIP. CONCEPCIÓN RUEDA GÓMEZ

DIPUTADA LOCAL



"2025, Bicentenario de la Primera Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Oaxaca"

A su vez, la Ley de Inversión extranjera refiere:

ARTÍCULO 10.- De conformidad con lo dispuesto por la fracción I del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, las sociedades mexicanas con cláusula de exclusión de extranjeros o que hayan celebrado el convenio a que se refiere dicho precepto, podrán adquirir el dominio de bienes inmuebles en el territorio nacional.

En el caso de las sociedades en cuyos estatutos se incluya el convenio previsto en la fracción I del artículo 27 Constitucional, se estará a lo siguiente:

I.- Podrán adquirir el dominio de bienes inmuebles ubicados en la zona restringida, destinados a la realización de actividades no residenciales, debiendo dar aviso de dicha adquisición a la Secretaría de Relaciones Exteriores, dentro de los sesenta días hábiles siguientes a aquél en el que se realice la adquisición, y

II.- Podrán adquirir derechos sobre bienes inmuebles en la zona restringida, que sean destinados a fines residenciales, de conformidad con las disposiciones del capítulo siguiente.}

ARTÍCULO 10 A.- Los extranjeros que pretendan adquirir bienes inmuebles fuera de la zona restringida, u obtener concesiones para la exploración y explotación de minas y aguas en el territorio nacional, deberán presentar previamente ante la Secretaría de Relaciones Exteriores un escrito en el que convengan lo dispuesto en la fracción I del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y obtener el permiso correspondiente de dicha dependencia.

Cuando el bien inmueble que se pretenda adquirir esté en un municipio totalmente ubicado fuera de la zona restringida o cuando se pretenda obtener una concesión para la explotación de minas y aguas en territorio nacional, el permiso se entenderá otorgado si no se publica en el Diario Oficial de la Federación la negativa de la Secretaría de Relaciones Exteriores dentro de los cinco días hábiles siguientes a la fecha de la presentación de la solicitud.

Cuando el bien inmueble que se pretenda adquirir esté en un municipio parcialmente ubicado dentro de la zona restringida, la Secretaría de Relaciones Exteriores resolverá la petición dentro de los treinta días hábiles siguientes a la fecha de su presentación.

...

Por su parte nuestro máximo ordenamiento estatal, nos referimos a la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Oaxaca refiere:

Artículo 26.- El Estado de Oaxaca es parte integrante de los Estados Unidos Mexicanos; pero es libre y soberano en todo lo que concierne a su régimen interior, conforme a los preceptos de la Constitución General de la República.

Artículo 27.- La Soberanía reside esencial y originalmente en el pueblo y se ejerce por medio de los Poderes del Estado, en lo relativo a su Gobierno y administración interior, en los términos que establece esta Constitución. Todo Poder Público dimana del pueblo y se instituye para beneficio de éste.

DIP. CONCEPCIÓN RUEDA GÓMEZ

DIPUTADA LOCAL



"2025, Bicentenario de la Primera Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Oaxaca"

Artículo 113.- El Estado de Oaxaca, para su régimen interior, se divide en Municipios libres que están agrupados en distritos rentísticos y judiciales.

...

Los Municipios tienen personalidad jurídica propia y constituyen un nivel de gobierno.

I.- ...

II.- Los Municipios a través de sus Ayuntamientos, administrarán libremente su hacienda, la cual se compondrá de sus bienes propios y de los rendimientos que éstos produzcan, así como de las contribuciones e ingresos que la Legislatura del Estado establezca a su favor y en todo caso:

- a) Percibirán las contribuciones, incluyendo tasas adicionales que establezca el Estado sobre la propiedad inmobiliaria, de su fraccionamiento, división, consolidación, traslación y mejoras, así como las que tengan por base el cambio de valor de los inmuebles.

...

De lo anterior, podemos apreciar que, las personas extranjeras, si bien pueden adquirir bienes inmuebles dentro de territorio nacional, comprendiendo a su vez nuestro territorio oaxaqueño, la propia normativa prevé ciertas restricciones, incluso, ciertos elementos que deben observar y cumplir quienes deseen adquirir este tipo de inmuebles con calidad de extranjeros. En ese sentido, toda vez que el Estado y los Municipios tienen administración libre sobre su hacienda; lo cual podrá constituir percepciones y contribuciones establecidas sobre propiedad inmobiliaria, considerando así aquellas que tengan base de cambio de valor los inmuebles.

Por ello, se cuenta con facultades y atribuciones para que, de acuerdo al planteamiento descrito con antelación, este Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Oaxaca, pueda reformar la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Oaxaca y con ello gravar la obligación para que, aquellas personas en su calidad de extranjeros que, deseen realizar una operación que implique la traslación de dominio sobre bienes inmuebles comprendidos dentro del territorio oaxaqueño, además de las obligaciones en las leyes de la materia ya establecidas, generen un aporte a las arcas del estado y los municipios, además del pago ya enmarcado en esta Ley, uno cobro adicional del 80%, tomando como base para determinar este importe, el impuesto resultado de la adquisición del inmueble.

Con ello estaremos blindando parte del territorio oaxaqueño y dando motivo a que las ciudadanas y ciudadanos oaxaqueños, puedan adquirir mayormente estos bienes inmuebles que hayan de ofertarse en algún sitio ubicado dentro de la demarcación de nuestro Estado de Oaxaca.

DIP. CONCEPCIÓN RUEDA GÓMEZ

DIPUTADA LOCAL



"2025, Bicentenario de la Primera Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Oaxaca"

Para ilustración se realiza un cuadro comparativo entre el texto vigente y el texto que se propone en esta iniciativa:

LEY DE HACIENDA MUNICIPAL DEL ESTADO DE OAXACA	
TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
<p>ARTICULO 25.- Están obligadas al pago de este impuesto las personas físicas o morales que adquieran inmuebles que consistan en el suelo, y las construcciones adheridas a él, ubicados en el territorio del municipio, así como los derechos relacionados con los mismos a que esta ley se refiere, independientemente del nombre que le asigne la ley que regule el acto que les de origen.</p> <p>El enajenante responde solidariamente del impuesto que deba pagar el adquirente (sic).</p>	<p>ARTICULO 25.- Están obligadas al pago de este impuesto las personas físicas o morales que adquieran inmuebles que consistan en el suelo, y las construcciones adheridas a él, ubicados en el territorio del municipio, así como los derechos relacionados con los mismos a que esta ley se refiere, independientemente del nombre que le asigne la ley que regule el acto que les de origen.</p> <p>El enajenante responde solidariamente del impuesto que deba pagar el adquiriente.</p> <p>Cuando el adquirente tenga la calidad de persona extranjera, ya sea física o moral, efectuará un pago adicional del 80% adicional, tomando como base para determinar el importe, el impuesto por la adquisición del inmueble. De esta obligación responderá únicamente el adquirente.</p>

En atención a lo anterior, someto a consideración de esta Honorable Asamblea el siguiente proyecto de:

DIP. CONCEPCIÓN RUEDA GÓMEZ

DIPUTADA LOCAL



"2025, Bicentenario de la Primera Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Oaxaca"

DECRETO

ÚNICO. – SE REFORMA EL SEGUNDO PÁRRAFO DEL ARTÍCULO 25 Y SE ADICIONA UN ÚLTIMO PÁRRAFO AL ARTÍCULO 25 DE LA LEY DE HACIENDA MUNICIPAL DEL ESTADO DE OAXACA; para quedar de la siguiente manera:

Artículo 25. ...

El enajenante responde solidariamente del impuesto que deba pagar el **adquiriente**.

Cuando el **adquiriente** tenga la calidad de persona extranjera, ya sea física o moral, efectuará un pago adicional del 80%, tomando como base para determinarlo, el impuesto generado por la adquisición del inmueble. De esta obligación responderá únicamente el **adquiriente**.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Oaxaca.

SEGUNDO. El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Oaxaca.

San Raymundo Jalpan, Oaxaca; a 31 de enero de 2025.

ATENTAMENTE

“EL RESPETO AL DERECHO AJENO ES LA PAZ”

DIP. CONCEPCIÓN RUEDA GÓMEZ

LXVI LEGISLATURA

DIP. CONCEPCIÓN
RUEDA GÓMEZ