

DIRECCIÓN DE CATASTRO MUNICIPAL

Honorable Ayuntamiento de Playa del Carmen, Quintana Roo

Calle 8 y 10 Norte, Playa del Carmen, Quintana Roo, C.P. 77710

Mauricio Adrián Leal Maldonado

Director de Catastro Municipal Presente

### **Observaciones al Proyecto de Valores de Suelo y Construcción para el Pago del Impuesto Predial de 2026 en Playa del Carmen**

Dirigido a la Dirección de Catastro del Municipio de Solidaridad, como ciudadano y en ejercicio de mi derecho establecido en el Artículo 40 del Reglamento de la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo, presento formalmente mis observaciones críticas al proyecto de valores de suelo y construcción propuesto para el cálculo del impuesto predial del ejercicio fiscal 2026 en Playa del Carmen.

Este proceso se realiza en respuesta a la convocatoria publicada en la Gaceta Municipal de mayo de 2025 sobre el "PROCEDIMIENTO PARA LA TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN", reconociendo la responsabilidad de la Dirección de Catastro en la elaboración de dicho proyecto, conforme al Artículo 37 del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Solidaridad y el Artículo 17 del Reglamento Interior de la Tesorería Municipal.

#### **I. Mis Observaciones sobre el Proyecto de Tablas de Valores**

Mi análisis del proyecto de tablas de valores unitarios para 2026 revela varias deficiencias fundamentales en su diseño y justificación, que contravienen principios legales y técnicos esenciales.

##### **Primera Observación: Ausencia del Estudio Completo que Justifica los Valores**

La principal preocupación radica en la falta de publicación del estudio analítico completo que debería sustentar los valores propuestos. Si bien el Artículo 40 del Reglamento de la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo me otorga el derecho a presentar observaciones, este derecho se ve seriamente comprometido al no disponer de la información técnica necesaria para un análisis fundamentado. La publicación en la Gaceta Municipal se limita a fórmulas y valores finales, omitiendo la metodología, pruebas y razonamientos que los respaldan.

Es crucial destacar que el Artículo 2, fracción I, de la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo exige que la actualización de valores sea un "estudio analítico", lo que implica un documento técnico con metodología y pruebas. Se echa en falta información vital como:

- **Origen y representatividad de las 58 muestras de mercado:** No se detalla el proceso de selección, ubicación, tipo de inmueble, antigüedad o características de estas muestras, lo que impide verificar su representatividad para las más de 137,000 propiedades del municipio.
- **Tratamiento de datos y método de valuación:** No se explican los cálculos estadísticos ni la eliminación de valores atípicos.

- **Criterios de zonificación catastral:** La justificación técnica para delimitar o confirmar las zonas y corredores de valor es inexistente.
- **Relación con la planeación urbana:** No se explica cómo instrumentos como el Programa de Ordenamiento Ecológico Local (POEL) y el Programa Municipal de Desarrollo Urbano (PMDU) influyeron en el impacto monetario por metro cuadrado.

**Esta falta de transparencia acarrea serias consecuencias legales:**

- **Violación del principio de máxima transparencia y publicidad (Artículo 6° de la Constitución Federal):** Al ocultar información en posesión de la autoridad, se impide el control ciudadano y se genera desconfianza.
- **Violación de la garantía de debida justificación (Artículo 16 constitucional):** Al presentar solo resultados sin el proceso que los generó, la autoridad no justifica su acto, sino que comunica un resultado que carece de arbitrariedad.
- **Anulación del derecho a una consulta pública efectiva:** Sin la información completa y con el plazo para observaciones (hasta el 30 de julio de 2025) a punto de vencer, el ejercicio de este derecho se vuelve inviable, dejando a los ciudadanos en indefensión.

Por lo tanto, solicito que se deje constancia de este error de procedimiento y, como consecuencia, se declare sin efecto esta etapa de consulta pública. Pido que se reinicie el procedimiento con una nueva convocatoria que incluya la publicación y el acceso total al expediente técnico completo, estableciendo un nuevo plazo para la presentación de observaciones.

**Segunda Observación: Modelo de Valuación sin Solidez Técnica ni Representatividad Estadística**

Independientemente de la falta de transparencia, el proyecto presenta un error de diseño fundamental: el uso de solo 58 muestras comerciales para valorar más de 137,000 propiedades, lo que representa apenas el 0.042% del total. Esta base de datos es claramente insuficiente y anula la validez del estudio.

Es técnicamente inviable que 58 datos capturen la vasta diversidad del mercado inmobiliario de Playa del Carmen, que en realidad se compone de múltiples sub-mercados. La ausencia de un verdadero "estudio analítico" que justifique la propuesta se traduce en la violación de principios y mandatos legales:

- **Violación de la garantía de debida justificación (Artículo 16 constitucional):** La propuesta no se basa en pruebas suficientes, por lo que su conclusión no se deriva lógicamente de sus premisas.
- **Violación del requisito fundamental de "equiparabilidad" (Artículo 29 de la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo):** Esta ley establece que todo valor catastral debe ser "equiparable al valor comercial del predio". Un modelo basado en datos tan precarios no puede producir resultados equiparables al mercado, lo que hace que los valores sean arbitrarios.
- **Violación de los principios de proporcionalidad y equidad tributaria (Artículo 31, fracción IV, constitucional):** Un valor catastral arbitrario conduce a una base de cálculo

incorrecta para el impuesto, generando contribuciones desproporcionadas e injustas, donde algunos ciudadanos pagan por encima de su capacidad económica real, rompiendo el principio de igualdad tributaria.

En consecuencia, solicito que se declare sin efectos el estudio y el modelo de valuación actual, y que se reconozca formalmente su insuficiencia técnica. Pido que se ordene la realización de un nuevo "estudio analítico" basado en una recopilación masiva, segmentada y estadísticamente representativa de datos del mercado, demostrando claramente cómo los nuevos valores cumplen con el requisito de "equiparabilidad".

### **Tercera Observación: Aplicación de Factores de Ajuste (Fzo) Arbitrarios que Violan la Equidad Tributaria**

El proyecto introduce distorsiones adicionales mediante la aplicación de "factores de ajuste", específicamente el Factor de Zona (Fzo). Aunque son herramientas comunes, su diseño y aplicación deben basarse en criterios de lógica, objetividad y proporcionalidad para ser válidos.

Se critica que la propuesta establece multiplicadores fijos y generales (1.30 para "Avenida Principal" y 1.70 para "Frente a ZOFEMAT") sin un estudio de mercado que justifique estos números específicos. No se explica cómo se calcularon ni por qué se aplican uniformemente en todo el municipio, lo que los convierte en "números mágicos" sin un origen demostrable.

Además, el modelo aplica estos multiplicadores de manera indiscriminada, tratando como idénticas situaciones que son económicamente distintas. Se presentan ejemplos de propiedades en "Avenida Principal" o "Frente a ZOFEMAT" con valores de mercado drásticamente diferentes, a las que se les aplica el mismo factor de ajuste.

Esta aplicación de factores de ajuste arbitrarios, que ignoran por completo la realidad del mercado, constituye una violación directa y clara al principio de equidad tributaria, establecido en el Artículo 31, fracción IV, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Al aplicar el mismo multiplicador fijo a situaciones de mercado desiguales, la autoridad está tratando como iguales a los que son diferentes, lo que genera:

- **Cargas excesivas e injustas:** Impuestos artificialmente inflados para propiedades en zonas de menor valor real.
- **Beneficios indebidos y trato preferencial:** Propiedades de alto valor pueden pagar menos de lo que deberían si el factor fijo es inferior a su valor de mercado real.

Por todo lo expuesto, solicito que se deseche la metodología de aplicar factores de ajuste fijos y universales, reconociendo su inadecuación técnica y su violación al principio de equidad tributaria. Cualquier futuro factor de ajuste deberá estar respaldado por un análisis de micro-mercado y pruebas demostrables, explicando cómo se calculó y su justificación para la aplicación diferenciada.

### **La Propuesta: Incremento Basado en el INPC**

Dadas las observaciones anteriores, y con la intención de ofrecer una alternativa justa y razonable para la actualización de los valores catastrales, propongo respetuosamente que cualquier

incremento en los valores catastrales se limite estrictamente al Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) de México del año fiscal anterior. Considero que esta medida es la más equitativa y prudente para evitar un impacto negativo y desproporcionado en la economía local y en el bolsillo de los ciudadanos y empresas.

Un aumento desmedido en el valor catastral generará un efecto dominó. No solo incrementará el impuesto predial, sino que encarecerá el mercado de vivienda en general, afectando directamente la capacidad de nuestros trabajadores para acceder a un hogar digno y asequible. El sector turístico, motor económico de esta región y generador de miles de empleos directos e indirectos, podría verse comprometido por una carga fiscal adicional en este momento, afectando la estabilidad laboral y la calidad de vida de muchas familias.

### **Contexto Económico Desafiante que Justifica Mi Petición**

Mi preocupación se fundamenta en un panorama desafiante para el turismo en Playa del Carmen, marcado por:

- **Disminución del flujo turístico y turbulencia política internacional.**
- **Gran arribazón de sargazo** que ha inhibido las reservas e incrementado las cancelaciones.
- **Percepción de inseguridad**, que ha impactado negativamente las reservas.
- **Fuerte competencia de nuevos centros turísticos más competitivos y seguros.**
- **El crecimiento exponencial de la renta vacacional**, que representa una competencia desleal para los hoteles establecidos.
- **Incertidumbre económica y laboral a nivel nacional y global.**
- **Reducción en la programación de vuelos desde Estados Unidos**, obligando a reducir tarifas para mantener la ocupación.

### **Consideraciones Finales**

Reitero que no me opongo a la actualización de las Tablas de Valores Unitarios. Reconozco la necesidad de fortalecer las finanzas públicas del Ayuntamiento. Sin embargo, enfatizo que esta actualización debe realizarse con rigor técnico, transparencia y apego a la ley para generar confianza y fomentar el cumplimiento voluntario.

Advierto que unas tablas de valores mal diseñadas no solo resultarán en un aumento injusto del impuesto predial, sino que también generarán:

- **Incertidumbre para la inversión:** Desincentiva el sector inmobiliario y de la construcción al no haber reglas claras y predecibles.
- **Impacto en las pequeñas y medianas empresas:** Aumento de costos de operación que puede llevar al cierre de negocios.
- **Presión sobre el patrimonio familiar:** Inflación artificial del valor fiscal de las viviendas, generando cargas insostenibles para las familias.

Invito a la colaboración para retomar este procedimiento como una oportunidad para construir un acuerdo y fortalecer la legitimidad de la administración fiscal. Un proceso de actualización

transparente y basado en datos reales enviaría una señal de confianza al mercado y reforzaría el vínculo entre la administración y la comunidad.

**En resumen, mis peticiones se centran en los siguientes puntos:**

- **Descartar la consulta actual y solicitar su reposición:** Pido que la etapa de consulta actual sea declarada sin efectos debido a la imposibilidad de una participación informada. Solicito una nueva convocatoria que incluya acceso público e irrestricto al expediente técnico completo y un nuevo plazo para presentar observaciones.
- **Exigencia de un nuevo "estudio analítico" válido:** En caso de reponerse el procedimiento, demando la realización de un nuevo estudio que cumpla con condiciones técnicas y jurídicas mínimas, incluyendo:
  - **Sustento técnico robusto:** El estudio debe basarse en una base de datos de mercado masiva, segmentada y estadísticamente representativa, descartando el modelo actual por insuficiente.
  - **Factores de ajuste justificados:** Eliminar la aplicación de factores fijos y genéricos. Cualquier factor de ajuste debe estar sustentado en un análisis de micro-mercado que justifique su racionalidad y aplicación diferenciada.
  - **Cumplimiento con el valor comercial y principios constitucionales:** La metodología debe diseñarse para lograr la equiparabilidad con el valor comercial (como exige la Ley de Catastro) y respetar los principios constitucionales de proporcionalidad y equidad tributaria.
- **Aplicación del INPC para el incremento catastral:** Como propuesta central, solicito que cualquier incremento en los valores catastrales se limite al Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) del año fiscal anterior.

En síntesis, este documento busca asegurar que el proceso de actualización catastral sea justo, transparente y legal, basado en estudios técnicos sólidos y respetando mis derechos como ciudadano de Playa del Carmen.

Finalmente, **solicito un acuerdo por escrito**, justificado y motivado, que dé respuesta formal y detallada a cada punto y petición, cumpliendo con el derecho de petición establecido en el Artículo 8° de la Constitución Federal.

Atentamente,

[Su Nombre]

En calidad de propietario del lote ubicado en [Su Dirección]

[Su Dirección para recibir respuesta]