

Vigésima Tercera Sesión Extraordinaria del Honorable Ayuntamiento
Constitucional del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, 2008-2011. -----

Siendo las veinte horas con treinta minutos del día veintiocho de octubre del año
dos mil nueve, y de conformidad con lo establecido en los Artículos 115 de la
Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 126, 133 y 145 de la
Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo; 59, 60, 64 y
120 fracción I, de la Ley de los Municipios del Estado de Quintana Roo; así como
lo dispuesto en los artículos 8, 27, 30, 32, 33, 47, 48, 49, 56 y 182, y demás
relativos y conducentes del Reglamento del Gobierno Interior del Ayuntamiento del
Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, misma que se sujetó al siguiente:-----

Orden Del Día -----

Primero.- Lista de asistencia.-----

Segundo.- Declaración de existencia de quórum. -----

Tercero.- Lectura y aprobación del Orden del Día. -----

Cuarto.- Acuerdo mediante el cual se somete a consideración de los integrantes
del Honorable Ayuntamiento, la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y
Construcciones que servirán de base para el cobro de contribuciones sobre la
propiedad inmobiliaria durante el Ejercicio Fiscal 2010, en los términos del propio
acuerdo. -----

Quinto.- Clausura de la Sesión. -----

La Sesión se llevó a cabo en los siguientes términos: -----

Primero.- En uso de la voz el Presidente Municipal, Ciudadano Gregorio Sánchez
Martínez, solicitó al Licenciado Lenin S. Zenteno Ávila, proceder a pasar lista de
asistencia. Realizada dicha instrucción, se continuó con el siguiente punto del
orden del día.-----

Segundo.- En virtud de encontrarse la **totalidad** de los integrantes del Honorable
Ayuntamiento, a continuación el Presidente Municipal, Ciudadano Gregorio
Sánchez Martínez, hizo la declaratoria de existencia de quórum. -----

Tercero.- A continuación el Presidente Municipal, Ciudadano Gregorio Sánchez
Martínez, declaró abierta la sesión y solicitó al Licenciado Lenin S. Zenteno Ávila,
procediera a dar lectura al orden del día. Terminada la lectura el Presidente
Municipal, Ciudadano Gregorio Sánchez Martínez, sometió a consideración de los
miembros del Honorable Ayuntamiento la aprobación del orden del día la cual fue
aprobada por **unanimidad** de votos. -----

Terminado el punto anterior el Presidente Municipal, Ciudadano Gregorio Sánchez Martínez, solicitó al Licenciado Lenin S. Zenteno Ávila, continuara con el siguiente punto del orden del día. -----

Cuarto.- A continuación el Secretario General del Ayuntamiento Licenciado Lenin S. Zenteno Ávila, manifestó que a este punto correspondía la lectura del acuerdo mediante el cual se somete a consideración de los integrantes del Honorable Ayuntamiento, la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones que servirán de base para el cobro de contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria durante el Ejercicio Fiscal 2010, en los términos del propio acuerdo. Y en uso de la voz, el Ciudadano Presidente Municipal, Gregorio Sánchez Martínez, solicitó se diera lectura al documento el cual es del tenor literal siguiente: -----

El Honorable Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo 2008-2011, con fundamento en los artículos 31 fracción IV, 115 y demás relativos de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 126, 127, 128 Fracción VI, 133, 145 y 153 Fracciones I, II y III y demás relativos de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo; 1º, 4º, 5º, 7º, 11, 12, 13, 14, 15, 18, 19, 20 y demás relativos y conducentes de la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Quintana Roo; 1º, 2º, 3º, 4º, 19, 20, 21, 29, 31, 32 y demás relativos y conducentes de la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo; 1º, 2º, 3º, 4º, 7º, 31, 34, 35, 36, 37 y demás relativos y conducentes del Reglamento de la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo; 1º, 2º, 3º, 4º, 5º, 12, 13 y demás relativos y conducentes del Código Fiscal Municipal; 65, 66 Fracción IV, inciso I), 122, 230 Fracción III, 236 y demás relativos y conducentes de la Ley de los Municipios del Estado de Quintana Roo; 1º, 2º, 60 inciso B Fracción IV, 73, 110, 202, 203 y demás relativos y conducentes del Bando de Gobierno y Policía del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo; 1º, 3º y demás relativos y conducentes del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Centralizada del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo; 1º, 2º, 3º, 5º, 6º, 26, 27, 30 al 35, 39, 47, 48, 49 y demás relativos y conducentes del Reglamento del Gobierno Interior del Ayuntamiento del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo; y, -----

----- **CONSIDERANDO** -----

Que de acuerdo con la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, es obligación de los ciudadanos contribuir con los gastos públicos de la Federación, del Estado y Municipio en que residan, de la manera proporcional y equitativa que dispongan las leyes; -----

Que de conformidad a las bases constitucionales federales y estatales, el Municipio administrará 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 la Legislatura del Estado establezca a su favor y, en todo caso, percibirán las contribuciones, incluyendo tasas adicionales que establezca el Estado 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; -----

Que de acuerdo con el artículo "Quinto Transitorio" del Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación, el 23 de diciembre de 1999, que reformo y adiciono el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, se determino lo siguiente:-----

"Artículo Quinto.- Antes del ejercicio fiscal de 2002, las legislaturas de los estados, en coordinación con los municipios respectivos, adoptarán las medidas conducentes a fin de que los valores unitarios de suelo que sirven de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria sean equiparables a los valores de mercado de dicha propiedad y procederán, en su caso, a realizar las adecuaciones correspondientes a las tasas aplicables para el cobro de las mencionadas contribuciones, a fin de garantizar su apego a los principios

de proporcionalidad y equidad." -----

Que en virtud de lo anterior, la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo, establece que los Ayuntamientos propondrán a la Legislatura del Estado, a más tardar en el mes de Octubre de cada año, con arreglo a los principios de equidad, proporcionalidad, racionalidad y capacidad contributiva, las cuotas y tarifas aplicables a impuestos, derechos, contribuciones de mejoras y las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, en el ejercicio fiscal inmediato siguiente; -----

Que en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado, de fecha 30 de noviembre de 2006, se publicó la última modificación a las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, mismas que se han venido aplicando desde el Ejercicio Fiscal del 2007; -----

Que ante la necesidad de continuar cumpliendo con un mandamiento constitucional del año 1999, que entro en vigor en marzo del 2001 y que implicó la reforma a la Constitución Política del Estado en el año 2003, a efecto de adoptar las medidas legales conducentes para que los valores unitarios de suelo que sirven de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria sean equiparables a los valores de mercado de dicha propiedad, se hace necesaria, nuevamente la modificación de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, misma modificación que consiste en adecuar la metodología y los valores aplicables para el cobro de las mencionadas contribuciones, garantizando su apego a los principios de proporcionalidad y equidad; -----

Que en este sentido, es importante destacar que el principio de proporcionalidad tributaria consiste en que los sujetos pasivos de un tributo, contribuyen a los gastos públicos en función de su capacidad contributiva, esto es, que para que un gravamen sea proporcional, se requiere que el hecho imponible del tributo refleje una auténtica manifestación de la capacidad económica del sujeto pasivo, entendida ésta como la potencialidad real de contribuir a los gastos públicos, por lo tanto es necesaria una estrecha relación entre el hecho imponible y la base gravable a la que se aplica la tarifa o tasa del impuesto; -----

Que de igual modo, es de resaltar que el principio de equidad tributaria se refiere a que los que se hallen dentro de una misma situación establecida por la ley, se encuentran obligados a sufragar un determinado tributo, y los que están en una situación jurídica diferente se encuentran exentos de esa misma obligación tributaria, es decir implica dar un trato igual a los iguales y desigual a los desiguales y sirve de criterio básico para la producción normativa y para su posterior interpretación y aplicación sin que exista ruptura en ese principio, ya que no se genera un trato discriminatorio; ---

Que por otro lado, los métodos y sistemas de valuación catastral requieren ser acordes a la realidad e implementar una metodología de valuación clara y accesible a todos los ciudadanos para el cálculo de avalúos de una manera más justa; De ahí que la metodología que se adopta para este proceso de modificación, consiste en que el Avalúo Catastral es desarrollado por un método combinado de la técnica de costos con un método de asignación para el cálculo del terreno, el cual considera en el Avalúo Catastral la suma del Valor del Terreno más el Valor de la Construcción; -----

Que el Valor del Terreno se obtiene partiendo de un valor base, mismo que es representativo de un terreno tipo en relación al valor del mercado, producto de un sondeo de mercado, mismo que se integro por medios de verificación comercial y de valores declarados, el mismo es afectado por los valores que le brindan demérito o plusvalía en su entorno, que son cuantificables, constantes y verificables por la autoridad catastral, y para ello, se emplean nueve coeficientes, denominados: Servicios, Vocación, Zona, Zona Federal, Forma, Ubicación, Frente, Superficie, Condición e Incentivos; -----

Que en lo correspondiente al valor de la construcción, este es la suma de las diversas unidades constructivas que integran el predio, caracterizando cada una en su tipo, calidad y categoría, mismos que corresponden a un valor de acuerdo a las tablas definidas para cada tipo; -----

Que asimismo, es destacarse que se integra, en cumplimiento al artículo 19 de la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo, el Consejo Catastral Municipal como una entidad técnica permanente en las materias catastrales, lo que permite garantizar la participación de la ciudadanía en estos procesos, entre los que destaca la actividad valuatoria; -----

Que finalmente es importante señalar, que en esta propuesta se incorporan conceptos que no habían sido considerados en esta regulación, pero que por su importancia y significación requieren ser ordenados, como son las sacaberas, campos de golf y manglares; -----

Que con esta modificación de las tablas en cuestión, se pretende dar mayor certeza jurídica a los Benitojuarenses en lo correspondiente a una de las contribuciones más importantes para el municipio, de manera que bajo la óptica de los principios de proporcionalidad y equidad, es una realidad que en el Municipio de Benito Juárez, en atención a los valores declarados por los contribuyentes y las verificaciones realizadas por la autoridad catastral, en las zonas habitacionales populares no existe tanta desproporcionalidad entre el valor catastral y el valor comercial, como la que se tiene documentada respecto a predios habitacionales residenciales recientes, comerciales, de diversiones y del ramo hotelero, ya que en estos, si existe una importante desproporción, toda vez que sus valores catastrales, se encuentran muy por debajo de las operaciones financieras y comerciales que con estos predios realizan; -----

Que no debemos olvidar, que con el impuesto predial se pagan servicios públicos fundamentales y la propia operación de la función pública, y que este es el único impuesto propio y por lo mismo el más importante en cuanto a la concreción de la autogestión municipal, por lo que la propuesta que se somete a la consideración del Poder Legislativo del Estado, contiene las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones que requiere Benito Juárez, en atención a su realidad inmobiliaria; -----

Que no obstante lo anterior, y en consideración a la actual crisis económica que vive nuestro país, misma que ha impactado fuertemente a este destino turístico, en esta oportunidad se solicita a la Honorable XII Legislatura al Congreso del Estado, a través de un transitorio en la correspondiente Iniciativa de Decreto, que para efectos del impuesto predial, la aplicación de los valores derivados de los procedimientos de valuación y reevaluación conforme a las presentes tablas deberán estar concluidos a más tardar el día 17 de noviembre de 2010, de manera que el Ejercicio Fiscal del 2010, serviría propiamente para dar cumplimiento a los procedimientos que establece la Ley de Catastro del Estado, por lo que, en lo relativo al impuesto predial, los contribuyentes pagaran la misma cantidad que pagaron en el Ejercicio Fiscal del 2009; -----

Que en razón a lo anterior, se propone la Modificación de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, para el Ejercicio Fiscal 2010, a efecto de que en su oportunidad, sea enviada para su aprobación ante la Honorable XII Legislatura del Estado y toda vez que la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Quintana Roo, establece los elementos del tributo, particularmente, la relativa al impuesto predial, se proceda, en su caso, a su adecuación; -----

Que por lo expuesto, se tiene a bien someter a la consideración de los miembros del Honorable Ayuntamiento, los siguientes: -----

----- PUNTOS DE ACUERDO -----

PRIMERO.- Se aprueba la propuesta de modificación de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, que servirá de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, durante el Ejercicio Fiscal del 2010, misma

propuesta que se adjunta al presente acuerdo y que forma parte de este, como si a la letra se insertase. -----

SEGUNDO.- En consecuencia, se aprueba la Iniciativa con Proyecto de Decreto mediante el cual se propone la modificación a la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, para el Ejercicio Fiscal 2010, a efecto de que sea remitida a la Honorable XII Legislatura del Estado para los fines legislativos a que haya lugar, misma que se tiene por reproducida como si a la letra se insertase. -----

TERCERO.- Para los efectos legales conducentes remítase junto con la Iniciativa a que se refiere el punto de acuerdo que antecede, la copia certificada de la presente Acta de Cabildo. -----

CUARTO.- Para los efectos del impuesto predial, la aplicación de los valores derivados de los procedimientos de valuación y reevaluación conforme a las tablas objeto del presente acuerdo, deberán estar concluidos a más tardar el día el 17 de noviembre de 2010. -----

QUINTO.- Durante el Ejercicio Fiscal del 2010, el impuesto predial se calculara de conformidad a la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, vigentes desde el Ejercicio Fiscal del 2007, de manera que los contribuyentes pagaran la misma cantidad que pagaron en el Ejercicio Fiscal del 2009. -----

SEXTO.- A más tardar en el mes de enero del 2010, deberá quedar instalado el Consejo Catastral Municipal, mismo que se conformará en atención a lo previsto en el artículo 19 de la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo. -----

**HONORABLE XII LEGISLATURA DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO.
P R E S E N T E**

Asunto.- Se remite iniciativa con proyecto de Decreto mediante el cual se propone la modificación de las Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo que servirán de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2010.

Los Ciudadanos Miembros del Honorable Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, 2008-2011, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 31, 115 y demás relativos de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 68, fracción III, 69, 70, 74, 75, fracción XXIII, 126, 133 y 153 de la Constitución Política del Estado de Quintana Roo; 65, 66, fracciones I, inciso a) y VI, Inciso i), 89, 90, fracciones III y XXX y 230, fracción III de la Ley de los Municipios del Estado de Quintana Roo; 3º, 5º, 6º, 78 y 151 del Reglamento del Gobierno Interior del Ayuntamiento del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, nos permitimos presentar a la consideración de la Honorable XII Legislatura, la Iniciativa con Proyecto de Decreto mediante el cual se propone la modificación de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo que servirán de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria en el Municipio durante el ejercicio fiscal del 2010, a efecto de que se sustancie el trámite conducente de conformidad con la siguiente: -----

----- EXPOSICIÓN DE MOTIVOS -----

Que de acuerdo con la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, es obligación de los ciudadanos contribuir con los gastos públicos de la Federación, del Estado y Municipio en que residan, de la manera proporcional y equitativa que dispongan las leyes. -----

Que de conformidad a las bases constitucionales federales y estatales, el Municipio administrará

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 la Legislatura del Estado establezca a su favor y, en todo caso, percibirán las contribuciones, incluyendo tasas adicionales que establezca el Estado 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; -----

Que de acuerdo con el artículo "Quinto Transitorio" del Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación, el 23 de diciembre de 1999, que reformo y adiciono el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, se determino lo siguiente:

"Artículo Quinto.- Antes del ejercicio fiscal de 2002, las legislaturas de los estados, en coordinación con los municipios respectivos, adoptarán las medidas conducentes a fin de que los valores unitarios de suelo que sirven de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria sean equiparables a los valores de mercado de dicha propiedad y procederán, en su caso, a realizar las adecuaciones correspondientes a las tasas aplicables para el cobro de las mencionadas contribuciones, a fin de garantizar su apego a los principios de proporcionalidad y equidad." -----

Que en virtud de lo anterior, la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo, establece que los Ayuntamientos propondrán a la Legislatura del Estado, a más tardar en el mes de Octubre de cada año, con arreglo a los principios de equidad, proporcionalidad, racionalidad y capacidad contributiva, las cuotas y tarifas aplicables a impuestos, derechos, contribuciones de mejoras y las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, en el ejercicio fiscal inmediato siguiente; -----

Que en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado, de fecha 30 de noviembre de 2006, se publico la última modificación a las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, mismas que se han venido aplicado desde el Ejercicio Fiscal del 2007;-----

Que ante la necesidad de continuar cumpliendo con un mandamiento constitucional del año 1999, que entro en vigor en marzo del 2001 y que implico la reforma a la Constitución Política del Estado en el año 2003, a efecto de adoptar las medidas legales conducentes para que los valores unitarios de suelo que sirven de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria sean equiparables a los valores de mercado de dicha propiedad, se hace necesaria, nuevamente la modificación de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, misma modificación que consiste en adecuar la metodología y los valores aplicables para el cobro de las mencionadas contribuciones, garantizando su apego a los principios de proporcionalidad y equidad; -----

Que en este sentido, es importante destacar que el principio de proporcionalidad tributaria consiste en que los sujetos pasivos de un tributo, contribuyen a los gastos públicos en función de su capacidad contributiva, esto es, que para que un gravamen sea proporcional, se requiere que el hecho imponible del tributo refleje una autentica manifestación de la capacidad económica del sujeto pasivo, entendida ésta como la potencialidad real de contribuir a los gastos públicos, por lo tanto es necesaria una estrecha relación entre el hecho imponible y la base gravable a la que se aplica la tarifa o tasa del impuesto; -----

Que de igual modo, es de resaltarse que el principio de equidad tributaria se refiere a que los que se hallen dentro de una misma situación establecida por la ley, se encuentran obligados a sufragar un determinado tributo, y los que están en una situación jurídica diferente se encuentran exentos de esa misma obligación tributaria, es decir implica dar un trato igual a los iguales y desigual a los desiguales y sirve de criterio básico para la producción normativa y para su posterior interpretación y aplicación sin que exista ruptura en ese principio, ya que no se genera un trato discriminatorio; ---

Que por otro lado, los métodos y sistemas de valuación catastral requieren ser acordes a la realidad e implementar una metodología de valuación clara y accesible a todos los ciudadanos para el cálculo de avalúos de una manera más justa; De ahí que la metodología que se adopta para este proceso de modificación, consiste en que el Avalúo Catastral es desarrollado por un método combinado de la técnica de costos con un método de asignación para el cálculo del terreno, el cual considera en el Avalúo Catastral la suma del Valor del Terreno más el Valor de la Construcción; -----

Que el Valor del Terreno se obtiene partiendo de un valor base, mismo que es representativo de un terreno tipo en relación al valor del mercado, producto de un sondeo de mercado, mismo que se integro por medios de verificación comercial y de valores declarados, el mismo es afectado por los valores que le brindan demerito o plusvalía en su entorno, que son cuantificables, constantes y verificables por la autoridad catastral, y para ello, se emplean nueve coeficientes, denominados: Servicios, Vocación, Zona, Zona Federal, Forma, Ubicación, Frente, Superficie, Condición e Incentivos; -----

Que en lo correspondiente al valor de la construcción, este es la suma de las diversas unidades constructivas que integran el predio, caracterizando cada una en su tipo, calidad y categoría, mismos que corresponden a un valor de acuerdo a las tablas definidas para cada tipo; -----

Que asimismo, es destacarse que se integra, en cumplimiento al artículo 19 de la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo, el Consejo Catastral Municipal como una entidad técnica permanente en las materias catastrales, lo que permite garantizar la participación de la ciudadanía en estos procesos, entre los que destaca la actividad valuatoria; -----

Que finalmente es importante señalar, que en esta propuesta se incorporan conceptos que no habían sido considerados en esta regulación, pero que por su importancia y significación requieren ser ordenados, como son las sacaberas, campos de golf y manglares; -----

Que con esta modificación de las tablas en cuestión, se pretende dar mayor certeza jurídica a los Benitojuarenses en lo correspondiente a una de las contribuciones más importantes para el municipio, de manera que bajo la óptica de los principios de proporcionalidad y equidad, es una realidad que en el Municipio de Benito Juárez, en atención a los valores declarados por los contribuyentes y las verificaciones realizadas por la autoridad catastral, en las zonas habitacionales populares no existe tanta desproporcionalidad entre el valor catastral y el valor comercial, como la que se tiene documentada respecto a predios habitacionales residenciales recientes, comerciales, de diversiones y del ramo hotelero, ya que en estos, si existe una importante desproporción, toda vez que sus valores catastrales, se encuentran muy por debajo de las operaciones financieras y comerciales que con estos predios realizan; -----

Que no debemos olvidar, que con el impuesto predial se pagan servicios públicos fundamentales y la propia operación de la función pública, y que este es el único impuesto propio y por lo mismo el más importante en cuanto a la concreción de la autogestión municipal, por lo que la propuesta que se somete a la consideración del Poder Legislativo del Estado, contiene las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones que requiere Benito Juárez, en atención a su realidad inmobiliaria; -----

Que no obstante lo anterior, y en consideración a la actual crisis económica que vive nuestro país, misma que ha impactado fuertemente a este destino turístico, en esta oportunidad se solicita a la Honorable XII Legislatura al Congreso del Estado, a través de un transitorio en la correspondiente Iniciativa de Decreto, que para efectos del impuesto predial, la aplicación de los valores derivados de los procedimientos de valuación y reevaluación conforme a las presentes tablas deberán estar concluidos a más tardar el día 17 de noviembre de 2010, de manera que el Ejercicio Fiscal del 2010, serviría propiamente para dar cumplimiento a los procedimientos que establece la Ley de Catastro del Estado, por lo que, en lo relativo al impuesto predial, los contribuyentes pagaran la

misma cantidad que pagaron en el Ejercicio Fiscal del 2009; -----

Que en razón a lo anterior, se propone la Modificación de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, para el Ejercicio Fiscal 2010, a efecto de que en su oportunidad, sea enviada para su aprobación ante la Honorable XII Legislatura del Estado y toda vez que la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Quintana Roo, establece los elementos del tributo, particularmente, la relativa al impuesto predial, se proceda, en su caso, a su adecuación; -----

Que por lo antes expuesto, se tiene a bien someter a la consideración de la Honorable XII Legislatura del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo, la siguiente: -----

LA INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO MEDIANTE EL CUAL SE PROPONE LA MODIFICACIÓN DE LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES DEL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, QUINTANA ROO, QUE SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2010, MISMA PROPUESTA QUE SE DETALLA A CONTINUACIÓN: -----

----- (DOCUMENTO ANEXO) -----

----- **T R A N S I T O R I O S** -----

Primero.- El presente Decreto entrará en vigor, al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo. -----

Segundo.- Para efectos del impuesto predial, la aplicación de los valores derivados de los procedimientos de valuación y reevaluación conforme a las presentes tablas deberán estar concluidos, a más tardar el día el 17 de noviembre de 2010. -----

TERCERO.- Para los efectos del impuesto predial, la aplicación de los valores derivados de los procedimientos de valuación y reevaluación conforme a las tablas objeto del presente acuerdo, deberán estar concluidos a más tardar el día el 17 de noviembre de 2010. -----

CUARTO.- Durante el Ejercicio Fiscal del 2010, el impuesto predial se calculara de conformidad a la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, vigentes desde el Ejercicio Fiscal del 2007, de manera que los contribuyentes pagaran la misma cantidad que pagaron en el Ejercicio Fiscal del 2009. -----

Al dar lectura a la Iniciativa del presente acuerdo, el **Décimo Segundo Regidor Baltazar Tuyub Castillo**, manifestó: Muy buenas tardes compañeras y compañeros Regidores. Toda vez que el siguiente documento se refiere a la Iniciativa con Proyecto de Decreto que se enviará a la Legislatura, pero también en el propio documento de la Iniciativa de Decreto está transcrito lo que acaba de leer el señor Secretario, por lo que propongo a esta Asamblea la omisión de la lectura del documento y, dar lectura únicamente al último párrafo de la página nueve y los puntos transitorios que están en la página número diez. Señor Presidente solicito que usted someta a consideración del Ayuntamiento, si la mayoría de los compañeros así lo proponen para la omisión de la lectura del documento antes mencionado. Y en uso de la voz el Ciudadano Presidente Municipal Gregorio Sánchez Martínez, solicitó la votación a la propuesta anterior, la cual fue aprobada por **unanimidad** de votos. -----

Al concluir la lectura del documento el Presidente Municipal, Ciudadano Gregorio Sánchez Martínez, ofreció la Tribuna al Pleno para que los integrantes del Honorable Ayuntamiento para que hicieran sus observaciones. Solicitando el uso de la voz el **Noveno Regidor Ciudadano Raúl Gerardo Arjona Burgos**, manifestó: Muy buenas noches señor Presidente. El día de ayer que tuvimos la oportunidad de platicar con usted a su regreso de la ciudad de Guatemala, vi notoria su preocupación por las clases más necesitadas y pidió usted que no se aumentara el impuesto predial a la ciudadanía; esto fue una medida lógicamente muy plausible dada la situación y la crisis económica que esta viviendo el país. Pero, no hay aumento de predial, pero si aumento a la base gravable que representa realmente, como voy a demostrar, un aumento real importante para la ciudadanía en lo que es impuesto predial. Entiendo que el Tesorero pretende incrementar la recaudación fiscal tan importante para el desarrollo de un municipio, pero no debemos prestarnos a engañar a los contribuyentes diciendo que no va a ver un aumento del impuesto, cuando en realidad la cantidad a pagar en concepto de predial va hacer mucho mayor a lo que pagamos actualmente. Además estamos violando muchas e importantes leyes, no se cumplieron las formalidades que señala la Ley de Catastro, como en el que indica el artículo 29 y 31 que a la letra dice: “La autoridad Catastral Municipal formulará los proyectos de Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción para el municipio que corresponda. Las autoridades catastrales competentes publicarán en las formas que considere pertinentes, durante los meses de mayo y junio, los planos y Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones por zonas homogéneas y bandas de valor en zonas urbanas, y tratándose de predios rurales por hectárea atendiendo a su clase y categoría; a efecto de que los propietarios o poseedores de inmuebles puedan realizar por escrito y a más tardar el 30 de julio las observaciones que estimen pertinentes a las autoridades catastrales quienes deberán considerar su viabilidad al momento de presentar las propuestas de Planos y Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones. La propuesta de planos deberá de elaborarse tomando en cuenta los servicios públicos y todos aquellos elementos físicos, sociales, económicos, históricos, o, cualquier otro que influye en el valor de los predios. El valor catastral deberá ser equiparable al valor comercial al predio que corresponda. No se hizo ninguna de las tres cosas, por lo tanto, vamos hacía el artículo 32 que dice: “En caso de que al terminar el ejercicio fiscal correspondiente no se expidan nuevas tablas, continuarán vigentes las anteriores y, la revaluación más IVA de padrón catastral municipal deberá de efectuarse de manera anual. El último impuesto predial autorizado por el Congreso del Estado fue del 2006 y que se hizo vigente a partir del año 2007, o sea, mientras no se publique en el Diario Oficial del Estado ningún impuesto puede ser llevado a efecto. Esto quiere decir, que durante los años 2007, 2008, 2009 y 2010 debe cobrarse exactamente la misma cantidad que indica en el Diario Oficial del Estado. Aquí entregaron un disco que también lo hicieron en forma a destiempo, el primer disquete lo entregaron hace aproximadamente una semana, el día de ayer entregaron otro y hoy al medio día “disque” entregaron otro modificado. Así es que si tengo algún error les suplico me disculpen por la prisa que se tuvo de sacar todo esto. La ciudad de Cancún esta divida en nueve zonas. Durante el año del 2007 al 2008 se pagó de la 60 a la 79 la cantidad de 700 pesos actualmente sube a 800

pesos. De la 10 a la 12 se cobraban 700 pesos van a subir a 2500 pesos. De la 13 a la 16 se cobraban 300 pesos van a subir a 1200 pesos. De la 17 a 64 se cobraban 600 van a subir a 1500 pesos; esto es por la zona 1. Si nos vamos a la zona 2 tenemos: la manzana 01 a la 04 y a la 40 y 52 pasaron de 1500 a 1800, es lo más bajo que es un 20%, de la siguientes manzanas pasaron de 1500 a 2000, una de 1500 a 2500, de 1600 a 2200; o sea, que los aumentos se hicieron del 30% al 80% que es el aumento real que va a pagar la ciudadanía en el 2010, sin que haya un aumento predial. Si nos vamos a la supermanzana 3, perdón a la zona 3, tenemos que los aumentos también fueron importantes pasando de: 4000 a 6000, de 3000 a 5500, de 3500 a 4500. Si nos vamos a la zona 4 tenemos: de 600 a 800, de 1000 a 1200, de 600 a 900, de 700 a 1200, de 600 a 800, o sea, que son aumentos importantes. Si nos vamos a la 5 pasamos: de 800 a 1200, de 700 a 900, de 600 a 900, de 850 a 1050, y así sucesivamente. Realmente la ciudadanía está o va a tener que pagar un impuesto mucho mayor al autorizado en forma legal. Y estos valores, esto es lo que respecta, el valor catastral consta de dos partes, uno lo que es el terreno y otra la construcción que nos viene dando el impuesto predial. Estas cantidades que yo le estoy diciendo es solamente lo que es el terreno, si a esto le sumamos el valor de la construcción, que puede ser de tres categorías, entonces el aumento va a ser mucho mayor y si a eso le multiplicamos por el cociente de 2.5 tendremos realmente un impuesto que iría del 40% al 130%, o sea, sí el valor catastral realmente no se va a aplicar como decía el Presidente en bien de la ciudadanía. Pero realmente estos valores que quieren que nosotros aprobemos en esta tabla van a resultar una cantidad mucho mayor. Pero además de todo eso no hay un criterio diferencial, si ustedes pueden ver la hoja que nos están dando realmente son solamente la manzana y el valor del terreno, la manzana y el valor del terreno; aquí tenemos lo autorizado por el Congreso, vean que diferencia es, te explican la manzana, el valor de base, sí la construcción es habitacional, sí es baldío, sí es de oficina, sí es oficina mayor de cuatro pisos, sí es escuela, sí es templo, sí es hotel, comercial, banco, bodega comercial, campo deportivo, bodega industrial; o sea, que en una manzana se está catalogando todo completamente por igual compañeros, esto si lo aprobamos es una aberración, estamos en contra totalmente de leyes, estamos hiendo en contra de muchas leyes y, el aumento que se le está dando a la ciudadanía es totalmente enorme, esto es, lo que pude sacar. Aquí tienen ustedes la última aprobación del Diario Oficial y aquí tienen el valor por cada una de las zonas, según los disquetes que nos entregaron, que va a pagar la ciudadanía. Yo quiero hacer un exhorto, el señor Presidente en un principio lo demostró, dice: Yo estoy en contra del aumento del impuesto predial, pero quizás el mayor, el Presidente, no sepa de que no sólo es el impuesto predial, el impuesto se constituye por el aumento del terreno y el aumento habitacional más el coeficiente que nos van a dar cantidades totalmente elevadas. Además no se cumplieron los requisitos como es entregar la información durante los meses de mayo y junio a la ciudadanía, para que tenga todo el mes de julio la ciudadanía para recopilar o inconformarse, y para el mes de septiembre se nos debió haber entregado a Cabildo para que nosotros estudiemos con detalle una situación tan importante tanto para la ciudadanía como para las finanzas del municipio que es el impuesto predial y no que el último disquete actualizado nos lo entregaron hoy exactamente a la 1:15 de

la tarde, por Dios compañeros. Yo quiero hacer a mis compañeros, a mi bancada Perredista que está luchando en México para evitar que se les aumente los impuestos en tantas cosas: gasolina, gas; que también tomemos esta defensa como nosotros, porque esto es un impuesto muy fuerte que le va a caer a la ciudadanía, como ya le demostré en las diferentes zonas que constituye en el Municipio de Benito Juárez. Es cuanto. A continuación en uso de la voz el **Octavo Regidor Ciudadano Humberto De Yta López**, manifestó: Nada más para pedirle a la ciudadanía que en caso de que haya una variante del Ejercicio 2010, o sea, que acuda a nosotros para que se le haga efectivo el cobro. Es cuanto. Al concluir, en uso de la voz el **Décimo Regidor Ciudadano Víctor Manuel Viveros Salazar**, manifestó: Solamente para comentarle aquí a mi compañero Regidor el Doctor. Creo que te revolviste con el proceso Doctor, creo estas enredado en cuestión de los números, en el proceso. Primero, está muy claro en el acuerdo de Cabildo y aquí lo que dice Humberto es lo correcto. Y por eso yo en lo personal voy a votar a favor. Porque lo primero que dice y te lo vuelvo a leer, en el punto número cuarto nada más la parte que dice: "En lo relativo al impuesto predial los contribuyentes pagarán la misma cantidad que pagaron en el Ejercicio Fiscal 2009, eso quiere decir que no van a pagar ni cinco centavos más, no el 80% ni el 200%, ni cinco centavos más, es parte de los acuerdos que hubo, es parte de lo que en el Precabildeo se pacto. Y creo que en ese esquema lo que sí está muy claro, y por eso yo repito y estoy apoyando esta moción, es porque el impuesto predial queda exactamente igual que en el 2009; para que no nos enredemos ahorita en hacer los números Doctor, porque ahora no es tiempo. Te comento, aquí mismo comenta, que en enero se tendrá que reunir el Consejo, en donde formamos parte de varias comisiones, para ya instalado el Comité ponernos a trabajar con estos números; sí es que lo autoriza por supuesto el Congreso, que esto va sujeto a que lo apruebe la Legislatura, sino no se pondría porque tendría tanto razón que lo que esta autorizado es lo que tú comentabas. Entonces, sí autorizan esta nueva forma, esto apenas se empezaría a instalarse en enero. Pero nosotros la solicitud o la propuesta de Ley de Ingresos del Presupuesto de Ingresos la tenemos ya que sacar en el mes que viene, en noviembre. Para esa fecha no sabemos, ni siquiera esta instalado el Comité, ni siquiera eso todavía. Entonces creo que te revolviste en cuanto a la temporalidad de cuando inicia o cuando va, porque efectivamente habla del mes de junio pero esto sería junio del año que entra, no ahora, no en este junio pasado; y creo que es ahí donde te enredas con los tiempos y te enredas con eso. Esto apenas esta iniciando, ya por supuesto que hubo un precabildeo, ya hubo una información pero es un proceso que apenas va iniciar, no que ya que nos agotamos los tiempos. Y lo primero, sí se autoriza en el Congreso sería en enero reunir este Comité Técnico para que en fechas como junio, como septiembre vayamos agotando los plazos en su momento y lleguemos ya el Comité Técnico a una definición ya en base por supuesto a tal información. Entonces solamente Doctor que quede claro es que nosotros estamos apoyando porque ya no hay ningún centavo de aumento de impuesto al predial. En el 2009 la gente va a pagar exactamente igual, y cuanto esto puede resultar; yo repito, el comité a penas se va a reunir en enero, para junio estaríamos ya en otra parte del proceso que íbamos. Pero creo que en el enredo de los tiempos y en el enredo de las cantidades creo que es ahí donde te hiciste bolas mi Doctor. Al concluir, el

Noveno Regidor Ciudadano Raúl Gerardo Arjona Burgos, manifestó: Por alusión nada más. En la orden del día, en la página cuatro, es muy clara, dice: “Se propone la modificación de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones del Municipio de Benito Juárez Quintana Roo para el Ejercicio Fiscal 2010”. La Tabla de Valores Unitarios incluye, como dije anteriormente, el terreno y la construcción. Saquen ustedes la cuenta es muy sencillo, si quieren una casa, que un terreno le cuesta 1000 pesos y se lo ponen a 2000 pesos, tienen una construcción que les cuesta 2000 pesos y se la ponen a 4000 pesos y lo suman y van a pagar el 5% de impuesto predial, que es exactamente lo mismo, que no se le va aumentar nada, vean que cantidad van a pagar; saquen la cuenta, no aumenta el impuesto predial, lo que va a aumentar es la modificación de la Tabla de Valores, o sea, les va aumentar su construcción y les va aumentar el valor de su terreno y sobre eso van a pagar su impuesto predial; es una cuenta muy sencilla, saquen para que vean sino la aumentan. A continuación el **Décimo Regidor Víctor Manuel Viveros Salazar**, manifestó: Nada más para terminar la explicación Doctor. Efectivamente cuando se inicia todo este procedimiento; en base a que lo autorice o no el Ayuntamiento se podría ver algún aumento, pero no ahorita, ahorita estamos de manera muy clara, yo por eso te quiero repetir, iniciando un proceso, iniciando un procedimiento y de manera muy clara en el 2009 a nadie le va a aumentar absolutamente ni cinco centavos. Y en uso de la voz el **Presidente Municipal Ciudadano Gregorio Sánchez Martínez**, manifestó: Por favor orden, si les suplico señores, estamos en una sesión de Cabildo no estamos en un mercado. Tengamos respeto. Entonces por favor sí alguien necesita que pidan la palabra. Solicitando el uso de la voz el **Síndico Municipal Ciudadano Javier Brito Rosellón**, manifestó: Buenas noches a todos, gracias. Me permito muy respetuosamente discrepar de la opinión del Doctor Arjona, por lo siguiente. A mi modo de ver estas Tablas de Valores Unitarios y estas modificaciones están por un lado técnicamente correctas y por otro lado sustentadas legalmente; porque digo esto, porque para llevarlas a cabo se utilizaron metodologías específicas de valuación, se aplicaron también una serie de criterios técnicos, y además como lo dice el propio acuerdo no menos de nueve coeficientes que aplican a la evaluación tanto de terreno como de construcción. Ahora no hay que perder de vista que legalmente desde 1999, en el artículo 5, cuando fue reformada la constitución a este respecto, se estableció la decisión de equiparar el valor comercial con el valor catastral; es una aspiración que se ha tenido desde entonces y ya han pasado un sinnúmero de años en ese efecto. Por otro lado, el Doctor Arjona se encuentra totalmente equivocado porque es facultad de los municipios anualmente proceder a la revisión de las Tablas de Valores Catastrales, lo dice la ley, lo dice la Constitución y todas las disposiciones aplicables. En razón de lo mismo se llevo a la práctica un ejercicio para adecuar y actualizar valores, sin embargo, esa actualización de valores, que incidiría directamente en la base del impuesto predial para su cobro no fue aplicada. Que se entienda bien, claramente, expresamente, se señala en el propio acuerdo que no se cobrará, como dice también el Regidor Viveros, no se cobrará un solo centavo, o sea, no se está aplicando, no se esta ejercitando. Y se esta dejando un margen considerable para que intervenga autoridades especializadas, como sería el Consejo Catastral del que habla el mismo acuerdo, con representación de

Cabildo, con representación de una serie de instituciones que también intervendrían. Lo fundamental también es que, si usted no leyó todo el texto y el contenido del acuerdo, una parte importante se señala que puede haber una inconformidad en relación a la base catastral que le determinen, esa inconformidad esta perfectamente determinada, tiene un procedimiento aplicable, tiene la intervención de valuadores que van a dar su punto vista para aquellos causantes que acudan a ellos en inconformidad. Y también en esa especie de recurso administrativo, se aplicarán disposiciones legales, ¿Cuáles son ellas?, el de Catastro, Reglamento de Catastro y toda la mecánica que conforman los sistemas valuatorios, intervienen autoridades federales, estatales, municipales que han normado criterios de valuación. Esto no es un capricho, no es una arbitrariedad. Y por otra parte, también se deja salvo el derecho de, además de inconformarse, de tener audiencia los ciudadanos para reclamar con inconformidades y sino están de acuerdo, que se apliquen el procedimiento legal y todas las instancias que pueden ser desde lo administrativo hasta el juicio de amparo. Entonces por ello, esta respaldado técnica y legalmente este acuerdo. Además con los tiempos establecidos para que se perfeccionen. Es cuanto. Al concluir en uso de la voz el **Noveno Regidor Ciudadano Raúl Gerardo Arjona Burgos**, manifestó: Por alusión. Y en uso de la voz el **Presidente Municipal Ciudadano Gregorio Sánchez Martínez**, manifestó: ¡Le estoy apercibiendo señor Regidor! A continuación, solicitando el uso de la voz el **Décimo Segundo Regidor Ciudadano Baltazar Tuyub Castillo**, manifestó: Muchas gracias Presidente compañeras y compañeros Regidores. Independientemente cuando se toca el tema de impuestos es un tema candente y en muchas ocasiones se politiza, sobretodo quienes en algún momento aspiraran algún cargo de elección popular y aprovechan este tipo de eventos o de coyuntura para tratar de hacerse pasar como los defensores de la población, cuando realmente la tarea que tenemos actualmente como miembros del Ayuntamiento es precisamente aplicar estrictamente lo que establece la ley. Nos puede gustar o no nos puede gustar, eso es ya cuestión de cada quien. Lo que sí queremos dejar muy en claro y quiero aprovechar la oportunidad para discernir en lo que acaba de comentar el Regidor Arjona y quiero tratar de explicarle a la gente este tema. Primero, si hace dos años tú tenías tu terreno, tu lote baldío, y ya en estos transcurros de dos años ya hiciste una construcción, por obvias razones el terreno no puede valer lo mismo si fuera baldío y actualmente contara con la construcción. El actualizar la base o la Tabla de Valores Catastrales del Municipio, es eso. Por obvias razones no se puede seguir cobrando impuesto como si el terreno fuera baldío cuando esta construido, de eso se trata. No confundamos a la gente. Muchos nos quejamos de que no existen servicios públicos pero porque el Ayuntamiento no dispone de recursos. Por otro lado, y esto es muy importante mencionar, por eso decía, no se de donde salen algunos casos, pero tengo algunas tablas que nos hicieron favor de llegar la gente técnica y profesional, y lo voy a permitir leer para que la gente sepa de que se trata, por ejemplo, voy hacer un comparativo basándome en esta tabla. Primero vemos que en la Zona Residencial Exclusiva Villas Magna, están pagando 115% menos de lo que realmente deben de pagar en la cuestión del valor catastral de su inmueble. Por otro lado vemos que en las regiones 94 y 98, están pagando 4% por arriba de lo que realmente deben de pagar, esto que quiere decir, que quienes

más tienen pagan menos y quienes menos tienen pagan más. Si la intención de nosotros es decir que no pase, que no se actualice la Tabla de Valores Catastrales, no pasa nada, lo único que va a suceder compañeros, compañeras Regidores y gente que me escucha es que los que más tienen siguen pagando por debajo de lo que deben de pagar y la gente de las regiones que menos tienen seguirán pagando más. Es importante mencionar esto, porque no se trata de una irresponsabilidad, se trata de actuar con responsabilidad. Y me voy a permitir ir a otro ejemplo, las principales cadenas comerciales que tienen un estableciendo dentro del Municipio de Benito Juárez están pagando menos del 58% hasta el 68%, eso es precisamente lo preocupante de esto; no voy a decir nombres para no herir sus susceptibilidades, pero algunas principales cadenas hoteleras están pagando menos desde 44% hasta el 52% menos de lo que realmente deben pagar. No nos hagamos bolas, no politicemos el asunto. Realmente la gente de la clase popular, como la mayoría de los que estamos hoy, no van a sufrir un incremento como el Doctor lo ha manifestado. Y número dos, la actualización de la Tabla Catastral de los Valores, como lo ha dicho atinadamente el Regidor Viveros, no va a entrar este año porque apenas se inicia el procedimiento, esto que quiere decir, la propia Ley Catastral del Estado establece las líneas que debe de seguir la autoridad municipal. Entonces no confundamos a la gente compañeras y compañeros, actuemos con responsabilidad, y reitero, quien tiene más debe pagar solamente lo real y lo justo, y los que menos tienen deben pagar lo real y lo justo, nada más. Podemos rasgarnos las vestiduras, podemos decir que vamos a defender a la gente, esta Tabla no lesiona a las clases populares, simplemente se actualiza para que el quien tiene un terreno baldío actualmente y ya lo construyó simplemente pague lo justo. Es cuanto. Al concluir, en uso de la voz la **Primera Regidora Ciudadana Latifa Muza Simón**, quien manifestó: Yo sí quiero, pues yo soy perredista voy hablar por mí, sí mis compañeros desean hablar hablaran por ellos. Cuando somos gobierno tenemos que tomar decisiones, y nosotros ayer y antier habíamos tomado la decisión de que íbamos aprobar las Tablas de Valores. Y estuvimos cuidando durante todo el tiempo que estuvimos precabildeando los porcentajes para cuidar el bolsillo de la gente. Hasta el momento de haber llegado o haber tenido la reunión con el Presidente, nosotros íbamos aprobar las Tablas de Valores aunque repercutiera, porque es una decisión que nos tocaba tomar y que no se vale, que porque hay un escándalo mediático nacional, nosotros no hagamos la parte que nos corresponde como gobierno, porque vamos a tener menos participaciones, y tenemos las mismas cosas que cumplirle a la ciudadanía aquí y el impuesto predial pues es nuestro ingreso propio más importante con el que nosotros hacemos la obra que le hemos prometido a la gente y que le hemos estado haciendo durante el tiempo que llevamos al frente de la administración; entonces nosotros habíamos tomado esa decisión. Entonces no se vale decirle ahorita al Presidente: ¡Oye tú dijiste!, hicimos una valoración más allá de la importancia del sacrificio que estamos haciendo como Ayuntamiento, porque los valores catastrales no se han actualizado, por qué, por miedo, o sea va a venir un proceso electoral; no equiparemos nunca la orden que nos dio el Congreso de la Unión desde el 2001, o sea, el 2001 el gobierno de Magaly le debió haber metido las manos a los Valores Catastrales y no le metió porque había proceso, tenía razón, lo perdió, o sea perdió su grupo. Pero cuál es la intención de nosotros

ahora, vamos a dejar los valores catastrales asentados y, tomamos la decisión de no utilizar el impuesto predial con las tablas de ahora. Entonces, entrar hacer el escándalo que se esta haciendo verdaderamente es tratar de confundir a la gente. Creo que nuestro acuerdo es muy claro (cambio cinta). Algunos coeficientes que nosotros consideramos que eran altamente nocivos y lastimaba a la gente, no estaba dentro de lo que nosotros creíamos y se quitaron. Entonces no se vale venirle a decirle a la gente algo que no hicimos, íbamos a correr con nuestra responsabilidad, aunque todos los municipios pues para que se vean bien, para que estén en la tónica nacional, pues están diciendo, no voy aumentar el predial, pero no dicen que municipios como Solidaridad tienen un predial mejor, acercado a sus valores comerciales reales y que nosotros, porque nosotros, bueno las administraciones anteriores han tenido temor de entrar a poner las cosas. Y cuando yo oigo que gritan pues parecen que están muy preocupados, porque los hoteleros y los que viven en mansiones que muchos de nosotros ni soñaríamos en tener nunca, no paguen lo que les corresponden pagar y sí sigamos nosotros encima de la gente que normalmente pagan. Entonces yo creo, ahí decían que íbamos hacer los perredistas, íbamos a cumplir con nuestra obligación, más allá de lucimiento personal; cuando uno este en un puesto de elección popular toman decisiones a veces son muy buenas y te las aplauden y a veces no son tan buenas y te las critican, pero bueno nosotros quisimos estar aquí y en base a eso estamos tomando decisiones. La decisión de irnos con los valores del 2009 es una decisión dolorosa para el Ayuntamiento porque no nos va a permitir tener la cantidad de recursos que necesitamos para hacer las cosas, pero en solidaridad con el momento que se esta viviendo nacionalmente y el impacto que tuvo, como lo dice claramente en nuestro acuerdo, por eso estamos haciendo esa parte nosotros en función de los ciudadanos, no ha sido una decisión fácil, se necesita el dinero, hay muchas cosas que necesitamos hacer y dejamos de recibir una parte importante de nuestros recursos propios. Es cuanto. Al concluir, en uso de la voz la **Cuarta Regidora Ciudadana Berenice Penélope Polanco Córdoba**, manifestó: Buenas noches a todos. Efectivamente creo que no hay que hacernos bolas y el tema de los impuestos es un tema muy complejo, el tema del predial en particular también en ocasiones es difícil de entender. Lo que se está haciendo el día de hoy, no es simplemente decir que sí un terreno actualmente está pagando el predial sin considerar una construcción, derivado de lo que se pueda decidir el día de hoy, ya va a contemplar la construcción, porque eso son dos procedimientos completamente diferentes, que independientemente de que no se aprobará esto el día de hoy; la Dirección de Catastro tiene la facultad de ir, supervisar esos terrenos y sí ya tienen una construcción modificar el valor catastral porque evidentemente el valor de ese inmueble es ya más alto por el simple hecho de tener una construcción. Entonces no es eso lo que se está discutiendo el día de hoy, lo que se esta discutiendo es cuál es la forma en que se va a determinar el valor catastral de cada uno de los contribuyentes en el Municipio de Benito Juárez. Y bajo esa consideración lo que estamos haciendo, sí, efectivamente es tratar de equiparar el valor catastral al valor comercial que pueden tener los inmuebles. Y esto, como bien dijo el Doctor Arjona, evidentemente impactará en el pago del impuesto predial, por qué, porque el valor catastral es la base sobre la cual se calcula el impuesto predial. Entonces no es lo

mismo pagar un 5% de 500 mil pesos, que puede valer catastralmente ahorita tú inmueble, a que se determine que ahora va a valer 1 millón de pesos desde el punto de vista catastral y pagar el 5% de 1 millón de pesos, creo que es, así de sencillo. No es lo mismo el 5% de 500 mil que el 5% de 1 millón de pesos. Entonces indirectamente, evidentemente se ve afectado el pago del impuesto predial. En cuanto a los montos, se hizo un ejercicio desde el año pasado, ustedes recordarán que en la sesión del año pasado, bueno se pretendía que hubiera una sesión y al final no hubo un consenso y se determinó que no se iban a tocar las Tablas de Valores Unitarios, porque se hizo un ejercicio y en ese ejercicio habían regiones en donde aumentaba hasta el 200%. Lo que se nos presenta el día de hoy, es un método prácticamente igual al del año pasado. Entonces evidentemente si van a ver aumentos hasta de un 200%, hasta un 300%, y no solamente en zonas residenciales, ni en Zona Hotelera, ni en los campos de golf o las Sascaberas, que es lo que señalan que pagan muy bajo. Y a mí me preocupa nada más una cuestión, digamos las cosas como son, se estuvo discutiendo la posibilidad de que esto entrará en vigor evidentemente desde el 2010, y hoy por la tarde se llegó con otra propuesta, de que no, de que se hiciera con vigencia hasta el 2011, que para el 2010 los contribuyentes pagarán y tuvieran el mismo valor catastral que tuvieron durante este ejercicio fiscal. Sin embargo, se hizo una observación hoy en la tarde, en el sentido de que no estaba ciertamente claro en los puntos de acuerdo y en la Iniciativa que se estaba enviando al Congreso, el hecho de que iba ser hasta el 2011, que entrará en vigor en su momento este aumento, que pudiera ser hasta el 300% en el valor catastral; a que me refiero, en el punto de acuerdo cuatro dice: "para los efectos del impuesto predial la aplicación de los valores derivados de los procedimientos de evaluación y reevaluación conforme a las tablas, objeto del presente acuerdo, deberán estar concluidos a más tardar el día 17 de noviembre del 2010. De tal manera que aquí lo único que se dice es que a más tardar el 17 noviembre del siguiente año tiene que estar vigente estas tablas bajo la idea que en el 2011 resulten aplicables. Sin embargo, aquí no señala claramente que durante el 2010 las tablas que se van a seguir aplicando son las del 2009, por lo tanto, sí la Dirección de Catastro acelera el procedimiento pudiera en el mes de noviembre y diciembre de este año terminarlo y estaría cumpliendo perfectamente con esto, por qué?, porque lo hizo antes del 17 de noviembre del 2010 y, toda vez que lo que se está aprobando, como bien señala el Doctor Arjona, son las Tablas de Valores Unitarios conforme al cual se va a pagar el impuesto durante el Ejercicio Fiscal del 2010, legalmente podrían sí se tienen el procedimiento empezar aplicar desde el 2010. Creo que no es la intención finalmente de la mayoría de los miembros del Cabildo y se hizo la aclaración hoy, incluso el Secretario General en la sesión lo reconoció, dijo que iba a hacer la corrección de redacción correspondiente para efectos de que quedará lo más claro. Entonces bueno creo que sí esa es la intención deberían hacer un punto de acuerdo expreso en donde se señalará: Que para el Ejercicio Fiscal del 2010 las Tablas de Valores Unitarios que serán aplicables son las vigentes en el Ejercicio Fiscal del 2009. Una última consideración, aquí se está hablando de que entre en vigor, en su caso hasta el 2011 las nuevas tablas, pero no se habla nada de otros impuestos, que también el valor catastral sirve de cálculo para los impuestos, entonces para efectos del impuesto predial pudiera establecerse hasta

el 2011; pero para efectos de otros impuestos como el traslado de dominio, en donde finalmente no se señala ese transitorio, los nuevos valores catastrales pudieran ser los que ya se están aprobando el día de hoy, y en ese sentido en el 2010 tendrían que estar pagando más por otros impuestos. Es cuanto. Al concluir, solicitando el uso de la voz el **Décimo Primer Regidor, Ciudadano José Eduardo Galaviz Ibarra**, manifestó: Gracias señor Presidente. En principio quisiera hacer la observación, como es obvio por las intervenciones y pasión en el tema que éste debería haber sido un tema que hubiéramos trabajado con el tiempo que se requiere por su importancia, creo que es muy irresponsable poco profesional que esto se nos haya pasado el viernes apenas, para iniciar unas discusiones de todos los días y creo que está saliendo precisamente algún galimatías aquí medio enredoso. Mi segundo comentario, es de que sí efectivamente como es la intención, no se va a cobrar otro impuesto predial de lo que ya está establecido en las tablas actuales, entonces para que aprobar unas tablas unitarias que no van a tener una vigencia en el 2010. Yo creo que en el Congreso no van a entender esto, para que aprueban algo que no va a aplicar. Para iniciar el procedimiento que establece la Ley de Catastro, no se requiere aprobar las tablas. Podemos iniciarla como establece el artículo 29, a partir del mes de mayo, se puede instalar el consejo, en mayo y junio se hace toda esta propuesta; el Consejo intervendría con la participación de ciudadanos. En el mes de septiembre se transmite al Ayuntamiento, para que con toda calma pueda hacer la evaluación, para que lo que se apruebe sea ejercido en el ejercicio fiscal del siguiente año. Entonces la verdad con todas estas prisas y presiones y demás, creo que vamos a mandar una Iniciativa de Decreto al Congreso que los Diputados nos van a tener que preguntar para qué lo hicimos. Al concluir, en uso de la voz la **Sexta Regidora Ciudadana Concepción Josefa Colín Antunez**, manifestó: Gracias, buenas noches. Primero que nada aclarar algunas cosas con las que sí estamos dando cumplimiento. Desde la reforma a la Constitución quedo establecido que nosotros teníamos que igualar los valores catastrales y equiparlos a los valores comerciales. Se dieron tiempos para que se diera todo esto y para que no se diera impacto. Efectivamente por cuestiones políticas muchas de las administraciones no lo fueron haciendo anualmente como quedo establecido. En esta ocasión se hizo un trabajo que si bien es cierto nos quedo corto el tiempo, pues nos quedo corto el tiempo en el análisis en precabildeo, pero nos entregaron el documento hace ya quince días, tuvimos tiempo, incluso yo lleve el documento sólo para recalcar que estaban en la mesa, que estaba una propuesta y que teníamos que revisar. En base a la revisión, incluso en este corto tiempo hicimos algunas aportaciones para que se pudiera ir ajustando, en la opinión de lo que se tiene reglamentado pero que también se tiene regulado y conocido respecto a los valores actuales de construcción; incluso hicimos la observación de que este momento económico, específico del país, pues todo lo que se tiene que ver ahorita con inmuebles han sufrido una baja, porque ha habido una baja por obviamente, por la falta de liquidez de adquisición de inmuebles. Esto fue lo que finalmente hicieron el día de ayer que es lo que nos entregan el día de hoy, y que bueno si comprobamos sí hubo una revisión a esos precios. Qué estamos proponiendo el día de hoy, para que quede muy claro, para que no nos hagamos bolas, sólo estamos haciendo la propuesta de las tablas que servirán de

base para determinar el valor catastral de los inmuebles. Estas tablas tienen varios coeficientes, algunos de ellos vendrán tal vez, habrá que revisarlos, eso es algo que voy a proponer acá, tal vez vendrán a beneficiar respecto a que va a bajar obviamente el valor, hicimos algunos ejercicios, incluso todavía antes de que se revisará y vimos que efectivamente en algunos inmuebles hay una reducción del valor catastral acercándole y equiparándolo más al valor comercial. Porque tenemos que revisarlo, bueno porque esta establecido en la ley, porque tenemos obviamente que hacer este ajuste. Cuándo lo tenemos que hacer, ahí los tiempos, estaba el tiempo en el que teníamos que haber hecho la información, la notificación y bueno el tiempo que tendríamos que haciéndolo a la Legislatura. Como hay una parte que no hemos cumplido, hay una propuesta que yo creo y estoy de acuerdo con algunos de mis compañeros que tendríamos que señalar para que quede mucho más clara. Estamos solicitando que se apruebe para que podamos hacer nosotros el proceso del ajuste y poder nosotros ir las aplicando, pero, tendremos que hacer obviamente la notificación, por eso se crea un consejo, por eso se da un tiempo, para que se haga la revisión. Efectivamente, en algún traslado de dominio estará aplicando, porque estará obviamente vigentes; pero no estamos cometiendo ninguna ilegalidad, porque lo dice la ley, el impuesto, el ISAE famoso tiene que estar aplicado siempre, es sobre el valor catastral, el valor comercial que resulte más alto, entonces no estamos tampoco haciendo nada en contra de la ley. Pero aún así, se crea el consejo para cuando haya alguna inconformidad sea revisado y pueda hacerse la evaluación y ajustarse, si estuviese sobrevaluado algún inmueble. Todavía tenemos tiempo, a mí la preocupación sería que al decir las estamos aprobando en el 2009 para aplicarlas al 2011, que dijéramos, sin hacer nada en el 2011 a partir de enero fue, no, porque todavía nos queda el mes de octubre del 2010 en donde en base a lo que el consejo vaya analizando se puede hacer una propuesta, ya sea para que se vuelvan a recibir a la baja para el impuesto predial del 2011, o, para que se reduzca la tasa que sirve precisamente para estimar el impuesto predial, que no es lo mismo; porque las tasas que están y que sirven para cobrar el impuesto predial en base al valor catastral de los inmuebles no los estamos modificando, pero si hubiera un impacto en donde el valor catastral fuera muy alto, en un ejemplo podríamos proponer que en lugar de que se aplique una tasa a un lote urbano que es el del 2.45 el millar se aplica a lo mejor una de hasta el 1%, y eso lo podemos hacer en octubre para el 2011, y estoy hablando del impuesto predial. Como lo que sí se dijo, y una preocupación que se tienen es la situación económica que vive el país y que ha impacto gravemente a nuestro municipio aunado a lo que nos sucedió con la famosa influenza; el día de ayer acordamos que no se impactara en el cobro de impuesto predial, yo solicito de manera muy determinada, que separemos la parte, es cierto que en el acuerdo señala lo del impuesto que se aplicara el mismo impuesto que en el 2009, en el 2010, pero para que quede aun más claro, yo solicito y pongo a consideración de mis compañeros que los separemos como un acuerdo aparte, pero que además lo repitamos en los acuerdos transitorios que va aprobar la Legislatura en la Iniciativa. Más claro no puede quedar, porque la intención de este gobierno es que lo que se refiere al impuesto predial no haya ningún incremento. Esa es la propuesta. Y por último, a nadie nos gusta pagar impuestos de ningún tipo pero en general este es el único

impuesto que verdaderamente utilizamos y que nos sirve para lo que es el gasto corriente, y muchas veces también para hacer obra. Yo creo que hay algo que recalcarle a los ciudadanos, a pesar de la situación económica, a pesar del recorte en las participaciones, lo que si pueden constatar es que este gobierno está trabajando. Sí las políticas económicas de nuestro país no fueran las que sean aplicado en los últimos años, no estaríamos en esta situación. Y si no se aplicaran este tipo de temas para politizarse y además nosotros los ciudadanos cumpliéramos, porque estamos obligados nosotros a venir y notificar, hice una modificación a mi casa, hice una modificación, ya construí en mi predio; si cumpliéramos este pago al que tenemos que hacer frente y estamos obligados pues no sería tan difícil ni lo sentiríamos que serían tan grave. Es un pago que se hace anual, es un pago que se hace para que el Ayuntamiento pueda dar servicios en el municipio y lo que estamos haciendo en este 2010 es, ajustarnos para que aun con menos recursos y menos participaciones podamos continuar con la obra pública y podamos garantizar los servicios en el municipio. Es cuanto. Y en uso de la voz el **Presidente Municipal Ciudadano Gregorio Sánchez Martínez**, manifestó: Creo que el tema está bastante discutido, nada más quería hacer algunas acotaciones. Es válido que la pasión de nuestro trabajo podamos divergir en algunas cosas, lo importante es que como compañeros, como ciudadanos responsables, miembros de un Ayuntamiento tenemos el compromiso de darles soluciones a las personas. Uno de los grandes problemas que tiene nuestro país es la simulación. A nadie le gusta pagar impuestos. Aquí vamos a poner un ejemplo claro: ¿Cuánto recauda Solidaridad en impuestos? ¿A cuántos ciudadanos? Casi Solidaridad recauda lo mismo que Cancún, nada más que ellos tienen 200 mil habitantes y nosotros Un millón, y en predial casi recauda lo mismo. Entonces ahí es donde vemos que en Benito Juárez las cosas están mal y las cartas catastrales están mal. Y lo dije desde antes de llegar a la Presidencia Municipal, y si quieren analícenlo, para que se de cuenten en la diferencia tan abismal que hay en esto, por qué, porque no se esta cobrando. En este gobierno no queremos simulación, ahora si que tu haces como que me pagas y yo hago como que trabajo, aquí no, aquí aunque tú haces como que me pagas nosotros estamos trabajando y estamos dando soluciones y la prueba esta en la calle. Estamos transformando la ciudad. La obra pública que tenemos en este Ayuntamiento es una obra pública sin precedentes en la historia de este municipio. Pero estamos usando el ingenio, estamos usando todas las estrategias para bajar recursos, para pedir recursos, por qué, porque queremos a nuestra ciudad, amamos a nuestra ciudad y estamos demostrando con hechos y no con palabras lo que estamos haciendo. Entonces en este caso tenemos un año, quiero decirles compañeros Regidores, un año tenemos trabajando para la actualización de los valores catastrales. Hemos invertido bastante tiempo, dinero y esfuerzo. No es algo que tenemos de la noche a la mañana y que lo sacamos de la manga y, todavía vamos a seguir trabajando. Pero tenemos que darle el valor real que las cosas tienen. Y para eso se va instalar un Consejo Catastral Municipal. Y cuando aquella persona, cuando al propietario se le notifique del valor de catastral de su propiedad, tendrá la oportunidad de ir y si no está de acuerdo acudir al Consejo Catastral para que justifique, para que pueda tener el derecho de decir que las cosas están y si lo demuestra el Consejo Catastral tendrá la oportunidad ahí de

escucharlo y hacerle justicia. Pero si no demuestra ese valor catastral que dice tener y es irreal tendrá que pagar lo que debe pagar. Y aquí no confundamos, no estamos aumentando el impuesto predial. Somos, aunque tenemos el derecho y si realmente lo hiciéramos recaudaríamos una cantidad enorme para hacerle frente a las responsabilidades que tenemos. Sin embargo, no lo estamos haciendo porque hay una crisis económica, somos un gobierno solidario, antes que todo somos humanos, somos responsables; y por eso nos estamos solidarizando con toda la población, no con los pobres nada más, también con los empresarios, con los que producen el dinero para que nuestros trabajadores lleven su pan de cada día hasta casa. Nos estamos solidarizando con todas y cada una de los habitantes de nuestro municipio. Para que en el 2010 quede claro, aquí dice claro en el acuerdo, no nos confundamos, no le metamos más pasión que la de por sí tenemos, esa pasión que tenemos vamos a usarla para otra cosa. Aquí dice muy claro en la Iniciativa de ley, dice: "En lo relativo al impuesto predial de los contribuyentes pagarán la misma cantidad del Ejercicio Fiscal 2009". No confundamos la magnesia con la gimnasia, nadie va a pagar un peso más. Aquí estamos dando la cara y diciéndolo públicamente. Nadie va a pagar un peso más del predial de lo que pago en el 2009. Sin embargo, como dijo el Regidor De Yta, si hubiera algún error la gente tiene la oportunidad de venir. Y desde ahorita les decimos, se les ajustara estrictamente a lo que pagaron en el 2009. Pero necesitamos dejar de simular, necesitamos que las personas paguemos, que asumamos nuestra responsabilidad y que tengamos que pagar; hoy no porque hay una crisis, pero cuando la crisis pase, necesitamos como ciudadanos responsables contribuir para que nuestra ciudad salga adelante. No es posible que sigamos simulando, evadiendo, la responsabilidad de ser ciudadanos responsables. A mi me conviene que mis propiedades tengan el valor real, que no tengan un valor por qué, porque que en caso de cualquier situación y cualquier decreto expropiatorio, si mi propiedad tiene un valor real me van a pagar un valor real y si tiene un valor "x" eso es lo que se va a pagar; a todos nos conviene que nuestras propiedades tengan el valor realmente debe tener. Y aquí es para arriba y para abajo, como decía el Regidor Baltazar Tuyub, hay algunas propiedades que a lo mejor estén sobrevaluadas, también ahorita con este ejercicio creen que su propiedad esta sobrevaluada tendrán el derecho de ir y decir, señor: mi propiedad esta sobrevaluada, porque aquí tengo un avalúo catastral; y si demostráramos que nuestra propiedad esta sobrevaluada el Consejo Catastral Municipal tiene la responsabilidad y la obligación de ajustar las tarifas a lo que verdaderamente se tenga que pagar. Conclusión: somos un gobierno responsable, somos un gobierno trabajador y hemos estado haciendo nuestra tarea desde que llegamos, hemos estado demostrando a la ciudadanía que estamos trabajando, cada quien desde su trinchera estamos trabajando, estamos haciendo el cambio, estamos rescatando esta ciudad, estamos reconstruyéndola todos juntos. Y sigámonos uniendo, limpiando nuestra ciudad, construyendo parques, pintando parques, sigamos construyendo esta ciudad y demostrándole a esta ciudad el amor que le tenemos. Y estas discusiones estériles las vamos a dejar para los precabildeos. Aquí vamos a salir unidos, vamos a salir fortalecidos. Porque tenemos un objetivo: cumplirle a la ciudadanía y transformar nuestra ciudad. Aceptando la propuesta de la Regidora Concepción Colín de dejarlo esto muy claro en la Iniciativa, y en el

acuerdo, de que no se cobrara ni un sólo peso más de lo que usted pago de predial en el 2010. Aceptamos esta moción. Continuando el Presidente Municipal, Ciudadano Gregorio Sánchez Martínez, sometió a consideración de los integrantes del Honorable Ayuntamiento, el acuerdo anterior, el cual fue aprobado por **mayoría** de votos con 10 votos a favor, 3 votos en contra de los Regidores: Berenice Penélope Polanco Córdova, Raúl Gerardo Arjona Burgos y José de la Peña Ruíz de Chávez; y 4 abstenciones de los Regidores: Aholibama Torres Bui, José Eduardo Galaviz Ibarra, Martiniano Maldonado Fierros y Jessica Chávez García . -----

Terminado el punto anterior el Presidente Municipal, Ciudadano Gregorio Sánchez Martínez, solicitó al Secretario General del Ayuntamiento Licenciado Lenin S. Zenteno Ávila, continuara con el siguiente punto del orden del día. -----

Quinto.- Clausura de la sesión.- En uso de la voz el Presidente Municipal, Ciudadano Gregorio Sánchez Martínez, siendo las veintiuna horas con cuarenta y cinco minutos del día veintiocho de octubre del dos mil nueve, y a fin de dar cabal cumplimiento a la orden del día, se dieron por clausurados los trabajos de la Vigésima Tercera Sesión Extraordinaria del Honorable Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, 2008-2011, levantándose la presente conforme lo establece el Artículo 42 del Reglamento del Gobierno Interior vigente para este Ayuntamiento y firmando para constancia los que en ella intervinieron.-----
