

VALORES COMERCIALES DEL MERCADO INMOBILIARIO VS VALORES CATASTRALES EN EL ESTADO DE QUINTANA ROO.

10/7/2020

Septiembre 2020

OBJETIVOS

- **QUE LOS PARTICIPANTES CONOZCAN EL OBERVATORIO DE VALORES DEL MERCADO INMOBILIARIO, COMO UN SISTEMA DE REFERENCIA PARA LA ELABORACIÓN DE LAS TABLAS DE VALORES CATASTRALES.**
- **IMPLEMENTAR MECANISMOS DE COLABORACIÓN INTERINSTITUCIONAL PARA FORTALECER EL OBSERVATORIO URBANO DE VALORES DEL SUELO, EN UNA PLATAFORMA ABIERTA QUE POSIBILITE LA PARTICIPACIÓN DE DIVERSOS ACTORES DEL MERCADO INMOBILIARIO Y SIRVA DE MEDIO DE DIFUSIÓN DE LOS DATOS INVESTIGADOS DE LOS PRECIOS DE REFERENCIA DEL SUELO.**

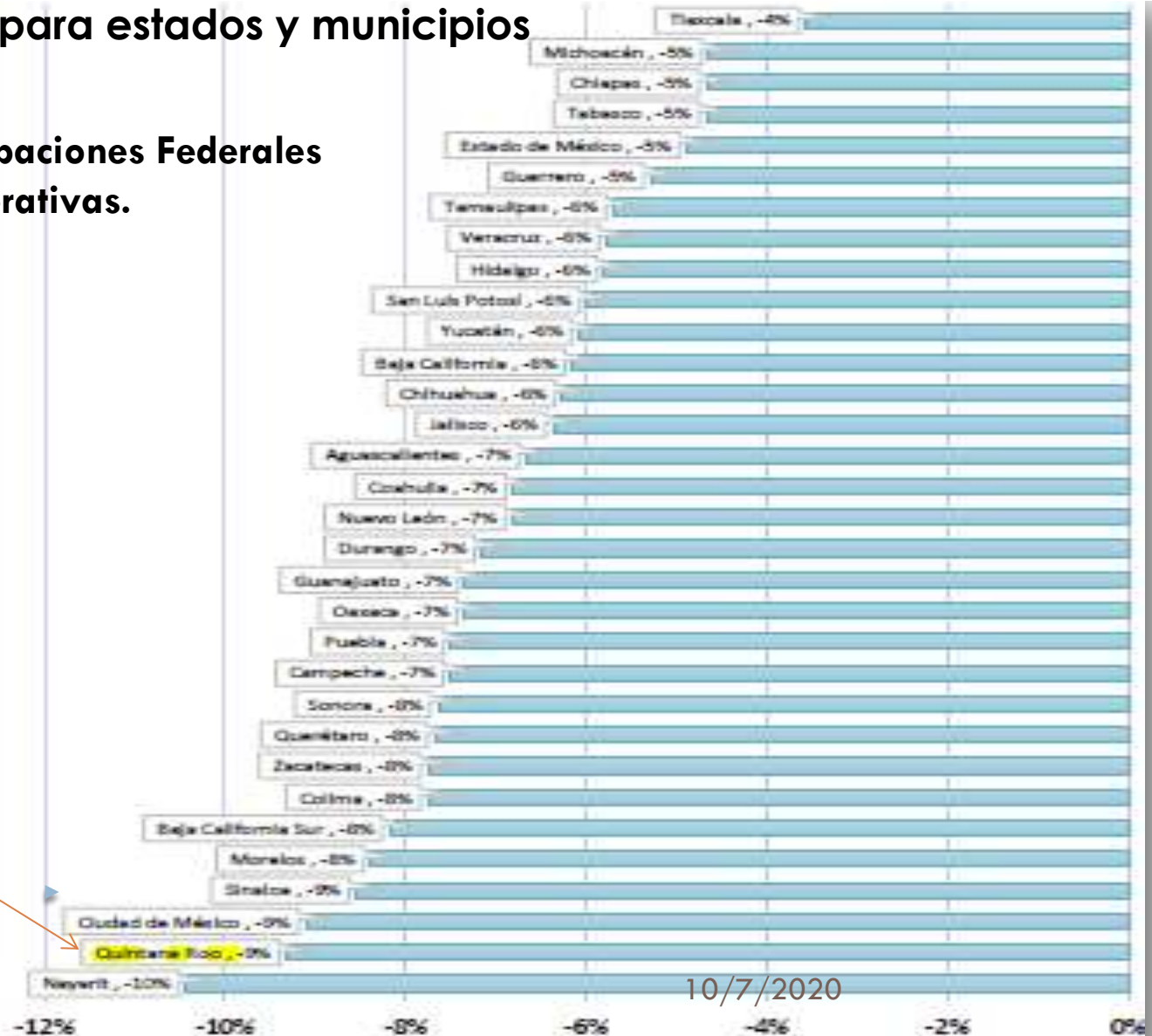
PANORAMA ECONÓMICO 2021

Estamos ante un contexto fiscal restrictivo, desde una perspectiva de los ingresos que reciben los municipios a través del Ramo 28, (participaciones federales) es un hecho que los recursos participables disminuyan por los factores económicos acontecidos en el entorno global, debido a ello, es imprescindible fortalecer las haciendas municipales por medio de los tributos locales, en ese sentido las autoridades municipales tienen una labor fundamental, ya que de acuerdo con las responsabilidades que constitucionalmente tienen establecidas, desempeñan un papel importante en la actualización de los valores catastrales, la cartografía municipal y la realización de los trabajos técnicos de su territorio, entre otras atribuciones.

Menos recursos para estados y municipios

Ramo 28. Participaciones Federales a Entidades Federativas.

Quintana Roo
- 9 %



<https://www.transparenciapresupuestaria.gob.mx/> Consultado el 8 de septiembre de 2020.

*Precios de 2021

Menos recursos para estados y municipios

Anexo 2 Ramo 28, Participaciones por entidad federativa

Entidad federativa	PEF 2020*	PPEF 2021	Variación
Estado de México	\$ 131,668,405,495.57	\$ 125,239,714,081.00	-5%
Ciudad de México	\$ 103,781,297,949.60	\$ 94,339,142,903.00	-9%
Jalisco	\$ 64,859,630,230.98	\$ 60,732,568,499.00	-6%
Veracruz	\$ 55,059,108,179.13	\$ 51,879,112,596.00	-6%
Nuevo León	\$ 45,219,487,397.39	\$ 42,137,417,251.00	-7%
Guanajuato	\$ 42,841,530,971.60	\$ 39,699,795,565.00	-7%
Puebla	\$ 42,504,482,123.47	\$ 39,320,931,548.00	-7%
Chiapas	\$ 35,782,077,955.60	\$ 34,113,726,031.00	-5%
Michoacán	\$ 30,329,043,918.10	\$ 28,922,906,630.00	-5%
Tamaulipas	\$ 30,477,706,730.42	\$ 28,740,129,556.00	-6%
Baja California	\$ 29,509,669,910.47	\$ 27,695,391,014.00	-6%
Chihuahua	\$ 29,293,139,676.81	\$ 27,460,603,505.00	-6%
Tabasco	\$ 26,767,810,320.61	\$ 25,518,506,928.00	-5%
Sonora	\$ 26,854,716,835.65	\$ 24,802,650,898.00	-8%
Oaxaca	\$ 25,658,831,584.96	\$ 23,773,890,204.00	-7%
Sinaloa	\$ 24,332,434,811.87	\$ 22,252,922,900.00	-9%
Coahuila	\$ 23,307,850,720.90	\$ 21,721,052,916.00	-7%
Guerrero	\$ 22,494,883,101.20	\$ 21,307,118,199.00	-5%
San Luis Potosí	\$ 20,604,836,554.72	\$ 19,370,928,331.00	-6%
Hidalgo	\$ 19,379,373,780.56	\$ 18,256,937,143.00	-6%
Querétaro	\$ 17,319,479,551.62	\$ 15,990,731,624.00	-8%
Yucatán	\$ 16,591,629,701.39	\$ 15,582,770,527.00	-6%
No Distribuible Geográficamente	\$ 12,607,952,481.83	\$ 14,206,984,486.00	13%
Quintana Roo	\$ 14,041,462,148.32	\$ 12,733,476,766.00	-9%
Durango	\$ 13,088,880,255.46	\$ 12,152,708,666.00	-7%
Morelos	\$ 13,184,005,147.26	\$ 12,078,689,412.00	-8%

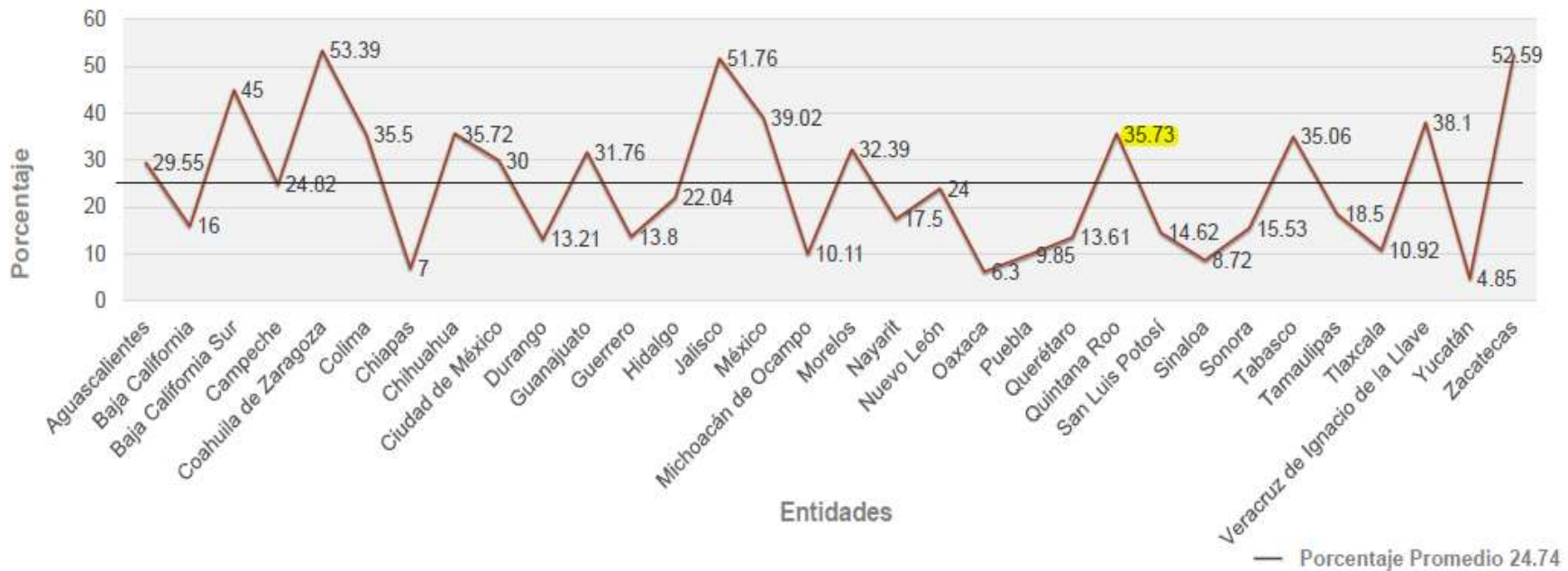
-\$1,308 mdp.

<https://www.transparenciapresupuestaria.gob.mx/> Consultado el 8 de septiembre de 2020.

*Precios de 2021

Censo Nacional de Gobiernos Municipales 2019

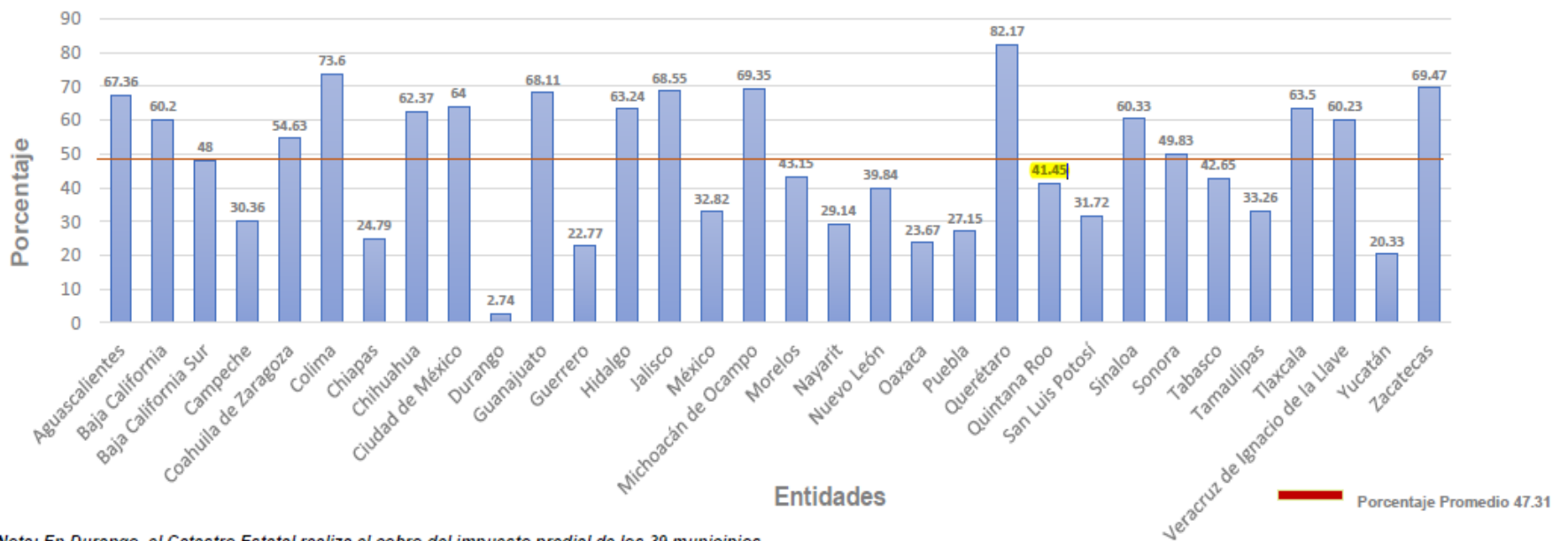
Porcentaje promedio del valor catastral contra valor comercial



INEGI Nota: No están contabilizadas las 16 Demarcaciones Territoriales de la Ciudad de México ni los 3 municipios que no proporcionaron información además de los 309 catastros que no realizan actividades catastrales ni cobro de predial.

Censo Nacional de Gobiernos Municipales 2019

Porcentaje promedio de recaudación del impuesto predial



Nota: En Durango, el Catastro Estatal realiza el cobro del impuesto predial de los 39 municipios.



Nota: No están contabilizadas las 16 Demarcaciones Territoriales de la Ciudad de México ni los 3 municipios que no proporcionaron información además de los 309 catastrros que no realizan actividades catastrales ni cobro de predial.

POSTED ON
AGOSTO 27,
2020, 3:37 PM

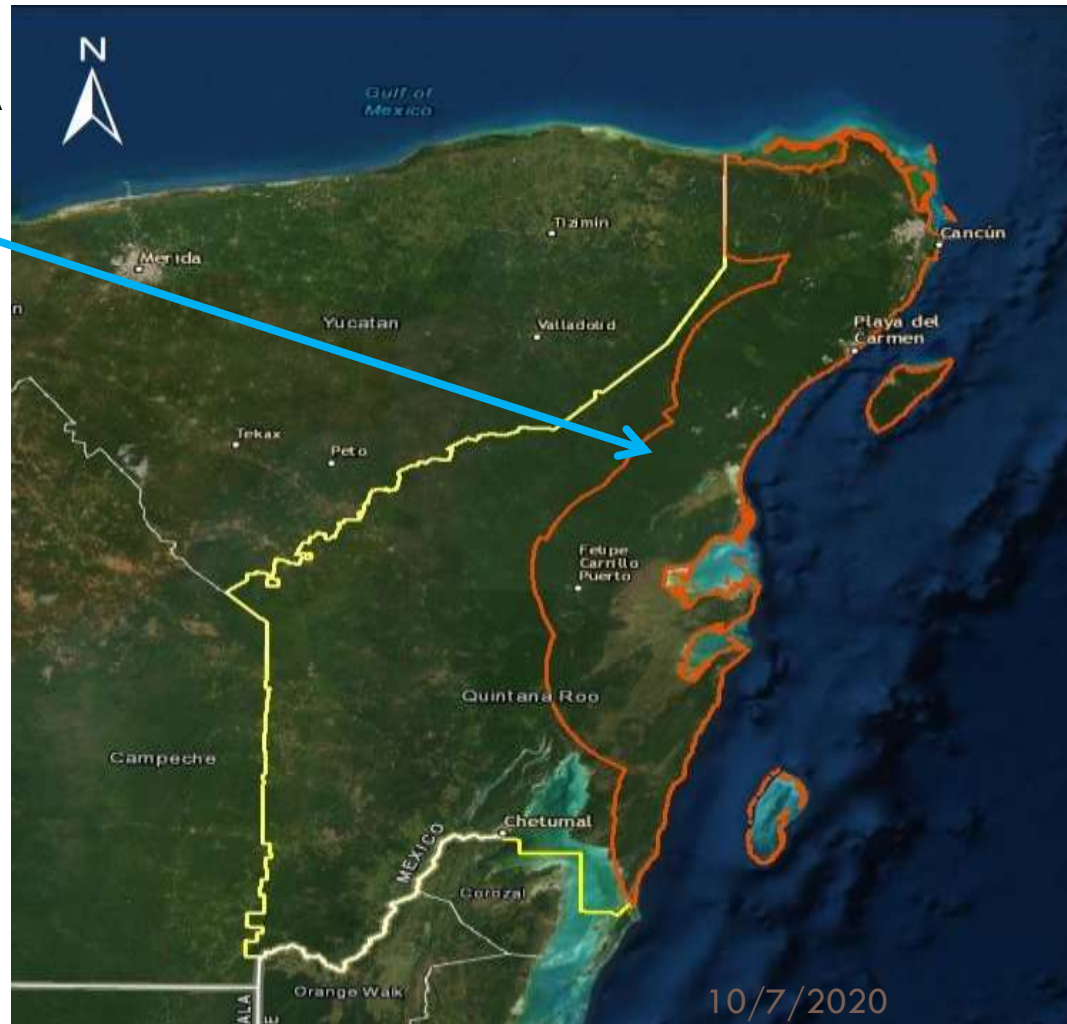
IMPACTA PANDEMIA AL SECTOR INMOBILIARIO EN EL SUR DE QR: CAE VENTA DE CASAS EN ESPERA DE MEJORES CONDICIONES PARA EL PRÓXIMO AÑO; MODIFICAN RENTAS ANTE DISMINUCIÓN DE CIRCULANTE



Inversión Extranjera Inmobiliaria en Quintana Roo.

Fideicomisos en zona restringida para extranjeros

LA ZONA RESTRINGIDA
de 50 km. a partir
de la zona costera.

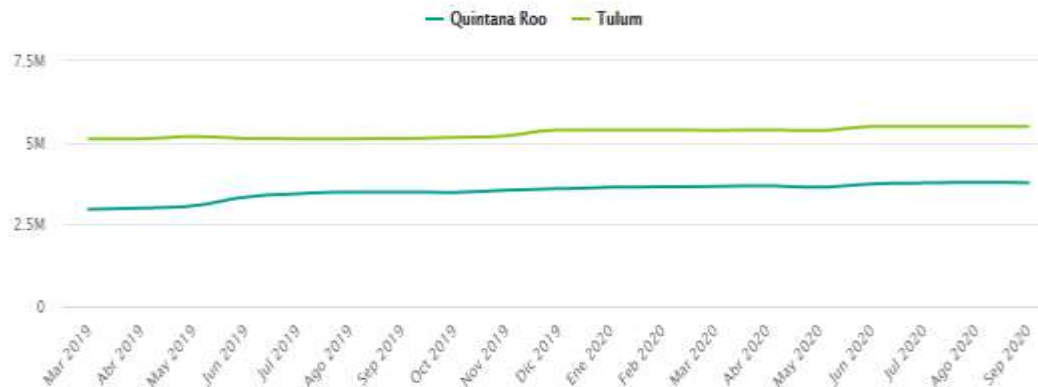


VALORES DE CASAS EN VENTA TULUM

11/09/2020

[Reportar esta estadística](#)

Precio medio a través del tiempo de Casas en Venta Tulum



Estadísticas de Casas en Venta Tulum

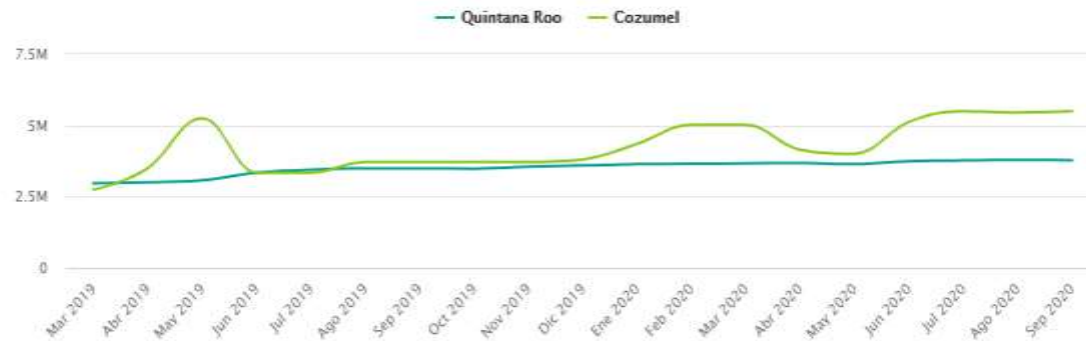
Precio medio:	\$5,635,240	Casas disponibles en propiedades.com:	965
Mediana de m ² de construcción:	200	Mediana de m ² de terreno:	270
Mediana del precio/m ² de construcción:	\$28,176	Mediana del precio/m ² de terreno:	\$20,871

VALORES DE CASAS EN VENTA COZUMEL

11/09/2020

Reportar esta estadística

Precio medio a través del tiempo de Casas en Venta Cozumel



Estadísticas de Casas en Venta Cozumel

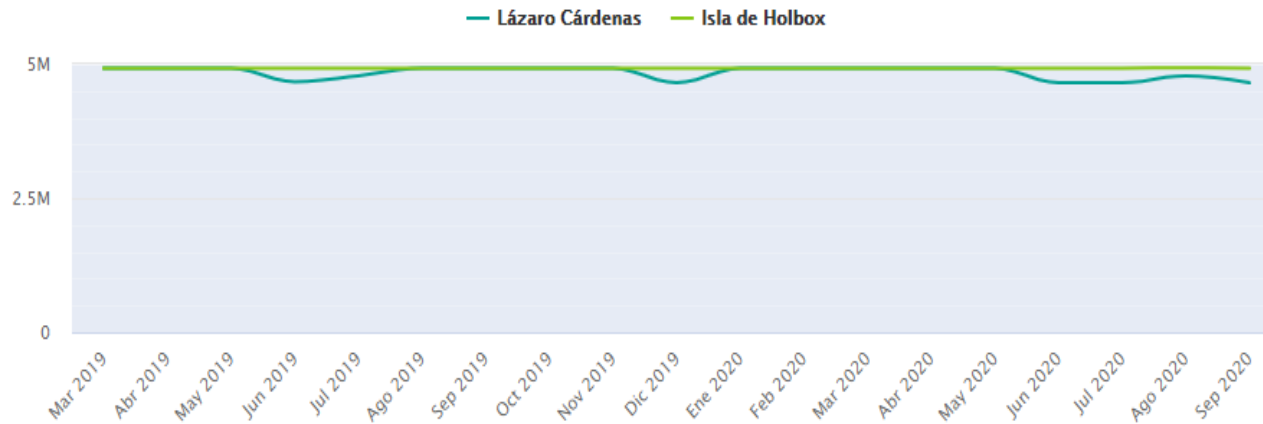
Precio medio:	\$4,143,570	Casas disponibles en propiedades.com:	40
Mediana de m ² de construcción:	216	Mediana de m ² de terreno:	235
Mediana del precio/m ² de construcción:	\$19,183	Mediana del precio/m ² de terreno:	\$17,632

VALORES DE CASAS EN VENTA ISLA DE HOLBOX

11/09/2020

Reportar esta estadística

Precio medio a través del tiempo de Casas en Venta Isla de Holbox ?



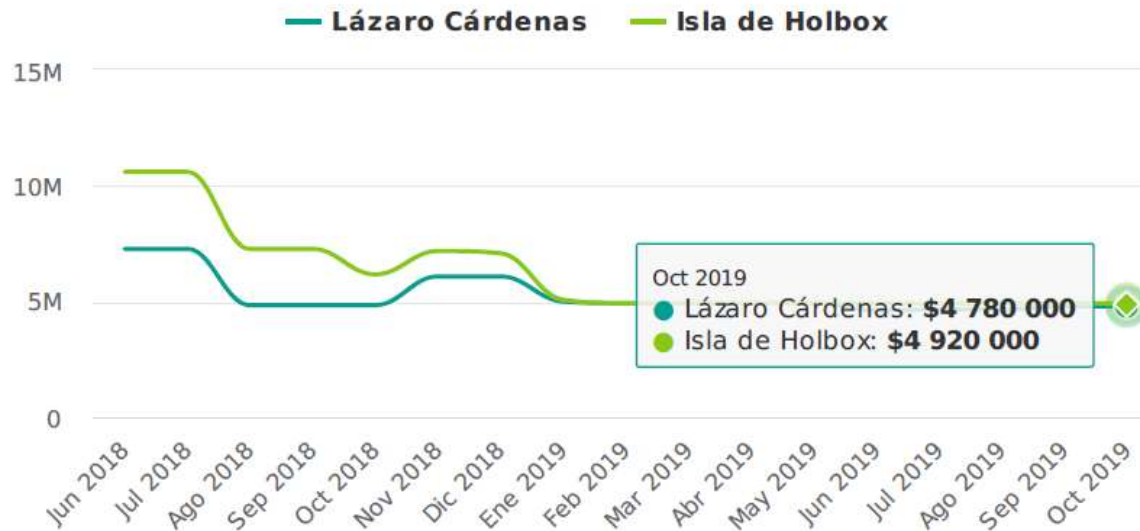
Estadísticas de Casas en Venta Isla de Holbox

Precio medio:	\$5,902,420	Casas disponibles en propiedades.com:	1
Mediana de m ² de construcción:	150	Mediana de m ² de terreno:	500
Mediana del precio/m ² de construcción:	\$39,350	Mediana del precio/m ² de terreno:	\$11,805



VALORES DE CASAS EN VENTA ISLA DE HOLBO...

Precio medio a través del tiempo de Casas en Venta Isla de Holbox



Estadísticas de Casas en Venta Isla de Holbox

Precio medio:	\$4,999,070	Casas disponibles en propiedades.com:	5
Mediana de m ² de construcción:	145	Mediana de m ² de terreno:	500
Mediana del precio/m ² de construcción:	\$34,476	Mediana del precio/m ² de terreno:	\$9,998

Libro Verde del municipio de Benito Juárez-Guía de precios



INFORMACIÓN DISTRITO 1

REFERENCIAS - PRECIOS - VALOR CATASTRAL

Superficie: 851.41 Has
Población: 42,389 habitantes
Densidad poblacional: 49.79 hab/ha
Viviendas: 12,845
Densidad habitacional: 15.1 Viv/ha
Conformada por: 43 Smz
Smz que conforman el distrito: 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 15 A, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 52, 54, 60, 61, 62, 63, 64 (Poniente).
Ubicación: Al sur de la localidad tomando como referencia la Av. López Portillo, congrega todas las Smz desarrolladas por Fonatur, una Smz promovida por Gob. Del Edo. y 4 Smz surgidas por invasión.
Delimitación: Norte: Av. López Portillo Sur: Distribuidor y confluencia de las Av. Bonampak y Kabah Este: Av. Bonampak Oeste: Av. Kabah

Zona	SM	Precio Mín. Hab.	Precio Máx. Hab.	Valor Catastral
5	60,61	1600	2500	\$750
1	62,63,64	\$2,100	\$2,500	\$800
2	26,52,54	\$3,000	\$4,000	\$1,000
2	32	\$3,500	\$4,500	\$1,200
2	23, 24, 25, 27, 30, 31, 33, 34	\$3,000.00	\$4,500	\$1,250
2	28, 29	\$3,500.00	4500	\$1,350
2	20, 21, 22	\$4,200.00	7000	\$1,550
2	001, 002, 002A, 003, 004	\$4,000.00	6000	\$1,600
2	35, 36	No hay zona habitacional		\$1,700
2	5	No hay zona habitacional		\$1,750
2	11, 12, 13, 14, 15, 15A, 16, 17, 18, 19	4500	7500	\$1,900
2	7, 008, 009	8,800	11,000	\$2,100

NOTA IMPORTANTE

En términos generales la referencia de precios mínimos y máximos corresponde a los lotes tipo predominante en cada zona y con servicios. Para la obtención del Valor Comercial de un predio o lote en específico, se deberá realizar un Avalúo por un Especialista en Valuación de bienes inmuebles, en caso de querer comprar o vender, acerquese a un Profesional Inmobiliario.

PLANO CARTOGRAFICO DISTRITO 1

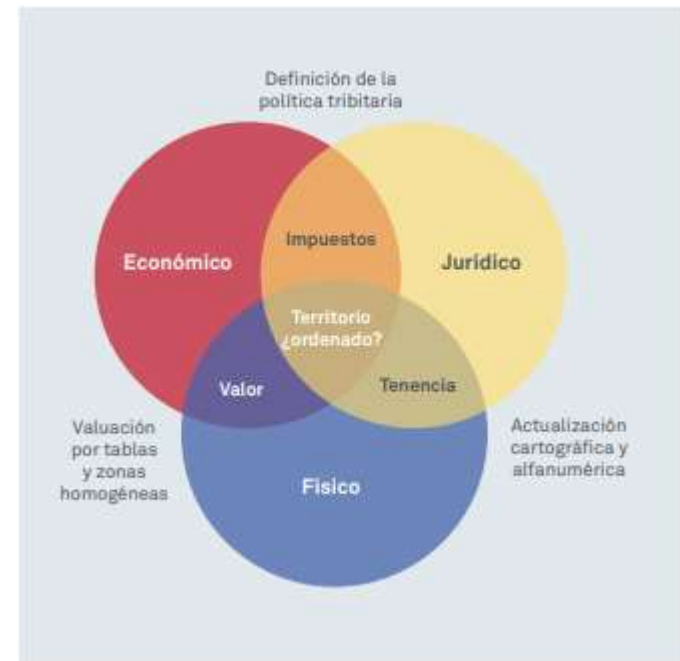
ZONIFICACIÓN DE VALORES CATASTRALES



10/7/2020

Estado del arte

- Persisten aún mucha presencia del Catastro ortodoxo.
- Los procesos para la determinación del valores catastrales no están representados por modelos.
- No se dispone de manera objetiva de bases de datos especializadas.(observatorios)
- Es una actividad que solo atañe a la administración pública.
- El principal propósito de la valuación catastral es para fines fiscales.



ERBA Y PIUMETTO | PARA LEER EL SUELO URBANO
Pagina | 7

Valores catastrales unitarios de terreno y construcción publicados en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo.

Municipio	Última publicación	Años a la fecha
Bacalar	El Decreto número 229 de fecha 13 de diciembre de 2012 que aprueba las tablas de valores catastrales unitarios para el ejercicio fiscal de 2013.	7
Benito Juárez	Decreto 157 del 9 de diciembre de 2014 del POE	5
Cozumel	Sin dato Oficial	
Felipe Carrillo Puerto	Sin dato Oficial	
Isla Mujeres	Decreto 230 Isla Mujeres del 26 de noviembre de 2012 del POE.	7
José María Morelos	Sin dato Oficial	
Lázaro Cárdenas	Decreto 33 del 29 de noviembre de 2011 del POE	8
Othón P. Blanco	Decreto 83 del noviembre de 2003 del POE	
Puerto Morelos	Decreto 128 del 27 de diciembre de 2017 del POE	2
Solidaridad	Dictamen con Minuta de Decreto por el que se aprueban Tablas de Valores Catastrales de la Tierra y las Construcción, de coeficientes de demerito e incremento y los planos de zonificación y sectorización catastral del Municipio de Solidaridad, de fecha 16 de noviembre de 2011	8
Tulum	Decreto 183 del 26 de noviembre de 2012 del POE.	7

En promedio han transcurrido 6 años sin actualizar los valores catastrales.

“El valor catastral deberá ser equiparable al valor comercial al predio que corresponda”

Tablas de valores catastrales

Ley de catastro del Estado de Qroo.
Capítulo I
De la tablas de valores unitarios y la
Valuación

Artículo 29.-

La propuesta de planos deberá elaborarse tomando en cuenta los servicios públicos y todos aquellos elementos físicos, sociales, económicos, históricos o cualquier otro que influya en el valor de los predios, obteniendo todos los datos de información necesarios para una correcta definición de las **zonas homogéneas y bandas de valor.**



Valuación Catastral

Ley de Catastro del Estado Capítulo II De la Valuación

Artículo 34 .- El avalúo de los predios se hará con estricto apego a las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones y en la forma y términos que esta Ley y su Reglamento señalen, los cuales deberán ser equiparables a los valores de mercado.

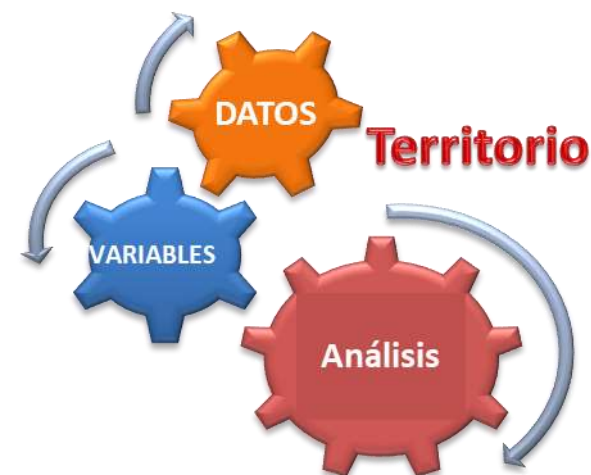


TIPO		TASA
Construidos	Predios Urbanos Construidos	0.0019
Baldíos	Predios Urbanos Baldíos	0.0045
	Predios Urbanos Baldíos Puerto Aventuras	0.005
Tipo		Tasa Única
	Predios Rústicos Predio Azteca	0.005

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

Cambio de paradigma

- Implementación de un modelo de valuación masiva
- Identificación de variables representativas
- Trabajos de campo para pulsar el mercado inmobiliario
- Zonificación de acuerdo a las variables.



COBERTURA POR REGIONES



CARIBE NORTE:

- Cozumel
- Lázaro Cárdenas
- Isla Mujeres
- Benito Juárez
- Puerto Morelos
- Solidaridad
- Tulum

MAYA:

- José María Morelos
- Felipe Carrillo Puerto

FRONTERA SUR:

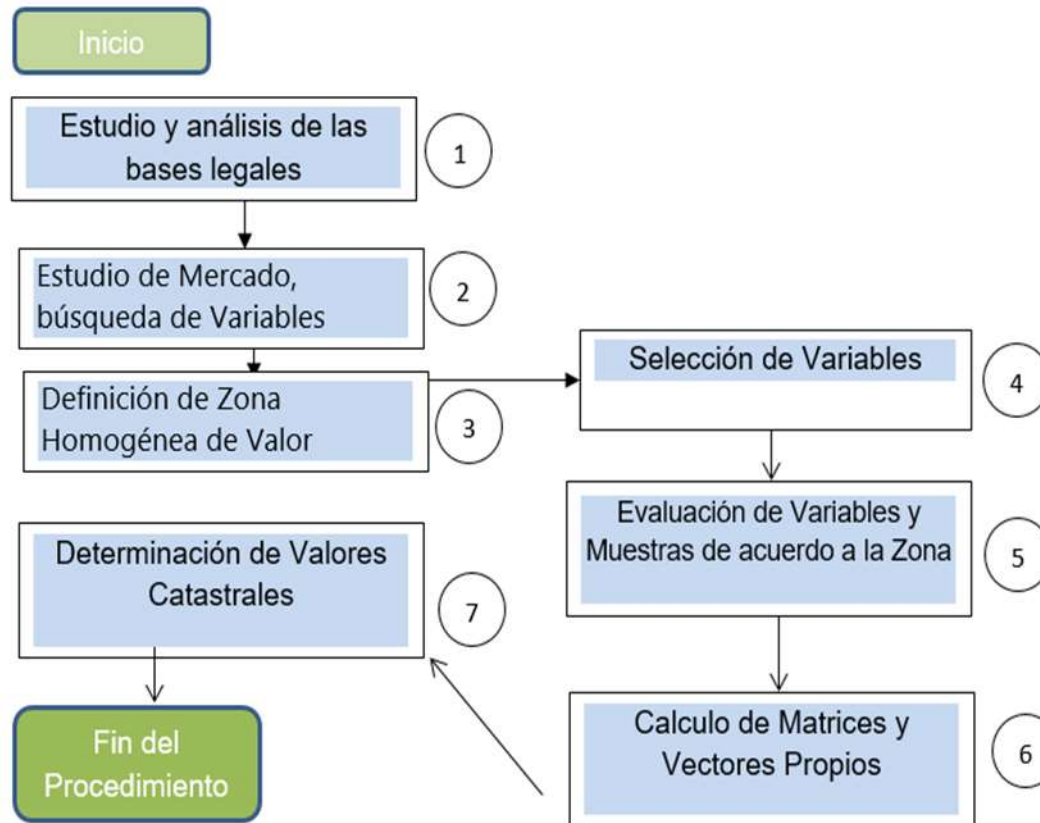
- Othón P. Blanco
- Bacalar

COBERTURA

LOCALIDADES DONDE SE INVESTIGÓ VALORES, EQUIPAMIENTO
E INFRAESTRUCTURA URBANA

Núm	MUNICIPIO	LOCALIDAD	NOMBRE DE LOCALIDAD
1	Cozumel	1	Cozumel
1	Cozumel	99	Calica
2	Felipe Carrillo Puerto	1	Felipe Carrillo Puerto
2	Felipe Carrillo Puerto	239	Señor
2	Felipe Carrillo Puerto	44	Chunhuhub
2	Felipe Carrillo Puerto	250	Thiosuco
3	Isla Mujeres	1	Isla Mujeres
3	Isla Mujeres	286	Zona urbana del E. Isla M.
4	Othón P. Blanco	16	Calderitas
4	Othón P. Blanco	53	Mahahual
4	Othón P. Blanco	1	Chetumal
5	Benito Juárez	2	Alfredo V. Bonfil
5	Benito Juárez	1	Cancún
6	José María Morelos	69	José María Morelos
7	Lázaro Cárdenas	12	Holbox
7	Lázaro Cárdenas	1	Kantunilkín
8	Solidaridad	1	Playa del Carmen
8	Solidaridad	308	Puerto Aventuras
9	Tulum	1	Tulum
9	Tulum	55	Chemuyil
9	Tulum	5	Akumal
10	Bacalar	11	Bacalar
11	Puerto Morelos	3	Leona Vicario
11	Puerto Morelos	24	Puerto Morelos
			10/7/2020
24 LOCALIDADES URB			

PROCESO GENERAL PARA EL MODELADO DEL MERCADO INMOBILIARIO



PROCEDIMIENTO

- ❖ Se realizó la investigación en el mercado inmobiliario de las ofertas de ventas en los municipios del Estado.
- ❖ Depuración de la investigación de la muestra para separar costo de suelo y construcción, cuando la fueran escasas las muestras de inmuebles baldíos.
- ❖ Sembrado de muestras obtenidas en formato espacial para su visualización y proceso.
- ❖ Una vez depuradas las muestras en cada sector se procedió a realizar el análisis con el método estadístico modelo multicriterio denominado “Proceso Analítico Jerárquico, Analytic Hierarchy Process (AHP)

INVESTIGACIÓN DE INMUEBLES OFERTADOS EN EL MERCADO INMOBILIARIO



ANÁLISIS DEL PROCESO ANALÍTICO JERARQUICO (AHP)

Variables explicativas

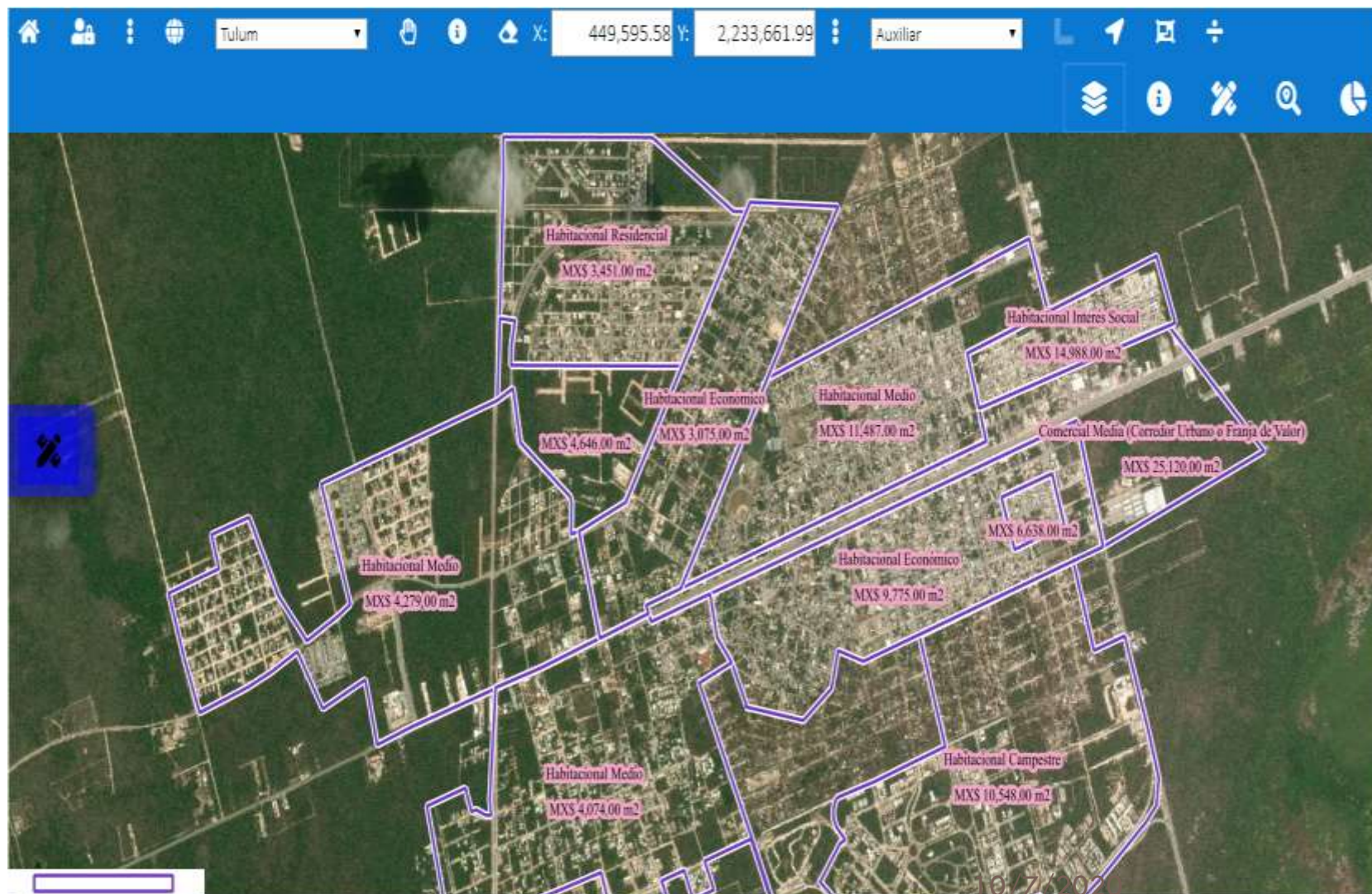
- Comercialidad
- Equipamiento
- Infraestructura Vialidad
- Infraestructura Pavimentos
- Servicios Públicos
- Uso de Suelo (**zonas turísticas**)
- Distancia al centro de la ciudad.



Se realizó un análisis por sector a través del método estadístico AHP, el cual consiste en calificar las muestras de mercado inmobiliario que se hayan encontrado con las variables propuestas en el método.

Una vez calificadas las muestras se procedió al análisis estadístico con el programa ejecutable para obtener los valores de suelo ponderados

ZONAS HOMOGENEAS Y SUS VALORES



ESTUDIO TÉCNICO DE LA TABLA DE VALORES CATASTRALES DE CONSTRUCCIÓN DEL ESTADO DE QUINTANA ROO.

ESTUDIO TÉCNICO DE LA TABLA DE VALORES CATASTRALES DE CONSTRUCCIÓN DEL ESTADO DE QUINTANA ROO

1. Tablas de valores catastrales de la construcción de los municipios del estado de Quintana Roo en uso y aplicación, así como la fecha del estudio y de aprobación.
2. Porcentaje que representan los valores catastrales actualmente con relación a los valores del mercado inmobiliario.
3. Procedimiento que utilizan para la aplicación de los valores catastrales autorizados en la revaluación masiva y la operación de mantenimiento (Manual de Valuación Catastral)

- A. Procesamiento de la información de costos y acopio de las principales publicaciones de valores unitarios en el País.
- B. Desarrollo de resúmenes tabulares con la información contenida en dichas publicaciones
- C. Proceso de depuración de los costos directos aportados por cada fuente comparable con la finalidad de expresarlos a costo directo.
- D. Emisión de la versión normalizada, a Costo Directo, para cada uno de los tipos de las series tipológicas catastrales vigentes.
- E. Estimación del valor unitario de construcción para tipos especiales



RESUMEN DE PARTIDAS DE PRECIOS UNITARIOS DEL TIPO DE CONSTRUCCION		 	
Antigua Regional Media	AR04	400 M2	
PARTIDA	IMPORTE	\$/M2	%
Preliminares (Permisos, Gestion, Topografias, Estudios)	\$ 178,311.56	\$ 445.78	7.51%
Cimentación (Zapatatas, Mamposteria, Cadenas, Excavaciones)	\$ 241,810.80	\$ 604.53	10.18%
Estructura (Concreto, Acero)	\$ 405,678.16	\$ 1,014.20	17.09%
Albañilería (Muros, Repellados, Registros, Yesos)	\$ 367,726.58	\$ 919.32	15.49%
Acabados (Interiores, Exteriores)	\$ 858,911.14	\$ 2,147.28	36.18%
Cancelerías (Aluminio y/o herreras, Vidrio Templado)	\$ 109,480.22	\$ 273.70	4.61%
Instalaciones Hidrosanitarias	\$ 38,960.28	\$ 97.40	1.64%
Instalaciones Eléctricas	\$ 130,479.86	\$ 326.20	5.50%
Instalación de Gas	\$ 2,454.84	\$ 6.14	0.10%
Mobiliario Fijo (Cocinas, Lavaderos, entre otros)	\$ 29,391.71	\$ 73.48	1.24%
Instalaciones Especiales (equipo, accesos)	\$ 11,056.53	\$ 27.64	0.47%
	\$ 2,374,261.68	\$ 5,935.65	100.00%



Tabla de valores catastrales de la construcción para el Estado de Quintana Roo



TIPO		CALIDAD	CLAVE	VALOR/M2	
ANTIGUO	Histórica	Económica	AH01	\$ 2,067.82	
		Media	AH02	\$ 5,236.37	
	Regional	Económica	AR03	\$ 3,428.17	
		Media	AR04	\$ 5,935.65	
MODERNO	Habitacional	Horizontal	Precaria	MH05	\$ 1,909.10
			Interés social	MH06	\$ 3,773.46
			Económica	MH07	\$ 4,279.01
			Media	MH08	\$ 6,247.18
			Residencial	MH09	\$ 7,408.88
		Residencial Lujo	MH10	\$ 8,848.40	
		Vertical	Interés social	MV11	\$ 4,400.20
			Económica	MV12	\$ 5,004.33
			Media	MV13	\$ 5,301.45
			Residencial	MV14	\$ 8,380.77
	Residencial Lujo		MV15	\$ 12,524.26	
	Comercial (Servicios y Productos)	Plaza (Plaza comercial, tienda departamental y mercado)	Económica	MC16	\$ 2,511.23
			Media	MC17	\$ 4,531.25
			Superior	MC18	\$ 5,516.32
			Lujo	MC19	\$ 8,628.73
		Estacionamiento	Económico	MC20	\$ 1,045.70
			Media	MC21	\$ 2,932.77
			Superior	MC22	\$ 5,105.62
		Oficina	Económica	MC23	\$ 4,724.80
			Media	MC24	\$ 5,603.10
			Superior	MC25	\$ 8,086.85
	Lujo		MC26	\$ 9,861.90	
	Comercial (Industrial, Bodegas)	Ligera	Económica	MI27	\$ 1,779.80
			Media	MI28	\$ 2,869.25
		Media	Económica	MI29	\$ 4,541.91

Conclusiones Finales

! No es momento de hablar de incrementar los impuestos, especialmente En materia de contribuciones inmobiliarias;

- Impuestos Predial.
- Adquisición de Bienes Inmuebles

No necesariamente hablamos de cobrar más impuestos a los contribuyentes que ya paga sus impuestos, sino cobrar mejor y de manera progresiva y equitativa, pues la desactualización del valor es la principal causa de la regresividad del impuesto predial.



Conclusiones Finales

Elementos principales que permiten avances significativos en la implementación del observatorio de valores.

- ❑ Sistemas catastrales automatizados (Padrones alfa numéricos)
- ❑ Cartografía automatizada (Padrones gráficos)
- ❑ SIG Sistemas de Información Geográfica
- ❑ Equipos de cómputo (HW)
- ❑ Sistemas computacionales (SW)
- ❑ Intranet e Internet

Conclusiones Finales

- Los catastros deben realizar una valoración masiva y periódica de todos los bienes inmuebles de acuerdo con la establecido en Ley catastral del Estado.
- Para ello requieren estructuras administrativas y mecanismos para mantener la información actualizada.
- Deben establecerse acuerdos con peritos valuadores, asociaciones de profesionales inmobiliarios y notarios para que aporten en el observatorio catastral, los valores de avalúo o de mercado de las operaciones en las que intervengan.
- Sera muy importante perfeccionar los procedimientos de captura, selección y tratamiento de la información de mercado inmobiliario, así como la sistematización de los estudios de mercado de los valores resultantes.

GRACIAS POR SU ATENCIÓN