



Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tulum,  
Quintana Roo.



TULUM

**Acuerdo por el cual se exenta el pago del Impuesto Predial y recargos de los años 2022, y 2023, a la Empresa de Participación Estatal Mayoritaria, "FONATUR TREN MAYA S.A. DE C.V."**

El Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tulum, Quintana Roo, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 126, 153, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo; 2, 3 de la Ley de los Municipios del Estado de Quintana Roo; 8 de la Ley de Hacienda del Municipio de Tulum, del Estado de Quintana Roo; y

**Considerando**

I. Que el primer párrafo del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que el Municipio libre, es la base de la división territorial y de la organización política y administrativa de los estados; y en la fracción II del mismo artículo 115 constituye a los municipios como entidades públicas, con personalidad jurídica, autónomos en su gobierno interior y libres en la administración de su hacienda, expresándose dicha autonomía en la facultad de gobernar y administrar por sí mismo los asuntos propios de su comunidad, dentro del marco de competencia que le señala la misma Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en el caso del Municipio de Tulum, Quintana Roo, la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo y las leyes que de ellas emanen;

II. Que en el artículo 126 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo, se redacta: *"El Municipio libre es la base de la división territorial y de la organización política y administrativa del Estado de Quintana Roo; es una institución de carácter público, constituida por una comunidad de personas, establecida en el territorio que señala a cada uno de ellos la presente Constitución, con personalidad jurídica y patrimonio propio, autónomo en su gobierno interior y libre en la administración de su hacienda."* En su párrafo segundo se redacta: *"La autonomía del Municipio libre se expresa en la facultad de gobernar y administrar por sí mismo los asuntos propios de su comunidad, en el ámbito de competencia que le señala la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la presente Constitución y las leyes que conforme a ellas se expidan."* La esencia de las disposiciones referidas con antelación, coincide con el artículo 2 de la Ley de los Municipios del Estado de Quintana Roo;

III. Que la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo, en su párrafo primero del artículo 153 establece: *"... Los Municipios administrarán libremente su hacienda ..."*;

IV. Que en el artículo 3 de la Ley de los Municipios del Estado de Quintana Roo, se establece: *"Cada Municipio será gobernado por el Ayuntamiento al que le corresponde la representación política y jurídica del Municipio, la administración de los asuntos municipales y el cuidado de los intereses de la comunidad dentro de su circunscripción"*



**Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tulum,  
Quintana Roo.**



**TULUM**

*territorial. Las autoridades municipales tienen competencia plena y exclusiva sobre su territorio, población y organización política-administrativa, con las limitaciones que les señalen las leyes.”;*

V. El Artículo 8 de la Ley de Hacienda del Municipio de Tulum, del Estado de Quintana Roo, señala a los sujetos quienes son las personas sujetas de responsabilidad directa del impuesto predial exentando a los gobiernos federales, estatales y municipales, en los casos *a contrario sensu*, que se advierte del contenido de la fracción V del artículo 6 de esta ley, esto es: los inmuebles que forman parte del patrimonio de los organismos públicos descentralizados federales, estatales y municipales que no se utilicen para viviendas o para oficinas administrativas, y cuyos propósitos sean los de su objeto;

VI. Que a través del oficio FTM/AZH/0462/2023, de fecha 14 de marzo de 2023, signado por el Lic. Armando Zazueta Hernández, director, Apoderado Legal y Representante Inmobiliario FONATUR Tren Maya S.A de C.V., se solicitó la exención de pago del Impuesto Predial respecto al lote número 1 de la manzana 6, zona 01, calle Chac-Mool sin número, colonia Ejidal, Municipio de Tulum, C.P. 77760, Estado de Quintana Roo, con Superficie de Construcción de 1,534.80 m<sup>2</sup> (mil quinientos treinta y cuatro punto ochenta metros cuadrados), con Superficie de terreno de 2,247.95 m<sup>2</sup> (dos mil doscientos cuarenta y siete punto noventa y cinco metros cuadrados); con clave catastral 902005000006001. El predio del cual se trata fue adquirido a través de la escritura pública número 10,125 de fecha 24 de noviembre de 2021, pasada ante la fe del Lic. Victor Manuel Santín Coral, Notario Público 24 en Quintana Roo, en la que se indica que dicho inmueble se encuentra al corriente del pago de contribuciones municipales y estatales, mismo que compró con el fin de ser utilizado como bien de dominio público de la Federación, para el cumplimiento de su objeto público;

VII. Que FONATUR Tren Maya S.A. de C.V. es una empresa de participación estatal mayoritaria, en términos de los artículos 3 fracción II y 46 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, teniendo entre su objeto social, tramitar todo tipo de asignaciones y permisos y ejecutar la construcción, operación, explotación, conservación y mantenimiento de vías férreas en el sureste de la república mexicana, siéndole asignado la construcción, operación, exploración de la vía general de comunicación ferroviaria Tren Maya, la prestación del servicio público de transporte ferroviario de carga y de pasajeros, la cual incluye los permisos necesarios para prestar los servicios auxiliares requeridos;

VIII. Que el Tren Maya en un proyecto para mejorar la calidad de vida de las personas, cuidar el ambiente y detonar el desarrollo sustentable, mismo que recorrerá una distancia de 1,500 kilómetros aproximadamente de vías de tren, estaciones y paraderos, divididos en 7 tramos, por lo que, FONATUR Tren Maya S.A. de C.V., se considera un instrumento estratégico para el desarrollo de la inversión turística en México;



Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tulum,  
Quintana Roo.



IX. Que el inmueble con clave catastral 902005000006001, será destinado en un principio como apoyo logístico a los servidores públicos que conforman las brigadas del Proyecto Tren Maya, en la zona de Tulum, y posteriormente será aprovechado por FONATUR, como Hotel en el desarrollo de las actividades de fomento al turismo, en particular para incorporarlo al Centro Integralmente Sustentable de Tulum;

X. Que en el artículo 115 fracción IV, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en su segundo párrafo, se redacta: "Las leyes federales no limitarán la facultad de los Estados para establecer las contribuciones a que se refieren los incisos a) y c), ni concederán exenciones en relación con las mismas. Las leyes estatales no establecerán exenciones o subsidios en favor de persona o institución alguna respecto de dichas contribuciones. Sólo estarán exentos los bienes de dominio público de la Federación, de las entidades federativas o los Municipios, salvo que tales bienes sean utilizados por entidades paraestatales o por particulares, bajo cualquier título, para fines administrativos o propósitos distintos a los de su objeto público"; concuerda la esencia del precepto, con el contenido del artículo 153 fracción IV de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo. De las disposiciones en comento, se desprende a *contrario sensu*, que es posible realizar la exención de contribuciones a favor de institución, cuando se trate de bienes utilizados para propósitos de su objeto público; en ese sentido el bien inmueble identificado con la con clave catastral 902005000006001, es compatible con el objeto social;

XI. Se estima que de exentarse del pago del Impuesto Predial, así como sus posibles recargos, de acuerdo a lo establecido en la cláusula que antecede, se contribuiría a su vez, al proyecto Prioritario Integral "Tren Maya", que se estima como un instrumento estratégico para el desarrollo de la inversión turística de México, y por tanto de Quintana Roo, al pasar por los Estados de Chiapas, Tabasco, Campeche, Yucatán, y nuestro Estado Quintana Roo. Es por tanto, que se propone a este Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tulum, Quintana Roo, acceder a su solicitud, y por tanto exentar de dicho impuesto y de los recargos de los años 2022, y 2023, a FONATUR Tren Maya S.A. de C.V., respecto al predio identificado con la clave catastral 902005000006001, siempre que se continúe con el uso, destino y finalidad de su objeto, esto es el proyecto Prioritario Integral "Tren Maya".

Por lo anteriormente expuesto, los integrantes del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tulum, Quintana Roo, emiten el presente:

**Acuerdo**

**Primero.** Se exenta a FONATUR Tren Maya S.A. de C.V., del Impuesto Predial respecto al predio identificado con la clave catastral 902005000006001, previsto en la Ley de Hacienda del Municipio de Tulum, del Estado de Quintana Roo, así como de los recargos de los años 2022, y 2023, siempre que se continúe con el uso, destino y finalidad de su objeto, esto es el proyecto Prioritario Integral "Tren Maya".



**Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tulum,  
Quintana Roo.**



**Segundo.** Se designa al C. Vicente Francisco Aldape Moncada, en su calidad de Tesorero Municipal, para que en el ámbito de sus facultades, gire los oficios a autoridades concurrentes en la materia, y así hacer del conocimiento el contenido del presente Acuerdo.

Así lo mandan, dictan y firman los integrantes del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tulum, Quintana Roo. Cúmplase.

**C. Diego Castañón Trejo.**  
Presidente Municipal de Tulum, Quintana Roo.

**C. María Teresa Arana Sánchez.**  
Síndico Municipal.

**C. David Manances Tah Balam.**  
Primer Regidor.

**C. Martín Dzib Chimal.**  
Tercer Regidor.

**C. Fany Adriana Gallegos Sánchez.**  
Cuarta Regidora.

**C. Carlos Adolfo Coral Basulto.**  
Quinto Regidor.

**C. Paulina Yadira Málpica Yáñez.**  
Sexta Regidora.

Doy Fe.

**Ing. Jorge Alberto Portilla Mánica.**  
Secretario General del Honorable Ayuntamiento  
del Municipio de Tulum, Quintana Roo.

Las presentes firmas corresponden al Acuerdo por el cual se exenta el pago del Impuesto Predial y recargos de los años 2022, y 2023, a la Empresa de Participación Estatal Mayoritaria, "FONATUR TREN MAYA S.A. DE C.V.", aprobado en la Cuadragésima Primera Sesión Ordinaria del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tulum, Quintana Roo, de fecha 25 de mayo de 2023.