



PERIÓDICO OFICIAL



DEL ESTADO DE QUINTANA ROO

LAS LEYES Y DEMÁS DISPOSICIONES OBLIGAN POR EL SOLO HECHO DE PUBLICARSE EN ESTE PERIÓDICO

Chetumal, Q. Roo a 04 de diciembre de 2024

Tomo III

Número 240 extraordinario 1

Décima Época

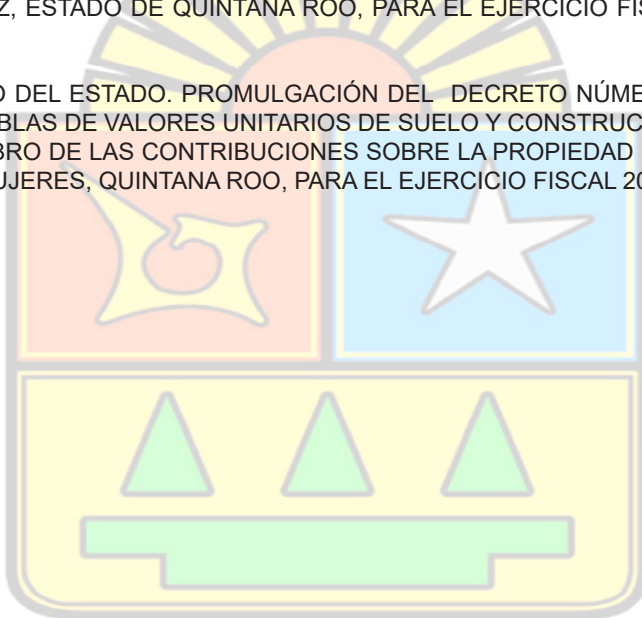
REGISTRADO COMO ARTÍCULO DE SEGUNDA CLASE EN LA OFICINA LOCAL DE CORREOS

EDICION DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO

ÍNDICE

PODER EJECUTIVO DEL ESTADO. PROMULGACIÓN DEL DECRETO NÚMERO: 050 POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN, QUE SERVIRÁ DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LOS BIENES INMUEBLES EN EL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025.-----PÁGINA.-2

PODER EJECUTIVO DEL ESTADO. PROMULGACIÓN DEL DECRETO NÚMERO: 051 POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN, QUE SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA, EN EL MUNICIPIO DE ISLA MUJERES, QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025. .-----PÁGINA.-64





DECRETO NÚMERO: 050

POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN, QUE SERVIRÁ DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LOS BIENES INMUEBLES EN EL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025.

LA HONORABLE XVIII LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO,

DECRETA:

ÚNICO. Se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, que servirá de base para el cobro de las contribuciones sobre los bienes inmuebles en el Municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo, para el Ejercicio Fiscal 2025, para quedar como sigue:

TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN, QUE SERVIRÁ DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LOS BIENES INMUEBLES EN EL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025.

ÍNDICE

1. DEFINICIÓN DE CONCEPTOS 1

2. CÁLCULO DEL VALOR CATASTRAL. 2

2.1.CÁLCULO DE VALOR DEL TERRENO. 2

 2.1.1.TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO 2025 2

 2.1.2.EFICIENCIA DEL USO DE SUELO..... 2

 2.1.3.UTILIZACIÓN O CARACTERÍSTICA DE SUELO ESPECIAL. 2

 2.1.4.RESERVAS TERRITORIALES 2

 2.1.5.COEFICIENTE PARA PREDIOS EN TRANSICIÓN..... 2



2.2.CÁLCULO DEL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

2.2.1.TIPO DE INMUEBLE.....

2.2.2.CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES.....

2.2.3.CALIDAD Y CONSERVACIÓN.....

2.2.4.TABLA DE VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCIÓN

2.2.5.TIPOS DE CONSTRUCCIÓN.....

2.2.6.ANTIGÜEDAD DEL INMUEBLE.....

3. ANEXOS

☐ DEFINICIÓN DE CONCEPTOS

Para los efectos de la presente Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción y en complemento a los conceptos enunciados en la Ley de Catastro de Quintana Roo y el Reglamento de los Servicios Catastrales del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo; se entenderá por:

CONCEPTO	DEFINICIÓN
CENTRO DE POBLACIÓN	Áreas constituidas por las zonas urbanizadas y las que se reserven a su expansión. El límite del centro de población lo define el Programa de Desarrollo Urbano vigente del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo.
RESERVAS TERRITORIALES	Las áreas dentro de un centro de población, susceptibles a transitar al modelo de desarrollo urbano para el crecimiento de los asentamientos humanos. Las cuales se identifican y clasifican en el Programa de Desarrollo Urbano vigente del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo.
ZONA URBANA	Aquella que está comprendida dentro del límite urbano, destinada principalmente a fines urbanos, determinada por el Programa de Desarrollo Urbano vigente del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo.



CONCEPTO	DEFINICIÓN
ZONA RÚSTICA	Las zonas o áreas del territorio que están fuera del límite urbano, determinado por el Programa de Desarrollo Urbano vigente del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo.
PREDIO O U.P.E.	Es un terreno o inmueble, cuyos linderos formen un perímetro cerrado; así como las unidades de propiedad exclusiva, constituidas bajo el régimen de propiedad de condominio; que cuenta con derecho de propiedad y clave catastral.
PREDIO URBANO	Son los comprendidos dentro del límite de la zona urbana.
PREDIO RÚSTICO	Son los que se encuentran fuera de los límites del centro de población.
PREDIO O U.P.E. EN TRANSICIÓN	Es el predio o U.P.E. que se encuentra dentro del centro de población, pero no cuenta formalmente con disponibilidad de prestación de los servicios públicos e infraestructura urbana, necesarios para lograr las condiciones del uso que tenga determinado en el Programa de Desarrollo Urbano vigente.
CATEGORÍA	Es la relación del predio o U.P.E. con el entorno de ubicación, los predios se clasifican como urbano o rústico.
UTILIZACIÓN DEL PREDIO O U.P.E.	Es el aprovechamiento que desarrolla el predio o U.P.E.
PREDIO O U.P.E. EN FUNCIONAMIENTO	Es el predio o U.P.E. que tiene una construcción fija o mejoras mínimas, con la finalidad de hacerlo funcional y aprovechable de acuerdo con su utilización o uso determinado en el Programa de Desarrollo Urbano.
PREDIO O U.P.E. EN CONSTRUCCIÓN	Es el predio o U.P.E. que cuenta con construcción fija o mejoras a su estado natural, pero no es suficiente para hacer aprovechable o funcional el predio o U.P.E. en relación con su utilización o uso determinado en el Programa de Desarrollo Urbano.
PREDIO O U.P.E. BALDÍO	Es el predio o U.P.E. urbano o rústico que no tiene construcción fija o mejoras, por lo cual no tiene un funcionamiento o aprovechamiento por el uso de la tierra, en relación con el uso determinado en el Programa de Desarrollo Urbano vigente.
FACTORES DE MÉRITO	Son los elementos o características que ajustan el valor catastral de un predio o U.P.E. premiando o incrementándolo.
FACTORES DE DEMÉRITO	Son los elementos o características que ajustan el valor catastral de un predio o U.P.E. disminuyéndolo.



CONCEPTO	DEFINICIÓN
PREDIO O U.P.E. CON MANGLAR	Es el predio o U.P.E. que dentro de su superficie cuenta con el ecosistema denominado manglar, determinado por dictamen ambiental realizado por Perito Ambiental con registro vigente en el Estado.
PREDIO O U.P.E. CON SASCABERA	Es el predio o U.P.E. que dentro de su superficie cuenta con una cantera o pozo denominado sascabera para la extracción de tierra blanca caliza, material denominado "sascab"; cuya explotación se encuentra en producción y con permiso vigente de la Secretaría de Ecología y Medio Ambiente del Estado.
PREDIO O U.P.E. PARA CAMPO DE GOLF	Predio o U.P.E. en régimen de propiedad en condominio, con utilización de campo de golf, con todos los elementos establecidos para ser calificado como campo de golf.
PREDIO O U.P.E. CON PRODUCCIÓN AGRÍCOLA	Es el predio o U.P.E. que dentro de su superficie cuenta con área destinada y utilizada para la producción intensiva de cultivos agrícolas.
PREDIO O U.P.E. CON CENOTE	Es el predio o U.P.E. que dentro de su superficie cuenta con cenote, fractura u otro tipo de accidente geográfico que afecte el subsuelo.

□ CÁLCULO DEL VALOR CATASTRAL.

El Valor Catastral es la suma del valor del terreno más el valor de la construcción, que fija la Autoridad Catastral Municipal, atendiendo a las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones vigente; expresado como:

$$VC = VT + Vco$$

En donde:

VC = Valor Catastral

VT = Valor del Terreno

VCo = Valor de la Construcción



En el caso de las Unidades de Propiedad Exclusiva (U.P.E.), constituidas bajo el Régimen de Propiedad en Condominio, la superficie de terreno estará compuesta por la superficie de la U.P.E. de terreno más el indiviso que le corresponda del área común de terreno expresada en metros cuadrados, y la superficie de construcción estará compuesta por la superficie de la unidad de propiedad exclusiva de construcción más el indiviso que le corresponda del área común de construcción expresada en metros cuadrados.

□ CÁLCULO DE VALOR DEL TERRENO.

Basado en estos principios el cálculo del Valor de Terreno, equivale al producto de la superficie expresada en metros cuadrados por el Valor Base del Terreno, por la Eficiencia de Uso del Suelo, en combinación con los factores de méritos y deméritos aplicables, en relación con las partes correspondientes e integrantes del predio o U.P.E., con base a la información y elementos técnicos registrados en el Padrón Catastral; expresándose como:

$$VT = \sum(m^2Ti * Vbti * Eusi)$$

Donde:

i = Índice para cada tipo de superficie ($i = 1, 2, \dots, n$)

VT = Valor del Terreno

m^2Ti = Superficie de tipo i del Terreno en Metros Cuadrados

$Vbti$ = Valor Base del Terreno que le corresponde al predio o U.P.E. de acuerdo a Tabla de Valor de suelo

$Eusi$ = Eficiencia de uso del suelo de tipo i



□ TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO 2025

ID	LOCALIDAD	ZONA	SUPER MANZANA	MANZANA INICIAL	MANZANA FINAL	LOTE INICIAL	LOTE FINAL	VALOR \$/m²
601.1. CIUDAD DE CANCÚN								
1	601	1	062	1	999	1	999	968.12
2	601	1	063	1	999	1	999	968.12
3	601	1	064	1	999	1	999	1,053.79
4	601	1	065	1	999	1	999	726.00
5	601	1	066	1	999	1	999	726.00
6	601	1	067	1	999	1	999	830.00
7	601	1	068	1	999	1	999	830.00
8	601	1	069	1	999	1	999	830.00
9	601	1	070	1	999	1	999	830.00
10	601	1	071	1	999	1	999	726.00
11	601	1	072	1	999	1	999	726.00
12	601	1	073	1	999	1	999	726.00
13	601	1	074	1	999	1	999	830.00
14	601	1	075	1	999	1	999	830.00
15	601	1	076	1	999	1	999	830.00
16	601	1	077	1	999	1	999	726.00
17	601	1	078	1	999	1	999	674.00
18	601	1	079	1	999	1	999	674.00
19	601	1	082	1	999	1	999	62.00
20	601	1	083	1	999	1	999	674.00
21	601	1	084	1	999	1	999	1,971.00
22	601	1	085	1	999	1	999	726.00



ID	LOCALIDAD	ZONA	SUPER MANZANA	MANZANA INICIAL	MANZANA FINAL	LOTE INICIAL	LOTE FINAL	VALOR \$/m ²
23	601	1	086	1	999	1	999	3,345.20
24	601	1	089	1	999	1	999	830.00
25	601	1	090	1	999	1	999	830.00
601.2. ZONA CENTRO								
26	601	2	001	1	999	1	999	2,039.00
27	601	2	002	1	999	1	999	2,039.00
28	601	2	003	1	999	1	999	4,000.00
29	601	2	004	1	999	1	999	2,021.46
30	601	2	005	1	999	1	999	4,000.00
31	601	2	006	1	999	1	999	2,179.00
32	601	2	007	1	999	1	999	4,425.20
33	601	2	008	1	999	1	999	3,805.56
34	601	2	009	1	999	1	999	3,805.56
35	601	2	010	1	999	1	999	3,805.56
36	601	2	011	1	999	1	999	3,402.00
37	601	2	012	1	999	1	999	3,402.00
38	601	2	013	1	999	1	999	3,402.00
39	601	2	014	1	999	1	999	3,402.00
40	601	2	015	1	999	1	999	2,096.48
41	601	2	016	1	999	1	999	3,402.00
42	601	2	017	1	999	1	999	2,655.56
43	601	2	018	1	999	1	999	2,061.60
44	601	2	019	1	999	1	999	3,630.39
45	601	2	020	1	999	1	999	1,663.66
46	601	2	021	1	999	1	999	1,971.88



ID	LOCALIDAD	ZONA	SUPER MANZANA	MANZANA INICIAL	MANZANA FINAL	LOTE INICIAL	LOTE FINAL	VALOR \$/m²
47	601	2	022	1	999	1	999	4,000.00
48	601	2	023	1	999	1	999	2,039.00
49	601	2	024	1	999	1	999	1,365.25
50	601	2	025	1	999	1	999	1,365.25
51	601	2	026	1	999	1	999	1,365.25
52	601	2	027	1	999	1	999	1,365.25
53	601	2	028	1	999	1	999	2,360.33
54	601	2	029	1	999	1	999	1,513.29
55	601	2	030	1	999	1	999	1,513.29
56	601	2	031	1	999	1	999	1,297.00
57	601	2	032	1	999	1	999	1,390.91
58	601	2	033	1	999	1	999	1,297.00
59	601	2	034	1	999	1	999	1,297.00
60	601	2	035	1	999	1	999	2,244.19
61	601	2	036	1	999	1	999	2,801.45
62	601	2	037	1	999	1	999	1,453.00
63	601	2	038	1	999	1	999	1,401.00
64	601	2	039	1	999	1	999	1,454.64
65	601	2	040	1	999	1	999	1,445.20
66	601	2	041	1	999	1	999	1,259.49
67	601	2	042	1	999	1	999	1,938.63
68	601	2	043	1	999	1	999	1,428.08
69	601	2	044	1	999	1	999	1,349.00
70	601	2	045	1	999	1	999	1,349.00
71	601	2	046	1	999	1	999	1,472.21



ID	LOCALIDAD	ZONA	SUPER MANZANA	MANZANA INICIAL	MANZANA FINAL	LOTE INICIAL	LOTE FINAL	VALOR \$/m²
72	601	2	047	1	999	1	999	1,349.00
73	601	2	048	1	999	1	999	1,349.00
74	601	2	049	1	999	1	999	3,223.79
75	601	2	050	1	999	1	999	1,393.73
76	601	2	051	1	999	1	999	1,197.45
77	601	2	052	1	999	1	999	1,038.00
78	601	2	053	1	999	1	999	934.00
79	601	2	054	1	999	1	999	1,038.00
80	601	2	055	1	999	1	999	1,297.00
81	601	2	056	1	999	1	999	1,297.00
82	601	2	057	1	999	1	999	1,328.12
83	601	2	02A	1	999	1	999	2,039.00
84	601	2	04A	1	999	1	999	5,082.09
85	601	2	04B	1	999	1	999	5,082.09
86	601	2	15A	1	999	1	999	3,400.00
601.3. ZONA HOTELERA								
87	601	3	00A	1	999	1	999	7,000.00
88	601	3	00B	1	999	1	999	7,000.00
89	601	3	00C	1	999	1	999	7,000.00
90	601	3	00D	1	999	1	999	7,000.00
91	601	3	00E	1	999	1	999	2,698.00
92	601	3	00F	1	999	1	999	2,075.00
601.4. SOLIDARIDAD								
93	601	4	095	1	999	1	999	726.00
94	601	4	096	1	999	1	999	726.00



ID	LOCALIDAD	ZONA	SUPER MANZANA	MANZANA INICIAL	MANZANA FINAL	LOTE INICIAL	LOTE FINAL	VALOR \$/m²
95	601	4	097	1	999	1	999	1,141.00
96	601	4	098	1	999	1	999	830.00
97	601	4	099	1	999	1	999	830.00
98	601	4	100	1	999	1	999	623.00
99	601	4	101	1	999	1	999	623.00
100	601	4	102	1	999	1	999	623.00
101	601	4	103	1	999	1	999	623.00
601.5. NUEVOS HORIZONTES								
102	601	5	058	1	999	1	999	934.00
103	601	5	059	1	999	1	999	1,053.47
104	601	5	060	1	999	1	999	968.12
105	601	5	061	1	999	1	999	968.12
106	601	5	091	1	999	1	999	986.00
107	601	5	092	1	999	1	999	986.00
108	601	5	093	1	999	1	999	986.00
109	601	5	094	1	999	1	999	986.00
601.6. FRANJA EJIDAL NORTE								
110	601	6	200	1	999	1	999	726.00
111	601	6	201	1	999	1	999	726.00
112	601	6	202	1	999	1	999	726.00
113	601	6	203	1	999	1	999	259.00
114	601	6	204	1	999	1	999	259.00
115	601	6	205	1	999	1	999	259.00
116	601	6	206	1	999	1	999	259.00
117	601	6	207	1	999	1	999	800.00



ID	LOCALIDAD	ZONA	SUPER MANZANA	MANZANA INICIAL	MANZANA FINAL	LOTE INICIAL	LOTE FINAL	VALOR \$/m²
118	601	6	208	1	999	1	999	726.00
119	601	6	209	1	999	1	999	726.00
120	601	6	210	1	999	1	999	726.00
121	601	6	211	1	999	1	999	726.00
122	601	6	212	1	999	1	999	726.00
123	601	6	213	1	999	1	999	726.00
124	601	6	214	1	999	1	999	726.00
125	601	6	215	1	999	1	999	726.00
126	601	6	216	1	999	1	999	726.00
127	601	6	217	1	999	1	999	726.00
128	601	6	218	1	999	1	999	726.00
129	601	6	219	1	999	1	999	674.00
130	601	6	220	1	999	1	999	674.00
131	601	6	221	1	999	1	999	674.00
132	601	6	222	1	999	1	999	726.00
133	601	6	223	1	999	1	999	726.00
134	601	6	224	1	999	1	999	726.00
135	601	6	225	1	999	1	999	571.00
136	601	6	226	1	999	1	999	571.00
137	601	6	227	1	999	1	999	571.00
138	601	6	228	1	999	1	999	571.00
139	601	6	229	1	999	1	999	571.00
140	601	6	230	1	999	1	999	571.00
141	601	6	231	1	999	1	999	571.00
142	601	6	232	1	999	1	999	571.00



ID	LOCALIDAD	ZONA	SUPER MANZANA	MANZANA INICIAL	MANZANA FINAL	LOTE INICIAL	LOTE FINAL	VALOR \$/m²
143	601	6	233	1	999	1	999	571.00
144	601	6	234	1	999	1	999	571.00
145	601	6	235	1	999	1	999	571.00
146	601	6	236	1	999	1	999	571.00
147	601	6	237	1	999	1	999	571.00
148	601	6	238	1	999	1	999	571.00
149	601	6	239	1	999	1	999	571.00
150	601	6	240	1	999	1	999	571.00
151	601	6	241	1	999	1	999	519.00
152	601	6	242	1	999	1	999	519.00
153	601	6	243	1	999	1	999	519.00
154	601	6	244	1	999	1	999	519.00
155	601	6	245	1	999	1	999	436.00
156	601	6	246	1	999	1	999	145.00
157	601	6	247	1	999	1	999	726.00
158	601	6	248	1	999	1	999	726.00
159	601	6	249	1	999	1	999	363.00
160	601	6	250	1	999	1	999	363.00
161	601	6	251	1	999	1	999	363.00
162	601	6	252	1	999	1	999	726.00
163	601	6	253	1	999	1	999	500.00
164	601	6	254	1	999	1	999	363.00
165	601	6	255	1	999	1	999	363.00
166	601	6	256	1	999	1	999	125.00
167	601	6	257	1	999	1	999	125.00



ID	LOCALIDAD	ZONA	SUPER MANZANA	MANZANA INICIAL	MANZANA FINAL	LOTE INICIAL	LOTE FINAL	VALOR \$/m²
168	601	6	258	1	999	1	999	125.00
169	601	6	259	1	999	1	999	726.00
170	601	6	260	1	1	1	226	726.00
171	601	6	260	1	1	227	227	290.00
172	601	6	260	1	1	228	999	726.00
173	601	6	260	2	119	1	999	726.00
174	601	6	260	120	139	1	999	290.00
175	601	6	260	140	999	1	999	726.00
176	601	6	261	1	999	1	999	125.00
177	601	6	262	1	999	1	999	125.00
178	601	6	263	1	999	1	999	125.00
179	601	6	264	1	999	1	999	125.00
180	601	6	265	1	999	1	999	49.59
181	601	6	266	1	999	1	999	49.59
182	601	6	267	1	999	1	999	120.00
183	601	6	268	1	999	1	999	125.00
184	601	6	269	1	999	1	999	125.00
185	601	6	270	1	999	1	999	80.00
186	601	6	271	1	999	1	999	49.59
601.7. FRANJA EJIDAL SUR								
187	601	7	500	1	999	1	999	986.00
188	601	7	501	1	999	1	999	986.00
189	601	7	502	1	999	1	999	1,005.63
190	601	7	503	1	999	1	999	1,373.86
191	601	7	504	1	999	1	999	986.00



ID	LOCALIDAD	ZONA	SUPER MANZANA	MANZANA INICIAL	MANZANA FINAL	LOTE INICIAL	LOTE FINAL	VALOR \$/m²
192	601	7	505	1	999	1	999	986.00
193	601	7	506	1	999	1	999	1,414.39
194	601	7	507	1	999	1	999	986.00
195	601	7	508	1	999	1	999	934.00
196	601	7	509	1	999	1	999	934.00
197	601	7	510	1	999	1	999	898.52
198	601	7	511	1	999	1	999	1,049.90
199	601	7	512	1	999	1	999	991.07
200	601	7	513	1	999	1	999	986.00
201	601	7	514	1	999	1	999	1,099.00
202	601	7	515	1	999	1	999	1,099.00
203	601	7	516	1	999	1	999	922.35
204	601	7	517	1	999	1	999	986.00
205	601	7	518	1	999	1	999	1,099.00
206	601	7	519	1	999	1	999	1,099.00
207	601	7	520	1	999	1	999	986.00
208	601	7	521	1	999	1	999	986.00
209	601	7	522	1	999	1	999	1,099.00
210	601	7	523	1	999	1	999	1,455.67
211	601	7	524	1	999	1	999	1,245.00
212	601	7	525	1	999	1	999	1,339.23
213	601	7	526	1	999	1	999	1,367.64
214	601	7	527	1	999	1	999	1,245.00
215	601	7	528	1	999	1	999	1,266.82
216	601	7	529	1	999	1	999	1,245.00



ID	LOCALIDAD	ZONA	SUPER MANZANA	MANZANA INICIAL	MANZANA FINAL	LOTE INICIAL	LOTE FINAL	VALOR \$/m²
217	601	7	530	1	999	1	999	1,038.00
218	601	7	531	1	999	1	999	1,038.00
601.8. COLOSIO Y BONFIL								
219	601	8	295	1	999	1	999	500.00
220	601	8	296	1	999	1	999	500.00
221	601	8	297	1	999	1	999	500.00
222	601	8	298	1	999	1	999	311.00
223	601	8	299	1	999	1	999	345.26
224	601	8	300	1	999	1	999	467.00
225	601	8	301	1	999	1	999	646.87
226	601	8	302	1	999	1	999	259.00
227	601	8	303	1	999	1	999	259.00
228	601	8	305	1	999	1	999	467.00
229	601	8	306	1	999	1	999	582.08
230	601	8	307	1	999	1	999	695.68
231	601	8	308	1	999	1	999	610.45
232	601	8	309	1	999	1	999	1,384.89
233	601	8	310	1	999	1	999	1,872.03
234	601	8	311	1	999	1	999	957.83
235	601	8	312	1	999	1	999	723.67
236	601	8	313	1	999	1	999	653.56
237	601	8	314	1	999	1	999	700.00
238	601	8	315	1	999	1	999	700.00
239	601	8	316	1	999	1	999	1,076.77
240	601	8	317	1	999	1	999	1,177.86



ID	LOCALIDAD	ZONA	SUPER MANZANA	MANZANA INICIAL	MANZANA FINAL	LOTE INICIAL	LOTE FINAL	VALOR \$/m²
241	601	8	318	1	999	1	999	548.89
242	601	8	319	1	999	1	999	477.00
243	601	8	320	1	999	1	999	571.00
244	601	8	321	1	999	1	999	995.10
245	601	8	322	1	999	1	999	800.00
246	601	8	323	1	999	1	999	904.30
247	601	8	324	1	999	1	999	862.15
248	601	8	325	1	999	1	999	955.57
249	601	8	326	1	999	1	999	477.00
250	601	8	327	1	999	1	999	477.00
251	601	8	328	1	999	1	999	477.00
252	601	8	329	1	999	1	999	580.00
253	601	8	330	1	999	1	999	2,065.94
254	601	8	331	1	999	1	999	750.00
255	601	8	332	1	999	1	999	477.00
256	601	8	333	1	999	1	999	477.00
257	601	8	334	1	999	1	999	450.00
258	601	8	335	1	999	1	999	450.00
259	601	8	336	1	999	1	999	760.64
260	601	8	337	1	999	1	999	400.00
261	601	8	338	1	999	1	999	450.00
262	601	8	339	1	999	1	999	450.00
263	601	8	340	1	999	1	999	450.00
264	601	8	341	1	999	1	999	450.00
265	601	8	342	1	999	1	999	450.00



ID	LOCALIDAD	ZONA	SUPER MANZANA	MANZANA INICIAL	MANZANA FINAL	LOTE INICIAL	LOTE FINAL	VALOR \$/m²
266	601	8	343	1	999	1	999	450.00
267	601	8	344	1	999	1	999	450.00
268	601	8	345	1	999	1	999	450.00
269	601	8	346	1	999	1	999	450.00
270	601	8	347	1	999	1	999	450.00
271	601	8	532	1	999	1	999	778.00
272	601	8	533	1	999	1	999	778.00
273	601	8	534	1	999	1	999	778.00
274	601	8	535	1	999	1	999	778.00
275	601	8	536	1	999	1	999	778.00
276	601	8	537	1	999	1	999	778.00
277	601	8	538	1	999	1	999	778.00
278	601	8	539	1	999	1	999	156.00
601.9. CARRETERA CANCÚN, MÉRIDA								
279	601	9	104	1	999	1	999	380.00
280	601	9	105	1	999	1	999	571.00
281	601	9	106	1	999	1	999	93.00
282	601	9	107	1	999	1	999	674.00
283	601	9	108	1	999	1	999	208.00
284	601	9	109	1	999	1	999	208.00
285	601	9	110	1	999	1	999	208.00
286	601	9	111	1	999	1	999	208.00
287	601	9	112	1	999	1	999	125.00
288	601	9	113	1	999	1	999	125.00
289	601	9	114	1	999	1	999	125.00



ID	LOCALIDAD	ZONA	SUPER MANZANA	MANZANA INICIAL	MANZANA FINAL	LOTE INICIAL	LOTE FINAL	VALOR \$/m²
290	601	9	115	1	999	1	999	208.00
291	601	9	117	1	999	1	999	125.00
292	601	9	118	1	999	1	999	125.00
293	601	9	129	1	999	1	999	83.00
294	601	9	130	1	999	1	999	99.00
295	601	9	131	1	999	1	999	125.00
296	601	9	134	1	999	1	999	52.00
297	601	9	140	1	999	1	999	104.00
298	601	9	142	1	999	1	999	125.00
299	601	9	143	1	999	1	999	26.00
300	601	9	144	1	999	1	999	26.00
301	601	9	145	1	999	1	999	26.00
302	601	9	146	1	999	1	999	26.00
303	601	9	147	1	999	1	999	26.00
304	601	9	148	1	999	1	999	5.00
305	601	9	157	1	999	1	999	5.00
306	601	9	160	1	999	1	999	5.00
307	601	9	163	1	999	1	999	5.00
308	601	9	164	1	999	1	999	5.00
602.1. EX PUERTO MORELOS								
309	602	1	031	1	999	1	999	250.00
310	602	1	034	1	999	1	999	125.00
311	602	1	035	1	999	1	999	125.00
312	602	1	036	1	999	1	999	150.00
313	602	1	037	1	999	1	999	150.00



ID	LOCALIDAD	ZONA	SUPER MANZANA	MANZANA INICIAL	MANZANA FINAL	LOTE INICIAL	LOTE FINAL	VALOR \$/m²
314	602	1	038	1	999	1	999	125.00
315	602	1	039	1	999	1	999	150.00
316	602	1	040	1	999	1	999	150.00
317	602	1	041	1	999	1	999	150.00
318	602	1	042	1	999	1	999	360.00
319	602	1	043	1	999	1	999	125.00
320	602	1	044	1	999	1	999	125.00
321	602	1	045	1	999	1	999	150.00
322	602	1	046	1	999	1	999	150.00
323	602	1	047	1	999	1	999	100.00
324	602	1	048	1	999	1	999	100.00
325	602	1	049	1	999	1	999	100.00
326	602	1	050	1	999	1	999	100.00
327	602	1	051	1	999	1	999	100.00
328	602	1	052	1	999	1	999	100.00
329	602	1	053	1	999	1	999	13.00
330	602	1	054	1	999	1	999	13.00
331	602	1	055	1	999	1	999	13.00
332	602	1	056	1	999	1	999	13.00
333	602	1	057	1	1	1	999	75
334	602	1	057	2	12	1	999	750
335	602	1	057	13	999	1	999	32
336	602	1	058	1	999	1	999	13.00
337	602	1	059	1	999	1	999	13.00
338	602	1	060	1	999	1	999	13.00



ID	LOCALIDAD	ZONA	SUPER MANZANA	MANZANA INICIAL	MANZANA FINAL	LOTE INICIAL	LOTE FINAL	VALOR \$/m²
339	602	1	061	1	999	1	999	13.00
340	602	1	062	1	999	1	999	13.00
341	602	1	063	1	999	1	999	4.00
342	602	1	064	1	999	1	999	13.00
343	602	1	065	1	999	1	999	13.00
344	602	1	300	1	999	1	999	467.00
603.1 CARRETERA VALLARTA – PUERTO MORELOS								
345	603	1	001	1	999	1	999	100.00
346	603	1	002	1	999	1	999	50.00
347	603	1	003	1	999	1	999	50.00
348	603	1	004	1	999	1	999	50.00
349	603	1	005	1	999	1	999	50.00
350	603	1	026	1	999	1	999	15.00
351	603	1	051	1	999	1	999	50.00
352	603	1	052	1	999	1	999	25.00
353	603	1	066	1	999	1	999	30.00
354	603	1	071	1	999	1	999	8.00
355	603	1	104	1	999	1	999	15.00
604.1 CARRETERA CANCÚN - MÉRIDA								
356	604	1	003	1	999	1	999	150.00
357	604	1	018	1	999	1	999	150.00
358	604	1	021	1	999	1	999	150.00
359	604	1	029	1	999	1	999	150.00
360	604	1	030	1	999	1	999	150.00
605.1 LIBRAMIENTO CANCÚN								



ID	LOCALIDAD	ZONA	SUPER MANZANA	MANZANA INICIAL	MANZANA FINAL	LOTE INICIAL	LOTE FINAL	VALOR \$/m²
361	605	1	081	1	999	1	999	18.33
362	605	1	082	1	999	1	999	18.33
363	605	1	085	1	999	1	999	18.33
364	605	1	100	1	999	1	999	300.00

□ EFICIENCIA DEL USO DE SUELO

La Eficiencia de Uso del Suelo se calcula multiplicando los factores de Ubicación y Condición de Utilización del Suelo:

$$Eus = CUB * CUt * CPt$$

Donde:

Eus = Eficiencia del Uso de Suelo

CUB = Coeficiente de Ubicación

CUt = Coeficiente de Condición de Utilización del Suelo.

CPt = Coeficiente de Predios en Transición.

COEFICIENTE DE UBICACIÓN. Es el coeficiente de ajuste de acuerdo a la localización del predio o U.P.E. respecto a su ubicación física, ya sea si colinda con Zona Federal Marítimo Terrestre, con Vialidades o Avenidas Principales, Secundarias o Terciarias.

POR UBICACIÓN	COEFICIENTE
FRENTE A ZONA FEDERAL MARÍTIMO TERRESTRE.	1.15
AVENIDA PRINCIPAL	1.05
AVENIDA SECUNDARIA O TERCIARIA	1.00



COEFICIENTE DE CONDICIÓN DE UTILIZACIÓN DEL SUELO: Es el coeficiente de afectación de acuerdo a la relación de su uso de suelo y condición en relación a si el predio o U.P.E. es habitacional o comercial.

CONDICIÓN DE UTILIZACIÓN DEL SUELO	COEFICIENTE
HABITACIONAL	0.50
COMERCIAL	1.12

☐ **UTILIZACIÓN O CARACTERÍSTICA DE SUELO ESPECIAL.**

PREDIO O U.P.E. PARA CAMPO DE GOLF	VALOR APLICABLE
PREDIO O U.P.E. EN ZONA HOTELERA	\$600.00 m2
PREDIO O U.P.E. FUERA DE LA ZONA HOTELERA	\$360.00 m2

Exclusivamente para la superficie de un predio o U.P.E. que tenga manglar, sascabera, producción agrícola o cenote, se aplicará los siguientes valores o factores; por lo que la superficie restante del predio o U.P.E. será sujeta a los valores correspondientes de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo.



UTILIZACIÓN O CARACTERÍSTICA DE SUELO ESPECIAL	VALOR O FACTOR APLICABLE
PREDIO O U.P.E. CON MANGLAR	\$2.00 m2
PREDIO O U.P.E. CON SASCABERA	\$410.00 m2
PREDIO O U.P.E. CON PRODUCCIÓN AGRÍCOLA	Factor 0.80 (Aplicado al valor del Terreno)
PREDIO O U.P.E. CON CENOTE	Factor de 0.20 (Aplicado al valor del Terreno)

RESERVAS TERRITORIALES

Para el caso de las reservas territoriales para desarrollos habitacionales en el Municipio de Benito Juárez, se utilizará un factor de demérito dependiendo de la amplitud de la misma, conforme a la siguiente tabla:

SUPERFICIE DE PREDIO o U.P.E. PARA DESARROLLOS HABITACIONALES	PORCENTAJE DEL VALOR DE TABLAS DE SUELO
ENTRE 50,000 Y 100,000.99 M²	90%
ENTRE 100,001 Y 200,000.99 M²	85%
ENTRE 200,001 Y 400,000.99 M²	80%
ENTRE 400,001 Y 600,000.99 M²	70%
MÁS DE 600,001 M²	60%

Para el caso de las reservas territoriales destinadas a la prestación de servicios turísticos u hoteleros o bien, desarrollos del tipo condominal de alto nivel, de acuerdo con la normatividad vigente, se utilizará un factor de demérito dependiendo de la amplitud de la misma, conforme a la siguiente tabla:



SUPERFICIE DE PREDIO o U.P.E. PARA SERVICIOS TURÍSTICOS	PORCENTAJE DEL VALOR DE TABLAS DE SUELO
ENTRE 10,000 Y 20,000.99 M²	90%
ENTRE 20,001 Y 40,000.99 M²	85%
ENTRE 40,001 Y 60,000.99 M²	80%
ENTRE 60,001 Y 80,000.99 M²	75%
MÁS DE 80,001 M²	70%

☐ **COEFICIENTE PARA PREDIOS EN TRANSICIÓN**

NUMERAL	PREDIO O U.P.E. EN TRANSICIÓN	FACTOR
1	PREDIO EN ZONA URBANA QUE NO CUENTA CON: A) CALLES URBANIZADAS; B) INFRAESTRUCTURA DE ENERGÍA ELÉCTRICA QUE POSIBILITE LA OBTENCIÓN DE UN CONTRATO DE SERVICIOS; C) SERVICIO DE AGUA POTABLE Y D) SERVICIO DE ALCANTARILLADO.	0.30
2	PREDIO SIN TRES DE LOS SERVICIOS MENCIONADOS EN EL NUMERAL 1	0.40
3	PREDIO SIN DOS DE LOS SERVICIOS MENCIONADOS EN EL NUMERAL 1	0.50

☐ **CÁLCULO DEL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN**

Los valores de construcción son definidos con sustento en el valor físico o valor directo.

Para el cálculo del Valor de la construcción se determinarán los usos de la construcción en relación al catálogo de usos mencionados en esta Tabla, de la misma manera se determinará la Condición y Características de la Construcción para cada unidad, lo cual regenerará su valor parcial de construcción.



Esto se caracteriza de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$VCo = \sum_d^E \left| m^2 Co \right| \times \int_{\text{Calidad y conservación}}^{\text{Características estructurales}} (Vbt) \times (Tco) \Big|_{TCn}$$

En donde:

VCo = Valor de construcción

| TCn = Tipo de Construcción.

m²Co = Metros Cuadrados de Construcción

(Vbt) = Valor Base de la construcción de acuerdo a su conservación y Características Estructurales de la Construcción.

TCo = Coeficiente de Antigüedad del Inmueble

El valor de la construcción se calculará definiendo las áreas de construcción, siendo aquellas a las que se les ha efectuado algún tipo de inversión para la habilitación de terrenos con fines de uso.

Se considerarán tantas unidades uniformes de construcción como sean identificadas en el predio o U.P.E. de estudio.



□ TIPO DE INMUEBLE

CLAVE	CLASIFICACIÓN	DEFINICIÓN DEL TIPO DE INMUEBLE
TABLA - 01	Vivienda Habitación Unifamiliar	Es aquella edificación que permite el adecuado uso como vivienda de una sola familia.
TABLA - 02	Vivienda Habitación Multifamiliar hasta 4 niveles	Es aquella edificación que permite el adecuado uso como vivienda de más de una familia en el mismo predio o U.P.E. con densidad baja.
TABLA - 02.1	Vivienda Habitación Multifamiliar de 5 a 9 niveles	Es aquella edificación que permite el uso como vivienda de más de una familia en el mismo predio o U.P.E. con densidad media.
TABLA - 02.2	Vivienda Habitación Multifamiliar de 10 a 14 niveles	Es aquella edificación que permite el uso como vivienda de más de una familia en el mismo predio o U.P.E. con densidad alta, pero con características de alta calidad.
TABLA - 02.3	Vivienda Habitación Multifamiliar mayor a 15 niveles	Es aquella edificación que permite el uso como vivienda de más de una familia en el mismo predio o U.P.E. con densidad alta, pero con características de muy alta calidad.
TABLA - 03	Centros de Hospedaje, Albergues, Posadas, Moteles, Hoteles y Condominios de tipo Hotelero hasta de 4 niveles	Es aquella edificación que permite el uso itinerante y en arrendamiento, como vivienda temporal de personas en habitaciones independientes.
TABLA - 03.1	Hoteles y Condominios de tipo Hotelero de más de 4 niveles	Es aquella edificación que permite el uso itinerante y en arrendamiento, como vivienda temporal de personas en habitaciones independientes con altos estándares de calidad.
TABLA - 04	Oficinas	Es aquella edificación que permite el adecuado uso para el desempeño del trabajo, en servicios, administrativos y profesionales.
TABLA - 05	Bancos e Instituciones Financieras	Es aquella edificación que permite el adecuado uso para el desempeño del trabajo del servicio bancario, bursátil y/o financiero.



CLAVE	CLASIFICACIÓN	DEFINICIÓN DEL TIPO DE INMUEBLE
TABLA - 06	Comercios	Es aquella edificación que permite el uso para compra y venta de productos o servicios.
TABLA – 07	Centros Comerciales	Es aquella edificación en la que se ubica un comercio, para compra y venta de productos o servicios.
Tabla - 08	Bodega Comercial	Es aquella edificación en la que se ubica un comercio para compra y venta de productos o servicios en condiciones de almacenamiento.
Tabla – 08.1	Bodega Habitacional	Es aquella construcción que está ubicada dentro del mismo predio o U.P.E. que la unidad habitacional y que sirve para almacenar distintos bienes.
TABLA - 09	Fondas, Comedores Públicos, Restaurantes.	Es aquella edificación en la que se venden productos alimenticios preparados para su consumo en sus instalaciones.
TABLA - 10	Bares, Cantinas, Discotecas, Salones para Eventos.	Es aquella edificación en la que se venden productos alimenticios y bebidas alcohólicas para su consumo en sus mismas instalaciones, con fines recreativos y/o culturales o de usos y costumbres sociales.
TABLA - 11	Industrial	Es aquella edificación en la que se fabrican, procesan o almacenan productos, objetos y materiales para elaboración, transformación y maquila y/o venta al mayoreo.
TABLA - 12	Clínicas, Dispensarios y Consultorios Médicos	Es aquella edificación en la que se realiza la atención de la salud en instalaciones elementales y de consulta.
TABLA - 13	Hospitales	Es aquella edificación en la que se realiza la atención de la salud en instalaciones acondicionadas especialmente y permiten la pernocta y atención medica prolongada.
TABLA - 14	Salones de Usos Múltiples	Son Edificaciones de diversos tipos, que pueden utilizar para usos específicos o distintos, según la necesidad o los requerimientos.



CLAVE	CLASIFICACIÓN	DEFINICIÓN DEL TIPO DE INMUEBLE
TABLA - 15	Escuelas	Es aquella edificación o espacio, destinada para la realización de la enseñanza y la educación y eventos relativos. Guarderías, preescolares, primaria, secundarias. Preparatorias y universidades, bibliotecas y casas de cultura.
TABLA - 16	Parques y Jardines	Es aquel espacio, destinada para la contemplación, recreación o esparcimiento, que incluye como objetivos la promoción de aéreas verdes que puede brindar beneficios ambientales.
TABLA - 17	Estacionamientos sin techo	Lugar o recinto reservado para estacionar vehículos en un predio o U.P.E. el cuál se encuentra al aire libre, incluyendo las zonas de parque de maniobra de carga-descarga y sumarse las áreas de circulación de aquellos inmuebles que no tengan un régimen de propiedad y condominio
TABLA – 17.1	Estacionamiento con techo	Lugar o recinto reservado para estacionar vehículos en un predio o U.P.E. el cual cuenta con una cubierta que lo protege del sol y/o lluvia, incluyendo las zonas de parque de maniobra de carga-descarga y sumarse las áreas de circulación de aquellos inmuebles que no tengan un régimen de propiedad y condominio.
TABLA - 18	Edificios de estacionamientos	Lugar o recinto reservado para estacionar vehículos en un predio o U.P.E., incluyendo las zonas de parque de maniobra de carga y descarga.
TABLA - 19	Alberca	También denominada piscina, es un tipo de construcción, bien excavada en tierra, realizada con fábrica de ladrillo, tapial o mampostería, en forma de estanque para almacenar agua. Estas pueden ser techadas o sin techar.
TABLA - 20	Gimnasio Escolar	Es la instalación dedicada a la práctica de deportes en espacios construidos para esa función en una institución educativa.
TABLA - 21	Gradas para Canchas Deportivas	Son instalaciones que permiten la observación de eventos deportivos de cualquier índole y que fueron construidas para ese fin.



CLAVE	CLASIFICACIÓN	DEFINICIÓN DEL TIPO DE INMUEBLE
TABLA - 22	Canchas de Fútbol y Béisbol	Son instalaciones dedicadas a la práctica de esos deportes en espacios construidos para esa función.
TABLA - 23	Otras Canchas Deportivas	Instalaciones que permiten el desarrollo de diversas prácticas deportivas de manera específica o indistinta.
TABLA - 24	Canchas de Tenis	Instalaciones que permiten la práctica de ese deporte, construidas y equipadas para ese fin.

❑ **CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES**

CALIDAD	CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES
A: MÍNIMA	Elementos estructurales mínimos y de muy bajo costo; sin elementos de cimentación, sin refuerzos verticales ni horizontales y con claros cortos no mayores a 2.50 mts, su ejecución se llevo a cabo con poco o ningún control. tiene instalaciones elementales de: electricidad, agua potable y en general aparentes; no existe control para el despojo de desechos; sin acabados y los complementos de herrería, cancelería, etc., son sencillos e improvisados.
B: ECONÓMICA	Elementos estructurales básicos; con cimentación, muros de carga con refuerzos horizontales y verticales; por lo general tiene claros cortos de 2.50 mts a 4.00 mts, de longitud, su ejecución se llevo a cabo con poco control; instalaciones de servicios básicas. acabados sencillos y de bajo costo y los complementos de herrería, cancelería y carpintería, etc. son de tipo económico.
C: MEDIA O REGULAR	Elementos estructurales adecuados, cimentación y elementos estructurales de carga con calculo diversificado y claros medios hasta de 6.00 mts, y su ejecución se llevo con un regular control. instalaciones con todos los servicios: eléctricas, hidrosanitarias, aguas jabonosas y pluviales, gas, teléfono, tv. etc. por lo general ocultas. acabados de calidad media con complementos de herrería, cancelería y carpintería de calidad media-estandarizada y materiales de categoría mediana.



CALIDAD	CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES
D: BUENA	Elementos estructurales de buena calidad, cimentación diversificada y con variedad de elementos estructurales de apoyos aislados y/o corridos; hasta para 4 niveles, con claros hasta 10 mts, su ejecución se llevo con un buen control; instalaciones con todos los servicios: eléctricos, hidrosanitarias, aguas jabonosas y pluviales, gas, tv. teléfono, casi todas ocultas. tiene ocasionalmente instalaciones especiales como: aire acondicionado, calefacción, vapor, equipo hidroneumático, alarma contra robo o instalación trifásica de energía eléctrica. los acabados son de buena calidad en los muros, pisos, plafones, techumbres, patios exteriores, jardinería, alberca, canchas deportivas, luz indirecta etc. y la mayor parte de los complementos de herrería, cancelería y carpintería son hechos sobre diseño especial y de buena calidad.
E: MUY BUENA	Elementos estructurales de muy buena calidad y de alto costo, con cimentación diversificada y con variedad de elementos de apoyos aislados y/o corridos para mas de 4 niveles y grandes claros mayores a 10 mts, su ejecución se llevo con un buen control; cuenta con todos los servicios y las instalaciones son ocultas y diversificadas como: eléctricas, hidrosanitarias, aguas jabonosas, pluviales y negras, cuenta con plantas de tratamiento y/o reciclaje de aguas, gas, conducción de vapor, calderas, equipos hidroneumáticos, etc. cuenta además con instalaciones especiales como: aire acondicionado, calefacción, alarma contra robo, instalación eléctrica trifásica, pararrayos, tv. satélite, cable, alberca, canchas deportivas, etc. los acabados son de alta calidad en muros, pisos, plafones, techumbres, patios exteriores, jardinería, etc.; y todos los demás complementos de acabados en general son hechos sobre diseño especial y de muy buena calidad.

□ CALIDAD Y CONSERVACIÓN

CALIDAD	CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN
1.- MUY MALA	Inmuebles sin ninguna conservación; aspecto deplorable; funcionamiento incómodo para su uso. ha sido afectado por el deterioro físico debido al uso, la rotura, la humedad, la sequedad o por causas mecánicas. aunado a los cambios químicos en la composición de los materiales debido a las fuerzas de la naturaleza. se caracteriza porque el costo de reparación de las fallas es muy aproximado a los costos de reposición.



2 MALA	Inmuebles con estado de conservación elemental, mal aspecto, funcionamiento incómodo para su uso. conlleva a cierto deterioro físico debido al mal uso, la rotura, la humedad, la sequedad o por causas mecánicas, con ciertos cambios químicos en la composición de los materiales debido a las fuerzas de la naturaleza, se caracteriza porque el costo de reparación de las fallas es alto.
3 NORMAL	Inmuebles de conservación aparentemente con cierta periodicidad, que permite el funcionamiento normal y le da un aspecto decoroso, el deterioro físico de los elementos de la construcción es normal, siendo una característica que los de conservación y mantenimiento son bajos.
4 ALTA	Inmuebles en permanente conservación, la calidad de los acabados es la estándar o algo superior y el estado de conservación se identifica por llevarse a cabo periódicamente.
5 MUY ALTA	Inmuebles de conservación permanente, que permite un funcionamiento óptimo y le da un aspecto de nuevo. la calidad de los acabados es la más alta en cuanto a su resistencia, durabilidad y de bajo mantenimiento, aunque su estado de conservación se lleva a cabo bajo programas de mantenimiento.

□ **TABLA DE VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCIÓN**

En la tabla de valores unitarios por metro cuadrado de construcción se entiende por TIPO el valor numérico de cada variable definido en cada característica.

Por CLASIFICACIÓN se entiende la relación entre las Características Estructurales de la Construcción y las Características de Calidad y Conservación de la Construcción, expresados por el número del tipo de característica, de acuerdo a las tablas donde se definen, siendo por tanto las siguientes acepciones:



CLASIFICACIÓN POR TIPO DE VALOR

CLASIFICACIÓN	CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES DE LA CONSTRUCCIÓN	CALIDAD Y CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN
A.1	Mínima	Muy Mala
A.2	Mínima	Mala
A.3	Mínima	Normal
A.4	Mínima	Alta
A.5	Mínima	Muy Alta
B.1	Económica	Muy Mala
B.2	Económica	Mala
B.3	Económica	Normal
B.4	Económica	Alta
B.5	Económica	Muy Alta
C.1	Media o Regular	Muy Mala
C.2	Media o Regular	Mala
C.3	Media o Regular	Normal
C.4	Media o Regular	Alta
C.5	Media o Regular	Muy Alta
D.1	Buena	Muy Mala
D.2	Buena	Mala
D.3	Buena	Normal
D.4	Buena	Alta
D.5	Buena	Muy Alta



CLASIFICACIÓN	CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES DE LA CONSTRUCCIÓN	CALIDAD Y CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN
E.1	Muy Buena	Muy Mala
E.2	Muy Buena	Mala
E.3	Muy Buena	Normal
E.4	Muy Buena	Alta
E.5	Muy Buena	Muy Alta

□ TIPOS DE CONSTRUCCIÓN

Las diversas edificaciones por su uso o finalidad se agrupan en los siguientes tipos de construcción y se clasifican en las siguientes tablas:

1 VIVIENDA HABITACIÓN UNIFAMILIAR

CLASE POR SUS CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CALIDAD Y CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN (\$/M2).				
	1	2	3	4	5
	MUY MALA	MALA	NORMAL	ALTA	MUY ALTA
A MÍNIMA	516	647	809	890	979
B ECONÓMICA	1,260	1,510	1,760	2,009	2,258
C MEDIA O REGULAR	2,580	2,641	2,702	2,765	2,826
D BUENA	3,901	3,982	4,063	4,146	4,228
E MUY BUENA	4,447	4,681	4,928	5,174	5,433



2 VIVIENDA HABITACIÓN MULTIFAMILIAR HASTA 4 NIVELES

CLASE POR SUS CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CALIDAD Y CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN (\$/M2)				
	1	2	3	4	5
	MUY MALA	MALA	NORMAL	ALTA	MUY ALTA
B ECONOMICA	1,399	1,554	1,726	1,900	2,089
C MEDIA O REGULAR	2,322	2,489	2,656	2,822	2,989
D BUENA	2,636	2,775	2,921	3,067	3,220
E MUY BUENA	2,900	3,053	3,213	3,374	3,543

2.1 VIVIENDA HABITACIÓN MULTIFAMILIAR DE 5 A 9 NIVELES

CLASE POR SUS CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CALIDAD Y CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN (\$/M2)				
	1	2	3	4	5
	MUY MALA	MALA	NORMAL	ALTA	MUY ALTA
D BUENA	3,334	3,510	3,694	3,879	4,073
E MUY BUENA	3,667	3,861	4,063	4,267	4,481

2.2. VIVIENDA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR DE 10 A 14 NIVELES

CLASE POR SUS CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CALIDAD Y CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN (\$/M2)				
	1	2	3	4	5
	MUY MALA	MALA	NORMAL	ALTA	MUY ALTA
D BUENA	3,666	4,166	4,666	5,166	5,666



E MUY BUENA	5,552	5,849	6,146	6,442	6,739
-------------	-------	-------	-------	-------	-------

2.3 VIVIENDA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR MAYOR DE 15 NIVELES

CLASE POR SUS CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CALIDAD Y CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN (\$/M2)				
	1	2	3	4	5
	MUY MALA	MALA	NORMAL	ALTA	MUY ALTA
E MUY BUENA	6,066	6,263	6,459	6,656	6,852

3. CENTROS DE HOSPEDAJE, ALBERGUES, POSADAS, MOTELES, HOTELES Y CONDOMINIOS DE TIPON HOTELERO HASTA DE 4 NIVELES.

CLASE POR SUS CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CALIDAD Y CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN (EN \$/M2)				
	1	2	3	4	5
	MUY MALA	MALA	NORMAL	ALTA	MUY ALTA
B ECONÓMICA	1,500	1,580	1,846	2,032	2,235
C MEDIA O REGULAR	3,001	3,159	3,326	3,658	4,024
D BUENA	3,334	3,510	3,695	4,065	4,480
E MUY BUENA	3,705	3,763	4,106	4,516	4,725



3.1 HOTELES Y CONDOMINIOS DE TIPO HOTELERO DE MÁS DE 4 NIVELES

CLASE POR SUS CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CALIDAD Y CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN (EN \$/M2)				
	1	2	3	4	5
	MUY MALA	MALA	NORMAL	ALTA	MUY ALTA
D BUENA	5,206	5,480	5,768	6,864	6,893
E MUY BUENA	5,899	6,209	6,536	7,189	8,019

4 OFICINAS

CLASE POR SUS CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CALIDAD Y CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN (\$/M2)				
	1	2	3	4	5
	MUY MALA	MALA	NORMAL	ALTA	MUY ALTA
A MÍNIMA	1,276	1,344	1,414	1,485	1,559
B ECONÓMICA	1,418	1,493	1,571	1,650	1,733
C MEDIA O REGULAR	1,826	2,222	2,619	3,015	3,411
D BUENA	2,301	2,850	3,399	3,948	4,497
E MUY BUENA	2,890	3,051	4,250	5,448	6,646



5. BANCOS E INSTITUCIONES FINANCIERAS

CLASE POR SUS CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CALIDAD Y CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN (\$/M2)				
	1	2	3	4	5
	MUY MALA	MALA	NORMAL	ALTA	MUY ALTA
D BUENA	3,034	3,193	3,362	3,698	4,067
E MUY BUENA	3,337	3,513	3,698	4,067	4,474

6. COMERCIOS

CLASE POR SUS CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CALIDAD Y CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN (\$/M2)				
	1	2	3	4	5
	MUY MALA	MALA	NORMAL	ALTA	MUY ALTA
B ECONÓMICA	2,107	2,218	2,334	2,451	2,574
C MEDIA O REGULAR	2,341	2,464	2,594	2,723	2,859
D BUENA	2,575	2,710	2,853	2,996	3,146
E MUY BUENA	2,832	2,982	3,138	3,295	3,460



7. CENTROS COMERCIALES

CLASE POR SUS CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CALIDAD Y CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN (\$/M2)				
	1	2	3	4	5
	MUY MALA	MALA	NORMAL	ALTA	MUY ALTA
B ECONÓMICA	2,162	2,275	2,395	2,515	2,640
C MEDIA O REGULAR	2,882	3,034	3,193	3,353	3,521
D BUENA	3,843	4,045	4,258	4,471	4,695
E MUY BUENA	5,123	5,393	5,677	5,961	6,259

8. BODEGA COMERCIAL O HABITACIONAL

CLASE POR SUS CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CALIDAD Y CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN (\$/M2)				
	1	2	3	4	5
	MUY MALA	MALA	NORMAL	ALTA	MUY ALTA
B ECONÓMICA	2,652	2,791	2,938	3,084	3,239
C MEDIA O REGULAR	2,947	3,101	3,264	3,428	3,599
D BUENA	3,273	3,446	3,627	3,809	3,999



9. FONDAS, COMEDORES PÚBLICOS, RESTAURANTES

CLASE POR SUS CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CALIDAD Y CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN (\$/M2)				
	1	2	3	4	5
	MUY MALA	MALA	NORMAL	ALTA	MUY ALTA
B ECONÓMICA	1,473	1,551	1,633	1,715	1,800
C MEDIA O REGULAR	2,948	3,103	3,266	3,430	3,601
D BUENA	3,242	3,413	3,593	3,772	3,961
E MUY BUENA	3,567	3,755	3,952	4,150	4,358

10. BARES, CANTINAS, DISCOTECAS, SALONES PARA EVENTOS

CLASE POR SUS CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CALIDAD Y CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN (\$/M2)				
	1	2	3	4	5
	MUY MALA	MALA	NORMAL	ALTA	MUY ALTA
B ECONÓMICA	1,473	1,551	1,633	1,715	1,800
C MEDIA O REGULAR	2,948	3,103	3,266	3,430	3,601
D BUENA	3,242	3,413	3,593	3,772	3,961
E MUY BUENA	3,567	3,755	3,952	4,150	4,358



11. INDUSTRIAL

CLASE POR SUS CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CALIDAD Y CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN (\$/M2)				
	1	2	3	4	5
	MUY MALA	MALA	NORMAL	ALTA	MUY ALTA
A MÍNIMA	1,119	1,179	1,240	1,302	1,367
B ECONÓMICA	1,243	1,309	1,378	1,406	1,434
C MEDIA O REGULAR	1,531	1,612	1,697	1,733	1,768
D BUENA	1,940	2,042	2,150	2,154	2,158

12 CLÍNICAS, DISPENSARIOS Y CONSULTORIOS MÉDICOS

CLASE POR SUS CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CALIDAD Y CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN (\$/M2)				
	1	2	3	4	5
	MUY MALA	MALA	NORMAL	ALTA	MUY ALTA
A MÍNIMA	1,949	2,052	2,160	2,268	2,382
B ECONÓMICA	2,166	2,280	2,400	2,520	2,646
C MEDIA O REGULAR	2,407	2,534	2,666	2,995	3,324
D BUENA	2,648	2,787	2,934	3,080	3,234
E MUY BUENA	2,912	3,066	3,227	3,388	3,558



13. HOSPITALES

CLASE POR SUS CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CALIDAD Y CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN (\$/M2)				
	1	2	3	4	5
	MUY MALA	MALA	NORMAL	ALTA	MUY ALTA
C MEDIA O REGULAR	3,794	3,993	4,204	4,414	4,635
D BUENA	4,215	4,437	4,671	4,808	4,945
E MUY BUENA	4,637	4,880	5,138	5,395	5,665

14. SALONES DE USOS MULTIPLES

CLASE POR SUS CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CALIDAD Y CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN (\$/M2)				
	1	2	3	4	5
	MUY MALA	MALA	NORMAL	ALTA	MUY ALTA
B ECONÓMICA	1,243	1,308	1,377	1,405	1,434
C MEDIA O REGULAR	1,531	1,611	1,696	1,732	1,766
D BUENA	2,010	2,115	2,226	2,337	2,455
E MUY BUENA	2,512	2,644	2,783	2,869	2,955



15. ESCUELAS

CLASE POR SUS CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CALIDAD Y CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN (\$/M2)				
	1	2	3	4	5
	MUY MALA	MALA	NORMAL	ALTA	MUY ALTA
A MÍNIMA	1,285	1,353	1,424	1,496	1,571
B ECONÓMICA	1,607	1,692	1,780	1,870	1,963
C MEDIA O REGULAR	2,009	2,114	2,226	2,337	2,455
D BUENA	2,511	2,644	2,783	2,869	2,955
E MUY BUENA	2,762	2,908	3,061	3,214	3,374

16 PARQUES Y JARDINES

CLASE POR SUS CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CALIDAD Y CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN (\$/M2)				
	1	2	3	4	5
	MUY MALA	MALA	NORMAL	ALTA	MUY ALTA
C MEDIA O REGULAR	67	71	75	91	108



17 ESTACIONAMIENTOS SIN TECHO

CLASE POR SUS CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CALIDAD Y CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN (\$/M2)				
	1	2	3	4	5
	MUY MALA	MALA	NORMAL	ALTA	MUY ALTA
B ECONOMICA	262	276	291	301	311

18 EDIFICIOS DE ESTACIONAMIENTO

CLASE POR SUS CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CALIDAD Y CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN (\$/M2)				
	1	2	3	4	5
	MUY MALA	MALA	NORMAL	ALTA	MUY ALTA
C MEDIA O REGULAR	1,042	1,096	1,154	1,179	1,204
D BUENA	1,328	1,398	1,471	1,578	1,685

19. ALBERCAS

CLASE POR SUS CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CALIDAD Y CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN (\$/M2)				
	1	2	3	4	5
	MUY MALA	MALA	NORMAL	ALTA	MUY ALTA
C MEDIA O REGULAR	1,754	1,847	1,944	2,198	2,452



20. GIMNASIO ESCOLAR

CLASE POR SUS CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CALIDAD Y CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN (\$/M2)				
	1	2	3	4	5
	MUY MALA	MALA	NORMAL	ALTA	MUY ALTA
C MEDIA O REGULAR	1,992	2,098	2,208	2,318	2,434

21 GRADAS PARA CANCHAS DEPORTIVAS

CLASE POR SUS CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CALIDAD Y CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN (\$/M2)				
	1	2	3	4	5
	MUY MALA	MALA	NORMAL	ALTA	MUY ALTA
C MEDIA O REGULAR	\$1,498	\$1,498	\$1,660	\$1,743	\$1,830

22. CANCHAS DE FÚTBOL Y BÉISBOL

CLASE POR SUS CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CALIDAD Y CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN (\$/M2)				
	1	2	3	4	5
	MUY MALA	MALA	NORMAL	ALTA	MUY ALTA
C MEDIA O REGULAR	\$29	\$31	\$32	\$34	\$35



23. OTRAS CANCHAS DEPORTIVAS

CLASE POR SUS CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CALIDAD Y CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN (\$/M2)				
	1	2	3	4	5
	MUY MALA	MALA	NORMAL	ALTA	MUY ALTA
C MEDIA O REGULAR	221	233	246	257	271

24. CANCHAS DE TENIS

CLASE POR SUS CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CALIDAD Y CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN (\$/M2)				
	1	2	3	4	5
	MUY MALA	MALA	NORMAL	ALTA	MUY ALTA
C MEDIA O REGULAR	110	116	122	129	135

□ ANTIGÜEDAD DEL INMUEBLE

Se aplicará un demérito por edad de la construcción a razón del 1% por cada año de antigüedad, después de los primeros 5 años y hasta un máximo de 25 años de vida del mismo, de acuerdo a la terminación de obra, previa inspección física de la Dirección de Catastro. Esta aplicación se realizará a petición expresa del propietario, debiendo integrar y cumplir con los requisitos establecidos en el Reglamento de Servicios Catastrales del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo.



3. ANEXOS

PLANO DE DISTRIBUCIÓN DE ZONAS DE VALOR DEL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, QUINTANA ROO.





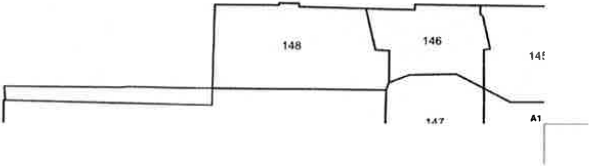
INDICE DE HOJAS

1,1	2,1	3,1	4,1
1,2	2,2	3,2	4,2
1,3	2,3	3,3	4,3



HOJA 1,1

160



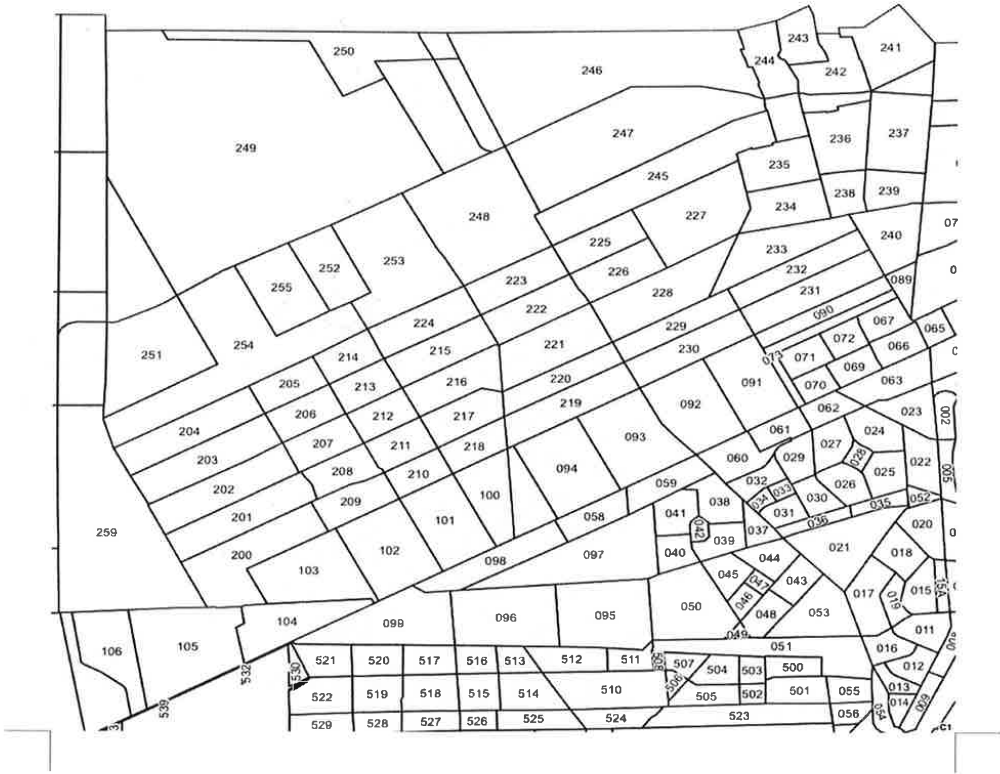


HOJA 2,1

	271	265	264	256
	270	266	263	257
	269	267	262	258
	268	261		260
				260
				109
				107



HOJA 3,1



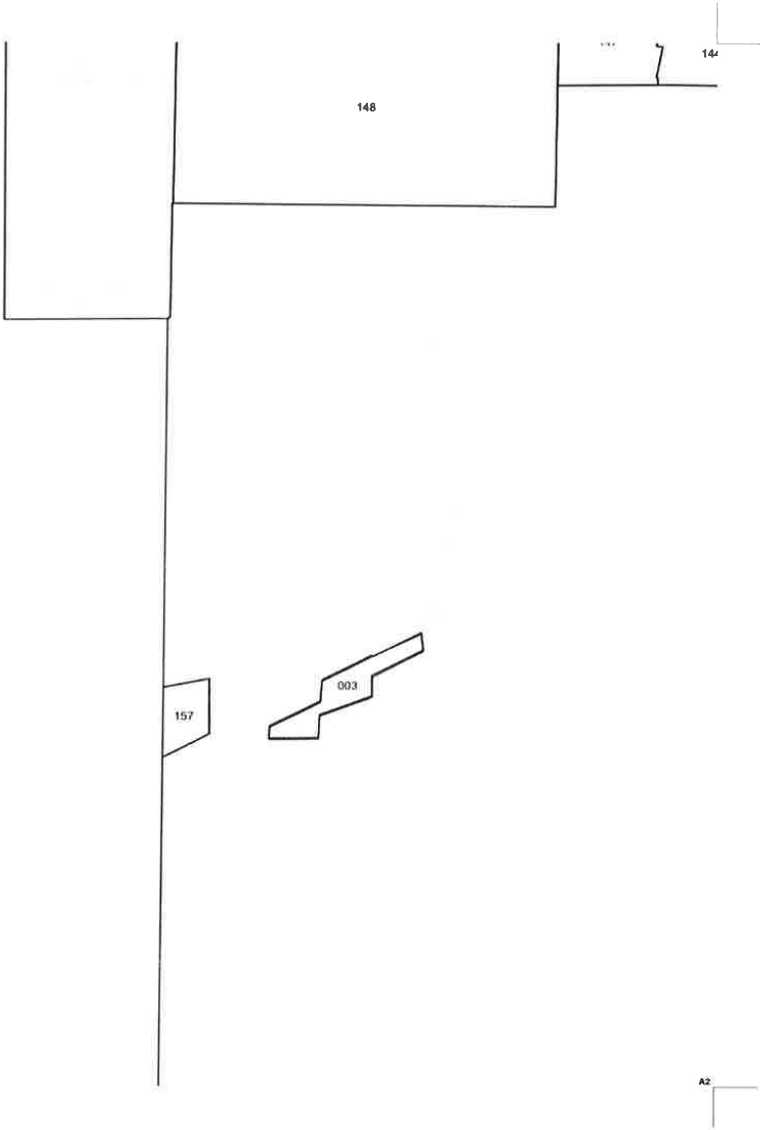


HOJA 4,1



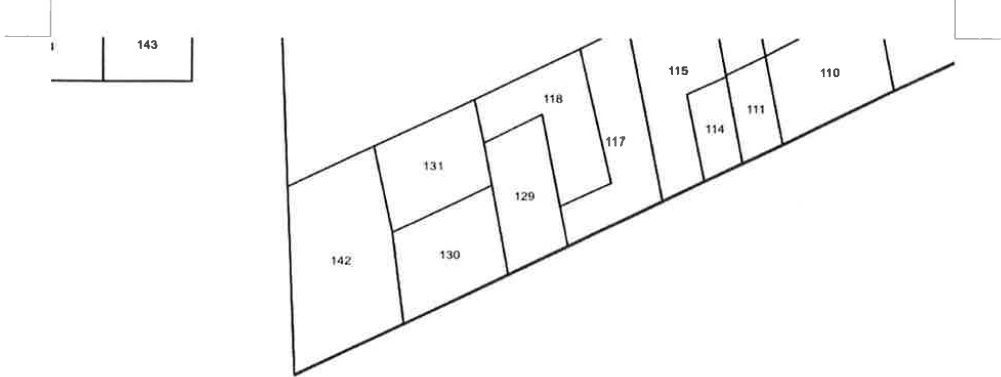


HOJA 1,2

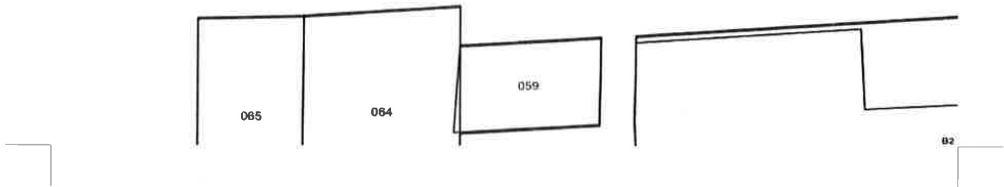
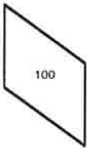




HOJA 2,2

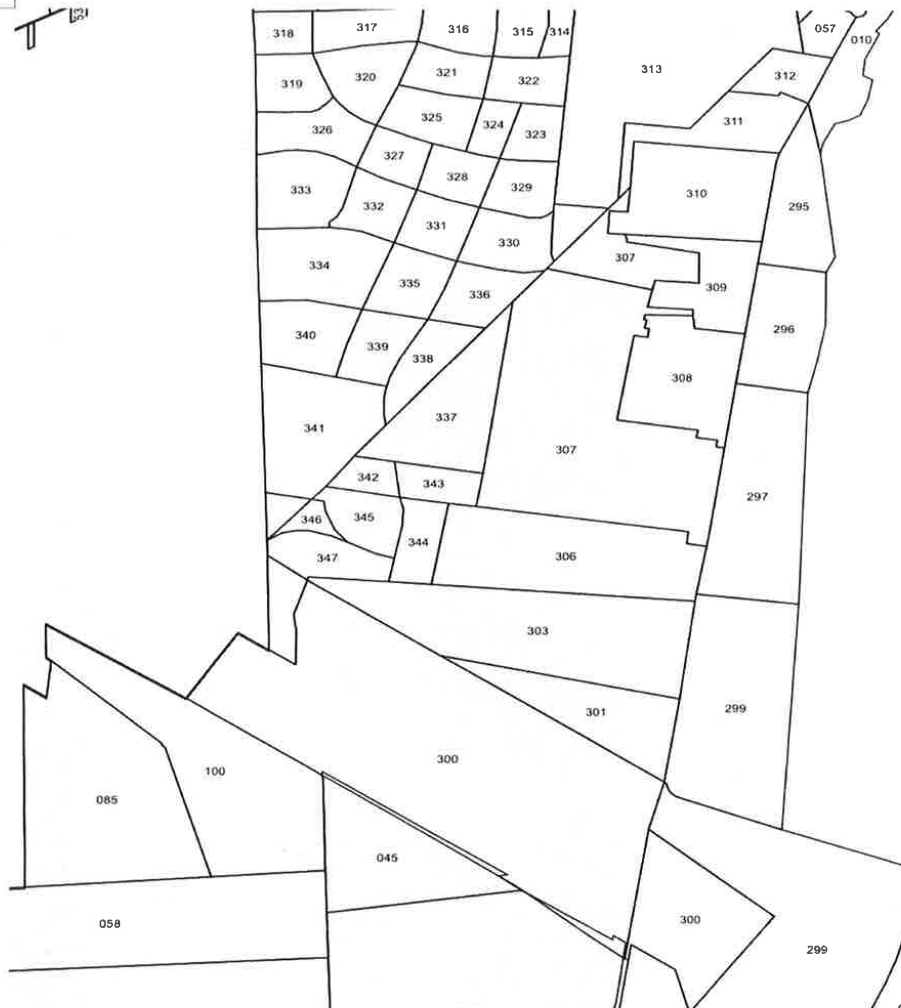


RUSTICO





HOJA 3,2



c2



HOJA 4,2





HOJA 1,3

063

A3



HOJA 2,3

			057
		060	055
		061	054
		062	053



HOJA 3,3





HOJA 4,3



ARTÍCULOS TRANSITORIOS

PRIMERO. El presente Decreto entrará en vigor, al día primero de enero del dos mil veinticinco.

SEGUNDO. Para los efectos del cobro del impuesto predial correspondiente al ejercicio fiscal 2025, se realizara con la aplicación de los valores derivados de los procedimientos de valuación y reevaluación conforme a las tablas objeto del presente Decreto, mismos que deberán estar concluidos a más tardar dentro de los tres días siguientes a la publicación del Decreto que contiene las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones que servirán de base para el cobro de las contribuciones sobre los bienes inmuebles en el Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, para el Ejercicio Fiscal 2025.

TERCERO. Se derogan todas las disposiciones que contravengan al presente Decreto.



DECRETO NÚMERO: 050

POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN, QUE SERVIRÁ DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LOS BIENES INMUEBLES EN EL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025.

SALÓN DE SESIONES DEL HONORABLE PODER LEGISLATIVO, EN LA CIUDAD DE CHETUMAL, CAPITAL DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, A LOS CUATRO DÍAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO.

DIPUTADA PRESIDENTA:

DIPUTADO SECRETARIO:

LIC. LUZ GABRIELA MORA CASTILLO.

RICARDO VELAZCO RODRÍGUEZ.

ESTADO DE QUINTANA ROO
PODER LEGISLATIVO
XLVIII LEGISLATURA CONSTITUCIONAL

En cumplimiento a lo dispuesto por la fracción II del Artículo 91 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo, y para su debida publicación y observancia, promulgo el presente Decreto número 050 en la Residencia Oficial del Poder Ejecutivo del Estado, en la Ciudad de Chetumal, Quintana Roo, a 04 de diciembre de 2024.- Lic. María Elena H. Lezama Espinosa, Gobernadora del Estado.- Rúbrica.- Conforme a los artículos 93 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo, y 11 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Quintana Roo, refrendado por la Secretaria de Gobierno, Lic. María Cristina Torres Gómez.- Rúbrica.



DECRETO NÚMERO: 051

POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN, QUE SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA, EN EL MUNICIPIO DE ISLA MUJERES, QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025.

LA HONORABLE XVIII LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO,

DECRETA:

ÚNICO. Se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, que servirán de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, en el Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo, para el Ejercicio Fiscal 2025, para quedar como sigue:

TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE ISLA MUJERES, QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025.

ÍNDICE

1.	DEFINICION DE CONCEPTOS
2.	CALCULO DEL VALOR CATASTRAL
2.1	CALCULO DEL VALOR DEL TERRENO
2.1.1.	TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO
2.1.2.	COEFICIENTES DE MERITO Y DEMERITO.
2.1.2.1	FACTOR DE URBANIZACION
2.1.2.2	FACTOR DE ZONA
2.1.2.3.	FACTOR DE UBICACIÓN
2.1.2.4.	FACTOR DE FRENTE
2.1.2.5.	FACTOR DE FORMA
2.1.3.	UTILIZACION O CARACTERISTICA DE SUELO ESPECIAL
2.1.4.	RESERVAS TERRITORIALES
2.2.	CALCULO DEL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN.
2.2.1.	TIPOS DE CONSTRUCCIONES APLICABLES
2.2.2.	ESTADOS DE CONSERVACIÓN.
2.2.3.	CARACTERISTICAS ESTRUCTURALES.
2.2.4.	TABLA DE VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCIÓN.
2.2.5.	MERITOS Y DEMERITOS DE LA CONSTRUCCIÓN.
2.2.5.1.	COEFICIENTES POR TIPO DE CONSTRUCCION.



- 2.2.5.2. DEMERITO POR EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN.
- 3. ANEXO CARTOGRAFICO
- 3.1. MAPA DE ZONAS HOMOGENEAS DE VALOR DE REGION INSULAR
- 3.2. MAPA DE ZONAS HOMOGENEAS DE VALOR EN CHACMUCHUCH
- 3.3. MAPA DE ZONAS HOMOGENEAS DE VALOR DE REGION CONTINENTAL.

1. DEFINICIÓN DE CONCEPTOS

CENTRO DE POBLACIÓN. - Áreas constituidas por las zonas urbanizadas y las que se reserven a su expansión. El límite del centro de población lo define el Programa de Desarrollo Urbano vigente del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo.

RESERVAS TERRITORIALES.- Las áreas dentro de un centro de población, susceptibles a transitar al modelo de desarrollo urbano para el crecimiento de los asentamientos humanos. Las cuales se identifican y clasifican en el Programa de Desarrollo Urbano vigente del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo.

ZONA URBANA.- Aquella que está comprendida dentro del límite urbano, destinada principalmente a fines urbanos, determinada por el Programa de Desarrollo Urbano vigente del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo.

ZONA RÚSTICA.- Las zonas o áreas del territorio que están fuera del límite urbano, determinado por el Programa de Desarrollo Urbano vigente del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo.



PREDIO O U.P.E.- Es un terreno o inmueble, cuyos linderos formen un perímetro cerrado; así como las unidades de propiedad exclusiva, constituidas bajo el régimen de propiedad de condominio; que cuenta con derecho de propiedad y clave catastral.

PREDIO URBANO.- Son los comprendidos dentro del límite de la zona urbana.

PREDIO RÚSTICO.- Son los que se encuentran fuera de los límites del centro de población.

PREDIO EN CONSTRUCCIÓN.- Es el predio que cuenta con construcción fija o mejoras a su estado natural, pero no es suficiente para hacer aprovechable o funcional el predio en relación con su utilización o uso determinado en el Programa de Desarrollo Urbano.

PREDIO BALDÍO.- Es el predio urbano o rústico que no tiene construcción fija o mejoras o que, teniéndolas, estas se encuentran en estado ruinoso, abandonadas o en condiciones no habitables, o tenga únicamente bardas perimetrales, por lo cual no tiene un funcionamiento o aprovechamiento por el uso de la tierra, en relación con el uso determinado en el Programa de Desarrollo Urbano vigente; así como los predios que contengan construcciones cuyo valor catastral represente menos del diez por ciento del valor catastral del terreno, sin incluir bardas perimetrales.

FACTORES DE MÉRITO.- Son los elementos o características que ajustan el valor catastral de un predio premiando o incrementándolo.

FACTORES DE DEMERITO.- Son los elementos o características que ajustan el valor catastral de un predio disminuyéndolo.



PREDIO O U.P.E. CON MANGLAR.- Es el predio o U.P.E. que dentro de su superficie cuenta con el ecosistema denominado manglar, determinado por dictamen ambiental realizado por Perito Ambiental con registro vigente en el Estado.

PREDIO O U.P.E. CON SASCABERA.- Es el predio o U.P.E. que dentro de su superficie cuenta con una cantera o pozo denominado sascabera para la extracción de tierra blanca caliza, material denominado “sascab”; cuya explotación se encuentra en producción y con permiso vigente de la Secretaría de Ecología y Medio Ambiente del Estado.

PREDIO O U.P.E. CON PRODUCCIÓN AGRÍCOLA.- Es el predio o U.P.E. que dentro de su superficie cuenta con área destinada y utilizada para la producción intensiva de cultivos agrícolas.

PREDIO O U.P.E. CON CENOTE.- Es el predio o U.P.E. que dentro de su superficie cuenta con cenote, fractura u otro tipo de accidente geográfico que afecte el subsuelo.

VIALIDADES PRIMARIAS.- Las destinadas a conducir el tránsito de las calles locales hacia otras zonas del fraccionamiento o conjunto o de la ciudad, hacia los nodos de movilidad y, preferentemente, hacia los accesos principales de los nuevos desarrollos.

VIALIDADES SECUNDARIAS.- Las destinadas principalmente a dar acceso a los lotes del fraccionamiento y a conjuntos urbanos que no sean atendidos por una vialidad primaria.



VIALIDADES TRANQUILIZADAS.- Las destinadas principalmente a dar acceso a los lotes del Fraccionamiento y a conjuntos urbanos que no sean atendidos por una vialidad primaria.

Lo anterior sin menoscabo de los conceptos y definiciones que se preveen en la Ley de Catastro del Estado, y la Ley de Acciones Urbanísticas del Estado de Quintana Roo, las cuales complementarán los establecidos en el presente.

2. CÁLCULO DEL VALOR CATASTRAL

El Valor Catastral es la suma del valor del terreno más el valor de la construcción, que fija la Autoridad Catastral Municipal, atendiendo a las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones vigente; expresado como:

$$VC = VT + VCo$$

En donde:

VC = Valor Catastral

VT = Valor del Terreno

VCo = Valor de la Construcción



En el caso de las Unidades de Propiedad Exclusiva (U.P.E.), constituidas bajo el Régimen de Propiedad en Condominio, la superficie de terreno estará compuesta por la superficie de la U.P.E. de terreno más el indiviso que le corresponda del área común de terreno expresada en metros cuadrados, y la superficie de construcción estará compuesta por la superficie de la unidad de propiedad exclusiva de construcción más el indiviso que le corresponda del área común de construcción expresada en metros cuadrados.

2.1. CÁLCULO DEL VALOR DEL TERRENO

Basado en estos principios el cálculo del Valor de Terreno, equivale al producto de la superficie expresada en metros cuadrados por el Valor Base del Terreno, aplicando los factores de méritos y deméritos aplicables, en relación con las partes correspondientes e integrantes del predio, con base a la información y elementos técnicos registrados en el Padrón Catastral; expresándose como:

$$VT = m2T * Vbt * FUr b * FZo * FUb * FFr * FFo * Fse$$

Donde:

VT = Valor del Terreno en pesos mexicanos.

m2T= Superficie del terreno.

Vbt = Valor Base del Terreno que le corresponde al predio o U.P.E. de acuerdo a Tabla de Valor de Suelo, expresado en pesos mexicanos.

FUrb = Factor de urbanización.

FZo = Factor de zona.

FUb = Factor de ubicación.



FFr = Factor de frente.
FFo= Factor de forma
Fse= Factor de sueño especial; cuando aplique

2.1.1. TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO

Para determinar el valor catastral de suelo a los predios del Municipio de Isla Mujeres, se empleará la delimitación de zonas de valor representados en los Mapas de Zonas Homogéneas de Valor del Municipio de Isla Mujeres los cuales forman parte inseparable del presente documento en el apartado 3. Anexo Cartográfico y misma información se describe en las tablas siguientes:

ZONA DE VALOR	DESCRIPCIÓN	VALOR x M²
REGION INSULAR, ISLA MUJERES		
001	PREDIOS UBICADOS EN LA ZONA 1, DE ISLA MUJERES	\$2,000.00
002	PREDIOS UBICADOS EN LA ZONA 2, DE ISLA MUJERES	\$2,000.00
003	PREDIOS UBICADOS EN LA ZONA 3, DE ISLA MUJERES	\$2,000.00
004	PREDIOS UBICADOS EN LA ZONA 4, DE ISLA MUJERES	\$530.00
005	PREDIOS UBICADOS EN LA ZONA 5, DE ISLA MUJERES	\$530.00
006	PREDIOS UBICADOS EN LA ZONA 6, DE ISLA MUJERES	\$530.00
007	PREDIOS UBICADOS EN LA ZONA 7, DE ISLA MUJERES	\$4,500.00
008	PREDIOS UBICADOS EN LA ZONA 8, DE ISLA MUJERES	\$3,000.00
009	PREDIOS UBICADOS EN LA ZONA 9, DE ISLA MUJERES	\$4,500.00
PENÍNSULA DE CHACMUCHUCH		
10A	PREDIOS UBICADOS ENTRE LA ZONA FEDERAL MARITIMO TERRESTRE Y LA CARRETERA PUNTA SAM	\$2,500.00
10B	PREDIOS UBICADOS ENTRE LA CARRETERA PUNTA SAM Y LA CARRETERA INTERMUNICIPAL	\$1,800.00
10C	ENTRE PREDIO SAN AUGUSTO Y CARRETERA INTERMUNICIPAL	\$30.00



ZONA DE VALOR	DESCRIPCIÓN	VALOR x M²
11A	PREDIOS UBICADOS ENTRE LA VIALIDAD PASEO MUJERES Y LA ZONA FEDERAL MARITIMO TERRESTRE	\$3,000.00
11B	PREDIOS UBICADOS ENTRE LA VIALIDAD PASEO MUJERES Y LA LAGUNA CHACMUCHUCH	\$1,200.00
12A	PREDIOS UBICADOS ENTRE LA CARRETERA INTERMUNICIPAL A ISLA BLANCA Y LA ZONA FEDERAL MARITIMO TERRESTRE	\$3,000.00
12B	PREDIOS UBICADOS ENTRE LA CARRETERA INTERMUNICIPAL A ISLA BLANCA Y LA LAGUNA CHACMUCHUCH	\$900.00
13A	PREDIOS QUE SE ENCUENTREN UBICADOS ENTRE LA ZONA FEDERAL MARITIMO TERRESTRE Y LA CARRETERA A ISLA BLANCA.	\$2,200.00
13B	PREDIOS QUE SE ENCUENTREN AL OESTE DE LA CARRETERA A ISLA BLANCA.	\$1,200.00
13C	PREDIOS SAN RAMON, LA ESPERANZA Y PUNTA COCOS	\$50.00
14A	PREDIO ISLA BLANCA, BARRACUDA, CAMARON, STA. ROSA, ACAPULCO, LA ANGOSTURA.	\$350.00
15A	AREA NATURAL PROTEGIDA	\$20.00
REGION CONTINENTAL		
16A	PREDIO SUEÑO GUAJIRO, STA ODILIA, EL CORZO, PARCELAS DE LA 229 A LA 234, PARCELA 241 A LA 253	\$50.00
17A	PREDIOS BOCA DE CHACMUCHUCH, CAYO RATON, CAYO ALCATRAZ, CAYO SUCIO, CAYO CHACMUCHUCH, PREDIOS TRES HERMANOS, NTRA SRA DEL ROSARIO, STA ROSA, SAN GENARO, CAYO COCOM, ISLA CONTOY.	\$30.00
18A	PREDIOS BOCA NUEVA, BOCA IGLESIAS, SAN ANGEL, PUNTA ARENA, BOCA PALO, KISCHKELEN ICH, LAS ARENAS I, II, III	\$ 20.00
19A	PREDIOS BOCA LIMBO, BOCA PALO BRAVO, SAN RAFAEL, SANTA MONICA, SANTA MARIA, QUINTA LETICIA, LA HERRADURA, EL CHAPARRAL, SAN JOSE, EL PARAISO, LA ARBOLEDA, LA ESPERANZA, KUXUB-CHE, LOS COCALES, EL RINCON, EL LIMONAR, EL CORRAL, SANTA FE, SAN MANUEL, SAN JUAN BAUTISTA, SAN ANGEL, EL PORTAL, SANTA ANA, SAN NICOLAS, LA LIBERTAD, EL POTRERO, CUXTAL, LAS TORRES, LA ISLA, PREDIO EL CAYO	\$20.00
20A	PARCELAS 260 A LA 350, 460 A LA 498, 678 A LA 769, 771 A LA 1106, PREDIO SUFRE Y CALLA FRACCIONES I, II Y IV. PARCELAS Y 499 A LA 675, Y 1120	\$400.00



ZONA DE VALOR	DESCRIPCIÓN	VALOR x M²
20B	PARCELAS 770, 1107	\$ 260.00
20C	PARCELA 154 Y 156, 187 A LA 191, 193 A LA 209, 241 A LA 243, 556 Y 557, 1121 A LA 1126	\$30.00
21A	EJIDO ISLA MUJERES	\$20.00
22A	ZONA AGROPECUARIA	\$10.00

2.1.2. COEFICIENTES DE MÉRITO Y DEMÉRITO

2.1.2.1. FACTOR DE URBANIZACIÓN

Para la determinación del Factor de Urbanización (FUrb), se consideraron diferentes servicios urbanos básicos en los lotes, que son: *a) agua potable, b) alcantarillado, c) calle pavimentada y d) energía eléctrica*; en diferentes combinaciones que van desde contar con ningún servicio a contar con todos los servicios a pie de calle. Para efectos de aplicar los índices se considera una afectación de un 15% para cada uno. Este factor solo se aplica a los predios catastrados como urbanos. Para los predios rústicos el factor será de 1.00.

FACTOR DE URBANIZACIÓN		
ID	NIVEL DE SERVICIOS	FUrb
1	EL PREDIO CON LOS 4 SERVICIOS MENCIONADOS	1.00
2	EL PREDIO CON 3 SERVICIOS MENCIONADOS	0.85
3	EL PREDIO CON 2 SERVICIOS MENCIONADOS	0.70
4	EL PREDIO CON 1 DE ESTOS SERVICIOS MENCIONADOS	0.55
5	EL PREDIO NO CUENTA CON NINGUNO DE ESTOS SERVICIOS	0.40



2.1.2.2. FACTOR DE ZONA

Para la determinación del Factor de Zona (FZo), se consideran las características del predio en cuanto a su localización en la zona en que se encuentra.

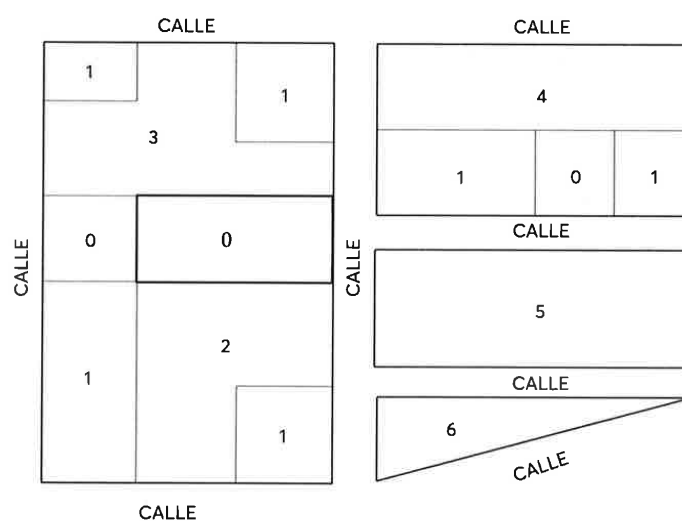
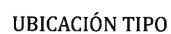
FACTOR DE ZONA		
ID	CARACTERÍSTICAS	FZo
1	AL MENOS UN FRENTE A CALLE SECUNDARIA	1.20
3	AL MENOS UN FRENTE A CALLE TRANQUILIZADA	1.00
4	AL MENOS UN FRENTE A PARQUE	1.15
5	AL MENOS UN FRENTE A CALLE PRIMARIA:	1.25
6	AL MENOS UN FRENTE A: LAGUNA DE CHACMUCHUCH O LA LAGUNA MACAX	1.30
7	AL MENOS UN FRENTE A: ZONA FEDERAL MARITIMO TERRESTRE (MAR).	1.50



2.1.2.3. FACTOR DE UBICACIÓN

Para la determinación del Factor de Ubicación (FUb), se consideran las características del lote en cuanto a su ubicación en la manzana.

FACTOR DE UBICACIÓN			
ID	CARACTERÍSTICAS	UBICACIÓN TIPO	FUb
0	INTERMEDIO	0	1.00
1	ESQUINA	1	1.15
2	INTERMEDIO CON 2 FRENTES	2	1.10
3	INTERMEDIO TRES O MAS FRENTES	3	1.15
4	CABECERO	4	1.25
5	MANZANERO	5 y 6	1.30



FACTOR DE FRENTE

Para la determinación del Factor de Frente (FFr), se tomará en cuenta el frente tipo de la zona de valor, relacionándolo con el frente del lote en estudio.

FACTOR DE FRENTE		
ID	CARACTERÍSTICAS	FFr
1	FRENTE IGUAL O MAYOR A FRENTE TIPO	1.0
2	FRENTE IGUAL O MAYOR A 1/2 TIPO Y MENOR A TIPO	0.8
3	FRENTE MENOR A 1/2 FRENTE TIPO	0.6



2.1.2.4. FACTOR DE FORMA

En el cálculo del Factor de forma (FFo), se consideran dos partes que componen el polígono en estudio, que son: Porción regular (PR), Porción irregular (PI).

La superficie de cada una de las porciones se verá afectadas por un factor adecuado a su forma y ubicación a la calle:

A la superficie de la porción regular se le aplicará el factor de 1.0. (SPa)

A la superficie de la porción irregular se le aplicará el factor de 0.5. (SAi)

La suma de las superficies de las áreas de cada una de las porciones multiplicadas por su factor correspondiente dividida individualmente entre la superficie total del polígono (STo).



El resultado es el Factor de forma (FFo)

FACTOR DE FORMA		
ID	CARACTERÍSTICAS	FFo
1	PORCIÓN REGULAR	1.0
2	PORCIÓN IRREGULAR	0.5

La eficiencia de la porción regular se calcula:

$$EPr = \frac{SPr}{STo} \times 1.00$$



La eficiencia de la porción irregular se calcula:

$$Epi = \frac{SAi}{STo} \times 0.5$$

La suma de las eficiencias anteriores da como resultado el factor de forma (FFo)

$$FFo = Epr + Epi$$

2.1.3. UTILIZACIÓN O CARACTERÍSTICA DE SUELO ESPECIAL.

Para la superficie de un predio o U.P.E. dedicado a la producción agrícola, o con cenote, fracturas u otro tipo de accidente al subsuelo, o con sascaberas, se aplicarán los siguientes factores o valores de suelo especial para la parte afectada exclusivamente; por lo que la superficie restante del predio o U.P.E. será sujeta a los valores correspondientes de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo. La aplicación de estos factores o valores se realizará a petición expresa del propietario mediante escrito dirigido a la Dirección de Catastro.

UTILIZACIÓN O CARACTERÍSTICA DE SUELO ESPECIAL	FACTOR APLICABLE AL VALOR DE SUELO (FSe)
PREDIO O U.P.E. RÚSTICO DEDICADO A LA PRODUCCIÓN AGRÍCOLA.	0.70
PREDIO O U.P.E. CON CENOTE, FRACTURAS U OTRO TIPO DE ACCIDENTE AL SUBSUELO.	0.20
PREDIOS CON SASCABERAS: • EN PRODUCCIÓN • AGOTADA	\$ 410.00 M2 \$250.00 M2



2.1.4. RESERVAS TERRITORIALES.

Para el caso de las reservas territoriales para desarrollos habitacionales en el Municipio de Isla Mujeres, se utilizará un factor de demérito dependiendo de la amplitud de la misma, conforme a la siguiente tabla:

SUPERFICIE DE RESERVAS TERRITORIALES (EN M2)	PORCENTAJE DE VALOR DE TABLAS DEL SUELO.
ENTRE 40,000 A 200,000	90%
ENTRE 200,001 A 400,000	80%
ENTRE 400,001 A 600,000	85%
ENTRE 600,001 A 800,000	75%
MAS DE 800,001	70%

Para el caso de las superficies de los predios rústicos en el municipio de Isla Mujeres, se aplicará el siguiente factor de porcentaje al valor correspondiente de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo, dependiendo de la amplitud de la misma, conforme a la siguiente tabla:

SUPERFICIE DE PREDIOS RÚSTICOS (EN M2)	PORCENTAJE DE VALOR DE TABLAS DEL SUELO.
ENTRE 100,000 A 200,000	90%
ENTRE 200,001 A 400,000	80%
ENTRE 400,001 A 600,000	85%
ENTRE 600,001 A 800,000	75%
MAS DE 800,001	65%



2.2. CÁLCULO DEL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

Los valores de construcción son definidos con sustento en el valor físico o valor directo. Para el cálculo del valor de la construcción se determinarán la utilización en relación con su uso de acuerdo a los mencionados en las tablas 2.2.1 a 2.2.4, de la misma manera se determinará la condición y características de la construcción para cada unidad, lo cual permitirá obtener el valor parcial de construcción.

Este cálculo se representa con la siguiente fórmula:

$$VCo = \sum_d^E \left| m^2Co \times \int_{\text{Calidad y conservación}}^{\text{Características estructurales}} (Vbt) \times (Tco) \right|_{TCn}$$

En donde:

VCo = Valor de construcción en pesos mexicanos

m^2Co = Metros Cuadrados de Construcción

TCn = Tipo de Construcción, integrada por:

Vbt = Valor Base de la construcción, en pesos mexicanos, de acuerdo a su:

Calidad y Conservación y

Características Estructurales de la Construcción.

TCo = Coeficiente de Antigüedad del Inmueble



El valor de la construcción se calculará definiendo las áreas de construcción, siendo aquellas a las que se les ha efectuado algún tipo de mejora para la habilitación de terrenos con fines de uso.

Se considerarán tantas unidades uniformes de construcción como sean identificadas en el predio de estudio.

2.2.1. TIPOS DE CONSTRUCCIONES APLICABLES

TIPO DE CONSTRUCCIÓN	GÉNERO	DEFINICIÓN
T-01	VIVIENDA UNIFAMILIAR HABITACIONAL	ES AQUELLA DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A USO HABITACIONAL Y EN LA CUAL HABITA HASTA UNA SOLA FAMILIA
T-02	VIVIENDA MULTIFAMILIAR HABITACIONAL, SUJETO A REGIMEN CONDOMINAL O PRIVADO	ES AQUELLA DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A USO HABITACIONAL, Y EN LA CUAL HABITA MAS DE UNA SOLA FAMILIA, PUEDE SER BAJO EL RÉGIMEN CONDOMINAL O PRIVADO
T-03	MULTIFAMILIARES (CUARTERIAS)	ES AQUELLA DESTINADA EXCLUSIVAMENTE AL USO HABITACIONAL Y EN LA CUAL HABITA MAS DE UNA FAMILIA (CUARTOS EN RENTA)
T-04	OFICINAS	ES AQUELLA DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A DESEMPEÑO DE FUNCIONES ADMINISTRATIVAS, PUEDE SER BAJO EL RÉGIMEN CONDOMINAL O PRIVADO



TIPO DE CONSTRUCCIÓN	GÉNERO	DEFINICIÓN
T-05	HOTELES Y POSADAS	ES AQUELLA CONSTRUCCION ENCAMINADA A LA SATISFACCIÓN DE LAS NECESIDADES DE ALOJAMIENTO Y ALIMENTACIÓN, PRESTADO EN ESTABLECIMIENTOS PÚBLICOS A CAMBIO DE UNA COMPENSACIÓN ECONÓMICA.
T-06	BANCOS	AQUELLA CONSTRUCCION, CUYA ACTIVIDAD PRINCIPAL ESTIBA EN EFECTUAR OPERACIONES DE CREDITO Y EN RECIBIR DEPOSITOS A LA VISTA O A PLAZOS (BBV BANCOMER, SCOTIA BANK INVERLAT, SANTANDER SERFIN, HSBC, BANAMEX, BANORTE, ETC.)
T-07	ESCUELAS	SON AQUELLAS CONSTRUCCIONES, ENCAMINADAS A LA SATISFACCION DE LAS NECESIDADES DE EDUCACION Y FORMACION PRESTADOS EN ESTABLECIMIENTOS PÚBLICOS O PRIVADOS DETERMINANDO CADA UNO SU COMPENSACIÓN ECONÓMICA
T-08	LOCALES COMERCIALES	ES AQUEL CONJUNTO DE VARIOS ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES DESTINADOS A VENDER O PERMUTAR GÉNEROS CON FIN LUCRATIVO.
T-09	BODEGAS COMERCIALES	ES AQUEL ESTABLECIMIENTO PUBLICO O PRIVADO, TECHADO DONDE SE LLEVA A CABO EL GIRO COMERCIAL Y DESTINADO A VENDER O PERMUTAR PRODUCTOS Y SERVICIOS CON FIN LUCRATIVO, Y POR SU NATURALEZA CUENTAN CON AIRE ACONDICIONADO. (WAL-MART, CHEDRAUI, SAM'S CLUB, SAN FRANCISCO, SUPER MAZ, SAN FRANCISCO TELAS, ETC).
T-10	CLÍNICAS Y HOSPITALES	EDIFICIOS DESTINADOS AL CUIDADO DE LA SALUD.
T-11	RESTAURANTES	ES AQUEL ESTABLECIMIENTO PUBLICO COMERCIAL DESTINADO A VENDER O PERMUTAR GENEROS ALIMENTICIOS CON FIN LUCRATIVO



TIPO DE CONSTRUCCIÓN	GÉNERO	DEFINICIÓN
T-12	NAVES INDUSTRIALES	AREA QUE SE UTILIZA PARA ALMACENAJE O PRODUCCION DE MATERIA PRIMA (BODEGAS SECAS)
T-13	PALAPAS	CONSTRUCCION ABIERTA O CERRADA HECHA CON PALOS, TRONCOS Y CON TECHO DE PALMA O DE HUANO.
T-14	PISCINAS O ALBERCAS	ESTANQUE PARA NADAR, ARTIFICIAL HECHO CON ESTRUCTURA A BASE DE BLOCK O DE CONCRETO.
T-15	CAMPO DE GOLF	PREDIO CON UTILIZACIÓN DE CAMPO DE GOLF, CON TODOS LOS ELEMENTOS ESTABLECIDOS PARA SER CALIFICADO COMO CAMPO DE GOLF.
T-16	CANCHAS DEPORTIVAS	SON AQUELLAS INSTALACIONES, QUE DE EXPROFESO SE CONSTRUYERON PARA LA PRACTICA DE UN DEPORTE ESPECIFICO TAL COMO BASQUETBOL, TENIS, VOLIBOL ETC.
T-17	ESTACIONAMIENTOS	AREA DESTINADA PARA COLOCAR O SITUAR EN UN LUGAR AUTOMOTORES U OTRO TIPO DE VEHICULOS.



2.2.2. ESTADOS DE CONSERVACIÓN

TIPO DE INMUEBLE	DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS
MALO	EL DETERIORO FISICO ES, POR UN LADO, LA PÉRDIDA DE VALOR POR EL USO Y SERVICIO, Y POR OTRO LADO, LA DESINTEGRACIÓN DE UNA PROPIEDAD REPRODUCIBLE POR FUERZAS DE LA NATURALEZA. EN CUANTO A LOS FACTORES QUE INTERVIENEN EN EL DETERIORO, NOS IMPORTA DESTACAR: LOS CAMBIOS QUÍMICOS EN LA COMPOSICION DE LOS MATERIALES Y LAS CAUSAS MECÁNICAS. ENTRE LOS MOTIVOS DE DETERIOROS FISICOS, ENCONTRAMOS EL USO Y LA ROTURA, LA NEGLIGENCIA. LA HUMEDAD Y LA SEQUEDAD. UNA CARACTERÍSTICA DE ESTE ESTADO ES QUE LOS COSTOS DE REPOSICIÓN DE LAS FALLAS SON MUY APROXIMADOS A LOS COSTOS DE REPOSICIÓN COMO NUEVOS.
NORMAL	EN ESTE ESTADO DE CONSERVACION EL DETERIORO FISICO DE LOS ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCION, ES NORMAL. UNA CARATERÍSTICA ADICIONAL, ES QUE LOS COSTOS DE CONSERVACION Y MANTENIMIENTO SON BAJOS, PUES SE APLICAN EN EL MOMENTO.
DE PRIMERA	ESTE ESTADO DE CONSERVACION SE IDENTIFICA POR LLEVARSE A CABO BAJOS PROGRAMAS DE MANTENIMIENTO PERIÓDICO POR LA SUPERVISIÓN PERMANENTE POR PARTE DE LOS OPERADORES.



2.2.3. CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES

TIPO DE ESTRUCTURA	DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS
ECONÓMICA	SON AQUELLAS EN LAS CUALES SE EMPLEAN ESTRUCTURAS Y MATERIALES DE MUY BAJO COSTO, ACABADOS SENCILLOS Y ESCASOS Y EJECUCIÓN CON POCO O NINGÚN CONTROL.
MEDIA	SON AQUELLAS EN LAS CUALES SE EMPLEAN ESTRUCTURAS DE BAJO COSTO, DE BUENA O DE REGULAR CALIDAD. ACABADOS SENCILLOS Y EJECUCIÓN CON UN REGULAR CONTROL.
BUENA	SON AQUELLAS EN LAS CUALES SE UTILIZAN DE BUEN COSTO, MATERIALES Y ACABADOS BUENOS Y DE PRIMERA, CON LA EJECUCIÓN DE UN BUEN CONTROL., POR LO GENERAL EN ALGUNAS OCASIONES CUENTAN CON INSTALACIONES ESPECIALES COMO: ALBERCA, FRONTON, LUZ INDIRECTA, ETC.

2.2.4. TABLA DE VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCIÓN

UNIFAMILIAR HABITACIONAL	T-01			
	ESTRUCTURA	ESTADOS DE CONSERVACIÓN		
		MALO	NORMAL	DE PRIMERA
A	ECONÓMICA	\$1,470.00	\$2,100.00	NO APLICA
B	MEDIA	\$2,100.00	\$3,000.00	\$4,500.00
C	BUENA	\$4,690.00	\$6,700.00	\$10,050.00



MULTIFAMILIAR HABITACIONAL	T-02			
	ESTRUCTURA	ESTADOS DE CONSERVACIÓN		
		MALO	NORMAL	DE PRIMERA
A	ECONÓMICA	NO APLICA	\$3,000.00	NO APLICA
B	MEDIA	\$3,150.00	\$4,500.00	\$6,750.00
C	BUENA	\$4,725.00	\$6,750.00	\$10,125.00

MULTIFAMILIAR (CUARTERIAS)	T-03			
	ESTRUCTURA	ESTADOS DE CONSERVACIÓN		
		MALO	NORMAL	DE PRIMERA
A	ECONÓMICA	\$1,750.00	\$2,500.00	NO APLICA
B	MEDIA	\$2,625.00	\$3,750.00	\$5,625.00
C	BUENA	\$3,938.00	\$5,625.00	\$8,438.00

OFICINAS	T-04			
	ESTRUCTURA	ESTADOS DE CONSERVACIÓN		
		MALO	NORMAL	DE PRIMERA
A	ECONÓMICA	\$1,960.00	\$2,800.00	NO APLICA
B	MEDIA	NO APLICA	\$4,200.00	\$6,300.00
C	BUENA	\$4,410.00	\$6,300.00	\$9,450.00



HOTELES Y POSADAS	T-05			
	ESTRUCTURA	ESTADOS DE CONSERVACIÓN		
		MALO	NORMAL	DE PRIMERA
A	ECONÓMICA	NO APLICA	\$2,800.00	\$4,200.00
B	MEDIA	\$2,800.00	\$5,000.00	\$7,500.00
C	BUENA	\$5,500.00	\$6,500.00	\$10,500.00

BANCOS	T-06			
	ESTRUCTURA	ESTADOS DE CONSERVACIÓN		
		MALO	NORMAL	DE PRIMERA
A	ECONÓMICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA
B	MEDIA	NO APLICA	\$5,250.00	\$7,875.00
C	BUENA	NO APLICA	\$6,700.00	\$10,050.00

ESCUELAS	T-07			
	ESTRUCTURA	ESTADOS DE CONSERVACIÓN		
		MALO	NORMAL	DE PRIMERA
A	ECONÓMICA	NO APLICA	\$2,500.00	\$3,750.00
B	MEDIA	NO APLICA	\$4,500.00	\$6,750.00
C	BUENA	NO APLICA	\$6,000.00	\$9,000.00



LOCALES COMERCIALES	T-08			
	ESTRUCTURA	ESTADOS DE CONSERVACIÓN		
		MALO	NORMAL	DE PRIMERA
A	ECONÓMICA	\$2,100.00	\$3,000.00	NO APLICA
B	MEDIA	\$2,625.00	\$3,750.00	\$5,625.00
C	BUENA	\$4,200.00	\$6,000.00	\$9,000.00

BODEGAS COMERCIALES	T-09			
	ESTRUCTURA	ESTADOS DE CONSERVACIÓN		
		MALO	NORMAL	DE PRIMERA
A	ECONÓMICA	NO APLICA	\$2,800.00	\$4,200.00
B	MEDIA	NO APLICA	\$3,750.00	\$5,625.00
C	BUENA	NO APLICA	\$4,500.00	\$6,750.00

CLÍNICAS Y HOSPITALES	T-10			
	ESTRUCTUR A	ESTADOS DE CONSERVACIÓN		
		MALO	NORMAL	DE PRIMERA
A	ECONÓMICA	NO APLICA	\$3,500.00	NO APLICA
B	MEDIA	NO APLICA	\$4,900.00	\$7,350.00
C	BUENA	NO APLICA	\$6,000.00	\$9,000.00



RESTAURANTES	T-11			
	ESTRUCTURA	ESTADOS DE CONSERVACIÓN		
		MALO	NORMAL	DE PRIMERA
A	ECONÓMICA	\$1,960.00	\$2,800.00	\$4,200.00
B	MEDIA	NO APLICA	\$3,500.00	\$5,250.00
C	BUENA	\$4,200.00	\$6,000.00	\$9,000.00

NAVES INDUSTRIALES/BODEGAS	T-12			
	ESTRUCTURA	ESTADOS DE CONSERVACIÓN		
		MALO	NORMAL	DE PRIMERA
A	ECONÓMICA	\$700.00	\$1,000.00	\$1,500.00
B	MEDIA	\$1,575.00	\$2,250.00	\$3,375.00
C	BUENA	\$3,150.00	\$4,500.00	\$6,750.00

PALAPAS	T-13			
	ESTRUCTURA	ESTADOS DE CONSERVACIÓN		
		MALO	NORMAL	DE PRIMERA
A	ECONÓMICA	\$700.00	\$1,000.00	\$1,500.00
B	MEDIA	\$1,225.00	\$1,750.00	\$2,625.00
C	BUENA	\$1,575.00	\$2,250.00	\$3,375.00



PISCINAS/ALBERCAS	T-14			
	ESTRUCTURA	ESTADOS DE CONSERVACIÓN		
		MALO	NORMAL	DE PRIMERA
A	ECONÓMICA	NO APLICA	\$2,000.00	NO APLICA
B	MEDIA	NO APLICA	\$2,500.00	\$3,750.00
C	BUENA	NO APLICA	\$3,000.00	\$4,500.00

CAMPO DE GOLF	T-15			
	ESTRUCTURA	ESTADOS DE CONSERVACIÓN		
		MALO	NORMAL	DE PRIMERA
A	ECONÓMICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA
B	MEDIA	NO APLICA	\$275.00	NO APLICA
C	BUENA	NO APLICA	NO APLICA	\$450.00



CANCHAS DEPORTIVAS	T-16			
	ESTRUCTURA	ESTADOS DE CONSERVACIÓN		
		MALO	NORMAL	DE PRIMERA
A	ECONÓMICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA
B	MEDIA	NO APLICA	\$350.00	NO APLICA
C	BUENA	NO APLICA	NO APLICA	\$500.00

ESTACIONAMIENTOS	T-17			
	ESTRUCTURA	ESTADOS DE CONSERVACIÓN		
		MALO	NORMAL	DE PRIMERA
A	ECONÓMICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA
B	MEDIA	NO APLICA	\$190.00	NO APLICA
C	BUENA	NO APLICA	NO APLICA	\$275.00



2.2.5. MÉRITOS Y DEMÉRITOS DE LA CONSTRUCCIÓN

2.2.5.1. COEFICIENTES POR TIPO DE CONSTRUCCIÓN

TIPO DE CONSTRUCCIÓN	GÉNERO	FACTOR CONSTRUCCIÓN
SEMICERRADA	ES AQUELLA CONSTRUCCION CUYO PERIMETRO TIENE CONSTRUCCION CERRADA CON MUROS HASTA EN UN 50 %	0.5
CERRADA	ES AQUELLA CONSTRUCCION CUYO PERIMETRO TIENE CONSTRUCCION CERRADA CON MUROS, CON MAS DEL 50 %	1.0

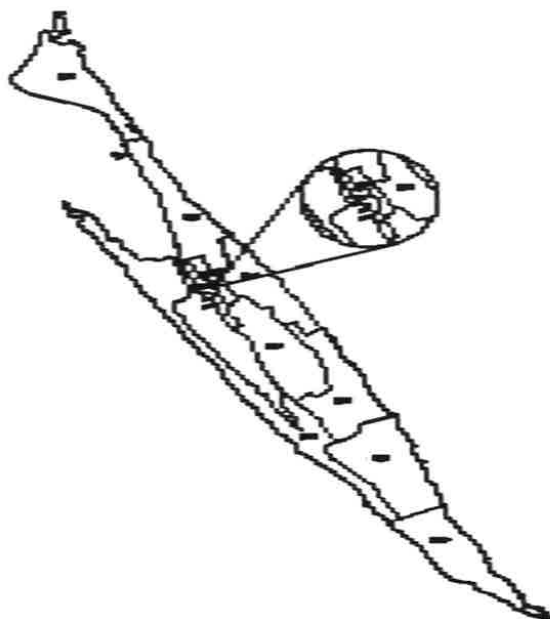
2.2.5.2. DEMÉRITO POR EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN

Se aplicará un demérito por edad de la construcción a razón del 1% por cada año de antigüedad, después de los primeros 5 años y hasta un máximo de 20 años de vida del mismo, de acuerdo a la terminación de obra, previa inspección física de la Dirección de Catastro. Esta aplicación se realizará a petición expresa del propietario al Director de Catastro de la Tesorería Municipal.



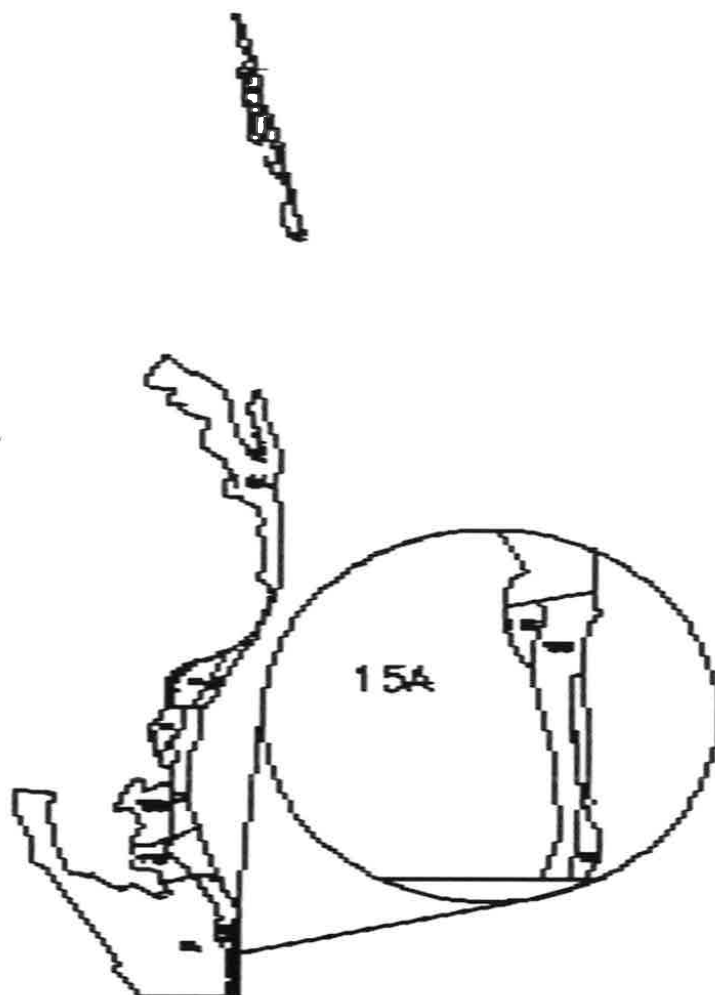
3.ANEXO CARTOGRÁFICO

3.1. MAPA DE ZONAS HOMOGÉNEAS DE VALOR EN REGIÓN INSULAR



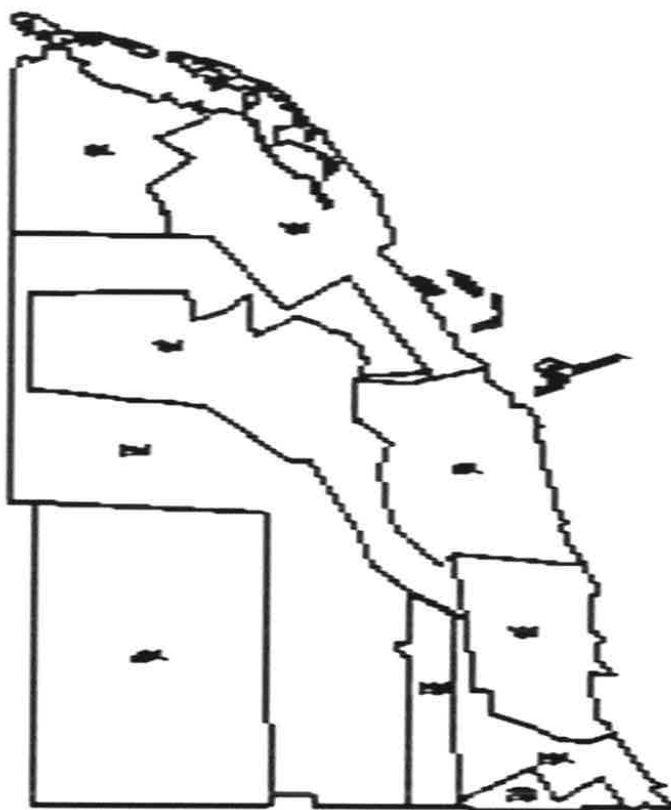


3.2. MAPA DE ZONAS HOMOGÉNEAS DE VALOR EN CHACMUCHUCH





3.3. MAPA DE ZONAS HOMOGÉNEAS DE VALOR EN REGIÓN CONTINENTAL





TRANSITORIOS

PRIMERO.- El presente Decreto entrará en vigor, al día primero de enero del dos mil veinticinco.

SEGUNDO.- Se derogan todas las disposiciones que contravengan al presente Decreto.



DECRETO NÚMERO: 051

POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN, QUE SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA, EN EL MUNICIPIO DE ISLA MUJERES, QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025.

SALÓN DE SESIONES DEL HONORABLE PODER LEGISLATIVO, EN LA CIUDAD DE CHETUMAL, CAPITAL DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, A LOS CUATRO DÍAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO.

DIPUTADA PRESIDENTA:

DIPUTADO SECRETARIO:

LIC. LUZ GABRIELA MORA CASTILLO

RICARDO VELAZCO RODRÍGUEZ.



En cumplimiento a lo dispuesto por la fracción II del Artículo 91 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo, y para su debida publicación y observancia, promulgo el presente Decreto número 051 en la Residencia Oficial del Poder Ejecutivo del Estado, en la Ciudad de Chetumal, Quintana Roo, a 04 de diciembre de 2024.- Lic. María Elena H. Lezama Espinosa, Gobernadora del Estado.- Rúbrica.- Conforme a los artículos 93 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo, y 11 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Quintana Roo, refrendado por la Secretaria de Gobierno, Lic. María Cristina Torres Gómez.- Rúbrica.



Secretaría de Gobierno

Dirección del Periódico Oficial

Directorio

Lcda. María Elena H. Lezama Espinosa
Gobernadora Constitucional del Estado

Lcda. María Cristina Torres Gómez
Secretaria de Gobierno

Lcdo. Carlos Rafael Hernández Blanco
Director del Periódico Oficial

Lorena Salazar Canul
Encargada de Edición

Dirección: Av. Insurgentes esquina Corozal 202,
entre David Gustavo Ruíz, Chetumal, Quintana Roo.
C.P.-77013
Tel: 83-2.65.68
E-mail: periodicooficialqr@hotmail.com

Publicado en la Dirección del Periódico Oficial