

**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
2024.**



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 2024

[Ley publicada POE 21-12-2023, Decreto 140](#)

Para la correcta interpretación de los términos empleados en esta tabla de valores unitarios, se definen los siguientes términos en complemento a los enunciados en la Ley de Catastro de Quintana Roo y su Reglamento.

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.** - 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 TRANSICIÓN.** - Es el predio 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. Esta clasificación se realizará a petición expresa del propietario, debiendo integrar y cumplir con los requisitos establecidos en la normatividad aplicable de Catastro del Municipio de Isla Mujeres.
- **PREDIO BALDÍO.** - Es el predio urbano o rústico que no tiene construcción fija o mejoras, por lo cual no tiene un funcionamiento o aprovechamiento por la utilización de la tierra, en relación con el uso determinado en el Programa de Desarrollo Urbano vigente.

**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 2024**

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

CÁLCULO DEL AVALÚO 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 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:

$$VT = m2T * Vbt * Furb * FZo * FUb * FFr * FFo * Fsu * Fse$$

Donde:

VT = Valor del Terreno en pesos mexicanos.

m2T= Superficie del terreno.

**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 2024**

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 fondo.

FSu = Factor de superficie.

FSe = Factor de suelo especial.

LA SIGUIENTE TABLA DE VALORES UNITARIOS CORRESPONDE EN SU APLICACIÓN AL AVALÚO DEL TERRENO EN EL MUNICIPIO ISLA MUJERES.

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 cuya información se describe en las tablas siguientes:

ZONA DE VALOR	DESCRIPCIÓN	VALOR x M ²
REGION INSULAR, ISLA MUJERES		
001	PREDIOS UBICADOS EN LA ZONA 1, DE ISLA MUJERES	\$1,500.00
002	PREDIOS UBICADOS EN LA ZONA 2, DE ISLA MUJERES	\$1,500.00
003	PREDIOS UBICADOS EN LA ZONA 3, DE ISLA MUJERES	\$1,200.00
004	PREDIOS UBICADOS EN LA ZONA 4, DE ISLA MUJERES	\$350.00
005	PREDIOS UBICADOS EN LA ZONA 5, DE ISLA MUJERES	\$350.00
006	PREDIOS UBICADOS EN LA ZONA 6, DE ISLA MUJERES	\$350.00
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

**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 2024**

ZONA DE VALOR	DESCRIPCIÓN	VALOR x M ²
PENÍNSULA DE CHACMUCHUCH		
10A	PREDIOS UBICADOS ENTRE LA ZONA FEDERAL MARITIMO TERRESTRE Y LA CARRETERA PUNTA SAM	\$2,250.00
10B	PREDIOS UBICADOS ENTRE LA CARRETERA PUNTA SAM Y LA CARRETERA INTERMUNICIPAL	\$1,200.00
10C	PREDIO SAN AUGUSTO	\$30.00
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.	\$1,800.00
13B	PREDIOS QUE SE ENCUENTREN AL OESTE DE LA CARRETERA A ISLA BLANCA.	\$900.00
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	PREDIO SAN AUGUSTO, AREA NATURAL PROTEGIDA	\$15.00

**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 2024**

ZONA DE VALOR	DESCRIPCIÓN	VALOR x M ²
REGION CONTINENTAL		
16A	PREDIO SUEÑO GUAJIRO, STA ODILIA, EL CORZO, PARCELAS DE LA 229 A LA 234, PARCELA 241 A LA 253	\$20.00
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	\$50.00
18A	PREDIOS BOCA NUEVA, BOCA IGLESIAS, SAN ANGEL, PUNTA ARENA, BOCA PALO, KISCHKELEN ICH, LAS ARENAS I, II, III.	\$10.00
19A	PREDIOS BOCA LIMBO, BOCA PALO BRAVO, SAN RAFAEL, SANTA MÓNICA, SANTA MARÍA, QUINTA LETICIA, LA HERRADURA, EL CHAPARRAL, SAN JOSÉ, EL PARAÍSO, LA ARBOLEDA, LA ESPERANZA, KUXUB-CHE, LOS COCALES, EL RINCÓN, 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 460 A LA 494, 312 A LA 347, 730 A LA 1106, PREDIO SUFRE Y CALLA FRACCIÓN I, II Y IV.	\$400.00
20B	PARCELAS 548 A LA 551, 558 A LA 674, 676 A LA 728, 735 A LA 736.	\$125.00
20C	PARCELAS 231, 233 A LA 238, 255 A LA 259, 261 A LA 311, 495 A LA 542, PREDIO SUFRE Y CALLA FRACCIÓN III Y V, STA ODILIA.	\$100.00
20D	PARCELA 675.	\$75.00
21A	EJIDO ISLA MUJERES.	\$10.00
022	ZONA AGROPECUARIA.	\$10.00

OTRAS CONSIDERACIONES:

COEFICIENTES DE MÉRITO Y DEMÉRITO

FACTOR DE URBANIZACIÓN

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 2024

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. Para efectos de aplicar los índices se considera una afectación de un 15% para cada uno.

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

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 PRINCIPAL, SECUNDARIA O TERCIAIA	1.20
2	AL MENOS UN FRENTE A PARQUE	1.25
3	AL MENOS UN FRENTE A: CARRETERA SAC-BAJO, CARRETERA A GARRAFON, AV. RUEDA MEDINA, AV. GASTON ALEGRE LÓPEZ, PROLONGACIÓN AV. BENITO JUÁREZ, PROLONGACIÓN AV. RUEDA MEDINA, AV. JESÚS MARTÍNEZ ROSS, CALLE HIDALGO, CALLE JUÁREZ, CALLE PARGO, PASEO DE LAS AVES, CALLE LIZETA	1.25
4	AL MENOS UN FRENTE A: LAGUNA DE CHACMUCHUCH O LA LAGUNA MACAX	1.30
5	AL MENOS UN FRENTE A: ZONA FEDERAL MARITIMO TERRESTRE (MAR), CARRETERA PERIMETRAL ORIENTE	1.50

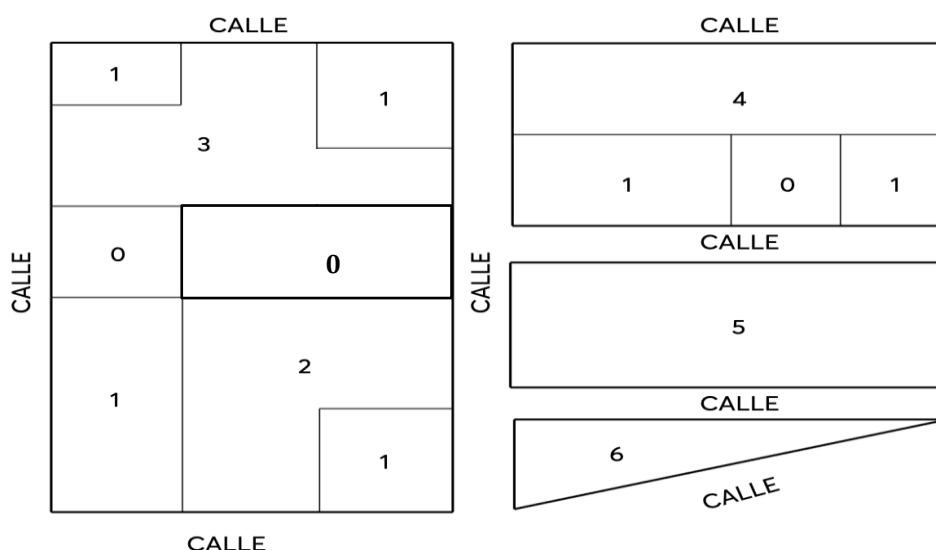
FACTOR DE UBICACIÓN

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

**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 2024**

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

UBICACIÓN TIPO



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

**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 2024**

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).

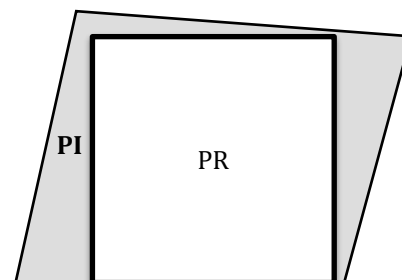
La superficie de cada una de las porciones se verá afectadas por un factor adecuado a su forma y ubicación a la calle:

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)

$$FFo = EPr + EPI$$

FACTOR DE SUPERFICIE

En la determinación del Factor de Superficie (FSu), se considera la relación con el lote moda RLM en la zona de valor, esta relación se determina al dividir la superficie del lote en estudio SLo entre la superficie del lote moda SLM.

**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 2024**

$$RLm = \frac{SLo}{SLm}$$

Cuando $RLm \leq 2$, $FSu = 1$, a partir de esta relación por cada vez que aumente el valor se descontará 0.02 A 1 hasta un mínimo de 0.62

FACTOR DE SUPERFICIE			FACTOR DE SUPERFICIE		
ID	RLm	FSu	ID	RLm	FSu
1	HASTA 2	1.00	11	HASTA 12	0.80
2	HASTA 3	0.98	12	HASTA 13	0.78
3	HASTA 4	0.96	13	HASTA 14	0.76
4	HASTA 5	0.94	14	HASTA 15	0.74
5	HASTA 6	0.92	15	HASTA 16	0.72
6	HASTA 7	0.90	16	HASTA 17	0.70
7	HASTA 8	0.88	17	HASTA 18	0.68
8	HASTA 9	0.86	18	HASTA 19	0.66
9	HASTA 10	0.84	19	HASTA 20	0.64
10	HASTA 11	0.82	20	MAS DE 20	0.62

UTILIZACIÓN O CARACTERÍSTICA DE SUELO ESPECIAL.

Exclusivamente para la superficie de un predio o U.P.E. que tenga producción agrícola o cenote, se aplicará los siguientes factores especiales de suelo; 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 alguno de estos factores se realizará a petición expresa del propietario, debiendo integrar y cumplir con los requisitos establecidos en el Reglamento de Catastro del Municipio de Isla Mujeres.

UTILIZACIÓN O CARACTERÍSTICA DE SUELO ESPECIAL	FACTOR APLICABLE AL VALOR DE SUELO (Fes)
PREDIO O U.P.E. RÚSTICO DEDICADO A LA PRODUCCIÓN AGRÍCOLA	0.70
PREDIO O U.P.E. CON CENOTE	0.20

**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 2024**

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 esta tabla, 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

m2Co=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.

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.

**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 2024**

TIPO DE CONSTRUCCIÓN	GÉNERO	DEFINICIÓN
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.
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 ECÓNOMICA.
T-06	BANCOS	AQUELLA CONSTRUCCION, CUYA ACTIVIDAD PRINCIPAL ESTRIBA 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.

**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 2024**

TIPO DE CONSTRUCCIÓN	GÉNERO	DEFINICIÓN
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
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.

**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 2024**

ESTADOS DE CONSERVACIÓN

TIPO DE INMUEBLE	DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS
MALO	EL DETERIORO FÍSICO 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 FÍSICOS, 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 CONSERVACIÓN EL DETERIORO FÍSICO DE LOS ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN, ES NORMAL. UNA CARACTERÍSTICA ADICIONAL, ES QUE LOS COSTOS DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO SON BAJOS, PUES SE APLICAN EN EL MOMENTO.
DE PRIMERA	ESTE ESTADO DE CONSERVACIÓN SE IDENTIFICA POR LLEVARSE A CABO BAJO PROGRAMAS DE MANTENIMIENTO PERIÓDICO POR LA SUPERVISIÓN PERMANENTE POR PARTE DE LOS OPERADORES.

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, FRONTÓN, LUZ INDIRECTA, ETC.

**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 2024**

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			
		ESTADOS DE CONSERVACIÓN		

**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 2024**

	ESTRUCTUR A	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			
	ESTRUCTUR A	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			
	ESTRUCTUR A	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			
	ESTRUCTUR A	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

**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 2024**

LOCALES COMERCIALES	T-08			
	ESTRUCTUR A	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			
	ESTRUCTUR A	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			
	ESTRUCTUR A	ESTADOS DE CONSERVACIÓN		
		MALO	NORMAL	DE PRIMERA

**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 2024**

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			
	ESTRUCTUR A	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			
	ESTRUCTUR A	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			
	ESTRUCTUR A	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

**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 2024**

CAMPO DE GOLF	T-15			
	ESTRUCTUR A	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			
	ESTRUCTUR A	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			
	ESTRUCTUR A	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

**MÉRITOS Y DEMÉRITOS DE LA CONSTRUCCIÓN
COEFICIENTES POR TIPO DE CONSTRUCCIÓN**

TIPO DE CONSTRUCCIÓN	GÉNERO	FACTOR CONSTRUCCIÓN
SEMICERRADA	ES AQUELLA CONSTRUCCION CUYO PERIMETRO TIENE CONSTRUCCIÓN	0.5

**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 2024**

	CERRADA CON MUROS HASTA EN UN 50 %	
CERRADA	ES AQUELLA CONSTRUCCION CUYO PERIMETRO TIENE CONSTRUCCIÓN CERRADA CON MUROS, CON MAS DEL 50 %	1

DEMÉRITO POR EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN

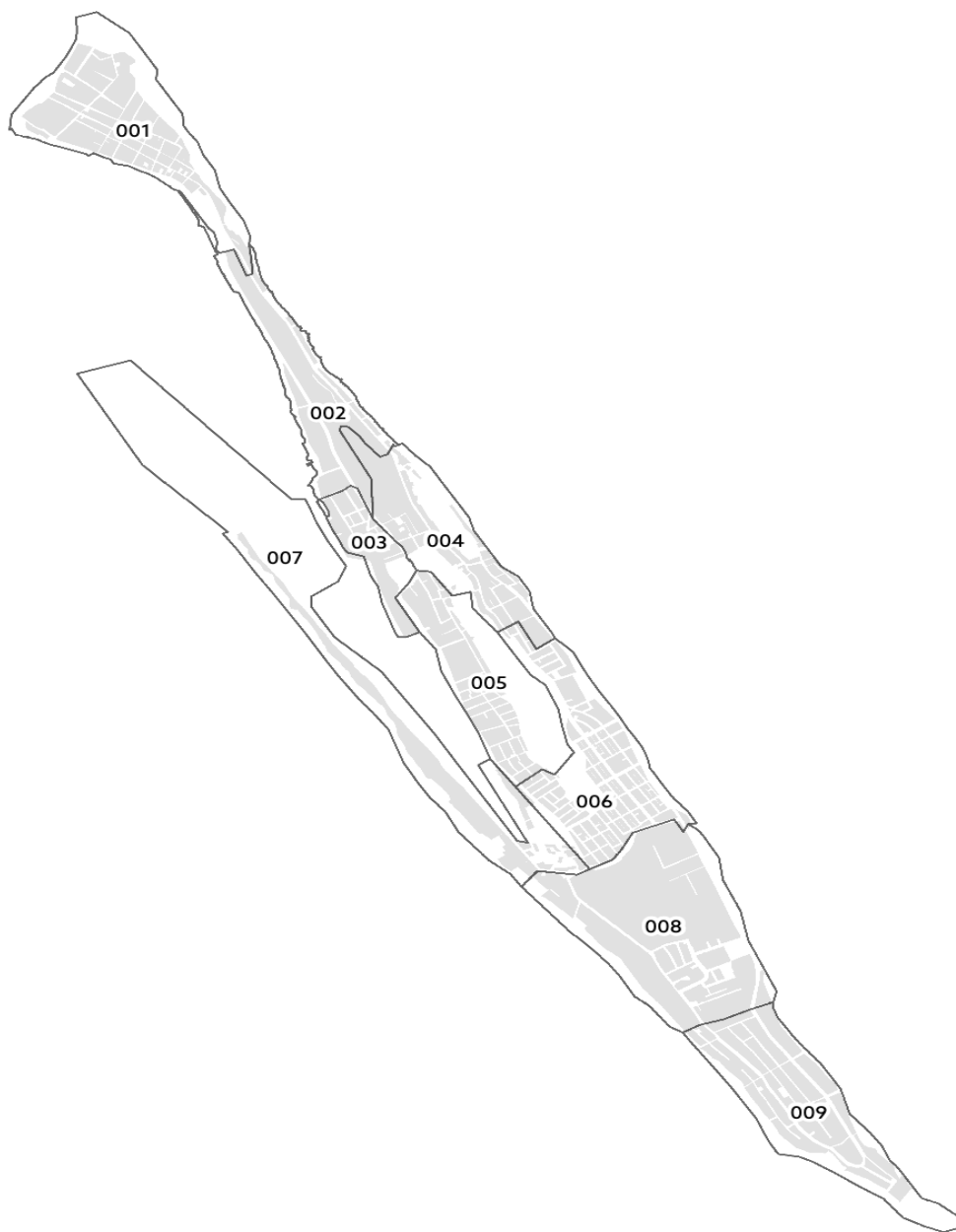
Se aplicará un demérito por edad de la construcción a razón del 1% por cada año de antigüedad, después de los primeros 5 años y hasta un máximo de 25 años de vida del mismo, de acuerdo a la terminación de obra, previa inspección física de la Dirección de Catastro. Esta aplicación se realizará a petición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

**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 2024**

ANEXO 1

ANEXO CARTOGRÁFICO

MAPA DE ZONAS HOMOGÉNEAS DE VALOR EN REGIÓN INSULAR.



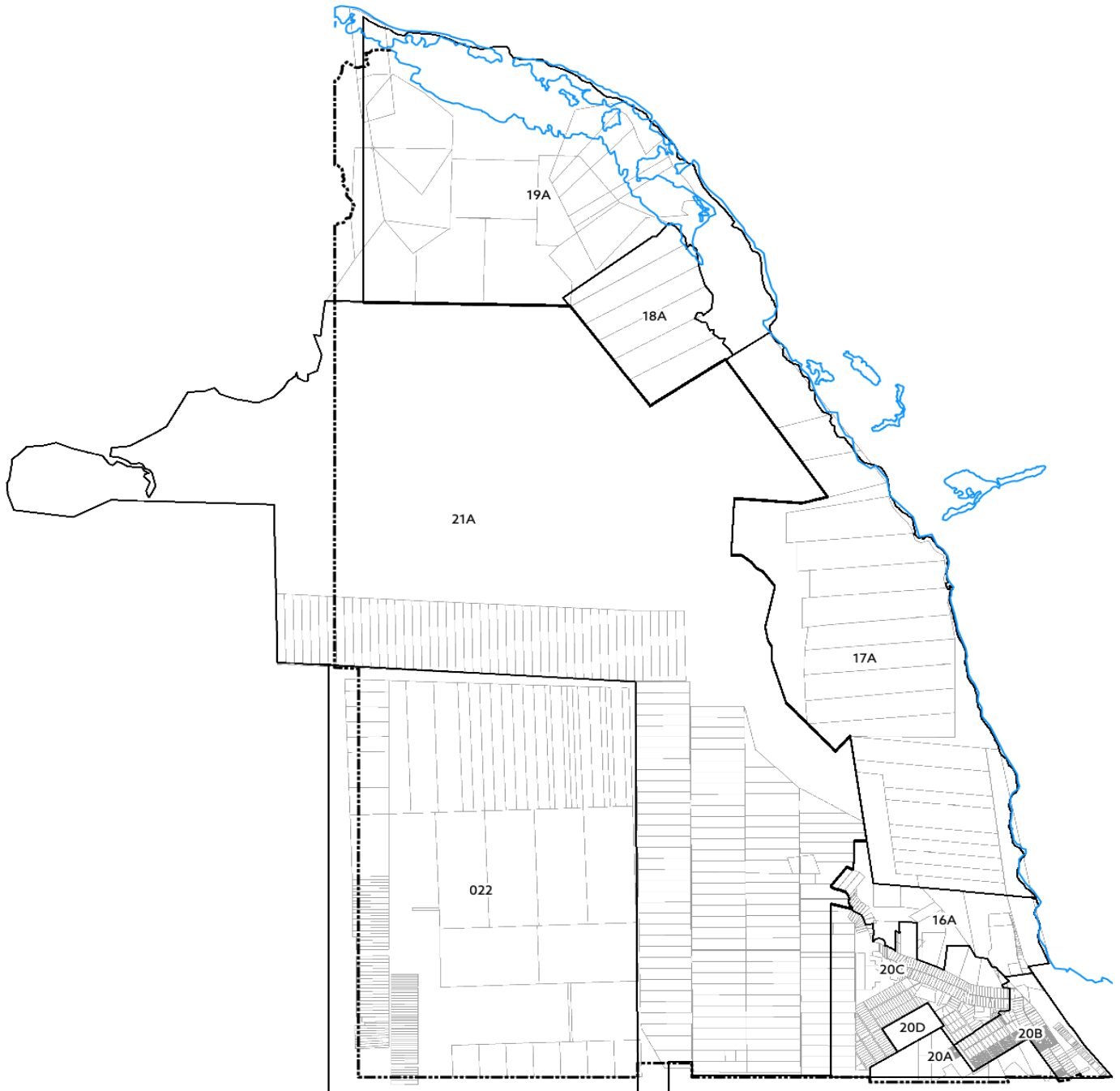
**TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN, QUE
SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE
LA PROPIEDAD INMOBILIARIA, EN EL MUNICIPIO DE ISLA MUJERES,
QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024**

MAPA DE ZONAS HOMOGÉNEAS DE VALOR EN CHACMUCHUCH.



**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 2024**

MAPA DE ZONAS HOMOGÉNEAS DE VALOR EN REGIÓN CONTINENTAL.



**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 2024**

ARTÍCULOS TRANSITORIOS

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

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

Salón de Sesiones del Honorable Poder Legislativo, en la ciudad de Chetumal, capital del Estado de Quintana Roo, a los seis días del mes de diciembre del año dos mil veintitrés.

Diputado Presidente:

Diputada Secretaria:

Lic. Renán Eduardo Sánchez Tajonar.

Profra. Mildred Concepción Avila Vera.

Referencias

Fuente original:

<https://documentos.congresoqroo.gob.mx/leyes/L289-XVII-20231221-T1720231221140.pdf>

IUSera no es la fuente oficial de esta legislación; este documento se ofrece únicamente con fines de referencia. Para efectos legales, consulta siempre la fuente oficial citada arriba.