

**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.**



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

[Ley publicada POE 04-12-2024](#) [Decreto 051](#)

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.

**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**

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:

**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**

$$VC = VT + VCo$$

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:

$$VT = m2T * Vbt * FUrb * FZo * FUb * FFr * FFo * Fse$$

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

**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**

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 M ²
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
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

**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**

ZONA DE VALOR	DESCRIPCIÓN	VALOR x M ²
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
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 (F_{Urb}), 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.

**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**

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

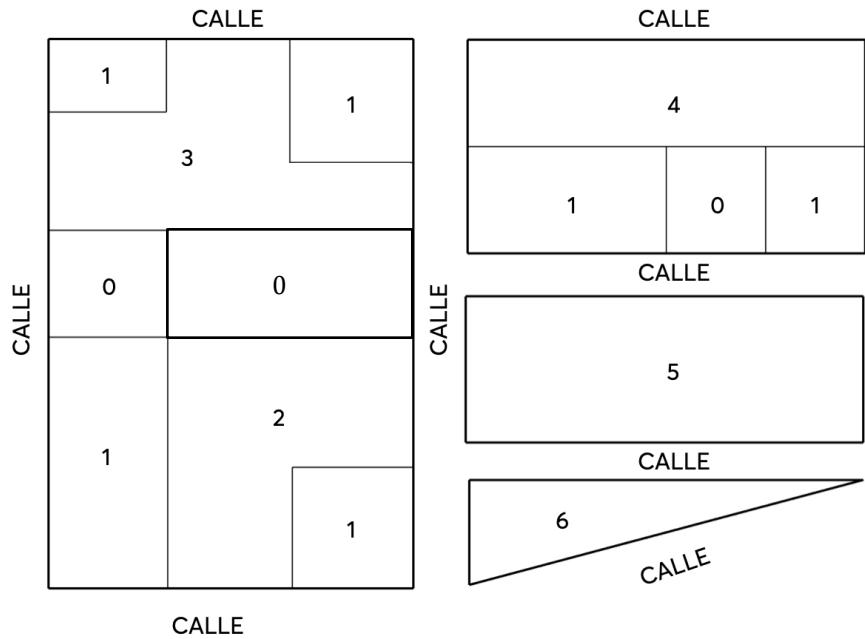
2.1.2.3. FACTOR DE UBICACIÓN

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

**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**

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 2025**

2.1.2.4. FACTOR DE FORMA

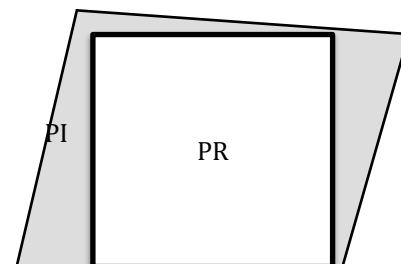
En el cálculo del Factor de forma (FFo), se consideran dos partes que componen el polígono en estudio, que son: Porción regular (PR), Porción irregular (PI).

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

**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**

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%

**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**

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:

$$VCo = \sum_d^E \left| m^2Co \times \int_{Calidadyconservación}^{Característicasestructurales} (Vbt) \times (Tco) \right|_{TCn}$$

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

**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**

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 ECONÓMICA.
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 2025**

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 HOSPITALES Y	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 2025**

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.

**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**

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

**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**

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

**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**

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			
	ESTRUCTURA	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

**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**

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/ALB ERCAS	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		

**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**

		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

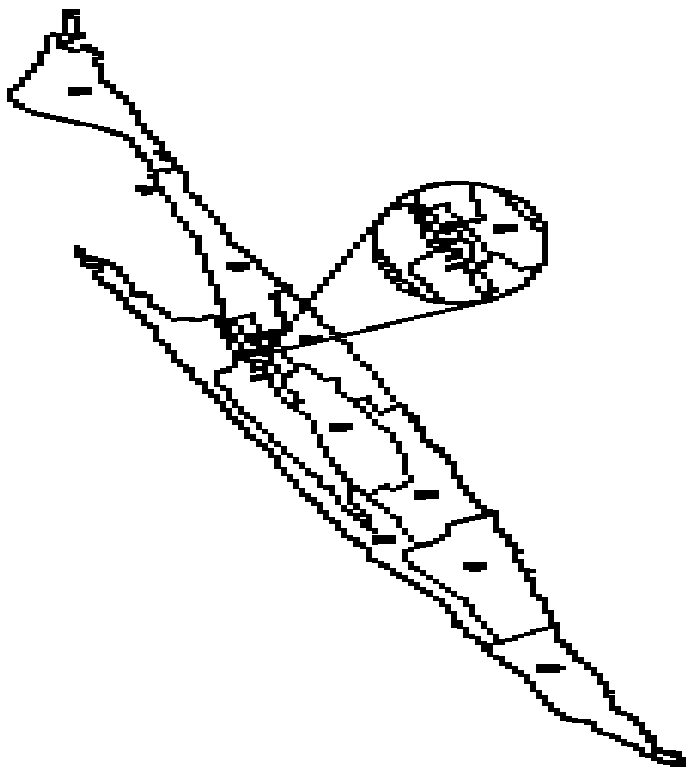
**TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN, QUE
SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LA
PROPIEDAD INMOBILIARIA, EN EL MUNICIPIO DE ISLA MUJERES,
QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025**

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 CARTOGRAFICO

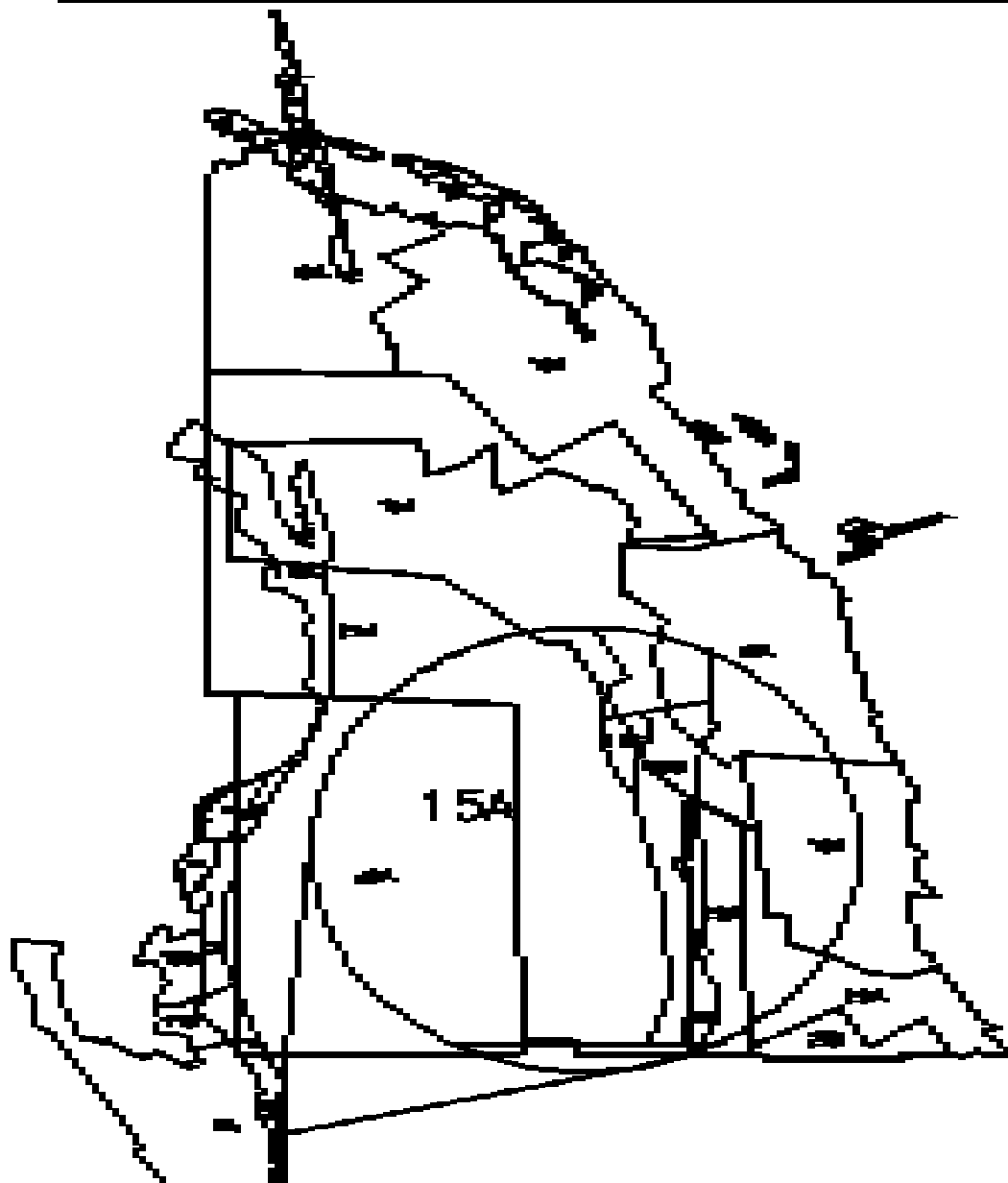
3.1. MAPA DE ZONAS HOMOGÉNEAS DE VALOR EN REGIÓN INSULAR



**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 2025**

3.2. MAPA DE ZONAS HOMOGÉNEAS DE VALOR EN CHACMUCHUCH

3.3. 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 2025**

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.

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.

C. Ricardo Velazco Rodríguez.

Referencias

Fuente original:

<https://documentos.congresoqroo.gob.mx/leyes/L329-XVIII-20241204-T1820241204051.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.