

**TABLAS DE VALORES UNITARIOS
DE SUELO Y CONSTRUCCIONES
QUE SERVIRÁN DE BASE PARA EL
COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES
SOBRE LA PROPIEDAD
INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO
DE FELIPE CARRILLO PUERTO DEL
ESTADO DE QUINTANA ROO PARA
EL EJERCICIO FISCAL 2021.**



**TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES,
QUE SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS
CONTRIBUCIONES SOBRE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL
MUNICIPIO DE FELIPE CARRILLO PUERTO, ESTADO DE QUINTANA
ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2021.**

[Ley publicada POE 29-12-2020](#) [Decreto 090](#)

Definición de términos

Para la correcta interpretación de los términos empleados en esta tabla de valores, se definen en complemento a los enunciados en la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo y su reglamento:

I. Urbano: Son los comprendidos dentro del perímetro urbano de las poblaciones y las superficies de terreno colindantes con las zonas urbanas, cuando en ellas se formen núcleos de población, cualquiera que sea su magnitud o aquellos que sean fraccionados con fines de urbanización.

II. Sub-Urbano: son los comprendidos en zonas residenciales de la periferia urbana o extrarradio, zonas periféricas alejadas del centro de la ciudad;

III. Rústico: El que se encuentra ubicado en la zona rústica.

IV. Costero: El que se encuentra cerca de la costa y orilla del mar, lagos y lagunas.

V. Municipio: Identificador de Municipio en el Estado de Quintana Roo.

VI. Localidad: Identificador del catálogo de localidades en el Municipio de Felipe Carrillo Puerto.

VII. Zona: Identificador de Zona Catastral Homogénea, de acuerdo a sus atributos urbanos, socioeconómicos e históricos de desarrollo.

VIII. Colonia: Identificador de un vecindario, que usualmente recibe un código postal específico, limitada por vialidades primarias o troncales. En caso de unidades rústicas, aquellas que tienen homogeneidad en su estructura y origen.

IX. Manzana: Identificador de la Unidad urbana continua de uso no vial limitada por vialidades en sus extremos.

X. Lote: Identificador de Unidad funcional de propiedad base de la tierra, soportado por un instrumento de propiedad registrado ante el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Quintana Roo.

XI. Subdivisión: Identificador de la unidad resultante de una subdivisión de lote que constituye un nuevo lote, y que en la suma de sus partes da la superficie del original,

**TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES, QUE
SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LA
PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE FELIPE CARRILLO PUERTO,
ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2021**

soportado por un instrumento de propiedad registrado ante el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Quintana Roo.

XII. Condominio: Identificador de unidad Condominal, correspondiente a una parte de un lote constituido, el cual por su origen se compone de un área Condominal, privativa y de indiviso, que le da particularidad y características individuales de registro por un condómino responsable, esta soportada por un instrumento de propiedad registrado ante el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Quintana Roo.

XIII. Eficiencia de Uso del Suelo (Eus): El valor del terreno tiene un precio unitario de acuerdo al sector, y es afectado por Coeficientes de Eficiencia de Uso del Suelo, que representa las principales características de aprovechamiento del terreno como espacio útil para fines sociales, los que se definen como:

a) Coeficiente de Urbanización (**CUrb**). Este coeficiente tiene por característica propia considerar diferentes servicios urbanos básicos específicamente existentes y funcionales en los lotes y las vialidades de las colonias:

- Agua Potable
- Alcantarillado y Drenaje.
- Pavimentos
- Energía Eléctrica

b) Coeficiente de Ubicación (**CUb**). Este se aplica de acuerdo a los criterios de los Coeficientes de eficiencia de suelo, y se consideran las características del predio en cuanto a su localización en la zona en que se encuentra:

- Único frente calle moda. (Calle o Avenida Principal).
- Al menos un frente calle moda.
- Al menos un frente a calle superior a calle moda.
- Al menos un frente a parque.
- Al menos un frente a corredor de valor (Avenida).
- Al menos un Frente a Zona Federal Marítimo Terrestre (Mar).

c) Coeficiente de Zona (**CZo**), se consideran las características del lote en cuanto a su ubicación en la manzana:

- Interior en la Manzana.
- Intermedio a dos Frentes.
- Intermedio a tres Frentes.
- Esquina.
- Cabecero.
- Manzanero a cuatro o más frentes.
- Manzanero a tres Frentes.
- Interior.

**TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES, QUE
SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LA
PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE FELIPE CARRILLO PUERTO,
ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2021**

d) Coeficiente de frente (**CFr**), se tomará en cuenta el frente del lote, tipo de la zona en estudio, relacionándolo con el frente del lote en estudio.

- Frente Igual o Mayor Frente Tipo.
- Frente Igual o Mayor a ½ Tipo y Menor a Tipo.
- Frente Menor a ½ Frente Tipo.

e) Coeficiente de forma (**Cfo**), se consideran dos partes que componen el polígono en estudio, que son:

- Porción regular.
- Porción irregular.

Las superficies de cada una de las porciones se verán afectadas por un factor adecuado a su forma y ubicación a la calle:

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**).

XIV. Coeficiente de Condición de Utilización del Suelo. La Eficiencia de Uso del Suelo, es el producto de la multiplicación de los factores de Ubicación y Condición de Utilización del Suelo los cuales en su conjunto generarán el Coeficiente de Eficiencia de Uso del Suelo.

XV. Coeficiente de Ubicación: Es el coeficiente de ajuste de acuerdo a la localización del predio respecto a su ubicación física, ya sea si colinda con Zona Federal Marítimo Terrestre, con Vialidades o Avenidas Principales o Calles.

XVI. Condición de Utilización del Suelo: De acuerdo a las condiciones de Utilización del Suelo, los predios pueden ser:

- Baldío;
- En Abandono, o
- En Funcionamiento.

CÁLCULO DEL AVALÚO CATASTRAL

El cálculo del Avalúo Catastral es el resultado de la suma del Avalúo del Terreno más el Avalúo de la Construcción, mismo que se expresa como:

$$VC = (VT) + (VCo)$$

Entendiéndose como:

VC = Avalúo Catastral.
VT = Avalúo del Terreno.
VCo = Avalúo de la Construcción.

**TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES, QUE
SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LA
PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE FELIPE CARRILLO PUERTO,
ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2021**

**TABLA DE VALORES DEL TERRENO PARA APLICAR EN EL MUNICIPIO DE
FELIPE CARRILLO PUERTO, COSTO EN PESOS MEXICANOS POR METRO
CUADRADO.**

La siguiente tabla de valores unitarios corresponde en su aplicación al avalúo del terreno en el municipio de Felipe Carrillo Puerto.

Localidad	Zona	Colonia	Manzana	Valor M ²
01	01	Centro	Todas	45
01	01	Avenida	Todas	25 - 45
01	01	Sub-centro	Todas	35 - 20
01	02	Limites Fundo Legal	Todas	20 - 15
01	03	Terrenos Ejidales	Todas	10 - 20
01	01	Predio Comercial	Todas	350
01	01	Suburbano	Todas	8 - 20
01	01	Rústico	Todas	450 - 900
01	01	Costero	Todas	25 - 50

Para predios Urbanos:

AVALUO	TASA
MENOR A 10,000	2.3 UMA
MAYOR A 10,000	13.8 AL MILLAR
PREDIO BALDIO	18.0 AL MILLAR

Para predios Suburbanos:

AVALUO	TASA
MENOR A 10,000	2.3 UMA
MAYOR A 10,000	13.8 AL MILLAR
PREDIO BALDIO	18.0 AL MILLAR

Para predios Rústicos:

AVALUO	VALORES
POR HECTAREA	9.2 AL MILLAR

Para predios Costeros:

AVALUO	VALORES
POR M ²	18.4 AL MILLAR

Map of the Municipality of Felipe Carrillo Puerto, Quintana Roo, showing the distribution of the population by census tract. The map is divided into 15 tracts, each labeled with a name. The tracts are: Plan de la Noria, Plan de Guadalupe, Plan de Ayutla, Plan de Ayala, Leona Vicario, Emiliano Zapata, Jesús Martínez Ross, Francisco May, Centro, Cecilio Chi, Javier Rojo Gómez, Rafael E. Melgar, Lázaro Cárdenas, Juan Bautista Vega, and Constituyentes. The map includes a scale bar (0 to 1000 m) and a compass rose. The map is oriented with Cancun to the left and Chetumal to the right.

**TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES, QUE
SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LA
PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE FELIPE CARRILLO PUERTO,
ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2021**

**COEFICIENTES DE DEMÉRITO DE LOS VALORES CATASTRALES UNITARIOS
PARA LOS TERRENOS DEL MUNICIPIO DE FELIPE CARRILLO PUERTO.**

Basados en esta información, se aplican las tablas descritas en los siguientes subtítulos de acuerdo a su propia definición.

• **COEFICIENTE DE UBICACIÓN:**

Es el coeficiente de ajuste de acuerdo a la localización del predio respecto a su ubicación física, ya sea si colinda con Zona Federal Marítimo Terrestre, con Vialidades o Avenidas Principales o Calles.

CARACTERISTICAS	FUb.
Frente a calle	.70
Al menos un frente a calle moda	.80
Al menos un frente a parque	.90
Al menos un frente a avenida	.85
Al menos un frente a zona federal marítimo terrestres (Mar)	1.00

• **COEFICIENTE DE ZONA:**

El Coeficiente de Zona, es el producto de la multiplicación del Coeficiente de Zona y Condición de Utilización del Coeficiente de Ubicación los cuales en su conjunto generarán el Coeficiente de Eficiencia de Uso del Suelo.

El coeficiente de afectación de acuerdo a la compatibilidad de su uso de suelo y condición en relación a si el predio es habitacional, comercial, si se encuentra baldío, o bien, tiene cualquier otro uso. En estos casos el cálculo se realizará aplicando los siguientes factores:

COEFICIENTE DE ZONA (CZo) HABITACIONAL COMERCIAL

COEFICIENTE DE ZONA (CZo)	HABITACIONAL	COMERCIAL
Interior en la manzana	0.50	0.50
Intermedio a dos frentes	0.78	0.82
Intermedio a tres frentes	0.82	0.85
Esquina	0.82	0.85
Cabecero	0.90	0.96
Manzanero a cuatro frentes o mas	1.00	1.00
Manzanero a tres frentes	0.90	0.96

**TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES, QUE
SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LA
PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE FELIPE CARRILLO PUERTO,
ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2021**

• **COEFICIENTE DE URBANIZACION:**

Para determinar el Coeficiente de urbanización (CUrb), se consideran diferentes servicios urbanos básicos específicamente existentes en los lotes y las vialidades de las colonias.

NIVEL DE SERVICIOS	FUrb
Todos los servicios	1.00
Faltando un servicio	0.85
Faltando dos servicios	0.70
Faltando tres servicios	0.55
Sin servicios	0.40

• **COEFICIENTE DE FRENTE:**

En la designación del Coeficiente de Frente (C_{Fr}), se tomará en cuenta el frente del lote, tipo de la zona en estudio, relacionándolo con el frente del lote en estudio.

CARACTERISTICAS	FFr
Frente igual o mayor a frente tipo	1.00
Frente igual o mayor a 1/2 frente tipo y menor a frente tipo	0.80
Frente menor a 1/2 frente tipo	0.60

• **COEFICIENTE DE FORMA:**

El coeficiente de forma se tomará en cuenta cuando la forma del terreno tenga un impacto en el valor del terreno.

El Coeficiente de Forma (C_{fo}) una variable categórica de tres niveles: Regular, Irregular tipo 1 e Irregular tipo 2.

El resultado es el Coeficiente de Forma (C_{Fo})

CARACTERÍSTICAS	C _{Fo}
Regular (cuatro lados simétricos)	1.00
Irregular (cuatro o más lados)	0.90

CONSIDERACIONES ESPECIALES:

**TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES, QUE
SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LA
PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE FELIPE CARRILLO PUERTO,
ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2021**

El costo unitario de manglar (humedal), se considerará indistintamente del valor de zona \$30.00 por metro cuadrado.

Terrenos con producción agrícola intensiva (hidroponía), forestal o unidades de manejo ambiental en zonas rústicas se le aplicará un factor de 0.80 en el valor del terreno.

Las minas de Sascab, denominadas Sascaberas, se cobrarán en sus aéreas comerciales, administrativas o de movimientos a su costo de zona base, pero las áreas de explotación de acuerdo a su estado se cobrarán indistintamente a su precio de zona a un costo de:

Terreno de Sascabera Valor por m2

Sascabera en producción	\$410.00
-------------------------	----------

Sascabera agotada	\$250.00
-------------------	----------

Por las características específicas y valor agregado que representan a su entorno un campo de golf, el valor base de estos será de \$850.00 por metro cuadrado, y las obras complementarias para la formación del campo \$390.00 el metro cuadrado. No se considerarán dentro de las obras complementarias, las instalaciones destinadas a servicios sanitarios.

COEFICIENTE DE RESERVAS TERRITORIALES:

Para el caso de las reservas territoriales para desarrollos habitacionales en el Municipio de Felipe Carrillo Puerto, Quintana Roo se utilizará un factor de demérito dependiendo de la amplitud de la misma, conforme a la siguiente tabla:

1. PREDIOS ENTRE 50,000 Y 100,000 M2	0.90 DEL VALOR DE TABLAS
2. ENTRE 100,000 Y 200,000 M2	0.85 DEL VALOR DE TABLAS
3. ENTRE 200,000 Y 400,000 M2	0.80 DEL VALOR DE TABLAS
4. ENTRE 400,000 Y 600,000 M2	0.70 DEL VALOR DE TABLAS
5. MÁS DE 600,000 M2	0.60 DEL VALOR DE TABLAS

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 se utilizará un factor de demérito dependiendo de la amplitud de la misma, conforme a la siguiente tabla:

1. ENTRE 10,000 Y 20,000 M2	0.90 DEL VALOR DE TABLAS
-----------------------------	--------------------------

**TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES, QUE
SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LA
PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE FELIPE CARRILLO PUERTO,
ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2021**

2. ENTRE 20,000 Y 40,000 M2	0.85 DEL VALOR DE TABLAS
3. ENTRE 40,000 Y 60,000 M2	0.80 DEL VALOR DE TABLAS
4. ENTRE 60,000 Y 80,000 M2	0.75 DEL VALOR DE TABLAS
5. MÁS DE 80,000 M2	0.70 DEL VALOR DE TABLAS

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, expresándose como:

$$VT=(m2T) \times (Vbt) \times (Eus)$$

Entendiéndose como:

VT= Avalúo del Terreno

M2T= Superficie de Terreno en Metros Cuadrados

Vbt= Valor Base del Terreno de acuerdo a Tabla de Valor

Eus= Eficiencia de Uso del Suelo

CONSIDERACIONES COMPLEMENTARIAS:

Los predios con cenotes, fracturas u otro tipo de accidente geográfico que afecte al subsuelo, se valuarán al 20% del valor base del terreno, para la parte afectada exclusivamente, y no podrán ser calificados como habitacionales en ninguna de sus categorías.

En caso de constitución de unidades bajo propiedad de régimen de condominio, se empleará un lote tipo que incluya las variantes de cada tipo de vivienda para el cálculo de los factores del terreno, sumando de manera directa el valor del terreno al factor de eficiencia del suelo del lote en su conjunto, por la superficie de la tierra del indiviso y áreas privativa y común.

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 Avalúo de la Construcción se determinarán los usos de la construcción en relación al catálogo de usos mencionados en este sistema, de la misma manera se determinará la Condición y Características de la Construcción para cada unidad, lo cual generará su valor parcial de construcción. Esto se caracteriza de acuerdo a la siguiente fórmula:

**TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES, QUE
SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LA
PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE FELIPE CARRILLO PUERTO,
ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2021**

$$\Sigma VCo = (m2Co) \times (Vbt) \times (Tco)$$

Entendiéndose como:

VCo= Avalúo de la Construcción Sumatoria.

m2Co= Metros Cuadrados de Construcción.

Vbt= Valor Base de la Construcción de acuerdo a sus características Estructurales y Calidad y Conservación.

Tco= Coeficiente de Antigüedad del Inmueble.

El valor de la construcción se calculará definiendo las áreas de construcción, siendo estas las que le han efectuado algún tipo de inversión para la habilitación del terreno con fines de uso.

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

POR EL GRADO DE CONSTRUCCIÓN LOS PREDIOS SE PUEDEN CLASIFICAR EN:

- **PREDIO BALDÍO:** El predio urbano que no tiene construcción permanente o modificación de su estado natural. Se considera en esta categoría toda construcción hasta un 20% de su desarrollo.
- **PREDIO EDIFICADO:** Es el que cuenta con algún tipo de construcción permanente y que ésta en su desplante, rebase el 20% del área del predio.

TABLA DE VALORES POR METRO CUADRADO PARA CONSTRUCCIONES:

Todo predio edificado debe ser valorado de acuerdo a las tablas mencionadas a continuación.

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	Es aquella edificación que permite el adecuado uso como vivienda de más de una familia en el mismo predio.

**TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES, QUE
SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LA
PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE FELIPE CARRILLO PUERTO,
ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2021**

TABLA-03	Centros de Hospedaje, Albergues, Posadas, Moteles y Hoteles	Es aquella edificación que permite el uso itinerante y en arrendamiento, como vivienda temporal de personas en habitaciones independientes.
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.
TABLA-06	Centros Comerciales	Es aquella edificación en la que se ubica un grupo de comercios en locales individuales, para compra y venta de productos o servicios.
TABLA-07	Bodegas y Supermercados	Es aquella edificación en la que se ubica un comercio, para compra y venta de productos o servicios.
TABLA-08	Fondas, Comedores Públicos, Restaurantes.	Es aquella edificación en la que se venden productos alimenticios preparados para su consumo en sus instalaciones.
TABLA-09	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-10	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-11	Hospitales	Es aquella edificación en la que se realiza la atención de la salud en instalaciones acondicionadas especialmente y permiten la pernocta y atención médica prolongada.
TABLA-12	Centros Recreativos	Son edificaciones de diversos tipos, que pueden utilizar para usos específicos de recreación (entretenimiento, diversión o distracción)
TABLA-13	Escuelas	Es aquella edificación o espacio, destinada para la realización de la enseñanza y la educación, como guarderías, preescolares, primaria, secundarias, preparatorias, universidades, bibliotecas y casas de cultura, así como eventos relativos.

**TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES, QUE
SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LA
PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE FELIPE CARRILLO PUERTO,
ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2021**

TABLA-14	Espacios Abiertos, Parques y Jardines	Es aquel espacio, destinado para la contemplación, recreación o esparcimiento, que incluye como objetivos la promoción de áreas verdes que puede brindar beneficios ambientales.
TABLA-15	Centros Culturales	Es aquella edificación o espaciocreado con la intención de servir como medio para la difusión de distintas expresiones artísticas, filosóficas, educativas, etc.
TABLA-16	Ruedo	En una plaza de toros, el ruedo es la superficie circular y arenosa, limitada por una valla o barrera, donde tienen lugar las corridas de toros.
TABLA-17	Instalaciones Deportivas	Instalaciones que permiten el desarrollo de diversas prácticas deportivas de manera específica o indistinta.

Definición de la Condición del Inmueble

DEFINICIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES DE INMUEBLES	
1. Mínima o Rústica	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 m, su ejecución se llevó 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. Pudiendo ser piso y paredes de madera y guano con material de la región.
2. Económica	Elementos estructurales básicos; con cimentación, muros de carga con refuerzos horizontales y verticales; por lo general tiene claros cortos de 2.50m a 4.00m de longitud, su ejecución se llevó a cabo con poco control; instalaciones de servicios básicos. Acabados sencillos y de bajo costo, puede tener techos de guano. Son de tipo económico.

**TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES, QUE
SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LA
PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE FELIPE CARRILLO PUERTO,
ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2021**

3. 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 m, su ejecución se llevó con un buen control; instalaciones con todos los servicios: eléctricas, hidrosanitarias, aguas jabonosas y pluviales, gas, teléfono, casi todas ocultas. Los acabados son de buena calidad en los muros, pisos, plafones, techumbres, patios exteriores, jardinería, alberca, canchas deportivas, luz indirecta, etc.
-----------------	---

DEFINICIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS DE CALIDAD Y CONSERVACIÓN DE INMUEBLES	
TIPO DE INMUEBLE	GÉNERO
1. 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.
2. 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 costos de conservación y mantenimiento son bajos.
3. 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.

TABLA DE VALORES POR METRO CUADRADO DE CONSTRUCCIÓN PARA APLICAR EN EL MUNICIPIO DE FELIPE CARRILLO PUERTO:

En la tabla de costos 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.

DEFINICIÓN DE LOS TIPOS DE CONSTRUCCIÓN APLICABLES:

**TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES, QUE
SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LA
PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE FELIPE CARRILLO PUERTO,
ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2021**

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

Vivienda Unifamiliar			
Por sus características estructurales	Calidad y conservación de la construcción		
	1. Mala	2. Normal	3. Alta
1. Mínima	107	137	166
2. Económica	166	226	285
3. Buena	285	380	475

Vivienda Multifamiliar			
Por sus características estructurales	Calidad y conservación de la construcción		
	1. Mala	2. Normal	3. Alta
2. Económica	357	446	535
3. Buena	713	832	951

Centros de Hospedaje, Albergues, Posadas, Moteles y Hoteles			
Por sus características estructurales	Calidad y conservación de la construcción		
	1. Mala	2. Normal	3. Alta
2. Económica	357	446	535
3. Buena	713	832	951

Oficinas			
Por sus características estructurales	Calidad y conservación de la construcción		
	1. Mala	2. Normal	3. Alta
2. Económica	357	446	535
3. Buena	713	832	951

Bancos e Instituciones financieras			
Por sus características estructurales	Calidad y conservación de la construcción		
	1. Mala	2. Normal	3. Alta
2. Económica	357	446	535
3. Buena	713	832	951

Centros comerciales			
Por sus características estructurales	Calidad y conservación de la construcción		
	1. Mala	2. Normal	3. Alta
2. Económica	357	446	535

**TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES, QUE
SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LA
PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE FELIPE CARRILLO PUERTO,
ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2021**

3. Buena	713	832	951
----------	-----	-----	-----

Bodegas y Supermercados			
Por sus características estructurales	Calidad y conservación de la construcción		
	1. Mala	2. Normal	3. Alta
2. Económica	357	446	535
3. Buena	713	832	951

Fondas, Comedores Públicos, Restaurantes.			
Por sus características estructurales	Calidad y conservación de la construcción		
	1. Mala	2. Normal	3. Alta
2. Económica	357	446	535
3. Buena	713	832	951

Bares, Cantinas, Discotecas, Salones para Eventos.			
Por sus características estructurales	Calidad y conservación de la construcción		
	1. Mala	2. Normal	3. Alta
1. Mínima	357	446	535
2. Económica	713	832	951
3. Buena	951	1,070	1,189

Clínicas, Dispensarios y Consultorios Médicos			
Por sus características estructurales	Calidad y conservación de la construcción		
	1. Mala	2. Normal	3. Alta
2. Económica	357	446	535
3. Buena	713	832	951

Hospitales			
Por sus características estructurales	Calidad y conservación de la construcción		
	1. Mala	2. Normal	3. Alta
2. Económica	357	446	535
3. Buena	713	832	951

Centros Recreativos			
Por sus características estructurales	Calidad y conservación de la construcción		
	1. Mala	2. Normal	3. Alta

**TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES, QUE
SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LA
PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE FELIPE CARRILLO PUERTO,
ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2021**

2. Económica	357	446	535
3. Buena	713	832	951

Escuelas			
Por sus características estructurales	Calidad y conservación de la construcción		
	1. Mala	2. Normal	3. Alta
2. Económica	357	446	535
3. Buena	713	832	951

Espacios Abiertos, Parques y Jardines			
Por sus características estructurales	Calidad y conservación de la construcción		
	1. Mala	2. Normal	3. Alta
2. Económica	58	72	87

Centros Culturales			
Por sus características estructurales	Calidad y conservación de la construcción		
	1. Mala	2. Normal	3. Alta
2. Económica	357	446	535
3. Buena	713	832	951

Ruedo			
Por sus características estructurales	Calidad y conservación de la construcción		
	1. Mala	2. Normal	3. Alta
2. Económica	58	72	87

Instalaciones Deportivas			
Por sus características estructurales	Calidad y conservación de la construcción		
	1. Mala	2. Normal	3. Alta
2. Económica	58	72	87

ANTIGÜEDAD DEL INMUEBLE.

Se aplicará un demérito por edad del inmueble 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. Esto es, al sexto año se descuenta el 1%, el séptimo año el 2% y así sucesivamente hasta el año 25 en el que se descontará el 20%. Esta aplicación se realizará a petición expresa de los interesados, dado el tipo de valuación masiva que se realiza en el sistema catastral. Se tendrá que presentar el documento de terminación de obra.

**TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES, QUE
SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LA
PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE FELIPE CARRILLO PUERTO,
ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2021**

ARTÍCULOS TRANSITORIOS

PRIMERO. Este Decreto entrará en vigor a partir del uno de enero del año 2021.

SEGUNDO. En caso de que el 31 de diciembre del año 2021, no se hubiere aprobado y publicado las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones, que servirán de Base para el Cobro de las Contribuciones sobre la Propiedad Inmobiliaria en el Municipio Felipe Carrillo Puerto del Estado Quintana Roo, para el Ejercicio Fiscal 2022, en tanto se aprueba ésta y entra en vigor, continuarán aplicándose las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones, que servirán de Base para el Cobro de las Contribuciones sobre la Propiedad Inmobiliaria en el Municipio Felipe Carrillo Puerto del Estado de Quintana Roo, para el Ejercicio Fiscal 2021.

Centro Internacional de Negocios y Convenciones de Chetumal, designado Recinto Oficial distinto de la Honorable XVI Legislatura, en la ciudad de Chetumal, capital del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo, a los diecisiete días del mes de diciembre del año dos mil veinte.

Diputado Presidente:

Diputado Secretario:

C. Luis Fernando Chávez Zepeda.

Profr. Hernán Villatoro Barrios.

Referencias

Fuente original:

<https://documentos.congresoqroo.gob.mx/leyes/L240-XVI-20201229-T1620201229090-FCP.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.