H. AYUNTAMIENTO MUNICIPAL
PUERTO MORELOS 2018 - 2021
SECRETARÍA GENERAL

Puerto Morelos, Quintana Roo a los 17 días del mes de Noviembre del 2020

PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO
NUMERO DE FOLIO
0377

Asunto: Iniciativa de Decreto mediante el cual se aprueban 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 de Puerto Morelos del Estado de Quintana Roo, para el ejercicio fiscal 2021

RECIBIDO
19:20
20 NOV 2020

HONORABLE XVI LEGISLATURA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO.
P R E S E N T E

El Honorable Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Puerto Morelos del Estado de Quintana Roo, período 2018-2021, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 115, Fracción I y IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículos 68 fracción III, 126, 133, y 153, Fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo; artículos 2, 3, 66, Fracción I, Inciso a) y Fracción IV, inciso i) y 230, Fracción 230 de la Ley de los Municipios del Estado de Quintana Roo, así como el Acuerdo aprobado en la Trigésima Primera Sesión Extraordinaria del Honorable Ayuntamiento de Puerto Morelos del Estado de Quintana Roo, periodo 2018-2021, celebrada el 17 de Noviembre del 2020, somete a la aprobación de esta Honorable XVI Legislatura del Estado de Quintana Roo, la **Iniciativa de Decreto mediante el cual se aprueban 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 de Puerto Morelos del Estado de Quintana Roo, para el ejercicio fiscal 2021**,

H. AYUNTAMIENTO MUNICIPIO
DE PUERTO MORELOS 2018 - 2021
SECRETARÍA GENERAL

a efecto de que se sustancie el trámite conducente de conformidad con la siguiente:

Exposición de motivos

Dispone la fracción IV del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que la Hacienda Pública Municipal será administrada libremente por los municipios y se formará con los rendimientos de los bienes que les pertenezcan a estos, así como de las contribuciones y otros ingresos que las legislaturas establezcan en su favor.

Los municipios deben percibir las contribuciones, incluyendo tasas adicionales, que establezcan los Estados sobre la propiedad inmobiliaria, de su fraccionamiento, división, consolidación, traslación y mejora, así como las que tengan por base el cambio de valor de los inmuebles.

Para llevar a cabo lo anterior, dispone nuestra Constitución Federal en el artículo 115 Fracción IV inciso c), tercer párrafo, mediante reforma establecida el 23 de diciembre de 1999, que los ayuntamientos en el ámbito de su competencia, propondrán a las legislaturas estatales las cuotas y tarifas aplicables a impuestos, derechos, contribuciones de mejoras y las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria.

En el mismo tenor, establece la Constitución Política local, en el numeral 153 fracción II, que los ayuntamientos propondrán a la Legislatura, a más tardar el día 20 del mes de noviembre de cada año, con arreglo a los principios de equidad, proporcionalidad, racionalidad y capacidad contributiva, las cuotas y tarifas aplicables a impuestos, derechos, contribuciones de mejoras y las tablas de

H. AYUNTAMIENTO MUNICIPIO
DE PUERTO MORELOS 2018 - 2021
SECRETARÍA GENERAL

valores unitarios de suelo y construcciones que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, en el ejercicio fiscal inmediato siguiente.

Las tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones, como lo establece la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo, en su artículo 2° fracción XXVII, es el documento que autoriza la Legislatura del Estado, a propuesta de los ayuntamientos, que contiene los valores por metro cuadrado de terreno y construcciones, constituyendo la base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria.

El artículo 20 fracciones II y III de la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo establece, que; "Son atribuciones de los Ayuntamientos en materia Catastral":

II.- Elaborar las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones, con arreglo de los principios de equidad, proporcionalidad, racionalidad y capacidad contributiva que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria.

III.- Proponer a la Legislatura del Estado, las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones, para su aprobación en su caso.

A su vez el artículo 29 de la multicitada Ley de Catastro, dispone que durante los meses de mayo y junio, las autoridades catastrales competentes publicarán en las formas que estime pertinente los planos y valores unitarios de suelo y construcciones por zonas homogéneas y bandas de valor en zonas urbanas y tratándose de predios rurales, por hectárea, atendiendo a su clase y categoría, a efecto de que los propietarios o poseedores de inmuebles puedan realizar por

AYUNTAMIENTO MUNICIPIO DE PUERTO MORELOS 2018 - 2021
SECRETARÍA GENERAL

escrito y a más tardar el 30 de julio, las observaciones que estimen pertinentes a las autoridades catastrales.

En cumplimiento a la disposición anterior, la Autoridad Catastral Municipal procedió a publicar durante los meses de mayo y junio en la Gaceta Municipal del Municipio de Puerto Morelos, órgano de difusión del Gobierno Municipal de carácter permanente e interés público, que tiene como función publicar, para conocimiento y observancia general, los reglamentos, acuerdos, manuales, circulares y demás disposiciones administrativas de observancia general expedidos por el Ayuntamiento, así como los demás que determine el Presidente/a Municipal, los planos de valores unitarios de suelo y construcciones para que los propietarios o poseedores de inmuebles pudieran realizar las manifestaciones correspondientes.

Derivado de ello, el Colegio Portomorelense de Arquitectos, el Colegio Portomorelense de Ingenieros Civiles y el Colegio de Valuadores de Quintana Roo, realizaron diversas manifestaciones en relación al Proyecto de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones para el ejercicio fiscal 2021, mismas que fueron consideradas para realizar el trabajo que se presenta.

Modificaciones a las tablas existentes.

Adicionalmente a la obligación de presentar anualmente las actualizaciones a las Tablas de Valores de Suelo y Construcción de los Municipios respecto del ejercicio fiscal en que deben aplicarse, a principios de este año 2020, y derivado de los resultados finales y observaciones preliminares de la Auditoría al Desempeño realizada al Municipio de Puerto Morelos, denominada "Acciones, programas y procesos en materia de Catastro Municipal", la Auditoría Superior del Estado de

H. AYUNTAMIENTO MUNICIPIO
DE PUERTO MORELOS 2018 - 2021
SECRETARÍA GENERAL

Quintana Roo, (ASEQROO), realizó observaciones mismas que se sintetizan a continuación:

1.- Integrar una clave catastral de 31 dígitos conforme a la Norma Técnica para la Generación, Captación e Integración de Datos Catastrales y Registrales con fines estadísticos y geográficos, como se ilustra abajo.

Componentes de la clave catastral	Estado	Región catastral	Municipio	Zona catastral	Localidad	Sector catastral	Manzana	Predio	Condominio	
									Edificio	Unidad
Núm. de caracteres	2	3	3	2	4	3	3	5	2	4

2.- Realizar un nuevo trabajo de zonificación que incluya las 4 localidades del Municipio: Puerto Morelos, Central Vallarta, Leona Vicario y Delirios. Sin embargo, al advertir que existe un pequeño núcleo de población en el Ejido Nuevo Valladolid que pertenece al Municipio de Puerto Morelos, también se incluyó en la propuesta final de localidades.

Observaciones de la Auditoría Superior del Estado de Quintana Roo, que solamente pueden solventarse, mediante la expedición de nuevas Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones para el ejercicio fiscal 2021, que integren los dos parámetros descritos anteriormente.

En cuanto a la solicitud de la ASEQROO de aplicar la Clave Catastral Estándar establecida por el INEGI, se atiende conforme a lo siguiente:

AYUNTAMIENTO MUNICIPIO DE PUERTO MORELOS 2018 - 2021
SECRETARÍA GENERAL

Actualmente, la Clave Catastral del municipio se compone de la siguiente manera:

MUNICIPIO	LOCALIDAD	ZONA	SUPERMANZANA	MANZANA	LOTE	SUBDIVISIÓN	CONDOMINIO
00	00	0	000	000	000	00	000

En este sentido, revisando la composición de Clave Catastral Estándar se observa que no contempla la sub-división del lote (señalada con azul) la cual es útil para fines administrativos y estadísticos porque permite identificar el historial registral del inmueble.

A partir de esto, se propone que, con el objetivo de dar cumplimiento a la composición establecida en la Norma Técnica para la Generación, Captación e Integración de Datos Catastrales y Registrales con fines estadísticos y geográficos, realizar un ajuste en el apartado de PREDIO de dicha Clave.

Componentes de la clave catastral	Estado	Región catastral	Municipio	Zona catastral	Localidad	Sector catastral	Manzana	Predio	Condominio	
									Edificio	Unidad
Núm. de caracteres	2	3	3	2	4	3	3	5	2	4

Tabla 1. Componentes de la clave catastral estándar

De acuerdo con la Norma antes referida, para el apartado PREDIO se consideran cinco caracteres, en ese sentido se propone que los primeros **TRES** hagan referencia a lo que actualmente es el campo de LOTE y los siguientes **DOS** al número de SUDIVISION DE PREDIO, de esa manera se mantiene la información que al municipio le resulta útil y se implementa la Clave Catastral Estándar.

Cabe mencionar que la propuesta planteada no genera problema alguno, pues de acuerdo con la Ley de Acciones Urbanísticas del Estado de Quintana Roo, la subdivisión máxima de un lote raíz es de 90 unidades, así lo dispone el artículo

H. AYUNTAMIENTO MUNICIPIO
DE PUERTO MORELOS 2018 - 2021
SECRETARÍA GENERAL

16 de la Ley de Acciones Urbanísticas del Estado de Quintana Roo, mismo que estipula:

> ***Artículo 16.*** *Los fraccionamientos y conjuntos urbanos habitacionales se clasifican por su densidad y por el valor de los lotes o viviendas.*
>
> *Por densidad, se clasifican en baja, media y alta, correspondiendo respectivamente a menos de veinticuatro viviendas por hectárea, de veinticuatro a sesenta viviendas por hectárea, y más de sesenta viviendas por hectárea respectivamente. Por el valor de los lotes o viviendas, se clasificará conforme a las normas federales aplicables.*
>
> *En ningún caso podrán autorizarse conjuntos urbanos habitacionales para vivienda social mayores de* ***noventa unidades*** *individuales o de aprovechamiento exclusivo.*

Respecto a la cantidad de caracteres de LOTE, actualmente ya se maneja un número máximo de 999 lotes por Subdivisión.

En cuanto a la petición de la ASEQROO de realizar un nuevo trabajo de zonificación que incluya todas localidades del Municipio: Puerto Morelos, Central Vallarta, Leona Vicario, Delirios y Nuevo Valladolid, queda como se describe a continuación:

Municipio	Localidad	Zona	Nombre	Uso	Frente	Fondo	Superficie
11	01	1	Puerto Morelos	Urbano	10	30	300
11	01	2	Puerto Morelos	Rural	500	1000	500000
11	02	1	Leona Vicario	Urbano	20	40	800
11	02	2	Leona Vicario	Rural	200	1000	200000

H. AYUNTAMIENTO MUNICIPIO DE PUERTO MORELOS 2018 - 2021
SECRETARÍA GENERAL

11	03	1	Central Vallarta	Urbano y Rural	100	100	10000
11	04	1	Delirios	Urbano	40	40	1600
11	04	2	Delirios	Rural	100	100	10000
11	05	1	Nuevo Valladolid	Urbano y Rural	100	100	10000
11	Otros No Mencionados			Rural	500	500	250000

En ese sentido y con el objetivo de diferenciar las zonas en crecimiento urbano por periodos de consolidación y con base en la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo, se propone dividir en tres regiones catastrales la zona 1 del centro de Población de Puerto Morelos.

De acuerdo al glosario establecido en el artículo 2 de la Ley de Catastro se definen las siguientes tres categorías de región:

XXX.- ZONA URBANA. - Aquella que está comprendida dentro del perímetro urbano.

XXXI.- ZONA SUB-URBANA. - La que se localiza fuera del perímetro urbano con potencialidad de convertirse en zona urbana.

XXXII.- ZONA RÚSTICA. - La que no se encuentra localizada dentro de las zonas urbana y sub-urbana.

En ejercicio de la facultad conferida por la fracción V del artículo 17 de la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo, el cual dispone que: es atribución de la Dirección General de Catastro; ser el organismo permanente de investigación técnica y tecnológica de métodos, sistemas, procedimientos de valuación, registro y demás aspectos relacionados con la propiedad inmobiliaria y con la

H. AYUNTAMIENTO MUNICIPIO
DE PUERTO MORELOS 2018 - 2021
SECRETARÍA GENERAL

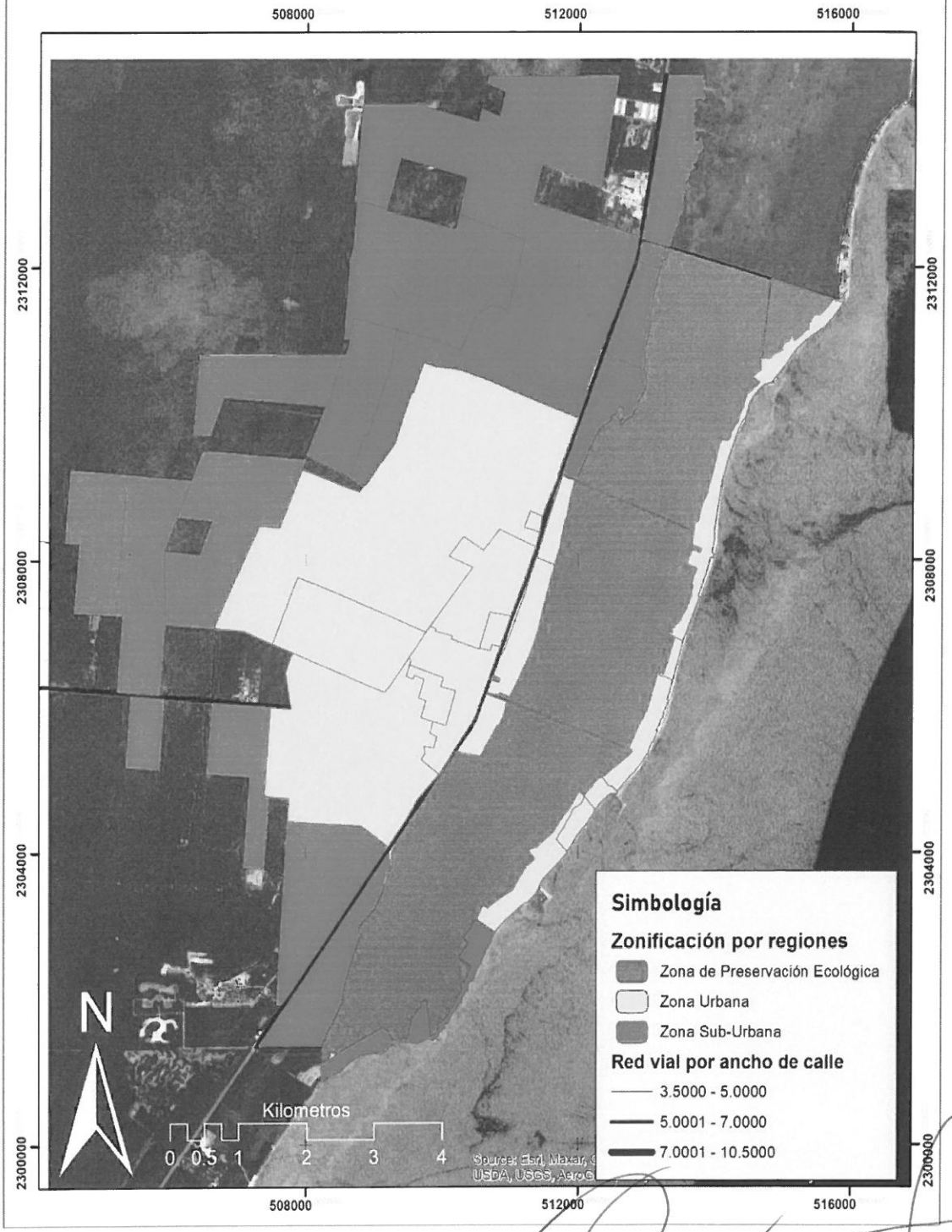
modernización permanente del catastro y su operación, con el objetivo de asegurar el funcionamiento de la actividad de valuación y recaudación por parte de la Dirección de Catastro Municipal, fue realizado un análisis para definir dichas zonas de acuerdo al comportamiento del desarrollo urbano actual y a futuro en un periodo de aproximadamente 5 a 10 años.

A partir de ello, es que se proponen las siguientes regiones dónde, sólo la zona marcada en color amarillo sea considerada como categoría Urbana ya que esta zona se encuentra consolidada o en proceso de consolidación (1-5 años).

La segunda región, marcada con color azul, sería una categoría intermedia considerada como Sub-Urbana, dónde la mayoría de predios aquí localizados tienen una extensión territorial grande y aún no cuentan con condiciones territoriales de estructura, ni infraestructura para considerarse urbanos, sin embargo por tener potencial de desarrollo urbano sostenible a futuro como se marca en la Unidad de Gestión Ambiental 16 y 26 del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del municipio de Puerto Morelos y de acuerdo con el panorama actual de desarrollo, es necesario asignarle una categoría semi-urbana.

H. AYUNTAMIENTO MUNICIPIO DE PUERTO MORELOS 2018 - 2021
SECRETARÍA GENERAL

Regiones Catastrales



H. AYUNTAMIENTO MUNICIPIO DE PUERTO MORELOS 2018 - 2021
SECRETARÍA GENERAL

Previo a iniciar el reordenamiento de la Tabla de Valores Catastrales Unitarios de Suelo para su aplicación al Avalúo del Terreno del Municipio de Puerto Morelos, en función de las localidades y zonificación solicitada por la ASEQROO, fue recibido el proyecto de actualización de tablas de valores realizado por el Colegio de Valuadores de Quintana Roo, A.C., por lo que se procedió al análisis del valor comercial por metro cuadrado de terreno y se detectaron picos de incremento de hasta 522%. Misma situación se observó en las Tablas de Valores por metro cuadrado de Construcción para aplicar en el Municipio de Puerto Morelos con picos de incremento de hasta 440%. Con los nuevo valores propuestos, si bien podrían generar incrementos a los ingresos municipales vía pago del impuesto predial e Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles (ISABI), se tomó la decisión de no aplicar el incremento arrojado por la valuación realizada, con el propósito de no afectar de manera gravosa la economía de los habitantes, comerciantes y empresarios de este municipio, como apoyo por los efectos causados por la pandemia COVID-19 y la deprimente situación económica que se vive actualmente.

Finalmente señalar, fueron atendidas la propuesta del Colegio de Valuadores del Estado de Quintana Roo, en cuanto Coeficientes de Demérito o Incremento de los Valores Catastrales Unitarios para los Terrenos del Municipio de Puerto Morelos y Cálculo del Valor de la Construcción.

En términos de lo dispuesto en la Constitución Política del Estado de Quintana Roo, y la Ley de los Municipios del Estado, es facultad del Honorable Ayuntamiento de Puerto Morelos, aprobar y presentar a consideración de la Honorable Legislatura del Estado, la Iniciativa de Decreto mediante el cual se aprueban 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

H. AYUNTAMIENTO MUNICIPIO DE PUERTO MORELOS 2018 - 2021
SECRETARÍA GENERAL

Municipio de Puerto Morelos del Estado de Quintana Roo, para el ejercicio fiscal 2021.

Atendiendo a lo anterior, mediante el Acuerdo aprobado en la Trigésima Primera Sesión Extraordinaria del Honorable Ayuntamiento de Puerto Morelos, del Estado de Quintana Roo, celebrada el 17 de Noviembre del 2020, se autorizó someter a la aprobación de esta Honorable XVI Legislatura, la presente Iniciativa de Decreto mediante el cual se aprueban 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 de Puerto Morelos del Estado de Quintana Roo, para el ejercicio fiscal 2021, autorizando a la ciudadana Presidenta Municipal para que presente dicha iniciativa, y autorizando a los ciudadanos Tesorero y Directores de Ingresos, Egresos y Catastro de la Tesorería Municipal, para que en representación del Municipio de Puerto Morelos de manera conjunta o por separado comparezcan y rindan los informes, aclaraciones y realicen los demás actos necesarios ante esa Honorable Soberanía para llevar a buen término la aprobación de la presente iniciativa. Acreditando con copia certificada del Acta de Cabildo de la Trigésima Primera Sesión Extraordinaria del Honorable Ayuntamiento de Puerto Morelos del Estado de Quintana Roo, periodo 2018-2021, misma que se adjunta a la presente.

En razón de lo anteriormente expuesto, los integrantes del Honorable Ayuntamiento de Puerto Morelos del Estado de Quintana Roo, periodo 2018-2021 que suscriben la presente, someten a la aprobación de esta Honorable Décima Sexta Legislatura del Estado de Quintana Roo, la iniciativa de:

H. AYUNTAMIENTO MUNICIPIO DE PUERTO MORELOS 2018 - 2021
SECRETARÍA GENERAL

DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN 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 DE PUERTO MORELOS DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2021.

ARTÍCULO ÚNICO: Se aprueban 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 Puerto Morelos del Estado de Quintana Roo, para el ejercicio fiscal 2021, para quedar como sigue:

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:

Categorías:

Dependiendo de su relación con el entorno y su ubicación, los predios se clasificarán como:

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.

Suburbano: Los que se localizan fuera del perímetro urbano con potencialidad de convertirse en zona urbana.

Rústico: Los que se encuentran comprendidos dentro de lo Urbano y que se encuentren regulados por el programa de ordenamiento ecológico local.

Cálculo del Avalúo Catastral

Es la suma del valor del terreno más el valor de la construcción, resultando el valor catastral.

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

Entendiéndose como:
VC= Valor Catastral
VT= Avalúo del Terreno
VCo= Avalúo de la Construcción.

H. AYUNTAMIENTO MUNICIPIO DE PUERTO MORELOS 2018 - 2021
SECRETARÍA GENERAL

Dichos valores son el resultado final de la aplicación de la metodología de valuación descrita por este instrumento.

Avalúo Catastral: Es la determinación del valor, mediante la aplicación del conjunto de datos técnicos, jurídicos y administrativos, sobre un bien inmueble, considerando sus características cualitativas y cuantitativas realizados por la Dirección de Catastro (fracción IV del artículo 2 de la Ley):

Dichos valores son el resultado final de la aplicación de la metodología de valuación descrita por este instrumento.

Valor Catastral: El que fija la Dirección de Catastro Municipal, atendiendo a las tablas de valores unitarios de terreno y construcciones.

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

Localidad: Identificador del catálogo de localidades en el Municipio de Puerto Morelos.

ZONA URBANA. - Aquella que está comprendida dentro del perímetro urbano.

ZONA SUBURBANA. - La que se localiza fuera del perímetro urbano con potencialidad de convertirse en zona urbana.

ZONA RÚSTICA. - La que no se encuentra localizada dentro de las zonas urbana y sub-urbana.

Supermanzana: Sector catastral identificador de la Unidad administrativa catastral, en muchos casos, pero no siempre, asociados con la colonia, limitada por vialidades primarias o troncales. En caso de unidades rústicas, aquellas que tienen homogeneidad en su estructura y origen.

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

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.

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

H. AYUNTAMIENTO MUNICIPIO DE PUERTO MORELOS 2018 - 2021
SECRETARÍA GENERAL

Condominio: Se denominará Condominio al grupo de lotes de terrenos, departamentos, viviendas, casas, locales o naves de un inmueble construido en forma horizontal, vertical o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél y a la vía pública y que pertenecieran a distintos propietarios los que tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su Unidad de Propiedad Exclusiva y además un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para un adecuado uso y disfrute.

Construcción: Las obras de cualquier tipo, destino o uso e inclusive los equipos e instalaciones adheridas permanentes y que formen parte integrante de ellas.

Factor de Terreno Resultante (Ftr)

El valor del terreno tiene un precio unitario, y es afectado por el Factor de terreno Resultante, que representa las principales características de aprovechamiento del terreno como espacio útil para fines sociales, los que se definen como:

Es el producto de la multiplicación de los factores de Servicios, Ubicación, Frente o Fondo o Irregularidad, Forma y Superficie, los cuales en su conjunto generarán el Factor de Terreno Resultante.

Zonificación y Lotes Tipo.

Para determinar la base de cálculo, se requiere la identificación de los principales indicadores tipo de la zona de estudio, mostrando sus alternativas en la siguiente tabla, misma que indica la codificación Catastral vigente, así como los datos del Lote Tipo para cada sector en sus variantes.

ZONIFICACIÓN Y LOTES TIPO.							
Municipio	**Localidad**	**Zona**	**Nombre**	**Uso**	**Frente**	**Fondo**	**Superficie**
11	01	1	Puerto Morelos	Urbano	10	30	300
11	01	2	Puerto Morelos	Rural	500	1000	500000
11	02	1	Leona Vicario	Urbano	20	40	800
11	02	2	Leona Vicario	Rural	200	1000	200000
11	03	1	Central Vallarta	Urbano y Rural	100	100	10000

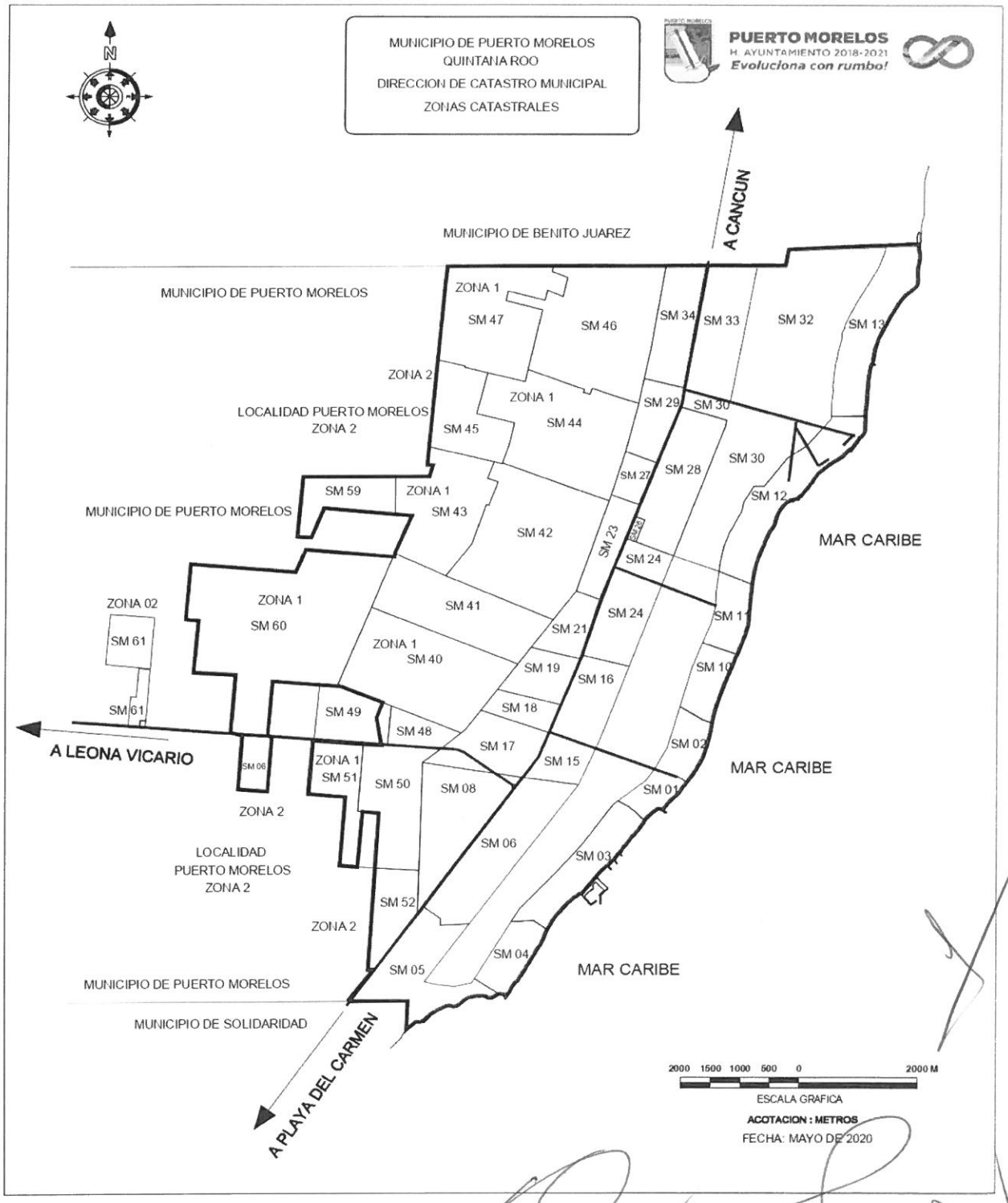
H. AYUNTAMIENTO MUNICIPIO DE PUERTO MORELOS 2018 - 2021 SECRETARÍA GENERAL

11	04	1	Delirios	Urbano	40	40	1600
11	04	2	Delirios	Rural	100	100	10000
11	05	1	Nuevo Valladolid	Urbano y Rural	100	100	10000
11	Otros No Mencionados			Rural	500	500	250000

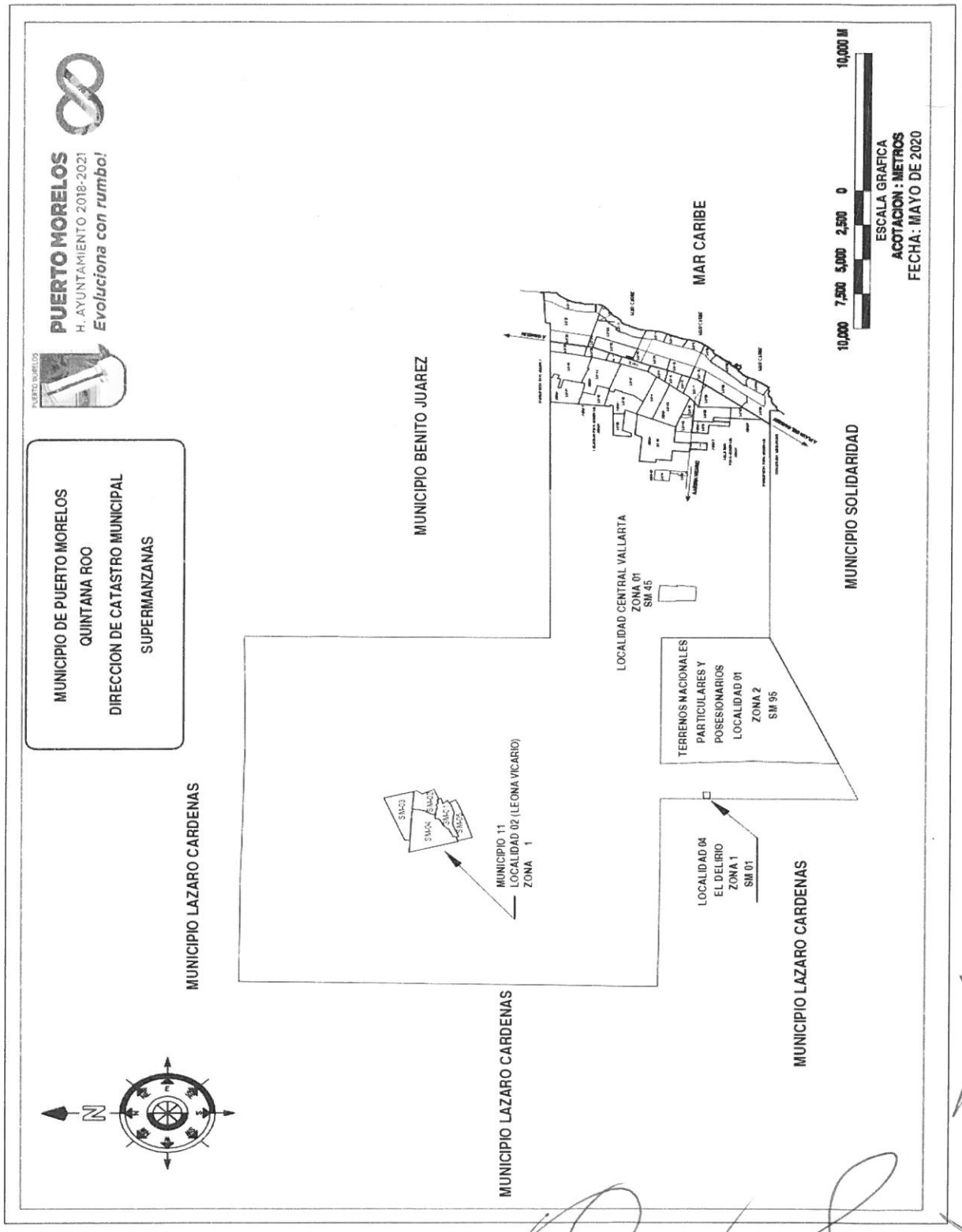
Nomenclatura correspondiente a los criterios de clasificación de la clave catastral:

Componentes de la clave catastral	Estado	Región catastral	Municipio	Zona catastral	Localidad	Sector catastral	Manzana	Predio	condominio	
									Edificio	Unidad
Núm. De caracteres	23	000	011	01	0001	001	001	00102	00	0000

H. AYUNTAMIENTO MUNICIPIO
DE PUERTO MORELOS 2018 - 2021
SECRETARÍA GENERAL

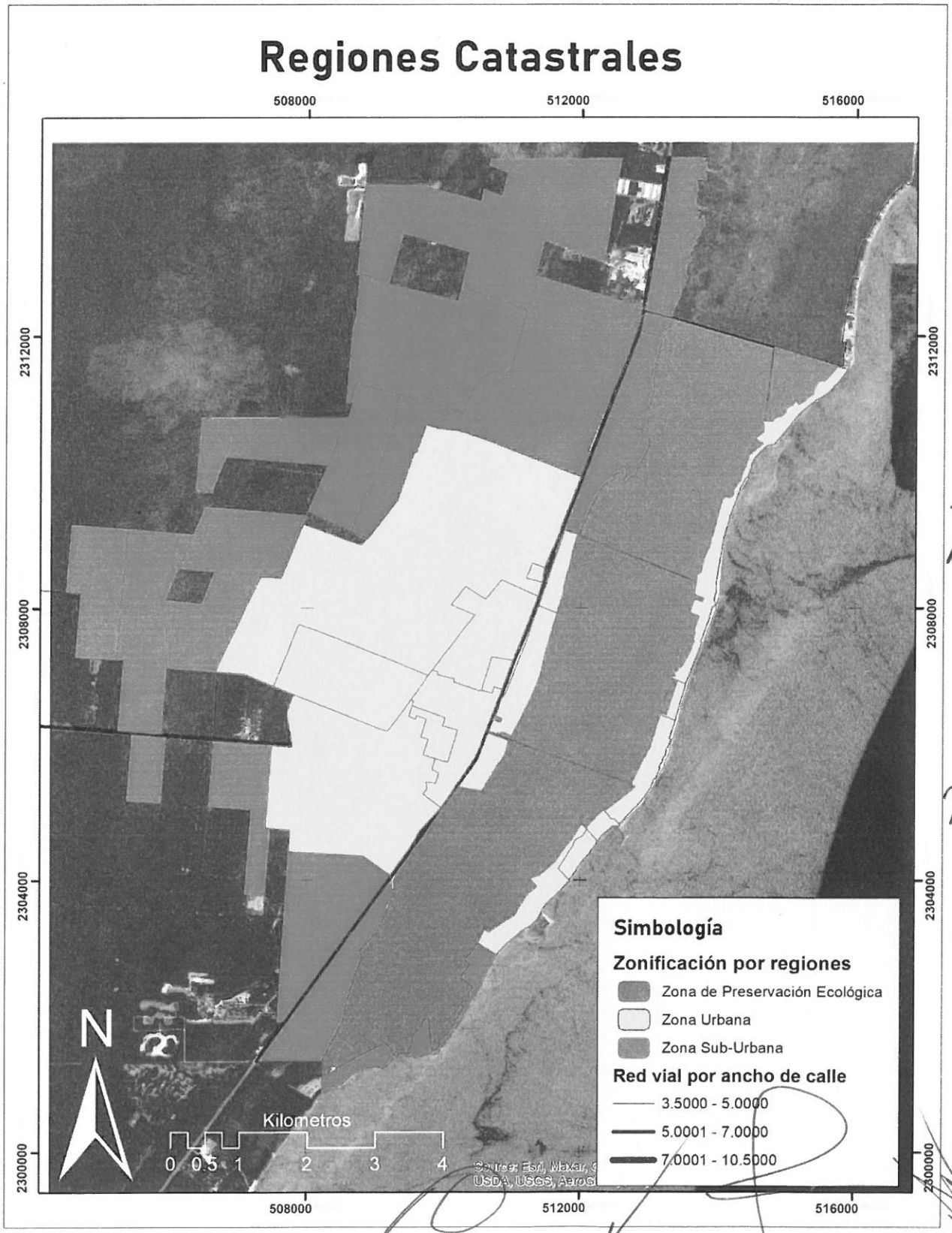


H. AYUNTAMIENTO MUNICIPIO PUERTO MORELOS 2018 - 2021
SECRETARÍA GENERAL



Iniciativa de Decreto mediante el cual se aprueban 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 de Puerto Morelos del Estado de Quintana Roo, para el ejercicio fiscal 2021.

AYUNTAMIENTO MUNICIPIO
DE PUERTO MORELOS 2018 - 2021
SECRETARÍA GENERAL



H. AYUNTAMIENTO MUNICIPIO DE PUERTO MORELOS 2018 - 2021
SECRETARÍA GENERAL

La siguiente Tabla de Valores Unitarios de suelo para el cálculo del avalúo catastral en el Municipio de Puerto Morelos.

TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO PARA EL CALCULO DEL AVALUO CATASTRAL EN EL MUNICIPIO DE PUERTO MORELOS, ESTADO DE QUINTANA ROO

Nombre de Localidad	Localidad	Zona	Smza	Mzas	Valor Base m2
Puerto Morelos	01	001	001	Todas	2,875.00
Puerto Morelos	01	001	002	Todas	2,875.00
Puerto Morelos	01	001	003	Todas	8,165.00
Puerto Morelos	01	001	004	Todas	8,165.00
Puerto Morelos	01	001	005	Todas	4,082.50
Puerto Morelos	01	001	006	Todas	2,875.00
Puerto Morelos	01	001	007	Todas	287.50
Puerto Morelos	01	001	008	Todas	287.50
Puerto Morelos	01	001	009	Todas	287.50
Puerto Morelos	01	001	010	Todas	8,165.00
Puerto Morelos	01	001	011	Todas	8,165.00
Puerto Morelos	01	001	012	Todas	8,165.00
Puerto Morelos	01	001	013	Todas	8,165.00
Puerto Morelos	01	001	014	Todas	575.00
Puerto Morelos	01	001	015	1 a la 24	575.00
Puerto Morelos	01	001	015	25 a la 25	2,875.00
Puerto Morelos	01	001	016	Todas	1,437.50
Puerto Morelos	01	001	017	Todas	575.00
Puerto Morelos	01	001	018	Todas	575.00
Puerto Morelos	01	001	019	Todas	575.00
Puerto Morelos	01	001	020	Todas	575.00
Puerto Morelos	01	001	021	Todas	575.00
Puerto Morelos	01	001	022	Todas	575.00
Puerto Morelos	01	001	023	Todas	287.50
Puerto Morelos	01	001	024	Todas	2,875.00
Puerto Morelos	01	001	025	Todas	1,437.50
Puerto Morelos	01	001	026	Todas	1,437.50
Puerto Morelos	01	001	027	Todas	287.50
Puerto Morelos	01	001	028	Todas	2,875.00
Puerto Morelos	01	001	029	Todas	287.50
Puerto Morelos	01	001	030	Todas	1,437.50
Puerto Morelos	01	001	031	Todas	1,437.50

H. AYUNTAMIENTO MUNICIPIO DE PUERTO MORELOS 2018 - 2021
SECRETARÍA GENERAL

Puerto Morelos	01	001	032	Todas	1,437.50
Puerto Morelos	01	001	033	Todas	1,437.50
Puerto Morelos	01	001	034	Todas	287.50
Puerto Morelos	01	001	035	Todas	287.50
Puerto Morelos	01	001	036	Todas	287.50
Puerto Morelos	01	001	037	Todas	287.50
Puerto Morelos	01	001	038	Todas	287.50
Puerto Morelos	01	001	039	Todas	287.50
Puerto Morelos	01	001	040	Todas	287.50
Puerto Morelos	01	001	041	Todas	287.50
Puerto Morelos	01	001	042	Todas	287.50
Puerto Morelos	01	001	043	Todas	287.50
Puerto Morelos	01	001	044	Todas	287.50
Puerto Morelos	01	001	045	Todas	287.50
Puerto Morelos	01	001	046	Todas	287.50
Puerto Morelos	01	001	047	Todas	287.50
Puerto Morelos	01	001	048	Todas	287.50
Puerto Morelos	01	001	049	Todas	287.50
Puerto Morelos	01	001	050	Todas	287.50
Puerto Morelos	01	001	051	Todas	287.50
Puerto Morelos	01	001	052	Todas	287.50
Puerto Morelos	01	001	053	Todas	287.50
Puerto Morelos	01	001	054	Todas	287.50
Puerto Morelos	01	001	055	Todas	287.50
Puerto Morelos	01	001	056	Todas	287.50
Puerto Morelos	01	001	057	Todas	287.50
Puerto Morelos	01	001	058	Todas	287.50
Puerto Morelos	01	001	059	Todas	287.50
Puerto Morelos	01	001	060	Todas	287.50
Puerto Morelos	01	002	1 a 99	Todas	115.00
Puerto Morelos	01	002	100	Todas	115.00
Puerto Morelos	01	002	120	Todas	115.00

Nombre de Localidad	Localidad	Zona	Smza	Mzas	Valor Base m2
Leona Vicario	02	001	01	Todas	100.00
Leona Vicario	02	001	02	Todas	50.00
Leona Vicario	02	001	03	Todas	50.00
Leona Vicario	02	001	04	Todas	50.00
Leona Vicario	02	001	05	Todas	50.00

H. AYUNTAMIENTO MUNICIPIO DE PUERTO MORELOS 2018 - 2021
SECRETARÍA GENERAL

Leona Vicario	02	002	26	Todas	25.00
Leona Vicario	02	002	66	Todas	25.00
Leona Vicario	02	002	71	Todas	25.00

Nombre de Localidad	Localidad	Zona	Smza	Mzas	Valor Base m2
Central Vallarta	03	001	45	Todas	115.00
Central Vallarta	03	001	51	Todas	115.00

Nombre de Localidad	Localidad	Zona	Smza	Mzas	Valor Base m2
Delirios	04	001	01	Todas	115.00
Delirios	04	002	01	Todas	25.00

Nombre de Localidad	Localidad	Zona	Smza	Mzas	Valor Base m2
Nuevo Valladolid	05	001	01	Todas	25.00

COEFICIENTES PARA VALORES DE TERRENO

Coeficientes de Demérito o Incremento de los Valores Catastrales Unitarios para los Terrenos del Municipio de Puerto Morelos.

Factor de Servicios (Fse).

Para la determinación del Factor de servicios (Fse) Se consideran diferentes servicios Urbanos básicos en lo lotes, que son Pavimentos, Energía Eléctrica, Agua Potable, Alcantarillado, los cuales se pueden presentar en diferentes combinaciones, desde contar con uno o más servicios, Por lo que se consideran los siguientes Factores:

NIVEL DE SERVICIOS	(Fub).
Todos los servicios	1.000
Falta un servicio	0.850
Falta dos servicios	0.700
Falta tres servicios	0.550
Sin servicios	0.400

Factor de Ubicación (Fub).

H. AYUNTAMIENTO MUNICIPIO DE PUERTO MORELOS 2018 - 2021
SECRETARÍA GENERAL

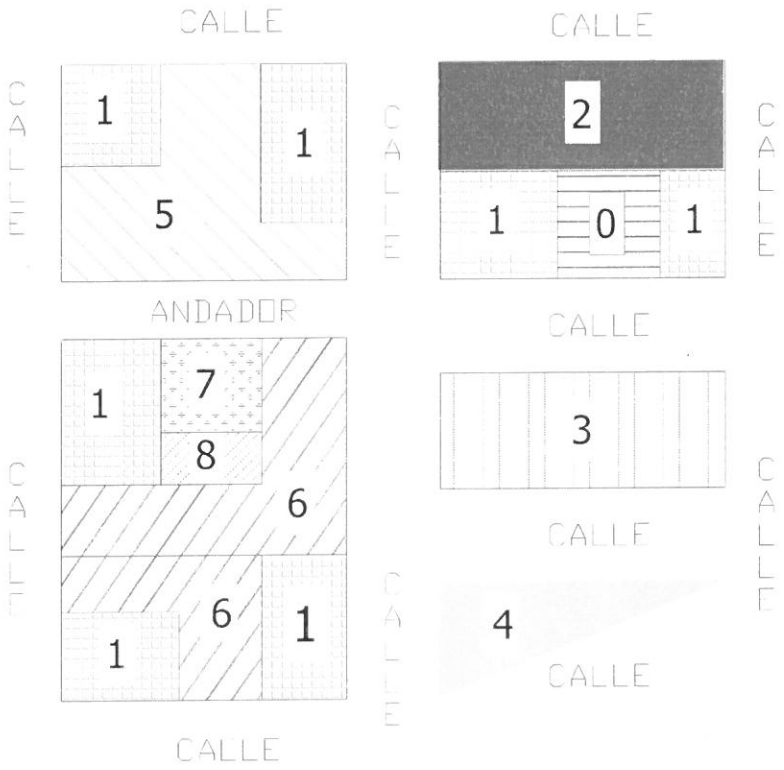
De acuerdo a los criterios de los factores de eficiencia del suelo, el factor de ubicación (Fub), se consideran las características del predio en cuanto a su ubicación en la manzana.

No	Características	Ubicación	Factor Ubicación (Fub)
1	Intermedio	0	1.00
2	Esquina	1	1.15
3	Cabecero	2	1.25
4	Manzanero 4 o más frentes	3	1.35
5	Manzanero 3 frentes	4	1.30
6	Intermedio 3 o más frentes	5	1.15
7	Intermedio 2 frentes	6	1.10
8	Frente andador	7	0.90
9	Interior	8	0.80

Para ayudar a la determinación de las características del factor de ubicación (Fub), se muestran los diferentes tipos de lotes de acuerdo con su ubicación en la manzana.

No	Características	Ubicación	Simbología
1	Intermedio	0	
2	Esquina	1	
3	Cabecero	2	
4	Manzanero 4 o más frentes	3	
5	Manzanero 3 frentes	4	
6	Intermedio 3 o más frentes	5	
7	Intermedio 2 frentes	6	
8	Frente andador	7	
9	Interior	8	

H. AYUNTAMIENTO MUNICIPIO DE PUERTO MORELOS 2018 - 2021
SECRETARÍA GENERAL



Factor de Frente (Ffr)

En la designación del factor de frente (FFr), se tomará en cuenta el Frente del Lote Tipo de la zona en estudio, relacionándolo con el frente del lote sujeto.

Características	Factor (Ffr)
Frente igual o mayor a 6.00 mts.	1.00
Frente menor a 6.00 mts.	0.80

Factor de Fondo (Ffd)

Este factor no aplica a terrenos igual o menor a 1.00 del resultante de dividir fondo / frente.

El factor se aplica con la siguiente formula:

H. AYUNTAMIENTO MUNICIPIO DE PUERTO MORELOS 2018 - 2021
SECRETARÍA GENERAL

Esta fórmula tiene la función de ofrecer un factor de ajuste entre los lotes con diferentes fondos.

Donde: $Ffd = (Pt/Ps)^{1/3}$

Ffd = Factor de fondo
Pt = Fondo de lote tipo
Ps = Fondo del lote sujeto

Factor de Irregularidad (Fir)

El valor del terreno de un predio irregular será la suma de dos valores, el primero se determinará sumando el valor del mayor rectángulo que pueda ser inscrito y el segundo será el resultado de multiplicar la superficie restante por el **50%** del valor fijado.

Nota: en la aplicación de los tres factores de forma (frente, fondo e irregularidad) para un predio en particular solo se podrá aplicar uno de los tres deméritos anteriores, pudiéndose aplicar de manera conjunta con cualquier otra clase de demerito, siempre y cuando no se indique algo en particular.

Factor de Forma (Ffo)

Este factor califica la irregularidad de un predio con respecto al lote tipo o predominante y se aplica según sea el caso:
Para terrenos cuyo fondo sea igual o menor que tres veces el frente y cuya poligonal conforme ocho o menos ángulos:

Donde: $Ffo = (Ri/Sto)^{1/2}$

Ffo = Factor de forma
Ri = Rectángulo inscrito (m^2)
Sto = Superficie total del predio (m^2)

Factor de Superficie (Fsu)

Para el cálculo del Factor de Superficie, se considera la relación del lote Tipo (rlt) que da entre la superficie total (sto) del predio en estudio, con la superficie del lote tipo (slt) de la manzana.

H. AYUNTAMIENTO MUNICIPIO DE PUERTO MORELOS 2018 - 2021
SECRETARÍA GENERAL

Esta relación se determina por el cociente de la superficie del lote en estudio (SLo) entre la superficie del lote tipo (SLt).

$$RLm \quad \frac{SLo}{SLt}$$

Cuando la relación RLm sea menor o igual que dos, el Factor de superficie es igual a uno. a partir de esta relación cada vez que aumente el valor se descontara 0.02 hasta un mínimo de .062 de factor de superficie.

RLt	F Su
Hasta 2	1.000
Hasta 3	0.980
Hasta 4	0.960
Hasta 5	0.940
Hasta 6	0.920
Hasta 7	0.900
Hasta 8	0.880
Hasta 9	0.860
Hasta 10	0.840
Hasta 11	0.820
Hasta 12	0.800
Hasta 13	0.780
Hasta 14	0.760
Hasta 15	0.740
Hasta 16	0.720
Hasta 17	0.700
Hasta 18	0.680
Hasta 19	0.660

Factor de Terreno Resultante (Ftr)

El valor del terreno tiene un precio unitario, y es afectado por el Factor de terreno Resultante, que representa las principales características de aprovechamiento del terreno como espacio útil para fines sociales, los que se definen como:

Es el producto de la multiplicación de los factores de Servicios, Urbanización, Ubicación, Frente o Fondo o Irregularidad, Forma y Superficie, los cuales en su conjunto generaran el Factor de Terreno Resultante.

H. AYUNTAMIENTO MUNICIPIO
DE PUERTO MORELOS 2018 - 2021
SECRETARÍA GENERAL

CONSIDERACIONES ESPECIALES:

El costo unitario de manglar (humedal), se considerará indistintamente del valor de zona a $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.

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 Puerto Morelos, 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
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

H. AYUNTAMIENTO MUNICIPIO DE PUERTO MORELOS 2018 - 2021
SECRETARÍA GENERAL

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:

$$VT = (m^2\ T) \times (Vbt) \times (Ftr)$$

Entendiéndose como:

VT = Avalúo del Terreno

M^2T = Superficie de Terreno en Metros Cuadrados

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

Ftr= Factor de Terreno resultante.

CONSIDERACIONES COMPLEMENTARIAS:

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, multiplicando de manera directa el valor del terreno al factor de terreno resultante del lote del conjunto donde se ubique. Al resultado, se sumará el avalúo que resulte de la superficie de la tierra del indiviso y áreas privativa y común que le corresponda de acuerdo a su tabla de indivisos del Régimen de propiedad en condominio.

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 Avaluó 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:

$$\sum VCo = (m^2\ Co) \times (Vbt) \times (Tco)$$

Entendiéndose como:

H. AYUNTAMIENTO MUNICIPIO DE PUERTO MORELOS 2018 - 2021
SECRETARÍA GENERAL

VCo= Avalúo de la Construcción Sumatoria

m^2Co = Metros Cuadrados de Construcción

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

T_{CO}= Coeficiente de Antigüedad del Inmueble.

El valor de la construcción se calculará definiendo las áreas de construcción, siendo estas a 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.

DEFINICIÓN DE LOS TIPOS DE CONSTRUCCIÓN APLICABLES		
TIPO DE INMUEBLE	**GENERO**	**DEFINICIÓN**
T-01	VIVIENDA HABITACIONAL UNIFAMILIAR	Es aquella destinada exclusivamente al Uso Habitacional y en el cual habita una sola familia.
T-02	VIVIENDA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR	Es aquella destinada exclusivamente al Uso Habitacional y en el cual habita más de una sola familia,

H. AYUNTAMIENTO MUNICIPIO DE PUERTO MORELOS 2018 - 2021
SECRETARÍA GENERAL

		puede ser bajo el régimen condominal o privado.
T-02.1	VIVIENDA MULTIFAMILIAR CUARTERÍAS	Es aquella destinada exclusivamente al uso habitacional y en el cual habita más de una sola familia (cuartos en renta).
T-03	CENTROS DE HOSPEDAJE, ALBERGUES, POSADAS, MOTELES, HOTELES Y CONDOMINIOS DE TIPO HOTELERO.	Es aquella construcción encaminada a la satisfacción de las necesidades de alojamiento y alimentación, prestados en establecimientos a cambio de una compensación económica (de acuerdo a los servicios que ofrecen se clasifican de una hasta tres estrellas).
T-03.1	HOTEL DE 4 ESTRELLAS, 5 ESTRELLAS, GRAN TURISMO, HOTEL BOUTIQUE, Y CONDOMINIOS DE TIPO HOTELERO.	Es aquella construcción encaminada a la satisfacción de las necesidades de alojamiento y alimentación, prestados en establecimientos públicos a cambio de una compensación económica (de acuerdo a los servicios que ofrecen se clasifican en cuatro estrellas, cinco estrellas u hotel boutique).
T-04	OFICINAS	Aquellas construcciones cuya actividad principal estriba en actividades de trabajo, como despacho, consultorio, corporativos, etc.
T-05	BANCOS E INSTITUCIONES BANCARIAS	Aquella construcción cuya actividad principal estriba en efectuar operaciones de crédito y en recibir depósitos a la vista, conforme a la Ley Instituciones de Crédito.
T-06	COMERCIOS	Es aquel establecimiento público comercial destinado a vender o permutar géneros con fin lucrativo.
T-07	CENTROS COMERCIALES	Es aquel conjunto de varios establecimientos comerciales destinados a vender o permutar géneros con fin lucrativo.

AYUNTAMIENTO MUNICIPIO DE PUERTO MORELOS 2018 - 2021
SECRETARÍA GENERAL

T-08	BODEGA COMERCIAL (MERCADO O SUPERMERCADO)	Es aquel establecimiento público o privado, techado, donde se lleva a cabo el giro comercial y destinado a vender o permutar productos y servicios con fin de lucro.
T-09	FONDAS, COMEDORES PÚBLICOS, RESTAURANTES	Es aquel establecimiento público comercial destinado a vender o permutar géneros alimenticios con fines lucrativos.
T-10	BARES, CANTINAS, DISCOTECAS, SALONES PARA EVENTOS.	Es aquel establecimiento público comercial destinado a ofrecer servicios de entretenimiento y alimentos y bebidas con fines lucrativos.
T-11	INDUSTRIAL	Áreas utilizadas para almacenaje o producción de materia prima (bodegas secas).
T-12	CLÍNICAS, DISPENSARIOS Y CONSULTORIOS MÉDICOS	Construcciones destinadas al cuidado de la salud.

DEFINICIÓN DE LOS TIPOS DE CONSTRUCCIÓN APLICABLES		
TIPO DE INMUEBLE	**GENERO**	**DEFINICIÓN**
T-13	HOSPITALES	Edificios destinados al cuidado de la salud
T-14	SALONES DE USOS MÚLTIPLES	Edificios destinados a la prestación de servicios de entretenimiento, deportivos, recreativos, etc.
T-15	ESCUELAS	Edificios destinados a la participación de clases y enseñanza a diferentes niveles educativos
T-16	PARQUES Y JARDINES	Áreas de terrenos que están destinados a la recreación y descanso, suelen tener áreas para prácticas deportivas, equipamiento urbano, árboles, cenotes, plantas, jardines, etc.
T-17	ESTACIONAMIENTOS	Área destinada para colocar o situar en un lugar vehículos automotores u otro tipo de vehículos.

H. AYUNTAMIENTO MUNICIPIO DE PUERTO MORELOS 2018 - 2021
SECRETARÍA GENERAL

T-18	EDIFICIOS CON ESTACIONAMIENTO TECHADO	Edificio con estructuras de concreto o combinación acero concreto, destinado para colocar o situar en un lugar automotores, u otro tipo de vehículos.
T-19	ALBERCAS	Estanque o deposito artificial para nadar, construidos a base de muros de block, concreto o algún otro tipo de material.
T-20	GIMNASIO ESCOLAR	Son aquellas instalaciones que de exprofeso se construyeron para la práctica de uno o varios deportes dentro de una institución académica.
T-21	GRADAS PARA CANCHAS DEPORTIVAS	Estructuras metálicas o de concreto, destinadas para sentarse al asistir personas a un evento público, deportivo, etc.
T-22	CANCHAS DE FUTBOL Y BEISBOL	Son aquellas instalaciones que de exprofeso se construyeron para la práctica de un deporte en específico.
T-23	CANCHAS DE TENIS	Son aquellas instalaciones que de exprofeso se construyeron para la práctica de un deporte en específico.
T-24	CANCHA DE BASQUETBOL	Son aquellas instalaciones que de exprofeso se construyeron para la práctica de un deporte en específico.

DEFINICIÓN DE LOS TIPOS DE CONSTRUCCIÓN APLICABLES:

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

GRADO DE CONSERVACIÓN	DESCRIPCIÓN EJEMPLIFICADA
MUY MALA	Las construcciones que por su estado deberán ser demolidas, se les considerará en este estado de conservación (elementos estructurales fracturados, partes destruidas, losas caídas, entre otros) también se considerarán para este rango los inmuebles con acabados inservibles con elementos divisorios o de carga, con fracturas o fallas y en general se prevea la necesidad de reparaciones mayores para volverlos habitables.

H. AYUNTAMIENTO MUNICIPIO DE PUERTO MORELOS 2018 - 2021 SECRETARÍA GENERAL

MALA	Se consideran las construcciones que necesiten reparaciones o modificaciones y restituyan a la estructura original, incluyendo el cambio completo de acabados, de tal forma que obedezca a los nuevos proyectos, incluye, aquellas donde la remodelación se combine con otros tipos constructivos.
NORMAL	Se consideran construcciones que necesiten arreglos no estructurales para estar en perfectas condiciones habitables, como son: cambio de cristales, pintura mayor en interiores y fachada, cambio de muebles de cocina y baño, cambio de alfombra, duela y reparación de pisos. Son las construcciones que no requieren reparaciones estructurales, incluye el deterioro en instalaciones de drenaje, gas y equipo hidráulico.
ALTA	Se consideran en este estado, las construcciones que no presenten las características del rango de "bueno". Observando en ellas humedad en muros y techos, necesidad impermeabilización, pintura en interiores, fachadas, herrería y en general que requieran solo labor de mantenimiento preventivo para devolverles las condiciones de la categoría de nuevos.
MUY ALTA	Construcciones nuevas y construcciones usadas que notablemente han recibido un mantenimiento adecuado y que estén en perfectas condiciones para realizar la función del uso que les corresponde y de la categoría que les pertenecen.

COEFICIENTES DE TIPO DE CONSTRUCCIÓN

TABLA DE CALIFICACIONES DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN		
CLASIFICACIÓN	**FACTOR**	**CONSERVACIÓN**
5	1.000	MUY ALTA
4	0.920	ALTA
3	0.820	NORMAL
2	0.550	MALA
1	0.250	MUY MALA

H. AYUNTAMIENTO MUNICIPIO DE PUERTO MORELOS 2018 - 2021 SECRETARÍA GENERAL

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

La tabla de costos por metro cuadrado de construcción se entiende por el valor numérico de las distintas clasificaciones de construcción por unidad de superficie.

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.

TABLA DE VALORES POR METRO CUADRADO DE CONSTRUCCIÓN PARA APLICAR EN EL MUNICIPIO DE PUERTO MORELOS.

T-1.0

Vivienda Habitacional Unifamiliar					
	Calidad y conservación de la construcción				
Por sus características estructurales	1. Muy Mala	2. Mala	3. Normal	4. Alta	5. Muy Alta
1. Mínima	497	624	780	858	944
2. Económica	1,215	1,456	1,696	1,937	2,177
3. Media	2,487	2,546	2,605	2,665	2,724
4. Buena	3,760	3,838	3,917	3,996	4,075
5. Muy Buena	4,287	4,512	4,750	4,987	5,237

T-2.0

Vivienda Habitacional Multifamiliar					
	Calidad y conservación de la construcción				
Por sus características estructurales	1. Muy Mala	2. Mala	3. Normal	4. Alta	5. Muy Alta
1. Económica	1,349	1,498	1,664	1,831	2,014
2. Media	2,238	2,399	2,560	2,720	2,881

H. AYUNTAMIENTO MUNICIPIO DE PUERTO MORELOS 2018 - 2021
SECRETARÍA GENERAL

3. Buena	2,541	2,675	2,816	2,957	3,104
4. Muy Buena	2,795	2,943	3,097	3,252	3,415

T-2.1

Vivienda Multifamiliar Cuarterías					
	Calidad y conservación de la construcción				
Por sus características estructurales	1. Muy Mala	2. Mala	3. Normal	4. Alta	5. Muy Alta
2. Económica	980	2,156	3,215	3,607	3,937
3. Media	1,225	2,696	4,019	4,509	4,922
4. Buena	1,470	3,235	4,823	5,411	5,906
5. Muy Buena	2,124	4,672	6,966	7,815	8,531

T-3.0

Centro de Hospedaje, Albergues, Posadas, Hoteles de Una a Tres Estrellas					
	Calidad y conservación de la construcción				
Por sus características estructurales	1. Muy Mala	2. Mala	3. Normal	4. Alta	5. Muy Alta
3. Media	1,046	2,300	3,429	3,848	4,200
4. Buena	1,225	2,696	4,019	4,509	4,922
5. Muy Buena	1,470	3,235	4,823	5,411	5,906

T-3.1

Hoteles de 4 Estrellas, 5 Estrellas, Gran Turismo, Hotel Boutique y Condominio tipo hotelero.					
	Calidad y conservación de la construcción				
Por sus característica s estructurales	1. Muy Mala	2. Mala	3. Normal	4. Alta	5. Muy Alta
3. Media	3,431	7,547	11,253	12,625	13,780

H. AYUNTAMIENTO MUNICIPIO DE PUERTO MORELOS 2018 - 2021
SECRETARÍA GENERAL

4. Buena	4,288	9,434	14,066	15,781	17,225
5. Muy Buena	4,398	9,675	14,425	16,184	17,665

T-4.0

Oficinas					
	Calidad y conservación de la construcción				
Por sus características estructurales	1. Muy Mala	2. Mala	3. Normal	4. Alta	5. Muy Alta
1. Mínima	1,990.62	2,274.99	2,843.74	3,412.49	3,696.86
2. Económica	2,262.07	2,585.22	3,231.53	3,877.83	4,200.98
3. Media	3,016.09	3,446.96	4,308.70	5,170.44	5,601.31
4. Buena	3,317.70	3,791.66	4,739.57	5,687.48	6,161.44
5. Muy Buena	3,619.31	4,136.35	5,170.44	6,204.53	6,721.57

T-5.0

Bancos e Instituciones financieras					
	Calidad y conservación de la construcción				
Por sus características estructurales	1. Muy Mala	2. Mala	3. Normal	4. Alta	5. Muy Alta
1. Mínima	1,990.62	2,274.99	2,843.74	3,412.49	3,696.86
2. Económica	2,262.07	2,585.22	3,231.53	3,877.83	4,200.98
3. Media	3,016.09	3,446.96	4,308.70	5,170.44	5,601.31
4. Buena	3,317.70	3,791.66	4,739.57	5,687.48	6,161.44
5. Muy Buena	3,619.31	4,136.35	5,170.44	6,204.53	6,721.57

H. AYUNTAMIENTO MUNICIPIO DE PUERTO MORELOS 2018 - 2021
SECRETARÍA GENERAL

T-6.0

Comercios					
	Calidad y conservación de la construcción				
Por sus características	1. Muy Mala	2. Mala	3. Normal	4. Alta	5. Muy Alta
1. Mínima	2,388.74	2,729.99	3,412.49	4,094.99	4,436.24
2. Económica	2,714.48	3,102.26	3,877.83	4,653.40	5,041.18
3. Media	3,619.31	4,136.35	5,170.44	6,204.53	6,721.57
4. Buena	3,981.24	4,549.99	5,687.48	6,824.98	7,393.73
5. Muy Buena	4,343.17	4,963.62	6,204.53	7,445.43	8,065.89

T-7.0

Centros comerciales					
	Calidad y conservación de la construcción				
Por sus características estructurales	1. Muy Mala	2. Mala	3. Normal	4. Alta	5. Muy Alta
1. Mínima	2,388.74	2,729.99	3,412.49	4,094.99	4,436.24
2. Económica	2,714.48	3,102.26	3,877.83	4,653.40	5,041.18
3. Media	3,619.31	4,136.35	5,170.44	6,204.53	6,721.57
4. Buena	3,981.24	4,549.99	5,687.48	6,824.98	7,393.73
5. Muy Buena	4,343.17	4,963.62	6,204.53	7,445.43	8,065.89

T-8.0

Restaurantes, Fondas y Loncherías					
	Calidad y conservación de la construcción				
Por sus características estructurales	1. Muy Mala	2. Mala	3. Normal	4. Alta	5. Muy Alta

H. AYUNTAMIENTO MUNICIPIO DE PUERTO MORELOS 2018 - 2021
SECRETARÍA GENERAL

1. Mínima	2,388.74	2,729.99	3,412.49	4,094.99	4,436.24
2. Económica	2,714.48	3,102.26	3,877.83	4,653.40	5,041.18
3. Media	3,619.31	4,136.35	5,170.44	6,204.53	6,721.57
4. Buena	3,981.24	4,549.99	5,687.48	6,824.98	7,393.73
5. Muy Buena	4,343.17	4,963.62	6,204.53	7,445.43	8,065.89

T-9.0

Bodegas y Supermercados					
	Calidad y conservación de la construcción				
Por sus características estructurales	1. Muy Mala	2. Mala	3. Normal	4. Alta	5. Muy Alta
1. Mínima	2,388.74	2,729.99	3,412.49	4,094.99	4,436.24
2. Económica	2,714.48	3,102.26	3,877.83	4,653.40	5,041.18
3. Media	3,619.31	4,136.35	5,170.44	6,204.53	6,721.57
4. Buena	3,981.24	4,549.99	5,687.48	6,824.98	7,393.73
5. Muy Buena	4,343.17	4,963.62	6,204.53	7,445.43	8,065.89

T-10.0

Bares, Discotecas, Salones para eventos, Cantinas					
	Calidad y conservación de la construcción				
Por sus características	1. Muy Mala	2. Mala	3. Normal	4. Alta	5. Muy Alta
1. Mínima	2,587.81	2,957.49	3,696.86	4,436.24	4,805.92
2. Económica	2,940.69	3,360.79	4,200.98	5,041.18	5,461.28
3. Media	3,920.92	4,481.05	5,601.31	6,721.57	7,281.70

H. AYUNTAMIENTO MUNICIPIO DE PUERTO MORELOS 2018 - 2021
SECRETARÍA GENERAL

4. Buena	4,313.01	4,929.15	6,161.44	7,393.73	8,009.87
5. Muy Buena	4,705.10	5,377.26	6,721.57	8,065.89	8,738.04

T-11.0

Industrial					
	Calidad y conservación de la construcción				
Por sus características estructurales	1. Muy Mala	2. Mala	3. Normal	4. Alta	5. Muy Alta
1. Mínima	1,293.90	1,478.75	1,848.43	2,218.12	2,402.96
2. Económica	1,470.34	1,680.39	2,100.49	2,520.59	2,730.64
3. Media	1,960.46	2,240.52	2,800.66	3,360.79	3,640.85
4. Buena	2,156.50	2,464.58	3,080.72	3,696.86	4,004.94
5. Muy Buena	2,352.55	2,688.63	3,360.79	4,032.94	4,369.02

T-12.0

Clínicas, Dispensarios y Consultorio Medico					
	Calidad y conservación de la construcción				
Por sus características estructurales	1. Muy Mala	2. Mala	3. Normal	4. Alta	5. Muy Alta
1. Mínima	1,879	1,978	2,082	2,186	2,296
2. Económica	2,088	2,198	2,313	2,429	2,550
3. Media	2,320	2,442	2,570	2,887	3,204
4. Buena	2,552	2,686	2,828	2,969	3,117
5. Muy Buena	2,807	2,955	3,110	3,266	3,429

H. AYUNTAMIENTO MUNICIPIO DE PUERTO MORELOS 2018 - 2021
SECRETARÍA GENERAL

T-13.0

Hospitales					
	Calidad y conservación de la construcción				
Por sus características estructurales	1. Muy Mala	2. Mala	3. Normal	4. Alta	5. Muy Alta
1. Media	3,657	3,849	4,052	4,254	4,467
2. Buena	4,063	4,277	4,502	4,634	4,766
3. Muy Buena	4,469	4,704	4,952	5,200	5,460

T-14.0

Salones de usos múltiples					
	Calidad y conservación de la construcción				
Por sus características estructurales	1. Muy Mala	2. Mala	3. Normal	4. Alta	5. Muy Alta
1. Mínima	2,388.74	2,729.99	3,412.49	4,094.99	4,436.24
2. Económica	2,714.48	3,102.26	3,877.83	4,653.40	5,041.18
3. Media	3,619.31	4,136.35	5,170.44	6,204.53	6,721.57
4. Buena	3,981.24	4,549.99	5,687.48	6,824.98	7,393.73
5. Muy Buena	4,343.17	4,963.62	6,204.53	7,445.43	8,065.89

T-15.0

Escuelas					
	Calidad y conservación de la construcción				
Por sus características estructurales	1. Muy Mala	2. Mala	3. Normal	4. Alta	5. Muy Alta
1. Mínima	995.31	1,137.50	1,421.87	1,706.25	1,848.43
2. Económica	1,131.03	1,292.61	1,615.76	1,938.92	2,100.49
3. Media	1,508.05	1,723.48	2,154.35	2,585.22	2,800.66

H. AYUNTAMIENTO MUNICIPAL DE PUERTO MORELOS 2018 - 2021 SECRETARÍA GENERAL

4. Buena	1,658.85	1,895.83	2,369.79	2,843.74	3,080.72
5. Muy Buena	1,809.65	2,068.18	2,585.22	3,102.26	3,360.79

T-16.0

Parques y Jardines					
	Calidad y conservación de la construcción				
Por sus características estructurales	1. Muy Mala	2. Mala	3. Normal	4. Alta	5. Muy Alta
3. Media	50.40	57.60	72.00	86.40	93.60

T-17.0

Estacionamiento sin techar					
	Calidad y conservación de la construcción				
Por sus características estructurales	1. Muy Mala	2. Mala	3. Normal	4. Alta	5. Muy Alta
3. Media	196.00	224.00	280.00	336.00	364.00

T-18.0

Edificio de estacionamiento					
	Calidad y conservación de la construcción				
Por sus características estructurales	1. Muy Mala	2. Mala	3. Normal	4. Alta	5. Muy Alta
3. Media	754.02	861.74	1,077.18	1,292.61	1,400.33
4. Alta	904.83	1,034.09	1,292.61	1,551.13	1,680.39

T-19.0

Albercas					
	Calidad y conservación de la construcción				
Por sus características estructurales	1. Muy Mala	2. Mala	3. Normal	4. Alta	5. Muy Alta

H. AYUNTAMIENTO MUNICIPIO DE PUERTO MORELOS 2018 - 2021 SECRETARÍA GENERAL

3. Media	1,311.80	1,499.20	1,874.00	2,248.80	2,436.20

T-20.0

Gimnasio Escolar					
	Calidad y conservación de la construcción				
Por sus características estructurales	1. Muy Mala	2. Mala	3. Normal	4. Alta	5. Muy Alta
3. Media	1,489.60	1,702.40	2,128.00	2,553.60	2,766.40

T-21.0

Gradas para canchas deportivas					
	Calidad y conservación de la construcción				
Por sus características estructurales	1. Muy Mala	2. Mala	3. Normal	4. Alta	5. Muy Alta
3. Media	1,120.00	1,280.00	1,600.00	1,920.00	2,080.00

T-22.0

Canchas de futbol y béisbol					
	Calidad y conservación de la construcción				
Por sus característica s estructurales	1. Muy Mala	2. Mala	3. Normal	4. Alta	5. Muy Alta
3. Media	21.70	24.80	31.00	37.20	40.30

T-23.0

Otras Canchas Deportivas					
	Calidad y conservación de la construcción				
Por sus caracterísi cas	1. Muy Mala	2. Mala	3. Normal	4. Alta	5. Muy Alta
3. Media	165.90	189.60	237.00	284.40	308.10

T-24.0

Cancha de Tenis	
	Calidad y conservación de la construcción

H. AYUNTAMIENTO MUNICIPIO DE PUERTO MORELOS
SECRETARÍA GENERAL

Por sus caracteristicas	1. Muy Mala	2. Mala	3. Normal	4. Alta	5. Muy Alta
3. Media	82.60	94.40	118.00	141.60	153.40

CONSIDERACIONES ESPECIALES EN CONSTRUCIONES ECOTURISTICAS.

Para las construcciones con uso PARQUES donde se ubique algún tipo de construcción no considerada en la clasificación anterior como Palapas, Decks, Pérgolas, Tirolesas, etc., se tomará la mayor superficie de construcción del sujeto de estudio y se le estimará un valor de construcción con base en la Tabla 1 Vivienda Unifamiliar, el cual se multiplicará por el área desarrollada.

ARTÍCULOS TRANSITORIOS:

PRIMERO. El presente Decreto entrará en vigor a partir del primer día de enero del año 2021, previa publicación en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo.

SEGUNDO. En caso de que al 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 Puerto Morelos del Estado Quintana Roo, para el ejercicio fiscal 2022, en tanto se aprueban éstas 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 Puerto Morelos del Estado de Quintana Roo, para el ejercicio fiscal 2021.

Por los motivos antes expuestos, los integrantes de este Honorable Ayuntamiento que suscribimos la presente, atentamente solicitamos a esta Honorable Décima Sexta Legislatura del Estado de Quintana Roo:

Único.- Tener por presentada la presente Iniciativa de Decreto mediante el cual se aprueban 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 de Puerto Morelos del Estado de Quintana Roo, para

H. AYUNTAMIENTO MUNICIPIO DE PUERTO MORELOS 2018 - 2021
SECRETARÍA GENERAL

el ejercicio fiscal 2021, acordar el trámite correspondiente y en su oportunidad decretar su aprobación

La Ciudadana Presidente Municipal
Laura Fernández Piña

El Ciudadano Síndico Municipal
Carlo Fonseca León

La Ciudadana Primera Regidora
Ana Luisa Betancourt Canul

El Ciudadano Segundo Regidor
Francisco Mendoza Reyna

La Ciudadana Tercera Regidora
Gelmy Lucina de la Candelaria Uribe Estrella

El Ciudadano Cuarto Regidor
Sergio Alberto Rodríguez Carcaño

La Ciudadana Quinta Regidora
Elda Leonor Cahuich Fuentes

El Ciudadano Sexto Regidor
Mario Humberto Alvarado Villarreal

El Ciudadano Séptimo Regidor
Willy Germain Cahuich Avilés

"AUSENCIA JUSTIFICADA"

La Ciudadana Octava Regidora
Yazmin del Carmen Vivas Medina

La Ciudadana Novena Regidora
Nohemí Ludivina Menchaca Castellanos

RECIBIDO
19:20
20 NOV 2020