TULUM

PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO
XVI LEGISLATURA CONSTITUCIONAL

NUMERO DE FOLIO 0349

RECIBIDO 17 NOV 2020 Aurelia 13:50

INICIATIVA DE DECRETO POR EL CUAL SE EXPIDE LA TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN DEL MUNICIPIO DE TULUM, QUINTANA ROO, QUE SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2021

El Honorable Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Tulum, Quintana Roo, 2018-2021, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 31 Fracción IV, 115 y demás relativos de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 68 fracción III, 126, 133, 153 fracción II y demás aplicables de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo; 1, 4, 6, 8, 12, 13, 14, 15, 16, 19, 20, 21 y demás artículos relativos y aplicables de la Ley de Hacienda del Municipio de Tulum, del estado de Quintana Roo; 1, 2, 3, 4, 19, 20, 21, 29, 31, 32 y demás relativos y aplicables de la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo; 1, 3, 4, 5, 12, 13 y demás relativos y aplicables del Código Fiscal Municipal; 65, 66 fracciones I inciso a) y fracción IV inciso i) , 89, 90 fracciones III y XXX, 230 fracción III y 236 de la Ley de los Municipio del Estado de Quintana Roo; 1, 2, 31 inciso B) Fracción VII, 61, 62 del Bando de Policía y Buen Gobierno del Municipio de Tulum, Quintana Roo; 1, 2, 3, 5, 6, 26, 27, 32, 36, 37, 47, 48, 49 del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento del Municipio de Tulum, Quintana Roo; nos permitimos presentar a la consideración de éste H. Cabildo Municipal del Municipio de Tulum, Quintana Roo, el Proyecto que contiene la propuesta de 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 Tulum, Quintana Roo, durante el Ejercicio Fiscal 2021, a efecto de que se sustancie el trámite conducente de conformidad con la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.

El Municipio Libre es la base de la división territorial y de la organización política y administrativa del Estado de Quintana Roo, es una institución de carácter público, constituida por una comunidad de personas, con el fin de velar por el bien común;

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que es obligación de los ciudadanos contribuir con los gastos públicos de la Federación, del Estado y Municipio en que residan, de la manera proporcional y equitativa que dispongan las leyes;

De conformidad a las bases constitucionales federales y estatales, el Municipio administrará libremente su Hacienda, la cual se formará de los rendimientos de los bienes que les pertenezcan,

así como de las contribuciones y otros ingresos que la Legislatura del Estado establezca a su favor y, en todo caso, percibirán las contribuciones, incluyendo tasas adicionales que establezca el Estado 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;

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en su articulo 115 párrafo tercero establece 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 esa misma tesitura, la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo, establece que los Ayuntamientos, propondrán a la Legislatura del Estado, a más tardar el 20 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 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;

Por su parte, Gobierno Del Estado, mandó dos oficios, uno de la ASEQROO con fecha 4 de junio de 2020, donde nos hace como observación a subsanar, la actualización de tabla de valores debido a que la última legalmente vigente data de 2013. El segundo oficio del IGECE con fecha 24 de junio de 2020, donde nos hace la misma observación, recalcando que la falta de dicha actualización perjudica las finanzas municipales, así como la falta del cobro proporcional y equitativo del impuesto predial e ISABI.

Consecuentemente y en cumplimiento de lo previsto por el artículo 29 de la ley catastral estatal, se publicó en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo número 84 extraordinario Tomo II Novena Época de fecha 25 de junio de 2020, la propuesta de Tabla de Valores Unitarios para aplicarse en la valuación de terrenos y construcciones, para el ejercicio 2021.

Por su parte, la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo establece que la Autoridad Catastral Municipal, deberá formular y publicar, en las formas que considere pertinente, durante los meses de mayo y junio, los proyectos de tablas de valores unitarios de suelo y construcciones, a efecto de que los propietarios o poseedores de inmuebles puedan realizar por escrito y a más tardar el 30 de julio, las observaciones que estimen pertinentes a las autoridades catastrales, quienes deberá considerar su viabilidad al momento de presentar la propuesta de planos y tablas de valores unitarios de suelo y construcciones al Ayuntamiento;

De igual manera la citada ley establece que los Ayuntamientos en el ámbito de su competencia y conforme a su capacidad técnica, económica y administrativa, podrán crear los Consejos Catastrales Municipales, como órganos de consulta y apoyo, mismo que estarán integrados por el Presidente Municipal, quien fungirá como presidente del consejo; el titular de la unidad administrativa que ejerza las funciones catastrales, como secretario técnico; el Tesorero Municipal, Síndico Municipal, el titular encargado de las funciones en materia de Desarrollo Urbano; él o los regidores que presidan las comisiones incidentes en esta materia; un representante de la Dirección General de

Catastro, un representante de cada uno de los siguientes sectores; peritos valuadores y organismos profesionales vinculados con la materia de bienes inmuebles y regirán su funcionamiento conforme a las disposiciones previstas en el acuerdo respectivo;

En ese tenor, en la actual administración pública municipal, el día 11 de Septiembre del año 2020, se llevó a cabo la instalación en Consejo Catastral del Municipio de Tulum, integrado éste mismo por miembros del Honorable Ayuntamiento en conjunto con un grupo multidisciplinario de profesionistas y especialistas en las diversas ramas involucradas en materia catastral, pertenecientes a las siguientes dependencias y agrupaciones: Dirección de Catastro Municipal, Colegio de Peritos Valuadores del Estado de Quintana Roo, Síndico Municipal, Primer Regidor y Sexto Regidor.

Como consecuencia inmediata, el citado órgano colegiado generó y se ciñó a un programa de trabajo que comprendía entre otros objetivos, la revisión de los planos y las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones vigentes a efecto de detectar las zonas en las que se presenta la problemática consistente en la discrepancia entre los valores catastrales y los comerciales, por lo que el Colegio de Valuadores del Estado de Quintana Roo, llevó a cabo el cálculo de traer a valor presente el valor catastral que están vigentes desde el momento en el que el municipio de Tulum se creó como municipio, siendo éste desde el año 2013. De igual forma se procedió a explicar la complejidad con la que se contaba en razón de que la Cartografía se encontraba mal diseñada con valores de inmuebles que se encontraban dispersos en todo el municipio.

Posteriormente, durante éste mismo mes de Septiembre, se recibieron diversas observaciones al proyecto de mérito, realizadas por los miembros del consejo consultivo, mismas que fueron analizadas y discutidas a efecto de determinar su viabilidad para ser consideradas en la formulación de la propuesta de Tablas de Valores Unitarios a presentarse al Ayuntamiento; aunado a lo anterior, es de destacarse el constante reclamo de la sociedad civil organizada y de los ciudadanos en general, ante la autoridad catastral, en cuanto a las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones vigentes y aplicables en el Municipio, ya que las caracterizan por su falta de equilibrio, coherencia y lógica pues se prestan a la manipulación, y a la determinación de valores muy por debajo o por arriba de lo real;

Derivado de todo lo anteriormente expuesto y como resultado de los trabajos realizados, la autoridad catastral municipal generó la propuesta de actualización de 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 Municipio de Tulum, Quintana Roo, para el Ejercicio Fiscal 2021, misma que en éste preciso momento se presenta de forma anexa al presente texto, con el fin de acatar las disposiciones legales aplicables, sin dejar de atender las demandas ciudadanas, mirando siempre en pro del bien común de la sociedad Tulumnense.

Así pues, se presenta una propuesta sobre la equidad en los lotes que se encuentren en una misma zona, así como se proponen modificaciones en la ubicación de valores predeterminados y demás criterios que han servido para que se puedan unificar criterios de valoración de acuerdo a los puntos donde se encuentren éstos ubicados.

Ahora bien, por cuanto hace al proceso de actualización y su justificación, pueden citarse tres argumentos:

1.- Argumento Legal

De conformidad con el marco jurídico referenciado, tal como ya se ha expresado, en el Estado de Quintana Roo, la actualización debe de realizarse anualmente, lo cual en el Municipio de Tulum, solo se ha llevado a cabo dos veces, la primera el año de su creación, siendo ésta en el año 2008, para el ejercicio fiscal 2009, y la última en el año 2012 para el ejercicio 2013, por lo que se vuelve en una prioridad la actualización de los valores unitarios de suelo y de construcción.

2.- Argumento patrimonial

Además de ser un mandato de la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo, es de importancia social y económica para la población del municipio, la actualización de los valores de suelo y de construcciones permiten que los valores de referencia, como los catastrales, estén cercanos a los valores de mercado y se tenga actualizado el valor del patrimonio de las personas.

La Tabla de Valores de Suelo y Construcciones, además de la relación de los valores de las diferentes zonas de la ciudad contienen las definiciones que permiten la clasificación de los predios que servirían para establecer los diversos factores de aplicación por zona, por calidad, por categoría o bien de algún uso específico de que se trate. Estas definiciones también determinan la tasa impositiva para el impuesto predial. Asimismo, en este proyecto se añadieron definiciones que permiten mayor claridad en el uso de las tablas, y se ajustaron definiciones de acuerdo a leyes vigentes en el Estado.

3.- Argumento técnico

La valuación masiva con fines catastrales, a diferencia de la valuación para fines comerciales, su objetivo no es establecer un precio posible de venta, sustentado en la capacidad de capitalización de rentas que el inmueble valuado, sino que proviene de la fundamentación jurídica que le da origen, esto es, la determinación de una base para el impuesto predial.

El establecimiento y cobro del impuesto predial, la determinación de sus valores y tasas, así como su proceso de actualización, deben cumplir con tres principios básicos, la transparencia, la equidad y la justicia.

La finalidad de actualizar los valores catastrales será evitar que los catastros municipales utilicen el valor declarado para cobrar el impuesto predial y así cumplir con lo que estipula la ley; que menciona que el cobro debe ser proporcional y equitativo. Por ejemplo, los inmuebles que se adquieren por medio de créditos acaban pagando su impuesto predial a valor declarado, a diferencia de algún inmueble vecino que adquirió de contado y paga su impuesto predial sobre el valor catastral

Teniendo esto en cuenta, es importante exponer las consideraciones que se tuvieron para llegar a las conclusiones que se plantearon.

Métodos de valuación masiva

La valuación con objetivo catastral puede coincidir con la valuación comercial en el valor asignado al inmueble, pero no necesariamente es así, pues en la valuación catastral se busca eliminar la componente especulativa que gobierna la actuación del mercado inmobiliario.

Así, mientras que en la valuación comercial debe considerarse cuánto puede valer el potencial de desarrollo del inmueble, en la valuación catastral debe considerarse cuánta plusvalía recibe este inmueble del entorno urbano. Plantear esta premisa como guía rectora para la determinación catastral nos plantea a su vez otra diversa, esta de carácter metodológico y es el poder determinar cómo medir la plusvalía generada por el entorno.

La resultante es, midiendo los parámetros que integran el valor del suelo tales como uso de suelo, localización relativa (en relación a vías de comunicación, equipamientos urbanos y demás bienes públicos), calidad y consolidación del entorno (de las redes de infraestructura y del tipo de urbanización) y del aprovechamiento que de las características anteriores está haciendo el inmueble, aprovechamiento medido indicativamente pero sin limitarse a si está baldío, si está dentro de los parámetros señalados para el uso de suelo.

Tablas de valores catastrales.

Las tablas tienen como pilar los valores base, pues de ellos parten la aplicación de factores de apreciación, plusvalía y demérito. Posteriormente, sumado a la valuación física del inmueble, se obtiene el valor catastral total individual que sirve como base para la determinación y pago del impuesto predial.

La actualización de las tablas se realizó equiparando el Valor por M2 cuadro de Terreno a un porcentaje por debajo del valor comercial. Dicho valor comercial se obtuvo por medio de estudios de mercado, realizados y avalados por el Colegio de Valuadores de Quintana Roo.

Mapas de valores catastrales.

Por último, adicionalmente a las tablas catastrales, la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo y su reglamento mencionan que no solo deben existir tablas, sino que también deben generarse mapas de la distribución de los valores del suelo, lo que lleva a que exista la necesidad de contar con un Sistema e Información Geográfica Catastral, proyecto sobre el cual se ha avanzado y se seguirá afinando.

Como resultado, la Dirección de Catastro elaboró el plano de valores catastrales del Centro de Población de Tulum, que servirá para tener una imagen visual e inmediata del comportamiento de los valores catastrales del suelo en el Centro de Población.

Asimismo, y en fundamento a la propuesta que nos ocupa, cabe resaltar el hecho de que el impuesto predial es el principal ingreso directo del municipio, y con él se garantiza la prestación de servicios públicos prioritarios y la propia operación de la función pública municipal;

No debe pasar desapercibido el hecho de que la realidad de los municipios del país es que los valores catastrales se encuentran muy por debajo de los valores comerciales, lo que deja al propietario con una seria desventaja en cuanto la valoración de su patrimonio; se tienen datos del INEGI sobre esa subvaloración catastral de los inmuebles como se muestra en la siguiente tabla:

Relación Porcentual entre Valores Catastrales y Valores de Mercado 2017

Entidad	% de Valor Catastral / Valor de Mercado	Entidad	% de Valor Catastral / Valor de Mercado
Aguascalientes	83.33	Nayarit	38.00
Baja California	61.67	Nuevo León	46.53
Baja California Sur	56.25	Oaxaca	26.57
Campeche	75 .13	Puebla	42.06
Chiapas	38.00	Querétaro	48 .33
Chihuahua	58.85	Quintana Roo	43.50
Coahuila de Zaragoza	55.15	San Luis Potosí	38.06
Colima	41.63	Sinaloa	65.82
Durango	55.20	Sonora	50 .68
Guanajuato	50.67	Tabasco	35 .33
Guerrero	28.72	Tamaulipas	44.58
Hidalgo	25.56	Tlaxcala	16.20
Jalisco	52.92	Veracruz de Ignacio de la Llave	50.23
México	43.36	Yucatán	38.44
Michoacán de Ocampo	39.42	Zacatecas	46.98
Morelos	42.92	**Promedio Nacional**	**45.00**

Fuente: Censo Nacional de Gobiernos Municipales y Delegacionales 2017: Módulo 11: Administración Pública Municipal o Delegacional Sección IV: Catastro Municipal y Cobro Predial

En conclusión, de conformidad al marco jurídico referenciado y las consideraciones expuestas, se propone a este Honorable Cabildo Municipal de Tulum, Quintana Roo, la propuesta de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones del Municipio de Tulum, Quintana Roo, que servirán de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2021, de conformidad a lo siguiente:

TABLA DE VALORES UNITARIOS PARA APLICARSE EN LA VALUACIÓN DE TERRENOS Y CONSTRUCCIONES DEL MUNICIPIO DE TULUM, QUINTANA ROO PARA EL EJERCICIO FISCAL 2021.

Definición de términos

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

Categorías

Dependiendo de su relación con el entorno, 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 predios que sean fraccionados para fines de urbanización.

- **Rural:** La zona no comprendida dentro de lo Urbano y que se encuentre regulada 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

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 del Municipio de Tulum en el Estado de Quintana Roo.

Localidad: Identificador del catálogo de localidades en el Municipio de Tulum.

Zona Catastral: Identificador de Zona Catastral Homogénea, de acuerdo con sus atributos urbanos, socioeconómicos e históricos de desarrollo del Municipio de Tulum.

Zona Urbana: Aquella que está comprendida dentro del perímetro urbano determinado por los instrumentos de planeación del Municipio de Tulum.

Zona Rural: La que no se encuentra localizada dentro de las zonas urbana.

Región: Es el conjunto de Supermanzanas delimitado por vías públicas.

Supermanzana: Es el conjunto de Manzanas delimitado por vías públicas.

Manzana: La superficie de terreno delimitada por vías públicas.

Predio: El terreno con o sin construcción cuyos linderos forman un polígono cerrado.

Predio baldío: El predio urbano que no tiene construcción permanente.

Predio Rural: El que se encuentra ubicado en la zona Rural.

Predio 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 predios que sean fraccionados para fines de urbanización.

Subdivisión: Identificador de la unidad resultante de una división de un 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.

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.

COEFICIENTES PARA VALORES DE TERRENO

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

Factor de Servicios (Fse).

Tratándose de predios urbanos cuando el frente legal del predio no goce de vialidad pavimentada se podrá aplicar un coeficiente de demerito de **0.75** al valor unitario del terreno como Factor de Servicios.

Este demerito dejará de surtir efectos en el momento en que se tenga la constancia de la autoridad competente de que dicha vialidad se encuentra pavimentada y el Factor de servicios que se aplicará será de **1.0.**

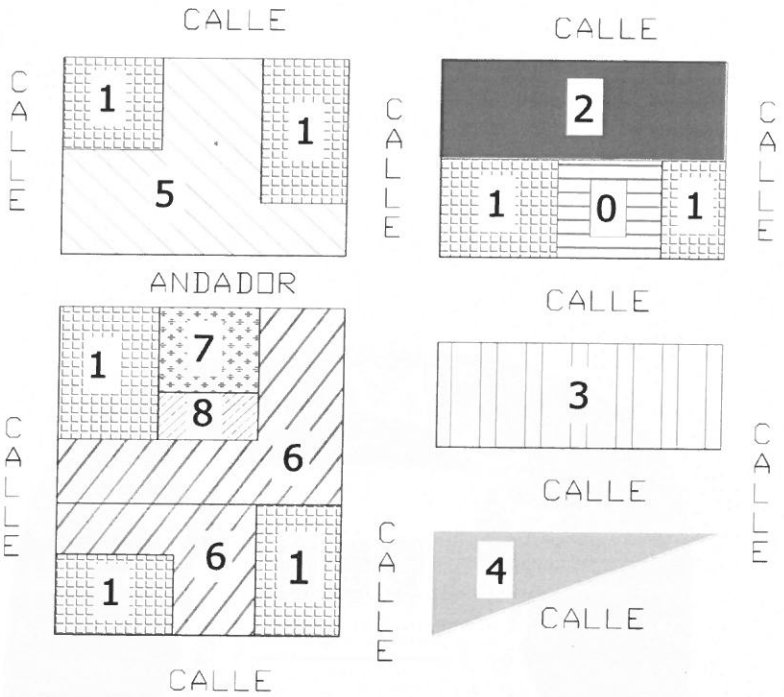
Factor de Ubicación (Fub).

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.

Características	Ubicación	Factor Ubicación (Fub)
Intermedio	0	1.00
Esquina	1	1.15
Cabecero	2	1.25
Manzanero 4 o más frentes	3	1.35
Manzanero 3 o más frentes	4	1.30
Intermedio 3 o más frentes	5	1.15
Intermedio 2 o más frentes	6	1.10
Frente andador	7	0.90
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.

Características	Ubicación	Simbología
Intermedio	0	
Esquina	1	
Cabecero	2	
Manzanero 4 o más frentes	3	
Manzanero 3 o más frentes	4	
Intermedio 3 o más frentes	5	
Intermedio 2 o más frentes	6	
Frente andador	7	
Interior	8	



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 igual o menor a 5.99 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:

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)

Este factor aplica a terrenos como un factor menor a 0.60 del resultante de dividir Pt /Ps elevado a la 9.
El factor se aplica con la siguiente formula:

Esta fórmula tiene la función de ofrecer un factor de ajuste entre los lotes con diferentes áreas. Dependiendo del comportamiento del mercado de la zona, podría utilizarse desde la raíz tercera hasta la raíz décima.

Donde:

$$Fsu = (At/As)^{n}$$

Fsu = Factor de superficie
At= Área del lote tipo (m^2)
As = Área del lote sujeto (m^2)
n = 9

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.

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:

Donde: $$VT=(m2T) \times (Vbt) \times (Ftr)$$

VT= Avalúo del Terreno
M2T= Superficie de Terreno en Metros Cuadrados
Vbt= Valor Base del Terreno de acuerdo a Tabla de Valor
Ftr= 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.

Zona	Localidad	Regiones	Nombre	Uso
1	109	18	Zona Costera	Urbano y Rural
2	901	2	Tulum	Urbano
3	902	15	Tulum Pueblo	Urbano
4	903	7	Tulum Ruinas	Urbano y Rural
5	905	5	Akumal	Urbano y Rural
6	906	1	Javier Rojo Gómez	Urbano
7	907	1	Coba Ruinas	Urbano y Rural
8	908	1	Yalchen	Urbano y Rural
9	909	2	Chanchen	Urbano y Rural
10	910	1	Sacamucuy	Urbano y Rural
11	911	1	Yaxche	Urbano y Rural

12	912	1	San Pedro	Urbano y Rural
13	913	1	San Silverio	Urbano y Rural
14	914	1	Chemuyil	Urbano y Rural
15	916	2	Jacinto Pat	Urbano
16	917	1	Macario Gómez	Urbano y Rural
17	918	1	Manuel Antonio Hay	Urbano y Rural
18	919	1	Francisco Uh May	Urbano y Rural
19	920	1	San Juan	Urbano y Rural
20	999	1	El Cenote	Urbano y Rural

TABLA DE VALORES DEL TERRENO PARA APLICAR EN EL MUNICIPIO DE TULUM, COSTO POR METRO CUADRADO.

Las siguientes tablas corresponden a los criterios de clasificación de la clave catastral, misma que se explica a continuación para su correcta interpretación.

Ejemplo de Clave Catastral: 905001200030013-31

905	001	200	030	013	31
Localidad	Región	Supermanzana	Manzana	Lote	Condominio

TABLA DE VALORES CATASTRALES UNITARIOS QUE CORRESPONDE A SU APLICACIÓN AL AVALUO DEL TERRENO, DEL MUNICIPIO DE TULUM, ESTADO DE QUINTANA ROO

Nombre de Localidad	Localidad	Región	Smza	Mzas	Valor Base m2
Zona Costera	109	003	000	Predios que colindan con Zona Federal Marítima	$24,500.00
Zona Costera	109	006	000	Predios que colindan con Zona Federal Marítima	$24,500.00
Zona Costera	109	009	000	Predios que colindan con Zona Federal Marítima	$24,500.00
Zona Costera	109	003	000	Predios que colindan con carretera Tulum punta Allen y selva	$12,250.00
Zona Costera	109	006	000	Predios que colindan con carretera Tulum punta Allen y selva	$12,250.00
Zona Costera	109	009	000	Predios que colindan con carretera Tulum punta Allen y selva	$12,250.00

Zona Costera	109	002	000	Predios que colindan con Zona Federal Marítima	$1,050.00
Zona Costera	109	020	000	Predios que colindan con Zona Federal Marítima	$1,050.00
Zona Costera	109	021	000	Predios que colindan con Zona Federal Marítima	$1,050.00
Zona Costera	109	002	000	Predios que colindan con carretera Tulum punta Allen y selva	$525.00
Zona Costera	109	020	000	Predios que colindan con carretera Tulum punta Allen y selva	$525.00
Zona Costera	109	021	000	Predios que colindan con carretera Tulum punta Allen y selva	$525.00
Zona Costera	109	007	000	011, 012, 013, 014, 015, 016, 023, 096, 169, 177, 178, 234, 236, 250, 305, 306, 307, 308, 321, 322, 385, 391, 392, 463, 594, 595, 601, 613, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 847, 856, 857, 865, 873, 874	$280.00
Zona Costera	109	002	003	206, 216, 220, 226, 233	$280.00
Zona Costera	109	002	002	120, 141, 142	$280.00
Zona Costera	109	002	003	271, 279, 295, 296	$280.00
Zona Costera	109	002	002	084, 092, 093, 094, 095	$280.00
Zona Costera	109	015	000	Predios rurales	$18,000.00
Zona Costera	109	004	000	Predios rurales	$280.00

Nombre de Localidad	Localidad	Región	Smza	Mzas	Valor Base m2
Tulum	901	001	001	001, 002, 003, 004, 005, 007, 008, 009, 010, 013, 014, 020, 021, 024, 025, 028, 032, 038, 040, 041, 042, 043, 045, 047, 048, 049, 050, 051, 052, 053, 056, 057, 060, 061, 062, 063	$3,500.00
Tulum	901	002	001	001, 002, 013, 016, 019, 020, 021, 022, 023, 024, 025, 026, 027, 036	$3,500.00

Nombre de Localidad	Localidad	Región	Smza	Mzas	Valor Base m2
Tulum Pueblo	902	001	000	001, 002, 003, 004, 005, 008	$10,500.00
Tulum Pueblo	902	001	000	006, 009, 010, 011, 012, 013, 014, 015, 016, 017, 018, 019, 020, 021, 022, 023, 024, 025, 026, 028, 029, 030, 031, 032, 033, 035, 036, 040, 076	$3,500.00

Tulum Pueblo	902	001	006	001	$3,500.00
Tulum Pueblo	902	002	000	001, 002, 003, 004, 005, 006,	$10,500.00
Tulum Pueblo	902	002	000	007, 008, 009, 0010, 011, 013, 014, 015, 016, 017, 018, 020, 037, 053, 055, 062, 064, 578, 579	$3,500.00
Tulum Pueblo	902	003	000	001, 002, 003, 004, 005, 006, 007, 008, 009	$10,500.00
Tulum Pueblo	902	003	000	018, 027, 036, 045, 054, 063	$3,500.00
Tulum Pueblo	902	003	000	010, 011, 012, 013, 014, 015, 016, 017, 019, 020, 021, 022, 023, 024, 028, 029, 030, 031, 032, 033, 034, 038, 039, 040, 041, 042, 043, 044, 046, 047, 048, 049, 050, 051, 052, 055, 056, 057, 058, 059, 060, 061, 065, 066, 067, 068	$3,500.00
Tulum Pueblo	902	003	001	001, 002, 003, 004, 005, 006, 007, 008, 009, 010, 011, 012, 013, 014, 015, 016, 017, 018, 019, 020, 021, 022, 023, 024, 025, 026, 027, 028	$3,500.00
Tulum Pueblo	902	003	000	090,099, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 250	$1,400.00
Tulum Pueblo	902	003	001	120,130,140,150,160,170,250,260	$1,400.00
Tulum Pueblo	902	004	000	001, 002, 003, 004, 005, 006, 007, 008, 009	$10,500.00
Tulum Pueblo	902	004	000	012, 021,022, 031, 032, 041, 042, 051, 052, 061, 062, 018, 027, 036, 049, 059, 069, 079, 080, 089, 098, 107, 129(119)	$7,700.00
Tulum Pueblo	902	004	000	010, 015, 019, 025, 028, 035, 045, 046, 055, 056, 065, 066	$6,650.00
Tulum Pueblo	902	004	000	013, 014, 023, 024, 033, 034, 043, 044, 053, 054, 063, 064	$5,250.00
Tulum Pueblo	902	004	000	016, 017, 020, 026, 029, 030, 047, 048, 057, 058, 067, 068	$3,500.00
Tulum Pueblo	902	005	000	001, 002, 003, 004, 005, 006, 007, 008, 009, 010, 011, 012, 013, 014, 015, 016, 017, 018, 019, 020, 021, 022, 023, 024, 025, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424	$3,500.00
Tulum Pueblo	902	005	000	026, 027, 028, 029, 030, 031, 032, 033, 034, 035, 036, 037, 038, 039, 040	$3,850.00
Tulum Pueblo	902	005	000	041, 042, 043, 044, 045, 046, 047, 048, 049, 050, 051, 052, 053, 054, 055, 056, 057, 058, 350	$3,500.00

Tulum Pueblo	902	006	000	401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415	$3,570.00
Tulum Pueblo	902	007	001	001, 002, 003, 004, 005, 006, 007, 008, 009, 010, 011, 012, 013, 014, 015, 016, 017, 018, 019, 020, 021, 022, 023, 024, 025, 026, 027, 028, 029, 030, 031, 032, 033, 034, 035, 036, 037, 038, 039, 040, 041, 042, 043	$3,570.00
Tulum Pueblo	902	007	000	412, 420, 423, 424, 425, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 571	$2,660.00
Tulum Pueblo	902	007	000	426, 514, 518, 519, 520, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 541, 542, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 565, 566, 567	$1,820.00
Tulum Pueblo	902	008	000	515, 516, 517, 518, 519, 520, 521	$2,590.00
Tulum Pueblo	902	008	000	522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530	$2,100.00
Tulum Pueblo	902	008	000	531, 532, 533, 534, 535, 536, 537	$1,750.00
Tulum Pueblo	902	008	000	538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 665, 666, 667, 668, 679, 680, 709	$1,295.00

Tulum Pueblo	902	008	000	559, 581, 603, 626, 646, 663, 678, 690, 699, 705, 708	$1,288.00
Tulum Pueblo	902	008	000	550, 551, 552 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 637, 638,639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708	$1,120.00
Tulum Pueblo	902	009	000	719, 736, 745	$4,410.00
Tulum Pueblo	902	009	000	349, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745	$3,850.00
Tulum Pueblo	902	010	000	779, 780	$1,855.00
Tulum Pueblo	902	010	000	748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778	$1,540.00
Tulum Pueblo	902	010	000	781, 782, 783, 784, 785, 786	$420.00
Tulum Pueblo	902	011	005	880	$945.00
Tulum Pueblo	902	011	004	839, 840, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 857	$945.00
Tulum Pueblo	902	011	004	845, 846, 847	$700.00
Tulum Pueblo	902	011	003	843, 844, 859	$700.00
Tulum Pueblo	898	011	001	787, 788, 789, 790, 791, 802, 803, 804, 805, 806, 807	$560.00
Tulum Pueblo	899	011	002	792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817	$560.00
Tulum Pueblo	900	011	003	818, 819, 820, 821, 822, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 841, 842, 843, 844, 855, 856, 858, 860, 861	$560.00
Tulum Pueblo	901	011	004	823, 824, 825, 826, 827,834, 835, 836, 837, 838	$560.00
Tulum Pueblo	902	011	005	965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986	$560.00

Tulum Pueblo	902	012	009	948, 946, 950, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964	$1,890.00
Tulum Pueblo	902	012	007	900, 901, 908, 909, 910, 911, 912, 916, 917, 918, 919, 920, 924, 925, 927, 928, 930, 932, 936, 937, 939, 941, 942, 943, 944, 945	$1,890.00
Tulum Pueblo	902	012	005	885, 886, 887, 888, 889, 893, 894, 898, 899	$1,890.00
Tulum Pueblo	902	012	008	905, 906, 914, 915, 934, 935, 946, 947, 951, 952	$420.00
Tulum Pueblo	902	013	000	352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365	$2,800.00
Tulum Pueblo	902	014	003	012, 013, 014, 019	$17,500.00
Tulum Pueblo	902	014	002	001, 002	$9,450.00
Tulum Pueblo	902	014	001	002, 003, 004, 005, 006	$8,400.00
Tulum Pueblo	902	014	003	020, 021, 022, 023, 025, 026, 028, 029	$8,400.00
Tulum Pueblo	902	014	003	001, 002, 003, 004, 005, 006, 007, 008, 009, 010, 011, 015, 016, 017, 027, 030, 031, 032, 033, 034	$5,950.00
Tulum Pueblo	902	014	003	035, 037	$3,500.00
Tulum Pueblo	902	015	000	001, 022, 023, 044, 045, 068, 069	$4,375.00
Tulum Pueblo	902	015	000	002, 003, 004, 005, 018, 019, 020, 021, 024, 025, 026, 027, 040, 041, 042, 043, 046, 047, 048, 049, 064, 065, 066, 067, 070, 071, 072, 073	$3,850.00
Tulum Pueblo	902	015	000	006, 007, 008, 009, 010, 012, 013, 014, 015, 016, 017, 028, 029, 030, 031, 032, 033, 034 , 035, 036, 037, 038, 039, 050, 051, 052, 053, 054, 055, 056, 057, 058, 059, 060, 061, 062, 063, 074, 075, 076, 077, 078, 079, 080, 081, 094, 095, 122, 123, 152, 153, 184, 185, 217	$3,290.00
Tulum Pueblo	902	015	000	090, 091, 092, 093, 096, 097, 098, 099, 118, 119, 120, 121, 124, 125, 126, 127, 148, 149, 150, 151, 154, 155, 156, 157, 180, 181, 182, 183, 186, 187, 188, 189, 213, 214, 215, 216	$2,520.00
Tulum Pueblo	902	015	000	218, 252, 253, 289, 290, 328, 329	$2,415.00

Tulum Pueblo	902	015	000	082, 083, 084, 085, 086, 087, 088, 089, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169,170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 219, 220, 221, 222, 248, 249, 250, 251, 254, 255, 256, 257, 285, 286, 287, 288, 291, 292, 293, 294, 324, 325, 326, 327, 330, 331, 332, 333	$2,100.00
Tulum Pueblo	902	015	000	223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 258, 259, 260, 261, 262, 623, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348	$1,750.00

Nombre de Localidad	Localidad	Región	Smza	Mzas	Valor Base m2
Tulum Ruinas	903	001	000	001, 010	$24,500.00
Tulum Ruinas	903	001	001	001	$24,500.00
Tulum Ruinas	903	001	006	001	$24,500.00
Tulum Ruinas	903	011	000	992, 993, 994, 996, 997, 998, 099	$24,500.00
Tulum Ruinas	903	001	001	002, 005, 006	$21,000.00
Tulum Ruinas	903	002	002	001 ,002 ,005, 010	$21,000.00
Tulum Ruinas	903	011	000	001	$21,000.00
Tulum Ruinas	903	011	001	001, 004, 005, 006, 008	$21,000.00
Tulum Ruinas	903	011	002	001, 016	$21,000.00
Tulum Ruinas	903	005	002	001	$7,000.00
Tulum Ruinas	903	010	005	002	$7,000.00
Tulum Ruinas	903	011	001	002	$7,000.00

Tulum Ruinas	903	011	002	005	$7,000.00
Tulum Ruinas	903	001	000	003	$4,200.00
Tulum Ruinas	903	001	001	003, 004	$4,200.00
Tulum Ruinas	903	002	000	010	$4,200.00
Tulum Ruinas	903	003	003	001, 002	$4,200.00
Tulum Ruinas	903	004	004	001, 003, 004	$4,200.00
Tulum Ruinas	903	010	005	006	$4,200.00
Tulum Ruinas	903	011	001	012, 100	$4,200.00
Tulum Ruinas	903	011	002	010, 015	$4,200.00
Tulum Ruinas	903	003	003	006	$3,150.00
Tulum Ruinas	903	004	004	010, 012, 013, 014, 020, 030, 040, 050	$3,150.00
Tulum Ruinas	903	010	000	001, 003, 004, 005, 006, 011, 012, 013, 014, 015, 016, 017, 018, 019, 021, 022, 023, 024, 025, 026, 027, 030, 035, 037, 041, 046, 085, 100	$3,150.00
Tulum Ruinas	903	010	004	001, 002, 004, 005, 006, 007, 008, 009, 010, 011, 035, 037, 051, 056, 500	$3,150.00
Tulum Ruinas	903	010	005	001, 002, 003, 004, 006	$3,150.00

Nombre de Localidad	Localidad	Región	Smza	Mzas	Valor Base m2
Akumal	905	001	000	Predios que colindan con Zona Federal Marítima	$7,000.00
Akumal	905	001	001	Predios que colindan con Zona Federal Marítima	$7,000.00
Akumal	905	003	000	Predios que colindan con Zona Federal Marítima	$7,000.00
Akumal	905	001	000	Predios que colindan con campo de golf	$4,200.00
Akumal	905	001	001	Predios que colindan con campo de golf	$4,200.00
Akumal	905	002	000	Predios del poblado de Akumal	$1,050.00
Akumal	905	002	001	Predios del poblado de Akumal	$1,050.00
Akumal	905	001	000	Predios que colindan con carretera Federal Tulum-Playa del Carmen	$119.00
Akumal	905	001	001	Predios que colindan con carretera Federal Tulum-Playa del Carmen	$119.00
Akumal	905	002	000	Predios que colindan con carretera Federal Tulum-Playa del Carmen	$119.00
Akumal	905	002	001	Predios que colindan con carretera Federal Tulum-Playa del Carmen	$119.00

Nombre de Localidad	Localidad	Región	Smza	Mzas	Valor Base m2
Javier Rojo Gómez	906	001	000	003, 008, 013, 018, 022, 028	$1,400.00
Javier Rojo Gómez	906	001	000	001, 002, 004, 005, 006, 007, 009, 010, 011, 012, 014, 015, 016, 017, 019, 020, 021, 023, 024, 025, 026, 027, 029, 030, 031, 032	$560.00

Nombre de Localidad	Localidad	Región	Smza	Mzas	Valor Base m2
Coba Ruinas	907	001	000	Predios que colindan con carretera Federal Tulum-Coba	$420.00
Coba Ruinas	907	001	000	Predios interiores (Poblado Coba)	$210.00

Nombre de Localidad	Localidad	Región	Smza	Mzas	Valor Base m2
Yalchen	908	001	001	Predios que colindan con carretera Federal Tulum-Coba	$21.00
Yalchen	908	001	000	Predios interiores (Poblado Manuel Antonio Yalchen)	$7.00

Nombre de Localidad	Localidad	Región	Smza	Mzas	Valor Base m2
Chanchen	909	001	000	Predios que colindan con carretera Federal Tulum-Coba	$35.00
Chanchen	909	002	000	Predios interiores (Poblado Chanchen)	$14.00

Nombre de Localidad	Localidad	Región	Smza	Mzas	Valor Base m2
Sacamucuy	910	001	000	Predios que colindan con carretera Federal Tulum-Coba	$21.00
Sacamucuy	910	001	000	Predios interiores (Poblado Sacamucuy)	$7.00

Nombre de Localidad	Localidad	Región	Smza	Mzas	Valor Base m2
Yaxche	911	001	000	Predios que colindan con carretera Federal Tulum-Coba	$21.00
Yaxche	911	001	000	Predios interiores (Poblado Yaxche)	$7.00

Nombre de Localidad	Localidad	Región	Smza	Mzas	Valor Base m2
Chemuyil	914	001	000	Predios Interiores	$2,450.00
Chemuyil	914	001	000	Predios con Avenida Pedro Tun May	$2,800.00
Chemuyil	914	001	000	Predios con Carretera Federal Tulum-Cancún	$2,800.00
Chemuyil	914	001	001	Predios con Carretera Federal Tulum-Cancún	$2,800.00
Chemuyil	914	011	001	Predios Interiores	$1,400.00
Chemuyil	914	011	001	Predios con Avenida México	$1,750.00
Chemuyil	914	001	000	Predios urbanos del poblado de Chemuyil	$420.00
Chemuyil	914	011	001	Predios urbanos del poblado de Chemuyil	$420.00
Chemuyil	914	001	000	Predios urbanos del poblado de Chemuyil	$420.00
Chemuyil	914	011	001	Predios urbanos del poblado de Chemuyil	$420.00
Chemuyil	914	001	000	Predios rurales del poblado de Chemuyil	$210.00
Chemuyil	914	011	001	Predios rurales del poblado de Chemuyil	$210.00
Chemuyil	914	001	000	Predios rurales del poblado de Chemuyil	$210.00
Chemuyil	914	011	001	Predios rurales del poblado de Chemuyil	$210.00

Nombre de Localidad	Localidad	Región	Smza	Mzas	Valor Base m2
Jacinto Pat	916	001	000	Predios que colindan con carretera Federal Tulum-Coba	$840.00
Jacinto Pat	916	002	000	Predios interiores (Poblado Jacinto Pat)	$420.00

Nombre de Localidad	Localidad	Región	Smza	Mzas	Valor Base m2
Macario Gómez	917	001	000	010, 011, 012, 013, 014, 015, 020, 021, 022, 023, 024, 025, 026, 027	$420.00
Macario Gómez	917	001	000	002, 003, 004, 005, 006, 007, 008, 009, 016, 017, 018, 019, 028, 029, 030, 031, 032, 033	$210.00

Nombre de Localidad	Localidad	Región	Smza	Mzas	Valor Base m2
Manuel Antonio Hay	918	001	000	Predios que colindan con carretera Federal Tulum-Coba	$420.00
Manuel Antonio Hay	918	001	000	Predios interiores (Poblado Manuel Antonio Hay)	$210.00

Nombre de Localidad	Localidad	Región	Smza	Mzas	Valor Base m2
Francisco Uh May	919	001	000	001, 002, 003, 004, 005, 006, 007, 008, 009	$770.00
Francisco Uh May	919	001	000	010, 011, 012, 013, 014, 015, 016, 017, 018, 019, 020, 021, 023, 024, 025, 026, 027, 028, 029, 030, 031, 032, 033, 034, 035, 036, 037, 038, 039,040, 041, 042, 043, 044, 045, 046, 047, 048, 049, 050, 051, 052, 053, 054, 055, 056, 057, 058, 059, 060, 061, 063, 064, 065, 066, 068, 069, 070, 071, 072, 073, 074, 075, 077, 078, 079, 080, 081, 082, 083, 084	$420.00

Nombre de Localidad	Localidad	Región	Smza	Mzas	Valor Base m2
San Juan	920	001	000	Predios que colindan con carretera Federal Tulum-Coba	$35.00
San Juan	920	001	000	Predios interiores (Poblado San Juan)	$14.00

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, 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, HOTELES DE UNA HASTA TRES ESTRELLAS	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 Y HOTEL BOUTIQUE	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 (BBV BANCOMER, SCOTIA BANK INVERLAT, SANTANDER SERFIN, HSBC, BANAMEX, BANORTE, ETC).
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.
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.

EFINICIÓN DE LOS TIPOS DE CONSTRUCCIÓN APLICABLES		
TIPO DE INMUEBLE	**GENERO**	**DEFINICIÓN**
		Edificios destinados al cuidado de la salud

T-13	HOSPITALES	
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.
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.

GRADO DE CONSERVACIÓN	DESCRIPCIÓN EJEMPLIFICADA
RUINOSO	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.
REPARACIONES MAYORES	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.
REPARACIONES SENCILLAS	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.
NORMAL	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.
BUENO	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
10	1.000	NUEVO
9	0.990	BUENO
8	0.975	REGULAR
7	0.920	REGULAR MEDIO
6	0.820	REP. SENCILLAS
5	0.550	REP. MEDIAS
4	0.470	REP. IMPORTANTES
3	0.250	REP. COMPLETAS
2	0.135	EN DESECHO

TABLA DE VALORES DE CONSTRUCCIÓN PARA APLICAR EN EL MUNICIPIO DE TULUM, QUINTANA ROO, COSTO POR M2

T-1.0
VIVIENDA HABITACIONAL
UNIFAMILIAR

CLASIFICACIÓN POR CALIDAD DE CONSTRUCCIÓN		ESTADO DE CONSERVACIÓN				
		1	2	3	4	5
		RUINOSO	MALO	REGULAR	BUENO	NUEVO
A	MINIMA	$ 0,797	$ 1,753	$ 2,613	$ 2,932	$ 3,200
B	INTERES SOCIAL (ECONOMICA)	$ 1,530	$ 3,365	$ 5,017	$ 5,629	$ 6,144
C	INTERES MEDIO	$ 2,420	$ 5,324	$ 7,937	$ 8,905	$ 9,720
D	SEMILUJO	$ 3,482	$ 7,660	$ 11,421	$ 12,813	$ 13,986
E	LUJO	$ 4,871	$ 10,717	$ 15,978	$ 17,926	$ 19,567

T-2.0

VIVIENDA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR

CLASIFICACIÓN POR CALIDAD DE CONSTRUCCIÓN		ESTADO DE CONSERVACIÓN				
		1	2	3	4	5
		RUINOSO	MALO	REGULAR	BUENO	NUEVO
B	INTERES SOCIAL (ECONOMICA)	$ 1,841	$ 4,050	$ 6,039	$ 6,775	$ 7,395
C	INTERES MEDIO	$ 2,666	$ 5,866	$ 8,745	$ 9,812	$ 10,710
D	SEMILUJO	$ 4,025	$ 8,856	$ 13,203	$ 14,813	$ 16,169
E	LUJO	$ 5,103	$ 11,227	$ 16,739	$ 18,780	$ 20,499

T-2.1

VIVIENDA MULTIFAMILIAR

CUARTERIAS

CLASIFICACIÓN POR CALIDAD DE CONSTRUCCIÓN		ESTADO DE CONSERVACIÓN				
		1	2	3	4	5
		RUINOSO	MALO	REGULAR	BUENO	NUEVO
B	ECONOMICA	$ 0,980	$ 2,156	$ 3,215	$ 3,607	$ 3,937
C	INTERES MEDIO	$ 1,225	$ 2,696	$ 4,019	$ 4,509	$ 4,922
D	SEMILUJO	$ 1,470	$ 3,235	$ 4,823	$ 5,411	$ 5,906
E	LUJO	$ 2,124	$ 4,672	$ 6,966	$ 7,815	$ 8,531

T-3.0

CENTROS DE HOSPEDAJE, ARBERGUES, POSADAS, HOTELES, DE UNA A TRES ESTRELLAS

CLASIFICACIÓN POR CALIDAD DE CONSTRUCCIÓN		ESTADO DE CONSERVACIÓN				
		1	2	3	4	5
		RUINOSO	MALO	REGULAR	BUENO	NUEVO
C	INTERES MEDIO	$ 1,046	$ 2,300	$ 3,429	$ 3,848	$ 4,200
D	SEMILUJO	$ 1,225	$ 2,696	$ 4,019	$ 4,509	$ 4,922
E	LUJO	$ 1,470	$ 3,235	$ 4,823	$ 5,411	$ 5,906

T-3.1

HOTELES DE 4 ESTRELLAS, 5 ESTRELLAS, GRAN TURISMO Y HOTEL BOUTIQUE

CLASIFICACIÓN POR CALIDAD DE CONSTRUCCIÓN		ESTADO DE CONSERVACIÓN				
		1	2	3	4	5
		RUINOSO	MALO	REGULAR	BUENO	NUEVO
C	INTERES MEDIO	$ 3,431	$ 7,547	$ 11,253	$ 12,625	$ 13,780
D	SEMILUJO	$ 4,288	$ 9,434	$ 14,066	$ 15,781	$ 17,225
E	LUJO	$ 4,398	$ 9,675	$ 14,425	$ 16,184	$ 17,665

T-4.0
OFICINAS

CLASIFICACIÓN POR CALIDAD DE CONSTRUCCIÓN		ESTADO DE CONSERVACIÓN				
		1	2	3	4	5
		RUINOSO	MALO	REGULAR	BUENO	NUEVO
A	MINIMA	$ 1,940	$ 4,268	$ 6,363	$ 7,139	$ 7,792
B	ECONOMICA	$ 2,562	$ 5,636	$ 8,403	$ 9,427	$ 10,290
C	INTERES MEDIO	$ 2,615	$ 5,754	$ 8,578	$ 9,624	$ 10,505
D	SEMILUJO	$ 3,395	$ 7,470	$ 11,136	$ 12,494	$ 13,638
E	LUJO	$ 4,864	$ 10,700	$ 15,953	$ 17,899	$ 19,537

T-5.0
BANCOS E INSTITUCIONES BANCARIAS

CLASIFICACIÓN POR CALIDAD DE CONSTRUCCIÓN		ESTADO DE CONSERVACIÓN				
		1	2	3	4	5
		RUINOSO	MALO	REGULAR	BUENO	NUEVO
D	SEMILUJO	$ 0,260	$ 0,571	$ 0,852	$ 0,956	$ 1,043

T-6.0
COMERCIOS

CLASIFICACIÓN POR CALIDAD DE CONSTRUCCIÓN		ESTADO DE CONSERVACIÓN				
		1	2	3	4	5
		RUINOSO	MALO	REGULAR	BUENO	NUEVO
C	MEDIA	$ 0,980	$ 2,156	$ 3,215	$ 3,607	$ 3,937
D	SEMILUJO	$ 1,470	$ 3,235	$ 4,823	$ 5,411	$ 5,906
E	LUJO	$ 1,838	$ 4,043	$ 6,028	$ 6,763	$ 7,382

T-7.0
CENTROS COMERCIALES

CLASIFICACIÓN POR CALIDAD DE CONSTRUCCIÓN		ESTADO DE CONSERVACIÓN				
		1	2	3	4	5
		RUINOSO	MALO	REGULAR	BUENO	NUEVO
B	ECONOMICA	$ 1,797	$ 3,953	$ 5,894	$ 6,613	$ 7,218
C	MEDIA	$ 1,895	$ 4,169	$ 6,216	$ 6,974	$ 7,612
D	SEMILUJO	$ 1,960	$ 4,313	$ 6,430	$ 7,214	$ 7,874
E	LUJO	$ 2,450	$ 5,391	$ 8,038	$ 9,018	$ 9,843

T-8.0

BODEGA COMERCIAL
(SUPERMERCADO)

CLASIFICACIÓN POR CALIDAD DE CONSTRUCCIÓN		ESTADO DE CONSERVACIÓN				
		1	2	3	4	6
		RUINOSO	MALO	REGULAR	BUENO	NUEVO
B	ECONOMICA	$ 1,144	$ 2,516	$ 3,751	$ 4,208	$ 4,593
C	MEDIA	$ 1,176	$ 2,588	$ 3,858	$ 4,328	$ 4,725
D	SEMILUJO	$ 1,470	$ 3,235	$ 4,823	$ 5,411	$ 5,906

T-9.0
FONDAS, COMEDORES PUBLICOS, RESTAURANTES

CLASIFICACIÓN POR CALIDAD DE CONSTRUCCIÓN		ESTADO DE CONSERVACIÓN				
		1	2	3	4	5
		RUINOSO	MALO	REGULAR	BUENO	NUEVO
B	ECONOMICA	$ 1,225	$ 2,696	$ 4,019	$ 4,509	$ 4,922
C	MEDIA	$ 1,568	$ 3,450	$ 5,144	$ 5,771	$ 6,300
D	SEMILUJO	$ 1,813	$ 3,989	$ 5,948	$ 6,673	$ 7,284
E	LUJO	$ 1,895	$ 4,169	$ 6,216	$ 6,974	$ 7,612

T-10.0
BARES, CANTINAS, DISCOTECAS, SALONES PARA EVENTOS

CLASIFICACIÓN POR CALIDAD DE CONSTRUCCIÓN		ESTADO DE CONSERVACIÓN				
		1	2	3	4	5
		RUINOSO	MALO	REGULAR	BUENO	NUEVO
B	ECONOMICA	$ 1,225	$ 2,696	$ 4,019	$ 4,509	$ 4,922
C	MEDIA	$ 1,568	$ 3,450	$ 5,144	$ 5,771	$ 6,300
D	SEMILUJO	$ 1,813	$ 3,989	$ 5,948	$ 6,673	$ 7,284
E	LUJO	$ 1,895	$ 4,169	$ 6,216	$ 6,974	$ 7,612

T-11.0
INDUSTRIAL

CLASIFICACIÓN POR CALIDAD DE CONSTRUCCIÓN		ESTADO DE CONSERVACIÓN				
		1	2	3	4	5
		RUINOSO	MALO	REGULAR	BUENO	NUEVO
A	MINIMA - LIGERA	$ 0,392	$ 0,863	$ 1,286	$ 1,443	$ 1,575
B	ECONOMICA - MEDIANA	$ 0,735	$ 1,617	$ 2,411	$ 2,705	$ 2,953
C	MEDIA - PESADA	$ 1,258	$ 2,767	$ 4,126	$ 4,629	$ 5,053

T-12.0
CLINICAS, DISPENSARIOS Y CONSULTORIOS
MEDICOS

CLASIFICACIÓN POR CALIDAD DE CONSTRUCCIÓN		ESTADO DE CONSERVACIÓN				
		1	2	3	4	5
		RUINOSO	MALO	REGULAR	BUENO	NUEVO
B	ECONOMICA - MEDIANA	$ 1,996	$ 4,391	$ 6,547	$ 7,346	$ 8,018
C	MEDIA - PESADA	$ 2,517	$ 5,538	$ 8,257	$ 9,264	$ 10,112

T-13.0
HOSPITALES

CLASIFICACIÓN POR CALIDAD DE CONSTRUCCIÓN		ESTADO DE CONSERVACIÓN				
		1	2	3	4	5
		RUINOSO	MALO	REGULAR	BUENO	NUEVO
D	SEMILUJO	$ 3,533	$ 7,773	$ 11,589	$ 13,002	$ 14,192
E	LUJO	$ 3,761	$ 8,274	$ 12,335	$ 13,839	$ 15,106

T-14.0
SALONES DE USOS MULTIPLES

CLASIFICACIÓN POR CALIDAD DE CONSTRUCCIÓN		ESTADO DE CONSERVACIÓN				
		1	2	3	4	5
		RUINOSO	MALO	REGULAR	BUENO	NUEVO
B	ECONOMICA	$ 1,225	$ 2,696	$ 4,019	$ 4,509	$ 4,922
C	MEDIA	$ 1,568	$ 3,450	$ 5,144	$ 5,771	$ 6,300
D	SEMILUJO	$ 1,813	$ 3,989	$ 5,948	$ 6,673	$ 7,284
E	LUJO	$ 1,895	$ 4,169	$ 6,216	$ 6,974	$ 7,612

T-15.0
ESCUELAS

CLASIFICACIÓN POR CALIDAD DE CONSTRUCCIÓN		ESTADO DE CONSERVACIÓN				
		1	2	3	4	5
		RUINOSO	MALO	REGULAR	BUENO	NUEVO
A	MINIMA	$ 1,470	$ 3,235	$ 4,823	$ 5,411	$ 5,906
B	ECONOMICA	$ 1,568	$ 3,450	$ 5,144	$ 5,771	$ 6,300
C	MEDIA	$ 1,797	$ 3,953	$ 5,894	$ 6,613	$ 7,218
D	SEMILUJO	$ 1,895	$ 4,169	$ 6,216	$ 6,974	$ 7,612
E	LUJO	$ 2,058	$ 4,528	$ 6,752	$ 7,575	$ 8,268

T-16.0
PARQUES Y JARDINES

CLASIFICACIÓN POR CALIDAD DE CONSTRUCCIÓN	ESTADO DE CONSERVACIÓN				
	1	2	3	4	5
	RUINOSO	MALO	REGULAR	BUENO	NUEVO

C	MEDIA	$ 56	$ 123	$ 184	$ 206	$ 225

T-17.0
ESTACIONAMIENTOS SIN TECHO

CLASIFICACIÓN POR CALIDAD DE CONSTRUCCIÓN		ESTADO DE CONSERVACIÓN				
		1	2	3	4	5
		RUINOSO	MALO	REGULAR	BUENO	NUEVO
B	ECONOMICA	$ 211	$ 464	$ 692	$ 776	$ 847
C	MEDIA	$ 220	$ 485	$ 723	$ 811	$ 885

T-18.0
EDIFICIOS DE ESTACIONAMIENTO

CLASIFICACIÓN POR CALIDAD DE CONSTRUCCIÓN		ESTADO DE CONSERVACIÓN				
		1	2	3	4	5
		RUINOSO	MALO	REGULAR	BUENO	NUEVO
C	MEDIA	$ 0,859	$ 1,889	$ 2,816	$ 3,160	$ 3,449
D	SEMILUJO	$ 0,904	$ 1,990	$ 2,967	$ 3,328	$ 3,633

T-19.0
ALBERCAS

CLASIFICACIÓN POR CALIDAD DE CONSTRUCCIÓN		ESTADO DE CONSERVACIÓN				
		1	2	3	4	5
		RUINOSO	MALO	REGULAR	BUENO	NUEVO
C	MEDIA	$ 1,807	$ 3,975	$ 5,926	$ 6,649	$ 7,257

T-20.0
GIMNASIO ESCOLAR

CLASIFICACIÓN POR CALIDAD DE CONSTRUCCIÓN		ESTADO DE CONSERVACIÓN				
		1	2	3	4	5
		RUINOSO	MALO	REGULAR	BUENO	NUEVO
C	MEDIA	$ 1,652	$ 3,634	$ 5,418	$ 6,079	$ 6,635

T-21.0
GRADAS PARA CANCHAS
DEPORTIVAS

CLASIFICACIÓN POR CALIDAD DE CONSTRUCCIÓN		ESTADO DE CONSERVACIÓN				
		1	2	3	4	5
		RUINOSO	MALO	REGULAR	BUENO	NUEVO
C	MEDIA	$ 1,249	$ 2,747	$ 4,095	$ 4,595	$ 5,015

T-22.0

CANCHAS DE FUTBOL Y BEISBOL

CLASIFICACIÓN POR CALIDAD DE CONSTRUCCIÓN		ESTADO DE CONSERVACIÓN				
		1	2	3	4	5
		RUINOSO	MALO	REGULAR	BUENO	NUEVO
C	MEDIA	$ 25	$ 55	$ 82	$ 92	$ 101

T-23.0

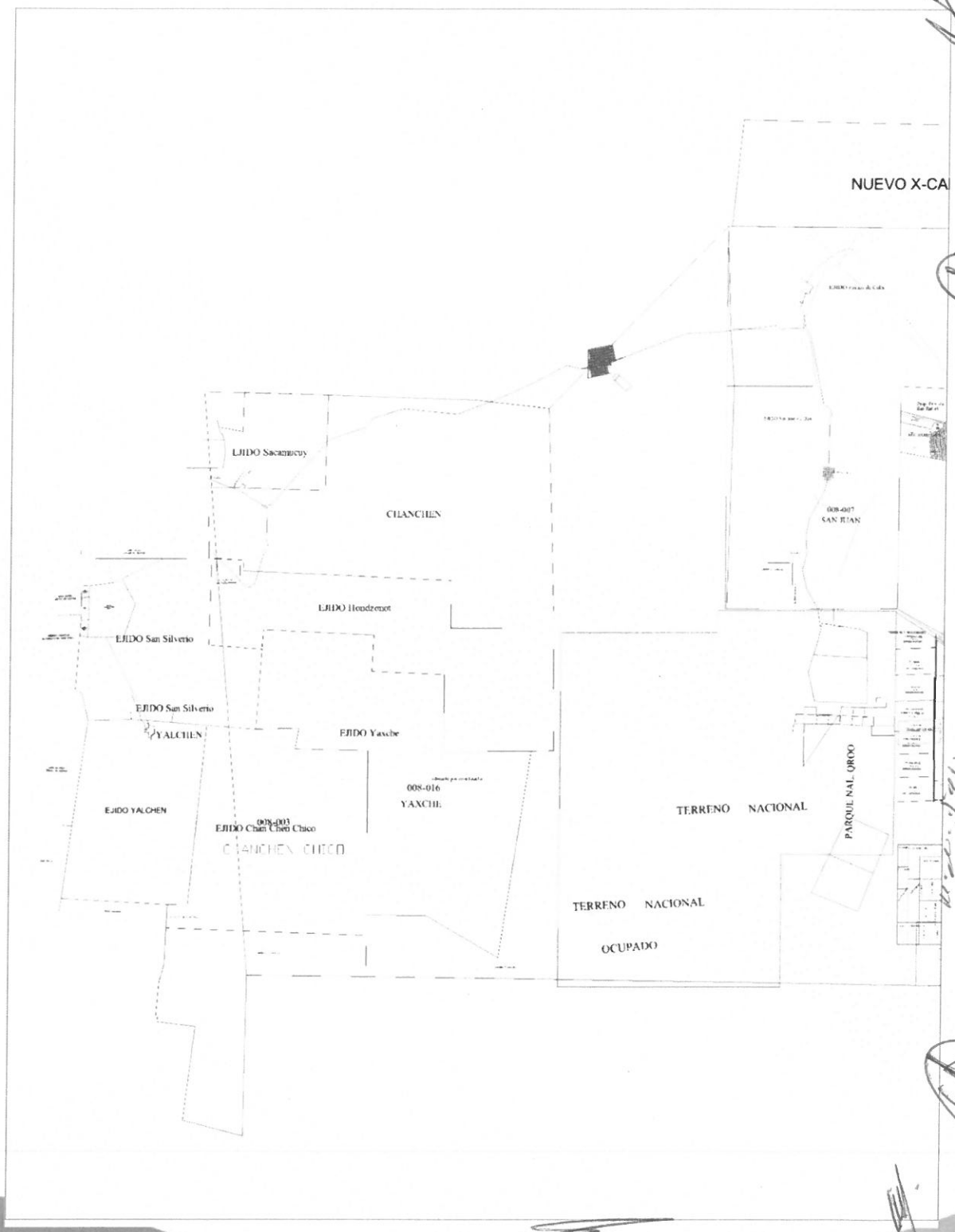
OTRAS CANCHAS TENIS

CLASIFICACIÓN POR CALIDAD DE CONSTRUCCIÓN		ESTADO DE CONSERVACIÓN				
		1	2	3	4	5
		RUINOSO	MALO	REGULAR	BUENO	NUEVO
C	MEDIA	$ 106	$ 232	$ 346	$ 388	$ 424

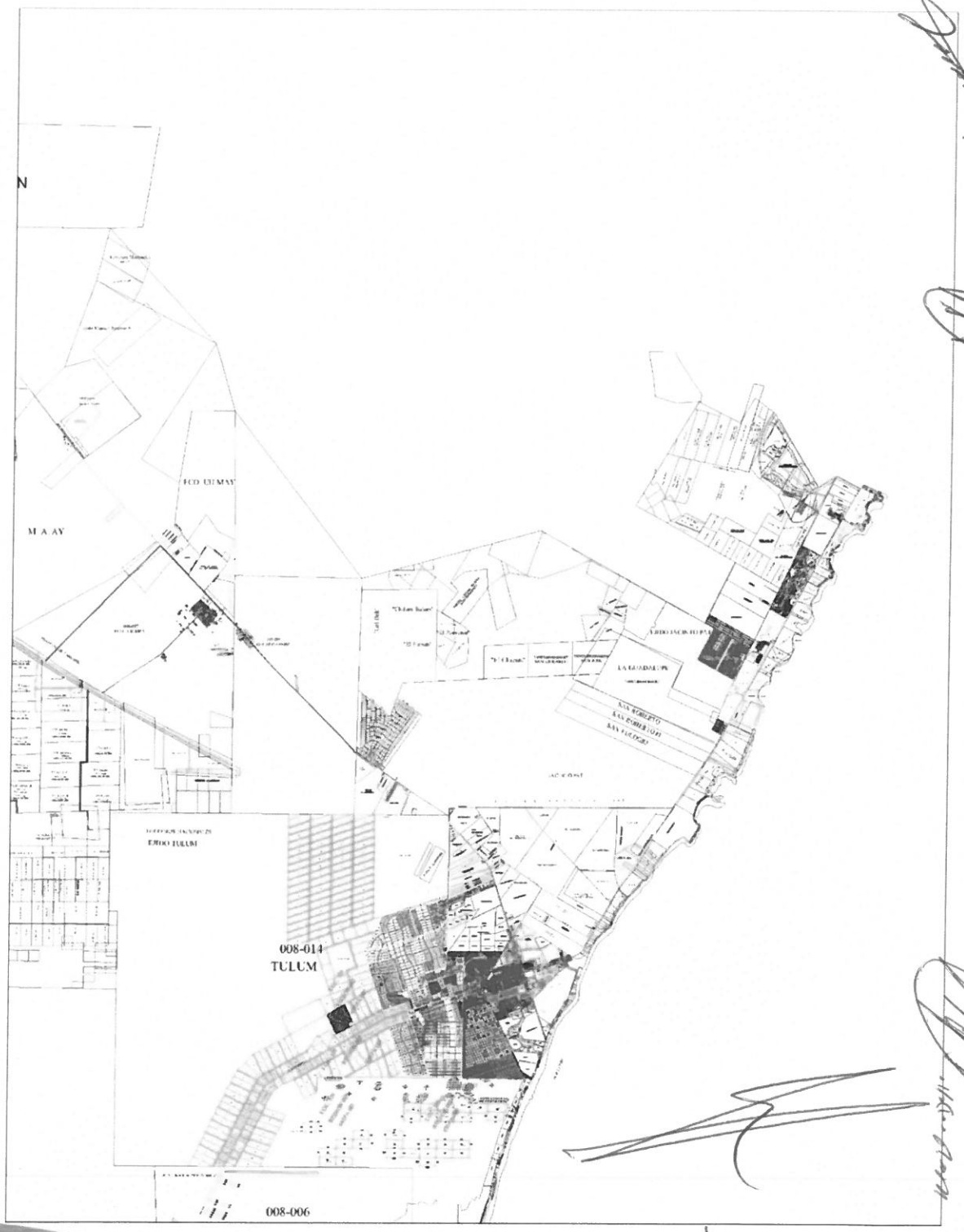
T-24.0

CANCHA DE BASQUETBOL

CLASIFICACIÓN POR CALIDAD DE CONSTRUCCIÓN		ESTADO DE CONSERVACIÓN				
		1	2	3	4	5
		RUINOSO	MALO	REGULAR	BUENO	NUEVO
C	MEDIA	$ 143	$ 314	$ 469	$ 526	$ 574


NUEVO X-CA
EJIDO Sacxemcuy
CHANCHEN
008-007
SAN JUAN
EJIDO Hondzonot
EJIDO San Silverio
EJIDO San Silverio
YALCHEN
EJIDO Yaxche
008-016
YAXCHE
EJIDO YALCHEN
008-003
EJIDO Chan Chen Chico
CHANCHEN CHICO
TERRENO NACIONAL
PARQUE NAL. QROO
TERRENO NACIONAL
OCUPADO

JOSE MARIA PINO SUAREZ


N
M A AY
LA GUADALUPE
008-014
TULUM
008-006

Atento a lo anterior, respetuosamente solicito a estos Miembros del H. Cabildo Municipal de Tulum Quintana Roo, se sirvan:

PRIMERO.- La presente propuesta de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones del Municipio de Tulum, Quintana Roo, que servirán de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2021, queda a consideración de éste Honorable Cabildo Municipal, para su discusión y aprobación.

SEGUNDO.- Una vez aprobado en su mayoría por los miembros de éste Honorable Cabildo Municipal, se sirvan acordar su remisión a la H. Legislatura del Estado de Quintana Roo, ya que se cuenta con fecha límite para su presentación hasta el día 20 de Noviembre del 2021; Lo anterior tal y como lo dispone el artículo 31 de la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo.

A T E N T A M E N T E.
TULUM, QUINTANA ROO, A LOS 29 DÍAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DEL DOS MIL VEINTE.

C. VICTOR MAS TAH
PRESIDENTE MUNICIPAL
EN REPRESENTACIÓN DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO
DEL MUNICIPIO DE TULUM, QUINTANA ROO 2018-2021

C. LORENA MARÍA MOGUEL RIVEROLL.
SÍNDICO MUNICIPAL.

C. KEIVYN JAVIER ALEGRÍA SANTUARIO.
PRIMER REGIDOR.

LAS PRESENTES FIRMAS CORRESPONDEN A LA INICIATIVA DE DECRETO POR EL CUAL SE EXPIDEN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN DEL MUNICIPIO DE TULUM, QUINTANA ROO, QUE SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2021, APROBADO EN LA VIGÉSIMA QUINTA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE TULUM, QUINTANA ROO, DE FECHA 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020.

C. MARÍA MAGALI DZIB RAIGOSA.

SEGUNDA REGIDORA.

C. ADOLFO HAU YEH.

TERCER REGIDOR.

C. EMELIA PATRICIA DE LA TORRE ORTIZ.
CUARTA REGIDORA.

C. WILLIAM GERARDO GARCÍA DOMÍNGUEZ.
QUINTO REGIDOR.

C. EVA ROSELY ROCHA GEDED.

SEXTA REGIDORA.

C. MARCIANO DZUL CAAMAL.

SÉPTIMO REGIDOR.

LIC. YENNY DEL CARMEN LOPEZ LANDERO.

OCTAVA REGIDORA.

LAS PRESENTES FIRMAS CORRESPONDEN A LA INICIATIVA DE DECRETO POR EL CUAL SE EXPIDEN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN DEL MUNICIPIO DE TULUM, QUINTANA ROO, QUE SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2021, APROBADO EN LA VIGÉSIMA QUINTA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE TULUM, QUINTANA ROO, DE FECHA 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020.

El Honorable Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Tulum, Quintana Roo, 2018-2021, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 31 Fracción IV, 115 y demás relativos de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 68 fracción III, 126, 133, 153 fracción II y demás aplicables de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo; 1, 4, 6, 8, 12, 13, 14, 15, 16, 19, 20, 21 y demás artículos relativos y aplicables de la Ley de Hacienda del Municipio de Tulum, del estado de Quintana Roo; 1, 2, 3, 4, 19, 20, 21, 29, 31, 32 y demás relativos y aplicables de la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo; 1, 3, 4, 5, 12, 13 y demás relativos y aplicables del Código Fiscal Municipal; 65, 66 fracciones I inciso a) y fracción IV inciso i) , 89, 90 fracciones III y XXX, 230 fracción III y 236 de la Ley de los Municipio del Estado de Quintana Roo; 1, 2, 31 inciso B) Fracción VII, 61, 62 del Bando de Policía y Buen Gobierno del Municipio de Tulum, Quintana Roo; 1, 2, 3, 5, 6, 26, 27, 32, 36, 37, 47, 48, 49 del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento del Municipio de Tulum, Quintana Roo; nos permitimos presentar a la consideración de éste Honorable XVI Legislatura del Estado de Quintana Roo, la propuesta de adición de artículos transitorios al Proyecto que contiene la propuesta de 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 Tulum, Quintana Roo, durante el Ejercicio Fiscal 2021, a efecto de que se sustancie el trámite conducente.

UNICO.- Se adicionan los artículos transitorios al Proyecto que contiene la propuesta de 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 Tulum, Quintana Roo, durante el Ejercicio Fiscal 2021, el cual es del tenor literal siguiente:

INICIATIVA DE DECRETO POR EL CUAL SE EXPIDE LA TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN DEL MUNICIPIO DE TULUM, QUINTANA ROO, QUE SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2021.

...

TRANSITORIOS

PRIMERO. El presente decreto entrará en vigor el día 1° de enero de 2021.

SEGUNDO. En caso de que el 31 de diciembre del año 2021, no se hubieran aprobado 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 Tulum, Quintana Roo, para el ejercicio fiscal 2022, en tanto se aprueban éstas y entran en vigor, continuarán aplicándose los conceptos de recaudación previstos en 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 Tulum, Quintana Roo, para el ejercicio fiscal 2021.

TERCERO. Se derogan todas las disposiciones que se opongan a las contenidas en el presente Decreto.

A T E N T A M E N T E.
TULUM, QUINTANA ROO, A LOS 24 DÍAS DEL MES DE NOVIEMBRE DE DOS MIL VEINTE.

C. VICTOR MAS TAH.
PRESIDENTE MUNICIPAL.
EN REPRESENTACIÓN DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO
DEL MUNICIPIO DE TULUM, QUINTANA ROO 2018-2021.

LA PRESENTE FIRMA CORRESPONDE A LA ADICIÓN DE LOS ARTÍCULOS TRANSITORIOS A LA INICIATIVA DE DECRETO POR EL CUAL SE EXPIDEN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN DEL MUNICIPIO DE TULUM, QUINTANA ROO, QUE SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2021, APROBADO EN LA VIGÉSIMA SÉPTIMA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE TULUM, QUINTANA ROO, DE FECHA 24 DE NOVIEMBRE DE 2020.

C. KEIVYN JAVIER ALEGRÍA SANTUARIO.

PRIMER REGIDOR.

C. MARÍA MAGALI DZIB RAIGOSA.

SEGUNDA REGIDORA.

C. ADOLFO HAU YEH.

TERCER REGIDOR.

C. WILLIAM GERARDO GARCÍA DOMÍNGUEZ.

QUINTO REGIDOR.

C. EVA ROSELY ROCHA GEDED.

SEXTA REGIDORA.

C. MARCIANO DZUL CAAMAL.

SÉPTIMO REGIDOR.

LIC. YENNY DEL CARMEN LOPEZ LANDERO.

OCTAVA REGIDORA.

C. ELOÍSA BALAM MAZUM.

NOVENA REGIDORA.

LAS PRESENTES FIRMAS CORRESPONDEN A LA ADICIÓN DE LOS ARTÍCULOS TRANSITORIOS A LA INICIATIVA DE DECRETO POR EL CUAL SE EXPIDEN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN DEL MUNICIPIO DE TULUM, QUINTANA ROO, QUE SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2021, APROBADO EN LA VIGÉSIMA SÉPTIMA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE TULUM, QUINTANA ROO, DE FECHA 24 DE NOVIEMBRE DE 2020.