

HONORABLE XVII LEGISLATURA CONSTITUCIONAL
DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO.



NUMERO DE FOLIO

407



Asunto.- Se remite Iniciativa con Proyecto de Decreto que Contiene la propuesta de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones del Municipio de Felipe Carrillo Puerto, Quintana Roo, que servirán de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria a partir del ejercicio fiscal 2024.

Los suscritos miembros del Honorable Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Felipe Carrillo Puerto, Quintana Roo en ejercicio de la facultad conferida por el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículos 68 fracción III, 126, 133, 147 y 153 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo; artículos 2, 3, en el Inciso a) de la Fracción I del Artículo 61, Inciso i) de la Fracción IV) del Artículo 66, 89, fracciones I y III del Artículo 90 y Fracción III del Artículo 230 de la Ley de los Municipios del Estado de Quintana Roo, y en cumplimiento al acuerdo aprobado en la (57°)Quincuagésima Séptima Sesión Extraordinaria del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Felipe Carrillo Puerto del Estado de Quintana Roo, de fecha 16 de noviembre de 2023, nos permitimos someter a consideración de esa Soberanía Popular, la presente Iniciativa de Decreto por el que se expiden 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 Felipe Carrillo Puerto del Estado de Quintana Roo para el ejercicio fiscal 2024, conforme a 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 artículo 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 dirección, 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

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;

Considerando lo dispuesto en el marco jurídico referenciado y conscientes de la necesidad de actualizar los valores unitarios de suelo, base del cobro de las contribuciones inmobiliarias, siendo el impuesto predial uno de los principales ingresos de este municipio, la Dirección del Catastro se propuso actualizar los valores para las colonias y localidades en las que se divide territorialmente el municipio para el ejercicio fiscal 2024, dicha actualización se realizó tomando en consideración como primer criterio, la falta de proporcionalidad en la distribución del mismo.

La economía local, estatal, nacional e internacional representan un reto para el ejercicio fiscal 2024, por ello debemos de participar todos los ciudadanos que tenemos en propiedad o posesión un predio, considerando que distribuyendo equitativamente la carga tributaria es mucho más fácil tener una mejor calidad de vida para nosotros y las generaciones futuras, considerando que Felipe Carrillo Puerto representa en el país y en el estado, uno de los municipios que tendrá mayor crecimiento, lo que implica mayores retos en infraestructura de obra pública, áreas escolares, áreas comerciales, áreas de esparcimiento, así como la generación de empleos para quienes decidimos vivir en este municipio.

No pasa desapercibido para la Dirección del Catastro Municipal, la falta de actualización de valores unitarios de suelo en el municipio y la gran brecha de desproporción existente en los mismos, y por ende se considera pertinente proponer la modificación de los valores unitarios de las colonias y localidades que integran nuestro municipio, en aras de una mejor distribución de la carga tributaria, que permita que los ciudadanos de nuestro municipio contribuyan de manera proporcional y justa con el impuesto predial, sumando esfuerzos sociedad y gobierno, con el objetivo primordial de contribuir a mejorar los servicios públicos municipales, cuya demanda cada día es mayor y los recursos son menores en proporción al número de habitantes.

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 Felipe Carrillo Puerto, Quintana Roo, a partir del Ejercicio Fiscal 2024, misma que con la debida oportunidad, presentó al Honorable Ayuntamiento, misma que se analizó de manera acuciosa y exhaustiva en diversas reuniones de trabajo llevada a cabo para tal efecto, 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 Carrilloportense;

Es dable resaltar que, desde la última aprobación de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones que actualmente sirven de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, la realidad del Municipio de Felipe Carrillo Puerto, ha cambiado significativamente, de lo que resulta imperante llevar a cabo la actualización objeto de la presente iniciativa a fin de adecuarla con la realidad actual del municipio.

En conclusión, de conformidad al marco jurídico referenciado y las consideraciones expuestas, se propone a la Honorable XVII Legislatura Constitucional del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo, las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones del Municipio de Felipe Carrillo Puerto, Quintana Roo, que servirán de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria a partir del Ejercicio Fiscal 2024, de conformidad a lo siguiente;

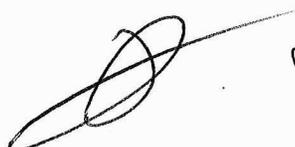


TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN, QUE SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LOS BIENES INMUEBLES EN EL MUNICIPIO DE FELIPE CARRILLO PUERTO, ESTADO DE QUINTANA ROO.

CONTENIDO

Presentación y Objetivos.....	1
I.- Marco normativo.....	2
II.- Clasificación y unidades de medida para los valores unitarios de suelo.....	4
III.- Tabla de Valores Unitarios de Suelo para Predios Rústicos.....	5
IV.- Tabla de Valores Unitarios de Suelo para Predios Ubicados en la Zona Costera.....	6
V.- Tabla de Valores Unitarios de Suelo para las Localidades Suburbanas.....	7
VI.- Tabla de Valores Unitarios de Suelo para Predios Suburbanos de Felipe Carrillo Puerto.....	8
VII.-Resumen de Tabla de Valores Unitarios de Suelo.....	10
VIII.-Colindancias de Zonas de Valor Homogéneas y Manzanas que la Componen.....	12
IX.-Definición de Bandas de Valor para la Ciudad de Felipe Carrillo Puerto.....	25
X.- Factores y Coeficientes Para el Avalúo de Predios Urbanos y Suburbanos.....	48
Factor de urbanización y servicio.....	49
Factor de ubicación.....	49
XI.- Lotes tipo y factores de decremento.....	53
Factor de frente.....	53
Factor de fondo.....	53
Factor de irregularidad.....	53
Factor de forma.....	54
Factor de terreno resultante.....	55
Factor de terreno para reserva territorial.....	55
XII.- Cálculo del valor del terreno.....	56
XIII.-Clasificación de tipos de edificaciones en función de su uso.....	56
XIV.- Factor de construcciones por su estado de conservación.....	59
XV. Tabla de valores unitarios de construcción por m2 para edificaciones en función de su uso.....	60
XVI.- Factor de antigüedad de las construcciones.....	62
XVII.-Cálculo de valor de la construcción.....	62
XVIII.-Calculo del valor catastral del predio.....	62
XIX.- Croquis manzaneros.....	63
XX.- Definición de términos.....	94

Presentación

El desarrollo y evolución natural del Municipio de Felipe Carrillo Puerto, así como los proyectos de infraestructura federal en curso, como el tren maya y el nuevo aeropuerto, generarán una actividad inmobiliaria modificando las características y valor catastral de suelo y construcciones.

Este documento es una adecuación de forma de las tablas vigentes actuales, cuyos valores se mantienen clarificando de manera detallada las áreas geográficas de aplicación. Ha sido diseñado para ser utilizado como una guía y pro forma, para actualizaciones expeditas en ejercicios fiscales posteriores, contiene todos los elementos técnicos previstos en el oficio de la valuación inmobiliaria y en la normatividad catastral vigente.

Para la actualización de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones en el futuro, será necesaria una investigación y recopilación de información de las siguientes fuentes: Promotores inmobiliarios, Corredores de bienes raíces, Colegio de ingenieros civiles, Colegio de arquitectos, Cámara de la construcción, Peritos valuadores, Notarios públicos, y demás participantes cuyas actividades se relacionen con la valuación y el registro de compra-venta de bienes inmuebles.

Objetivo General

Adequar las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones como un instrumento actualizado y acorde con los principios de Equidad, Proporcionalidad, Racionalidad y Capacidad Contributiva, que servirán de base, para el cálculo del valor de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria para el ejercicio fiscal 2024 basándose en las tablas vigentes actualmente.

Objetivos Particulares

- 1.-Aplicar una metodología moderna, sustentada en normas y conceptos técnicos específicos para la valuación de predios y construcciones que proporcionen valores catastrales reales sólidos, que solventen eventuales inconformidades.
- 2.-Establecer los factores y coeficientes que reduzcan o aumenten el valor catastral del terreno y sobre el cual se sustenta el cobro de las contribuciones sobre la propiedad.
- 3.-Definir los factores que reflejen el valor catastral de las construcciones en función de su estado físico y sobre el cual se sustenta el cobro de las contribuciones sobre la propiedad.
- 4.- Diferenciar el valor catastral de los predios estableciendo al interior de los Sectores Catastrales, Zonas Homogéneas y Bandas de Valor, que reflejen los servicios públicos existentes, así como el uso del suelo comercial, industrial, residencial, turístico, agropecuario, etc.
- 5.- Presentar a la ciudadanía un escenario realista del valor de su terreno y del valor de su construcción.

I.- MARCO NORMATIVO

El Fundamento Legal de este documento está sustentado en los Sigüientes Ordenamientos Jurídicos.

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

- Artículo 115 Fracción IV inciso c) tercer párrafo.

Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo

- Artículo 153 Fracción II

Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo

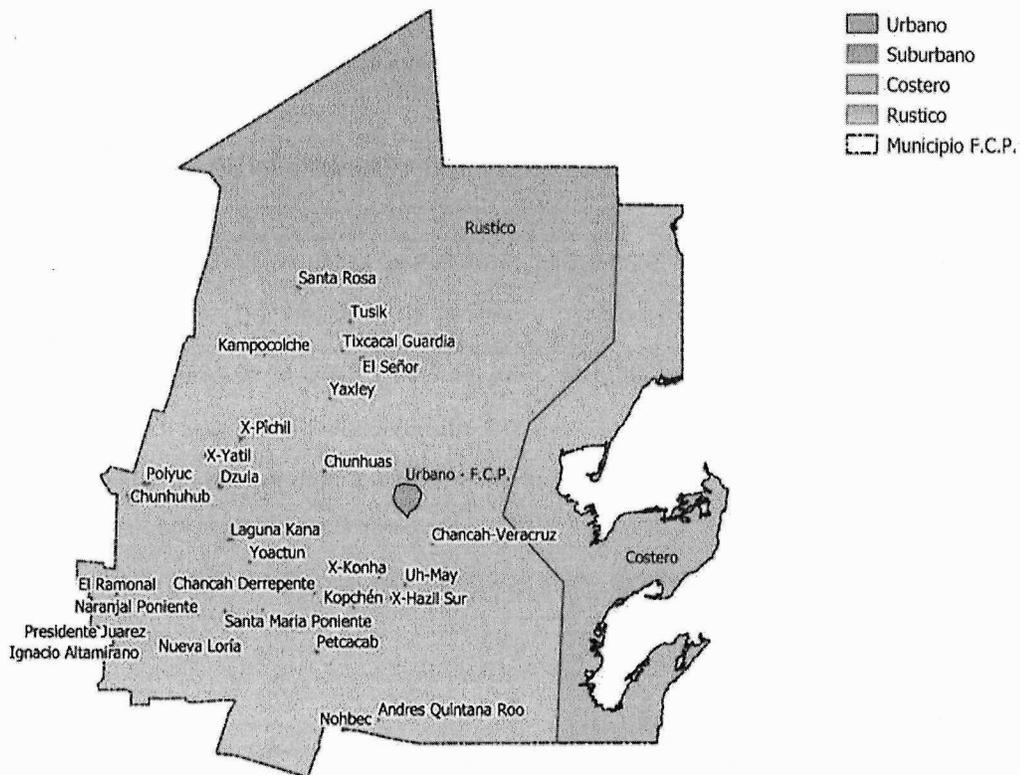
- Artículo 20 Fracciones II y III
- Artículo 21 Fracción II
- Artículo 29
- Artículo 30
- Artículo 31
- Artículo 34

Reglamento de la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo

- Artículo 35 Fracción XIII
- Artículo 36 Fracciones II y III
- Capítulo VI Artículos 39, 40 y 41
- Capítulo VI Artículos 42 y 43
- Capítulo VI Artículos 44 y 45
- Capítulo VI Artículos 46 y 47
- Capítulo VI Artículos 48 y 49

II.- ZONIFICACION DEL MUNICIPIO DE FELIPE CARRILLO PUERTO

Tomando en cuenta las características Topográficas, de densidad de población, de servicios públicos y del uso de suelo, se clasificó el municipio en las siguientes zonas: Urbana, Suburbana, Costera y Rústica.



UNIDADES DE MEDIDA PARA LOS VALORES UNITARIOS DE SUELO

- A.- En las zonas urbanas y suburbanas la unidad de medida a utilizar es el metro cuadrado.
- B.- En las zonas rústicas se fijarán por hectárea de terreno y por zonas, tomándose como base los siguientes factores: la clasificación agronómica de la tierra y su configuración topográfica, el aprovechamiento de la zona en cuanto a su destino, en especial si es potencialmente turístico.
- C.- En las zonas costeras la unidad de medida a utilizar es el metro cuadrado.

III.- TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO PARA PREDIOS RUSTÍCOS

Para los terrenos rurales, se clasifican en 4 tipos y 7 categorías, en función del Tipo del suelo, Calidad del suelo, Tipo de vegetación, Uso del suelo, Cultivos predominantes, Clima y Rutas de acceso.

Se aplica la siguiente tabla de valores unitarios de suelo para predios rústicos.

TIPO	CATEGORIA	DESCRIPCIÓN	VALOR UNITARIO POR HECTAREA
Terrenos Forestales	D	Poblados de árboles en espesura no agrícola y no agostaderos	\$ 6,000.00
Rústico	E	No tienen colindancia con carretera pavimentada, su acceso es por terracería, brecha o vereda	5,000.00
	F	Colindantes con carretera pavimentada.	\$ 9,000.00
Terrenos de Agostadero	G	Con suelo mejorado para el pastoreo	4,800.00
	H	Zonas de bajo rendimiento como terreno de agostadero	4,500.00
Terrenos Abiertos al Cultivo	I	Con riego por bombeo mecánico mediante pozo profundo	\$ 5,500.00
	J	De temporal, su irrigación se lleva a cabo con las precipitaciones pluviales.	5,000.00

Esta tabla está expresada en moneda nacional por cada hectárea del terreno.

IV.- TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO PARA PREDIOS UBICADOS EN LA ZONA COSTERA.

Para los terrenos de toda la zona costera, se clasifican en 5 tipos, desde su límite Sur con el municipio de Bacalar hasta Punta Herrero, incluyendo los predios ubicados en el territorio Insular Habitado (Punta Pájaros, Isla Zitípal, etc.) y todos aquellos existentes en la Bahía del Espíritu Santo y en la Bahía de la Ascensión, se aplica la siguiente tabla de valores unitarios de suelo para predios de la zona costera.

TIPO	CATEGORIA	DESCRIPCIÓN	VALOR UNITARIO POR M2
Terrenos ubicados en el tramo	K	Colindantes con la zona de Playas, su acceso es por carretera de terracería.	\$ 50.00

Del límite Sur del Municipio hasta Punta Herrero	L	No colindantes con la zona de Playas, su acceso es por carretera de terracería.	\$ 25.00
Terrenos ubicados al interior de la localidad de Punta Herrero	M	Terrenos ubicados en la localidad de Punta Herrero que colindan con zona de Playa.	\$ 50.00
	N	Terrenos ubicados en la localidad de Punta Herrero que no colindan con zona de Playa.	\$ 25.00
Terrenos ubicados en Punta Pájaros	Ñ	Terrenos ubicados en la localidad de Punta Pájaros que colindan con zona de Playa.	\$ 50.00
	O	Terrenos ubicados en la localidad de Punta Pájaros que no colindan con zona de Playa.	\$ 45.00
Terrenos ubicados en Vigía Chico	P	Terrenos ubicados en la localidad de Vigía Chico que colindan con zona de Playa.	\$ 50.00
	Q	Terrenos ubicados en la localidad de Vigía Chico que no colindan con zona de Playa.	\$ 45.00
Terrenos ubicados en Zona Costera de la Bahía del Espíritu Santo y de la Bahía de la Ascensión	R	Colindantes con la zona de Playas, sin servicios públicos y sin vía de acceso terrestre.	\$ 45.00

Esta tabla está expresada en moneda nacional por cada metro cuadrado del terreno.

V.- TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO PARA LAS LOCALIDADES SUBURBANAS

Para los predios suburbanos de las siguientes localidades, aplica la siguiente Tabla de Valores Unitarios de Suelo.

Clave	Localidad	Clasificación	Zona	Colonia	Manzana	Valor Base
0306	Andrés Quintana Roo	Suburbano	01	Centro	Todas las Manzanas	\$10.00
0011	Betania	Suburbano	01	Centro	Todas las Manzanas	\$10.00
0308	Canzepchén	Suburbano	01	Centro	Todas las Manzanas	\$10.00
0314	Chan Santa Cruz	Suburbano	01	Centro	Todas las Manzanas	\$10.00
0033	Chancah Derrepente	Suburbano	01	Centro	Todas las Manzanas	\$10.00
0034	Chancah Veracruz	Suburbano	01	Centro	Todas las Manzanas	\$10.00
0036	Chanchén Comandante	Suburbano	01	Centro	Todas las Manzanas	\$10.00
0042	Chumpón	Suburbano	01	Centro	Todas las Manzanas	\$10.00
0306	Andrés Quintana Roo	Suburbano	01	Centro	Todas las Manzanas	\$10.00
0043	Chunhuás	Suburbano	01	Centro	Todas las Manzanas	\$10.00
0535	Chun-Yah	Suburbano	01	Centro	Todas las Manzanas	\$10.00
0536	Chunyaxché	Suburbano	01	Centro	Todas las Manzanas	\$20.00
0052	Dzoyola	Suburbano	01	Centro	Todas las Manzanas	\$10.00
0053	Dzulá	Suburbano	01	Centro	Todas las Manzanas	\$10.00
0322	Emiliano Zapata	Suburbano	01	Centro	Todas las Manzanas	\$10.00
0058	Filomeno Mata	Suburbano	01	Centro	Todas las Manzanas	\$10.00

0324	Francisco I. Madero	Suburbano	01	Centro	Todas las Manzanas	\$10.00
0325	Francisco May	Suburbano	01	Centro	Todas las Manzanas	\$10.00
0065	Hobompich	Suburbano	01	Centro	Todas las Manzanas	\$10.00
006	Ignacio Manuel Altamirano	Suburbano	01	Centro	Todas las Manzanas	\$10.00
0250	Tihosuco	Suburbano	01	Centro	Todas las Manzanas	\$10.00
044	Chunhuhub	Suburbano	01	Centro	Todas las Manzanas	\$10.00
0239	Señor	Suburbano	01	Centro	Todas las Manzanas	\$10.00
0248	Tepich	Suburbano	01	Centro	Todas las Manzanas	\$10.00
0108	Noh-Bec	Suburbano	01	Centro	Todas las Manzanas	\$10.00
0276	X-Hazil Sur	Suburbano	01	Centro	Todas las Manzanas	\$10.00
0282	X-Pichil	Suburbano	01	Centro	Todas las Manzanas	\$10.00
0126	Polyuc	Suburbano	01	Centro	Todas las Manzanas	\$10.00
0232	Santa Rosa Segundo	Suburbano	01	Centro	Todas las Manzanas	\$10.00
0131	Presidente Juárez	Suburbano	01	Centro	Todas las Manzanas	\$10.00
0284	X-Yatil	Suburbano	01	Centro	Todas las Manzanas	\$10.00
0087	Laguna Kaná	Suburbano	01	Centro	Todas las Manzanas	\$10.00
0118	Petcacab	Suburbano	01	Centro	Todas las Manzanas	\$10.00
0105	Naranjal Poniente	Suburbano	01	Centro	Todas las Manzanas	\$10.00
0225	Santa María Poniente	Suburbano	01	Centro	Todas las Manzanas	\$10.00
0259	Tuzik	Suburbano	01	Centro	Todas las Manzanas	\$10.00
0251	Tixcacal Guardia	Suburbano	01	Centro	Todas las Manzanas	\$10.00
0287	Yaxley	Suburbano	01	Centro	Todas las Manzanas	\$10.00
1075	San Silverio	Suburbano	01	Centro	Todas las Manzanas	\$10.00
0400	Kampokolché	Suburbano	01	Centro	Todas las Manzanas	\$10.00
0084	Kopchen	Suburbano	01	Centro	Todas las Manzanas	\$10.00

La tabla anterior está expresada en moneda nacional por cada metro cuadrado del terreno.

VI.- TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO PARA PREDIOS SUB-URBANOS EN LA CIUDAD DE FELIPE CARRILLO PUERTO

Los terrenos situados fuera de la mancha urbana de la ciudad de Felipe Carrillo puerto y dentro de la reserva de crecimiento, se clasifican en 3 tipos en función de su accesibilidad y se aplica la siguiente tabla de valores unitarios de suelo.

CLASIFICACIÓN	TIPO	DESCRIPCIÓN	VALOR UNITARIO POR M2
	A	Terrenos colindantes con la zona urbana, sin servicios públicos; susceptibles de urbanización, de acuerdo a las distancias y su ubicación en relación con la zona urbana. Su acceso es por una carretera pavimentada.	20

Sub-Urbano	B	Terrenos colindantes con la zona urbana, sin servicios públicos; susceptibles de urbanización, de acuerdo a las distancias y su ubicación en relación con la zona urbana. Su acceso es por un camino de Terracería.	10.00
	C	Terrenos colindantes con la zona urbana, sin servicios públicos; susceptibles de urbanización, de acuerdo a las distancias y su ubicación en relación con la zona urbana. Su acceso es por una vereda.	8.00

Esta tabla está expresada en moneda nacional por cada metro cuadrado del terreno.

DEFINICION DE SECTORES CATASTRALES PARA LA CIUDAD DE FELIPE CARRILLO PUERTO

La siguiente tabla, muestra los 15 Sectores Catastrales Actuales

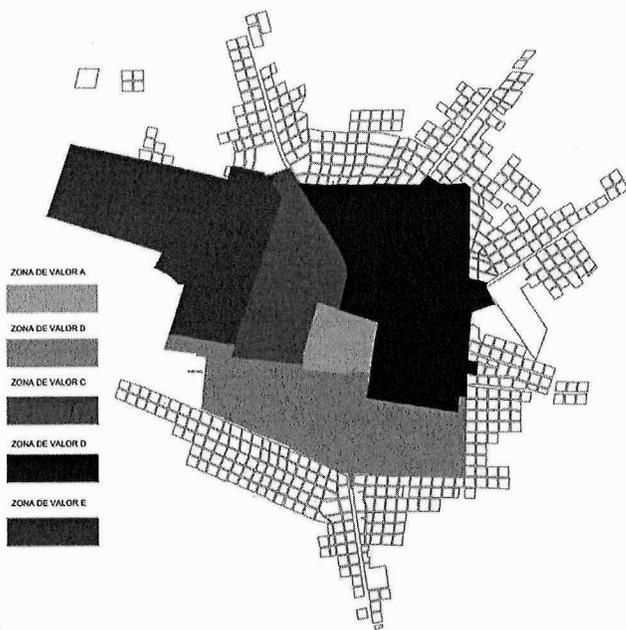
SECTORES CATASTRALES DE LA CIUDAD DE FELIPE CARRILLO PUERTO	
No. de Región	Colonia
01	Centro
02	Jesús Martínez Ross
03	Francisco May
04	Constituyentes del 75
05	Juan Bautista
06	Javier Rojo Gómez
07	Cecilio Chí
08	Leona Vicario
09	Emiliano Zapata
10	Rafael E. Melgar
11	Lázaro Cárdenas
12	Plan de Ayala
13	Plan de Ayala
14	Plan de Guadalupe
15	Plan de la Noria

DEFINICION DE ZONAS DE VALOR HOMOGENEAS PARA LA CIUDAD DE FELIPE CARRILLO PUERTO

Una Zona de Valor Homogénea, permite aplicar un valor uniforme, a todos los terrenos contenidos al interior de esa zona. Los valores de esos predios son producto de un avalúo colectivo.

Para determinar las zonas de valor homogéneas, en la ciudad de Felipe Carrillo Puerto, se tomaron en cuenta las siguientes variables:

Uso del suelo, lotificación, orientación de las calles, ubicación respecto a otras colonias, respecto a fuentes de trabajo, uso del suelo, disponibilidad de agua potable, alcantarillado y drenaje, electricidad, alumbrado público, servicio de limpia y recolección de basura, vigilancia, transportes urbanos, red telefónica, televisión abierta o cerrada, suministro de gas, nomenclatura de calles, servicios de correo y telégrafos, iglesias, unidades deportivas, plazas y centros comerciales, escuelas, hospitales, oficinas públicas, etc., porcentajes de calles en las que existen los servicios y calidad de estos, Clase de material, grado de conservación, calidad y porcentaje de existencia de pavimentos guarniciones y banquetas en la zona.



La siguiente tabla muestra cinco Zonas de Valor Homogéneas A, B, C, D, E definidas para cada una de los Sectores Catastrales, en cada una de estas zonas de valor se realizó un avalúo colectivo.

ZONAS DE VALOR HOMOGENEAS	SECTOR CATASTRAL	COLONIAS COMPRENDIDAS EN LA ZONA HOMOGENEA
A	1	Colonia Centro
B	4-5-6 y 10	Rafael E. Melgar, Javier Rojo Gómez, Juan Bautista y Constituyentes del 74
C	7 y 8	Cecilio Chi y Leona Vicario.
D	2-3 y 9	Emiliano Zapata, Jesús Martínez Ross y Francisco May.
E	11-12-13-14 y 15	Lázaro Cárdenas, Plan de Ayala, Plan de Ayutla, Plan de Guadalupe y Plan de la Noria.

VII.- RESUMEN DE TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO

Zona de Valor Homogénea	Sector Catastral	Unidad de Medida	Valor Unitario
A	1	m2	\$45.00
B	4-5-6 y 10	m2	\$35.00
C	7 y 8	m2	\$35.00
D	2, 3 y 9	m2	\$35.00
E	11,12,13,14 y 15	m2	\$20.00
	Predio Comercial	m2	\$350.00
	Suburbano	m2	\$8.00 - \$20.00 (tabla página 8)
	Rústico	Hectárea	\$4,500.00 - \$9,000.00 (tabla página 5)
	Costero	m2	\$25.00 - \$50.00 (tabla página 6)

VIII.- COLINDANCIAS DE ZONAS DE VALOR HOMOGENEAS Y MANZANAS QUE LA COMPONEN

Los polígonos envolventes que definen el perímetro de las zonas de valor homogéneas no deben cruzar manzanas, los límites de la zona, deben de trazarse exclusivamente por las vialidades.

Los cuadros siguientes indican las manzanas comprendidas en cada Zona y sus colindancias

REGION 001

COLONIA CENTRO

S/M ²	COLINDANCIA			
	NORTE	SUR	ESTE	OESTE
ZONA A 60.00	AV. LÁZARO CARDENAS	AV. SANTIAGO PACHECO NORTE	AV. CONSTITUYENTES DE QUINTANA ROO	CALLE 62
MANZANAS	1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 12, 13, 14, 15, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33			
S/M ²	COLINDANCIA			
	NORTE	SUR	ESTE	OESTE
ZONA B 150.00	PREDIOS QUE COLINDAN CON LA AV. LÁZARO CÁRDENAS, AV. SANTIAGO PACHECO NORTE, AV. SANTIAGO PACHECO CRUZ, AV. CONSTITUYENTES DE Q.ROO, CALLE 62, CALLE 63, CALLE 64, CALLE 65, CALLE 66, CALLE 67, CALLE 68, CALLE 69			
MANZANAS	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37			

REGION 002

COLONIA JESUS MARTÍNEZ ROSS

S/M ²	COLINDANCIA			
	NORTE	SUR	ESTE	OESTE
ZONA A 50.00	AV. IGNACIO MANUEL ALTAMIRANO	AV. LÁZARO CÁRDENAS	DIAGONAL 63	CALLE 66
MANZANAS	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 80			
S/M ²	COLINDANCIA			
	NORTE	SUR	ESTE	OESTE
ZONA B 90.00	PREDIOS QUE COLINDAN CON: CALLE 66 (CARRETERA A VALLADOLID, YUCATAN), AV. BENITO JUÁREZ, AV. CONSTITUYENTES DE QUINTANA ROO, AV. LÁZARO CÁRDENAS, CALLE 73 Y CALLE 68.			
MANZANAS	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 18, 18, 20,(22), 28, 29, (32, 33), 39,41, 42, 43, 44, 49,52, 53, 54, 55.			
S/M ²	COLINDANCIA			
	NORTE	SUR	ESTE	OESTE

REGION 003 COLONIA FRANCISCO MAY

\$/M ²	COLINDANCIA			
	NORTE	SUR	ESTE	OESTE
ZONA A 50.00	AV. LÁZARO CÁRDENAS	CALLE 55	CALLE 90, 92	AV. CONSTITUYENTES DE QUINTANA ROO
MANZANAS	1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, (271), 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 82			
\$/M ²	COLINDANCIA			
	NORTE	SUR	ESTE	OESTE
ZONA B 90.00	PREDIOS QUE COLINDAN CON: AV. LÁZARO CÁRDENAS, AV. SANTIAGO PACHECO CRUZ, AV. CONSTITUYENTES DE QUINTANA ROO			
MANZANAS	1, 2, 3, 4, 8, 11, 14, 17, 19, 20, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 38, 47, 50, 51, 52, (52), 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68			

REGION 004 COLONIA CONSTITUYENTES DEL 74

\$/M ²	COLINDANCIA			
	NORTE	SUR	ESTE	OESTE
ZONA A 50.00	CALLE 55	CALLE 43	CALLE 92	AV. CONSTITUYENTES DE QUINTANA ROO
MANZANAS	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 37, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 47, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74			
\$/M ²	COLINDANCIA			
	NORTE	SUR	ESTE	OESTE
ZONA B 90.00	PREDIOS QUE COLINDAN CON AV. CONSTITUYENTES DE QUINTANA ROO			
MANZANAS	1, 10, 19, 28, 37, 47, 57			

REGION 005 COLONIA JUAN BAUTISTA VEGA

\$/M ²	COLINDANCIA			
	NORTE	SUR	ESTE	OESTE
ZONA A 50.00	AV. SANTIAGO PACHECO SUR, AV. SANTIAGO PACHECO CRUZ	CALLE 43	AV. CONSTITUYENTES DE QUINTANA ROO	CALLE 62, 64
MANZANAS	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, (33), 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 55, 56, (56)			
\$/M ²	COLINDANCIA			
	NORTE	SUR	ESTE	OESTE
ZONA B 90.00	PREDIOS QUE COLINDAN CON AV. SANTIAGO PACHECO SUR, AV. BENITO JUÁREZ Y AV. CONSTITUYENTES DE Q.ROO			
MANZANAS	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 13, 14, 15, 20, 21, 22, 28, 29, 34, 35, 36, 40, 41, 42, 46, 47, 52, 55, 56			

REGION 006 COLONIA JAVIER ROJO GÓMEZ

\$/M ²	COLINDANCIA			
	NORTE	SUR	ESTE	OESTE
ZONA A 50.00	AV. SANTIAGO PACHECO NORTE	CALLE 43	CALLE 62, 64	CALLE 50
MANZANAS	1, 2, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 55			
\$/M ²	COLINDANCIA			
	NORTE	SUR	ESTE	OESTE
ZONA B 90.00	PREDIOS QUE COLINDAN CON AV. SANTIAGO PACHECO SUR Y NORTE, Y CON CALLE 62			
MANZANAS	1, 2, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14			

REGION 007 COLONIA CECILIO CHI

\$/M ²	COLINDANCIA			
	NORTE	SUR	ESTE	OESTE
ZONA A 50.00	AV. LÁZARO CÁRDENAS	AV. SANTIAGO PACHECO NORTE	CALLE 62	CALLE 50
MANZANAS	1, 2, 4, 6, 7, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 34, 35, 36, 40, 41, 42			
\$/M ²	COLINDANCIA			
	NORTE	SUR	ESTE	OESTE
SECTOR B 90.00	PREDIOS QUE COLINDAN CON AV. LÁZARO CÁRDENAS, CALLE 62, AV. SANTIAGO PACHECO NORTE Y CALLE 50			
MANZANAS	1, 2, 4, 6, 7, 12, 13, 18, 19, 24, 25, 30, 35, 36, 31, 40, 41, 42			

REGION 008 COLONIA LEONA VICARIO

\$/M ²	COLINDANCIA			
	NORTE	SUR	ESTE	OESTE
ZONA B 50.00	CALLE 91	AV. LÁZARO CÁRDENAS	CALLE 66	CALLE 50
MANZANAS	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 63			
\$/M ²	COLINDANCIA			
	NORTE	SUR	ESTE	OESTE
SECTOR B 90.00	PREDIOS QUE COLINDAN CON AV. LÁZARO CÁRDENAS Y CALLE 66 (CARRETERA A VALLADOLID, YUC).			
MANZANAS	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 17, 25, 33, 34, 41, 48, 49, 54, 55, 59, 60, 61, 63			

REGION 009 COLONIA EMILIANO ZAPARA

\$/M ²	COLINDANCIA			
	NORTE	SUR	ESTE	OESTE
ZONA A 40.00	CALLE 95	AV. IGNACIO MANUEL ALTAMIRANO	RESERVA DE CRECIMIENTO	CALLE 66 (CARR. A VALLADOLID, YUC.)
MANZANAS	1, 2, 3, 4, 5, (5), 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 51, 52, 53, 56, 57, 58, 60, 64, 65, (65, 65), 66, 67, 68, 69, 70, 71, 73, 75, 76, 77, 79			
\$/M ²	COLINDANCIA			
	NORTE	SUR	ESTE	OESTE
ZONA B 80.00	PREDIOS QUE COLINDAN CON AV. BENITO JUÁREZ (CARRETERA A TULUM, Q.ROO), CALLE 93, AV. CONSTITUYENTES DE QUINTANA ROO Y CALLE 66 (CARRETERA A VALLADOLID, YUCATAN).			
MANZANAS	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 11, 12, 15, 16, 21, 32, 42, 43, 51, 52, 60, 67			

REGION 010 COLONIA RAFAEL E. MELGAR

\$/M ²	COLINDANCIA			
	NORTE	SUR	ESTE	OESTE
ZONA A 40.00	CALLE 61	CALLE 45 AV. SANTIAGO PACHECO	CALLE 50	CALLE 38, 46
MANZANAS	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 13, 14, 20, 21, 27, 28, 34, 35, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48			
\$/M ²	COLINDANCIA			
	NORTE	SUR	ESTE	OESTE
ZONA B 80.00	PREDIOS QUE COLINDAN CON LA CALLE 50			
MANZANAS	1, 7, 13, 20, 27, 34, 38, 41, 44, 47			

REGION 011 COLONIA LÁZARO CÁRDENAS

\$/M ²	COLINDANCIA			
	NORTE	SUR	ESTE	OESTE
ZONA A 40.00	CARR. FED. FPE. C. PTO. -JOSE MA. MORELOS (PROLONGACIONAV. LÁZARO CÁRDENAS)	CALLE 61	CALLE 50	CALLE 38
MANZANAS	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, (10), 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 32, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39			
\$/M ²	COLINDANCIA			
	NORTE	SUR	ESTE	OESTE
ZONA B 80.00	PREDIOS QUE COLINDAN CON LA CARRETERA FELIPE CARRILLO PUERTO-JOSE MARIA MORELOS (PROLONGACIÓN AV. LÁZARO CÁRDENAS) Y CON LA CALLE 50			
MANZANAS	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 13, 19, 25, 32, 38, 39			

REGION 012 COLONIA PLAN DE AYALA

\$/M ²	COLINDANCIA			
	NORTE	SUR	ESTE	OESTE
ZONA A 40.00	CALLE 91	CARR. FED. FPE. C. PTO. -JOSE MA. MORELOS (PROLONGACIONAV. LÁZARO CÁRDENAS)	CALLE 50	CALLE 40
MANZANAS	1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50			
\$/M ²	COLINDANCIA			
	NORTE	SUR	ESTE	OESTE
ZONA B 80.00	PREDIOS QUE COLINDAN CON LA CARRETERA FELIPE CARRILLO PUERTO-JOSE MARIA MORELOS (PROLONGACIÓN AV. LÁZARO CÁRDENAS).			
MANZANAS	1, 2, 3, 4			

REGION 013 COLONIA PLAN DE AYUTLA

\$/M ²	COLINDANCIA			
	NORTE	SUR	ESTE	OESTE
ZONA A 40.00	CALLE 89	CARR. FED. FPE. C. PTO. -JOSE MA. MORELOS (PROLONGACIONAV. LÁZARO CÁRDENAS)	CALLE 40	CALLE 30
MANZANAS	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44			
\$/M ²	COLINDANCIA			
	NORTE	SUR	ESTE	OESTE
ZONA B 80.00	PREDIOS QUE COLINDAN CON LA CARRETERA FELIPE CARRILLO PUERTO-JOSE MARIA MORELOS (PROLONGACIÓN AV. LÁZARO CÁRDENAS).			
MANZANAS	1, 3, 4			

REGION 014 COLONIA PLAN DE GUADALUPE

\$/M ²	COLINDANCIA			
	NORTE	SUR	ESTE	OESTE
ZONA A 40.00	CALLE 89	CARR. FED. FPE. C. PTO.- JOSE MA. MORELOS (PROLONGACIONAV. LÁZARO CÁRDENAS)	CALLE 30	LÍMITE ESTE DE LA REGION 15
MANZANAS	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34			
\$/M ²	COLINDANCIA			
	NORTE	SUR	ESTE	OESTE
ZONA B 80.00	PREDIOS QUE COLINDAN CON LA CARRETERA FELIPE CARRILLO PUERTO-JOSE MARIA MORELOS (PROLONGACIÓN AV. LÁZARO CÁRDENAS).			
MANZANAS	1, 2, 3, 4			

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

REGION 015 COLONIA PLAN DE LA NORIA

\$/M ²	COLINDANCIA			
	NORTE	SUR	ESTE	OESTE
ZONA A 80.00	CALLE 89	CARR. FED. FPE. C. PTO. -JOSE MA. MORELOS (PROLONGACIONAV. LÁZARO CÁRDENAS)	LÍMITE OESTE DE LA REGION 14	LÍMITE ESTE DE LA REGION 16
MANZANAS	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40			
\$/M ²	COLINDANCIA			
	NORTE	SUR	ESTE	OESTE
ZONA B 80.00	PREDIOS QUE COLINDAN CON LA CARRETERA FELIPE CARRILLO PUERTO-JOSE MARIA MORELOS (PROLONGACIÓN AV. LÁZARO CÁRDENAS).			
MANZANAS	1, 2, 3, 4, 5			

Los cuadros siguientes detallan las características físicas, socioeconómicas y de servicios considerados para delimitar las 5 Zonas de Valor Homogéneas, definidas en la ciudad de Felipe Carrillo Puerto.

ZONA DE VALOR HOMOGÉNEA A
Características Urbanísticas.
En esta zona de valor homogénea las edificaciones son destinadas mayormente a usos de tipo comercial y de servicios a pesar de que existen cantidades considerables de casa habitación. Son del tipo bueno a mediano, con una saturación de construcciones del 95% aproximadamente. En cuanto a la contaminación ambiental, esta es básicamente por la emanación de gases y líquidos escurridos de vehículos de automotor en circulación. La distribución de lotes al interior de la zona es regular y poseen acceso desde las calles que circundan las manzanas formadas en la zona catastral.
Ubicación dentro de la población.
Se localiza en la parte centro de la ciudad, abarcando la colonia del mismo nombre. Se localiza relativamente cerca de muchos centros de trabajo. Su uso de suelo es principalmente comercial y habitacional y comercial.
Topografía.
La topografía es sensiblemente plana con una ligera pendiente hacia el Este de la zona.
Clase de Suelo.
Predomina una resistencia alta del terreno a las cargas vivas y muertas debido a la presencia de material parental, motivo por el que es casi nula la deformabilidad del suelo.
Pavimentos, Guarniciones, Banquetas y Camellones.
Cerca del 100% de las manzanas de la zona, presentan guarniciones y banquetas. El material presente en este tipo de obra es mortero cemento, grava y polvo de piedra con resistencia de 200 kg/cm ² y diseño ex profeso actualmente en buen estado. El pavimento predominante está formado con carpeta caliente o asfalto premezclado. Se presenta la existencia de camellones en las avenidas que atraviesan el área.
Servicios Públicos
Esta zona catastral cuenta con servicios públicos tales como: disponibilidad de agua potable, red de electrificación, red de televisión abierta y cerrada, suministro de gas, recolección de basura, oficinas, iglesias, templos, escuelas, alumbrado público, guarniciones, banquetas, vialidades, pavimentos, red telefónica, nomenclatura de calles y vigilancia; con una calidad aceptable de estos servicios en las calles en las que se encuentran presentes.
Uso de las Edificaciones.
El uso de las edificaciones es proporcional entre lo comercial y lo habitacional y se considera muy poca superficie baldía. Existen construcciones nuevas y antiguas generalmente de block, con una

calidad de construcción y materiales buena. Las edificaciones se encuentran en buen estado de conservación según su posición dentro de la zona catastral.

Focos de valor y demérito dentro y fuera de la zona catastral (cercanos a ella).

En la zona se ubica el palacio municipal, el parque principal, la terminal de autobuses, canchas deportivas, escuelas, templos, iglesias, banco, hospital del ISSSTE, Supermercados, bares y restaurantes; aspectos que incrementan el valor de los bienes raíces, adicionalmente no existen actos de pandillerismo en la zona.

ZONA DE VALOR HOMOGENEA A

Factores Socioeconómicos.

En esta zona existe un amplio porcentaje de ocupantes de estrato social medio-alto, mismos que son propietarios de sus bienes, con nivel de estudios medio superior y superior. Generalmente son empleados de las estructuras de gobierno y empresarios que atienden sus propios negocios. La densidad habitacional es moderada y el prestigio de su colonia es muy bueno.

Factores de Mercado.

Debido a casi no contar con lotes baldíos, es difícil poder encontrar oferentes de terrenos ubicados en esta zona catastral, ocasionalmente se encuentran ofertas de casas y edificios destinados a otro uso. No es difícil hallar cambios en el uso del suelo ya que no se encuentran definidas las áreas comerciales e industriales dentro y cerca del área, sin embargo, por estar en la zona centro de la ciudad con cierta saturación de actividades económicas, los trámites son más complicados

Factores gubernamentales.

Las restricciones legales que contemplan los reglamentos Municipales y Estatales vigentes en la materia.

Actividad comercial.

La actividad comercial que se presenta en esta zona se considera intensa, en consecuencia, la calidad en la atención de los dependientes o propietarios, así como los precios de sus productos son competitivos respecto a los ofrecidos en otras áreas de la ciudad.

Régimen de propiedad.

Los terrenos localizados en esta zona son, en su gran mayoría de propiedad privada, exceptuando aquellos lotes con régimen de propiedad pública que son ocupados por infraestructura gubernamental y sus oficinas administrativas.

Valores comerciales aplicados.

Debido básicamente a que la mayor parte de sus edificaciones y suelo son calificados como medios y altos en los parámetros de suficiencia en calidad, resistencia y deformabilidad, los especialistas en valuar bienes raíces han coincidido en ajustar sus estimaciones con tarifas medias-altas.

ZONA DE VALOR HOMOGENEA B

Características Urbanísticas.

En esta zona Catastral homogénea, las edificaciones son destinadas a casa habitación y en menor proporción a la actividad comercial y otros usos. Son del tipo mediano, económico y popular; al localizarse parte del área en la periferia de la ciudad, cuenta con alrededor del 20% de superficie baldía. En cuanto a la contaminación ambiental, esta es básicamente por la emanación de gases, líquidos escurridos y ruido excesivo de vehículos de automotor en circulación, la distribución de lotes al interior de la zona es regular y poseen acceso desde las calles que circundan las manzanas formadas en la zona catastral.

Ubicación dentro de la población.

Se localiza en la periferia central - Suroeste de la ciudad, abarca las colonias Rafael E. Melgar, Javier Rojo Gómez, Juan Bautista y Constituyentes de Q. Roo.

Topografía.
La topografía es sensiblemente plana y sin accidentes presentes.
Clase de Suelo.
Predomina una resistencia alta del terreno a las cargas vivas y muertas debido al material parental existente el cual evita deformabilidad.
Pavimentos, Guarniciones, Banquetas y Camellones.
En la Zona existe cerca del 10% de superficie con guarniciones y banquetas. El material presente en este tipo de obra es mortero cemento, grava y polvo de piedra con resistencia de 200 kg/cm ² y diseño ex profeso actualmente en buenas condiciones. El pavimento predominante en las calles está formado con doble capa de emulsión asfáltica y riego de sello gravimétrico. Existen calles en los límites que aún están en etapa de terracería e incluso en breña.
Servicios Públicos.
Esta zona catastral cuenta con servicios públicos tales como: disponibilidad de agua potable, red de electrificación, red de televisión abierta y cerrada, suministro de gas, recolección de basura, iglesias, templos y escuelas, y parcialmente alumbrado público, guarniciones, banquetas, vialidades, pavimentos, red telefónica (parcial), gasolinera y vigilancia; con una calidad aceptable en las calles en las que existen estos servicios.
Uso de las Edificaciones.
El uso de las edificaciones es predominantemente habitacional y se estima un 20% de su superficie baldía. Existen construcciones nuevas y antiguas, generalmente de block o de material pétreo, con una calidad que va de buena a regular según la solvencia económica de sus propietarios. Las edificaciones se encuentran en regular y buen estado de conservación según su posición dentro de la zona catastral.
Focos de valor y demérito dentro y fuera de la zona catastral (cercanos a ella).
Existen parques, canchas deportivas, escuelas particulares, templos, iglesias, hospital general, cementerio y bares, aspectos que incrementan el valor de los bienes raíces. Se han presentado casos de actos de pandillerismo en los límites de las colonias periféricas que actúan en detrimento de estos mismos.

ZONA DE VALOR HOMOGENEA C
Características Urbanísticas.
En esta zona Catastral homogénea, las edificaciones son destinadas a casa habitación y en menor proporción a la actividad comercial y otros usos. Son del tipo mediano; al localizarse parte del área en la periferia de la ciudad, cuenta con cierta superficie baldía. En cuanto a la contaminación ambiental, esta es básicamente por la emanación de gases, líquidos escurridos y ruido excesivo de vehículos de automotor en circulación, la distribución de lotes al interior de la zona es regular y poseen acceso desde las calles que circundan las manzanas formadas en la zona catastral.
Ubicación dentro de la población.
Se localiza en la periferia central - Noroeste de la ciudad, abarca las colonias Cecilio Chí y Leona Vicario.
Topografía.
La topografía es sensiblemente plana y sin accidentes presentes.
Clase de Suelo.
Predomina una resistencia alta del terreno a las cargas vivas y muertas debido al material parental existente el cual evita deformabilidad.
Pavimentos, Guarniciones, Banquetas y Camellones.
En la Zona existe cerca del 10% de superficie con guarniciones y banquetas. El material presente en este tipo de obra es mortero cemento, grava y polvo de piedra con resistencia de 200 kg/cm ² y diseño

f
ms

f

A
B

~~h~~

h

<p>ex profeso actualmente en buenas condiciones. El pavimento predominante en las calles está formado con doble capa de emulsión asfáltica y riego de sello gravimétrico. Existen calles en los límites que aún están en etapa de terracería e incluso en breña.</p>
<p>Servicios Públicos.</p> <p>Esta zona catastral cuenta con servicios públicos tales como: disponibilidad de agua potable, red de electrificación, red de televisión abierta y cerrada, suministro de gas, recolección de basura, iglesias, templos y escuelas, alumbrado público, guarniciones, banquetas, vialidades, pavimentos, red telefónica (parcial), gasolinera y vigilancia; con una calidad aceptable en las calles en las que existen estos servicios.</p>
<p>Uso de las Edificaciones.</p> <p>El uso de las edificaciones es predominantemente habitacional. Existen construcciones nuevas y antiguas, generalmente de block o de material pétreo, con una calidad que va de buena a regular según la solvencia económica de sus propietarios. Las edificaciones se encuentran en regular y buen estado de conservación según su posición dentro de la zona catastral.</p>
<p>Focos de valor y demérito dentro y fuera de la zona catastral (cercanos a ella).</p> <p>Existen parques, canchas deportivas, escuelas, templos, iglesias, gasolinera, Supermercados y bares, aspectos que incrementan el valor de los bienes raíces. Se han presentado casos de actos de pandillerismo en los límites de las colonias periféricas que actúan en detrimento de estos mismos.</p>

ZONA DE VALOR HOMOGENEA C
<p>Factores Socioeconómicos.</p> <p>En esta zona existe un alto porcentaje de ocupantes de estrato social medio y medio bajo, propietarios de sus bienes, empleados de las estructuras base de gobierno, así como trabajadores de la educación y trabajadores por cuenta propia. La densidad habitacional es moderada y el prestigio de sus colonias es medio-bajo con excepción de la superficie de las colonias que colindan con la zona centro de la ciudad.</p>
<p>Factores de Mercado.</p> <p>Debido a contar con lotes baldíos, todavía se pueden encontrar oferentes de terrenos ubicados en esta zona catastral, en proporción menor se encuentran ofertas de casas y edificios destinados a otro uso. No es difícil hallar cambios en el uso del suelo ya que no se encuentran definidas las áreas comerciales e industriales en la ciudad.</p>
<p>Factores gubernamentales.</p> <p>Las restricciones legales que contemplan los reglamentos Municipales y Estatales vigentes en la materia.</p>
<p>Actividad comercial.</p> <p>La actividad comercial que se presenta en esta zona se considera de media a baja, dadas las condiciones de lejanía de algunas de sus colonias de la zona centro de la ciudad.</p>
<p>Régimen de propiedad.</p> <p>Los terrenos localizados en esta área son, en su gran mayoría de propiedad privada, exceptuando aquellos lotes con régimen de propiedad pública que son ocupados por infraestructura gubernamental.</p>
<p>Valores comerciales aplicados.</p> <p>Debido básicamente a que parte de sus edificaciones y suelo son calificados como medios y bajos en los parámetros de suficiencia en calidad, resistencia y deformabilidad, los especialistas en valorar bienes raíces han coincidido en ajustar sus estimaciones con tarifas de medias a bajas.</p>

ZONA DE VALOR HOMOGENEA C
Factores Socioeconómicos.
En esta zona existe un alto porcentaje de ocupantes de estrato social medio y medio bajo, propietarios de sus bienes, empleados de las estructuras base de gobierno, así como trabajadores de la educación y trabajadores por cuenta propia. La densidad habitacional es moderada y el prestigio de sus colonias es medio-bajo con excepción de la superficie de las colonias que colindan con la zona centro de la ciudad.
Factores de Mercado.
Debido a contar con lotes baldíos, todavía se pueden encontrar oferentes de terrenos ubicados en esta zona catastral, en proporción menor se encuentran ofertas de casas y edificios destinados a otro uso. No es difícil hallar cambios en el uso del suelo ya que no se encuentran definidas las áreas comerciales e industriales en la ciudad.
Factores gubernamentales.
Las restricciones legales que contemplan los reglamentos Municipales y Estatales vigentes en la materia.
Actividad comercial.
La actividad comercial que se presenta en esta zona se considera de media a baja, dadas las condiciones de lejanía de algunas de sus colonias de la zona centro de la ciudad.
Régimen de propiedad.
Los terrenos localizados en esta área son, en su gran mayoría de propiedad privada, exceptuando aquellos lotes con régimen de propiedad pública que son ocupados por infraestructura gubernamental.
Valores comerciales aplicados.
Debido básicamente a que parte de sus edificaciones y suelo son calificados como medios y bajos en los parámetros de suficiencia en calidad, resistencia y deformabilidad, los especialistas en valorar bienes raíces han coincidido en ajustar sus estimaciones con tarifas de medias a bajas.

ZONA DE VALOR HOMOGENEA D
Características Urbanísticas.
En esta zona Catastral homogénea, las edificaciones son destinadas preferentemente a casa habitación y en menor proporción a la actividad comercial y otros usos. Son del tipo mediano, económico y popular; al localizarse parte del área en la periferia de la ciudad, cuenta con alrededor del 20% de superficie baldía. En cuanto a la contaminación ambiental, esta es básicamente por la emanación de gases, líquidos escurridos y ruido excesivo de vehículos de automotor en circulación. La distribución de lotes al interior de la zona es regular y poseen acceso desde las calles que circundan las manzanas formadas en la zona catastral.
Ubicación dentro de la población.
Se localiza en la periferia central - Este de la ciudad, abarca las colonias Emiliano Zapata, Jesús Martínez Ross y Francisco May.
Topografía.
La topografía es sensiblemente plana y sin accidentes presentes.
Clase de Suelo.
Predomina una resistencia alta del terreno a las cargas vivas y muertas debido al material parental existente, motivo por el cual no existen zonas susceptibles a deformabilidad del suelo, tanto en áreas habitacionales como de vialidad.
Pavimentos, Guarniciones, Banquetas y Camellones.
Se presenta un porcentaje muy bajo de calles con guarniciones y banquetas. El material presente en este tipo de obra es mortero cemento, grava y polvo de piedra con resistencia de 200 kg/cm ² y diseño

ex profeso actualmente en buenas condiciones. El pavimento predominante en las calles está formado con doble capa de emulsión asfáltica y riego de sello gravimétrico. Existen calles en los límites que aún están en etapa de terracería e incluso en breña.

Servicios Públicos.

Esta zona catastral cuenta con servicios públicos tales como: disponibilidad de agua potable, red de electrificación, red de televisión abierta, suministro de gas, recolección de basura, iglesias, templos y escuelas, y parcialmente alumbrado público, guarniciones, banquetas, vialidades, pavimentos, red telefónica (parcial), gasolinera y vigilancia; con una calidad aceptable en las calles en las que existen estos servicios.

Uso de las Edificaciones.

El uso de las edificaciones es predominantemente habitacional y se estima un 20% de su superficie baldía. Existen construcciones nuevas y antiguas, generalmente de block o de material pétreo, con una calidad que va de buena a regular según la solvencia económica de sus propietarios. Las edificaciones se encuentran en regular y buen estado de conservación según su posición dentro de la zona catastral.

Focos de valor y demérito dentro y fuera de la zona catastral (cercanos a ella).

Existen parques, canchas deportivas, escuelas, templos, iglesias y bares, aspectos que incrementan el valor de los bienes raíces. Se han presentado ocasionalmente casos de actos de pandillerismo en los límites de las colonias periféricas que actúan en detrimento de estos mismos.

ZONA DE VALOR HOMOGENEA D

Factores Socioeconómicos.

En esta zona existe un alto porcentaje de ocupantes de estrato social medio y medio bajo, propietarios de sus bienes, empleados de las estructuras base de gobierno, así como trabajadores de la educación y trabajadores por cuenta propia. La densidad habitacional es moderada y el prestigio de sus colonias es medio con excepción de la superficie de las colonias que colindan con la reserva de crecimiento, que tiende a bajo.

Factores de Mercado.

Debido a contar con un considerable porcentaje de lotes baldíos, todavía se pueden encontrar oferentes de terrenos ubicados en esta zona catastral, en proporción menor se encuentran ofertas de casas y edificios destinados a otro uso. No es difícil hallar cambios en el uso del suelo ya que no se encuentran definidas las áreas comerciales e industriales en la ciudad.

Factores gubernamentales.

Las restricciones legales que contemplan los reglamentos Municipales y Estatales vigentes en la materia.

Actividad comercial.

La actividad comercial que se presenta en esta zona se considera de media a baja, dadas las condiciones de lejanía de algunas de sus colonias de la zona centro de la ciudad.

Régimen de propiedad.

Los terrenos localizados en esta área son, en su gran mayoría de propiedad privada, exceptuando aquellos lotes con régimen de propiedad pública que son ocupados por infraestructura gubernamental.

Valores comerciales aplicados.

Debido básicamente a que parte de sus edificaciones y suelo son calificados como medios y bajos en los parámetros de suficiencia en calidad, resistencia y deformabilidad, los especialistas en valorar bienes raíces han coincidido en ajustar sus estimaciones con tarifas de medias a bajas.

ZONA DE VALOR HOMOGENEA E

Características Urbanísticas.

Handwritten signatures and marks on the right side of the page, including a large signature at the top right, a signature in the middle right, a signature in the lower middle right, and a signature at the bottom right.

En esta zona catastral homogénea, las edificaciones en su mayoría están destinadas a casa habitación. Son del tipo popular, al localizarse el área predominantemente en la periferia de la ciudad (rumbo a la salida a la localidad de José Ma. Morelos), cuenta con superficie aún sin ocuparse. En cuanto a la contaminación ambiental, esta es básicamente por la emanación de gases y líquidos escurridos de vehículos de automotor en circulación. La distribución de lotes al interior de la zona es regular y poseen acceso desde las calles que circundan las manzanas, algunas de ellas formadas parcialmente en la zona catastral, dado que aún existen vías de comunicación en breña.

Ubicación dentro de la población.

Se localiza en la periferia de la ciudad, abarcando las colonias Lázaro Cárdenas, Plan de Ayala, Plan de Ayutla, Plan de Guadalupe y Plan de la Noria, con rumbo al Oeste. Se encuentra alejada del centro y de las colonias ubicadas más al interior de la ciudad. Esta posición la separa notoriamente de los principales centros de trabajo.

Topografía.

La topografía es sensiblemente plana con ligeros accidentes presentes en las colonias limítrofes.

Clase de Suelo.

Predomina una resistencia alta del suelo a las cargas vivas y muertas debido al material parental existente el cual evita deformabilidad sensible a las capas de rodamiento principalmente.

Pavimentos, Guarniciones, Banquetas y Camellones.

Prácticamente es nula la presencia de guarniciones, banquetas y camellones. El pavimento de las vías en esta condición, predominante está formado con doble capa de emulsión asfáltica y riego de sello gravimétrico, existen calles en los límites que aún están en etapa de terracería e incluso en breña.

Servicios Públicos.

Esta zona catastral cuenta parcialmente con servicios públicos tales como: disponibilidad de agua potable, red de electrificación, red de televisión abierta y cerrada, suministro de gas, recolección de basura, iglesias, templos, escuelas, alumbrado público y vialidades pavimentadas, de terracería y en breña; con una calidad aceptable en las calles en las que existen estos servicios.

Uso de las Edificaciones.

El uso de las edificaciones es predominantemente habitacional y se considera una cuarta parte de su superficie baldía. Existen construcciones nuevas y antiguas tanto de madera como de block, con una calidad aceptable y regular según la solvencia económica de sus propietarios. Las edificaciones se encuentran en regular y buen estado de conservación según su posición dentro de la zona catastral.

Focos de valor y demérito dentro y fuera de la zona catastral, cercanos a ella.

No se cuenta con focos de valor suficientes que incrementen el valor de los bienes raíces, excepto la carretera federal con rumbo a la localidad de José María Morelos. Se han presentado algunos casos de pandillerismo que actúan en detrimento de estos mismos.

ZONA DE VALOR HOMOGENEA E

Factores Socioeconómicos.

En esta zona existe un alto índice de ocupantes de estrato social bajo, algunos de los cuales no son propietarios de sus bienes. La densidad habitacional es moderada y el prestigio en la mayoría de sus colonias es bajo.

Factores de Mercado.

Debido a contar con lotes baldíos todavía se pueden encontrar oferentes de terrenos ubicados en esta zona catastral, en mínima proporción se encuentran ofertas de casas y edificios destinados a otro uso. No es difícil hallar cambios en el uso del suelo ya que no se encuentran definidas las áreas comerciales e industriales en otras zonas de la ciudad.

Factores gubernamentales.

Handwritten signatures and marks on the right side of the page, including a large vertical signature at the top, a signature below it, a signature further down, a signature below that, a signature below that, a signature below that, and a signature at the bottom right.

Las restricciones legales que contemplan los reglamentos Municipales y Estatales vigentes en la materia.
Actividad comercial.
La actividad comercial que se presenta en esta zona se considera baja, dadas las condiciones de lejanía de algunas de sus colonias de la zona centro de la ciudad.
Régimen de propiedad.
Los terrenos localizados en esta área son, en su gran mayoría, de propiedad privada, exceptuando aquellos lotes con régimen de propiedad pública que aún no son asignados o están ocupados por infraestructura gubernamental
Valores comerciales aplicados.
Debido básicamente a que las colonias que integran la zona catastral son consideradas periféricas, y sus edificaciones y suelo calificados como medios y bajos en los parámetros de suficiencia en calidad, los especialistas en valorar bienes raíces han coincidido en ajustar sus estimaciones con tarifas mínimas.

IX.- DEFINICIÓN DE BANDAS DE VALOR PARA LA CIUDAD DE FELIPE CARRILLO PUERTO

Las Bandas de Valor, son los tramos de calles, avenidas y vialidades dentro de las zonas de valor homogéneas que, por su uso de suelo, su actividad económica, sus servicios públicos, su circulación vehicular o peatonal, pueden tener un valor unitario diferente al valor predominante en las zonas de valor homogéneas.

Cuando un valor unitario de suelo, no se ajusta al valor colectivo de la zona de valor homogénea, es conveniente crear Bandas de Valor, para determinar un valor unitario particular para ciertas calles, este valor particular puede ser superior o inferior al valor unitario de la zona de valor homogénea.

La banda de valor estará identificada por un tramo que podrá abarcar una o varias calles de acuerdo a sus características propias y afectarán directamente el valor de los predios que tengan frente a esa calle, vía principal o secundaria, boulevard, corredor comercial o callejón. Se tendrán en consideración los distintos tramos de la vía pública, según cuenten con servicios públicos tales como alumbrado, agua potable, alcantarillado, drenaje, pavimento u otros, si la calle es de carácter comercial, industrial o residencial.

De acuerdo a estos criterios, se definieron 13 Bandas de Valor para predios urbanos de la ciudad de Felipe Carrillo Puerto, estos predios pueden llegar a tener un valor diferente al valor colectivo de su Zona de Valor Homogénea.

BANDAS DE VALOR	
Identificador	Calles Limítrofes
BV-A	Av. Constituyentes de Quintana Roo
BV-B	Av. Benito Juárez
BV-C	Av. Lázaro Cárdenas
BV-D	Av. Santiago Pacheco Cruz
BV-E	Calle 50 entre Av. Lázaro Cárdenas y Calle 43
BV-F	Calle 73 entre Av. Constituyentes de Quintana Roo y Calle 64
BV-G	Calle 68 entre Calle 75 y Av. Santiago Pacheco Cruz
BV-H	Calle 62 entre 66 (Carretera Valladolid y Calle 51
BV-I	Calle 66 (Carretera Valladolid entre Calle 101 y Av. Santiago Pacheco Cruz
BV-J	Calle 67 entre Av. Constituyentes de Quintana Roo y Calle 62
BV-K	Calle 64 entre Av. Lázaro Cárdenas y Av. Santiago Pacheco Cruz

BV-L	Calle 65 entre Calle 68 y Calle 62
BV-M	Calle 63 entre Calle 62 y Av. Constituyentes de Quintana Roo

Para establecer el valor unitario para estas bandas de valor será necesario realizar un avalúo específico para el tramo de calles comprendidas en esa Banda de Valor.

DELIMITACIÓN DE BANDAS DE VALOR

Los cuadros siguientes detallan las características físicas, socioeconómicas y de servicios existentes en las vialidades predominantes que dan origen a la Banda de Valor.

AV. CONSTITUYENTES DE QUINTANA ROO	
Características Urbanísticas.	
En esta Banda de Valor las edificaciones son destinadas a casa habitación y otros usos, son del tipo bueno y mediano; con una saturación de viviendas del 75% aproximadamente. En cuanto a la contaminación ambiental, esta es básicamente por la emanación de gases, líquidos escurridos y ruido proveniente de vehículos de automotor en circulación, la distribución de lotes con el frente orientado hacia la banda de valor es regular y poseen acceso desde la calle	
Ubicación dentro de la población.	
Se localiza en la parte Centro-Este de la ciudad, y la atraviesa de Norte a Sur; relativamente cerca de colonias periféricas, comercios y edificaciones destinados a uso distinto del habitacional. Su uso de suelo es principalmente habitacional y comercial.	
Topografía.	
La topografía de su superficie es sensiblemente plana y sin accidentes.	
Clase de Suelo.	
Predomina una resistencia alta a las cargas vivas y muertas debido al material parental existente, motivo por el que la deformabilidad en el área es casi nula.	
Pavimentos, Guarniciones, Banquetas y Camellones.	
En una parte de la banda de valor existen guarniciones, banquetas y camellones. El material presente en este tipo de obra es mortero cemento, grava y polvo de piedra con resistencia de 200 kg/cm ² y diseño elaborado ex profeso actualmente en estado regular, el pavimento predominante está formado con carpeta caliente o asfalto premezclado.	
Servicios Públicos	
Los lotes ubicados en la banda de valor cuentan con servicios públicos tales como: disponibilidad de agua potable, red de electrificación, red de televisión abierta y cerrada, suministro de gas, recolección de basura, oficinas, alumbrado público, guarniciones, banquetas, vialidades, pavimentos, red telefónica, y vigilancia constante; con una calidad aceptable de estos servicios en las calles en las que se encuentran presentes.	
Uso de las Edificaciones.	
El uso de las edificaciones es predominantemente habitacional, y con cierta preponderancia de locales comerciales y/o de servicios, aunada a cierta superficie baldía. Existen mayormente construcciones nuevas generalmente de block, con una calidad buena de construcción y materiales. Las edificaciones se encuentran en excelente y buen estado de conservación según su posición en la banda de valor.	
Focos de valor y demérito dentro y fuera de banda de valor (cercanos a ella).	
Existen parques, canchas deportivas, escuelas, templos, iglesias, hospital, bancos bares y restaurantes, aspectos que incrementan el valor de los bienes raíces. Cerca de la banda de valor, no se han identificado grupos pandilleriles activos que mantengan en alerta a las fuerzas policiales.	

AV. CONSTITUYENTES DE QUINTANA ROO

Factores Socioeconómicos.

En esta banda de valor existen ocupantes de estratos sociales de tipo medio y medio alto y de todos los niveles escolares; personal ocupado en todas las estructuras de gobierno y particulares. La densidad habitacional va de satisfactoria a media y el prestigio de sus colonias adjuntas es medio.

Factores de Mercado.

Debido a contar con lotes baldíos todavía se pueden encontrar oferentes de terrenos ubicados en esta área. En menor índice se encuentran ofertas de casas y edificios destinados a otro uso. No es difícil realizar cambios en el uso del suelo, ya en apego las normas vigentes.

Factores gubernamentales.

Las restricciones legales que contemplan los Reglamentos Municipales y Estatales en la materia.

Actividad comercial.

La actividad comercial que se presenta en esta banda de valor es de carácter medio. La calidad en la atención de los dependientes o propietarios, así como los precios de sus productos son competitivos respecto a los ofrecidos en otras áreas de la ciudad.

Régimen de propiedad.

Los terrenos localizados en esta área son, en su gran mayoría de propiedad privada.

Valores comerciales aplicados.

Debido básicamente a que las edificaciones y suelo son calificados como alto y medio en los parámetros de calidad, resistencia y deformabilidad, los especialistas en valorar bienes raíces han coincidido en ajustar sus estimaciones con tarifas medias.

AV. BENITO JUÁREZ

Características Urbanísticas.

En esta Banda de Valor las edificaciones son destinadas mayormente a usos de tipo comercial y de servicio. Son del tipo bueno y mediano; con una saturación de viviendas del 40% aproximadamente. En cuanto a la contaminación ambiental, esta es básicamente por la emanación de gases, líquidos escurridos y ruido proveniente de vehículos de automotor en circulación. La distribución de lotes con el frente orientado hacia la banda de valor es regular y poseen acceso desde la calle

Ubicación dentro de la población.

Se localiza en la parte centro. Atraviesa la ciudad de Norte a Sur. Divide a la parte oriente del poniente de la ciudad. La constituyen lotes destinados a servicios, comercios y edificaciones destinados a uso distinto del habitacional, a pesar de que existen algunos lotes habitacionales. Su uso de suelo es principalmente comercial y de servicios y de menor escala habitacional.

Topografía.

La topografía de su superficie es sensiblemente plana y sin accidentes.

Clase de Suelo.

Predomina una resistencia alta a las cargas vivas y media a las cargas muertas. La roca madre prevaleciente es caliza.

Pavimentos, Guarniciones, Banquetas y Camellones.

En la mayor parte de la banda de valor existen guarniciones y banquetas. El material presente en este tipo de obra es mortero cemento, grava y polvo de piedra con resistencia de 200 kg/cm² y diseño elaborado ex profeso, actualmente en estado bueno. El pavimento predominante está formado con carpeta caliente o asfalto premezclado.

Servicios Públicos

Los lotes ubicados en la banda de valor cuentan con servicios públicos tales como: disponibilidad de agua potable, red de electrificación, red de televisión abierta y cerrada, suministro de gas, recolección de basura, mercado público, gasolinera, tiendas departamentales, oficinas, alumbrado público, guarniciones, banquetas, vialidades, pavimentos, red telefónica, nomenclatura de calles, y vigilancia constante; con una calidad aceptable de estos servicios en las calles en las que se encuentran presentes.

Uso de las Edificaciones.
El uso de las edificaciones es predominantemente comercial y de servicios, con algunas partes de uso habitacional. No se cuenta con superficie baldía. Existen construcciones nuevas y antiguas generalmente de block, con una calidad buena de construcción y materiales. Las edificaciones se encuentran en excelente y buen estado de conservación según su posición en la banda de valor.

AV. BENITO JUÁREZ

Focos de valor y demérito dentro y fuera de la banda de valor (cercanos a ella).
Existen parques, canchas, centros deportivos, tiendas departamentales, mercado municipal, escuelas, templos, iglesias, hospital, bancos, bares y restaurantes, aspectos que incrementan el valor de los bienes raíces. Cerca de la banda de valor, no se han identificado grupos pandilleriles activos que mantengan en alerta a las fuerzas policiales.

Factores Socioeconómicos.
En esta banda de valor existen ocupantes de estratos sociales de tipo medio y medio-alto, y de todos los niveles escolares; personal ocupado en todas las estructuras de gobierno y particulares. La densidad habitacional va de media a baja y el prestigio de sus colonias adjuntas es alto.

Factores de Mercado.
Difícilmente se pueden encontrar oferentes de terrenos ubicados en esta área. Se encuentran ofertas de casas y edificios destinados a otro uso. En apego a las normas, no es difícil hallar cambios en el uso del suelo, ya que no se encuentran definidas las áreas comerciales dentro y cerca de la banda.

Factores gubernamentales.
Las restricciones legales que contemplan los Reglamentos Municipales y Estatales vigentes en la materia.

Actividad comercial.
La actividad comercial que se presenta en esta banda de valor es de carácter intenso al ser la principal vía de comunicación que atraviesa la ciudad. La calidad y cordialidad en la atención de sus dependientes o propietarios, así como los precios de sus productos son competitivos respecto a los ofrecidos en otras áreas de la ciudad.

Régimen de propiedad.
Los terrenos con frente a la banda de valor en su mayoría son de propiedad privada y en menor cantidad pública.

Valores comerciales aplicados.
Debido básicamente a que las edificaciones y suelo son calificados como alto y medio en los parámetros de calidad y resistencia, los especialistas en valuar bienes raíces han coincidido en ajustar sus estimaciones con tarifas medias y altas.

LÁZARO CARDENAS

Características Urbanísticas.
En esta Banda de Valor las edificaciones en su mayoría son destinadas a uso comercial y de servicios, con algunas secciones de uso para casa habitación. Son del tipo bueno y mediano; con

una saturación de viviendas del 30% aproximadamente. En cuanto a la contaminación ambiental, esta es básicamente por la emanación de gases, líquidos escurridos y ruido proveniente de vehículos de automotor en circulación. La distribución de lotes con el frente orientado hacia la banda de valor es regular y poseen acceso desde la calle.

Ubicación dentro de la población.
Se ubica en la zona centro de la ciudad, con orientación de Oriente a Poniente, relativamente cerca de colonias periféricas. Su uso de suelo es principalmente comercial y de servicios.

Topografía.
La topografía de su superficie es sensiblemente plana y sin accidentes.

Clase de Suelo.
Predomina una resistencia alta a las cargas vivas y muertas debido al material parental existente, motivo por el que la deformabilidad en el área es casi nula.

Pavimentos, Guarniciones, Banquetas y Camellones.
En gran parte de la banda de valor existen guarniciones, banquetas y camellones. El material presente en este tipo de obra es mortero cemento, grava y polvo de piedra con resistencia de 200 kg/cm² y diseño elaborado ex profeso actualmente en estado bueno. El pavimento predominante está formado con carpeta caliente o asfalto premezclado en su capa rasante a lo largo y ancho de la vialidad.

Servicios Públicos
Los lotes ubicados en la banda de valor cuentan con servicios públicos tales como: disponibilidad de agua potable, red de electrificación, red de televisión abierta y cerrada, suministro de gas, recolección de basura, gasolineras, mercado público, tiendas departamentales, supermercado, oficinas, alumbrado público, guarniciones, banquetas, vialidades, pavimentos, red telefónica, nomenclatura de calles y vigilancia constante; con una calidad aceptable de estos servicios en las calles en las que se encuentran presentes.

Uso de las Edificaciones.
El uso de las edificaciones es predominantemente comercial y de servicios, con cierta cantidad de lotes de uso habitacional. Existe una mínima parte de su superficie baldía. Existen construcciones nuevas y antiguas generalmente de block, con una calidad buena de construcción y materiales. Las edificaciones se encuentran en excelente y buen estado de conservación según su posición en la banda de valor.

LÁZARO CARDENAS

Focos de valor y demérito dentro y fuera de la banda de valor (cercanos a ella).
Existen parques, canchas, centros deportivos, plazas comerciales, escuelas, templos, iglesias, hospital, bancos, cines, centros de diversión y bares, aspectos que incrementan el valor de los bienes raíces, adicionalmente esta área no tiene un exceso de contaminación visual. Aledaño a la banda de valor, no se han identificado grupos pandilleriles activos que mantengan en alerta a las fuerzas policiales.

Factores Socioeconómicos.
En esta banda de valor existen ocupantes de estratos sociales medio, y de todos los niveles escolares: personal ocupado en todas las estructuras de gobierno y particulares. La densidad habitacional va de media a baja y el prestigio de sus colonias adjuntas es medianamente satisfactorio en la parte inicial y final de la banda.

Factores de Mercado.
Debido a contar con lotes baldíos en los extremos de la banda, todavía se pueden encontrar oferentes de terrenos ubicados en esta área. En menor índice se encuentran ofertas de casas. En

apego a las normas, no es difícil hallar cambios en el uso del suelo ya que no se encuentran definidas las áreas comerciales dentro y cerca de la banda.
Factores gubernamentales.
Las restricciones legales que contemplan los reglamentos municipales y estatales vigentes en la materia.
Actividad comercial.
La actividad comercial y de servicios que se presenta en esta banda de valor se considera intensa debido a que existen muchos comercios a lo largo de la banda de valor. La calidad en la atención de los dependientes o propietarios, así como los precios de sus productos, son competitivos respecto a los ofrecidos en otras áreas de la ciudad.
Régimen de propiedad.
Los terrenos localizados en esta área son, en su gran mayoría de propiedad privada y algunos públicos.
Valores comerciales aplicados.
Debido básicamente a que las edificaciones y suelo son calificados como alto y medio en los parámetros de calidad, resistencia y deformabilidad, los especialistas en valorar bienes raíces han coincidido en ajustar sus estimaciones con tarifas medias y altas.

AV. SANTIAGO PACHECO CRUZ
Características Urbanísticas.
En esta banda de valor las edificaciones están destinadas proporcionalmente al comercio, los servicios, a la recreación y el deporte y a fines habitacionales. Son de tipo muy bueno, bueno y mediano; con una saturación de construcciones del 75% aproximadamente. En cuanto a la contaminación ambiental, esta es básicamente por la emanación de gases, líquidos escurridos y ruido proveniente de vehículos de automotor en circulación. La distribución de lotes con el frente orientado hacia la banda de valor es regular y poseen acceso desde la calle
Ubicación dentro de la población.
Se localiza en la parte central de la ciudad, la cual atraviesa de Este a Oeste. Se ubica dentro de colonias céntricas. Su uso de suelo es público, comercial y habitacional
Topografía.
La topografía de su superficie es sensiblemente plana y sin accidentes.
Clase de Suelo.
Predomina una resistencia media a las cargas vivas y muertas debido al material y proceso utilizados para la conformación de la base y sub base -relleno ciclópeo y sascab compactados al 95%-, motivo por el que la deformabilidad en el área es casi nula.
Pavimentos, Guarniciones, Banquetas y Camellones.
En la banda de valor existen guarniciones, banquetas y camellones. El material presente en este tipo de obra es mortero cemento, grava y polvo de piedra con resistencia de 200 kg/cm ² y diseño elaborado ex profeso actualmente en estado bueno. El pavimento predominante está formado con carpeta caliente o asfalto premezclado en su capa rasante.
Servicios Públicos
Los lotes ubicados en la banda de valor cuentan con servicios públicos tales como: disponibilidad de agua potable, red de electrificación, red de televisión abierta y cerrada, suministro de gas, recolección de basura, parques, alumbrado público, guarniciones, banquetas, camellones, vialidades, pavimentos, red telefónica, nomenclatura de calles, vigilancia constante; con una calidad aceptable de estos servicios en las calles en las que se encuentran presentes.
Uso de las Edificaciones.

El uso de las edificaciones es predominantemente comercial y de servicios, en menor escala habitacional. Se contabilizan muy pocos lotes con superficie baldía. Existen construcciones nuevas y antiguas generalmente de block, con una calidad buena de construcción y materiales. Las edificaciones se encuentran en excelente y buen estado de conservación según su posición en la banda de valor.

AV. SANTIAGO PACHECO CRUZ

Focos de valor y demérito dentro y fuera de la banda de valor (cerca de ella).

Existen parques, canchas deportivas, escuelas, templos, iglesias, hospital, Supermercados, centros de diversión y restaurantes, aspectos que incrementan el valor de los bienes raíces. Adicionalmente esta área no tiene contaminación visual y es centro de reunión obligado para gente de todas las generaciones.

Factores Socioeconómicos.

En esta banda de valor existen ocupantes de estratos sociales medio, y de todos los niveles escolares; personal ocupado generalmente en sus propios comercios y actividades particulares. La densidad habitacional va de satisfactoria a media y el prestigio de sus colonias adjuntas es generalmente reconocido.

Factores de Mercado.

Debido a que casi no cuenta con lotes baldíos resulta difícil poder encontrar oferentes de terrenos ubicados en esta área. En un índice similar se encuentran ofertas de casas. No es difícil hallar cambios en el uso del suelo ya que se encuentran definidas las áreas comerciales dentro y cerca de la banda.

Factores gubernamentales.

Las restricciones legales que contemplan los reglamentos municipales y estatales vigentes en la materia.

Actividad comercial.

La actividad comercial que se presenta en esta banda de valor se considera intensa debido a los dos supermercados ahí ubicados. La calidad en la atención de los dependientes o propietarios así como los precios de sus productos son competitivos respecto a los ofrecidos en otras áreas de la ciudad.

Régimen de propiedad.

Los terrenos localizados en esta área son, en su gran mayoría de propiedad privada y pública.

Valores comerciales aplicados.

Debido básicamente a que las edificaciones y suelo son calificados como alto y medio en los parámetros de calidad, resistencia y deformabilidad, los especialistas en valuar bienes raíces han coincidido en ajustar sus estimaciones con tarifas medias y altas.

CALLE 50 ENTRE AV. LÁZARO CARDENAS Y CALLE 43

Características Urbanísticas.

En esta Banda de Valor las edificaciones en su mayoría son destinadas al uso habitacional y en menor índice a fines comerciales o de servicio. Son de tipo bueno y mediano; con una saturación de construcciones del 90% aproximadamente. En cuanto a la contaminación ambiental, esta es básicamente por la emanación de gases, líquidos escurridos y ruido proveniente de vehículos de automotor en circulación. La distribución de lotes con el frente orientado hacia la banda de valor es regular y poseen acceso desde la calle

Ubicación dentro de la Población.

Handwritten signatures and marks on the right side of the page, including a large vertical mark at the top, several scribbles, and a circled mark near the bottom.

Se localiza en la parte Poniente de la ciudad, atravesándola de Norte a Sur. Esta relativamente cerca de colonias periféricas y constituida por lotes habitacionales y comercios principalmente. Su uso de suelo es básicamente público y comercial.

Topografía.

La topografía de su superficie es sensiblemente plana y sin accidentes.

Clase de Suelo.

Predomina una resistencia media a las cargas vivas y muertas debido al material y proceso utilizados para la conformación de la base y sub base -relleno ciclópeo y sascab compactados al 95%-, motivo por el que la deformabilidad en el área es casi nula.

Pavimentos, Guarniciones, Banquetas y Camellones.

En la banda de valor existe alrededor de un 10% de guarniciones y/o banquetas. El material presente en este tipo de obra es mortero cemento, grava y polvo de piedra con resistencia de 200 kg/cm² y diseño elaborado ex profeso actualmente en estado bueno. El pavimento predominante esta formado con carpeta caliente o asfalto premezclado en su capa rasante.

Servicios Públicos

Los lotes ubicados en la banda de valor cuentan con servicios públicos tales como: disponibilidad de agua potable, red de electrificación, red de televisión abierta y cerrada, suministro de gas, recolección de basura, oficinas, alumbrado público, guarniciones, banquetas, vialidades, pavimentos, red telefónica y vigilancia constante; con una calidad aceptable de estos servicios en las calles en las que se encuentran presentes.

Uso de las Edificaciones.

El uso de las edificaciones es predominantemente habitacional y en menor escala comercial y se contabilizan muy pocos lotes con superficie baldía. Existen construcciones nuevas y antiguas generalmente de block, con una calidad buena de construcción y materiales. Las edificaciones se encuentran en buen estado de conservación según su posición en la banda de valor.

CALLE 50 ENTRE AV. LAZARO CARDENAS Y CALLE 43

Focos de valor y demérito dentro y fuera de la banda de valor (cercanos a ella)

Existen parques, canchas deportivas, escuelas, templos, iglesias, discotecas y bares, aspectos que incrementan el valor de los bienes raíces. Adicionalmente esta área no tiene contaminación visual. No se han identificado grupos pandilleriles activos que mantengan en alerta a las fuerzas policiales.

Factores Socioeconómicos.

En esta banda de valor existen ocupantes de estratos sociales medio, y de todos los niveles escolares, personal ocupado generalmente en sus propios comercios y actividades particulares. La densidad habitacional es media y el prestigio de sus colonias adjuntas no es muy reconocido, dado que son las periféricas.

Factores de Mercado.

Debido a contar con lotes baldíos todavía se pueden encontrar oferentes de terrenos ubicados en esta área. En menor índice se encuentran ofertas de casas. No es difícil hallar cambios en el uso del suelo ya que no se encuentran definidas las áreas comerciales dentro y cerca de la banda.

Factores gubernamentales.

Las restricciones legales que contemplan los reglamentos municipales y estatales vigentes en la materia.

Actividad comercial.

La actividad comercial que se presenta en esta banda de valor se considera de baja a mediana intensidad, debido a que existen algunos comercios a lo largo de la banda de valor. La calidad en la atención de los dependientes o propietarios, así como los precios de sus productos son competitivos respecto a los ofrecidos en otras áreas de la ciudad.

Régimen de propiedad.
Los terrenos localizados en esta área son, en su gran mayoría de propiedad privada o pública.
Valores comerciales aplicados.
Debido básicamente a que las edificaciones y suelo son calificados como alto y medio en los parámetros de calidad, resistencia y deformabilidad, los especialistas en valorar bienes raíces han coincidido en ajustar sus estimaciones con tarifas medias.

CALLE 73 ENTRE AV. CONSTITUYENTES DE QUINTANA ROO Y CALLE 64
Características Urbanísticas.
En esta Banda de Valor, las edificaciones en su mayoría son destinadas al comercio y en menor índice a fines habitacionales. Son de tipo bueno y mediano; con una saturación de construcciones del 100%. En cuanto a la contaminación ambiental, esta es básicamente por la emanación de gases, líquidos escurridos y ruido proveniente de vehículos de automotor en circulación, la distribución de lotes con el frente orientado hacia la banda de valor es regular y poseen acceso desde la calle.
Ubicación dentro de la Población.
Se localiza en la parte Centro Norte de la ciudad en dirección Este-Oeste, relativamente cerca de colonias céntricas y constituida por lotes habitacionales y comercios principalmente. Su uso de suelo es básicamente comercial.
Topografía.
La topografía de su superficie es sensiblemente plana y sin accidentes.
Clase de Suelo.
Predomina una resistencia media a las cargas vivas y muertas debido al material y proceso utilizados para la conformación de la base y sub base -relleno ciclópeo y sascab compactados al 95%-, motivo por el que la deformabilidad en el área es casi nula.
Pavimentos, Guarniciones, Banquetas y Camellones.
En la banda de valor existen guarniciones y banquetas. El material presente en este tipo de obra es mortero cemento, grava y polvo de piedra con resistencia de 200 kg/cm ² y diseño elaborado ex profeso actualmente en estado bueno, el pavimento predominante está formado con carpeta caliente o asfalto premezclado en su capa rasante.
Servicios Públicos
Los lotes ubicados en la banda de valor cuentan con servicios públicos tales como: disponibilidad de agua potable, red de electrificación, red de televisión abierta y cerrada, suministro de gas, recolección de basura, alumbrado público, guarniciones, banquetas, vialidades, pavimentos, red telefónica y vigilancia constante; con una calidad aceptable de estos servicios en las calles en las que se encuentran presentes.
Uso de las Edificaciones.
El uso de las edificaciones es predominantemente comercial y en menor escala habitacional. No existe superficie baldía. Existen construcciones nuevas y antiguas generalmente de block, con una calidad buena de construcción y materiales. Las edificaciones se encuentran en excelente y buen estado de conservación según su posición en la banda de valor.

CALLE 73 ENTRE AV. CONSTITUYENTES DE QUINTANA ROO Y CALLE 64
Focos de valor y demérito dentro y fuera de la banda de valor (cerca de ella)
Existen parques, canchas deportivas, escuelas, templos, iglesias, bancos, centros de diversión y bares, aspectos que incrementan el valor de los bienes raíces. Adicionalmente esta área no tiene contaminación visual. No se han identificado grupos pandilleriles activos que mantengan en alerta a las fuerzas policiales.
Factores Socioeconómicos.

En esta banda de valor existen ocupantes de estratos sociales medio, y de todos los niveles escolares, personal ocupado generalmente en sus propios comercios y actividades particulares. La densidad habitacional va de satisfactoria a media y el prestigio de sus colonias adjuntas es generalmente reconocido.

Factores de Mercado.

Debido a que no se cuenta con lotes baldíos, no se pueden encontrar oferentes de terrenos ubicados en esta área, es más común encontrar ofertas de casas y edificios destinados a otro uso. No es difícil hallar cambios en el uso del suelo ya que no se encuentran definidas las áreas comerciales dentro y cerca de la banda.

Factores gubernamentales.

Las restricciones legales que contemplan los reglamentos municipales y estatales vigentes en la materia.

Actividad comercial.

La actividad comercial que se presenta en esta banda de valor se considera intensa debido a que existen muchos comercios a lo largo de la banda de valor. La calidad en la atención de los dependientes o propietarios, así como los precios de sus productos son competitivos respecto a los ofrecidos en otras áreas de la ciudad.

Régimen de propiedad.

Los terrenos localizados en esta área son, en su gran mayoría de propiedad privada.

Valores comerciales aplicados.

Debido básicamente a que las edificaciones y suelo son calificados como alto y medio en los parámetros de calidad, resistencia y deformabilidad, los especialistas en valorar bienes raíces han coincidido en ajustar sus estimaciones con tarifas medias.

CALLE 68 ENTRE CALLE 75 Y AV. SANTIAGO PACHECO CRUZ

Características Urbanísticas.

En esta banda de valor las edificaciones en su mayoría son destinadas al comercio y en menor índice a fines habitacionales, son de tipo bueno y mediano; con una saturación de construcciones del 100%. En cuanto a la contaminación ambiental, esta es básicamente por la emanación de gases, líquidos escurridos y ruido proveniente de vehículos de automotor en circulación, la distribución de lotes con el frente orientado hacia la banda de valor es regular y poseen acceso desde la calle.

Ubicación dentro de la Población.

Se localiza en la parte Centro Norte de la ciudad en dirección Norte-Sur, relativamente cerca de colonias céntricas y constituida por lotes habitacionales y comercios principalmente. Su uso de suelo es básicamente comercial.

Topografía.

La topografía de su superficie es sensiblemente plana y sin accidentes.

Clase de Suelo.

Predomina una resistencia media a las cargas vivas y muertas debido al material y proceso utilizados para la conformación de la base y sub base -relleno ciclópeo y sascab compactados al 95%-, motivo por el que la deformabilidad en el área es casi nula.

Pavimentos, Guarniciones, Banquetas y Camellones.

En la banda de valor existen guarniciones y banquetas. El material presente en este tipo de obra es mortero cemento, grava y polvo de piedra con resistencia de 200 kg/cm² y diseño elaborado ex profeso actualmente en estado bueno, el pavimento predominante está formado con carpeta caliente o asfalto premezclado en su capa rasante.

Servicios Públicos

Los lotes ubicados en la banda de valor cuentan con servicios públicos tales como: disponibilidad de agua potable, red de electrificación, red de televisión abierta y cerrada, suministro de gas, recolección de basura, alumbrado público, guarniciones, banquetas, vialidades, pavimentos, red telefónica y vigilancia constante; con una calidad aceptable de estos servicios en las calles en las que se encuentran presentes.

Uso de las Edificaciones.

El uso de las edificaciones es predominantemente comercial y en menor escala habitacional. No existe superficie baldía. Existen construcciones nuevas y antiguas generalmente de block, con una calidad buena de construcción y materiales. Las edificaciones se encuentran en excelente y buen estado de conservación según su posición en la banda de valor.

CALLE 68 ENTRE CALLE 75 Y AV. SANTIAGO PACHECO CRUZ

Focos de valor y demérito dentro y fuera de la banda de valor (cerca de ella)

Existen parques, canchas deportivas, escuelas, templos, iglesias, bancos, centros de diversión y bares, aspectos que incrementan el valor de los bienes raíces. Adicionalmente esta área no tiene contaminación visual. No se han identificado grupos pandilleros activos que mantengan en alerta a las fuerzas policiales.

Factores Socioeconómicos.

En esta banda de valor existen ocupantes de estratos sociales medio, y de todos los niveles escolares, personal ocupado generalmente en sus propios comercios y actividades particulares. La densidad habitacional va de satisfactoria a media y el prestigio de sus colonias adjuntas es generalmente reconocido.

Factores de Mercado.

Debido a que no se cuenta con lotes baldíos, no se pueden encontrar oferentes de terrenos ubicados en esta área, es más común encontrar ofertas de casas y edificios destinados a otro uso. No es difícil hallar cambios en el uso del suelo ya que no se encuentran definidas las áreas comerciales dentro y cerca de la banda.

Factores gubernamentales.

Las restricciones legales que contemplan los reglamentos municipales y estatales vigentes en la materia.

Actividad comercial.

La actividad comercial que se presenta en esta banda de valor se considera intensa debido a que existen muchos comercios a lo largo de la banda de valor. La calidad en la atención de los dependientes o propietarios, así como los precios de sus productos son competitivos respecto a los ofrecidos en otras áreas de la ciudad.

Régimen de propiedad.

Los terrenos localizados en esta área son, en su gran mayoría de propiedad privada.

Valores comerciales aplicados.

Debido básicamente a que las edificaciones y suelo son calificados como alto y medio en los parámetros de calidad, resistencia y deformabilidad, los especialistas en valorar bienes raíces han coincidido en ajustar sus estimaciones con tarifas medias.

CALLE 62 ENTRE CALLE 66 (CARRETERA A VALLADOLID, YUC.) Y CALLE 51

Características Urbanísticas.

En esta banda de valor las edificaciones en su mayoría son destinadas al uso habitacional y en menor medida al comercio y los servicios. Las edificaciones son de tipo bueno y mediano; con una saturación de construcciones del 95% aproximadamente. En cuanto a la contaminación ambiental, esta es básicamente por la emanación de gases, líquidos escurridos y ruido proveniente de vehículos

de automotor en circulación. La distribución de lotes con el frente orientado hacia la banda de valor es regular y poseen acceso desde la calle.
Ubicación dentro de la Población.
Se localiza en la parte Centro-Poniente de la ciudad. Está constituida por lotes habitacionales y comercios principalmente. Su uso de suelo es básicamente público y comercial.
Topografía.
La topografía de su superficie es sensiblemente plana y sin accidentes.
Clase de Suelo.
Predomina una resistencia media a las cargas vivas y muertas debido al material y proceso utilizados para la conformación de la base y sub base -relleno ciclópeo y sascab compactados al 95%-, motivo por el que la deformabilidad en el área es casi nula.
Pavimentos, Guarniciones, Banquetas y Camellones.
En la banda de valor existen guarniciones, banquetas y camellones. El material presente en este tipo de obra es mortero cemento, grava y polvo de piedra con resistencia de 200 kg/cm ² y diseño elaborado ex profeso actualmente en estado bueno. El pavimento predominante esta formado con carpeta caliente o asfalto premezclado en su capa rasante.
Servicios Públicos
Los lotes ubicados en la banda de valor cuentan con servicios públicos tales como: disponibilidad de agua potable, red de electrificación, red de televisión abierta y cerrada, suministro de gas, recolección de basura, alumbrado público, guarniciones, banquetas, vialidades, pavimentos, red telefónica, nomenclatura de calles y vigilancia constante; con una calidad aceptable de estos servicios en las calles en las que se encuentran presentes.
Uso de las Edificaciones.
El uso de las edificaciones es predominantemente habitacional y en menor escala comercial o de servicios. Se tienen muy pocos lotes con superficie baldía. Existen construcciones nuevas y antiguas generalmente de block, con una calidad buena de construcción y materiales. Las edificaciones se encuentran en buen estado de conservación según su posición en la banda de valor.

CALLE 62 ENTRE CALLE 66 (CARRETERA A VALLADOLID, YUC.) Y CALLE 51
Focos de valor y demérito dentro y fuera de la banda de valor (cerca de ella)
Existen parques, canchas deportivas, escuelas, templos, iglesias, y centros de diversión, aspectos que incrementan el valor de los bienes raíces. Adicionalmente esta área no tiene contaminación visual y es una zona muy transitada para desplazarse por la ciudad.
Factores Socioeconómicos.
En esta banda de valor existen ocupantes de estratos sociales medio, y de todos los niveles escolares, personal ocupado generalmente en sus propios comercios y actividades particulares. La densidad habitacional va de satisfactoria a media y el prestigio de sus colonias adjuntas es generalmente reconocido.
Factores de Mercado.
Debido a contar con algunos lotes baldíos, todavía se pueden encontrar oferentes de terrenos ubicados en esta área; en menor índice se encuentran ofertas de casas. No es difícil hallar cambios en el uso del suelo ya que no se encuentran definidas las áreas comerciales dentro y cerca de la banda.
Factores gubernamentales.
Las restricciones legales que contemplan los reglamentos municipales y estatales vigentes en la materia.
Actividad comercial.

La actividad comercial que se presenta en esta banda de valor se considera de carácter medio, debido a que existen muchos comercios a lo largo de la banda de valor. La calidad en la atención de los dependientes o propietarios, así como los precios de sus productos son competitivos respecto a los ofrecidos en otras áreas de la ciudad.
Régimen de propiedad.
Los terrenos localizados en esta área son, en su gran mayoría de propiedad privada o pública.
Valores comerciales aplicados.
Debido básicamente a que las edificaciones y suelo son calificados como alto y medio en los parámetros de calidad, resistencia y deformabilidad, los especialistas en valorar bienes raíces han coincidido en ajustar sus estimaciones con tarifas medias.

CALLE 66 (CARRETERA A VALLADOLID, YUC.) ENTRE CALLE 93 Y AV. SANTIAGO PACHECO CRUZ
Características Urbanísticas.
En esta banda de valor las edificaciones en su mayoría son destinadas al comercio y en menor índice a fines habitacionales, son de tipo muy bueno, bueno y mediano; con una saturación de construcciones del 75% aproximadamente, en cuanto a la contaminación ambiental, esta es básicamente por la emanación de gases, líquidos escurridos y ruido proveniente de vehículos de automotor en circulación, la distribución de lotes con el frente orientado hacia la banda de valor es regular y poseen acceso desde la calle.
Ubicación dentro de la Población.
Se localiza en la parte Centro-Norte de la ciudad, con dirección Norte-Sur. Abarca colonias céntricas y periféricas, constituida por lotes habitacionales y comercios principalmente. Su uso de suelo es básicamente habitacional y comercial.
Topografía.
La topografía de su superficie es sensiblemente plana y sin accidentes.
Clase de Suelo.
Predomina una resistencia media a las cargas vivas y muertas debido al material y proceso utilizados para la conformación de la base y sub base -relleno ciclópeo y sascab compactados al 95%-, motivo por el que la deformabilidad en el área es casi nula.
Pavimentos, Guarniciones, Banquetas y Camellones.
En la banda de valor existen guarniciones, banquetas y camellones. El material presente en este tipo de obra es mortero cemento, grava y polvo de piedra con resistencia de 200 kg/cm ² y diseño elaborado ex profeso actualmente en estado bueno, el pavimento predominante está formado con carpeta caliente o asfalto premezclado en su capa rasante.
Servicios Públicos
Los lotes ubicados en la banda de valor cuentan con servicios públicos tales como: disponibilidad de agua potable, red de electrificación, red de televisión abierta y cerrada, suministro de gas, recolección de basura, oficinas, alumbrado público, guarniciones, banquetas, vialidades, pavimentos, red telefónica, nomenclatura de calles y vigilancia constante; con una calidad aceptable de estos servicios en las calles en las que se encuentran presentes.
Uso de las Edificaciones.
El uso de las edificaciones es comercial y habitacional y no se tiene superficie baldía. Existen construcciones nuevas y antiguas generalmente de block, con una calidad buena de construcción y materiales. Las edificaciones se encuentran en excelente y buen estado de conservación según su posición en la banda de valor.

CALLE 66 (CARRETERA A VALLADOLID, YUC.) ENTRE CALLE 93 Y AV. SANTIAGO PACHECO CRUZ
Focos de valor y demérito dentro y fuera de la banda de valor (ceranos a ella)

Existen parques, canchas deportivas, escuelas, templos, iglesias, hospital, bancos, centros de diversión y bares, aspectos que incrementan el valor de los bienes raíces. Adicionalmente esta área no tiene contaminación visual. No se han identificado grupos pandilleriles activos que mantengan en alerta a las fuerzas policiales.
Factores Socioeconómicos.
En esta banda de valor existen ocupantes de estratos medio, y de todos los niveles escolares, personal ocupado generalmente en sus propios comercios y actividades particulares. La densidad habitacional va de satisfactoria a media y el prestigio de sus colonias adjuntas es generalmente reconocido.
Factores de Mercado.
Debido a que no cuenta con lotes baldíos no se pueden encontrar oferentes de terrenos ubicados en esta área, es más común encontrar ofertas de casas y edificios destinados a otro uso. No es difícil hallar cambios en el uso del suelo ya que no se encuentran definidas las áreas comerciales dentro y cerca de la banda.
Factores gubernamentales.
Las restricciones legales que contemplan los reglamentos municipales y estatales vigentes en la materia.
Actividad comercial.
La actividad comercial que se presenta en esta banda de valor se considera de mediana intensidad debido a que existen muchos comercios a lo largo de la banda de valor. La calidad en la atención de los dependientes o propietarios, así como los precios de sus productos son competitivos respecto a los ofrecidos en otras áreas de la ciudad.
Régimen de propiedad.
Los terrenos localizados en esta área son, en su gran mayoría de propiedad privada y pública.
Valores comerciales aplicados.
Debido básicamente a que las edificaciones y suelo son calificados como alto y medio en los parámetros de calidad, resistencia y deformabilidad, los especialistas en valuar bienes raíces han coincidido en ajustar sus estimaciones con tarifas medias.

pro

U

h

CALLE 67 ENTRE AV. CONSTITUYENTES DE QUINTANA ROO Y CALLE 62
Características Urbanísticas.
En esta banda de valor, las edificaciones en su mayoría son destinadas al comercio, al servicio público y en menor índice a fines habitacionales. Son de tipo bueno y mediano; con una saturación de construcciones del 100%. En cuanto a la contaminación ambiental, esta es básicamente por la emanación de gases, líquidos escurridos y ruido proveniente de vehículos de automotor en circulación, la distribución de lotes con el frente orientado hacia la banda de valor es regular y poseen acceso desde la calle.
Ubicación dentro de la Población.
Se localiza en la parte Central de la ciudad en dirección Este-Oeste. Dentro de la colonia centro. Está constituida por lotes habitacionales y comercios principalmente. Su uso de suelo es básicamente público y comercial.
Topografía.
La topografía de su superficie es sensiblemente plana y sin accidentes.
Clase de Suelo.
Predomina una resistencia media a las cargas vivas y muertas debido al material y proceso utilizados para la conformación de la base y sub base -relleno ciclópeo y sascab compactados al 95%-, motivo por el que la deformabilidad en el área es casi nula.
Pavimentos, Guarniciones, Banquetas y Camellones.
En la banda de valor existen guarniciones y banquetas. El material presente en este tipo de obra es mortero cemento, grava y polvo de piedra con resistencia de 200 kg/cm ² y diseño elaborado ex profeso actualmente en estado bueno, el pavimento predominante está formado con carpeta caliente o asfalto premezclado en su capa rasante.

A

B

C

D

E

Servicios Públicos
Los lotes ubicados en la banda de valor cuentan con servicios públicos tales como: disponibilidad de agua potable, red de electrificación, red de televisión abierta y cerrada, suministro de gas, recolección de basura, oficinas, alumbrado público, guarniciones, banquetas, vialidades, pavimentos, red telefónica, nomenclatura de calles y vigilancia constante; con una calidad aceptable de estos servicios en las calles en las que se encuentran presentes.
Uso de las Edificaciones.
El uso de las edificaciones es predominantemente comercial y de servicios públicos en menor escala habitacional. No cuenta con superficie baldía. Existen construcciones nuevas y antiguas generalmente de block, con una calidad buena de construcción y materiales. Las edificaciones se encuentran en excelente y buen estado de conservación según su posición en la banda de valor.

CALLE 67 ENTRE AV. CONSTITUYENTES DE QUINTANA ROO Y CALLE 62
Focos de valor y demérito dentro y fuera de la banda de valor (cerca de ella)
Existen parques, canchas, centro cultural, escuelas, templos, iglesias, hospital, banco y restaurantes, aspectos que incrementan el valor de los bienes raíces. Adicionalmente esta área no tiene contaminación visual y es parte de las zonas muy transitadas por gente de todas las generaciones. No se han identificado grupos pandilleriles activos que mantengan en alerta a las fuerzas policiales.
Factores Socioeconómicos.
En esta banda de valor existen ocupantes de estratos sociales medio, y de todos los niveles escolares, personal ocupado generalmente en sus propios comercios y actividades particulares. La densidad habitacional va de satisfactoria a media y el prestigio de sus colonias adjuntas es generalmente reconocido.
Factores de Mercado.
Debido a que no cuenta con lotes baldíos no se pueden encontrar oferentes de terrenos ubicados en esta área, es más común encontrar ofertas de casas y edificios destinados a otro uso. No es difícil hallar cambios en el uso del suelo ya que no se encuentran definidas las áreas comerciales dentro y cerca de la banda, sin embargo, por ser el centro de la ciudad resulta más complicado.
Factores gubernamentales.
Las restricciones legales que contemplan los reglamentos municipales y estatales vigentes en la materia.
Actividad comercial.
La actividad comercial que se presenta en esta banda de valor se considera intensa debido a que existen muchos comercios a lo largo de la banda de valor. La calidad en la atención de los dependientes o propietarios, así como los precios de sus productos son competitivos respecto a los ofrecidos en otras áreas de la ciudad.
Régimen de propiedad.
Los terrenos localizados en esta área son, en su gran mayoría de propiedad privada y pública.
Valores comerciales aplicados.
Debido básicamente a que las edificaciones y suelo son calificados como alto y medio en los parámetros de calidad, resistencia y deformabilidad, los especialistas en valuar bienes raíces han coincidido en ajustar sus estimaciones con tarifas medias y altas.

CALLE 64 ENTRE AV. LÁZARO CÁRDENAS Y AV. SANTIAGO PACHECO
Características Urbanísticas.
En esta banda de valor las edificaciones en su mayoría son destinadas proporcionalmente al uso habitacional, comercial de servicios. Son de tipo bueno y mediano; con una saturación de construcciones del 95% aproximadamente. En cuanto a la contaminación ambiental, esta es

básicamente por la emanación de gases, líquidos escurridos y ruido proveniente de vehículos de automotor en circulación. La distribución de lotes con el frente orientado hacia la banda de valor es regular.

Ubicación dentro de la Población.

Se localiza en la parte Centro de la ciudad orientada de Norte a Sur, dentro de la colonia centro. Su uso de suelo es básicamente habitacional y comercial.

Topografía.

La topografía de su superficie es sensiblemente plana y sin accidentes.

Clase de Suelo.

Predomina una resistencia media a las cargas vivas y muertas debido al material y proceso utilizados para la conformación de la base y sub base -relleno ciclópeo y sascab compactados al 95%-, motivo por el que la deformabilidad en el área es casi nula.

Pavimentos, Guarniciones, Banquetas y Camellones.

En la banda de valor existen guarniciones y banquetas. El material presente en este tipo de obra es mortero cemento, grava y polvo de piedra con resistencia de 200 kg/cm² y diseño elaborado ex profeso actualmente en estado bueno, el pavimento predominante esta formado con carpeta caliente o asfalto premezclado en su capa rasante.

Servicios Públicos

Los lotes ubicados en la banda de valor cuentan con servicios públicos tales como: disponibilidad de agua potable, red de electrificación, red de televisión abierta y cerrada, suministro de gas, recolección de basura, alumbrado público, guarniciones, banquetas, vialidades, pavimentos, red telefónica, nomenclatura de calles y vigilancia constante; con una calidad aceptable de estos servicios en las calles en las que se encuentran presentes.

Uso de las Edificaciones.

El uso de las edificaciones es comercial y habitacional y prácticamente no tiene superficie baldía. Existen construcciones nuevas y antiguas generalmente de block, con una calidad buena de construcción y materiales. Las edificaciones se encuentran en excelente y buen estado de conservación según su posición en la banda de valor.

CALLE 64 ENTRE AV. LÁZARO CÁRDENAS Y AV. SANTIAGO PACHECO

Focos de valor y demérito dentro y fuera de la banda de valor (cerca de ella)

Existen parques, canchas deportivas, escuelas, templos, iglesias, cajeros de bancos, terminal de autobuses, restaurantes y bares, aspectos que incrementan el valor de los bienes raíces. Adicionalmente esta área no tiene contaminación visual y es zona de reunión obligada para gente de todas las generaciones. No se han identificado grupos pandilleriles activos que mantengan en alerta a las fuerzas policiales.

Factores Socioeconómicos.

En esta banda de valor existen ocupantes de estratos sociales medio, y de todos los niveles escolares, personal ocupado generalmente en sus propios comercios y actividades particulares, la densidad habitacional va de satisfactoria a media y el prestigio de sus colonias adjuntas es generalmente reconocido.

Factores de Mercado.

Se pueden encontrar oferentes de casas y edificios destinados a otro uso ubicadas en esta área. No es difícil hallar cambios en el uso del suelo ya que no se encuentran definidas las áreas comerciales dentro y cerca de la banda, sin embargo, la autorización se complica por estar ubicada en la zona centro de la ciudad.

Factores gubernamentales.

Las restricciones legales que contemplan los reglamentos municipales y estatales vigentes en la materia.

Actividad comercial.

La actividad comercial que se presenta en esta banda de valor se considera medio intensa debido a que existen muchos comercios a lo largo de la banda de valor. La calidad en la atención de los dependientes o propietarios, así como los precios de sus productos son competitivos respecto a los ofrecidos en otras áreas de la ciudad.

Régimen de propiedad.

Los terrenos localizados en esta área son, en su gran mayoría de propiedad privada.

Valores comerciales aplicados.

Debido básicamente a que las edificaciones y suelo son calificados como alto y medio en los parámetros de calidad, resistencia y deformabilidad, los especialistas en valorar bienes raíces han coincidido en ajustar sus estimaciones con tarifas medias y altas.

CALLE 65 ENTRE CALLE 68 Y CALLE 62

Características Urbanísticas.

En esta banda de valor las edificaciones en su mayoría son destinadas proporcionalmente al comercio y a fines habitacionales. Son de tipo bueno y mediano; con una saturación de construcciones del 100%. En cuanto a la contaminación ambiental, esta es básicamente por la emanación de gases, líquidos escurridos y ruido proveniente de vehículos de automotor en circulación, la distribución de lotes con el frente orientado hacia la banda de valor es regular y poseen acceso desde la calle.

Ubicación dentro de la población.

Se localiza en la parte Centro de la ciudad, con orientación Este-Oeste, dentro de la colonia centro. Su uso de suelo es básicamente público y comercial.

Topografía.

La topografía de su superficie es sensiblemente plana y sin accidentes.

Clase de Suelo.

Predomina una resistencia media a las cargas vivas y muertas debido al material y proceso utilizados para la conformación de la base y sub base -relleno ciclópeo y sascab compactados al 95%-, motivo por el que la deformabilidad en el área es casi nula.

Pavimentos, Guarniciones, Banquetas y Camellones.

En la banda de valor existen guarniciones y banquetas. El material presente en este tipo de obra es mortero cemento, grava y polvo de piedra con resistencia de 200 kg/cm² y diseño elaborado ex profeso actualmente en estado bueno, el pavimento predominante esta formado con carpeta caliente o asfalto premezclado en su capa rasante.

Servicios Públicos

Los lotes ubicados en la banda de valor cuentan con servicios públicos tales como: disponibilidad de agua potable, red de electrificación, red de televisión abierta y cerrada, suministro de gas, recolección de basura, alumbrado público, guarniciones, banquetas, vialidades, pavimentos, red telefónica, nomenclatura de calles y vigilancia constante; con una calidad aceptable de estos servicios en las calles en las que se encuentran presentes.

Uso de las Edificaciones.

El uso de las edificaciones es predominantemente comercial y en menor escala habitacional. No cuenta con superficie baldía. Existen construcciones nuevas y antiguas generalmente de block, con una calidad buena de construcción y materiales. Las edificaciones se encuentran en excelente y buen estado de conservación según su posición en la banda de valor.

CALLE 65 ENTRE CALLE 68 Y CALLE 62

Focos de valor y demérito dentro y fuera de la banda de valor, cercanos a ella.

Existen parques, canchas deportivas, escuelas, templos, iglesias, hospital, cajeros de bancos, Terminal de autobuses, bares y restaurantes, aspectos que incrementan el valor de los bienes raíces. Adicionalmente esta área no tiene contaminación visual y es parte de la zona de reunión obligada para gente de todas las generaciones. No se han identificado grupos pandilleriles activos que mantengan en alerta a las fuerzas policiales.

Factores Socioeconómicos.

En esta banda de valor existen ocupantes de estratos sociales medio, y de todos los niveles escolares, personal ocupado generalmente en sus propios comercios y actividades particulares. La densidad habitacional va de satisfactoria a media y el prestigio de sus colonias adjuntas es generalmente reconocido.

Factores de Mercado.

Debido a que no cuentan con lotes baldíos no se pueden encontrar oferentes de terrenos ubicados en esta área. Se presentan ocasionalmente ofertas de casas y edificios destinados a otro uso. No es difícil hallar cambios en el uso del suelo ya que no se encuentran definidas las áreas comerciales dentro y cerca de la banda.

Factores gubernamentales.

Las restricciones legales que contemplan los reglamentos municipales y estatales vigentes en la materia.

Actividad comercial.

La actividad comercial que se presenta en esta banda de valor se considera de mediana intensidad debido a que existen muchos comercios a lo largo de la banda de valor. La calidad en la atención de los dependientes o propietarios así como los precios de sus productos son competitivos respecto a los ofrecidos en otras áreas de la ciudad.

Régimen de propiedad.

Los terrenos localizados en esta área son, en su gran mayoría de propiedad privada.

Valores comerciales aplicados.

Debido básicamente a que las edificaciones y suelo son calificados como alto y medio en los parámetros de calidad, resistencia y deformabilidad, los especialistas en valorar bienes raíces han coincidido en ajustar sus estimaciones con tarifas medias y altas.

CALLE 63 ENTRE CALLE 62 Y AV. CONSTITUYENTES DE Q. ROO

Características Urbanísticas.

En esta banda de valor las edificaciones en su mayoría son destinadas al comercio y los servicios y en menor índice a fines habitacionales. Son de tipo bueno y mediano; con una saturación de construcciones del 100%. En cuanto a la contaminación ambiental, esta es básicamente por la emanación de gases, líquidos escurridos y ruido proveniente de vehículos de automotor en circulación, la distribución de lotes con el frente orientado hacia la banda de valor es regular y poseen acceso desde la calle..

Ubicación dentro de la Población.

Se localiza en la parte central de la ciudad en dirección Este-Oeste, al interior de la colonia centro y está constituida por lotes habitacionales, comercios y oficinas públicas. Su uso de suelo es básicamente comercial y habitacional.

Topografía.

La topografía de su superficie es sensiblemente plana y sin accidentes.

Clase de Suelo.

Predomina una resistencia media a las cargas vivas y muertas debido al material y proceso utilizados para la conformación de la base y sub base -relleno ciclópeo y sascab compactados al 95%-, motivo por el que la deformabilidad en el área es casi nula.

Pavimentos, Guarniciones, Banquetas y Camellones.

En la banda de valor existen guarniciones y banquetas. El material presente en este tipo de obra es mortero cemento, grava y polvo de piedra con resistencia de 200 kg/cm² y diseño elaborado ex profeso actualmente en estado bueno, el pavimento predominante está formado con carpeta caliente o asfalto premezclado en su capa rasante.

Servicios Públicos

Los lotes ubicados en la banda de valor cuentan con servicios públicos tales como: disponibilidad de agua potable, red de electrificación, red de televisión abierta y cerrada, suministro de gas, recolección de basura, oficinas, escuelas, alumbrado público, guarniciones, banquetas, vialidades, pavimentos, red telefónica, nomenclatura de calles y vigilancia constante; con una calidad aceptable de estos servicios en las calles en las que se encuentran presentes.

Uso de las Edificaciones.

El uso de las edificaciones es proporcional entre lo comercial y lo habitacional. No cuenta con superficie baldía. Existen construcciones nuevas y antiguas generalmente de block, con una calidad buena de construcción y materiales. Las edificaciones se encuentran en excelente y buen estado de conservación según su posición en la banda de valor.

CALLE 63 ENTRE CALLE 62 Y AV. CONSTITUYENTES DE Q. ROO

Focos de valor y demérito dentro y fuera de la banda de valor (cercanos a ella)

Existen parques, canchas deportivas, escuelas, templos, iglesias, clínicas de salud particulares, cajeros de bancos, bares y restaurantes, aspectos que incrementan el valor de los bienes raíces. Adicionalmente esta área no tiene contaminación visual. No se han identificado grupos pandilleriles activos que mantengan en alerta a las fuerzas policiales.

Factores Socioeconómicos.

En esta banda de valor existen ocupantes de estratos sociales medio, y de todos los niveles escolares, personal ocupado generalmente en sus propios comercios y actividades particulares. La densidad habitacional va de satisfactoria a media y el prestigio de sus colonias adjuntas es muy reconocido.

Factores de Mercado.

Debido a que no cuenta con lotes baldíos no se pueden encontrar oferentes de terrenos ubicados en esta área. Se presentan ocasionalmente ofertas de casas. No es difícil hallar cambios en el uso del suelo ya que no se encuentran definidas las áreas comerciales dentro y cerca de la banda, sin embargo, por estar en la zona centro de la ciudad, tal acción se complica.

Factores gubernamentales.

Las restricciones legales que contemplan los reglamentos municipales y estatales vigentes en la materia.

Actividad comercial.

La actividad comercial y de servicios que se presenta en esta banda de valor se considera de mediana intensidad, debido a que existen comercios diversos a lo largo de la banda de valor. La calidad en la atención de los dependientes o propietarios, así como los precios de sus productos son competitivos respecto a los ofrecidos en otras áreas de la ciudad.

Régimen de propiedad.

Los terrenos localizados en esta área son, en su gran mayoría de propiedad privada o pública.

Valores comerciales aplicados.

Handwritten signatures and initials on the right margin of the document, including a large signature at the top, a stylized 'N' or 'M' below it, a vertical signature, a signature with a large 'X' mark, a signature with a large 'B' or 'R' mark, a signature with a large 'S' or 'R' mark, and a signature at the bottom.

Debido básicamente a que las edificaciones y suelo son calificados como alto y medio en los parámetros de calidad, resistencia y deformabilidad, los especialistas en valorar bienes raíces han coincidido en ajustar sus estimaciones con tarifas medias y altas.

CALLE 63 ENTRE CALLE 62 Y AV. CONSTITUYENTES DE Q. ROO

Focos de valor y demérito dentro y fuera de la banda de valor (cercanos a ella)

Existen parques, canchas deportivas, escuelas, templos, iglesias, clínicas de salud particulares, cajeros de bancos, bares y restaurantes, aspectos que incrementan el valor de los bienes raíces. Adicionalmente esta área no tiene contaminación visual. No se han identificado grupos pandilleriles activos que mantengan en alerta a las fuerzas policiales.

Factores Socioeconómicos.

En esta banda de valor existen ocupantes de estratos sociales medio, y de todos los niveles escolares, personal ocupado generalmente en sus propios comercios y actividades particulares. La densidad habitacional va de satisfactoria a media y el prestigio de sus colonias adjuntas es muy reconocido.

Factores de Mercado.

Debido a que no cuenta con lotes baldíos no se pueden encontrar oferentes de terrenos ubicados en esta área. Se presentan ocasionalmente ofertas de casas. No es difícil hallar cambios en el uso del suelo ya que no se encuentran definidas las áreas comerciales dentro y cerca de la banda, sin embargo, por estar en la zona centro de la ciudad, tal acción se complica.

Factores gubernamentales.

Las restricciones legales que contemplan los reglamentos municipales y estatales vigentes en la materia.

Actividad comercial.

La actividad comercial y de servicios que se presenta en esta banda de valor se considera de mediana intensidad, debido a que existen comercios diversos a lo largo de la banda de valor. La calidad en la atención de los dependientes o propietarios, así como los precios de sus productos son competitivos respecto a los ofrecidos en otras áreas de la ciudad.

Régimen de propiedad.

Los terrenos localizados en esta área son, en su gran mayoría de propiedad privada o pública.

Valores comerciales aplicados.

Debido básicamente a que las edificaciones y suelo son calificados como alto y medio en los parámetros de calidad, resistencia y deformabilidad, los especialistas en valorar bienes raíces han coincidido en ajustar sus estimaciones con tarifas medias y altas.



[Handwritten signature]

X.- FACTORES Y COEFICIENTES PARA EL AVALUO DE PREDIOS URBANOS Y SUBURBANOS

El cálculo del valor de los predios comprendidos en Zonas Urbanas y Zonas Sub-Urbanas del municipio de Felipe Carrillo Puerto, se realizará tomando en cuenta los siguientes factores y coeficientes de incremento y decremento:

1.- Factor de Urbanización y Servicios (FUS)

Este factor toma en cuenta la existencia de 4 servicios urbanos, siendo el Factor de 1 cuando se cuente con estos 4 servicios básicos funcionando plenamente.

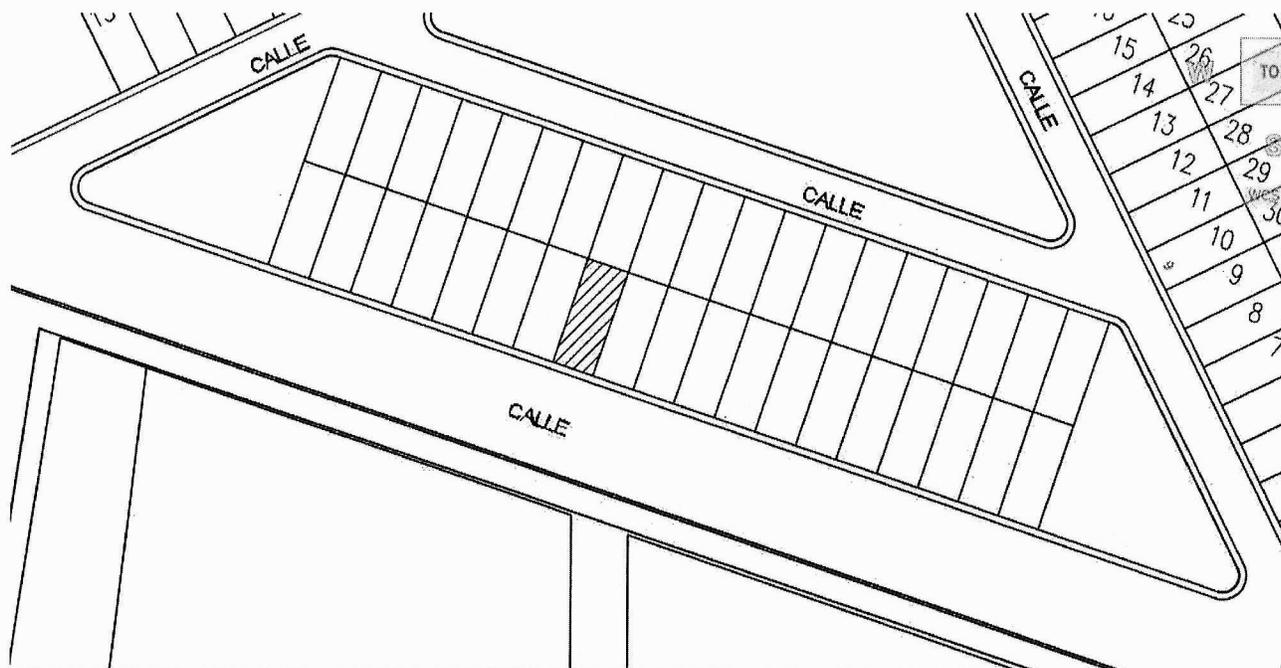
Se aplicará un Demérito igual a la suma de cada servicio urbano básico faltante de acuerdo a la siguiente tabla, el valor de esta suma de factores de demérito por urbanización y servicios, en ningún caso, podrá ser mayor a **0.60**, el Factor de Urbanización y Servicios (**FUS**) se calculará con la siguiente fórmula:

$$FUS = 1 - (\text{Suma de Deméritos})$$

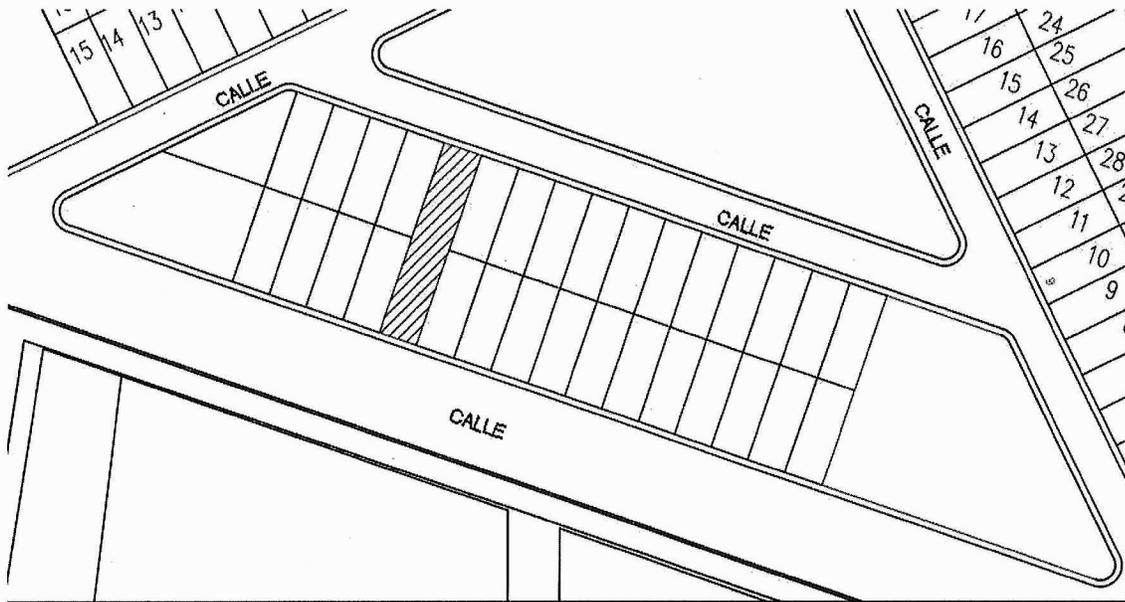
FACTORES DE DEMERITO POR URBANIZACION Y SERVICIOS			
Energía Eléctrica	Pavimentación	Agua Potable	Drenaje y Alcantarillado
0.15	0.10	0.10	0.05

2.- Factor de Ubicación (FUBI): El factor de ubicación se toma respecto a la ubicación del predio respecto a la manzana que lo contiene, se consideran los siguientes factores:

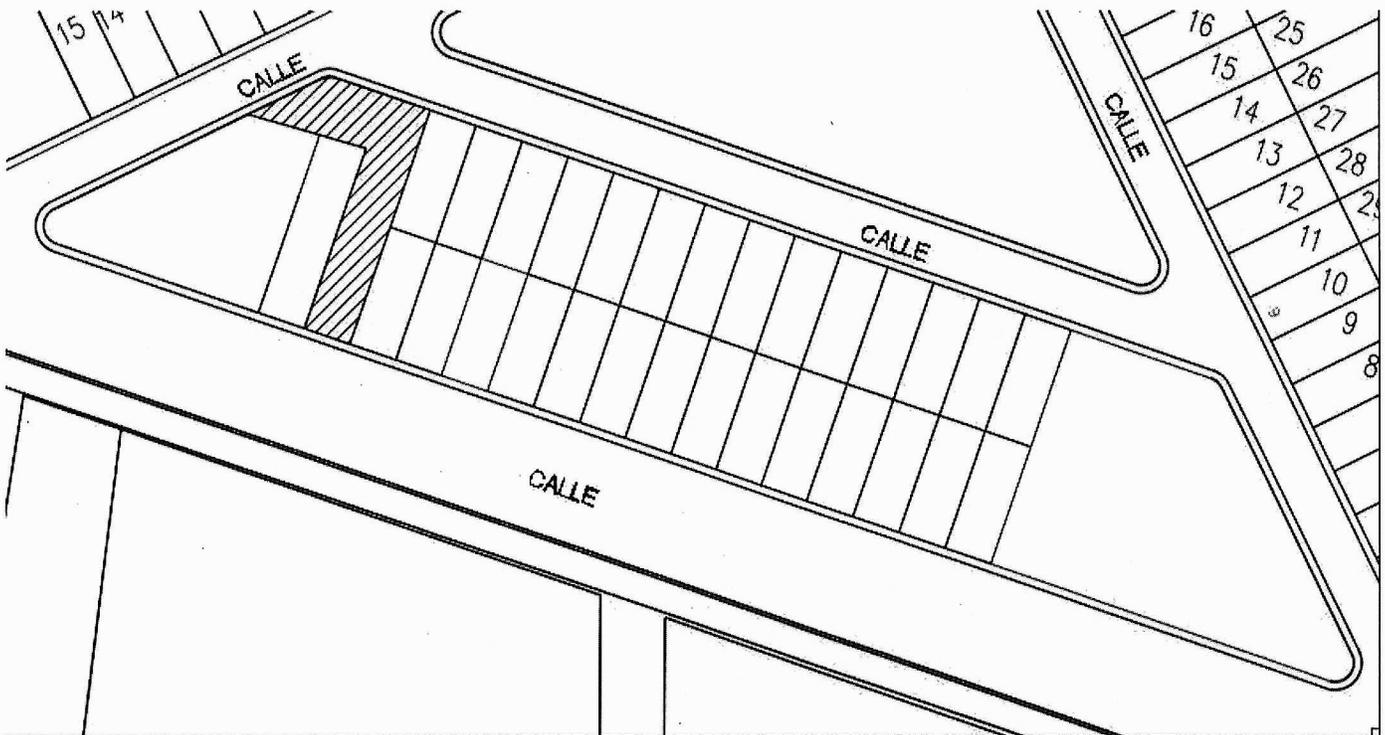
Cuando el predio es intermedio: **FUBI = 1.00**



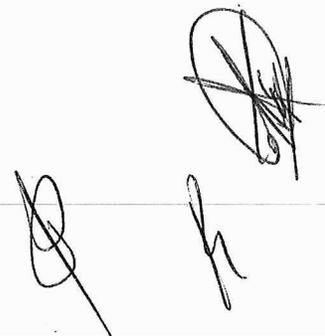
Cuando el predio es intermedio con 2 Frentes: **FUBI = 1.10**

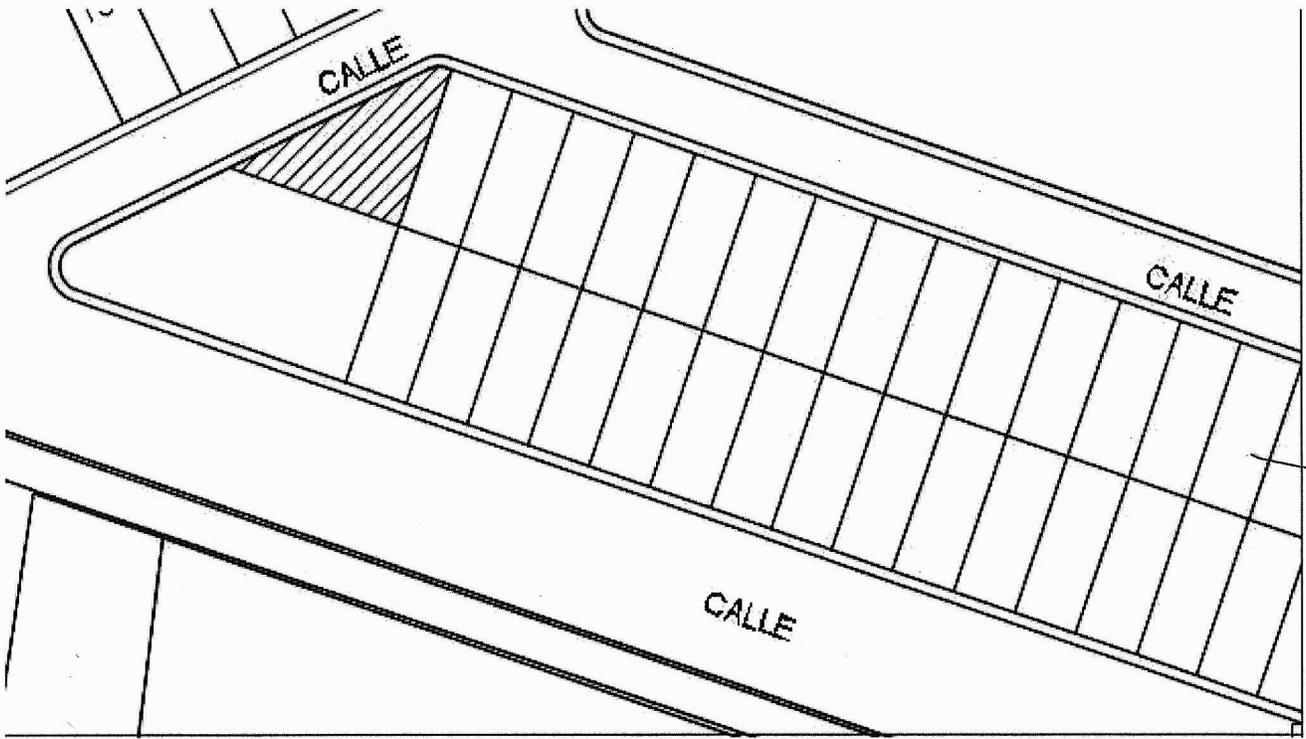


Quando el predio es intermedio con 3 Frentes: **FUBI = 1.15**



Quando el predio está en Esquina: **FUBI = 1.15**



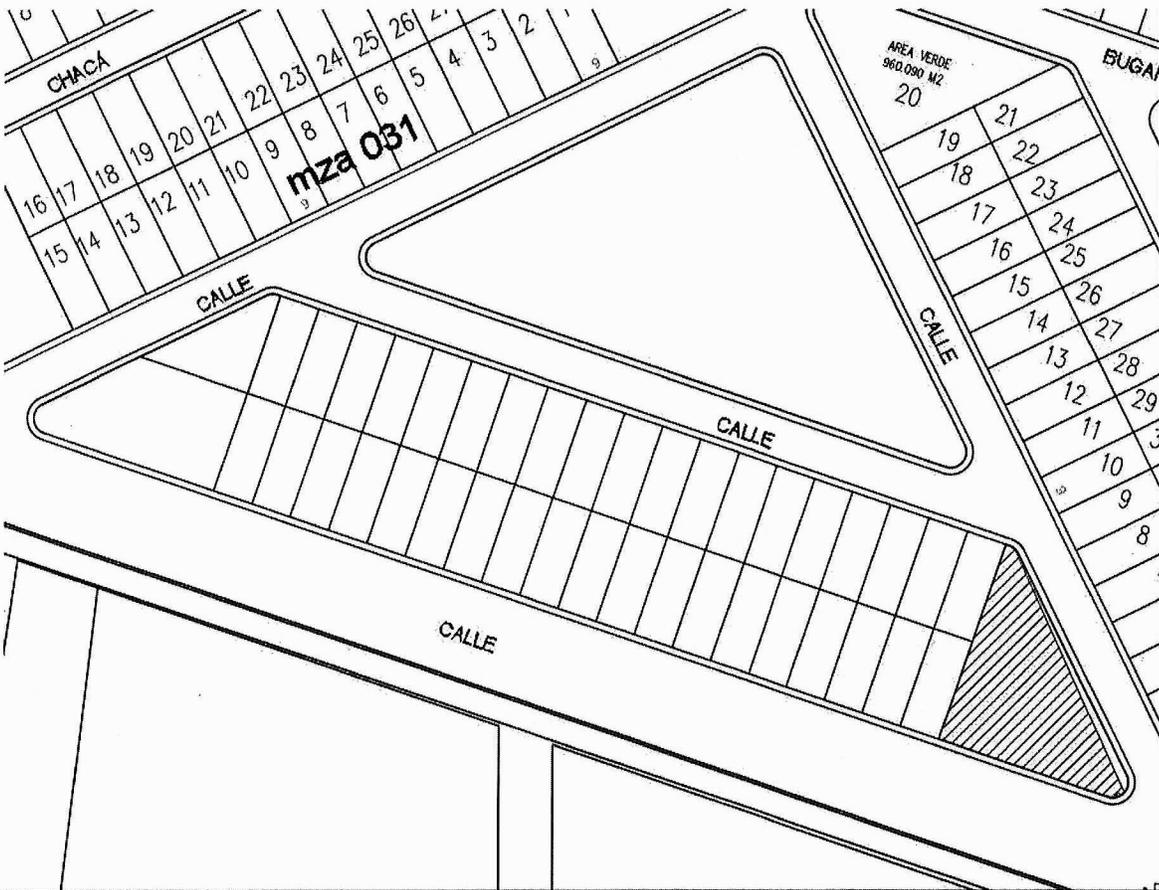


[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

Quando el predio es cabecero: **FUBI = 1.25**



[Handwritten letter 'A']

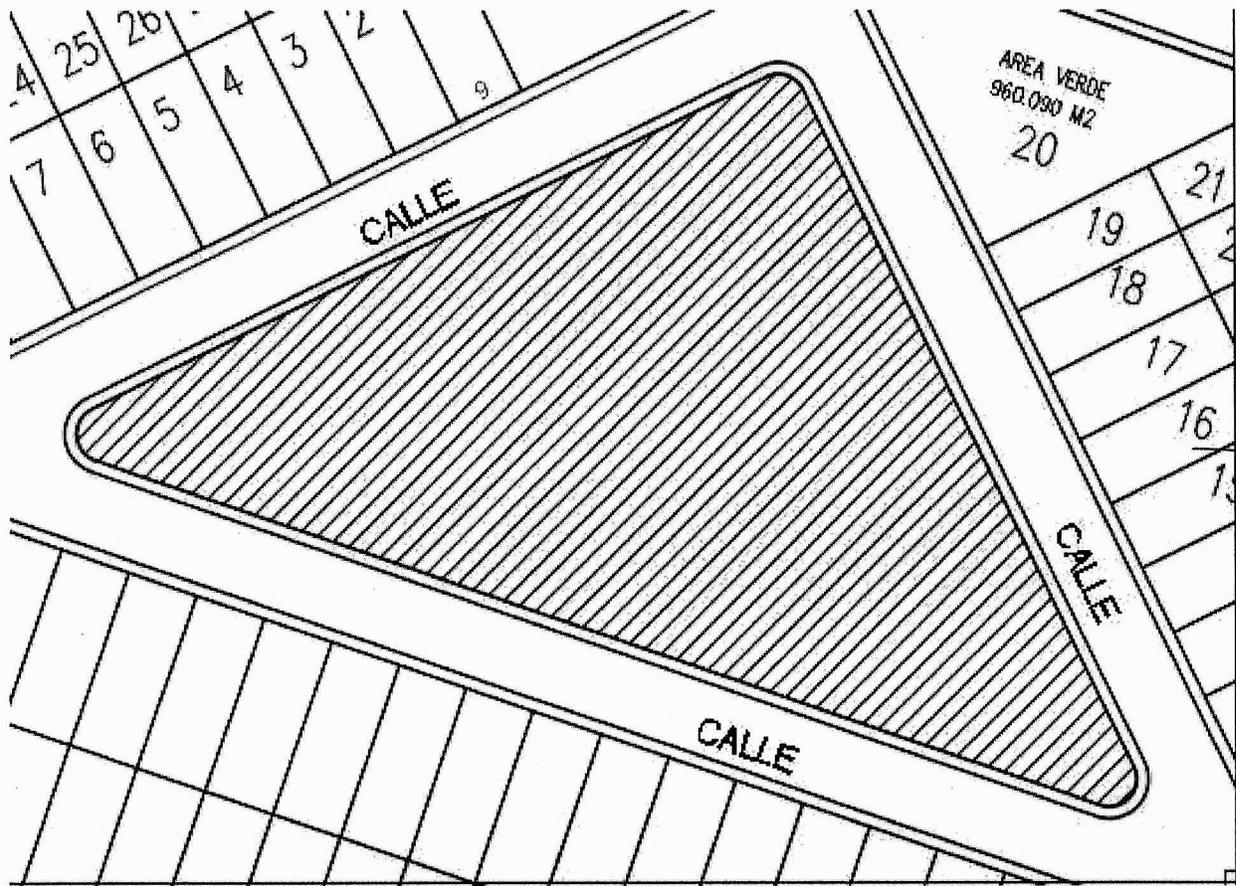
[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

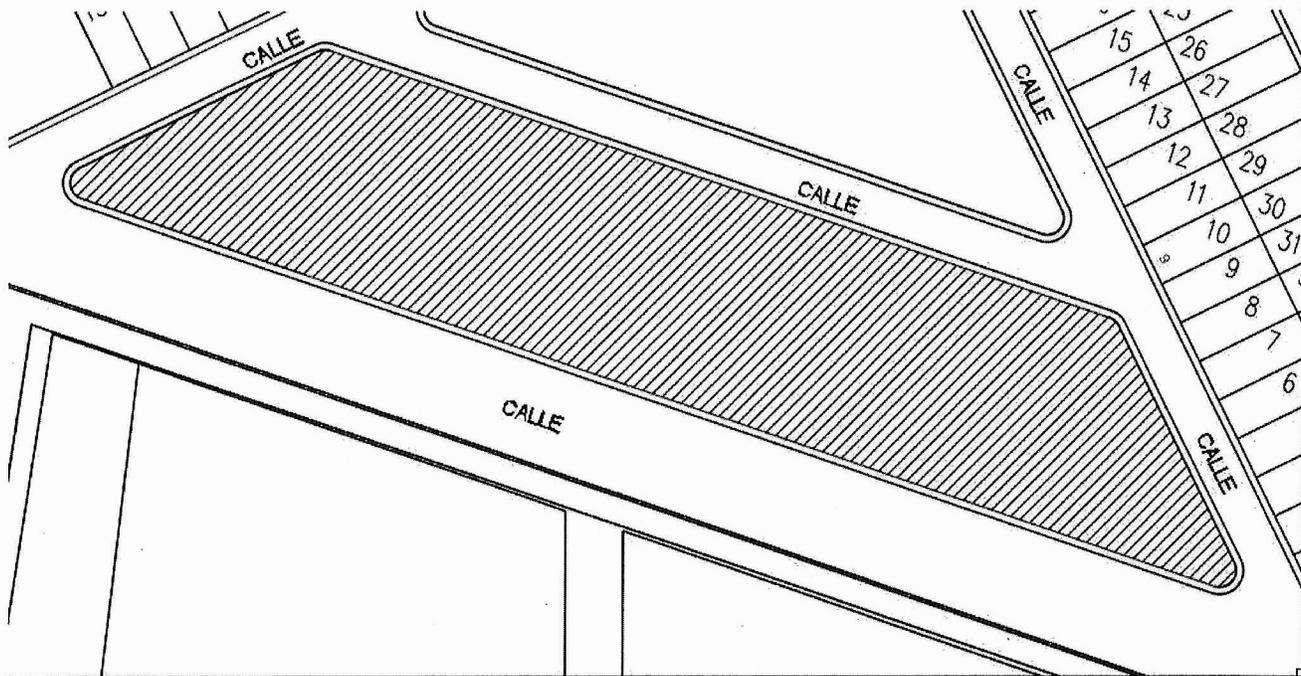
Quando el predio es manzanero con 3 Frentes: **FUBI = 1.30**

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

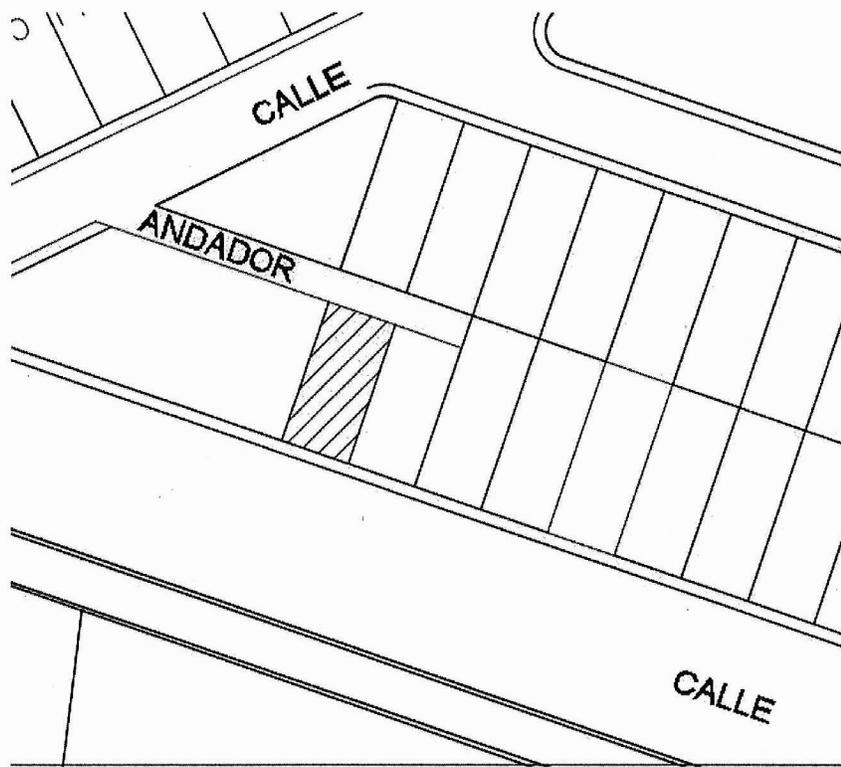


Cuando el predio es manzanero con un mínimo de 4 Frentes: **FUBI = 1.35**



Cuando el predio tiene Frente a Un Andador: **FUBI = 0.90**





XI.- LOTES TIPO Y FACTORES DE DECREMENTO:

Para establecer valores base se definirán Lotes Tipo definidos por su frente, fondo y forma, para cada Zona

Factor de Frente (FFR)

Los predios cuyo frente sean igual o mayor que el frente del Lote Tipo, tendrán un factor de **FFR = 1.00**

Los predios cuyo frente sean menor que el frente del Lote Tipo, tendrán un factor de **FFR = 0.80**

Factor de Fondo (FFO)

Este factor se calcula con la siguiente formula:

$$\text{FFO} = \text{Fondo de lote tipo} / \text{Fondo del predio valuado}$$

Factor de Irregularidad (FIR)

Este factor ofrecer un factor de ajuste o decremento a la irregularidad de un predio con respecto al lote tipo. Los predios cuya poligonal del Lote Tipo esté integrada por 6 o más vértices, tendrán un factor de **FIR = 0.75**

Factor de Forma (FFOR)

Este factor se determina seleccionando uno de entre los 3 factores anteriores (FFR), (FFO), (FIR), no pudiéndose aplicar más de uno de estos 3 factores.

Factor de Terreno Resultante (FTR)

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

El valor del terreno tiene un precio base unitario, al que se le aplica el Factor de terreno Resultante, el cual se calcula multiplicando los factores de Urbanización y Servicios, Factor de Ubicación (FUBI) y Factor de Forma (FFOR).

Factor de Terreno Para Reserva Territorial

Los predios utilizados como reserva territorial para desarrollos habitacionales, tendrán el valor unitario de la zona en donde se localizan aplicando un factor de demérito, variable en función de su superficie de acuerdo a la tabla siguiente:

FACTORES DE DEMERITO PARA RESERVA TERRITORIAL HABITACIONAL	
SUPERFICIE EN M2	FACTOR
de 50,000 a 100,000	0.90
de 101,000 a 200,000	0.85
de 201,000 a 400,000	0.80
de 401,000 a 600,000	0.70
Mayor a 600,000	0.60

Los predios utilizados como reserva territorial para Condominios, Hoteles o Desarrollos turísticos, tendrán el valor unitario de la zona en donde se localizan aplicando un factor de demérito, variable en función de su superficie de acuerdo a la tabla siguiente

FACTORES DE DEMERITO PARA RESERVA TERRITORIAL HOTELERA Y TURISTICA	
SUPERFICIE EN M2	FACTOR
de 10,000 a 20,000	0.90
de 21,000 a 40,000	0.85
de 41,000 a 60,000	0.80
de 61,000 a 80,000	0.75
Mayor a 80,000	0.70

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

XII.- CALCULO DEL VALOR DEL TERRENO

Aplicando los factores anteriores, el cálculo del Valor de Terreno equivale al Producto de la superficie indicada en metros cuadrados por el Valor Base del Terreno (Obtenido de las tablas de valores unitarios de suelo) de acuerdo a la siguiente fórmula

$$VT = VBT \times S \times FTR$$

En donde:

VT= Avalúo del Terreno

VBT= Valor Base del Terreno de acuerdo a la correspondiente Tabla de Valores Unitarios de Suelo

S= Superficie de Terreno en Metros Cuadrados

FTR= Factor de terreno Resultante

XIII.- CLASIFICACION DE PREDIOS EN FUNCION DE SU EDIFICACION

PREDIO BALDÍO: Se considera predio baldío el predio urbano que no ha sido modificado en su estado natural, o que no tiene en desarrollo una construcción permanente

PREDIO EDIFICADO: Es el que cuenta con algún tipo de construcción permanente, ya sea que esté en desarrollo o que esté concluida.

CLASIFICACION DE TIPOS DE EDIFICACIONES EN FUNCION DE SU USO

CLASIFICACION DE LOS TIPOS DE CONSTRUCCION		
TIPO DE INMUEBLE	GÉNERO	DEFINICIÓN
E-01	VIVIENDA HABITACIONAL UNIFAMILIAR	Es aquella destinada exclusivamente al Uso Habitacional y en el cual habita una sola familia.
E-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 e incluye cuartos en renta
E-03	CENTROS DE HOSPEDAJE, ALBERGUES, POSADAS Y HOTELES	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).

E-04	OFICINAS	Son las construcciones cuya actividad principal estriba en actividades de trabajo administrativo que no requiere de maquinara industrial.
E-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, SANTANDER HSBC, BANAMEX, BANORTE, ETC).
E-07	COMERCIOS	Es aquel establecimiento público comercial destinado a vender o permutar géneros con fin lucrativo.

E-08	CENTROS COMERCIALES	Es aquel conjunto de varios establecimientos comerciales destinados a vender o permutar géneros con fin lucrativo.
E-09	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.
E-10	FONDAS, COMEDORES PÚBLICOS, RESTAURANTES	Es aquel establecimiento público comercial destinado a vender o permutar géneros alimenticios con fines lucrativos.
E-11	BARES, CANTINAS, DISCOTECAS, SALONES PARA EVENTOS.	Es aquel establecimiento público comercial destinado a ofrecer servicios de entretenimiento y alimentos y bebidas con fines lucrativos.
E-12	INDUSTRIAL	Áreas utilizadas para almacenaje o producción de materia prima (bodegas secas).
E-13	CLÍNICAS, DISPENSARIOS Y CONSULTORIOS MÉDICOS	Construcciones destinadas al cuidado de la salud.
E-14	HOSPITALES	Edificios destinados al cuidado de la salud
E-15	CENTROS RECREATIVOS INCLUYE SALONES DE USOS MÚLTIPLES	Edificios destinados a la prestación de servicios de entretenimiento, cines, teatros, etc.
E-16	ESCUELAS	Edificios destinados a la participación de clases y enseñanza a diferentes niveles educativos
E-17	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.
E-18	ESTACIONAMIENTOS	Área destinada para colocar o situar en un lugar vehículos automotores u otro tipo de vehículos.
E-19	CENTROS CULTURALES	Edificio destinado para actividades culturales

E-20	ALBERCAS	Estanque o deposito artificial para nadar, construidos a base de muros de block, concreto o algún otro tipo de material permanente.
E-21	RUEDO	Son aquellas instalaciones que de expofeso se construyeron para la práctica de corrida de toros, ruedo, etc.
E-22	INSTALACIONES DEPORTIVAS	Estructuras metálicas o de concreto, destinadas para albergar personas sentadas en un evento deportivo.

XIV.- FACTOR DE CONSTRUCCIONES POR SU ESTADO DE CONSERVACION (FCEC)

GRADO DE CONSERVACIÓN	DESCRIPCIÓN EJEMPLIFICADA
RUINOSO	Partes estructurales fracturadas, 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. FACTOR = 0.10
MALO	Se consideran las construcciones que necesiten reparaciones mayores 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. FACTOR = 0.50
REGULAR	Se consideran construcciones que necesiten reparaciones sencillas o 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. FACTOR = 0.90

XV.- TABLA DE VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCION POR METRO CUADRADO PARA EDIFICACIONES EN FUNCION DE SU USO (VUC)

Todas las **Edificaciones** deberán de valorarse inicialmente, de acuerdo al valor por metro cuadrado de construcción en moneda nacional, aplicando la tabla siguiente:

BUENO	Se consideran en este estado, las construcciones que no presenten las características de los rangos de malo y regular. 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. FACTOR = 0.95
NUEVO	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. FACTOR = 1.00

VALORES x m2 DE EDIFICACIONES EN FUNCION DE SU USO

CLASIFICACION DEL INMUEBLE	CALIDAD	CALIDAD	CALIDAD
	Construcción Económica	Construcción Media	Construcción Alta
E-01	\$166.00	\$285.00	\$475.00
E-02		\$535.00	\$951.00
E-03		\$535.00	\$951.00
E-04		\$535.00	\$951.00
E-05		\$535.00	\$951.00
E-06		\$535.00	\$951.00
E-07		\$535.00	\$951.00
E-08		\$535.00	\$951.00
E-09		\$535.00	\$951.00
E-10		\$535.00	\$951.00
E-11	\$535.00	\$951.00	\$1,189.00

[Handwritten signature]

E-12	\$535.00	\$951.00	\$1,189.00
E-13		\$535.00	\$951.00
E-14		\$535.00	\$951.00
E-15		\$535.00	\$951.00
E-16		\$535.00	\$951.00
E-17	\$87.00		
E-18		\$535.00	\$951.00
E-19		\$535.00	\$951.00
E-20		\$535.00	\$951.00
E-21	\$87.00		
E-22	\$87.00		

Para obtener el valor preliminar de las **Edificaciones**, a los valores de la tabla anterior, se deberá de aplicar el Factor de Construcciones por su Estado de Conservación (FCEC).

XVI.- FACTOR DE ANTIGUEDAD DE LAS CONSTRUCCIONES (FAC)

Se aplicará un demérito por antigüedad del inmueble a razón del 1% por cada año y hasta un máximo de 25 años.

XVII.- CALCULO DE VALOR DE LA CONSTRUCCION (VC)

Para obtener el valor final de las **Edificaciones** se Aplicarán los factores anteriores, el cálculo del Valor de la construcción equivale al Producto de la superficie indicada en metros cuadrados por el Valor unitario de la construcción de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$VC = (VUC \times S \times FCEC) - FAC$$

En donde: VC= Avalúo de la construcción S= Superficie de Terreno en Metros Cuadrados

VUC= Valor x m2 en Función del Uso

S= Superficie de Terreno en Metros Cuadrados

FCEC= Factor de Construcción por Estado de Conservación

FAC= Factor de antigüedad

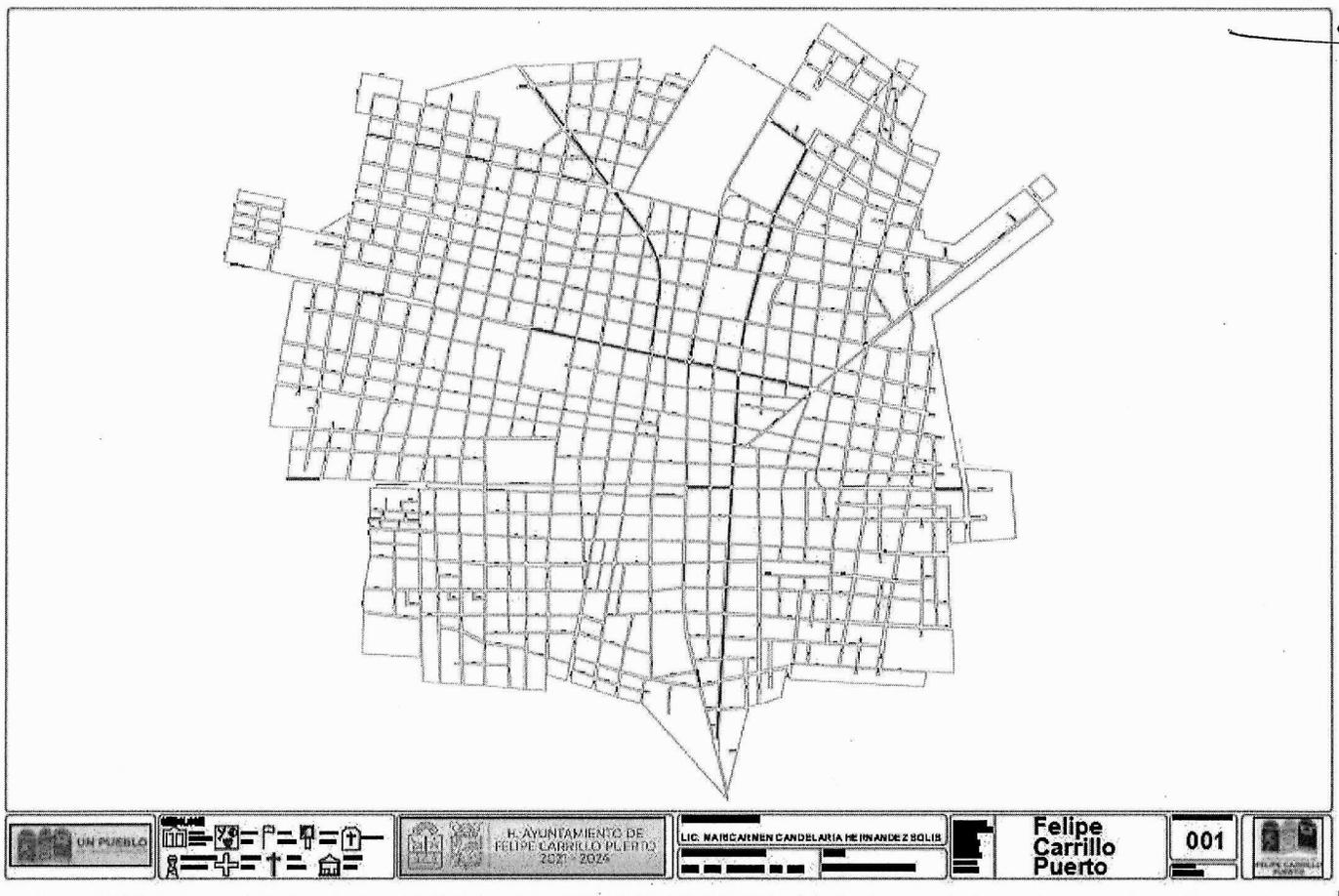
XVIII.- CALCULO DEL VALOR CATASTRAL DEL PREDIO

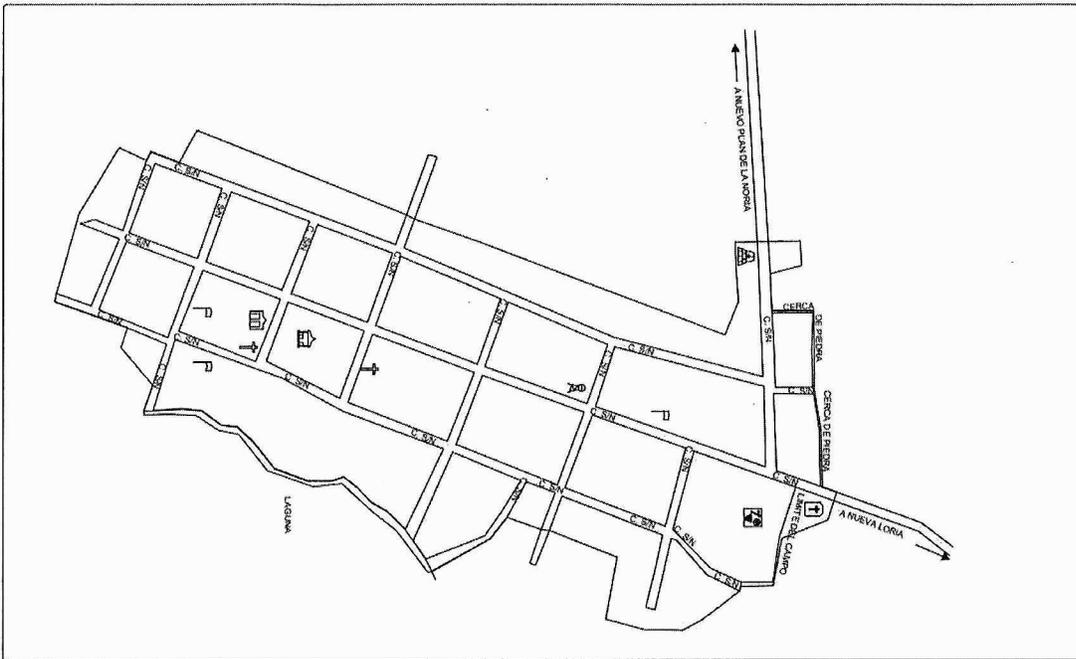
El Valor Catastral del Predio, es el resultado de la suma del Avalúo del Terreno más el Avalúo de la Construcción.

Valor Catastral = Valor del Terreno + Valor de la Construcción

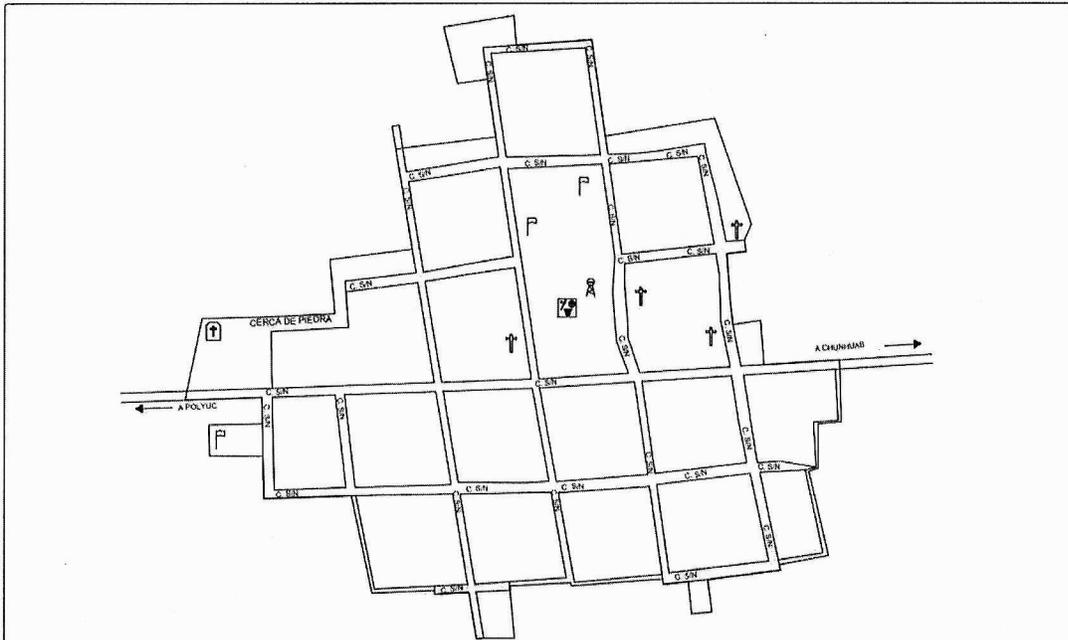
XIX.- CROQUIS MANZANEROS

Los valores unitarios para los predios suburbanos comprendidos en 65 localidades del municipio de Felipe Carrillo Puerto, se aplicarán con los siguientes planos manzaneros.





				IGNACIO Manuel Altamirano	0006	
			LIC. MARICARMEN CANDELARIA HERNANDEZ SOLIS DIRECTORA DEL CENSO	LIC. JOSÉ JOVENITO ARAZÚL 14 SEPTIEMBRE DEL 2022		



				Betania	0011	
			LIC. MARICARMEN CANDELARIA HERNANDEZ SOLIS DIRECTORA DEL CENSO	LIC. JOSÉ JOVENITO ARAZÚL 14 SEPTIEMBRE DEL 2022		

Handwritten signature

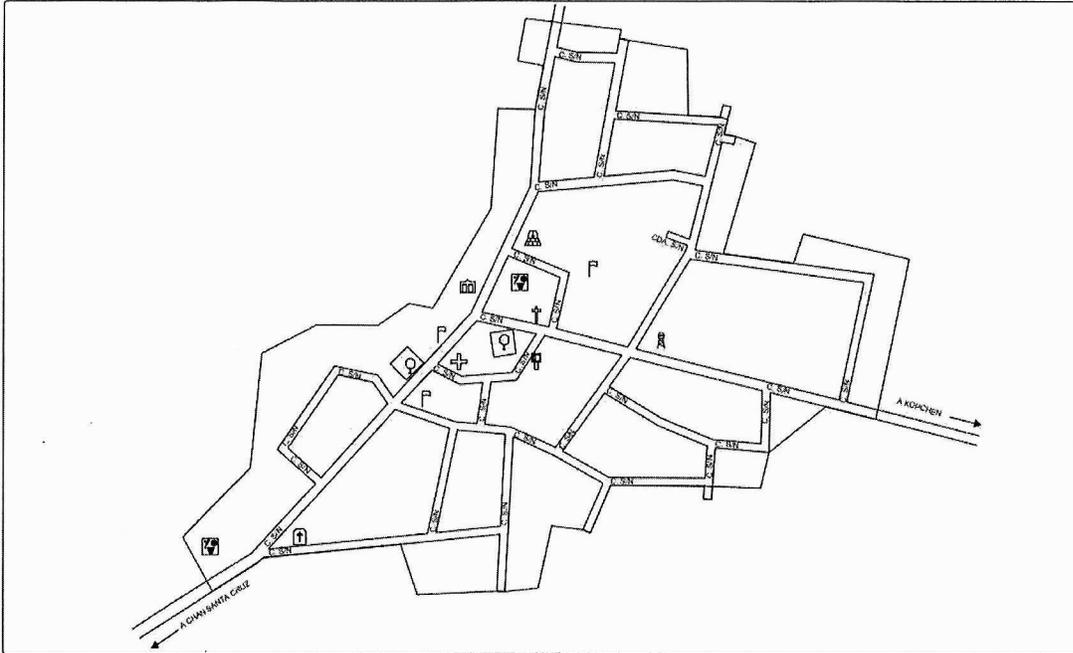
Handwritten signature

Handwritten signature

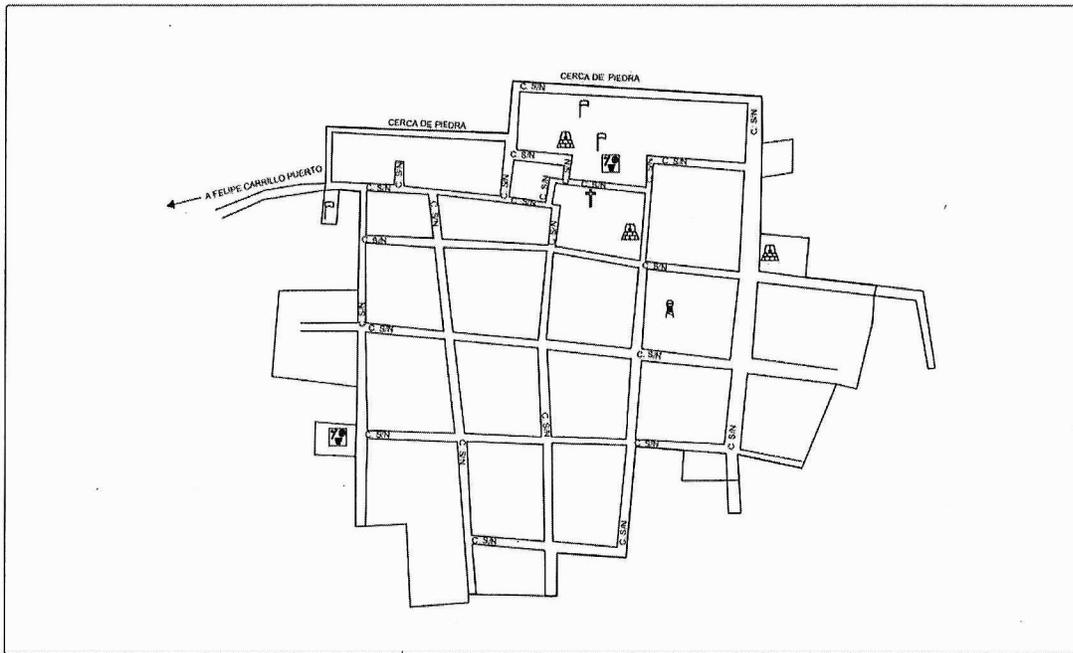
Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

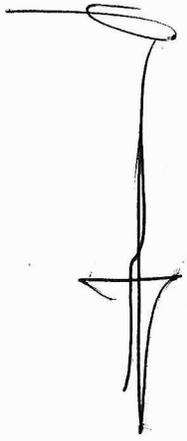


			<p>REGISTRARIA MUNICIPAL: LIC. MARICARMEN CANDELARIA HERNANDEZ SOLIS DIRECTORA DEL CATASTRO LIC. JOSÉ JAVENTINO ARAÚZ SOLÍS FECHA: 28 SEPTIEMBRE DEL 2022</p>	<p>Chanchah Derrepente</p>	<p>0033</p>	
--	--	--	---	----------------------------	-------------	--

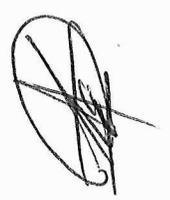


			<p>REGISTRARIA MUNICIPAL: LIC. MARICARMEN CANDELARIA HERNANDEZ SOLIS DIRECTORA DEL CATASTRO LIC. JOSÉ JAVENTINO ARAÚZ SOLÍS FECHA: 28 SEPTIEMBRE DEL 2022</p>	<p>Chanchah Veracruz</p>	<p>0034</p>	
--	--	--	---	--------------------------	-------------	--

Handwritten signature

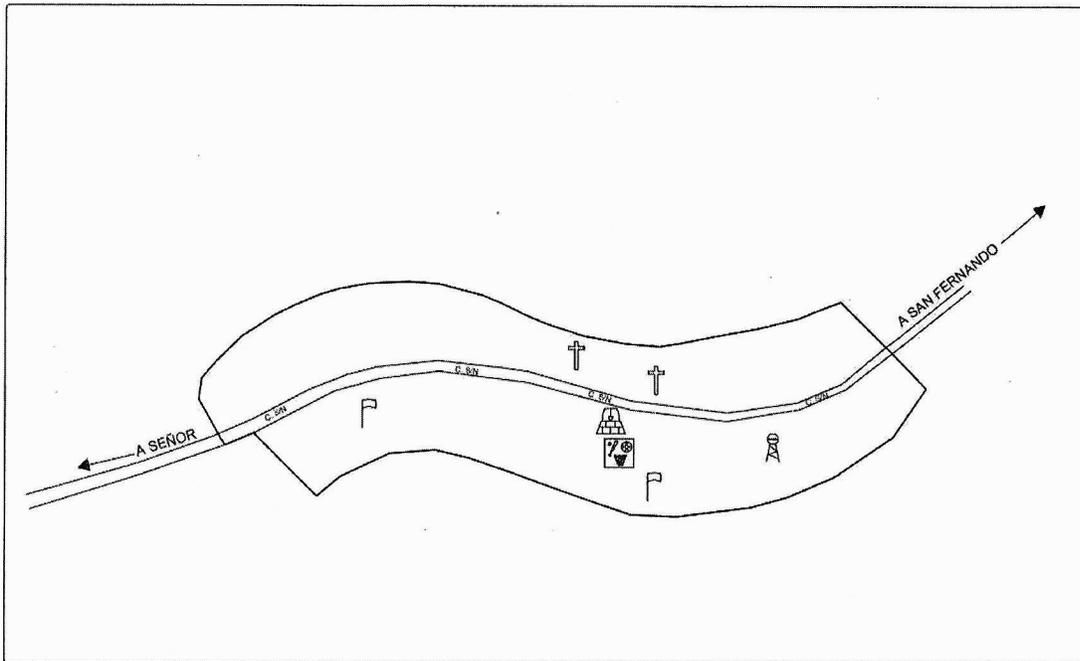


Handwritten mark resembling a star or cross

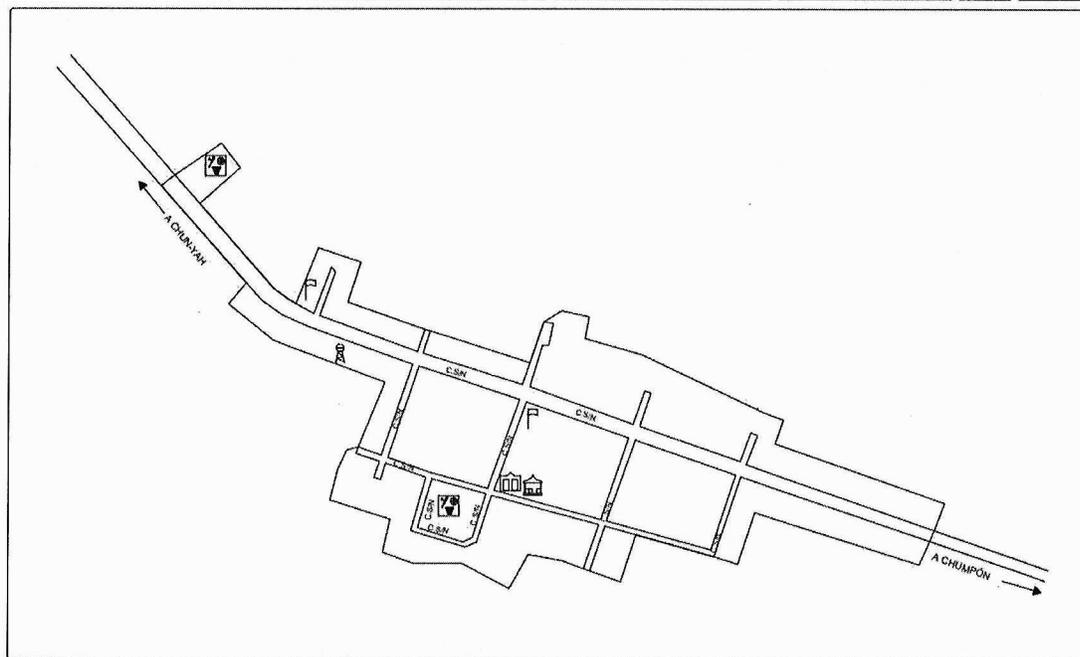


Large handwritten signature

Handwritten mark resembling a stylized letter 'B'



					Chanchén Comandante	0036	
			<small>DIRECTOR DEL CATEGRO: LIC. JOSÉ AVENTINO ABE ADO. 14 DE SEPTIEMBRE DEL 2022</small>				



					Chun On	0041	
			<small>DIRECTOR DEL CATEGRO: LIC. JOSÉ AVENTINO ABE ADO. 14 DE SEPTIEMBRE DEL 2022</small>				

Handwritten signature

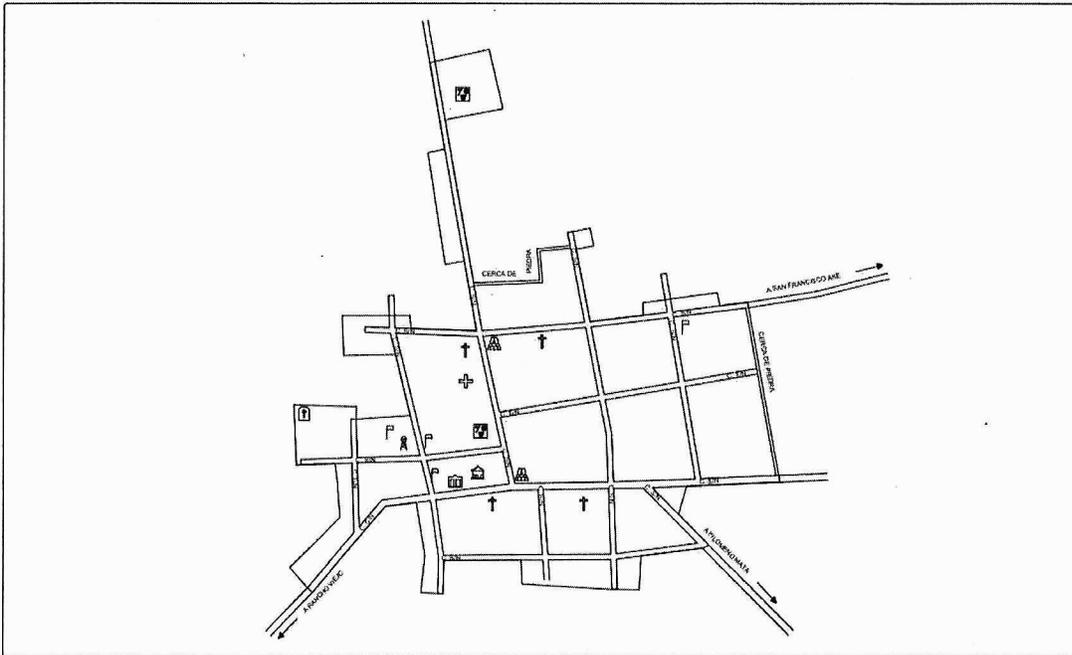


Handwritten signature

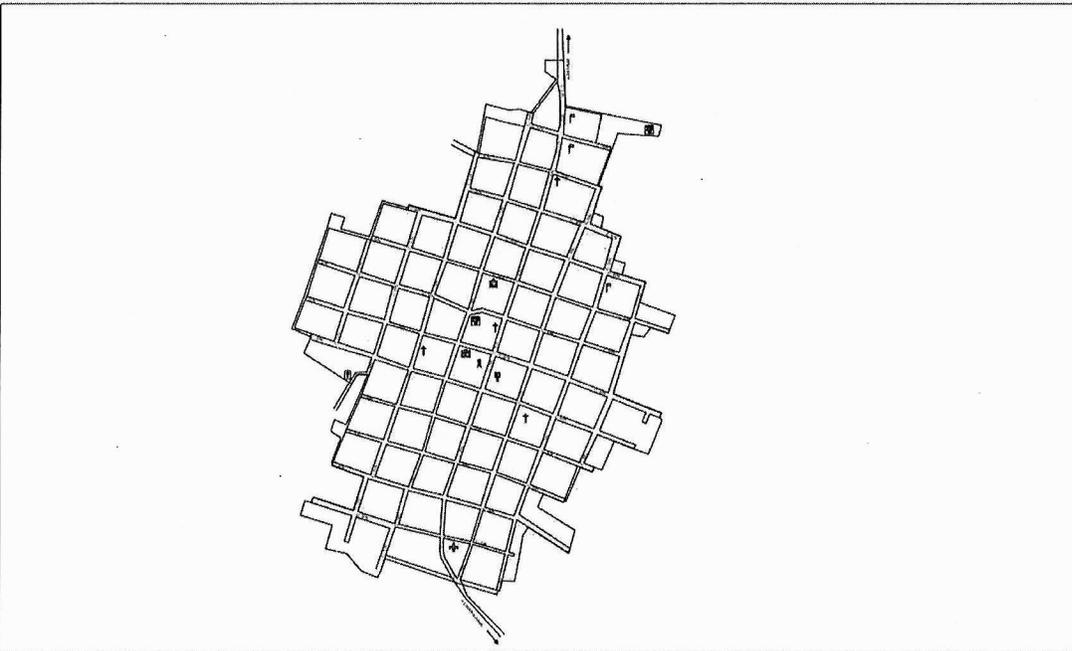
Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature



			<p>PRESENTE MUNICIPAL: LIC. MARICARMEN CANDELARIA HERNANDEZ SOLIS DIRECTOR DEL CATASTRO: LIC. JOSÉ AVENTINO ARE KOOJ</p>	<p>FECHA: 05 SEPTIEMBRE DEL 2022</p>	<p>Dzoyola</p>	<p>0052</p>	
--	--	--	--	--	-----------------------	--------------------	--



			<p>PRESENTE MUNICIPAL: LIC. MARICARMEN CANDELARIA HERNANDEZ SOLIS DIRECTOR DEL CATASTRO: LIC. JOSÉ AVENTINO ARE KOOJ</p>	<p>FECHA: 05 SEPTIEMBRE DEL 2022</p>	<p>Dzúlá</p>	<p>0053</p>	
--	--	--	--	--	---------------------	--------------------	--

[Handwritten signature]

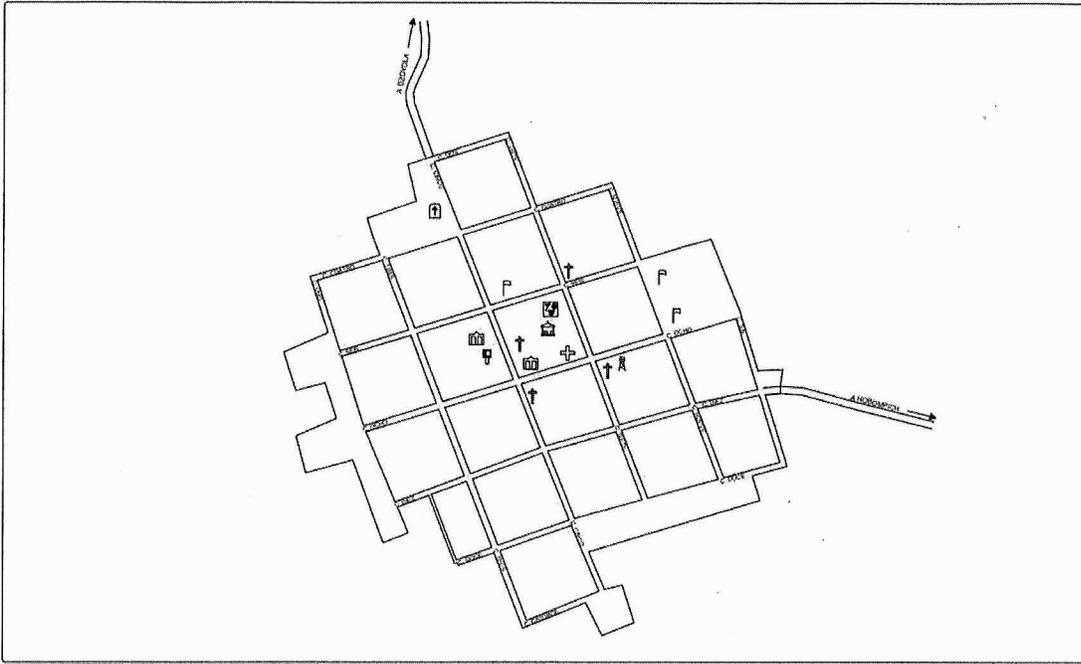
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

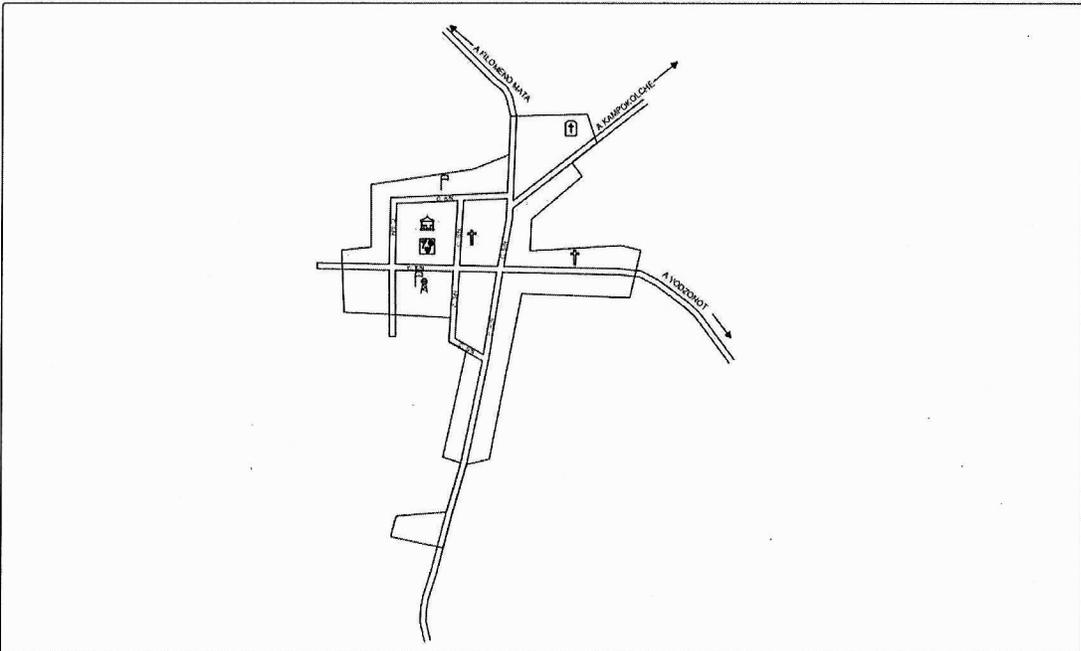
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

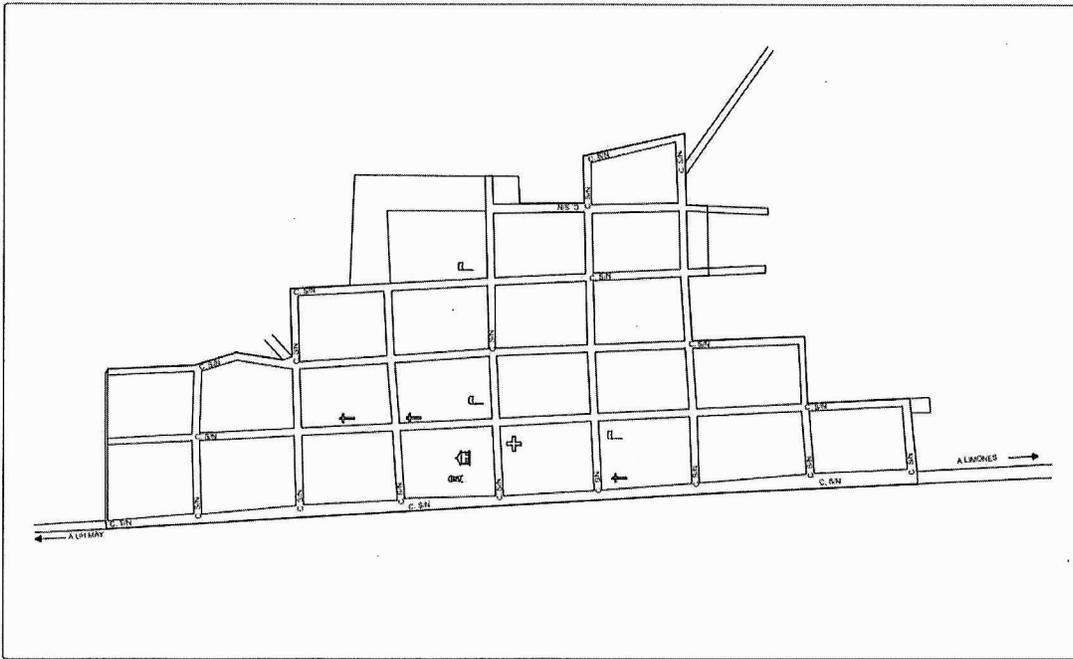


		<p>H. AYUNTAMIENTO DE FELIPE CARRILLO PUERTO 2021 - 2024</p>	<p>PRESENTE MUNICIPAL: LIC. MARICARMEN CANDELARIA HERNANDEZ SOLIS DIRECTOR DEL CATASTRO: LIC. JOSÉ JOVENILDO ABE RÍOS</p>	<p>FECHA: 14 SEPTIEMBRE DEL 2022</p>	<p>Filomeno Mata</p>	<p>ESCALA 1:10000 0058</p>	
--	--	--	---	--	---------------------------------	---------------------------------------	--

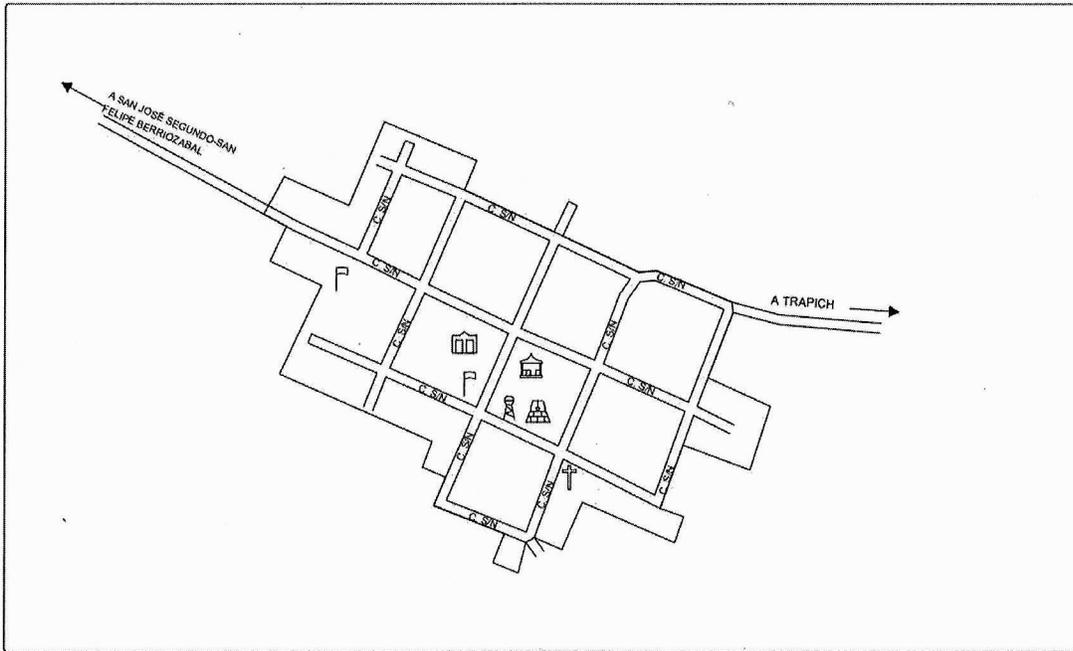


		<p>H. AYUNTAMIENTO DE FELIPE CARRILLO PUERTO 2021 - 2024</p>	<p>PRESENTE MUNICIPAL: LIC. MARICARMEN CANDELARIA HERNANDEZ SOLIS DIRECTOR DEL CATASTRO: LIC. JOSÉ JOVENILDO ABE RÍOS</p>	<p>FECHA: 14 SEPTIEMBRE DEL 2022</p>	<p>Hobompich</p>	<p>ESCALA 1:10000 0065</p>	
--	--	--	---	--	-------------------------	---------------------------------------	--

[Handwritten signature]



			<p>PRESENTE MUNICIPAL: LIC. MARICARMEN CANDELARIA HERNANDEZ SOLIS DIRECCION DEL CATASTRO LIC. JOSE JOVENITO ABE IZOL FECHA: 30 SEPTIEMBRE DEL 2023</p>	<p>ANDRÉS QUINTANA ROO 0306</p>	
--	--	--	--	-------------------------------------	--



			<p>PRESENTE MUNICIPAL: LIC. MARICARMEN CANDELARIA HERNANDEZ SOLIS DIRECCION DEL CATASTRO LIC. JOSE JOVENITO ABE IZOL FECHA: 30 SEPTIEMBRE DEL 2023</p>	<p>CANZEPCHÉN 0308</p>	
--	--	--	--	----------------------------	--

[Handwritten signature]

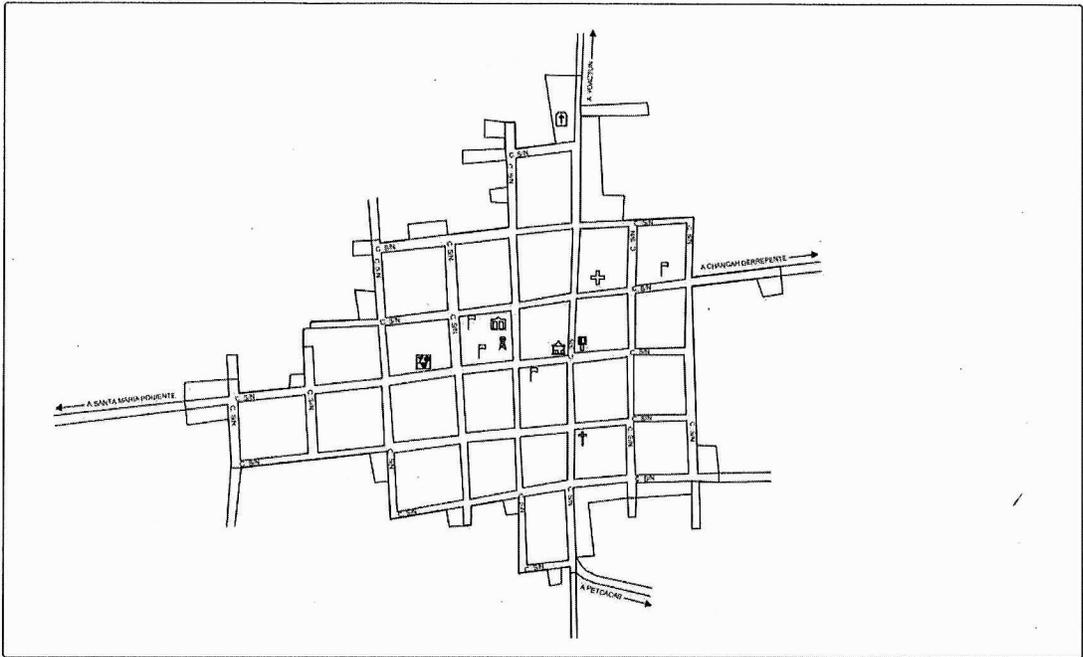
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

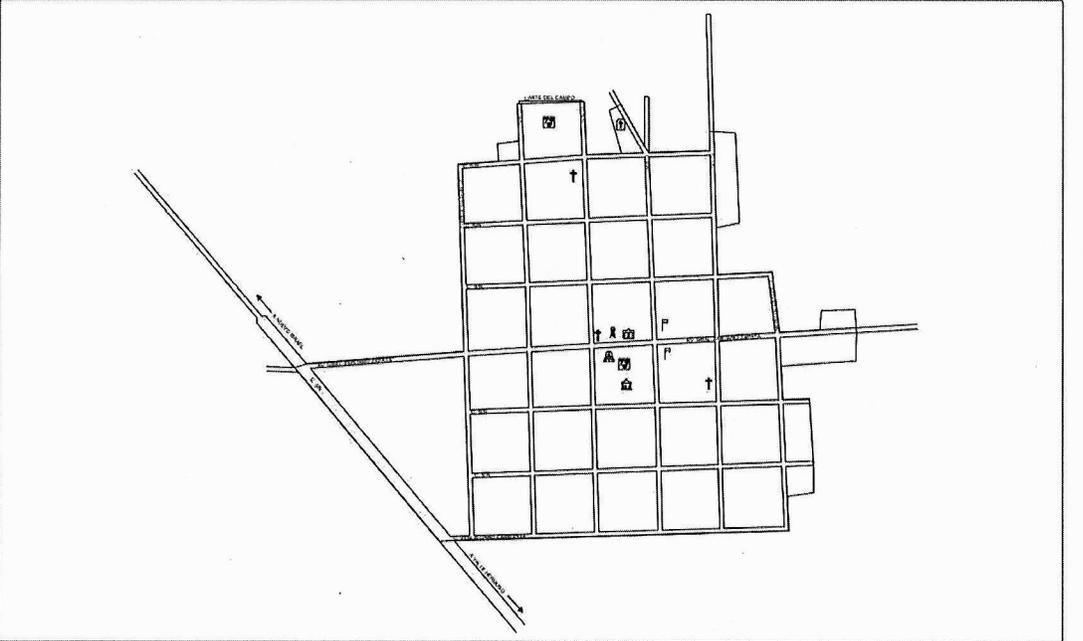
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



UN PUEBLO	PRESENTE MUNICIPAL: L.C. MARICARMEN CANDELARIA HERNANDEZ SOLIS DIRECTOR DEL CATASTRO: LIC. JOSE JOAQUIN ARAZ KODOL	H. AYUNTAMIENTO DE FELIPE CARRILLO PUERTO 2021 - 2024	Chan Santa Cruz	0314	FELIPE CARRILLO PUERTO
------------------	--	--	------------------------	-------------	-------------------------------



UN PUEBLO	PRESENTE MUNICIPAL: L.C. MARICARMEN CANDELARIA HERNANDEZ SOLIS DIRECTOR DEL CATASTRO: LIC. JOSE JOAQUIN ARAZ KODOL	H. AYUNTAMIENTO DE FELIPE CARRILLO PUERTO 2021 - 2024	Emiliano Zapata	0322	FELIPE CARRILLO PUERTO
------------------	--	--	------------------------	-------------	-------------------------------

[Handwritten signature]

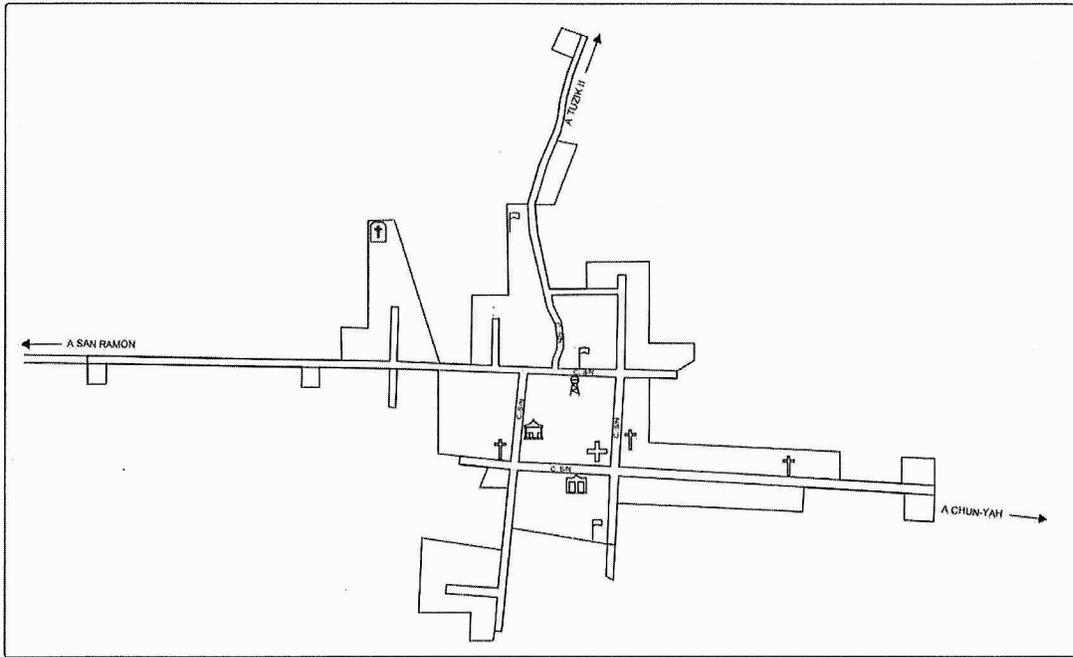
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

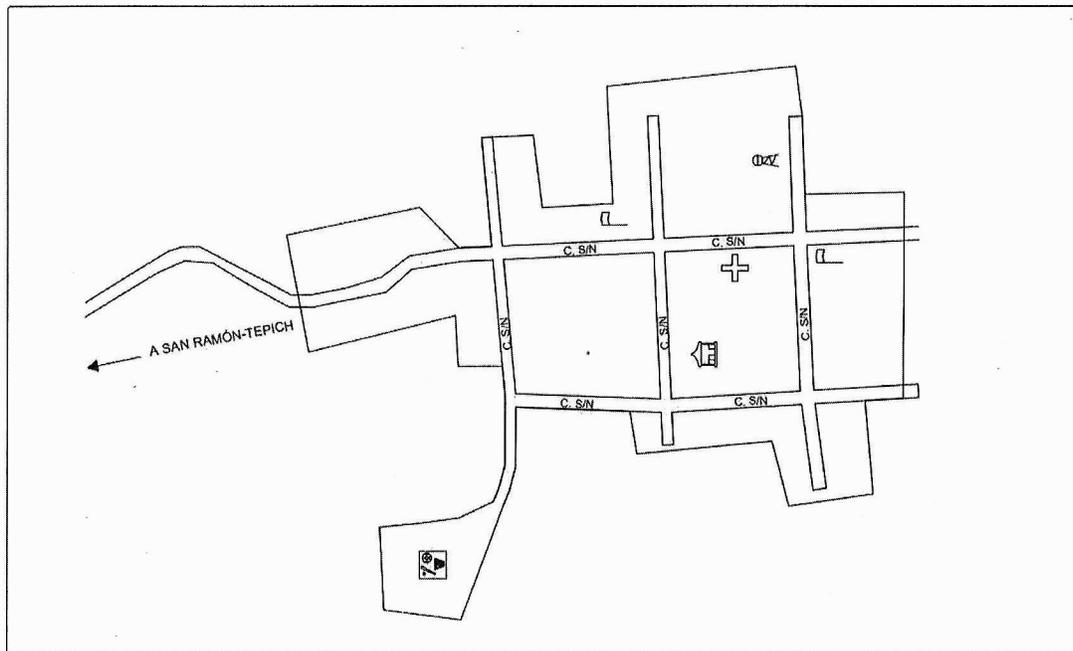
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



UN PUEBLO		<p>H. AYUNTAMIENTO DE FELIPE CARRILLO PUERTO 2023 - 2026</p>	<p>PRESENTE MUNICIPAL LIC. MARICARMEN CANDELARIA HERNANDEZ SOLIS DIRECTORA DEL CATASTRO LIC. JOSÉ JUVENTINO AÑAS RODR. 16 DE SEPTIEMBRE DEL 2023</p>	<p>FRANCISCO I. MADERO MADERO, YUC. 23000 TEL. 999 961 1000 FAX 999 961 1001 CORREO ELECTRONICO: info@franciscoimadero.gub.yuc.mx</p>	<p>FRANCISCO I. MADERO 0324 MADERO, YUC. 23000</p>	
-----------	--	--	--	---	--	--



UN PUEBLO		<p>H. AYUNTAMIENTO DE FELIPE CARRILLO PUERTO 2023 - 2026</p>	<p>PRESENTE MUNICIPAL LIC. MARICARMEN CANDELARIA HERNANDEZ SOLIS DIRECTORA DEL CATASTRO LIC. JOSÉ JUVENTINO AÑAS RODR. 16 DE SEPTIEMBRE DEL 2023</p>	<p>FRANCISCO MAY MADERO, YUC. 23000 TEL. 999 961 1000 FAX 999 961 1001 CORREO ELECTRONICO: info@franciscoimadero.gub.yuc.mx</p>	<p>FRANCISCO MAY 0325 MADERO, YUC. 23000</p>	
-----------	--	--	--	---	--	--

[Handwritten signature]

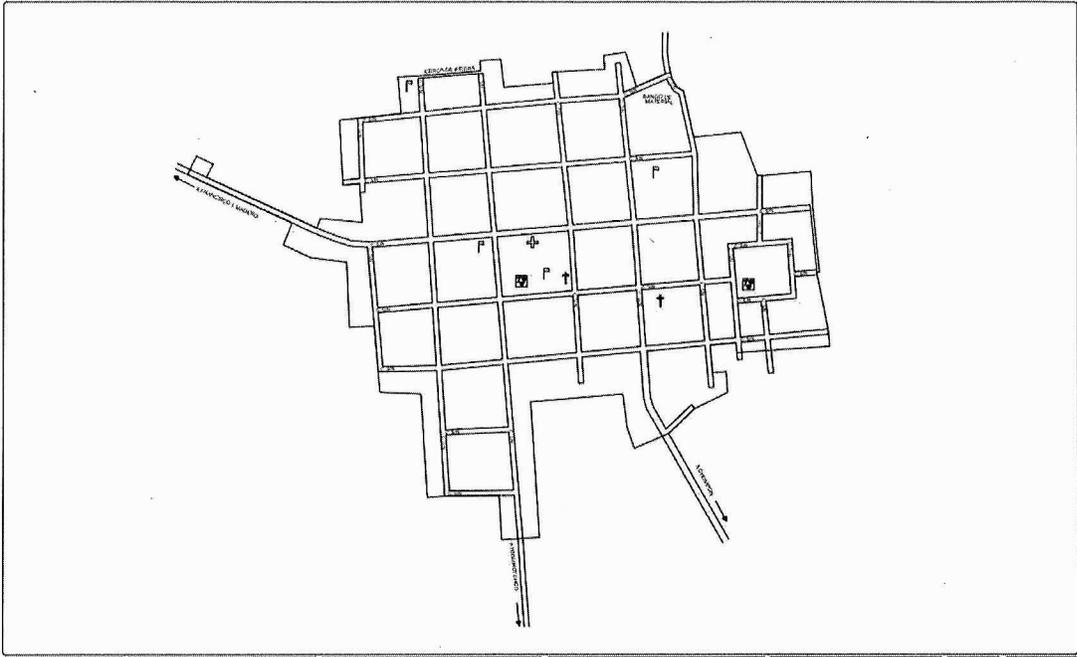
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

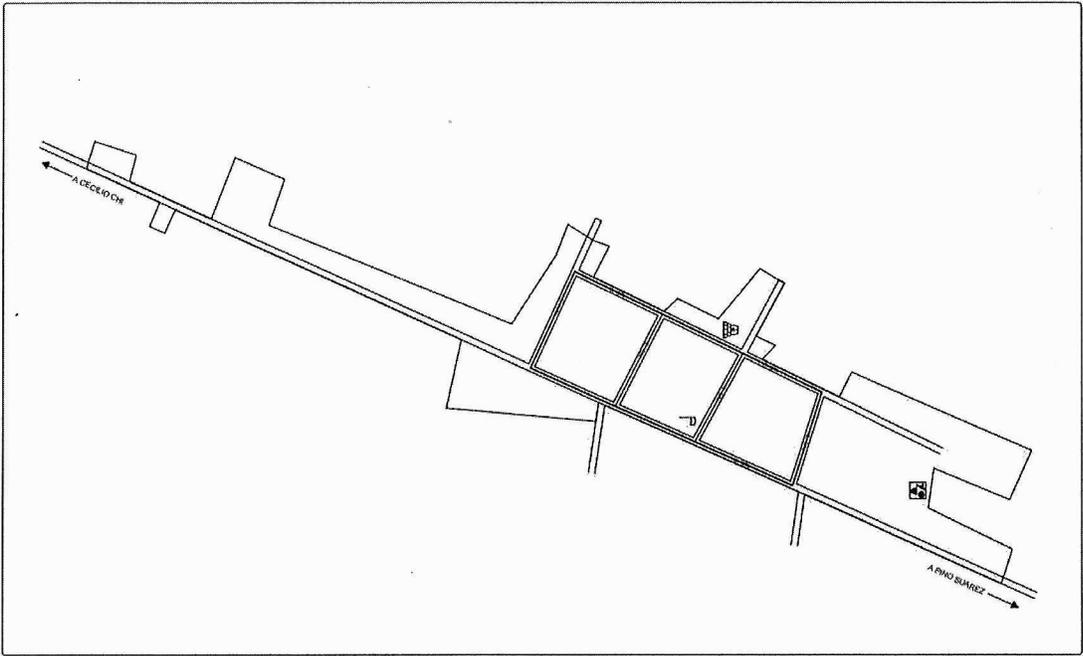
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

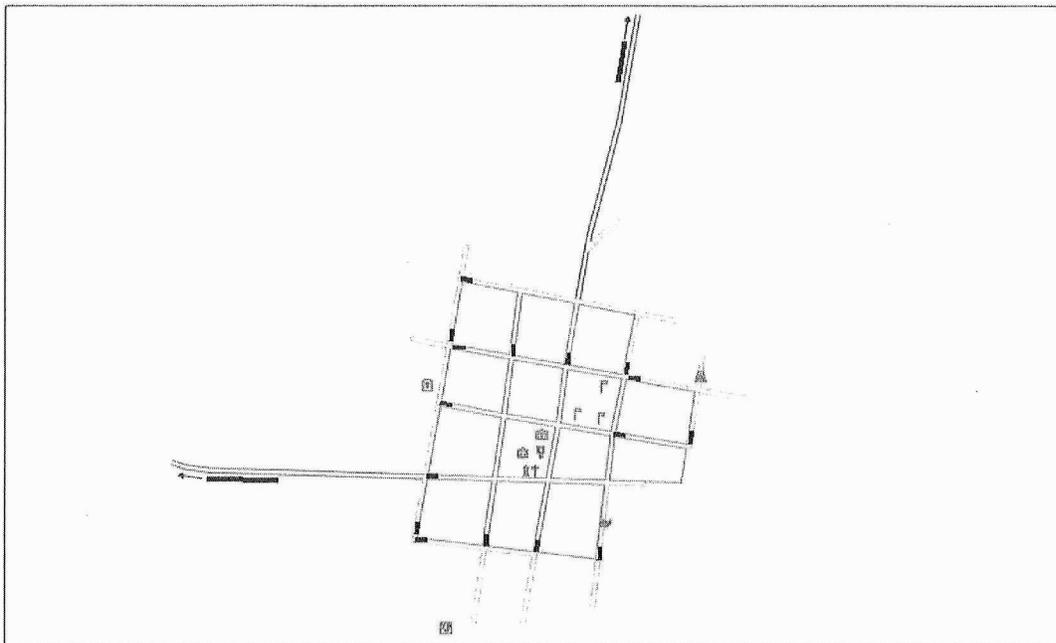


			PRESIDENCIA MUNICIPAL: LIC. MARICARMEN CANDELARIA HERNANDEZ SOLIS DIRECTORA DEL CATASTRO LIC. JOSE JUVENINO ANGE ADOL. 24 SEPTIEMBRE DEL 2022	SECRETARIA DE ECONOMIA Y FINANZAS: Chun-Yah 0535	
--	--	--	---	---	--

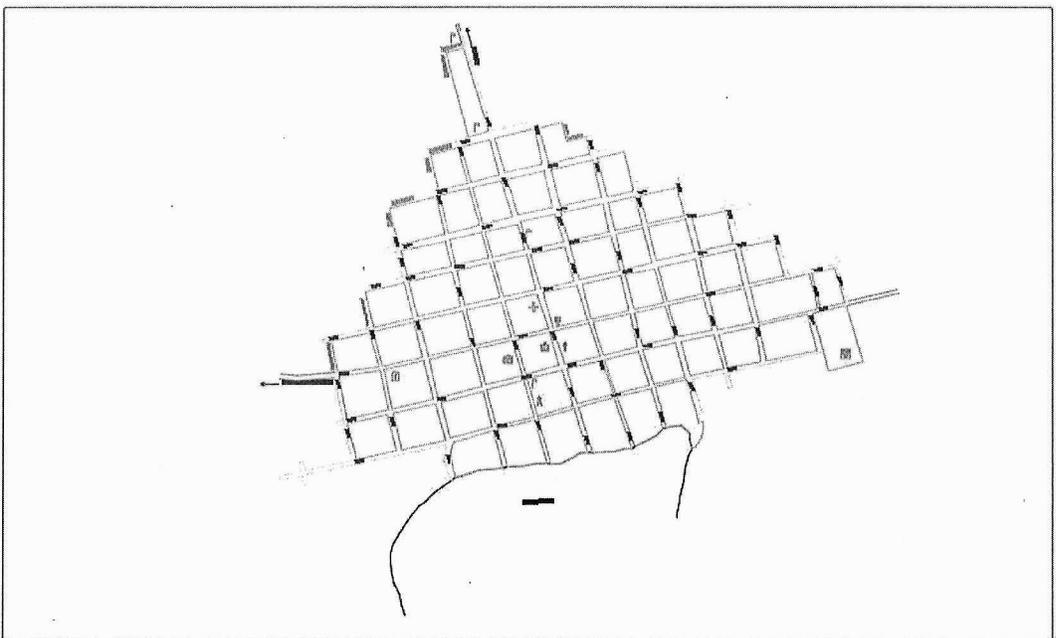


			PRESIDENCIA MUNICIPAL: LIC. MARICARMEN CANDELARIA HERNANDEZ SOLIS DIRECTORA DEL CATASTRO LIC. JOSE JUVENINO ANGE ADOL. 24 SEPTIEMBRE DEL 2022	SECRETARIA DE ECONOMIA Y FINANZAS: Chunyaxché 0536	
--	--	--	---	---	--

[Handwritten signature]



				Kopchen	84	
--	--	--	--	----------------	-----------	--



				Laguna Kaná	87	
--	--	--	--	--------------------	-----------	--

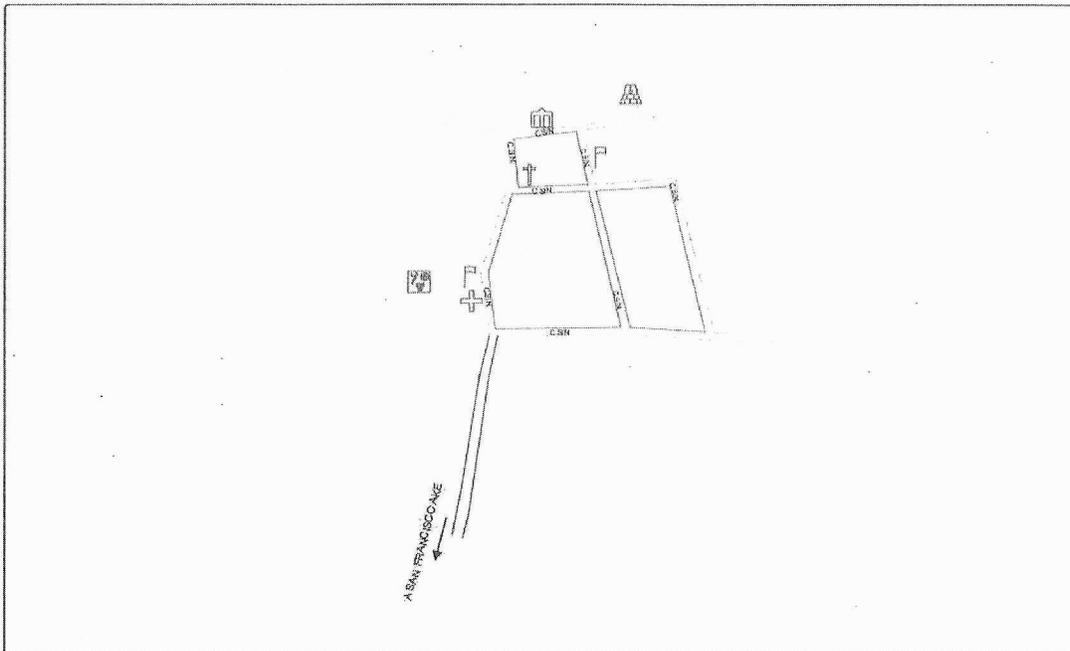
Handwritten signature

Handwritten mark

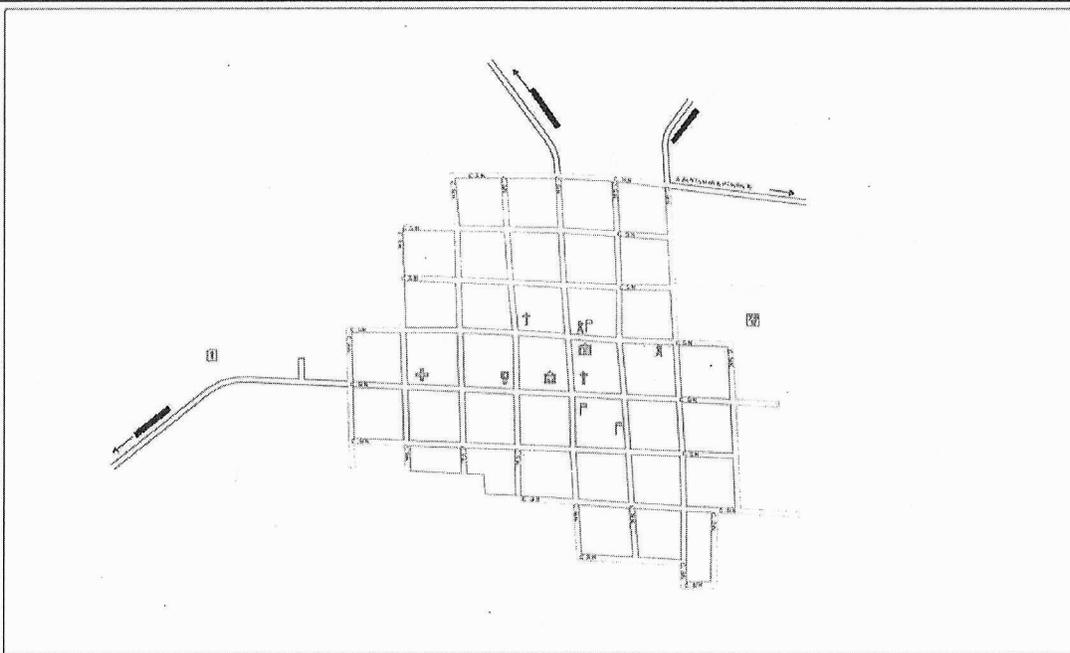
Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten mark



					Melchor Ocampo	101	
--	--	--	--	--	-----------------------	------------	--



					Naranjal Poniente	105	
--	--	--	--	--	--------------------------	------------	--

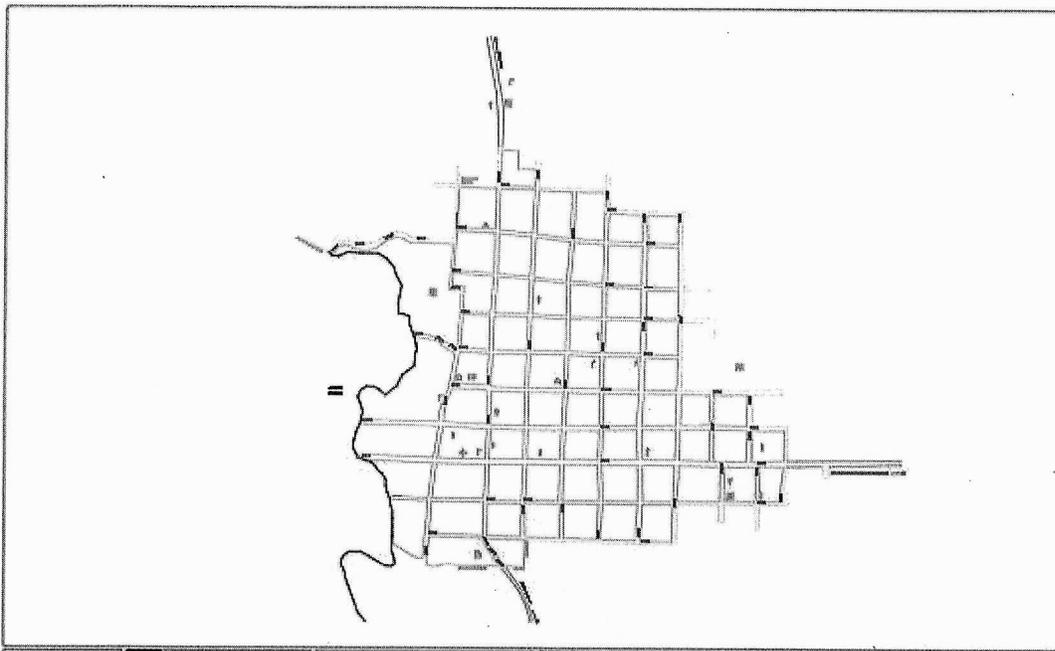
Handwritten signature

Large handwritten signature

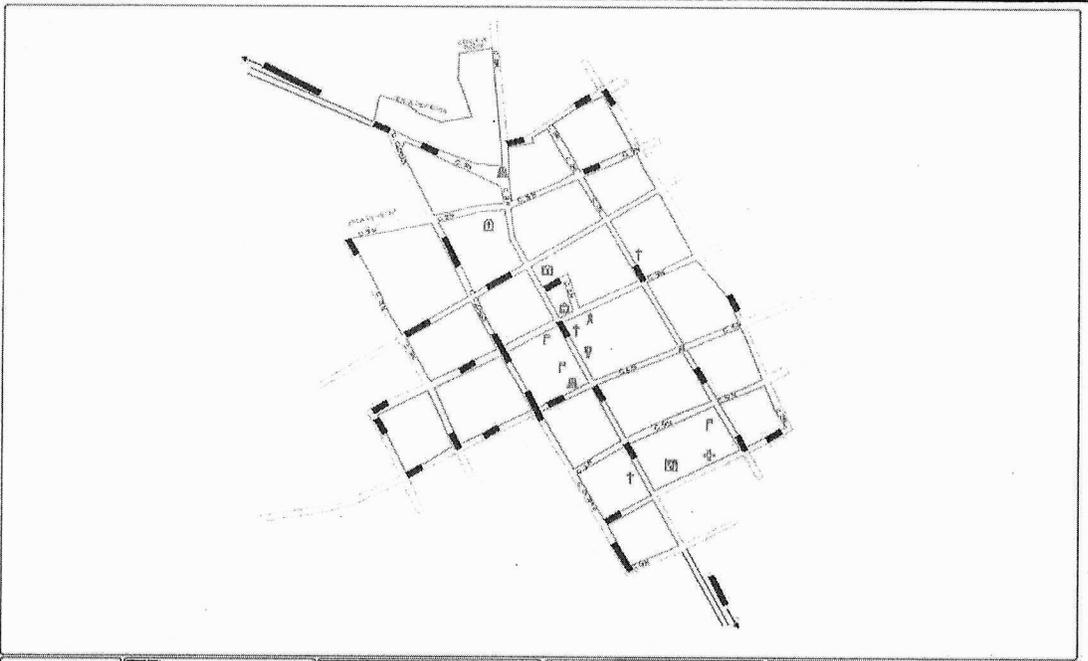
Handwritten mark resembling a star or 'A'

Large handwritten signature

Handwritten signature



Noh-Bec
108



Petcacab
118

Handwritten signature

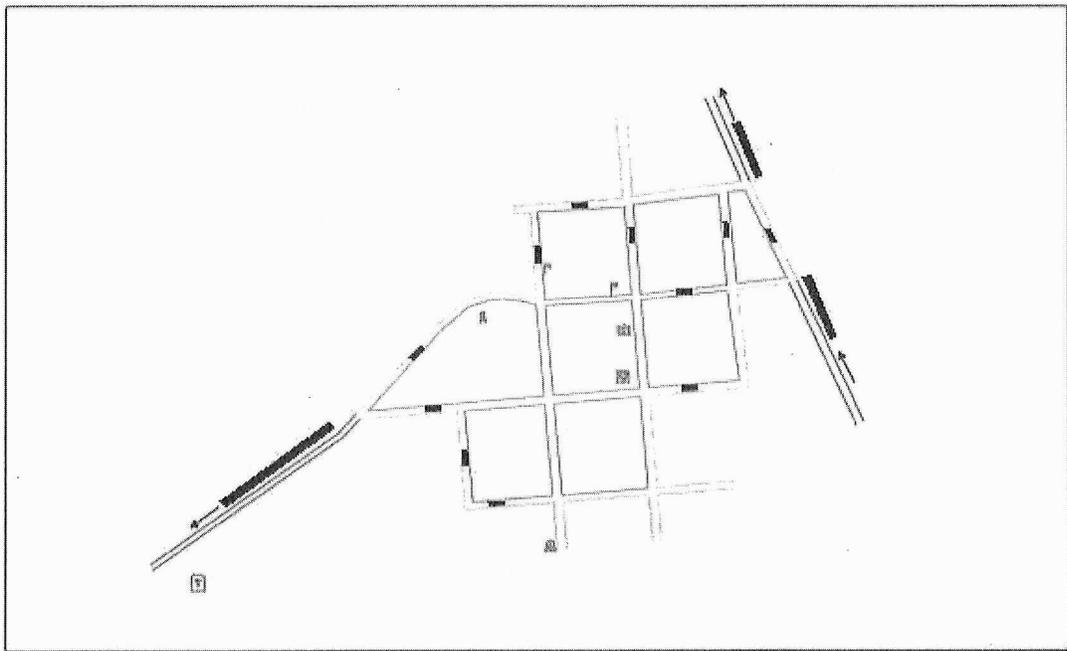
Handwritten signature

Handwritten mark

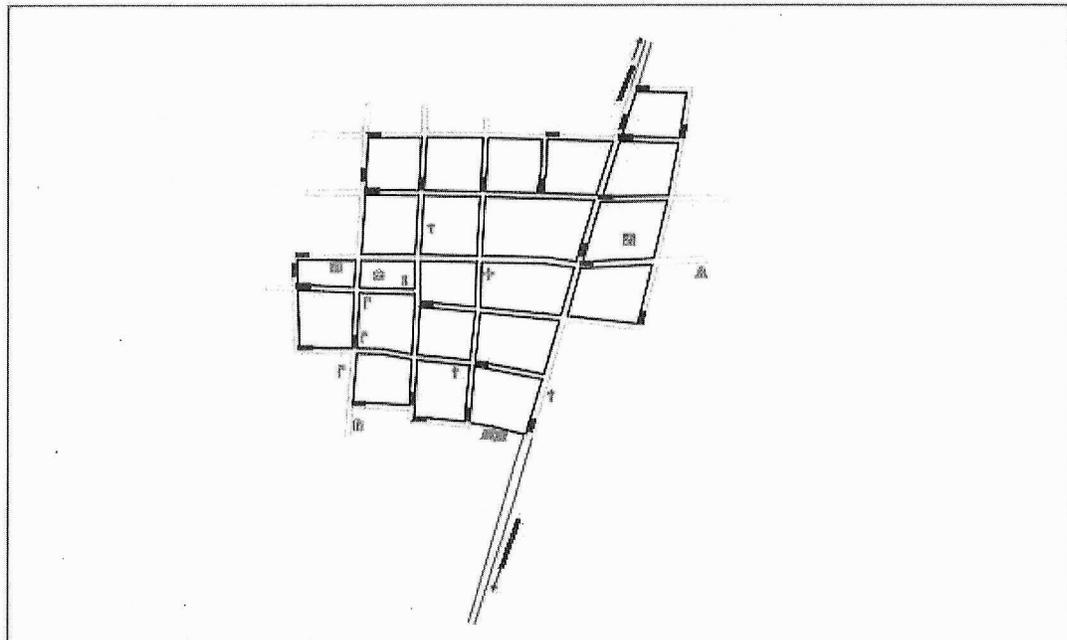
Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature



		SE PLANIFICACION DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2008 - 2016		Nueva Loria	339	
--	--	---	--	--------------------	------------	--



		SE PLANIFICACION DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2008 - 2016		Nuevo Israel	340	
--	--	---	--	---------------------	------------	--

Handwritten signature

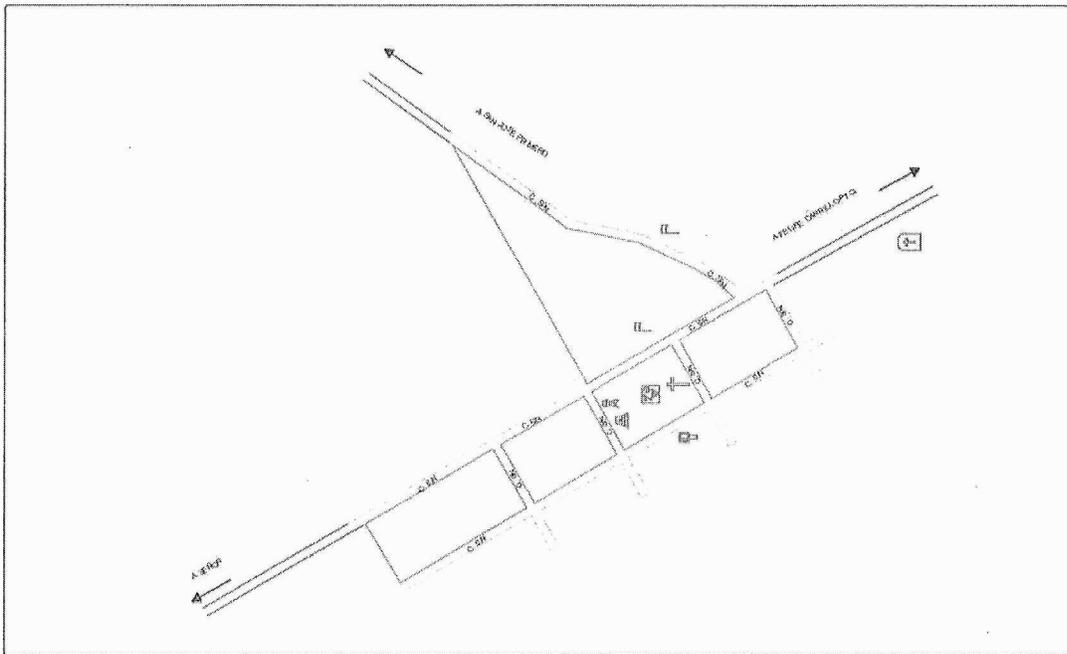
Handwritten signature

Handwritten signature

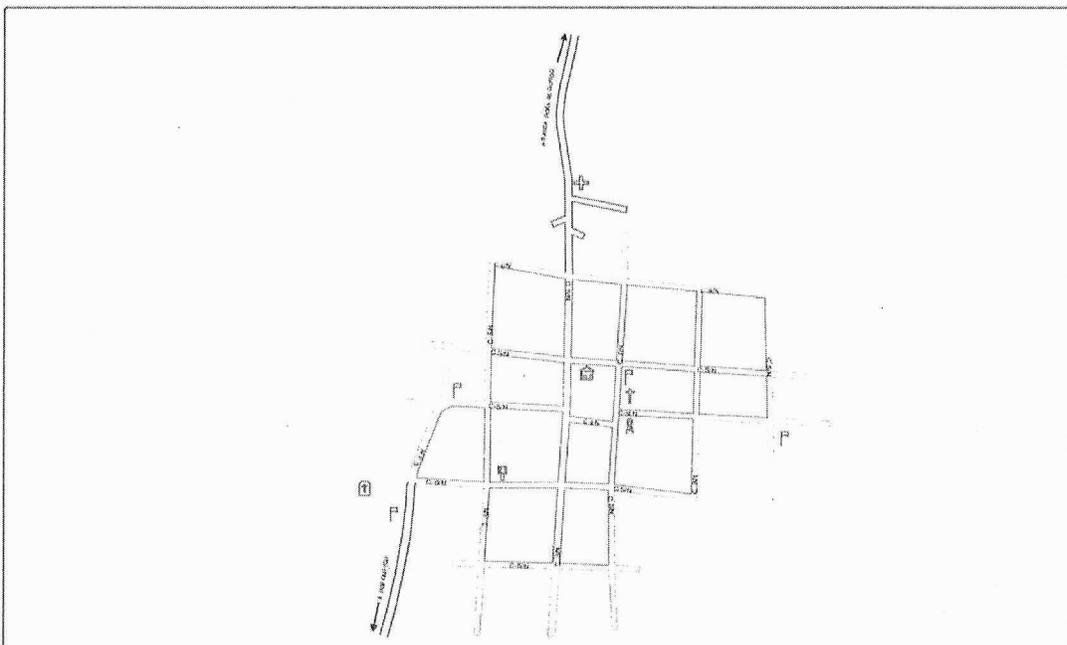
Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

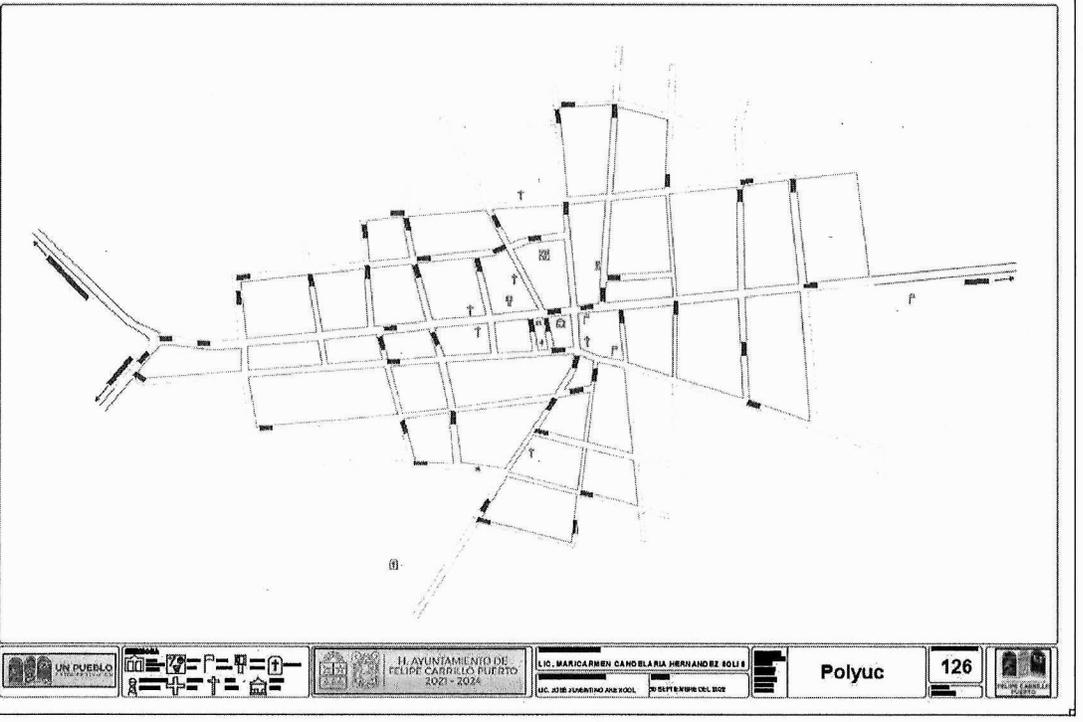
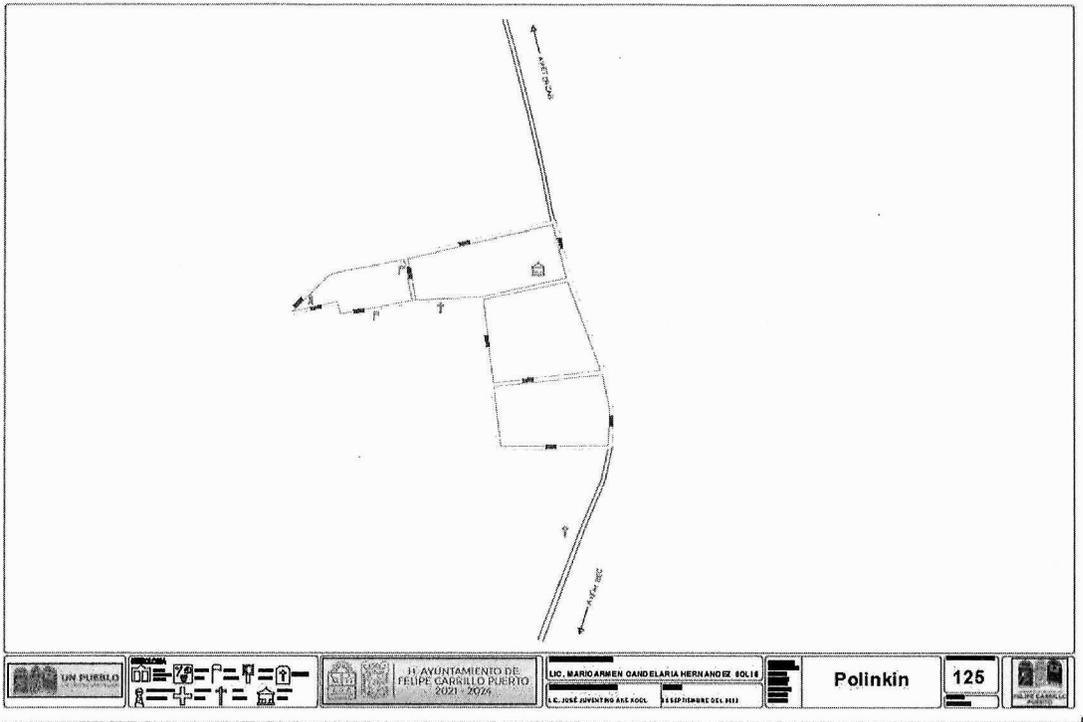


UN PUEBLO		H. AYUNTAMIENTO DE FELIPE CARRILLO PUERTO 2023 - 2026	LIC. MARIKARMEN CADELARIA HERNANDEZ SOLIS LIC. JOSÉ ADELFINO ROSA	José María Pino Suárez	399	
-----------	--	---	--	------------------------------	-----	--

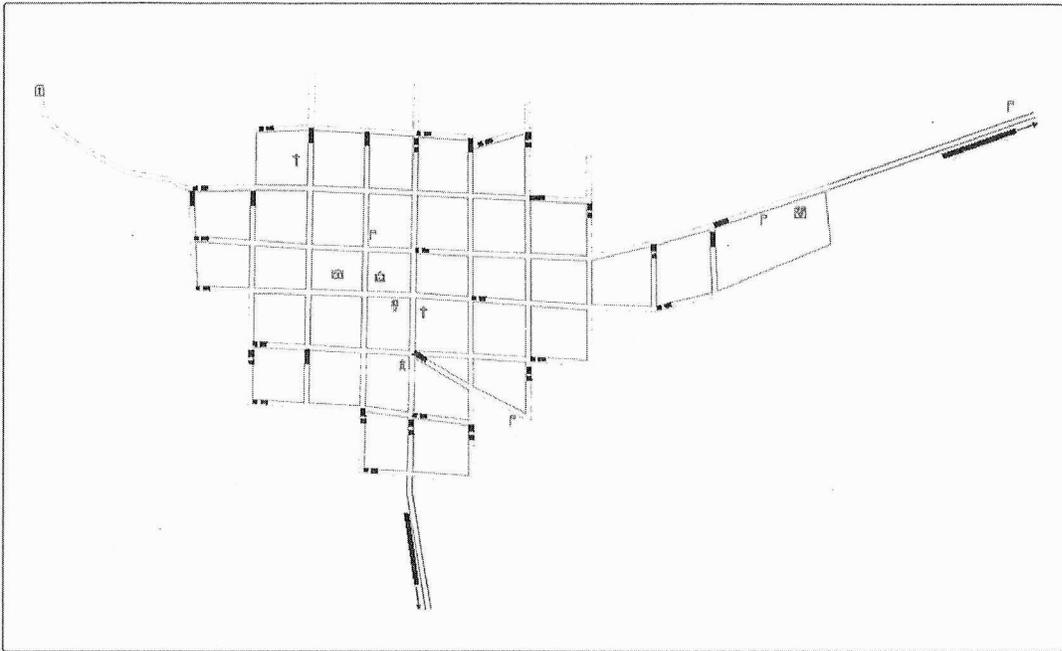


UN PUEBLO		H. AYUNTAMIENTO DE FELIPE CARRILLO PUERTO 2023 - 2026	LIC. MARIKARMEN CADELARIA HERNANDEZ SOLIS LIC. JOSÉ ADELFINO ROSA	Kampokolché	400	
-----------	--	---	--	-------------	-----	--

[Handwritten signature]

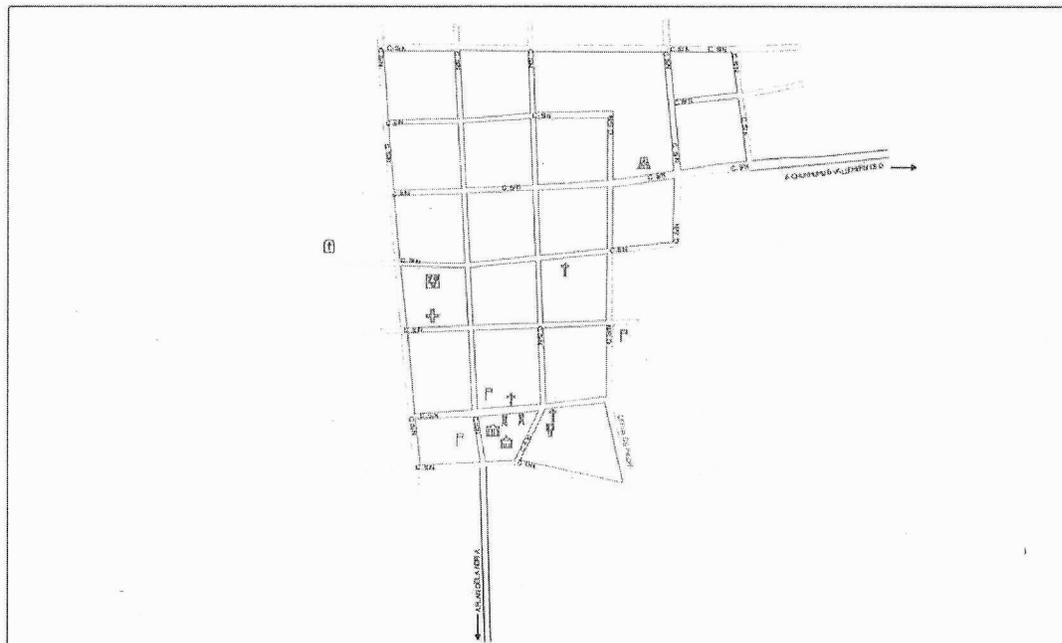


[Handwritten signature]



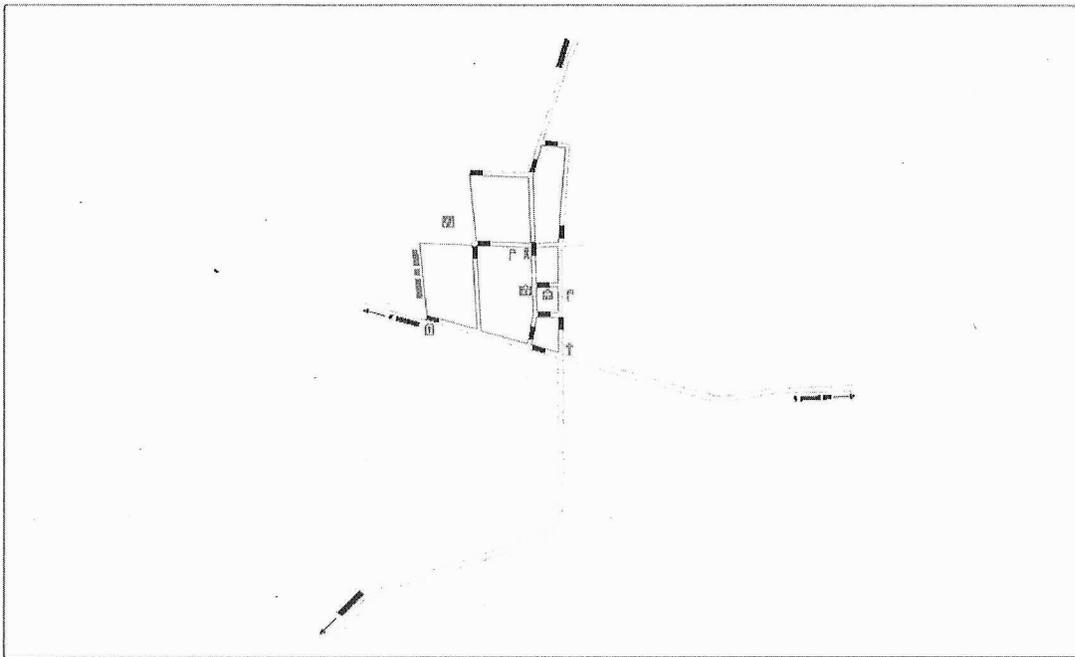
					131	
--	--	--	--	--	------------	--

[Handwritten signatures and marks on the right side of the page, including a large vertical stroke and several scribbles.]

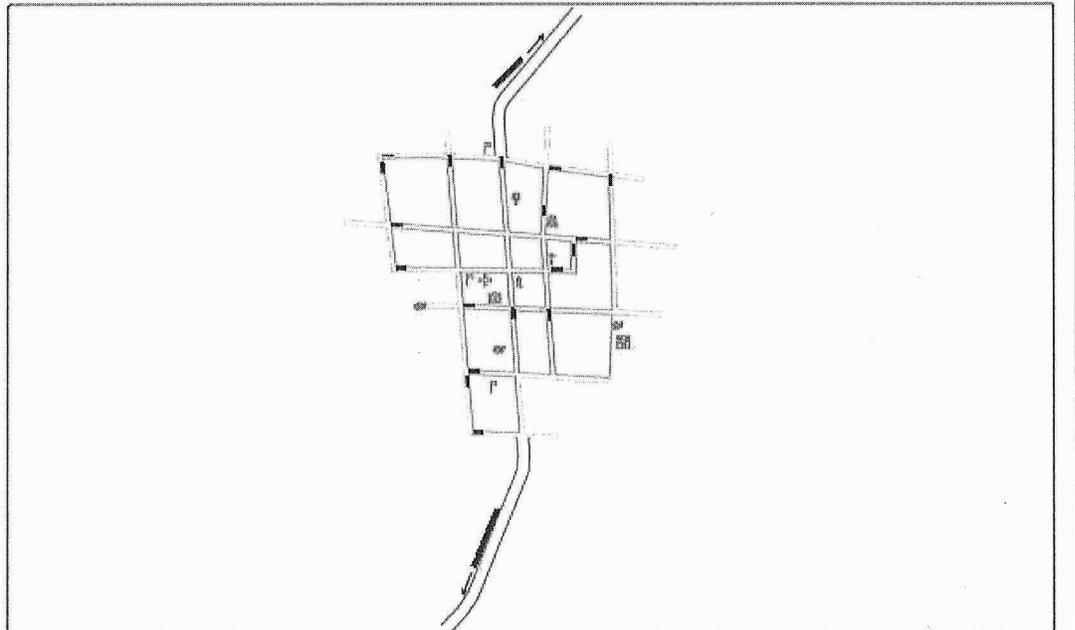


					139	
--	--	--	--	--	------------	--

[Handwritten signatures and marks on the right side of the page, including a large scribble and several vertical strokes.]



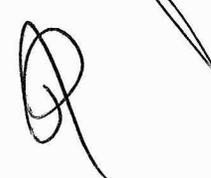
				San Andrés	149	
--	--	--	--	-------------------	------------	--



				San Felipe Berozabal	169	
--	--	--	--	-----------------------------	------------	--

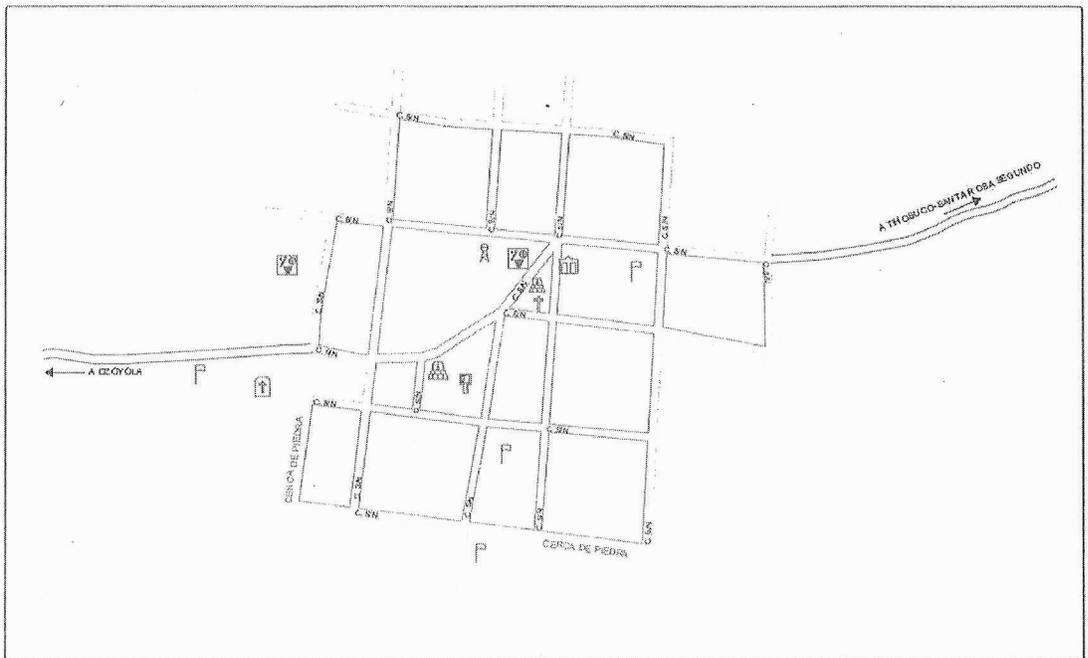




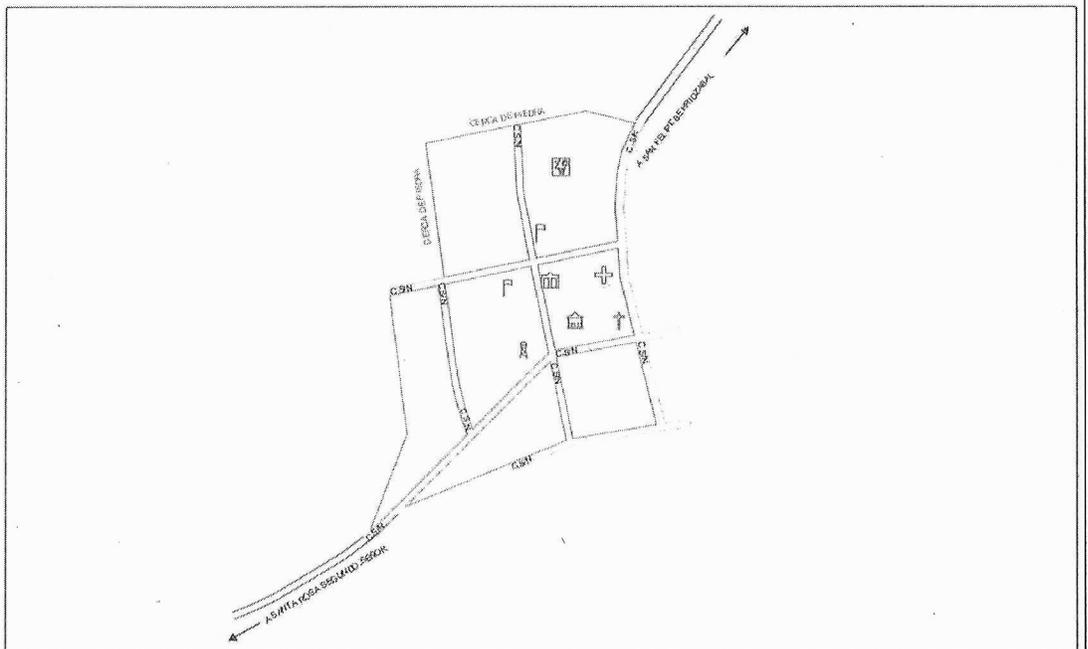






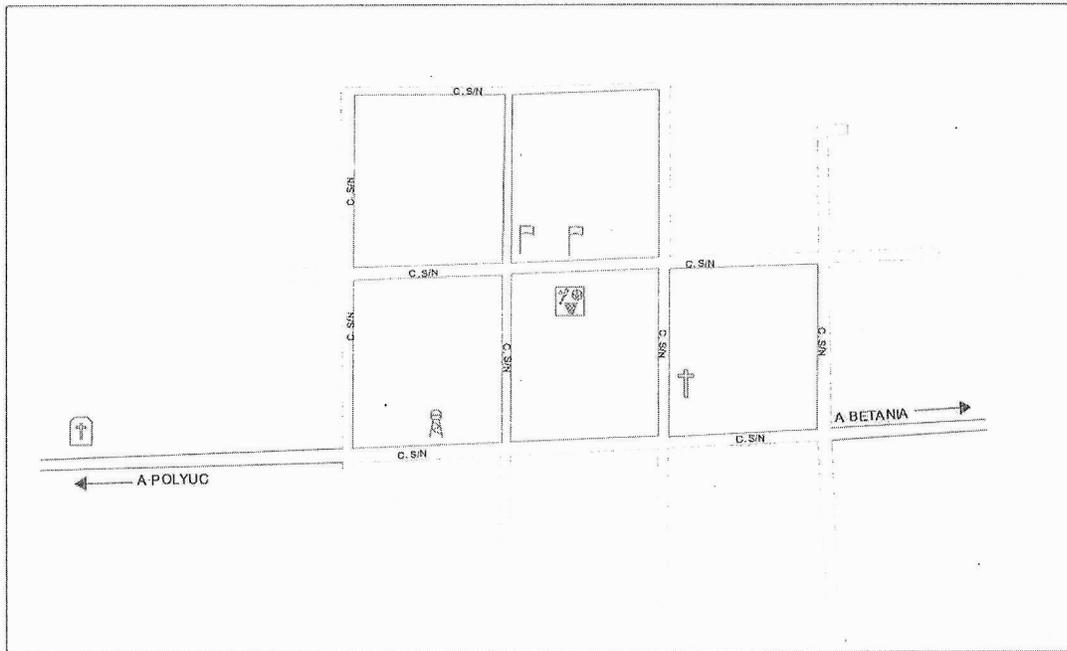


		<p>H. AYUNTAMIENTO DE FELIPE CARRILLO PUERTO 2021 - 2024</p>	<p>LIC. MARICARMEN CALDELA RIA HERNANDEZ SOLIS LIC. JOSE JOAQUIN ABEJON 20 SEPTIEMBRE DEL 2021</p>	<p>San Francisco Aké</p>	<p>172</p>	
--	--	--	--	--------------------------	------------	--

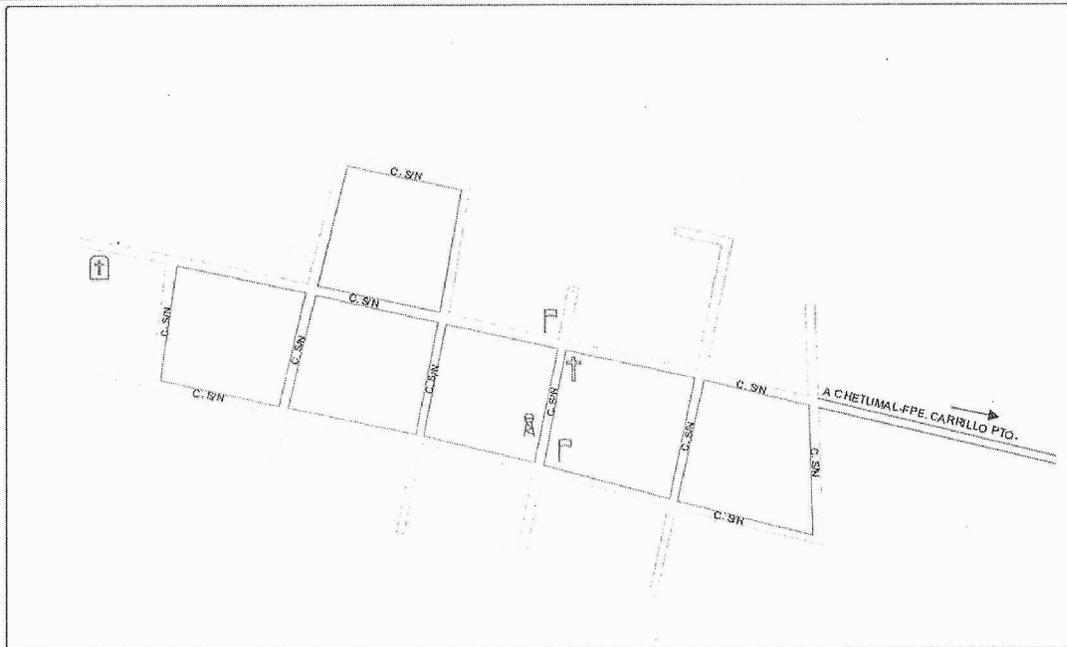


		<p>H. AYUNTAMIENTO DE FELIPE CARRILLO PUERTO 2021 - 2024</p>	<p>LIC. MARICARMEN CALDELA RIA HERNANDEZ SOLIS LIC. JOSE JOAQUIN ABEJON 20 SEPTIEMBRE DEL 2021</p>	<p>San José Segundo</p>	<p>182</p>	
--	--	--	--	-------------------------	------------	--

[Handwritten signature]



			H. AYUNTAMIENTO DE FELIPE CARRILLO PUERTO 2021 - 2024	FEDERACIÓN MEXICANA LIC. MARICARMEN CANDELARIA HERNANDEZ SOLÍS DIRECTORA DEL CATASTRO LIC. JOSÉ JOVENIL ARAZOLA DIRECTOR GENERAL DEL IAG	San Luis	193	
--	--	--	---	--	----------	-----	--



			H. AYUNTAMIENTO DE FELIPE CARRILLO PUERTO 2021 - 2024	LIC. MARICARMEN CANDELARIA HERNANDEZ SOLÍS LIC. JOSÉ JOVENIL ARAZOLA	Reforma Agraria	420	
--	--	--	---	---	-----------------	-----	--

[Handwritten signature]

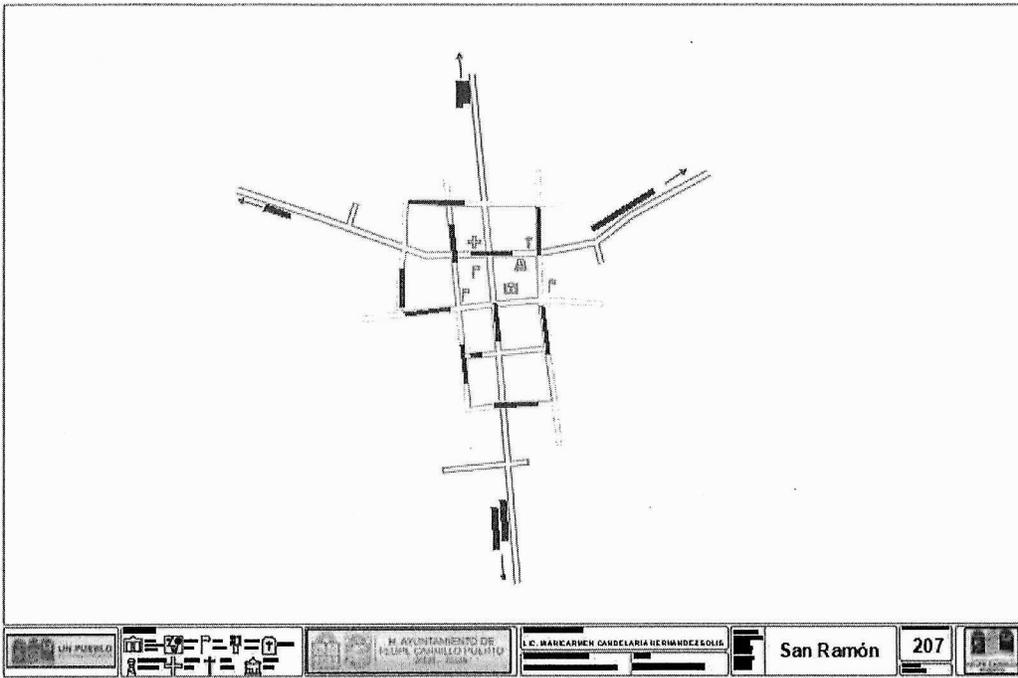
[Large handwritten mark]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

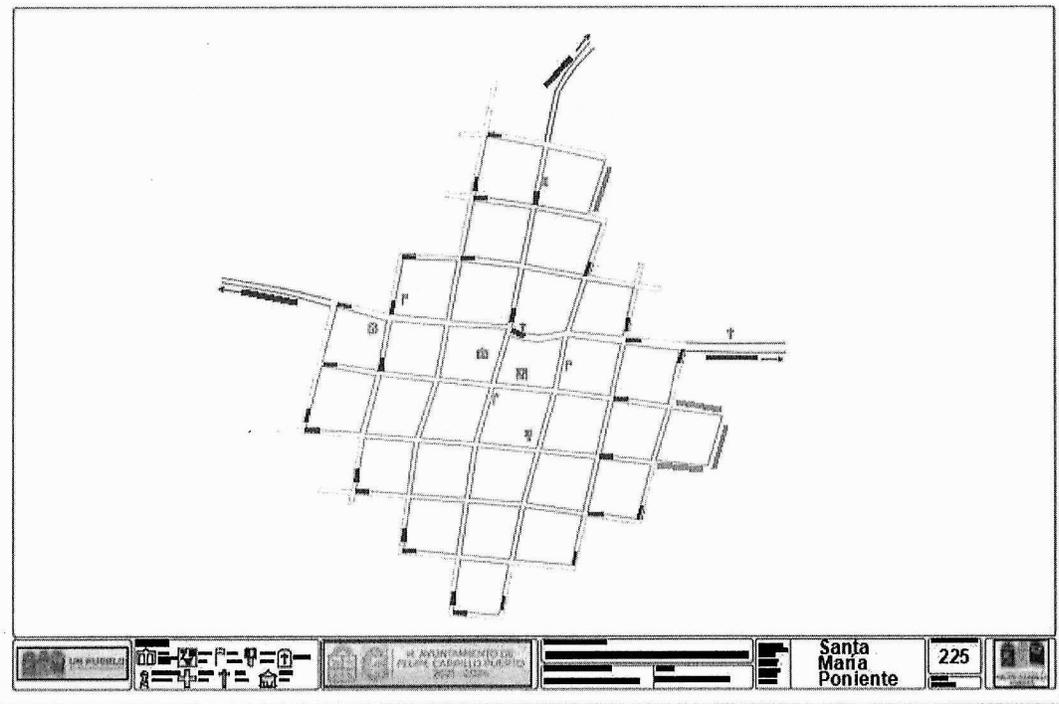
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



Handwritten signature

Handwritten signature

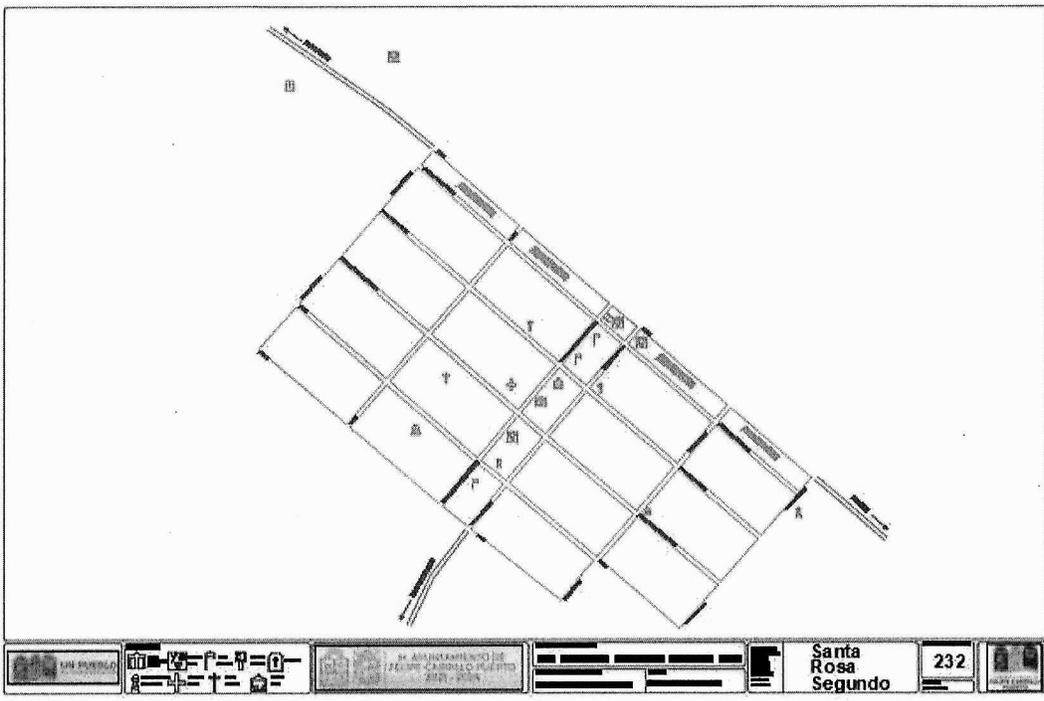


Handwritten mark

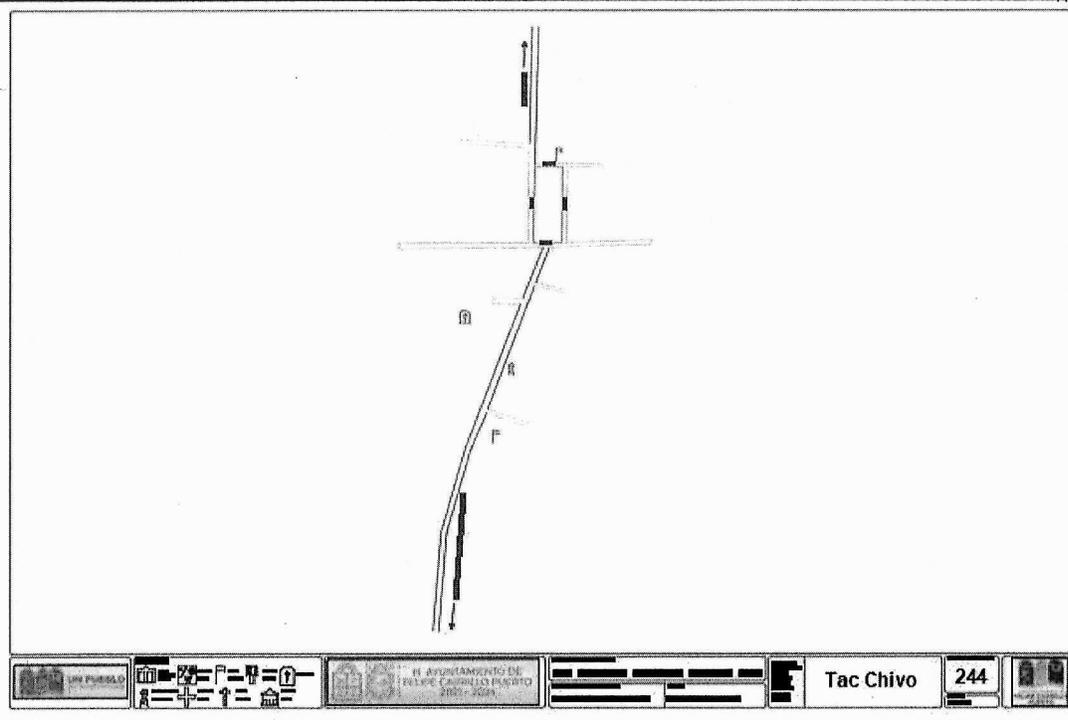
Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature



Handwritten signature

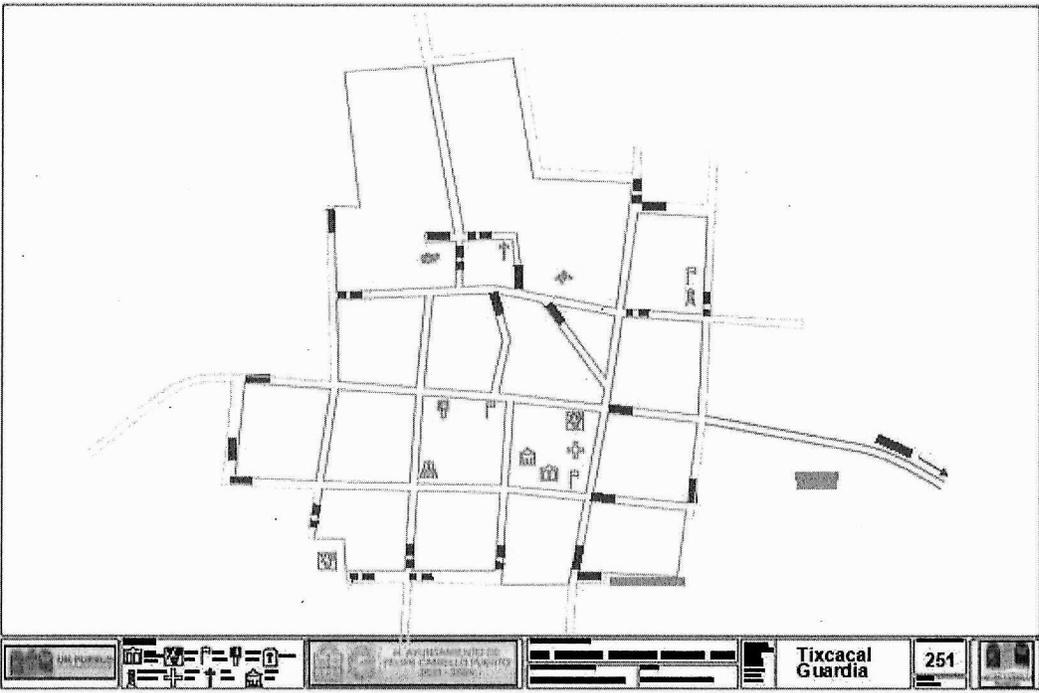


Handwritten signature

Handwritten signature

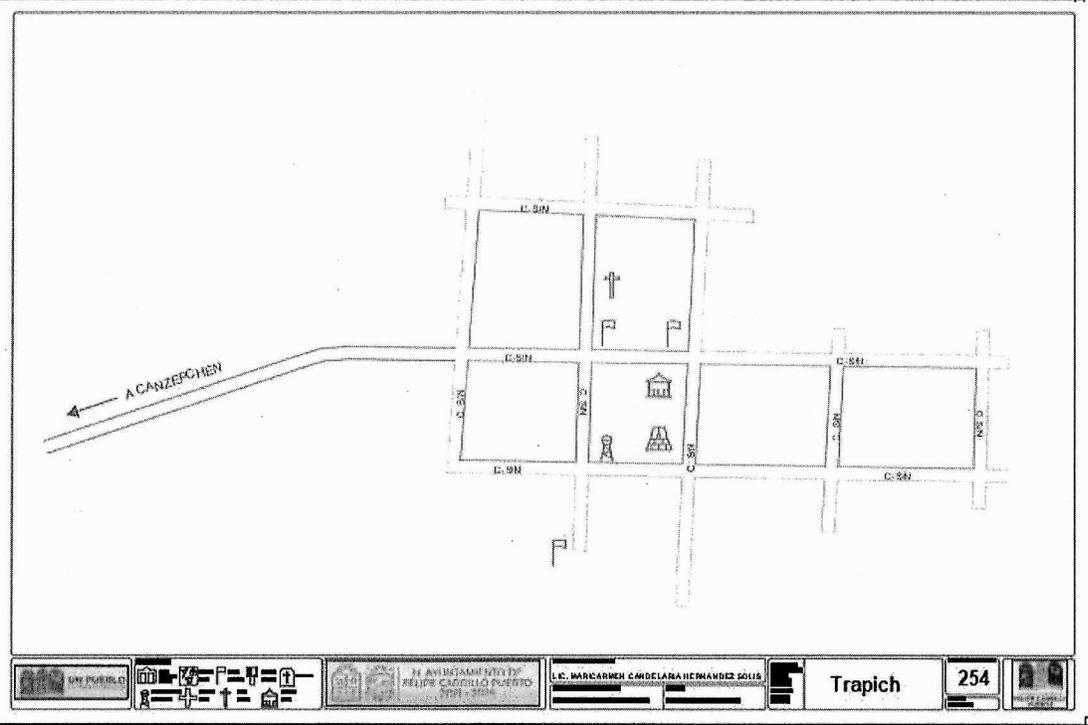
Handwritten signature

Handwritten signature



Handwritten signature

Large handwritten signature

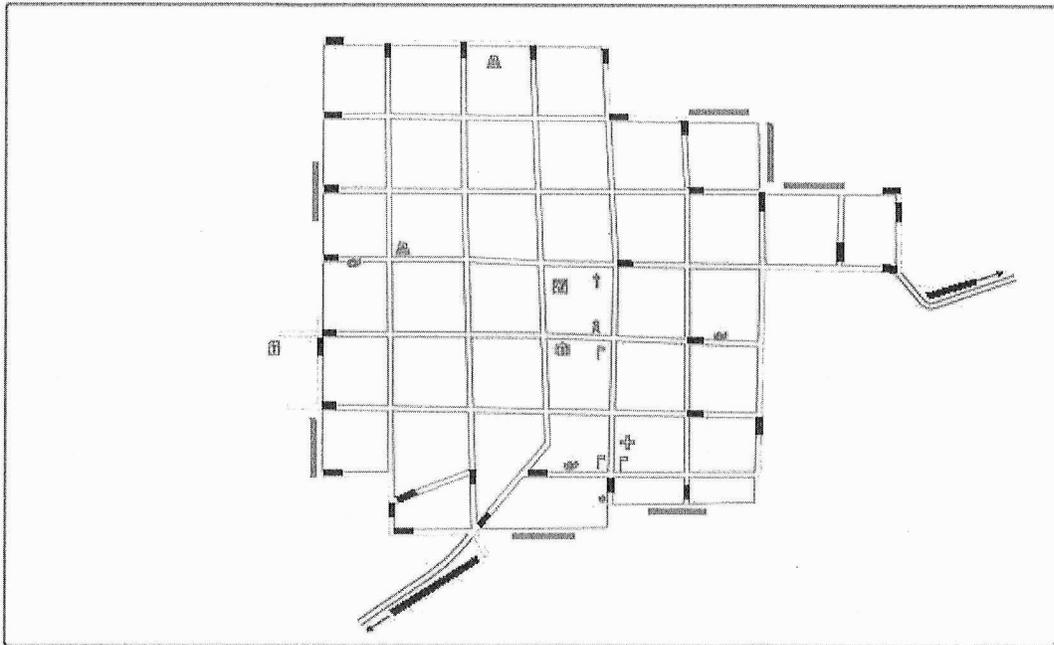


Handwritten signature

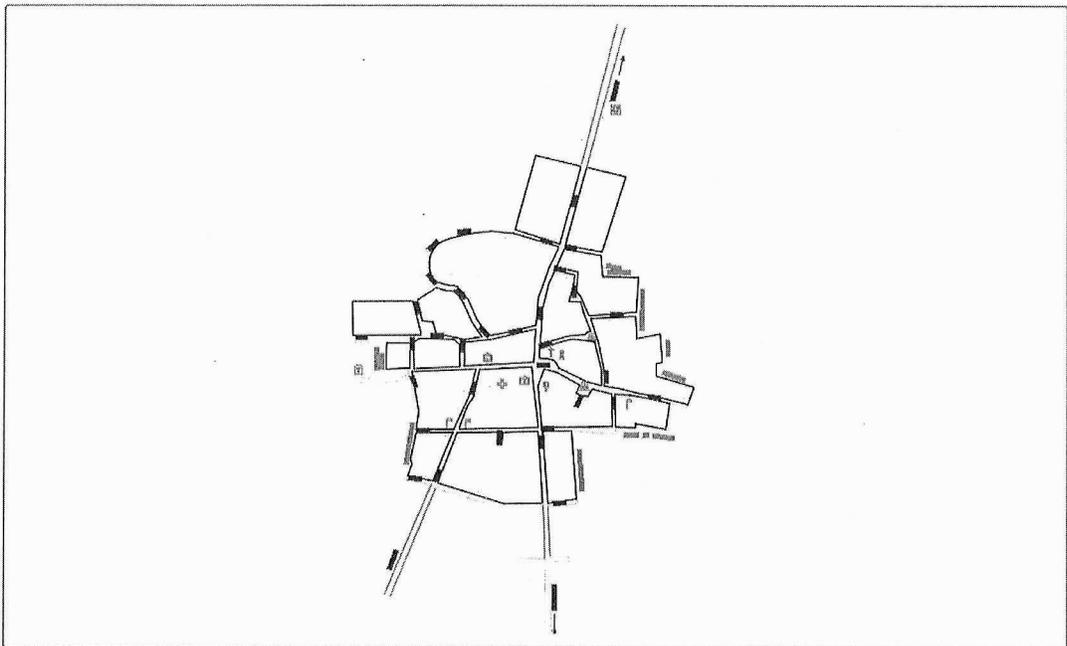
Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature



UN PUEBLO
EL AYUNTAMIENTO DE FELIPE CARRILLO PUERTO 2021-2024
Tuzik 259



UN PUEBLO
EL AYUNTAMIENTO DE FELIPE CARRILLO PUERTO 2021-2024
LIC. MARICARMEN CANDELA PIA HERNANDEZ BOLLIS
San Silverio 1075

SMC

f

[Handwritten signature]

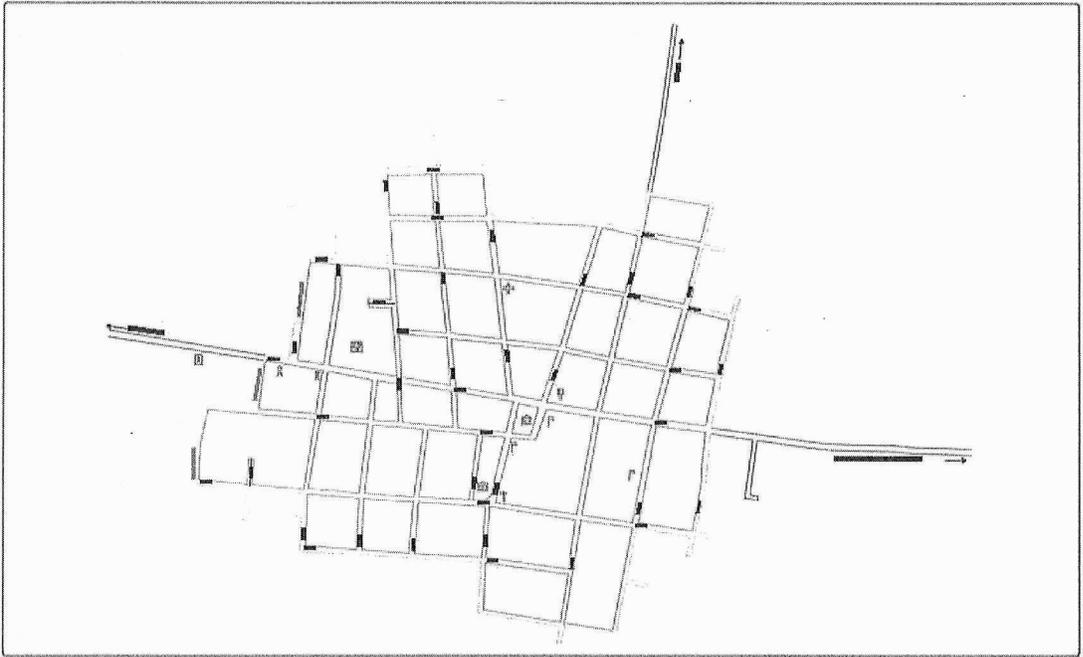
A

[Handwritten signature]

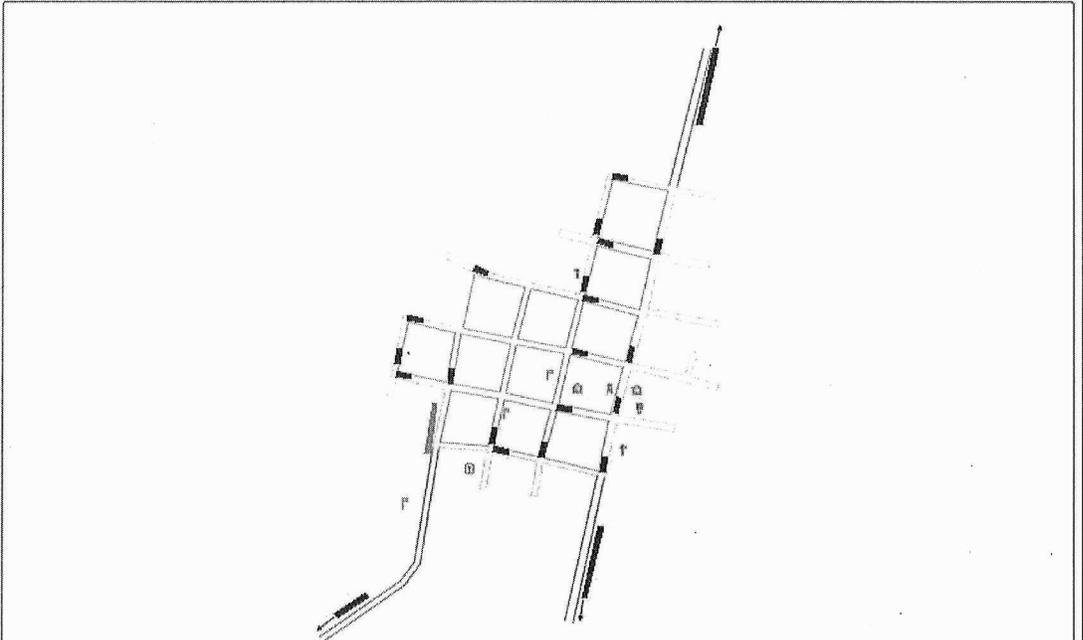
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

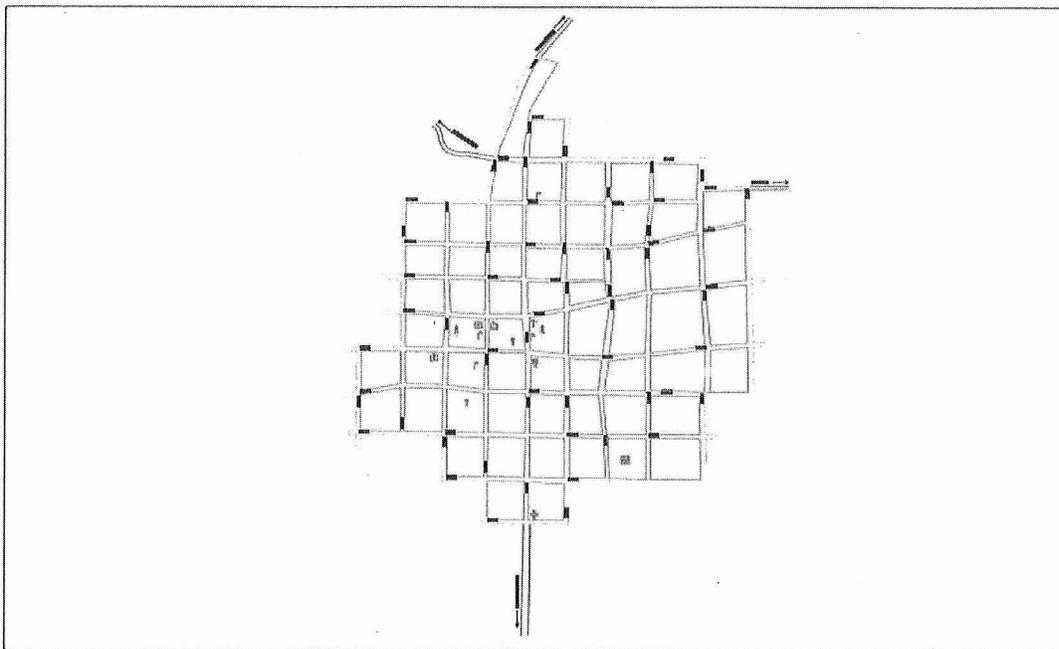


UN PUEBLO			EL AVANTAJAMIENTO DE FELIPE CARRILLO PUERTO 2021 - 2024	LIC. MARICARMEN CANDELARIA HERNANDEZ SOLIS	X-Hazil Sur	276	
-----------	--	--	---	--	------------------------	------------	--

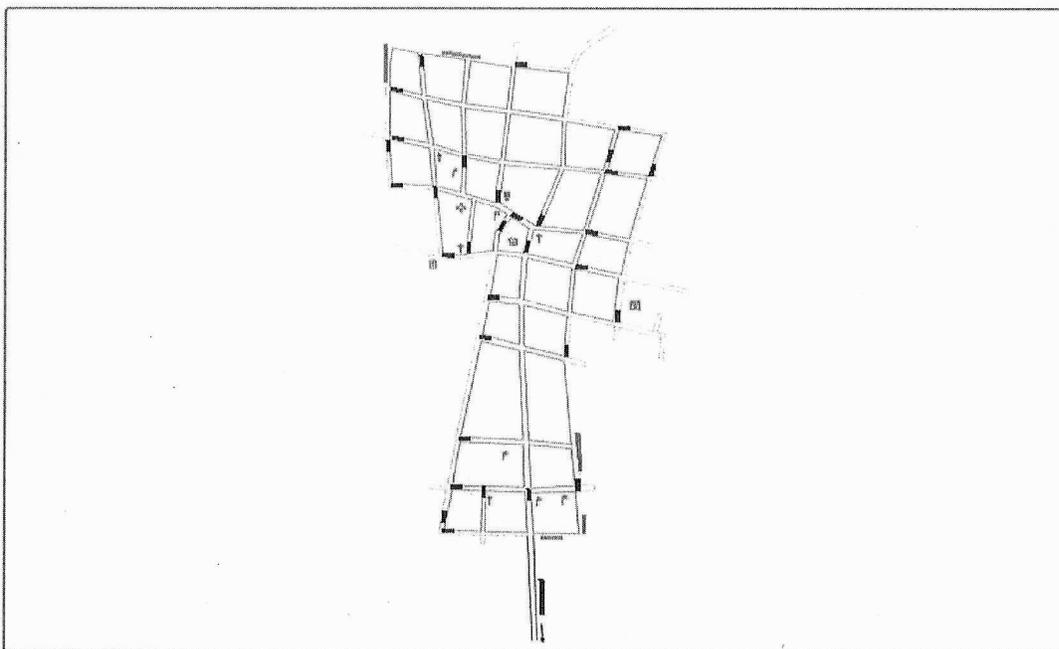


UN PUEBLO			EL AVANTAJAMIENTO DE FELIPE CARRILLO PUERTO 2021 - 2024	LIC. MARICARMEN CANDELARIA HERNANDEZ SOLIS	Uh May	262	
-----------	--	--	---	--	---------------	------------	--

[Handwritten signature]



UN PUEBLO		<p>EL AYUNTAMIENTO DE FELIPE CARRILLO PUERTO 2021 - 2024</p>	<p>LIC. MAIRA CARMEN CANDELARIA HERNANDEZ SOTUS</p>	X-Pichil	282	
-----------	--	--	---	----------	-----	--



UN PUEBLO		<p>EL AYUNTAMIENTO DE FELIPE CARRILLO PUERTO 2021 - 2024</p>	<p>LIC. MAIRA CARMEN CANDELARIA HERNANDEZ SOTUS</p>	X-Yatil	284	
-----------	--	--	---	---------	-----	--

[Handwritten signature]

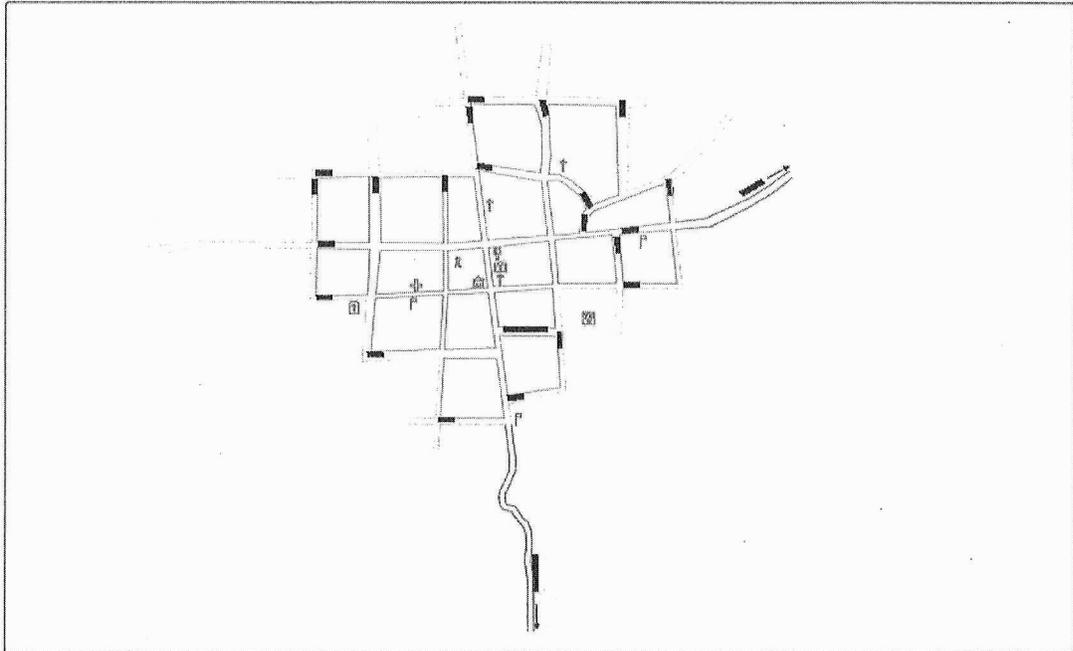
[Large handwritten signature]

[Handwritten mark]

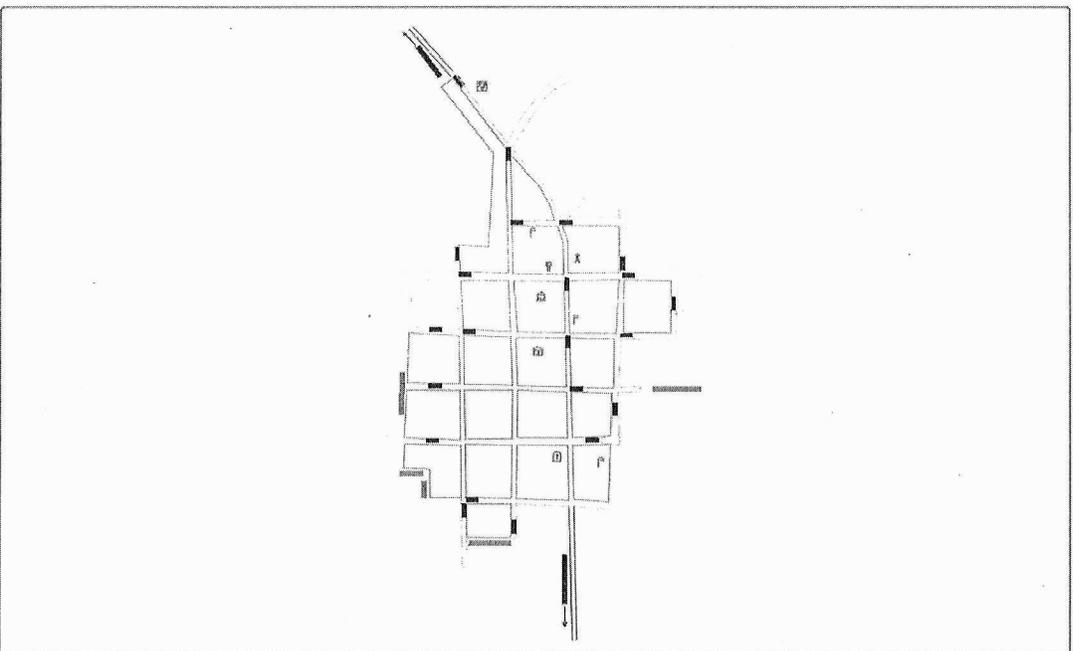
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



				Yaxley	287	
--	--	--	--	---------------	------------	--



				Yoactún	288	
--	--	--	--	----------------	------------	--

Handwritten signature

Handwritten checkmark

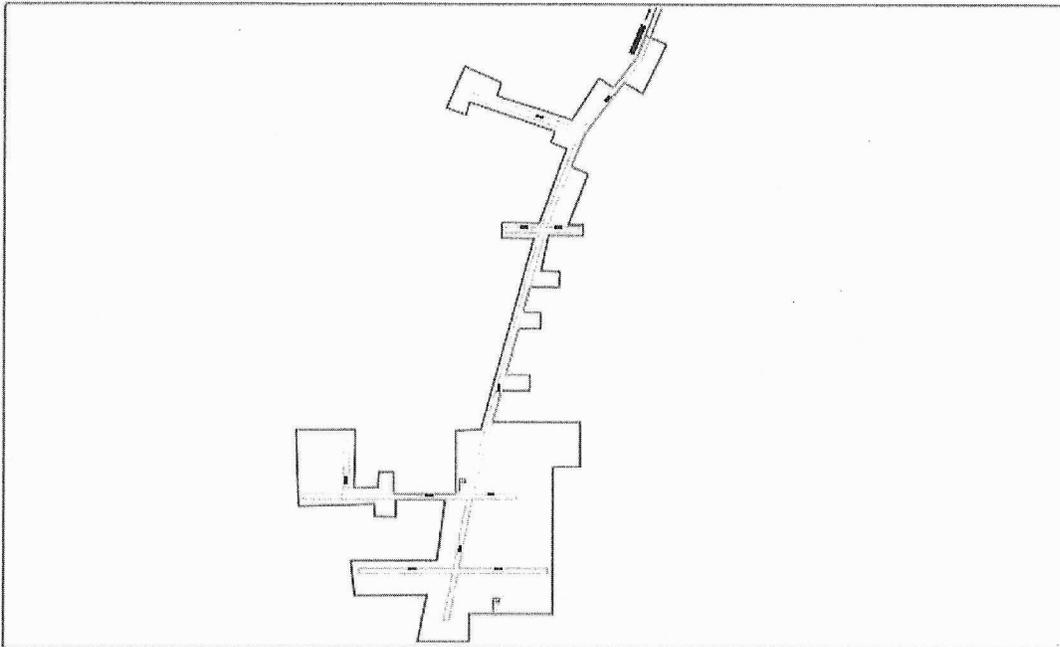
Handwritten signature

Handwritten checkmark

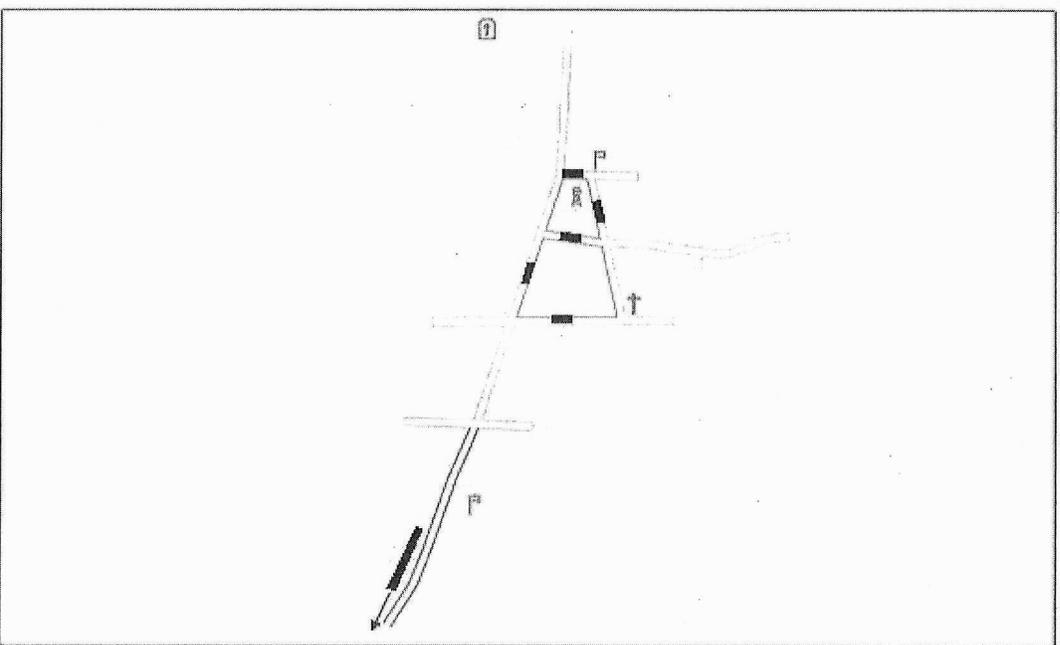
Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature



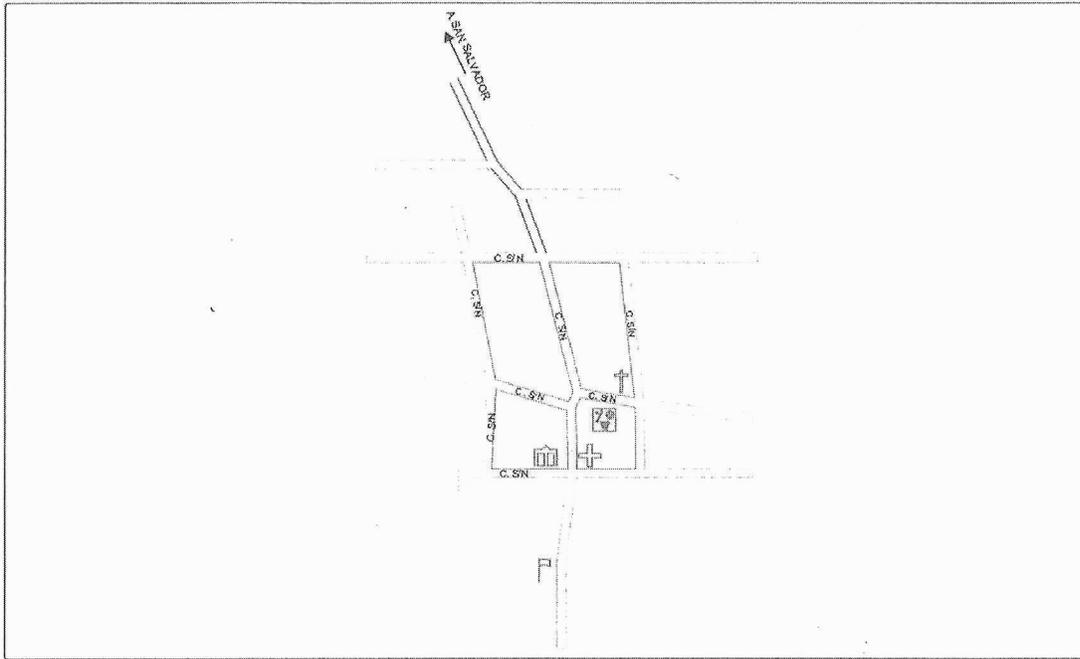
UN PAREJO
 H. AYUNTAMIENTO DE FELIPE CARRILLO PUERTO
 LIC. MARICARMEN CANDELARIA HERNANDEZ SOLÍS
Yodzonot Chico 292



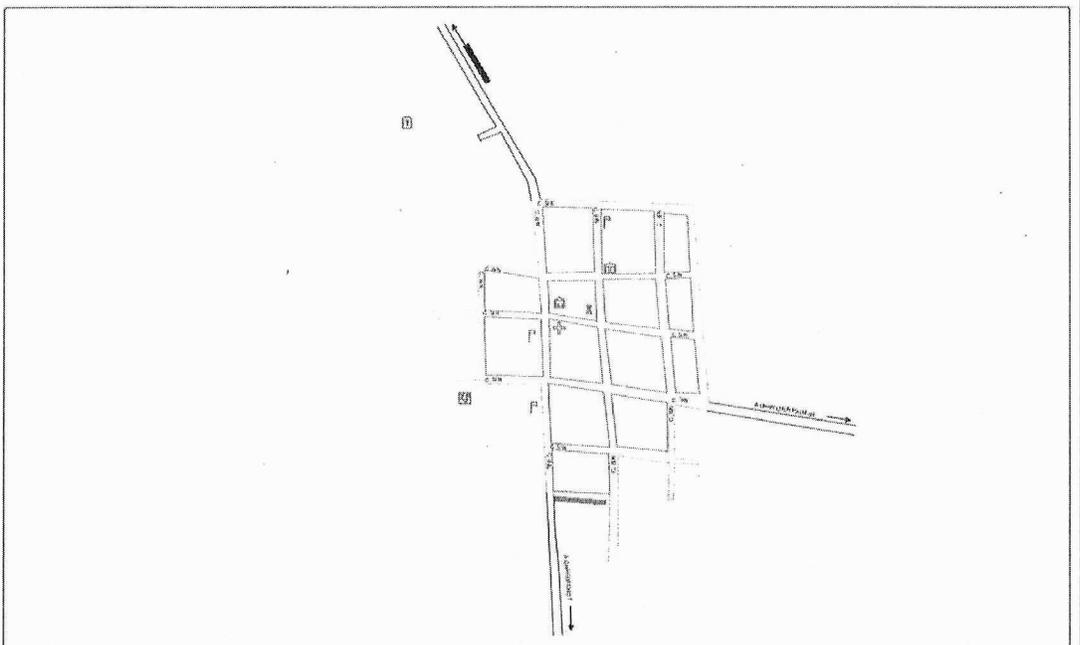
UN PAREJO
 H. AYUNTAMIENTO DE FELIPE CARRILLO PUERTO
X-Haxil Norte 768

Handwritten signature
Handwritten signature
Handwritten signature

Handwritten signature
Handwritten signature
Handwritten signature
Handwritten signature

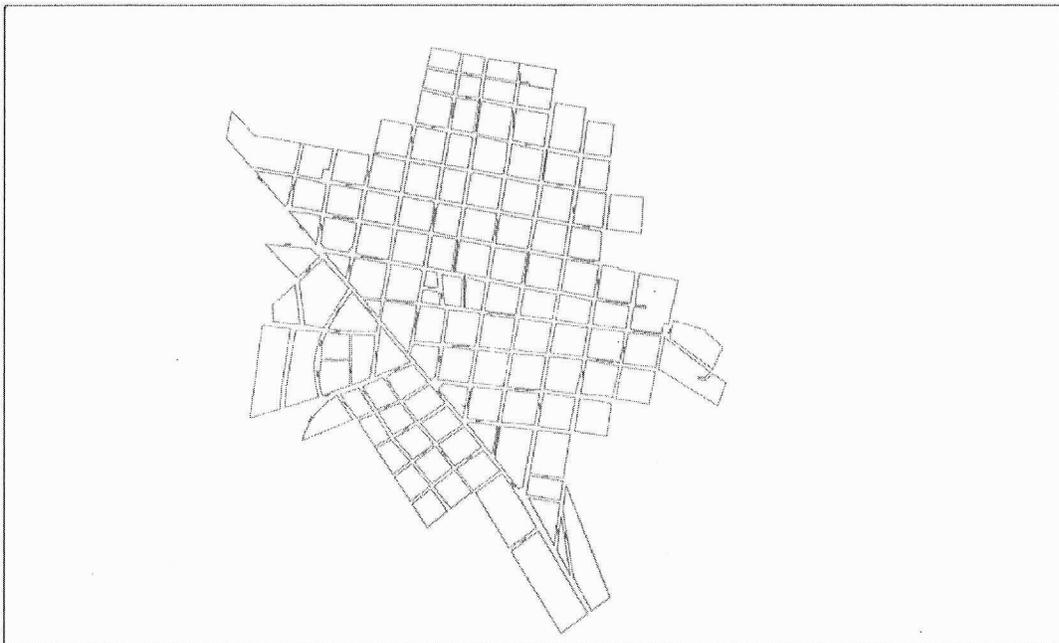


		II. AYUNTAMIENTO DE FELIPE CARRILLO PUERTO 2021 - 2024	LIC. MARICARMEN CANDELARIA HERNANDEZ SOLIS LIC. JOSÉ AZARINO ANA JODL	Villahermosa 1066	
--	--	--	--	----------------------	--

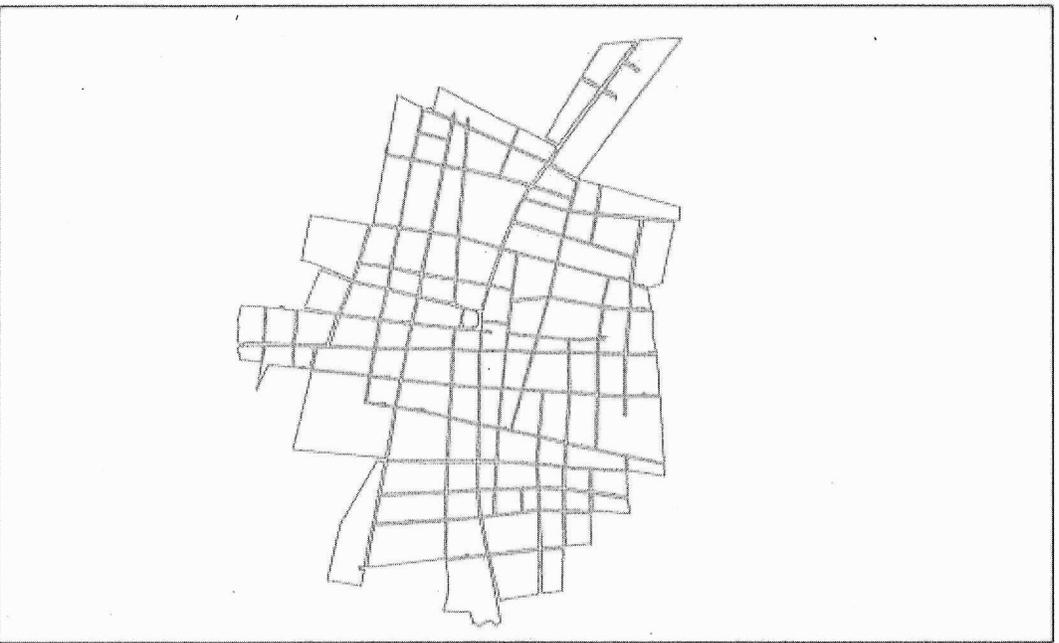


		II. AYUNTAMIENTO DE FELIPE CARRILLO PUERTO 2021 - 2024	LIC. MARICARMEN CANDELARIA HERNANDEZ SOLIS LIC. JOSÉ AZARINO ANA JODL	Yalchén 1078	
--	--	--	--	-----------------	--

Handwritten signature



--	--	--	--	--	--	--



--	--	--	--	--	--

[Handwritten signature]

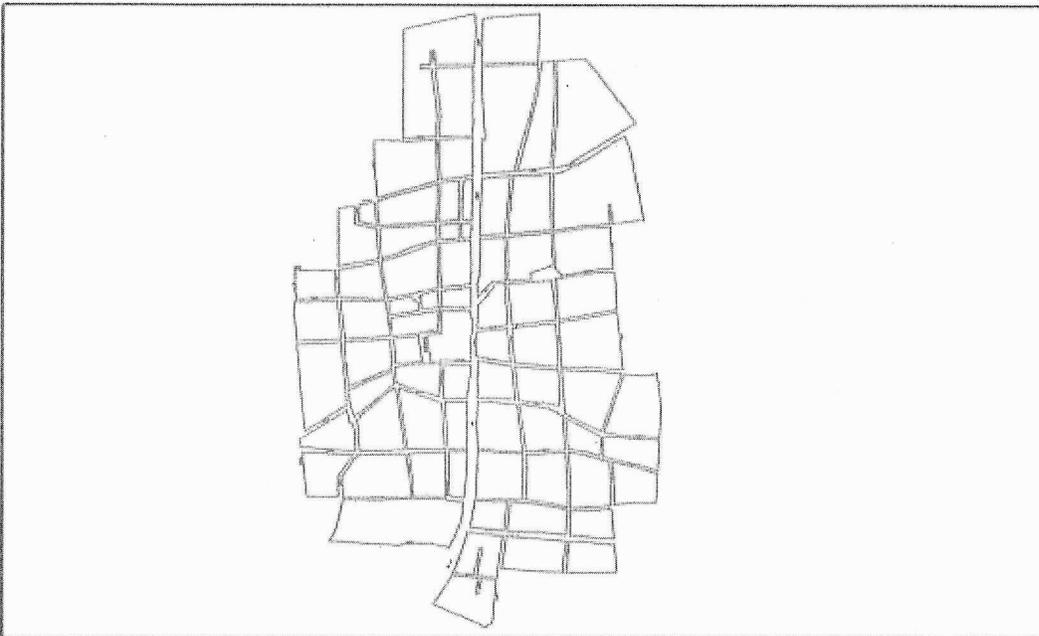
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

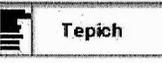
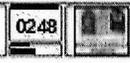
[Handwritten signature]

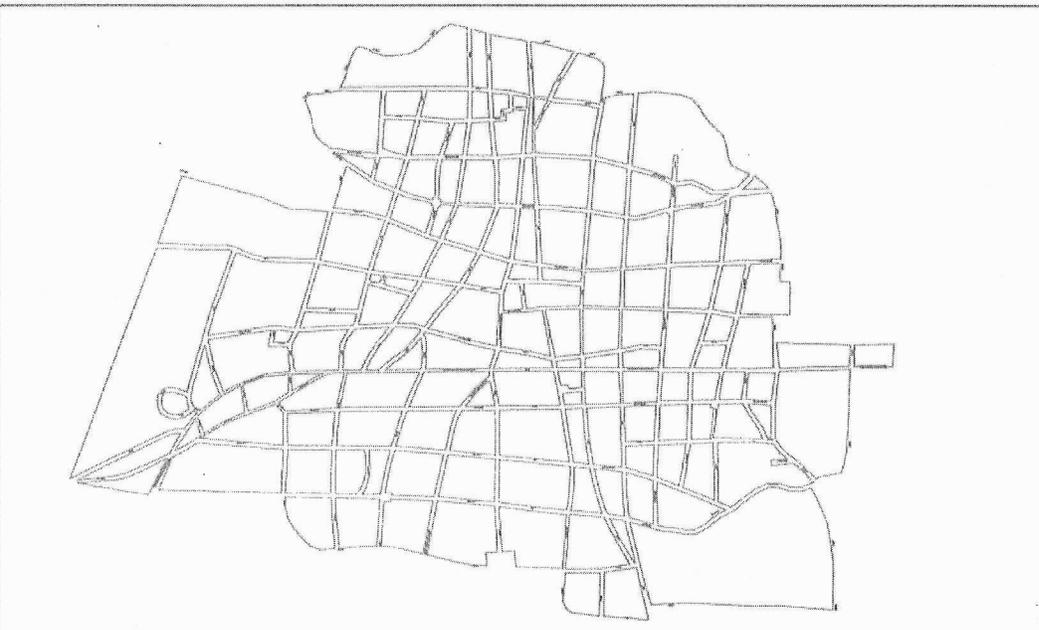
[Handwritten signature]

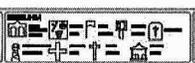




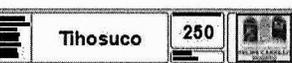


Tepich

0248


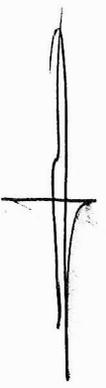


Tihosuco

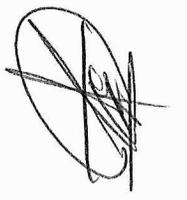
250













XX.- Definición de términos

Para la correcta interpretación de los términos empleados en esta tabla de valores unitarios de suelo y construcciones, se aplicarán los términos definidos en el Artículo 2 de la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo y su reglamento con los complementos aquí enunciados.

ACTUALIZACIÓN DE VALORES: El estudio analítico que conlleva la consideración de los cambios que se producen en los valores unitarios, que para el suelo y construcciones se fijan de acuerdo con la presente Ley y su Reglamento.

APEO Y DESLINDE: Fijación de límites de un predio, mediante la identificación de linderos de los predios.

AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL: Dirección o unidad administrativa encargada de las funciones catastrales en el municipio que corresponda.

AVALÚO: 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.

CATASTRO: Es el censo analítico de las características cualitativas, cuantitativas, técnicas, legales, fiscales, económicas, administrativas y sociales de los bienes inmuebles públicos y privados ubicados en el territorio del Estado de Quintana Roo, atendiendo a su demarcación municipal que tiene por objeto conformar un Sistema Estatal de Información Catastral.

CÉDULA CATASTRAL: Es el documento que sirve para comprobar que un predio está registrado ante catastro y en el que deberán estar contenidos todos los elementos actualizados que lo definen.

CLAVE CATASTRAL: Asignación numérica que identifica al predio en el catastro.

CLAVE DE VALUACIÓN: Asignación numérica que identifica el valor Catastral de un predio.

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

DIRECCIÓN GENERAL DEL INSTITUTO: La Dirección General del Instituto Geográfico y Catastral del Estado.

FUNCIÓN CATASTRAL: El conjunto de facultades y obligaciones que otorga esta Ley y su Reglamento a las autoridades catastrales.

INFORMACIÓN CATASTRAL: La identificación, registro y localización geográfica de los bienes inmuebles ubicados en el Estado, atendiendo a su demarcación municipal; su representación cartográfica; la determinación de normas técnicas, metodologías y criterios a que debe sujetarse la información catastral y el padrón de la propiedad raíz en el Estado.

INFORMACIÓN ESTADÍSTICA: Las estadísticas generadas por hechos económicos, demográficos, históricos y sociales ocurridos en el Estado.

INFORMACIÓN GEOGRÁFICA: Los estudios socio-gráficos, geodésicos del medio físico y los recursos naturales, así como sus interrelaciones; su localización geográfica y representación semiológica en los productos cartográficos obtenidos.

LEY: La Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo.

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 RÚSTICO: El que se encuentra ubicado en la zona rústica.

PREDIO SUB-URBANO: Los que se localizan fuera del perímetro urbano con potencialidad a convertirse en zona urbana.

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.

REGLAMENTO: El Reglamento de la Ley del Catastro del Estado de Quintana Roo.

REGIÓN CATASTRAL: Cada una de las áreas que resultan de dividir las zonas urbanas y rústicas de conformidad con sus características geográficas y/o socioeconómicas.

REGISTROS CATASTRALES: Los padrones en los que se inscriben las características de la propiedad raíz.

SISTEMA ESTATAL DE INFORMACIÓN CATASTRAL: Es el conjunto de datos geográficos, alfanuméricos y documentales relacionados entre sí, que contienen los registros relativos a la identificación plena y datos reales de los inmuebles en el Estado.

TABLA DE COEFICIENTES: La que establece la Autoridad Catastral Municipal, de conformidad con la normatividad que establezca la Dirección General del Instituto, para la aplicación de coeficientes de incremento o demérito en el procedimiento de valuación de predios.

TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES:

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.

VALOR CATASTRAL: El que fija la Autoridad Catastral Municipal, atendiendo a las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones.

VALOR UNITARIO:

De suelo: Los determinados para el suelo por unidad de superficie dentro de cada región catastral;

De construcciones: Los determinados por las distintas clasificaciones de construcción por unidad de superficie.

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

ZONA SUB-URBANA: 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 suburbana.

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

CLAVE DEL ESTADO: Identificador del Estado de Quintana Roo de acuerdo al Catálogo Único de Claves de Áreas Geoestadísticas Estatales, Municipales y Localidades del INEGI.

CLAVE DEL MUNICIPIO: Identificador de Municipio de Felipe Carrillo Puerto, del Estado de Quintana Roo, de acuerdo al Catálogo Único de Claves de Áreas Geoestadísticas Estatales, Municipales y Localidades del INEGI.

CLAVE DE LA LOCALIDAD: Identificador de la Localidad del Municipio de Felipe Carrillo Puerto, del Estado de Quintana Roo, de acuerdo al Catálogo Único de Claves de Áreas Geoestadísticas Estatales, Municipales y Localidades del INEGI.

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

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.

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

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

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

SEGUNDO. - Para los efectos del impuesto predial, la aplicación de los valores derivados de los procedimientos de valuación y reevaluación conforme a las tablas objeto del presente Decreto, deberá estar concluida a más tardar dentro de los tres días siguientes, a la publicación del Decreto que contenga las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones del Municipio de Felipe Carrillo Puerto, Quintana Roo, que servirá de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, a partir del Ejercicio Fiscal del 2024.

TERCERO. - Se derogan todas las disposiciones que contravengan al presente Decreto.

ATENTAMENTE

FELIPE CARRILLO PUERTO, QUINTANA ROO, A LOS DIECISÉIS DÍAS DEL MES DE NOVIEMBRE DEL DOS MIL VEINTICUATRO



PRESIDENCIA
GOBIERNO MUNICIPAL DE
FELIPE CARRILLO
PUERTO

MARICARMEN CANDELARIA HERNANDEZ SOLIS
PRESIDENTA MUNICIPAL

EN REPRESENTACIÓN DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO
DEL MUNICIPIO DE FELIPE CARRILLO PUERTO, QUINTANA ROO, 2021-2024.