



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS 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 PUERTO MORELOS, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

HONORABLE PLENO LEGISLATIVO.

Las Diputadas y los Diputados integrantes de la Comisión de Hacienda Presupuesto y Cuenta, y de la Comisión de Asuntos Municipales de la H. XVIII Legislatura Constitucional del Estado de Quintana Roo, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 70, 71, 72, 74, 149 y 151 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo, así como los numerales 3, 4, 8, 9, 50 y 55 del Reglamento de Comisiones del Poder Legislativo, ambos ordenamientos del Estado de Quintana Roo, nos permitimos someter a su consideración el presente Dictamen con Proyecto de Decreto por el que se aprueban las Tablas 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 Puerto Morelos, Estado de Quintana Roo, para el Ejercicio Fiscal 2026, a los siguientes apartados:

ANTECEDENTES

PRIMERO. En la Sesión número 02 del Primer Periodo Ordinario de Sesiones del Primer Año de Ejercicio Constitucional de la H. XVIII Legislatura del Estado, celebrada el día 5 de septiembre del año 2024, se dio lectura al Acuerdo de la Junta de Gobierno y Coordinación Política, por el que se aprueba la integración de las Comisiones Ordinarias de la Honorable XVIII Legislatura del Estado, presentada por la Junta de Gobierno y Coordinación Política.¹

¹ Poder Legislativo del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo (5 de septiembre del 2024) Sesión número 2 del Primer Periodo Ordinario de Sesiones del Primer Año de Ejercicio Constitucional, XVIII Legislatura; Chetumal, Quintana Roo, México; Disponible en: <http://documentos.congresosqroo.gob.mx/acuerdos/ACU-20240905T165013.pdf>



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS 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 PUERTO MORELOS, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

SEGUNDO. En la Sesión número 14 del Primer Periodo de Sesiones Ordinarias del Segundo Año de Ejercicio Constitucional de la H. XVIII Legislatura del Estado, celebrada el día 13 de octubre del año 2025, se dio lectura al Acuerdo por el que la Junta de Gobierno y Coordinación Política de la H. XVIII Legislatura del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo, propone al Pleno de la H. XVIII Legislatura la modificación en la integración de diversas Comisiones Ordinarias de la Legislatura del Estado, presentado por la Junta de Gobierno y Coordinación Política².

TERCERO. En Sesión número 27 del Primer Periodo de Sesiones Ordinarias del Segundo Año de Ejercicio Constitucional de la H. XVIII Legislatura del Estado de Quintana Roo, celebrada el 24 de noviembre de 2025, se dio lectura a la Iniciativa con Proyecto de Decreto mediante el cual se aprueba la Tabla de Valores Unitarios de suelo y construcción, que servirá de base para el cobro de las contribuciones de los bienes inmuebles en el Municipio de Puerto Morelos, Quintana Roo, para el Ejercicio Fiscal 2026; presentada por el Honorable Ayuntamiento de Puerto Morelos, Quintana Roo³, de conformidad con el artículo 146 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Quintana Roo la citada iniciativa fue turnada a la Comisión de Hacienda, Presupuesto y Cuenta y a la Comisión de Asuntos Municipales, para su estudio, análisis y posterior dictamen.

² Poder Legislativo del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo (13 de octubre del 2025) Sesión número 14 del Primer Periodo Ordinario de Sesiones del Segundo Año de Ejercicio Constitucional, XVIII Legislatura; Chetumal, Quintana Roo, México; Disponible en: <https://documentos.congresosqroo.gob.mx/diariodedebates/DD-XVIII-2025-10-13-1222-sesion-no-14.pdf>

³ Disponible en: <https://documentos.congresosqroo.gob.mx/iniciativas/INI-XVIII-20251124-163111.pdf>



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS 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 PUERTO MORELOS, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

CUARTO. Es preciso mencionar que, a efecto de fortalecer los alcances normativos del documento legislativo en análisis, estas Comisiones Ordinarias llevaron a cabo una mesa de trabajo de carácter interinstitucional con las autoridades y órganos competentes en el presente asunto, en donde participó personal técnico de la Dirección de Catastro Municipal H. Ayuntamiento del Municipio de Puerto Morelos, así como del Instituto Geográfico y Catastral, ambos del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo, para atender las observaciones por parte de estas comisiones en cuanto al contenido normativo de la iniciativa presentada.

QUINTO. De conformidad al primer párrafo del artículo 149 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Quintana Roo, es obligación de las personas legisladoras integrantes de estas Comisiones Unidas, estudiar, analizar y dictaminar toda iniciativa de Ley o Decreto, para que sea votada en el Pleno, dentro del ejercicio constitucional de la Legislatura que le corresponda.

Es así que, en esta fecha, las Diputadas y los Diputados que integramos estas Comisiones, nos abocaremos al estudio, análisis y dictaminación de la iniciativa descrita en el punto tercero de este apartado por encontrarse dentro del plazo legal para su dictaminación, con base en lo siguiente:

FUNDAMENTO

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

Artículo 115. Los estados adoptarán, para su régimen interior, la forma de gobierno republicano, representativo, democrático, laico y popular, teniendo como base de su división territorial y de su organización



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS 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 PUERTO MORELOS, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

política y administrativa, el municipio libre, conforme a las bases siguientes:

I. a III.

IV. Los municipios administrarán 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 las legislaturas establezcan a su favor, y en todo caso:

a) a c) ...

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.

...

...

V. a X. ...

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS 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 PUERTO MORELOS, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

Artículo 153. *Los Municipios administrarán libremente su hacienda conforme a las siguientes bases:*

I. ...

II. ...

Los Ayuntamientos, propondrán a la Legislatura del Estado, a más tardar el 20 de noviembre de cada año, con arreglo a los principios de equidad, proporcionalidad, racionalidad y capacidad contributiva, las cuotas y tarifas aplicables a impuestos, derechos, contribuciones de mejoras y las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, en el Ejercicio Fiscal inmediato siguiente.

III. a VIII. ...

LEY DE CATASTRO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO

ARTÍCULO 20.- *Son atribuciones de los Ayuntamientos en materia Catastral:*

I. ...

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



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS 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 PUERTO MORELOS, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

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

IV. a VI. ...

ARTÍCULO 21.- *La Autoridad Catastral Municipal, a que se refiere la fracción I del artículo anterior estará integrada por las áreas y el personal técnico y administrativo que señale el presupuesto correspondiente y tendrá las siguientes facultades y obligaciones:*

I. ...

II.- Elaborar la propuesta del proyecto de las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones, conforme a las disposiciones que establece esta Ley y su Reglamento y demás disposiciones legales aplicables;

III. a XV. ...

ARTÍCULO 29.- *La Autoridad Catastral Municipal, formulará los proyectos de tablas de valores unitarios de suelo y construcciones para el municipio que corresponda. Las autoridades catastrales competentes publicarán en las formas que considere pertinente, durante los meses de mayo y junio, los planos y tablas de valores unitarios de suelo y construcciones por zonas homogéneas y bandas de valor en zonas urbanas y tratándose de predios rurales, por hectárea, atendiendo a su clase y categoría, a efecto de que los propietarios o poseedores de inmuebles puedan realizar por escrito y a*



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS 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 PUERTO MORELOS, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

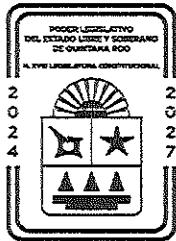
más tardar el 30 de julio, las observaciones que estimen pertinentes a las autoridades catastrales, quienes deberán considerar su viabilidad al momento de presentar la propuesta de planos y tablas de valores unitarios de suelo y construcciones al Ayuntamiento.

La propuesta de planos deberá elaborarse tomando en cuenta los servicios públicos y todos aquellos elementos físicos, sociales, económicos, históricos o cualquier otro que influya en el valor de los predios, obteniendo todos los datos de información necesarios para una correcta definición de las zonas homogéneas y bandas de valor.

El valor catastral deberá ser equiparable al valor comercial al predio que corresponda.

ARTÍCULO 30.- *Para la elaboración de los Proyectos de las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones, la Autoridad Catastral Municipal contará con el apoyo de la Dirección General del Instituto.*

ARTÍCULO 31.- *La Autoridad Catastral Municipal deberá presentar al Ayuntamiento a más tardar en el mes de septiembre del ejercicio fiscal correspondiente los proyectos de tablas de valores unitarios de suelo y construcciones, acompañados de las observaciones y recomendaciones que estimen procedentes, para que a más tardar el 20 de noviembre la remitan a la Legislatura del Estado, con arreglo a los principios de equidad, proporcionalidad, racionalidad y capacidad contributiva.*



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS 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 PUERTO MORELOS, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

ARTÍCULO 34.- El avalúo de los predios se hará con estricto apego a las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones y en la forma y términos que esta Ley y su Reglamento señalen, los cuales deberán ser equiparables a los valores de mercado.”

CUMPLIMIENTO DEL PROCEDIMIENTO SEÑALADO POR LOS ARTÍCULOS 29, 30 Y 31 DE LA LEY DE CATASTRO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO.

La Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo, establece que las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones, es un documento autorizado por la Legislatura del Estado, a propuesta de los Ayuntamientos que lo integran, el cual contiene los valores por metro cuadrado de terreno y construcciones, constituyendo la base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria.

En tal virtud, para su expedición es preciso mencionar que los artículos 21 y 29 de la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo, establecen que la autoridad catastral municipal, formulará los proyectos de tablas, y durante los meses de mayo y junio, publicará en las formas que considere pertinente, los planos y tablas de valores unitarios de suelo y construcciones por zonas homogéneas y bandas de valor en zonas urbanas y tratándose de predios rurales, por hectárea, atendiendo a su clase y categoría, a efecto de que los propietarios o poseedores de inmuebles puedan realizar por escrito y a más tardar el 30 de julio, las observaciones que estimen pertinentes a las autoridades catastrales, exigiendo la ley que el valor catastral debe ser equiparable al valor comercial al predio que corresponda.

Una vez concluido este plazo, el artículo 31 de la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo, establece que, la autoridad catastral municipal deberá presentar al Ayuntamiento a más tardar en el mes de septiembre del ejercicio fiscal



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS 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 PUERTO MORELOS, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

correspondiente los proyectos de tablas de valores unitarios de suelo y construcciones, acompañados de las observaciones y recomendaciones que estimen procedentes, para que a más tardar el 20 de noviembre la remitan a la Legislatura del Estado, y en su caso, la Legislatura realice la aprobación respectiva.

Bajo este sustento legal, la Dirección de Catastro Municipal de Puerto Morelos procedió a publicar durante los meses de mayo y junio los planos de valores unitarios de suelo y construcciones para que los propietario o poseedores de inmuebles pudieran realizar las manifestaciones correspondientes.

Derivado de ello, se realizaron diversas reuniones de trabajo, con la participación de personal del Municipio y del Estado, entre los que se encuentran, la Presidenta Municipal, la persona titular de la Secretaría General Municipal, la persona titular de la Tesorería Municipal, la persona titular de la Gaceta Municipal, la persona titular de la Dirección de Catastro Municipal, la persona titular de la Dirección del Instituto Geográfico del Estado, la persona titular del Instituto Municipal de Planeación, la persona titular de la Dirección de Ingresos Municipal, la persona titular del Área de Cartografía de la Dirección de Catastro Municipal, la persona titular del Área de Valuación de la Dirección de Catastro Municipal y la persona titular del Área Jurídica de la Dirección de Catastro Municipal, las cuales se detallan a continuación:

1. En fecha 18 de marzo del año 2025, se reunieron la persona titular de la Dirección de Catastro Municipal, y personal a su cargo de las Áreas de Cartografía, Jurídica, y de Valuación, la persona titular de la Tesorería Municipal, todas del Municipio de Puerto Morelos, y la persona titular del Instituto Geográfico y Catastral del Estado de Quintana Roo; con la finalidad de llevar a cabo la Primera Reunión de Trabajo, para la actualización de la



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS 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 PUERTO MORELOS, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, para el ejercicio fiscal 2026, en la cual se desarrolló lo siguiente:

Como primer punto de trabajo se analizó la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción Vigente, siendo la del ejercicio fiscal 2018; se analizó la propuesta del proyecto de Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción elaborada en el año 2020, para efectos de su aplicación para el ejercicio 2021, en búsqueda de la actualización de valores unitarios a valor presente; se analizó la situación actual que guarda el padrón catastral, así como las zonificaciones, a efecto de contar con una propuesta actualizada, de acuerdo a la situación real de desarrollo, registro, y zonificación, así como la actualización de los Valores Unitarios; lo anterior en virtud de que la actualización de la Tabla de Valores es un proceso continuo, tal y como lo establece la normatividad, es obligación de los Municipios, y en estricto apego a este mandato, es menester iniciar el ejercicio fiscal correspondiente con la generación de la Tabla de Valores para el año 2026, cuyos valores unitarios deberán equiparables a los valores comerciales, que como acuerdo levantado en la reunión de trabajo referida, se dio inicio a los trabajos relativos a la actualización de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, que servirá de base para el cobro de las contribuciones de los bienes inmuebles en el Municipio de Puerto Morelos del Estado de Quintana Roo, para el ejercicio fiscal 2026.

Como segundo punto de trabajo de la reunión referida, para la elaboración de la propuesta del proyecto de tabla concerniente, se tomó en cuenta elementos físicos, sociales, económicos, históricos, o cualquier otro que influyó en el valor de los predios, datos necesarios para una correcta definición de las Zonas Homogéneas y Bandas de Valor, que como acuerdo



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS 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 PUERTO MORELOS, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

levantado se determinó elaborar el proyecto de Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, que servirá de base para el cobro de las contribuciones de los bienes inmuebles en el Municipio de Puerto Morelos del Estado de Quintana Roo, para el ejercicio fiscal 2026.

2. En fecha 04 de abril del año 2025, se reunieron la persona titular de la Dirección de Catastro Municipal, y personal a su cargo de las Áreas de Cartografía, Jurídica, y de Valuación, la persona titular de la Tesorería Municipal, y personal a su cargo del Área Jurídica, la persona titular de la Dirección de Ingresos, la persona titular de la Secretaría General del Ayuntamiento, la persona titular de la Gaceta Municipal, todas del Municipio de Puerto Morelos, con la finalidad de llevar a cabo la Segunda Reunión de Trabajo, para la actualización de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, para el ejercicio fiscal 2026, en la cual se desarrolló lo siguiente:

Como único punto de trabajo de la reunión, en seguimiento a los avances y acuerdos de la primera reunión de trabajo, se analizó la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción Vigente, siendo la del ejercicio fiscal 2018; se realizaron estudios y enfoques correspondientes a el crecimiento de la mancha urbana y análisis de cambios, en las zonas detectadas, a fin de determinar la actualización, en su caso del valor del suelo de las supermanzanas y/o regiones que se ubican en dichos polígonos, se presentó el análisis de cada supermanzana y región considerando los elementos que inciden en la valuación inmobiliaria, a efecto de cumplir con lo señalado en la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo de equiparar los valores catastrales a los valores comerciales; se analizaron los programas de desarrollo, así como de valores de suelo actuales, se analizó la estructura,



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS 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 PUERTO MORELOS, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

conceptualización, zonas y valores de la tabla de valores unitarios de suelo y construcción del ejercicio fiscal 2018, en relación con la cartografía y padrón catastral vigentes a efecto de contar con elementos necesarios para la actualización; se trabajó en la zonificación de manera armoniosa con los planes de desarrollo, al ser el catastro la base para el planeamiento urbano y rural, para formular o actualizar los instrumentos de planeación, planes y programas de desarrollo urbano; se analizaron y trabajaron las zonas catastrales, se presentaron las zonas homogéneas vigentes en la Tabla de Valores a fin de actualizarse conforme al plano catastral actual y a los instrumentos de planeación, para contar con zonas de distribución de valores que abarquen todas las localidades del Municipio, brindando con ello certeza jurídica para el cálculo y valuación de cada predio ubicado dentro del límite territorial del Municipio, que como acuerdo levantado en la reunión de trabajo referida, se determinó programar dentro del plazo establecido en la normatividad, otra reunión interna de trabajo a efecto de continuar con la elaboración de la propuesta de proyecto de Tabla de Valores Unitarios.

3. En fecha 08 de abril del año 2025, se reunieron la persona titular de la Dirección de Catastro Municipal, y personal a su cargo de las Áreas de Cartografía, Jurídica, y de Valuación, la persona titular de la Tesorería Municipal, y la persona titular del Instituto Municipal de Planeación, todas del Municipio de Puerto Morelos; con la finalidad de llevar a cabo la Tercera Reunión de Trabajo, para la actualización de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, para el ejercicio fiscal 2026, en la cual se agotó el punto siguiente:

En seguimiento a los avances y acuerdos de la segunda reunión de trabajo, se analizaron las propuestas de los valores unitarios de suelo, así como su



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS 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 PUERTO MORELOS, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

proyección masiva y particular, con la finalidad de contar con valores catastrales acordes, justos, equitativos y proporcionales y para dar cumplimiento a la obligatoriedad de equiparar los valores catastrales a los valores comerciales; se presentaron los valores declarados y valores de mercado a fin de contar con análisis dirigidos que permitan contar con ejes de simetría e intervalos de confianza para fines de valores conclusivos, con datos dirigidos y verificables; se analizó la actualización de las zonificaciones conforme al crecimiento y registro catastral de mano con los programas de desarrollo urbano vigentes, que como acuerdo levantado en la reunión de trabajo referida, se determinó programar dentro del plazo establecido en la normatividad, otra reunión interna de trabajo a efecto de continuar con la elaboración de la propuesta de proyecto de Tabla de Valores Unitarios.

4. En fecha 10 de abril del año 2025, se reunieron la persona titular de la Dirección de Catastro Municipal, y personal a su cargo de las Áreas de Cartografía, Jurídica y de Valuación, la persona titular de la Tesorería Municipal, y la persona titular del Instituto Municipal de Planeación, todas del Municipio de Puerto Morelos; con la finalidad de llevar a cabo la Cuarta Reunión de Trabajo, para la actualización de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción para el ejercicio fiscal 2026, en la cual se desarrolló lo siguiente:

Como único punto se precisa que, en seguimiento a los avances y acuerdos de la tercera reunión de trabajo, se analizaron las propuestas de los valores unitarios de suelo, con la finalidad de contar con valores catastrales acordes, justos, equitativos y proporcionales y para dar cumplimiento a la obligatoriedad de equiparar los valores catastrales a los valores comerciales; se presentó el capítulo de definiciones armonizados con la normatividad



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS 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 PUERTO MORELOS, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

vigente en materia catastral y urbanística, a fin de contar con certeza en la interpretación y aplicación de dichas terminologías, características y/o elementos; se presentaron adecuaciones a las fórmulas y factores, a fin de contar con una metodología que permita valuar conforme el enfoque catastralmente, a fin de particularizar los valores unitarios de suelo al predio en particular, de acuerdo a las variables explicativas que incrementan o disminuyen el valor para adecuarlo al caso en particular, cumpliendo con los principios, enfoques y metodologías en materia valuatoria, que como acuerdo levantado en la reunión de trabajo referida, se determinó programar dentro del plazo establecido en la normatividad, otra reunión interna de trabajo a efecto de continuar con la elaboración de la propuesta de proyecto de Tabla de Valores Unitarios.

La propuesta de Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, que servirá de base para el cobro de las contribuciones sobre los bienes inmuebles en el Municipio de Puerto Morelos, del Estado de Quintana Roo, para el ejercicio fiscal 2026, contempla un apartado denominado "1.- Definición de Conceptos", a fin de generar precisión y claridad en su aplicación e interpretación, y alineada a la normatividad vigente; así mismo se incorporaron fórmulas matemáticas para el cálculo del valor catastral, del valor de suelo y del valor de la construcción, lo cual resulta esencial para calcular de manera correcta al establecer y relacionar las variables, componentes, cantidades y el orden de las operaciones con ello generando certeza y legalidad en su resultado. De igual manera, se ajustaron los factores de mérito y demérito aplicables, estableciendo sus variables explicativas, ajustando los decimales con grados de dispersión adecuados, a fin de contar con elementos que ajusten los valores unitarios (que son por zonas homogéneas) a las particularidades de cada predio, a fin de



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS 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 PUERTO MORELOS, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

individualizarlos y fijar con ello un valor catastral justo y proporcional a las características cualitativas y cuantitativas de los bienes inmuebles en el Municipio.

Se precisa que, actualizaron los planos de zonificación catastral, los cuales contemplan todas las localidades que abarca el municipio de acuerdo a su circunscripción territorial establecida en el artículo 128 fracción XI de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo armonizados con los planes y programas de desarrollo urbano en el Municipio; se establecieron 66 zonas de valor, distribuidas en toda la extensión municipal. Del mismo modo y de conformidad al artículo 29 y cuarto transitorio de la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo, artículo 45 del Reglamento de la Ley de Catastro del Estado, se actualizaron los valores unitarios de suelo, con valores que en conjunto a la aplicación de los factores aplicables al predio en particular se logra su aproximación a los valores comerciales actuales, con una actualización gradual a fin de contar con valores justos, equiparables y de acuerdo a la capacidad contributiva.

Resulta importante referir que, el artículo 29 de la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo, señala que la Autoridad Catastral Municipal, formulará el proyecto de tabla de valores unitarios de suelo y construcciones para el municipio que corresponda y publicarán durante los meses de mayo y junio, en las formas que considere pertinente, los planos y tablas de valores unitarios de suelo y construcciones por zonas homogéneas y bandas de valor en zonas urbanas y tratándose de predios rurales, por hectárea, atendiendo a su clase y categoría, a efecto de que los propietarios o poseedores de inmuebles puedan realizar por escrito y a más tardar el 30 de julio, las observaciones que estimen pertinentes a las autoridades catastrales;



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS 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 PUERTO MORELOS, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

quienes a su vez deberán considerar su viabilidad al momento de presentar al Ayuntamiento, la propuesta de planos y tablas de valores unitarios de suelo y construcciones, la cual deberá elaborarse tomando en cuenta los servicios públicos y todos aquellos elementos físicos, sociales, económicos, históricos o cualquier otro que influya en el valor de los predios, obteniendo todos los datos de información necesarios para una correcta definición de las zonas homogéneas y bandas de valor; concluyendo así, que el valor catastral deberá ser equiparable al valor comercial al predio que corresponda.

Asimismo, el artículo 36 fracción II y IV del Reglamento de la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo, y artículo 20 fracción IV y V del Reglamento Interior de la Tesorería del Honorable Ayuntamiento de Puerto Morelos del Estado de Quintana Roo; señalan, que la persona titular de la Dirección de Catastro, debe formular y proponer el proyecto de tablas de valores unitarios de suelo y construcciones; así como, que la propuesta de proyecto de Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, deberá publicarse en dos periódicos de mayor circulación en el Municipio, durante tres días hábiles en el mes de mayo y tres días hábiles en el mes de junio del año que corresponda, a efecto de que los propietarios o poseedores de bienes inmuebles en el municipio realicen las observaciones que estimen pertinentes a más tardar el 30 de julio del año en curso.

5. En cumplimiento a lo anterior, la Dirección de Catastro Municipal, en la quinta reunión de trabajo de fecha 28 de abril del 2025 se acordó lo siguiente:
 - Publicar, además de los periódicos referidos, en los estrados de la Dirección de Catastro, en la página de internet del municipio y en la Gaceta Oficial del municipio, toda vez que se trata de un tema de interés público por afectar el



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS 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 PUERTO MORELOS, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

valor de los bienes inmuebles en el municipio, bajo el criterio de máxima publicidad, para contar con la mayor difusión a través de los medios idóneos que lleguen a toda la ciudadanía en general de Puerto Morelos, Quintana Roo, en razón de que abarquen todas las localidades del municipio, con la finalidad de que doten de efectividad y se garantice el derecho de audiencia y seguridad jurídica y fomentar con ello, la participación de los propietarios o poseedores de bienes inmuebles en el Municipio, con ello promoviendo la participación ciudadana con acciones que logran que la ciudadanía sea efectivamente conocedora acerca de la propuesta en mención y permite el acceso a la información de forma oportuna, clara y comprensible, con información difundida de acuerdo a los criterios de datos y formatos abiertos; en el momento procedural oportuno de toma de decisiones de acuerdo a las observaciones, consideraciones y planteamientos que realice la ciudadanía.

- En adición al párrafo anterior, dicha publicación se realizó en los estrados de la Dirección de Catastro, fijándose el oficio número MPM/TM/DC/0118/V/2025 de fecha 26 de mayo del 2025, cuyo contenido permaneció publicado durante el mes de mayo y junio del presente año 2025 y accesible de manera física, para consulta del público en general.
- Asimismo, dicha publicación se realizó en la página de internet oficial del municipio, www.puertomorelos.gob.mx en la sección de Inicio, lo cual permite su fácil identificación y difusión, cuyo contenido permaneció publicado durante el mes de mayo y junio del presente año 2025, y accesible en línea para consulta del público en general, e incluso a la fecha continúa publicado.



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS 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 PUERTO MORELOS, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

- Aunado a lo anterior, se precisa que dicha publicación se realizó de igual forma, en la Gaceta Oficial del Municipio de Puerto Morelos, Quintana Roo, número 21 extraordinaria, del Tomo II, de la Cuarta Época, de fecha 27 de mayo del 2025, el cual es de carácter permanente y se encuentra accesible en línea para consulta.
- Posteriormente fue publicado en medios de comunicación impresa, en los periódicos Novedades de Quintana Roo y Diario de Quintana Roo, en las ediciones del 28, 29 y 30 de mayo y del 25,26 y 27 de junio, todas del presente año 2025.
- Que por oficio número MPM/TM/DC/0170-A/VIII/2025 de fecha primero de agosto del 2025, emitido por la persona titular del Área Jurídica de la Dirección de Catastro Municipal se hizo constar que se recibieron ocho escritos ciudadanos, y se hace mención de que en dichos escritos no se indicó por parte de los solicitantes, ni predio, clave catastral o nomenclatura en el municipio, de igual forma no acreditaron ser propietarios o poseedores de algún predio, salvo un escrito de observación que si señaló clave catastral, empero, no obra alguna identificación oficial para reconocer la personalidad o documento alguno con el que se acredite el interés, es decir, la propiedad o posesión de un predio.

Aunado a lo anterior y, con la finalidad de recibir todas las observaciones, comentarios y propuestas ciudadanas, fueron objeto de análisis, siendo las observaciones analizadas las siguientes de manera sintetizada: se observa un incremento del 18% sobre el impuesto predial; la propuesta ignora criterios ecológicos (manglar, cenotes, zonas marítimas - costeras, sascaberas e impactos de contaminación por actividades asociadas); Las tasas impositivas



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS 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 PUERTO MORELOS, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

no contemplan equidad horizontal (familia vs negocios); se propone exención total de tasas para familias de menos 5 salarios mínimos; y aumentar el valor del manglar.

6. En fecha 15 de agosto del 2025 se realizó la sexta reunión de trabajo, en la cual se acordó la aprobación de la propuesta de proyecto de Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, que servirá de base para el cobro de las contribuciones de los bienes inmuebles en el Municipio de Puerto Morelos, Estado de Quintana Roo, para el Ejercicio Fiscal 2026, asimismo, se acordó remitir dicha propuesta de proyecto, al Instituto Geográfico y Catastral del Estado de Quintana Roo, a efecto de que emita su opinión; y por último se remita a la Tesorería Municipal de Puerto Morelos, para que a su vez envíe la propuesta de proyecto de la tabla referida al Cabildo Municipal.
7. Posteriormente, conforme al artículo 30 de la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo, así como al artículo 35 fracción XIII y al artículo 36 fracción IV del Reglamento de la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo; la propuesta proyecto de Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, cuenta con la opinión favorable del Instituto Geográfico y Catastral del Estado de Quintana Roo, tras un minucioso estudio de la metodología y criterios aplicados para su elaboración, de acuerdo al oficio número SEFIPLAN/IGECE/DG/977/VIII/2025 de fecha 29 de agosto del 2025.
8. Conforme al artículo 31 de la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo, se establece que la Autoridad Catastral Municipal, deberá presentar al Ayuntamiento, a más tardar en el mes de septiembre del ejercicio fiscal correspondiente la propuesta de proyecto de tabla de valores unitarios de suelo y construcciones, acompañados de las observaciones y



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS 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 PUERTO MORELOS, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

recomendaciones que estimen procedentes, para que a más tardar el 20 de noviembre la remitan a la Legislatura del Estado, con arreglo a los principios de equidad, proporcionalidad, racionalidad y capacidad contributiva.

Aunado a lo antes referido, conforme al artículo 31 en cita, en relación con el artículo 11 fracción XI del Reglamento Interior de la Tesorería del Honorable Ayuntamiento de Puerto Morelos Quintana Roo, la Dirección de Catastro Municipal, por oficio MPM/TM/DC/0209/VIII/2025 de fecha 29 de agosto del 2025, envío a la Tesorería Municipal la propuesta de proyecto de Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, acompañado del plano de zonificación catastral, y factores aplicables, así como del expediente administrativo correspondiente; a efecto de que la persona titular de la Tesorería Municipal solicite al Honorable Ayuntamiento de Puerto Morelos, se someta a discusión y en su caso aprobación, la propuesta de Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, que servirá de base para el cobro de las contribuciones de los bienes inmuebles en el municipio, para el ejercicio fiscal 2026.

9. En fecha 29 de agosto del año 2025, mediante oficio número MPM/TM/5848/VIII/2025, signado por la persona titular de la Tesorería Municipal remitió al Honorable Ayuntamiento de Puerto Morelos, la propuesta de proyecto de Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, acompañado del plano de zonificación catastral, y factores aplicables, así como del expediente administrativo correspondiente; para su respectivo análisis, revisión y aprobación, y posteriormente ser remitido a la Legislatura del Estado, dentro del plazo establecido, para tal efecto, de conformidad a los artículos 66 fracción IV inciso i) y 230 fracción III de la Ley de los



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS 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 PUERTO MORELOS, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

Municipios del Estado de Quintana Roo; artículos 13 fracción VI, 20 fracción III, y 31 de la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo.

Finalmente, en la Trigésima Tercera Sesión Ordinaria del Honorable Ayuntamiento de Puerto Morelos, del Estado de Quintana Roo, celebrada el 13 de noviembre del año 2025, se autorizó someter a la aprobación de la Honorable Décima Octava Legislatura del Estado de Quintana Roo, la Iniciativa con Proyecto de Decreto mediante el cual se aprueba la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, que servirá de base para el cobro de las contribuciones de los Bienes Inmuebles en el Municipio de Puerto Morelos del Estado de Quintana Roo, para el Ejercicio Fiscal 2026, autorizándose a la Ciudadana Presidenta Municipal Blanca Merari Tziu Muñoz, para que remita la iniciativa en alusión y autorizándose a las personas titulares de la Presidencia Municipal, Tesorería Municipal, Direcciones de Ingresos, y Catastro de la Tesorería Municipal, para que en representación del Municipio de Puerto Morelos del Estado de Quintana Roo, de manera conjunta o por separado, comparezcan y rindan los informes, aclaraciones y realicen los demás actos necesarios ante la Honorable XVIII Legislatura del Estado de Quintana Roo.

Con base en lo anteriormente expuesto y fundado, nos permitimos esgrimir nuestra labor legislativa respecto del asunto turnado a estas comisiones ordinarias de conformidad con las siguientes:

CONSIDERACIONES

La iniciativa presentada por el H. Ayuntamiento de Puerto Morelos, del Estado de Quintana Roo, tiene por objeto principal actualizar los valores unitarios de suelo, base del cobro de las contribuciones inmobiliarias en el municipio y disminuir la gran brecha de desproporción existente en los mismos.



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS 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 PUERTO MORELOS, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

Resulta importante señalar que, las ultimas tablas de valores que se aprobaron para el Municipio de Puerto Morelos fue en el año 2017, las cuales fueron aplicables a partir del año 2018, destacando que la H. XV Legislatura del Estado de Quintana Roo fue la que aprobó y expidió el Decreto número 128 "POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO Y CONSTRUCCIONES, QUE SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE PUERTO MORELOS DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2018", por tanto resulta evidente la necesidad de actualizar los valores unitarios de suelo.

Se puntualiza que, conforme a la proyección y análisis de los valores unitarios de suelo propuestos, se verificó que únicamente se contempla garantizar una precisa equiparación a los valores del mercado, por lo que los cambios en el valor del suelo no fueron realizados en todas las zonas, es decir solamente se realizó en aquellas que por sus características lo requerieran a fin de tener valores de suelo coherentes en la extensión del municipio.

Se considera de precisa relevancia referir que los cambios de valores de suelo no significaron en todos los casos un aumento, ya que en algunas zonas se presentaron valores de suelo a la baja, debido a que son zonas destinadas a protección y conservación, por lo que con dicha información se proyectaron los valores unitarios de uso de suelo con los factores aplicables de acuerdo a los registros que obran en el padrón catastral, proporcionados por la Dirección de Catastro Municipal; con la finalidad de verificar que los valores propuestos sean congruentes, equitativos y proporcionales como base para la contribución al gasto público.



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS 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 PUERTO MORELOS, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

En ese tenor, es pertinente la modificación de los valores unitarios de las zonas que integran el Municipio de Puerto Morelos, del Estado de Quintana Roo, en aras de una mejor distribución de la carga tributaria, que permita que los ciudadanos de dicho municipio contribuyan de manera proporcional y justa con el impuesto predial, sumando esfuerzos entre la sociedad y el gobierno, con la finalidad 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.

Para atender lo anterior, se puntualiza que existe la necesidad de actualizar anualmente las tablas de valores, la actualización catastral es un ejercicio y una obligación de manera anual, a fin de contar con valores unitarios apegados a la realidad en determinado tiempo, de acuerdo a los factores que inciden en la valuación inmobiliaria; es por ello que con esta actualización anual, se propician contribuciones de manera proporcional y justa, de lo que deviene imperante llevar a cabo la actualización objeto de la presente iniciativa a fin de adecuarla con la realidad actual del municipio.

Se considera necesario referir que se establecen correctamente las fórmulas que resulta necesarias para el cálculo del valor catastral, especificando que, el Valor Catastral es la suma del valor del terreno más el valor de la construcción, que fija la Autoridad Catastral Municipal, atendiendo a las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones vigente, lo cual se expresa de la siguiente forma:

$$VC = VS + VCo$$

En donde:

VC = Valor Catastral



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS 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 PUERTO MORELOS, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

VS = Valor del Suelo

VCo = Valor de la Construcción

En el caso de las Unidades de Propiedad Exclusiva (U.P.E.), constituidas bajo el Régimen de Propiedad en Condominio, la superficie de terreno estará compuesta por la superficie de suelo de la U.P.E. más el indiviso que le corresponda del área común de suelo expresado en metros cuadrados, y la superficie de construcción estará compuesta por la superficie de la unidad de propiedad exclusiva de construcción más el indiviso que le corresponda del área común de construcción expresada en metros cuadrados.

Aunado a lo propuesto en la iniciativa presentada, se observa que de igual forma se contempla la formula precisa para el cálculo del valor de suelo, determinando lo siguiente:

Con base a la información y elementos técnicos registrados en el Padrón Catastral, el Valor del Suelo (VS), es el valor resultante o la suma de los valores resultantes por cada parte del predio con características homogéneas; cada valor parcial se calcula multiplicando la superficie de la parte (m^2T_i), el Valor Unitario del Suelo correspondiente (VUS_i) y un factor de ajuste (Fre_i). Matemáticamente se expresa como:

$$VS = \sum (m^2T_i \times VUS_i \times Fre_i)$$

Donde:

VS= Valor del Suelo



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS 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 PUERTO MORELOS, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

m²T= Superficie por cada parte del Suelo con características similares, en Metros Cuadrados

VUS = Valor Unitario de Suelo de acuerdo a la Tabla de Valor de suelo.

Fre = Factor resultante

i = Índice para cada tipo de superficie (i = 1, 2, ..., n)

Conforme a ese mismo razonamiento, con fundamento en la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo, se establece que el valor catastral será equiparable a los valores comerciales por lo cual la elaboración de la Tabla de Valores Unitarios Contempla los valores declarados que se desprenden de los valores de las operaciones inmobiliarias a valor de mercado actual, así también la propuesta incluye una conceptualización detallada de los elementos o características físicas y clasificaciones utilizadas en la valuación catastral. Esto se traduce en una terminología precisa y alineada con la realidad del territorio municipal y la normatividad vigente en materia de planeación urbana y territorial, que de igual forma contempla coeficientes de mérito y demérito específicos que se aplican en situaciones particulares, lo cual permite una valuación ordenada, sistemática y precisa, con expresiones concretas y controlables que facilitan su implementación.

Por último, expresa que como resultado de los trabajos realizados, la autoridad Catastral Municipal generó la propuesta de actualización de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, que servirá de base para el cobro de las contribuciones de los bienes inmuebles en el Municipio de Puerto Morelos, del Estado de Quintana Roo, para el Ejercicio Fiscal 2026, misma que con la debida oportunidad presentó al Ayuntamiento, la cual analizó de manera minuciosa, exhaustiva y fue aprobada en la Trigésima Tercera Sesión Ordinaria del Honorable Ayuntamiento de Puerto Morelos, del Estado de Quintana Roo, celebrada el 13 de noviembre del año 2025, en la cual también se autorizó someter a la aprobación de



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS 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 PUERTO MORELOS, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

la Honorable Décima Octava Legislatura del Estado de Quintana Roo, la Iniciativa con Proyecto de Decreto mediante el cual se aprueba la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, que servirá de base para el cobro de las contribuciones de los Bienes Inmuebles en el Municipio de Puerto Morelos del Estado de Quintana Roo, para el Ejercicio Fiscal 2026, autorizándose a la Ciudadana Presidenta Municipal Blanca Merari Tziu Muñoz, para que remita la iniciativa en alusión.

En virtud de todo lo anteriormente señalado, quienes integramos estas comisiones, constatamos que el Municipio de Puerto Morelos, del Estado de Quintana Roo, cumplió con el sustento metodológico y jurídico, previsto en la Ley de Catastro del Estado, en la elaboración de la propuesta del proyecto de las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones, además que dicho procedimiento se encuentra apegado a los principios de proporcionalidad, equidad y capacidad contributiva, con valores catastrales equiparables a los valores comerciales, que servirán de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria.

En ese sentido, para quienes integramos la Comisión de Hacienda, Presupuesto y Cuenta y la Comisión de Asuntos Municipales de esta H. XVIII Legislatura, habiendo analizado el contenido de la Iniciativa de Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, que servirá de base para el cobro de las contribuciones de los bienes inmuebles en el Municipio de Puerto Morelos, del Estado de Quintana Roo, para el Ejercicio Fiscal 2026, nos permitimos someter su aprobación en lo general. Asimismo, a fin de que las tablas a expedirse se encuentren revestidas de claridad y precisión para que permitan su mejor interpretación y fácil aplicación, estimarnos pertinente proponer al proyecto en estudio las siguientes:



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS 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 PUERTO MORELOS, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

MODIFICACIONES EN LO PARTICULAR

En razón de otorgar claridad a las disposiciones que se establezcan en el Decreto que se expedirá, consideramos pertinente realizar algunas adecuaciones de redacción en virtud de garantizar una precisa técnica legislativa.

Se considera necesario suprimir el vocablo “etc.” que hace referencia a la palabra etcétera, en razón a que puede causar incertidumbre en la aplicación e interpretación de la definición correspondiente, dicho vocablo se suprime en la tabla que se establece en el numeral 2.2.2 referente a las Características Estructurales, específicamente en los conceptos siguientes:

- A: MÍNIMA. Elementos estructurales mínimos y de muy bajo costo; sin elementos de cimentación, sin refuerzos verticales ni horizontales y con claros cortos no mayores a 2.50 mts. su ejecución se llevó a cabo con poco o ningún control. Tiene instalaciones elementales de: electricidad, agua potable y en general aparentes; no existe control para el despojo de desechos; sin acabados y los complementos de herrería, cancelería, etc., son sencillos e improvisados.
- D: BUENA. Elementos estructurales de buena calidad, cimentación diversificada y con variedad de elementos estructurales de apoyos aislados y/o corridos; hasta para 4 niveles, con claros hasta 10 mts. su ejecución se llevó con un buen control; instalaciones con todos los servicios: eléctricos, hidrosanitarias, aguas jabonosas y pluviales, gas, teléfono, casi todas ocultas. Los acabados son de buena calidad en los muros, pisos, plafones, techumbres, patios exteriores, jardinería, alberca, canchas deportivas, luz indirecta etc.



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS 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 PUERTO MORELOS, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

Relativo al Artículo Primero Transitorio, se propone suprimir el enunciado de la previa publicación en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo, toda vez que ya se establece que la entrada en vigor será el primero de enero de 2026.

En este orden de ideas y en cumplimiento a lo establecido en el artículo 110 fracción I de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Quintana Roo, resulta necesario, realizar los siguientes señalamientos, en lo relativo a la:

ESTIMACIÓN DEL IMPACTO PRESUPUESTARIO

En cumplimiento a lo establecido en el artículo 110 fracción I de la Ley Orgánica del Poder Legislativo, resulta necesario señalar que la Unidad de Análisis Financiero del Instituto de Investigaciones Legislativos mediante el oficio número UAF/IIL/211/2025 de fecha 02 de diciembre de 2025, el cual se anexa al presente dictamen para los efectos legales que corresponda, informa lo siguiente:

“En atención a su oficio con número **CHPC-073-2025** turnado a esta Unidad de Análisis Financiero, con fecha 26 de noviembre de 2025, por medio del cual solicita el impacto presupuestal de la siguiente Iniciativa referida a continuación:

- **Iniciativa con proyecto de Decreto mediante el cual se aprueba la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, que servirá de base para el cobro de las contribuciones de los bienes inmuebles en el Municipio de Puerto Morelos, del Estado de Quintana Roo; presentada por el Honorable Ayuntamiento de Puerto Morelos, Quintana Roo.**

Se relaciona para sustentar el presente impacto los siguientes documentos:

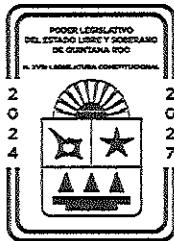


DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN, QUE SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LOS BIENES INMUEBLES EN EL MUNICIPIO DE PUERTO MORELOS, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

- Oficio con número **CHPC-073-2025** remitido con fecha 26 de noviembre de 2025 a esta Unidad de Análisis Financiero, a través del cual el Diputado **Renán Eduardo Sánchez Tajonar**, Presidente de la Comisión de Hacienda, Presupuesto y Cuenta y el Diputado **Saulo Aguilar Bernés**, Presidente de la Comisión de Asuntos Municipales de esta XVIII Legislatura **solicitan la estimación del Impacto Presupuestal de la Iniciativa objeto de análisis**.
- Oficio con número **UAF/IIL/206/2025** turnado con fecha 27 de noviembre de 2025 por esta Unidad de Análisis Financiero a la C. Blanca Merari Tziu Muñoz, Presidenta Municipal del H. Ayuntamiento de Puerto Morelos, a través del cual se le solicita su pronunciamiento con respecto a un posible Impacto Presupuestal de la Iniciativa objeto de análisis.
- Oficio con número **MPM/TM/8013/XI/2025** remitido a esta Unidad de Análisis Financiero, con fecha 27 de noviembre de 2025, a través del cual el C. José Luis Ciau Xiu, Tesorero del H. Ayuntamiento de Puerto Morelos, emite el pronunciamiento relativo al Impacto Presupuestal solicitado.

En los términos antes señalados y **con fundamento en el artículo 16 de la Ley de Disciplina Financiera de las Entidades Federativas y los Municipios, así como del artículo 110, Fracción I, de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Quintana Roo** y en atención al análisis solicitado de la siguiente Iniciativa referida a continuación:

- **Iniciativa con proyecto de Decreto mediante el cual se aprueba la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, que servirá de base para el cobro de las contribuciones de los bienes inmuebles en el Municipio**



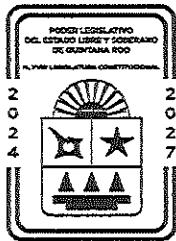
DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN, QUE SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LOS BIENES INMUEBLES EN EL MUNICIPIO DE PUERTO MORELOS, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

de Puerto Morelos, del Estado de Quintana Roo; presentada por el Honorable Ayuntamiento de Puerto Morelos, Quintana Roo.

En cumplimiento de las atribuciones conferidas y en consideración a el pronunciamiento remitido por el **H. Ayuntamiento de Puerto Morelos del Estado de Quintana Roo**, mediante oficio con número **MPM/TM/8013/XI/2025**, signado por el **C. José Luis Ciau Xiu**, Tesorero del H. Ayuntamiento de Puerto Morelos, esta Unidad de Análisis Financiero tiene a bien manifestar que después de la revisión y análisis de la Iniciativa de Decreto y el Dictamen presentado, **que no se advierte un impacto presupuestal en forma directa y explícita ni repercusión presupuestal alguna que se tenga que considerar.**

Derivado de lo anteriormente manifestado esta Unidad de Análisis Financiero considera conveniente resaltar que la misma Ley de Disciplina Financiera de las Entidades Federativas y de los Municipios en el artículo 21, no constriñe a los Ayuntamientos de los municipios a observar lo establecido en el artículo 16 de la misma Ley, toda vez que en términos del artículo 115 Constitucional recae exclusivamente sobre los municipios la atribución de administrar libremente su hacienda pública y la aprobación de sus presupuestos de egresos respectivos.

En tal Sentido y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 115 Fracción IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 68 Fracción III y 153 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano del Estado de Quintana Roo, es que el **H. Ayuntamiento de Puerto Morelos del Estado de Quintana Roo valida y manifiesta que no existe Impacto Presupuestal para este Municipio por la implementación de la Iniciativa propuesta.”**



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS 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 PUERTO MORELOS, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

Por todo lo anterior, las Diputadas y los Diputados Integrantes de la Comisión de Hacienda Presupuesto y Cuenta, y de la Comisión de Asuntos Municipales de la H. LXVIII Legislatura Constitucional del Estado de Quintana Roo, concordamos en integrar el siguiente:

DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS 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 PUERTO MORELOS, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

ÚNICO. Se aprueban las Tablas 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 Puerto Morelos, Estado de Quintana Roo, para el Ejercicio Fiscal 2026, para quedar como sigue:

TABLAS 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 PUERTO MORELOS, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS 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 PUERTO MORELOS, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

ÍNDICE.

1. DEFINICIÓN DE CONCEPTOS	33
2. CÁLCULO DEL VALOR CATASTRAL	35
2.1. CÁLCULO DEL VALOR DE SUELO	36
2.1.1. TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO 2026	37
2.1.2. FACTOR RESULTANTE (Fre).....	45
FACTOR DE ZONA (Fzo)	45
FACTOR DE UBICACIÓN (Fub)	46
FACTOR ESPECIAL (Fesp)	46
FACTOR DE SUPERFICIE (Fsup)	47
FACTOR DE URBANIZACIÓN (Furb)	48
2.2. CÁLCULO DEL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN	49
2.2.1. TIPOLOGÍA DE CONSTRUCCIONES.....	50
2.2.2. CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	54
2.2.3. CARACTERÍSTICAS DE CALIDAD Y CONSERVACIÓN	56
2.2.4. CLASIFICACIONES.....	58
2.3. TABLA DE VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCIÓN.....	59
2.3.1. FACTOR DE EDAD	70
3. PLANOS DE ZONAS DE VALOR	72
3.1. PLANO GENERAL DEL MUNICIPIO PUERTO MORELOS.....	72
3.2. PLANO DE DISTRIBUCIÓN DE ZONAS DE VALOR PARA 2026.....	73
3.3. PLANOS DE ZONAS DE VALOR EN DETALLE.....	74



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS 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 PUERTO MORELOS, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

1. DEFINICIÓN DE CONCEPTOS

Para los efectos de la presente Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción y en complemento a los conceptos enunciados en la Ley de Catastro de Quintana Roo y demás normatividad aplicable en materia catastral; se entenderá por:

CONCEPTO	DEFINICIÓN
ZONA URBANA	Aquella que está comprendida dentro del límite urbano, destinada principalmente a fines urbanos, determinada por el Programa de Desarrollo Urbano vigente del Municipio.
ZONA RÚSTICA	Las zonas o áreas del territorio que están fuera del límite urbano, determinado por el Programa de Desarrollo Urbano vigente del Municipio.
PREDIO	Es un lote de terreno o inmueble, cuyos linderos forman un perímetro cerrado, determinados geográfica y jurídicamente; así como las Unidades de Propiedad Exclusiva (U.P.E.), constituidas bajo el Régimen de Propiedad en Condominio.
CATEGORÍA	Es la relación del predio con el entorno de ubicación, los predios se clasifican como urbano o rústico.
PREDIO URBANO	Es el comprendido dentro del límite de la zona urbana.
PREDIO RÚSTICO	Es el que se encuentra fuera de los límites de la zona urbana.
CONDICIÓN	Es la relación del predio con su utilización.



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS 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 PUERTO MORELOS, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

CONCEPTO	DEFINICIÓN
UTILIZACIÓN DEL PREDIO	Es el aprovechamiento que desarrolla.
PREDIO EN FUNCIONAMIENTO	Es el predio que tiene una construcción fija o mejoras mínimas, que lo hacen funcional y aprovechable de acuerdo con su utilización o uso determinado en el Programa de Desarrollo Urbano.
PREDIO CON CONSTRUCCIÓN	Es el predio que cuenta con construcción fija o mejoras a su estado natural, pero no es suficiente para clasificarse como un predio en funcionamiento; por lo cual no tiene un funcionamiento o aprovechamiento por el uso de la tierra, en relación con el uso determinado en el Programa de Desarrollo Urbano vigente.
PREDIO BALDÍO	Es el predio que no tiene construcción fija o mejoras o que solamente tiene barda perimetral, por lo cual no tiene un funcionamiento o aprovechamiento por el uso de la tierra, en relación con el uso determinado en el Programa de Desarrollo Urbano vigente.
FACTORES DE MÉRITO	Son los elementos o características que premian o incrementan el valor catastral de un predio.
FACTORES DE DEMÉRITO	Son los elementos o características que castigan o disminuyen el valor catastral de un predio.
PREDIO CON MANGLAR	Es el predio que dentro de su superficie cuenta con el ecosistema denominado manglar, determinado por estudio



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS 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 PUERTO MORELOS, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

CONCEPTO	DEFINICIÓN
	ambiental realizado por Perito Ambiental con registro vigente en el Estado.
PREDIO CON SASCABERA	Es el predio que dentro de su superficie cuenta con una cantera o pozo denominado sascabera para la extracción de tierra blanca caliza, material denominado "sascab"; cuya explotación se encuentra en producción y con permiso vigente de la Secretaría de Ecología y Medio Ambiente del Estado.
PREDIO CON CAMPO DE GOLF	Predio con utilización de campo de golf, el cual cuenta con el 100% de todos los elementos establecidos para ser calificado como campo de golf; por lo cual no se consideran los campos de golf constituidos en más de un predio ó U.P.E.
PREDIO CON PRODUCCIÓN AGRÍCOLA	Es el predio que dentro de su superficie cuenta con área destinada y utilizada para la producción intensiva de cultivos agrícolas
PREDIO CON CENOTE	Es el predio que dentro de su superficie cuenta con cenote, fractura u otro tipo de accidente geográfico que afecte el subsuelo.

2. CÁLCULO DEL VALOR CATASTRAL

El Valor Catastral es la suma del valor del terreno más el valor de la construcción, que fija la Autoridad Catastral Municipal, atendiendo a las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones vigente; expresado como:



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS 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 PUERTO MORELOS, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

$$VC = VS + VCo$$

En donde:

VC = Valor Catastral

VS = Valor del Suelo

VCo = Valor de la Construcción

En el caso de las Unidades de Propiedad Exclusiva (U.P.E.), constituidas bajo el Régimen de Propiedad en Condominio, la superficie de terreno estará compuesta por la superficie de suelo de la U.P.E. más el indiviso que le corresponda del área común de suelo expresado en metros cuadrados, y la superficie de construcción estará compuesta por la superficie de la unidad de propiedad exclusiva de construcción más el indiviso que le corresponda del área común de construcción expresada en metros cuadrados.

2.1. CÁLCULO DEL VALOR DE SUELO

Con base a la información y elementos técnicos registrados en el Padrón Catastral, el Valor del Suelo (VS), es el valor resultante o la suma de los valores resultantes por cada parte del predio con características homogéneas; cada valor parcial se calcula multiplicando la superficie de la parte (m^2T_i), el Valor Unitario del Suelo correspondiente (VUSi) y un factor de ajuste (Frei). Matemáticamente se expresa como:

$$VS = \sum(m^2T_i \times VUSi \times Frei)$$

Donde:

VS= Valor del Suelo



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS 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 PUERTO MORELOS, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

m²T = Superficie por cada parte del Suelo con características similares, en Metros Cuadrados

VUS = Valor Unitario de Suelo de acuerdo a la Tabla de Valor de suelo.

Fre = Factor resultante

i = Índice para cada tipo de superficie (i = 1, 2, ..., n)

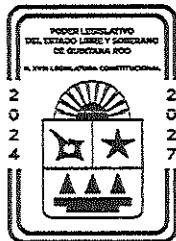
2.1.1.TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO 2026

ZONA DE VALOR	LOCALIDAD	VALOR POR M ² 2026	UBICACIÓN DE LA ZONA DE VALOR
01	Puerto Morelos	3,500.00	Zona frente a la playa, colinda al norte con calle José María Morelos, acceso a la playa
02	Puerto Morelos	3,500.00	Zona frente a la playa, colinda al sur con calle José María Morelos, acceso a la playa
03	Puerto Morelos	8,165.00	Zona frente a la playa, ocupada por Resorts y Villas de descanso principalmente
04	Puerto Morelos	8,165.00	Zona frente a la playa, al límite sur del municipio, ocupada por servicios turísticos principalmente
05	Puerto Morelos	4,082.50	Zona ubicada junto a la Carretera Chetumal-Cancún, al límite sur del municipio, presenta poca ocupación
06	Puerto Morelos	2,875.00	Zona ubicada junto a la Carretera Chetumal-Cancún, colinda con el Área de Protección de Flora y Fauna, Manglares de Puerto Morelos



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS 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 PUERTO MORELOS, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

ZONA DE VALOR	LOCALIDAD	VALOR POR M ² 2026	UBICACIÓN DE LA ZONA DE VALOR
07	Puerto Morelos	2.00	Área de Protección de Flora y Fauna, Manglares de Puerto Morelos
08	Puerto Morelos	287.50	Zona ubicada junto a la Carretera Chetumal-Cancún, presenta poca ocupación
10	Puerto Morelos	8,165.00	Zona frente a la playa, ocupada por Resorts y Villas de descanso principalmente
11	Puerto Morelos	8,165.00	Zona frente a la playa, ocupada por Resorts y Villas de descanso principalmente
12	Puerto Morelos	8,165.00	Zona frente a la playa, ocupada por Resorts y Villas de descanso principalmente
13	Puerto Morelos	8,165.00	Zona frente a la playa, al límite norte del municipio, ocupada por Resorts y Villas de descanso principalmente
14	Puerto Morelos	750.00	Zona ubicada a un costado de la Av. Flamboyán, ocupada por vivienda principalmente
15	Puerto Morelos	2,875.00	Zona ubicada a un costado de la Av. Flamboyán, ocupada por Fraccionamientos con amenidades principalmente
16	Puerto Morelos	1,437.50	Zona ubicada junto a la Carretera Cancún-Tulum, principalmente sin ocupación



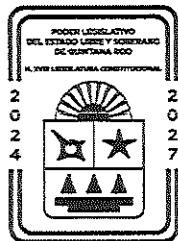
DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN, QUE SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LOS BIENES INMUEBLES EN EL MUNICIPIO DE PUERTO MORELOS, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

ZONA DE VALOR	LOCALIDAD	VALOR POR M2 2026	UBICACIÓN DE LA ZONA DE VALOR
17	Puerto Morelos	750.00	Zona ubicada entre la Av. Flamboyán y la calle 1, ocupada por vivienda principalmente
18	Puerto Morelos	750.00	Zona ubicada entre la Av. Flamboyán y la calle 1, ocupada por Fraccionamientos principalmente
19	Puerto Morelos	750.00	Zona ubicada entre la Av. Flamboyán y la Av. Delfín, ocupada por Fraccionamientos principalmente
21	Puerto Morelos	750.00	Zona ubicada junto a la Carretera Cancún-Tulum, ocupada por Fraccionamientos principalmente
23	Puerto Morelos	750.00	Zona ubicada junto a la Carretera Cancún-Tulum, principalmente desocupada
24	Puerto Morelos	2,875.00	Zona ubicada junto a la Carretera Cancún-Tulum, ocupada por Fraccionamientos principalmente
26	Puerto Morelos	2,875.00	Zona ubicada junto a la Carretera Cancún-Tulum, principalmente sin ocupación
27	Puerto Morelos	750.00	Zona ubicada junto a la Carretera Cancún-Tulum, ocupada por servicios e industria principalmente
28	Puerto Morelos	2,875.00	Zona ubicada junto a la Carretera Cancún-Tulum, ocupada por Fraccionamientos con amenidades principalmente



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS 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 PUERTO MORELOS, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

ZONA DE VALOR	LOCALIDAD	VALOR POR M ² 2026	UBICACIÓN DE LA ZONA DE VALOR
29	Puerto Morelos	750.00	Zona ubicada junto a la Carretera Cancún-Tulum, ocupada por servicios e industria principalmente
30	Puerto Morelos	1,437.50	Zona ubicada detrás de la Carretera Cancún-Tulum, hacia la zona de playa sin llegar a la costa, principalmente sin ocupación
32	Puerto Morelos	1,437.50	Zona ubicada detrás de la Carretera Cancún-Tulum, hacia la zona de playa sin llegar a la costa, principalmente sin ocupación
33	Puerto Morelos	1,437.50	Zona ubicada junto a la Carretera Cancún-Tulum, ocupada por servicios e industria principalmente
34	Puerto Morelos	750.00	Zona ubicada junto a la Carretera Cancún-Tulum, ocupada por servicios e industria principalmente
40	Puerto Morelos	287.50	Zona urbana del Ejido Puerto Morelos, principalmente ocupado por vivienda
41	Puerto Morelos	287.50	Zona ubicada junto a la Av. Veredas del Puerto, ocupada por Fraccionamientos con amenidades principalmente
42	Puerto Morelos	500.00	Zona ubicada detrás de la Carretera Cancún-Tulum, al este del Ejido Puerto Morelos, principalmente sin ocupación



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS 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 PUERTO MORELOS, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

ZONA DE VALOR	LOCALIDAD	VALOR POR M2 2026	UBICACIÓN DE LA ZONA DE VALOR
43	Puerto Morelos	287.50	Zona ubicada dentro del Ejido Puerto Morelos, principalmente sin ocupación
44	Puerto Morelos	500.00	Zona ubicada detrás de la Carretera Cancún-Tulum, al este del Ejido Puerto Morelos, principalmente sin ocupación
45	Puerto Morelos	287.50	Zona ubicada dentro del Ejido Puerto Morelos, principalmente sin ocupación
46	Puerto Morelos	500.00	Zona ubicada detrás de la Carretera Cancún-Tulum, al este del Ejido Puerto Morelos, principalmente sin ocupación
47	Puerto Morelos	287.50	Zona ubicada dentro del Ejido Puerto Morelos, al norte del municipio, principalmente sin ocupación
48	Puerto Morelos	287.50	Zona ubicada entre el área urbana del Ejido Puerto Morelos y la Carretera Puerto Morelos-Leona Vicario
49	Puerto Morelos	287.50	Zona ubicada entre el área urbana del Ejido Puerto Morelos y la Carretera Puerto Morelos-Leona Vicario, ocupada principalmente con servicios turísticos de alojamiento
50	Puerto Morelos	287.50	Zona ubicada junto a la Carretera Puerto Morelos-Leona Vicario hacia el sur, presenta poca ocupación



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS 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 PUERTO MORELOS, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

ZONA DE VALOR	LOCALIDAD	VALOR POR M ² 2026	UBICACIÓN DE LA ZONA DE VALOR
51	Puerto Morelos	287.50	Zona ubicada junto a la Carretera Puerto Morelos-Leona Vicario hacia el sur, presenta poca ocupación
52	Puerto Morelos	287.50	Zona ubicada junto a la Carretera Chetumal-Cancún, presenta poca ocupación con servicios e industria
53	Puerto Morelos	287.50	Zona ubicada junto a la Carretera Chetumal-Cancún, presenta poca ocupación con servicios e industria
54	Leona Vicario	115.00	Zona que comprende el centro de la localidad Leona Vicario
55	Leona Vicario	80.00	Zona ubicada al norte de la localidad Leona Vicario
56	Leona Vicario	80.00	Zona ubicada en la periferia de la localidad Leona Vicario
57	Leona Vicario	80.00	Zona ubicada al norte de la localidad Leona Vicario
58	Leona Vicario	80.00	Zona ubicada al sur de la localidad Leona Vicario
59	Los Delirios	115.00	Zona que comprende la comunidad Delirios
60	Central Vallarta	115.00	Zona que comprende la localidad Central Vallarta
70		115.00	Zona rural ubicada dentro del Ejido Puerto Morelos, colinda con la zona urbana, es atravesada por el derecho de vía del Tren Maya



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS 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 PUERTO MORELOS, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

ZONA DE VALOR	LOCALIDAD	VALOR POR M ² 2026	UBICACIÓN DE LA ZONA DE VALOR
71		115.00	Zona ubicada al norte de la Carretera Puerto Morelos-Leona Vicario, cuenta con algunos servicios turísticos de alojamiento, es atravesada por el derecho de vía del Tren Maya
72		115.00	Zona rural ubicada junto a la Carretera Puerto Morelos-Leona Vicario hacia el sur, presenta poca ocupación
73		115.00	Zona rural ubicada junto a la Carretera Puerto Morelos-Leona Vicario hacia el norte
74		10.00	Zona rural ubicada al noroeste del Ejido Puerto Morelos
75		10.00	Zona rural ubicada al suroeste del Ejido Puerto Morelos
76		5.00	Zona rural ubicada al suroeste del municipio, comprende parte del Ejido Delirio y el Ejido Valladolid Nuevo
78		115.00	Zona rural que comprende una franja a lo largo de la Carretera Puerto Morelos-Leona Vicario, cerca de la denominada Ruta de los Cenotes
79		10.00	Zona rural ubicada al sur del ejido Leona Vicario



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS 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 PUERTO MORELOS, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

ZONA DE VALOR	LOCALIDAD	VALOR POR M ² 2026	UBICACIÓN DE LA ZONA DE VALOR
80		5.00	Zona rural ubicada al este del ejido Leona Vicario, entre la Carretera Puerto Morelos-Leona Vicario y el límite del municipio, zona identificada para la protección de los pozos de extracción de agua para consumo humano
81		115.00	Zona rural que comprende una franja a lo largo de la Carretera Costera del Golfo y la Carretera Kantunil-Cancún
82		50.00	Zona rural que comprende una franja debajo de la Carretera Kantunil-Cancún, iniciando a la altura de la localidad Leona Vicario y terminando en el límite del municipio
83		10.00	Zona rural ubicada al norte del ejido Leona Vicario
84		5.00	Zona rural ubicada al extremo noreste del ejido Leona Vicario, identificada para la protección de los pozos de extracción de agua para consumo humano
85		5.00	Zona rural ubicada al noroeste del ejido Leona Vicario.
86		115.00	Zona rural que comprende el área. Parcelada del Ejido Puerto Morelos, en ambos lados de la carretera.



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS 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 PUERTO MORELOS, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

Los valores unitarios de las zonas rústicas, que se hacen referencia, están determinados en metros cuadrados; por lo cual este valor se multiplica por 10,000.00 m² para obtener el valor por hectárea.

2.1.2. FACTOR RESULTANTE (Fre)

El factor resultante es el múltiplo de los factores de mérito y demérito aplicables al valor del suelo; expresándose matemáticamente como:

$$Fre = Fzo \times Fubi \times Fesp \times Fsup \times Furb$$

Donde:

Fre = Factor Resultante

Fzo = Factor de Zona

Fubi = Factor de Ubicación

Fesp = Factor Especial

Fsup = Factor de Superficie

Furb = Factor de Urbanización

FACTOR DE ZONA (Fzo)

Es el factor de ajuste en función a la localización del predio en la zona de valor, de acuerdo a las siguientes variables explicativas.



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS 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 PUERTO MORELOS, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

ZONA	FACTOR
CALLE SECUNDARIA O TERCIARIA	1.00
AVENIDA PRINCIPAL	1.05
ZONA FEDERAL MARÍTIMO TERRESTRE	1.15

FACTOR DE UBICACIÓN (Fub)

Es el factor de ajuste en función a la localización del predio en la manzana; de acuerdo a las siguientes variables explicativas.

UBICACIÓN	FACTOR HABITACIONAL	FACTOR NO HABITACIONAL
INTERMEDIO	1	1
ESQUINERO	1.05	1.07
CABECERO	1.10	1.12
MANZANERO	1.12	1.15

FACTOR ESPECIAL (Fesp)

Es el factor o valor unitario especial en razón a la utilización o característica de suelo especial.



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS 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 PUERTO MORELOS, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

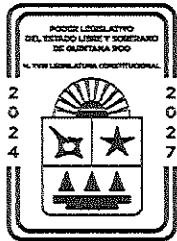
El cual exclusivamente para la superficie del predio que tenga producción agrícola o cenote se aplicará los siguientes Factores sin que le resulte aplicable algún otro factor; por lo que la superficie restante del predio será sujeta a los valores correspondientes de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y factores de mérito y demérito aplicables.

Y exclusivamente para la superficie del predio que tenga manglar, sascabera o campo de golf, se aplicará los siguientes valores unitarios, en sustitución del Valor Unitario de Suelo sin que le resulte aplicable algún otro factor; por lo que la superficie restante del predio será sujeta a los valores correspondientes de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo factores de mérito y demérito aplicables.

UTILIZACIÓN O CARACTERÍSTICA DE SUELO ESPECIAL	VALOR ESPECIAL O FACTOR ESPECIAL
PREDIO CON MANGLAR	\$30.00 m ²
PREDIO CON CAMPO DE GOLF	\$850.00 m ²
PREDIO CON SASCABERA EN PRODUCCIÓN	\$410.00 m ²
PREDIO O U.P.E. CON PRODUCCIÓN AGRÍCOLA	Factor 0.80
PREDIO O U.P.E. CON CENOTE	Factor 0.80

FACTOR DE SUPERFICIE (F_{sup})

Factor de ajuste de demérito en razón de homologar valores unitarios de suelo en relación a superficies mayores; conforme a la siguiente tabla:



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS 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 PUERTO MORELOS, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

SUPERFICIE DEL PREDIO	FACTOR PREDIOS HABITACIONALES
ENTRE 50,000 Y 100,000.99 M ²	0.90
ENTRE 100,001 Y 200,000.99 M ²	0.85
ENTRE 200,001 Y 400,000.99 M ²	0.80
ENTRE 400,001 Y 600,000.99 M ²	0.70
MÁS DE 600,001 M ²	0.60
SUPERFICIE DEL PREDIO	FACTOR PREDIOS NO HABITACIONALES
ENTRE 10,000 Y 20,000.99 M ²	0.90
ENTRE 20,001 Y 40,000.99 M ²	0.85
ENTRE 40,001 Y 60,000.99 M ²	0.80
ENTRE 60,001 Y 80,000.99 M ²	0.75
MÁS DE 80,001 M ²	0.70

FACTOR DE URBANIZACIÓN (Furb)

Es el factor de ajuste aplicable al predio que se encuentra dentro de la zona urbana, pero no cuenta formalmente con disponibilidad de prestación de los servicios públicos e infraestructura urbana, necesarios para lograr las condiciones del uso que tenga determinado en el Programa de Desarrollo Urbano vigente.



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS 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 PUERTO MORELOS, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

PREDIO O U.P.E. EN TRANSICIÓN	FACTOR
PREDIO QUE NO CUENTA CON: A) CALLES URBANIZADAS; B) INFRAESTRUCTURA DE ENERGÍA ELÉCTRICA QUE POSIBILITE LA OBTENCIÓN DE UN CONTRATO DE SERVICIOS; C) SERVICIO DE AGUA POTABLE Y D) SERVICIO DE ALCANTARILLADO.	0.40
PREDIO SIN TRES DE LAS VARIABLES MENCIONADOS EN EL NUMERAL 1	0.55
PREDIO SIN DOS DE LAS VARIABLES MENCIONADOS EN EL NUMERAL 1	0.70
PREDIO SIN UNA DE LAS VARIABLES MENCIONADAS EN EL NUMERAL 1	0.85

2.2. CÁLCULO DEL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

Con base a la información y elementos técnicos registrados en el Padrón Catastral, el Valor de Construcción, es el valor resultante o la suma de los valores resultantes por cada bloque constructivo con usos y características similares; para el cálculo del Valor de la construcción se determinarán los usos de la construcción de acuerdo al catálogo de tipologías mencionadas en esta Tabla, en relación con las características estructurales y de calidad y conservación por cada bloque constructivo y los factores de mérito y demérito aplicables.

Esto se caracteriza de acuerdo a la siguiente fórmula:



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS 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 PUERTO MORELOS, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

$$VCo = \sum (m^2 Co_i \times VUC_i \times Fedad_i)$$

En donde:

VCo = Valor de construcción

m²Co= Metros Cuadrados de Construcción

VUC = Valor Unitario por su clasificación de la Tabla de Valores de Construcción.

Fedad = Factor de Edad.

i=índice para cada unidad de construcción (i = 1, 2, ..., n)

El valor de la construcción se calculará definiendo las áreas de construcción, siendo aquellas a las que se les ha efectuado algún tipo de inversión para la habilitación de terrenos con fines de uso.

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

2.2.1. TIPOLOGÍA DE CONSTRUCCIONES

TIPO		DEFINICIÓN
01	Vivienda Habitación Unifamiliar	Es aquella edificación que permite el adecuado uso como vivienda de una sola familia.
02	Vivienda Habitación Multifamiliar.	Es aquella edificación que permite el adecuado uso como vivienda de más de una familia en el mismo predio.



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS 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 PUERTO MORELOS, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

TIPO		DEFINICIÓN
03	Centros de Hospedaje, Albergues, Posadas, Moteles, Hoteles y Condominios de tipo Hotelero.	Es aquella edificación con las instalaciones y mejoras necesarias para la prestación de servicios de alojamiento de personas de forma itinerante, el cual puede tener instalaciones para la prestación de servicios adicionales.
04	Oficinas	Es aquella edificación para el desempeño de actividades laborales de carácter administrativo, de gestión, profesional u otro.
05	Bancos e Instituciones Financieras	Es aquella edificación para el desempeño del trabajo del servicio bancario, bursátil y/o financiero.
06	Comercios	Es aquella edificación para la compra y venta de productos o servicios.
07	Centros Comerciales	Es aquella edificación para contar con un conjunto de locales individuales, para compra y venta de productos o servicios.
08	Bodega Comercial	Es aquella edificación para la compra y venta de productos o servicios en condiciones de almacenamiento.
09	Fondas, Comedores Públicos, Restaurantes.	Es aquella edificación o mejoras necesarias para la prestación de servicios alimentarios, que permite la preparación de alimentos y bebidas.



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS 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 PUERTO MORELOS, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

TIPO		DEFINICIÓN
10	Bares, Discotecas, para Eventos.	Cantinas, Salones Es aquella edificación para la venta de productos alimenticios y bebidas alcohólicas para su consumo en sus mismas instalaciones, con fines recreativos y/o culturales o de usos y costumbres sociales.
11	Industrial	Es aquella edificación para la fabricación, procesamiento o almacenamiento de productos, objetos y materiales para elaboración, transformación y maquila y/o venta al mayoreo.
12	Clínicas, Dispensarios y Consultorios Médicos	Es aquella edificación para la atención de la salud en instalaciones elementales y de consulta.
13	Hospitales	Es aquella edificación para la atención de la salud en instalaciones acondicionadas especialmente y permiten la pernocta y atención médica prolongada.
14	Salones de Usos Múltiples	Es aquella edificación para que se pueden utilizar para usos específicos o distintos, según la necesidad o los requerimientos.
15	Escuelas	Es aquella edificación o espacio, destinada para la realización de la enseñanza y la educación, como guarderías, preescolares, primaria, secundarias, preparatorias, universidades, bibliotecas y casas de cultura, así como eventos relativos.
16	Parques y Jardines	Es aquel espacio destinado para la contemplación, recreación o esparcimiento, que incluye como



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS 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 PUERTO MORELOS, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

TIPO		DEFINICIÓN
		objetivos la promoción de áreas verdes que puede brindar beneficios ambientales.
17	Estacionamientos sin techo	Lugar o recinto reservado para estacionar vehículos en un predio, incluyendo las zonas de parque de maniobra de carga y descarga.
18	Edificio de estacionamientos.	Lugar o recinto reservado para estacionar vehículos en un predio, incluyendo las zonas de parque de maniobra de carga y descarga.
19	Alberca	También conocida como piscina, es un tipo de construcción, bien excavada en la tierra, realizada con fábrica de ladrillo, tapial o mampostería, en forma de estanque para almacenar agua. Estas pueden ser techadas o sin techar.
20	Gimnasio Escolar	Es la instalación dedicada a la práctica de deportes en espacios construidos para esa función en una institución educativa.
21	Gradas para Canchas Deportivas	Son instalaciones que permiten la observación de eventos deportivos de cualquier índole y que fueron construidas para ese fin.
22	Canchas de Fútbol y Béisbol	Son instalaciones dedicadas a la práctica de esos deportes en espacios construidos para esa función.



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS 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 PUERTO MORELOS, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

TIPO		DEFINICIÓN
23	Canchas de Tenis	Instalaciones que permiten la práctica de ese deporte, construidas y equipadas para ese fin.
24	Otras Canchas Deportivas	Instalaciones que permiten el desarrollo de diversas prácticas deportivas de manera específica o indistinta.
25	Campo de Golf	Instalaciones, obras complementarias y mejoras necesarias para la práctica del deporte del golf, no se considerarán dentro de obras complementarias las instalaciones destinadas a servicios sanitarios.

2.2.2. CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES

ESTRUCTURA	DEFINICIÓN
A: MÍNIMA	Elementos estructurales mínimos y de muy bajo costo; sin elementos de cimentación, sin refuerzos verticales ni horizontales y con claros cortos no mayores a 2.50 mts. su ejecución se llevó a cabo con poco o ningún control. Tiene instalaciones elementales de: electricidad, agua potable y en general aparentes; no existe control para el despojo de desechos; sin acabados y los complementos de herrería, cancelería, son sencillos e improvisados.
B: ECONÓMICA	Elementos estructurales básicos; con cimentación, muros de carga con refuerzos horizontales y verticales; por lo general tiene claros cortos de 2.50 mts. a 4.00 mts. de longitud, su ejecución se llevó a cabo con



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS 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 PUERTO MORELOS, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

ESTRUCTURA	DEFINICIÓN
	poco control; instalaciones de servicios básicas. Acabados sencillos y de bajo costo. Son de tipo económico.
C: MEDIA O REGULAR	Elementos estructurales adecuados, cimentación y elementos estructurales de carga con calculo diversificado y claros medios hasta de 6.00 mts. y su ejecución se llevó con un regular control. instalaciones con todos los servicios: eléctricas, hidrosanitarias, aguas jabonosas y pluviales, gas, teléfono ocultas. Acabados de calidad media con complementos de herrería, cancelería y materiales de categoría mediana.
D: BUENA	Elementos estructurales de buena calidad, cimentación diversificada y con variedad de elementos estructurales de apoyos aislados y/o corridos; hasta para 4 niveles, con claros hasta 10 mts. su ejecución se llevó con un buen control; instalaciones con todos los servicios: eléctricos, hidrosanitarias, aguas jabonosas y pluviales, gas, teléfono, casi todas ocultas. Los acabados son de buena calidad en los muros, pisos, plafones, techumbres, patios exteriores, jardinería, alberca, canchas deportivas, luz indirecta.
E: MUY BUENA	Elementos estructurales de muy buena calidad y de alto costo, con cimentación diversificada y con variedad de elementos de apoyos aislados y/o corridos para más de 4 niveles y grandes claros mayores a 10 mts, su ejecución se llevó con un buen control; cuenta con todos los servicios y las instalaciones son ocultas y diversificadas como: eléctricas, hidrosanitarias, aguas jabonosas, pluviales y negras, cuenta con plantas de tratamiento y/o reciclaje de aguas, gas, instalación



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS 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 PUERTO MORELOS, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

ESTRUCTURA	DEFINICIÓN
	eléctrica trifásica, pararrayos. Los acabados son de alta calidad en muros, pisos, plafones, techumbres, patios exteriores; y todos los demás complementos de acabados en general son hechos sobre diseño especial y de muy buena calidad.

2.2.3. CARACTERÍSTICAS DE CALIDAD Y CONSERVACIÓN

CALIDAD Y CONSERVACIÓN	DEFINICIÓN
1. MUY MALA	Inmuebles sin ninguna conservación; aspecto deplorable; funcionamiento incómodo para su uso. ha sido afectado por el deterioro físico debido al uso, la rotura, la humedad, la sequedad o por causas mecánicas. Aunado a los cambios químicos en la composición de los materiales debido a las fuerzas de la naturaleza. Se caracteriza porque el costo de reparación de las fallas es muy aproximado a los costos de reposición.
2. MALA	Inmuebles con estado de conservación elemental, mal aspecto, funcionamiento incómodo para su uso. Conlleva a cierto deterioro físico debido al mal uso, la rotura, la humedad, la sequedad o por causas mecánicas, con ciertos cambios químicos en la composición de los materiales debido a las fuerzas de la naturaleza, se caracteriza porque el costo de reparación de las fallas es alto.



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS 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 PUERTO MORELOS, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

3. NORMAL	Inmuebles de conservación aparentemente con cierta periodicidad, que permite el funcionamiento normal y le da un aspecto decoroso, el deterioro físico de los elementos de la construcción es normal, siendo una característica que los de conservación y mantenimiento son bajos.
4. ALTA	Inmuebles en permanente conservación, la calidad de los acabados es la estándar o algo superior y el estado de conservación se identifica por llevarse a cabo periódicamente.
5. MUY ALTA	Inmuebles de conservación permanente, que permite un funcionamiento óptimo y le da un aspecto de nuevo. La calidad de los acabados es la más alta en cuanto a su resistencia, durabilidad y de bajo mantenimiento, aunque su estado de conservación se lleva a cabo bajo programas de mantenimiento.



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS 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 PUERTO MORELOS, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

2.2.4. CLASIFICACIONES

Por CLASIFICACIÓN se entiende la relación entre el Tipo expresado en números con las Características Estructurales de la Construcción expresadas en letras y las Características de Calidad y Conservación expresados por números, resultando las siguientes clasificaciones:

CLASIFICACIÓN	CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CALIDAD Y CONSERVACIÓN
(Tipo 01 al 25) / A.1	Mínima	Muy Mala
(Tipo 01 al 25) / A.2	Mínima	Mala
(Tipo 01 al 25) / A.3	Mínima	Normal
(Tipo 01 al 25) / A.4	Mínima	Alta
(Tipo 01 al 25) / A.5	Mínima	Muy Alta
(Tipo 01 al 25) / B.1	Económica	Muy Mala
(Tipo 01 al 25) / B.2	Económica	Mala
(Tipo 01 al 25) / B.3	Económica	Normal
(Tipo 01 al 25) / B.4	Económica	Alta
(Tipo 01 al 25) / B.5	Económica	Muy Alta
(Tipo 01 al 25) / C.1	Media o Regular	Muy Mala
(Tipo 01 al 25) / C.2	Media o Regular	Mala



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS 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 PUERTO MORELOS, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

CLASIFICACIÓN	CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CALIDAD Y CONSERVACIÓN
(Tipo 01 al 25) / C.3	Media o Regular	Normal
(Tipo 01 al 25) / C.4	Media o Regular	Alta
(Tipo 01 al 25) / C.5	Media o Regular	Muy Alta
(Tipo 01 al 25) / D.1	Buena	Muy Mala
(Tipo 01 al 25) / D.2	Buena	Mala
(Tipo 01 al 25) / D.3	Buena	Normal
(Tipo 01 al 25) / D.4	Buena	Alta
(Tipo 01 al 25) / D.5	Buena	Muy Alta
(Tipo 01 al 25) / E.1	Muy Buena	Muy Mala
(Tipo 01 al 25) / E.2	Muy Buena	Mala
(Tipo 01 al 25) / E.3	Muy Buena	Normal
(Tipo 01 al 25) / E.4	Muy Buena	Alta
(Tipo 01 al 25) / E.5	Muy Buena	Muy Alta

2.3. TABLA DE VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCIÓN



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS 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 PUERTO MORELOS, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

1. VIVIENDA HABITACIÓN UNIFAMILIAR

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CARACTERÍSTICAS DE CALIDAD Y CONSERVACIÓN.				
	1. Muy Mala	2. Mala	3. Normal	4. Alta	5. Muy Alta
A (mínima)	497	624	780	858	944
B (económica)	1,215	1,456	1,696	1,937	2,177
C (media o regular)	2,487	2,546	2,605	2,665	2,724
D (buena)	3,760	3,838	3,917	3,996	4,075
E (muy buena)	4,287	4,512	4,750	4,987	5,237

2. VIVIENDA HABITACIÓN MULTIFAMILIAR.

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CARACTERÍSTICAS DE CALIDAD Y CONSERVACIÓN.				
	1. Muy Mala	2. Mala	3. Normal	4. Alta	5. Muy Alta
B (económica)	1,349	1,498	1,664	1,831	2,014
C (media o regular)	2,238	2,399	2,560	2,720	2,881
D (buena)	2,541	2,675	2,816	2,957	3,104
E (muy buena)	2,795	2,943	3,097	3,252	3,415



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS 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 PUERTO MORELOS, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

3. CENTROS DE HOSPEDAJE, ALBERGUES, POSADAS, MOTELES, HOTELES Y CONDOMINIOS DE TIPO HOTELERO.

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CARACTERÍSTICAS DE CALIDAD Y CONSERVACIÓN.				
	1. Muy Mala	2. Mala	3. Normal	4. Alta	5. Muy Alta
A (mínima)	2,587.81	2,957.49	3,696.86	4,436.24	4,805.92
B (económica)	2,940.69	3,360.79	4,200.98	5,041.18	5,461.28
C (media o regular)	3,920.92	4,481.05	5,601.31	6,721.57	7,281.70
D (buena)	4,313.01	4,929.15	6,161.44	7,393.73	8,009.87
E (muy buena)	4,705.10	5,337.26	6,721.57	8,065.89	8,738.04

4. OFICINAS

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CARACTERÍSTICAS DE CALIDAD Y CONSERVACIÓN.				
	1. Muy Mala	2. Mala	3. Normal	4. Alta	5. Muy Alta
A (mínima)	1,990.62	2,274.99	2,843.74	3,412.49	3,696.86
B (económica)	2,262.07	2,585.22	3,231.53	3,877.83	4,200.98
C (media o regular)	3,016.09	3,446.96	4,308.70	5,170.44	5,601.31
D (buena)	3,317.70	3,791.66	4,739.57	5,687.48	6,161.44
E (muy buena)	3,619.31	4,136.35	5,170.44	6,204.53	6,721.57



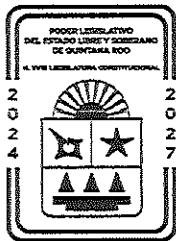
DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN, QUE SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LOS BIENES INMUEBLES EN EL MUNICIPIO DE PUERTO MORELOS, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

5. BANCOS E INSTITUCIONES FINANCIERAS

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CARACTERÍSTICAS DE CALIDAD Y CONSERVACIÓN.				
	1. Muy Mala	2. Mala	3. Normal	4. Alta	5. Muy Alta
A (mínima)	1,990.62	2,274.99	2,843.74	3,412.49	3,696.86
B (económica)	2,262.07	2,585.22	3,231.53	3,877.83	4,200.98
C (media o regular)	3,016.09	3,446.96	4,308.70	5,170.44	5,601.31
D (buena)	3,317.70	3,791.66	4,739.57	5,687.48	6,161.44
E (muy buena)	3,619.31	4,136.35	5,170.44	6,204.53	6,721.57

6. COMERCIOS

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CARACTERÍSTICAS DE CALIDAD Y CONSERVACIÓN.				
	1. Muy Mala	2. Mala	3. Normal	4. Alta	5. Muy Alta
A (mínima)	2,388.74	2,729.99	3,412.49	4,094.99	4,436.24
B (económica)	2,714.48	3,102.26	3,877.83	4,653.40	5,041.18
C (media o regular)	3,619.31	4,136.35	5,170.44	6,204.53	6,721.57
D (buena)	3,981.24	4,549.99	5,687.48	6,824.98	7,393.73
E (muy buena)	4,343.17	4,963.62	6,204.53	7,445.43	8,065.89



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS 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 PUERTO MORELOS, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

7. CENTROS COMERCIALES

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CARACTERÍSTICAS DE CALIDAD Y CONSERVACIÓN.				
	1. Muy Mala	2. Mala	3. Normal	4. Alta	5. Muy Alta
A (mínima)	2,388.74	2,729.99	3,412.49	4,094.99	4,436.24
B (económica)	2,714.48	3,102.26	3,877.83	4,653.40	5,041.18
C (media o regular)	3,619.31	4,136.35	5,170.44	6,204.53	6,721.57
D (buena)	3,981.24	4,549.99	5,687.48	6,824.98	7,393.73
E (muy buena)	4,343.17	4,963.62	6,204.53	7,445.43	8,065.89

8. BODEGA COMERCIAL.

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CARACTERÍSTICAS DE CALIDAD Y CONSERVACIÓN.				
	1. Muy Mala	2. Mala	3. Normal	4. Alta	5. Muy Alta
A (mínima)	2,388.74	2,729.99	3,412.49	4,094.99	4,436.24
B (económica)	2,714.48	3,102.26	3,877.83	4,653.40	5,041.18
C (media o regular)	3,619.31	4,136.35	5,170.44	6,204.53	6,721.57
D (buena)	3,981.24	4,549.99	5,687.48	6,824.98	7,393.73
E (muy buena)	4,343.17	4,963.62	6,204.53	7,445.43	8,065.89



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS 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 PUERTO MORELOS, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

9. FONDAS, COMEDORES PÚBLICOS, RESTAURANTES

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CARACTERÍSTICAS DE CALIDAD Y CONSERVACIÓN.				
	1. Muy Mala	2. Mala	3. Normal	4. Alta	5. Muy Alta
A (mínima)	2,388.74	2,729.99	3,412.49	4,094.99	4,436.24
B (económica)	2,714.48	3,102.26	3,877.83	4,653.40	5,041.18
C (media o regular)	3,619.31	4,136.35	5,170.44	6,204.53	6,721.57
D (buena)	3,981.24	4,549.99	5,687.48	6,824.98	7,393.73
E (muy buena)	4,343.17	4,963.62	6,204.53	7,445.43	8,065.89

10. BARES, CANTINAS, DISCOTECAS, SALONES PARA EVENTOS

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CARACTERÍSTICAS DE CALIDAD Y CONSERVACIÓN.				
	1. Muy Mala	2. Mala	3. Normal	4. Alta	5. Muy Alta
A (mínima)	2,587.81	2,957.49	3,696.86	4,436.24	4,805.92
B (económica)	2,940.69	3,360.79	4,200.98	5,041.18	5,461.28
C (media o regular)	3,920.92	4,481.05	5,601.31	6,721.57	7,281.70
D (buena)	4,313.01	4,929.15	6,161.44	7,393.73	8,009.87
E (muy buena)	4,705.10	5,377.26	6,721.57	8,065.89	8,738.04



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS 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 PUERTO MORELOS, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

11. INDUSTRIAL

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CARACTERÍSTICAS DE CALIDAD Y CONSERVACIÓN.				
	1. Muy Mala	2. Mala	3. Normal	4. Alta	5. Muy Alta
A (mínima)	1,293.90	1,478.75	1,848.43	2,218.12	2,402.96
B (económica)	1,470.34	1,680.39	2,100.49	2,520.59	2,730.64
C (media o regular)	1,960.46	2,240.52	2,800.66	3,360.79	3,640.85
D (buena)	2,156.50	2,464.58	3,080.72	3,696.86	4,004.94
E (muy buena)	2,352.55	2,688.63	3,360.79	4,032.94	4,369.02

12. CLÍNICAS, DISPENSARIOS Y CONSULTORIOS MÉDICOS

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CARACTERÍSTICAS DE CALIDAD Y CONSERVACIÓN.				
	1. Muy Mala	2. Mala	3. Normal	4. Alta	5. Muy Alta
A (mínima)	1,879.00	1,978.00	2,082.00	2,186.00	2,296.00
B (económica)	2,088.00	2,198.00	2,313.00	2,429.00	2,550.00
C (media o regular)	2,320.00	2,442.00	2,570.00	2,887.00	3,117.00
D (buena)	2,552.00	2,686.00	2,828.00	2,969.00	3,204.00
E (muy buena)	2,807.00	2,955.00	3,110.00	3,266.00	3,429.00



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS 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 PUERTO MORELOS, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

13. HOSPITALES

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CARACTERÍSTICAS DE CALIDAD Y CONSERVACIÓN.				
	1. Muy Mala	2. Mala	3. Normal	4. Alta	5. Muy Alta
C (media o regular)	3,657.00	3,849.00	4,052.00	4,254.00	4,467.00
D (buena)	4,063.00	4,277.00	4,502.00	4,634.00	4,766.00
E (muy buena)	4,469.00	4,704.00	4,952.00	5,200.00	5,460.00

14. SALONES DE USOS MULTIPLES

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CARACTERÍSTICAS DE CALIDAD Y CONSERVACIÓN.				
	1. Muy Mala	2. Mala	3. Normal	4. Alta	5. Muy Alta
A (mínima)	2,388.74	2,729.99	3,412.49	4,094.99	4,436.24
B (económica)	2,714.48	3,102.26	3,877.83	4,653.40	5,041.18
C (media o regular)	3,619.31	4,136.35	5,170.44	6,204.53	6,721.57
D (buena)	3,981.24	4,549.99	5,687.48	6,824.98	7,393.73
E (muy buena)	4,343.17	4,963.62	6,204.53	7,445.43	8,065.89

15. ESCUELAS



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS 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 PUERTO MORELOS, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CARACTERÍSTICAS DE CALIDAD Y CONSERVACIÓN.				
	1. Muy Mala	2. Mala	3. Normal	4. Alta	5. Muy Alta
A (mínima)	995.31	1,137.50	1,421.87	1,706.25	1,848.43
B (económica)	1,131.03	1,292.61	1,615.76	1,938.92	2,100.49
C (media o regular)	1,508.05	1,723.48	2,154.35	2,585.22	2,800.66
D (buena)	1,658.85	1,895.83	2,369.79	2,843.74	3,080.72
E (muy buena)	1,809.65	2,068.18	2,585.22	3,102.26	3,360.79

16. PARQUES Y JARDÍNES

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CARACTERÍSTICAS DE CALIDAD Y CONSERVACIÓN.				
	1. Muy Mala	2. Mala	3. Normal	4. Alta	5. Muy Alta
C (media o regular)	50.40	57.60	72.00	86.40	93.60

17. ESTACIONAMIENTO SIN TECHO

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CARACTERÍSTICAS DE CALIDAD Y CONSERVACIÓN.				
	1. Muy Mala	2. Mala	3. Normal	4. Alta	5. Muy Alta
C (media o regular)	196.00	224.00	280.00	336.00	364.00



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS 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 PUERTO MORELOS, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

18. EDIFICIO DE ESTACIONAMIENTO

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CARACTERÍSTICAS DE CALIDAD Y CONSERVACIÓN				
	1. Muy Mala	2. Mala	3. Normal	4. Alta	5. Muy Alta
C (media o regular)	754.02	861.74	1,077.18	1,292.61	1,400.33
D (buena)	904.83	1,034.09	1,292.61	1,551.13	1,680.39

19. ALBERCA

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CARACTERÍSTICAS DE CALIDAD Y CONSERVACIÓN				
	1. Muy Mala	2. Mala	3. Normal	4. Alta	5. Muy Alta
C (media o regular)	1,311.80	1,499.20	1,874.00	2,248.80	2,436.20

20. GIMNASIO ESCOLAR

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CARACTERÍSTICAS DE CALIDAD Y CONSERVACIÓN				
	1. Muy Mala	2. Mala	3. Normal	4. Alta	5. Muy Alta
C (media o regular)	1,489.60	1,702.40	2,128.00	2,553.60	2,766.40

21. GRADAS PARA CANCHAS DEPORTIVAS



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS 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 PUERTO MORELOS, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CARACTERÍSTICAS DE CALIDAD Y CONSERVACIÓN				
	1. Muy Mala	2. Mala	3. Normal	4. Alta	5. Muy Alta
C (media o regular)	1,120.00	1,280.00	1,600.00	1,920.00	2,080.00

22. CANCHAS DE FUTBOL Y BEISBOL

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CARACTERÍSTICAS DE CALIDAD Y CONSERVACIÓN				
	1. Muy Mala	2. Mala	3. Normal	4. Alta	5. Muy Alta
C (media o regular)	21.70	24.80	31.00	37.20	40.30

23. CANCHAS DE TENIS

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CARACTERÍSTICAS DE CALIDAD Y CONSERVACIÓN				
	1. Muy Mala	2. Mala	3. Normal	4. Alta	5. Muy Alta
C (media o regular)	82.60	94.40	118.00	141.60	153.40

24. OTRAS CANCHAS DEPORTIVAS

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CARACTERÍSTICAS DE CALIDAD Y CONSERVACIÓN				
	1. Muy Mala	2. Mala	3. Normal	4. Alta	5. Muy Alta



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS 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 PUERTO MORELOS, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

C (media o regular)	165.90	189.60	237.00	284.40	308.10
---------------------	--------	--------	--------	--------	--------

25. CAMPO DE GOLF

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CARACTERÍSTICAS DE CALIDAD Y CONSERVACIÓN				
	1. Muy Mala	2. Mala	3. Normal	4. Alta	5. Muy Alta
C (media o regular)			390.00		

2.3.1. FACTOR DE EDAD

Se aplicará un demérito por edad de la construcción a razón del 1% por cada año de antigüedad, después de los primeros 5 años y hasta un máximo de 25 años de vida del mismo, de acuerdo a la terminación de obra, previa inspección física de la Dirección de Catastro. Esta aplicación se realizará a petición expresa del propietario, debiendo integrar y cumplir con los requisitos establecidos en el Reglamento de Servicios Catastrales del Municipio de Puerto Morelos, Quintana Roo. Resultando los siguientes factores:

EDAD	FACTOR
6 AÑOS DE ANTIGÜEDAD	0.99
7 AÑOS DE ANTIGÜEDAD	0.98
8 AÑOS DE ANTIGÜEDAD	0.97



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS 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 PUERTO MORELOS, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

9 AÑOS DE ANTIGÜEDAD	0.96
10 AÑOS DE ANTIGÜEDAD	0.95
11 AÑOS DE ANTIGÜEDAD	0.94
12 AÑOS DE ANTIGÜEDAD	0.93
13 AÑOS DE ANTIGÜEDAD	0.92
14 AÑOS DE ANTIGÜEDAD	0.91
15 AÑOS DE ANTIGÜEDAD	0.90
16 AÑOS DE ANTIGÜEDAD	0.89
17 AÑOS DE ANTIGÜEDAD	0.88
18 AÑOS DE ANTIGÜEDAD	0.87
19 AÑOS DE ANTIGÜEDAD	0.86
20 AÑOS DE ANTIGÜEDAD	0.85
21 AÑOS DE ANTIGÜEDAD	0.84
22 AÑOS DE ANTIGÜEDAD	0.83
23 AÑOS DE ANTIGÜEDAD	0.82
24 AÑOS DE ANTIGÜEDAD	0.81
25 AÑOS DE ANTIGÜEDAD	0.80



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS 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 PUERTO MORELOS, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

3. PLANOS DE ZONAS DE VALOR

3.1. PLANO GENERAL DEL MUNICIPIO PUERTO MORELOS

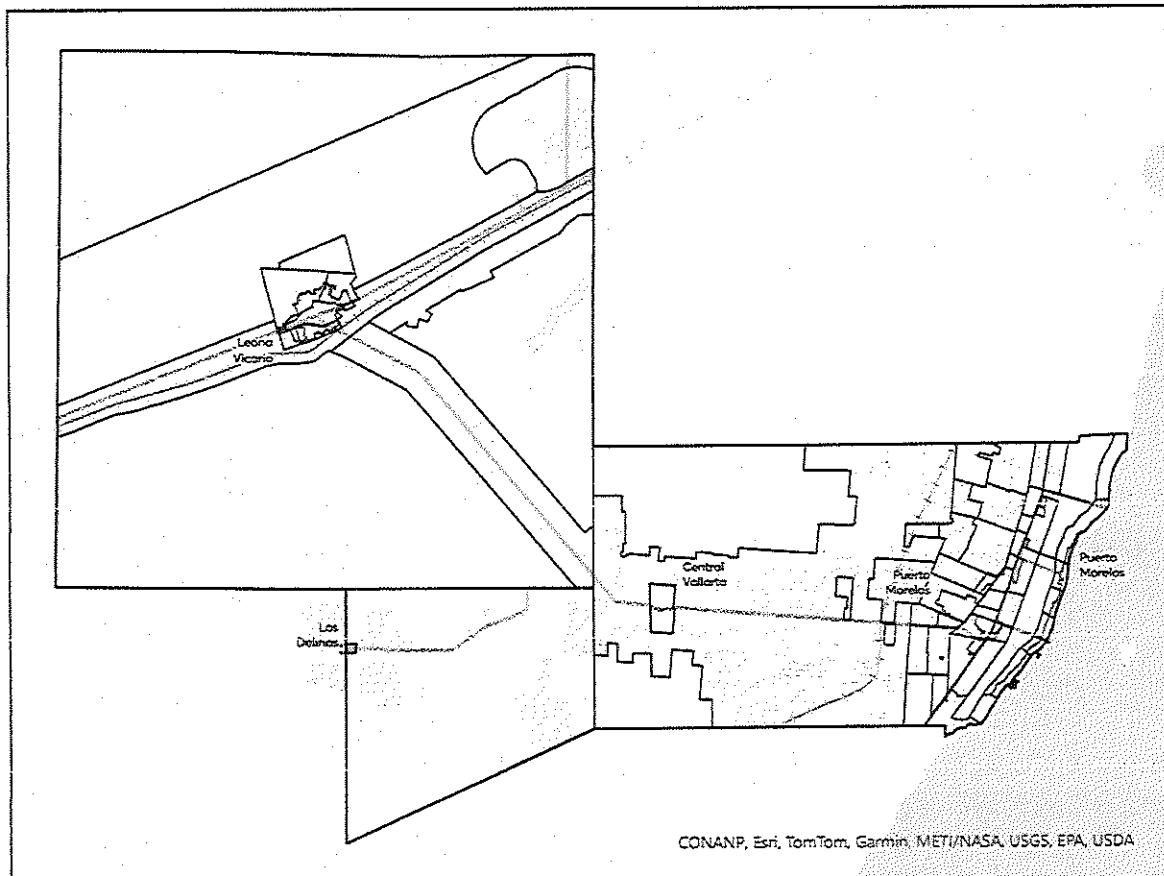
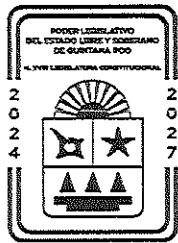


Figura 1- Plano de ubicación de áreas urbanas en el Municipio de Puerto Morelos



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS 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 PUERTO MORELOS, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

3.2. PLANO DE DISTRIBUCIÓN DE ZONAS DE VALOR PARA 2026

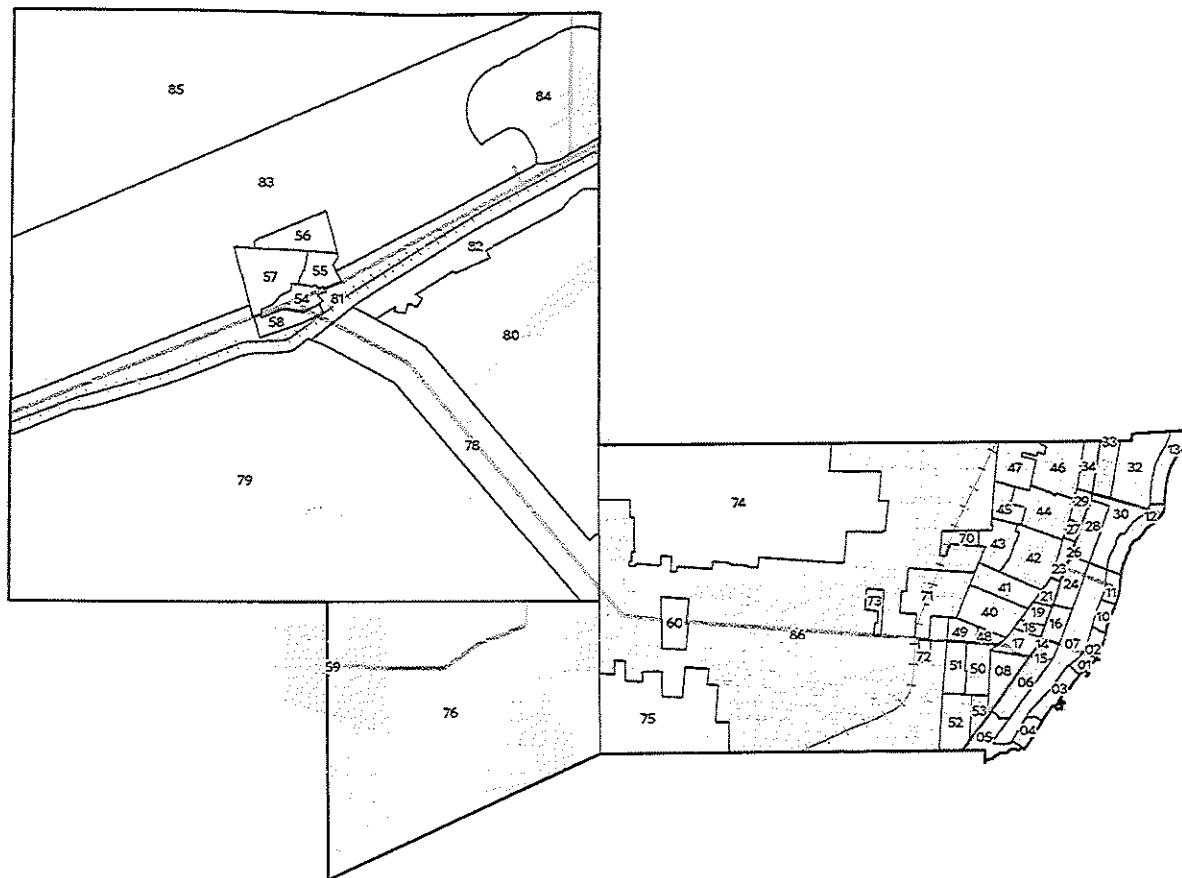


Figura 2- Plano de ubicación de zonas de valor en el Municipio de Puerto Morelos



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS 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 PUERTO MORELOS, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

3.3. PLANOS DE ZONAS DE VALOR EN DETALLE

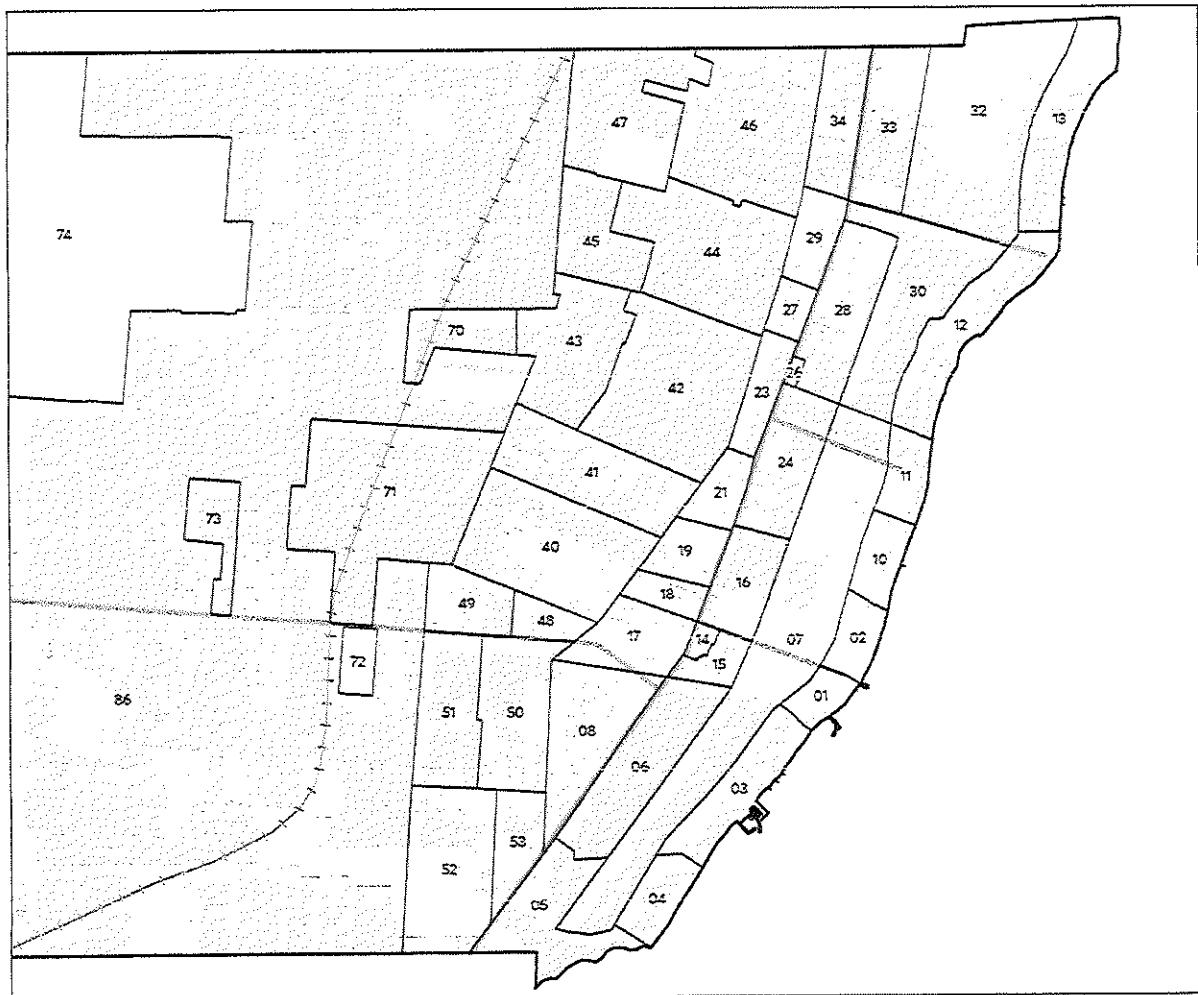


Figura 3- Plano de ubicación de zonas de valor de la localidad Puerto Morelos y línea de costa.



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS 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 PUERTO MORELOS, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

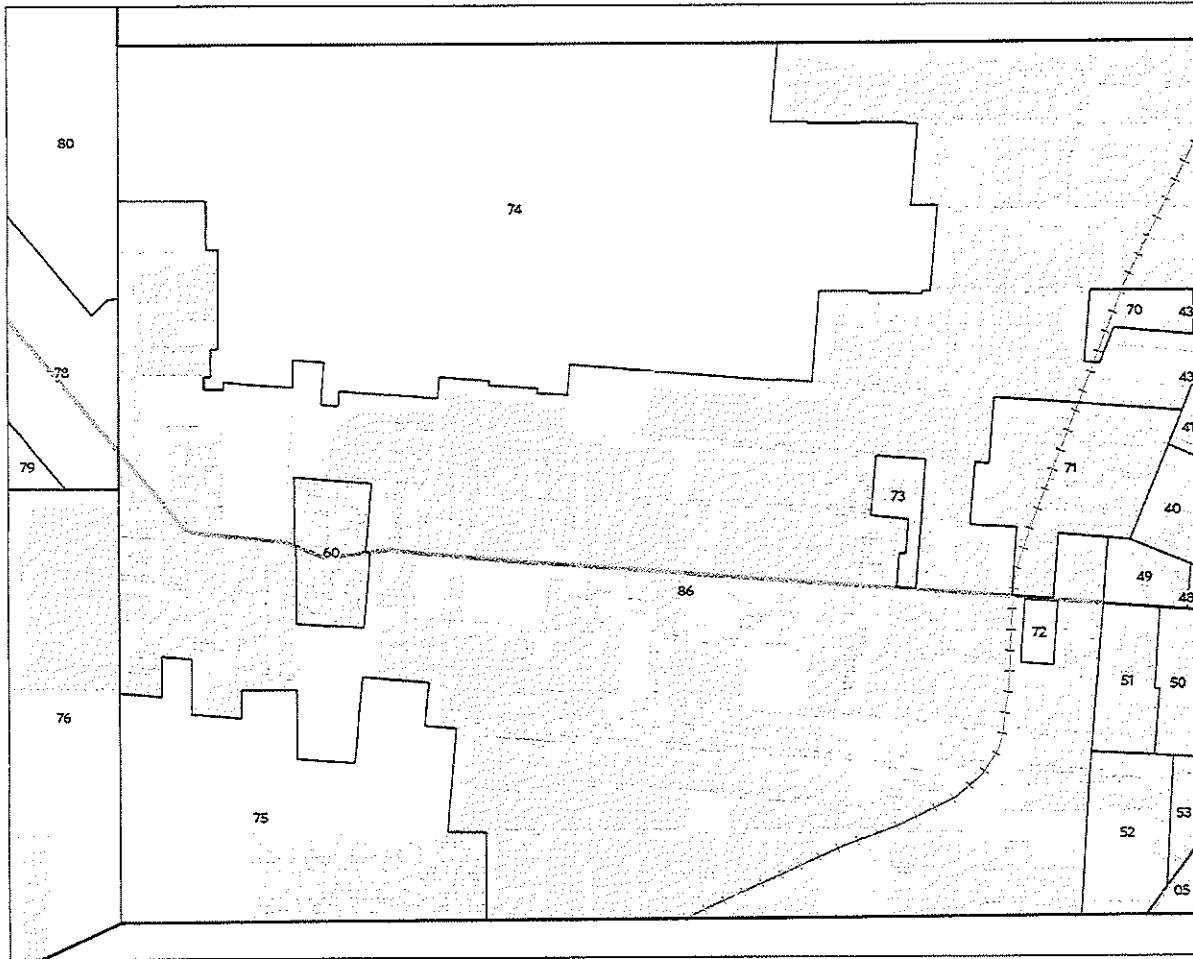


Figura 4- Plano de ubicación de zonas de valor de la zona rural y la localidad Central Vallarta



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS 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 PUERTO MORELOS, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

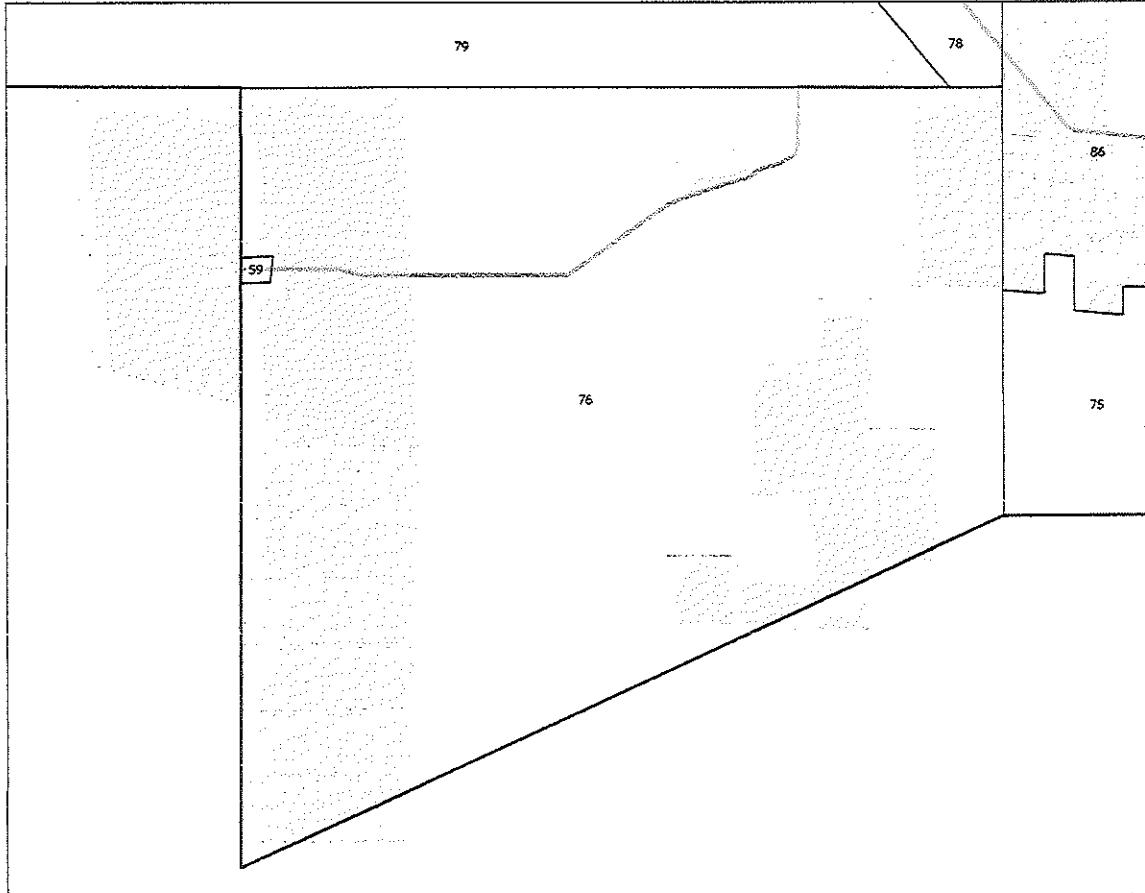


Figura 5- Plano de ubicación de zonas de valor de la zona rural sur del municipio y la localidad Los Delirios.



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS 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 PUERTO MORELOS, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

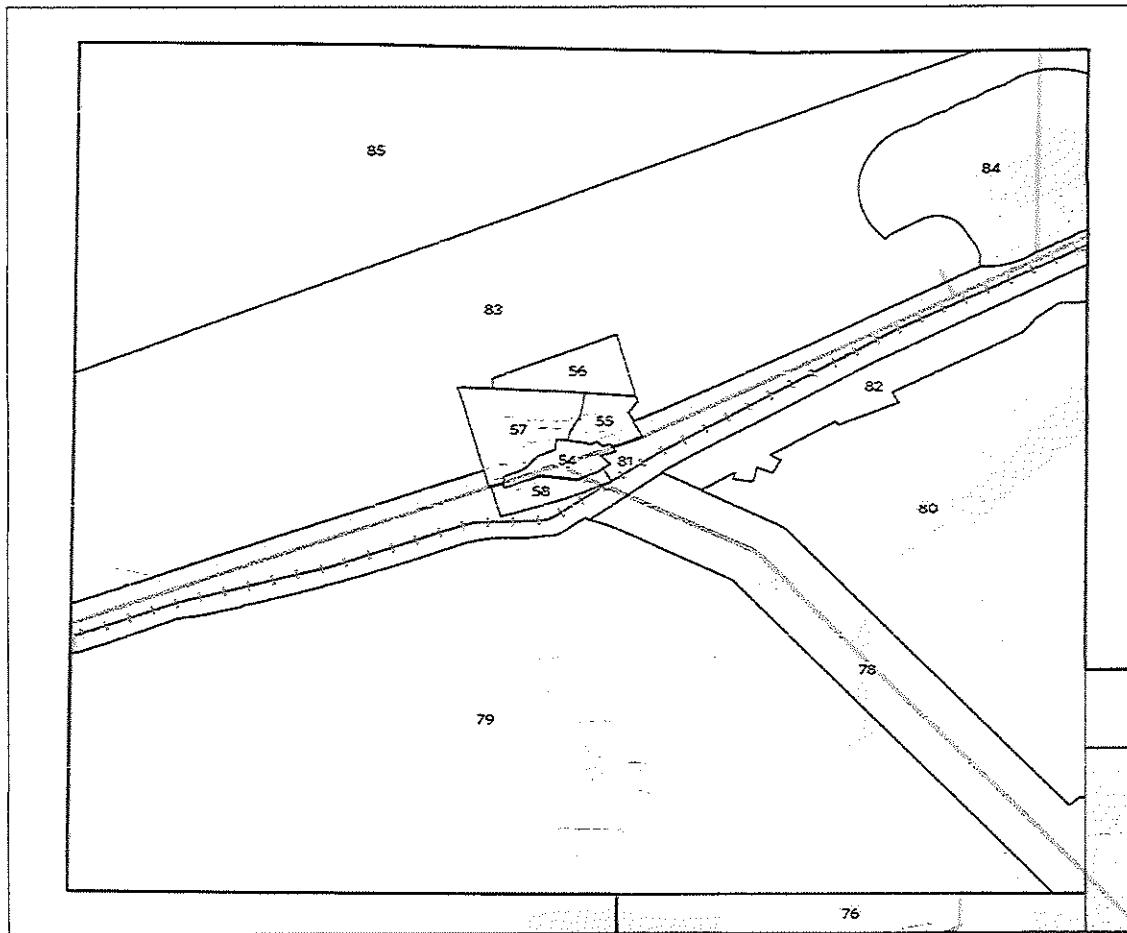


Figura 6- Plano de zonas de valor al norte del municipio: zona rural y urbana del ejido Leona Vicario.

ARTÍCULOS TRANSITORIOS

PRIMERO. El presente Decreto entrará en vigor a partir del primero de enero del año dos mil veintiséis.

SEGUNDO. Se derogan todas las disposiciones que se opongan al presente Decreto.



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS 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 PUERTO MORELOS, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

Con base a las consideraciones anteriormente expuestas, las Diputadas y los Diputados integrantes de la Comisión de Hacienda, Presupuesto y Cuenta y de la Comisión de Asuntos Municipales, determinamos la aprobación de los siguientes puntos de:

DICTAMEN

PRIMERO. Las Comisiones de Hacienda, Presupuesto y Cuenta y de Asuntos Municipales aprueban la Iniciativa con Proyecto de Decreto mediante el cual se aprueba la Tabla de Valores Unitarios de suelo y construcción, que servirá de base para el cobro de las contribuciones de los bienes inmuebles en el Municipio de Puerto Morelos, Quintana Roo, para el Ejercicio Fiscal 2026; las modificaciones en lo particular y el proyecto de Decreto establecidos en el presente dictamen.

SEGUNDO. Remítase el presente dictamen a la Mesa Directiva en funciones de la Honorable XVIII Legislatura del Estado de Quintana Roo, para efectos del debate, votación y en su caso expedición del Decreto respectivo, de conformidad a la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Quintana Roo.

SALA DE COMISIONES “CONSTITUYENTES DE 1974” DEL PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO, EN LA CIUDAD DE CHETUMAL, CAPITAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, A LOS DOS DÍAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO.



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS 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 PUERTO MORELOS, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

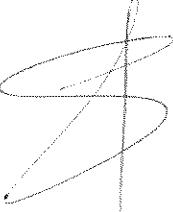
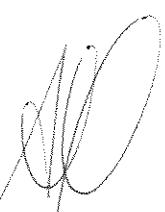
LA COMISIÓN DE HACIENDA, PRESUPUESTO Y CUENTA.

NOMBRES	A FAVOR	EN CONTRA
DIP. RENÁN EDUARDO SÁNCHEZ TAJONAR		
DIP. JORGE ARTURO SANÉN CERVANTES		
DIP. RICARDO VELAZCO RODRÍGUEZ		
DIP. PAOLA ELIZABETH MORENO CÓRDOVA		
DIP. SAÚL AGUILAR BERNÉS		



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS 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 PUERTO MORELOS, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

LA COMISIÓN DE ASUNTOS MUNICIPALES.

NOMBRES	A FAVOR	EN CONTRA
 DIP. SAÚL AGUILAR BERNÉS		
 DIP. WILBERT ALBERTO BATÚN CHULIM		
 DIP. RENÁN EDUARDO SÁNCHEZ TAJONAR		
 DIP. ALEXA MURGUIA TRUJILLO		
 DIP. CÉSAR SANTIAGO AUGUSTO FRÍAS CANCHÉ	