

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 LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE ISLA MUJERES, 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 LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE ISLA MUJERES, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026**, conforme a los siguientes apartados:

ANTECEDENTES

PRIMERO. En la Sesión número 02 del Primer Periodo de Sesiones Ordinarias 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 XVIII Legislatura, presentado por la Junta de Gobierno y Coordinación Política¹.

¹ Poder Legislativo del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo (4 de septiembre de 2024) Sesión número 2 del Primer Periodo de Sesiones Ordinarias del Primer Año de Ejercicio Constitucional; Diario de los Debates, Año 1, Tomo I, número 2, XVIII Legislatura; Chetumal, Quintana Roo, México; Disponible en: <https://documentos.congresogroo.gob.mx/diariodedebates/DD-XVIII-2024-9-5-1099-sesion-no-02.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 LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE ISLA MUJERES, 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 la Sesión número 28 del Primer Periodo de Sesiones Ordinarias del Segundo Año de Ejercicio Constitucional, celebrada el 26 de noviembre de 2025³, se dio lectura a iniciativa con Proyecto de Decreto que contiene la propuesta de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción que servirán de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria en el Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo, para el Ejercicio Fiscal 2026; presentada por la Mtra. Teresa Atenea Gómez Ricalde, Presidenta Municipal en representación del H. Ayuntamiento de Isla Mujeres, Quintana Roo⁴, 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.congresoqroo.gob.mx/diariodedebates/DD-XVIII-2025-10-13-1222-sesion-no-14.pdf>

³ Disponible para consulta en: <https://www.congresoqroo.gob.mx/ordenesdia/1236>

⁴ Disponible para consulta en: <https://documentos.congresoqroo.gob.mx/iniciativas/INI-XVIII-20251125-163813.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 LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE ISLA MUJERES, 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 Isla Mujeres, así como del Instituto Geográfico y Catastral, ambos del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo, así como atender las observaciones por parte de estas comisiones en cuando 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



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 LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE ISLA MUJERES, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

popular, teniendo como base de su división territorial y de su organización 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. ...



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 LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE ISLA MUJERES, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO

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. ...



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 LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE ISLA MUJERES, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

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;

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,*



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 LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE ISLA MUJERES, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

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 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*



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 LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE ISLA MUJERES, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

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.

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



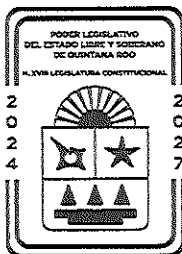
DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN, QUE SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE ISLA MUJERES, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

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 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.

En ese sentido, y para tal efecto, con fundamento en el artículo 19 de la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo, y con el propósito de integrar e instalar el Consejo Catastral Municipal para el periodo Constitucional 2024-2027, de conformidad a lo establecido en los artículos 37 y 38 del Reglamento de la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo, se aprobó e instaló la Sesión de Aprobación e Instalación del Consejo Catastral del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo, para la Administración 2024-2027, celebrada el 10 de febrero de 2025, mismo Consejo que es un órgano colegiado, de opinión y consulta, coadyuvante de las atribuciones del Ayuntamiento en materia catastral; cuyo objeto entre otros, es proponer la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo.

En virtud de lo anterior y, de conformidad con el Reglamento de Catastro de Isla Mujeres, Quintana Roo: en relación con el tercer punto del orden del día 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 LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE ISLA MUJERES, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

Primera Sesión Extraordinaria del Consejo Catastral de la Administración 2024-2027, de fecha 26 de febrero de 2025, se presentó y aprobó la integración de la Comisión de consulta, inconformidades, asimismo, de opinión en la actualización de tablas de valores de suelo y construcción y que se efectuarán mediante mesas de trabajo. Dicha Comisión quedó integrada por tres valuadores, el Síndico Municipal y el Director de Catastro y se creó con la finalidad de atender las inconformidades y observaciones presentadas por los contribuyentes en relación con los valores de las tablas vigentes para el ejercicio fiscal 2026, así como analizar y emitir la opinión sobre los valores de zona que integran el proyecto de las mencionadas tablas.

Debido a lo anterior, en el cuarto punto del orden del día de Sesión antes señalada, se efectuó la presentación y aprobación del Ing. Jorge Enrique Sulub Trejo, como asesor de la Comisión de consulta, inconformidades, asimismo, de opinión en la actualización de tablas de valores de suelo y construcción, mismas que se efectuarán mediante mesas de trabajo. Derivado de ello, en fecha 23 de abril de 2025 y en fecha 9 de mayo de 2025, se realizaron las referidas mesas de trabajo.

En ese sentido, en fecha 22 de mayo del año 2025, se presentó ante el Consejo Catastral, el Proyecto de Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo, para el Ejercicio Fiscal 2026.

Seguidamente, la Dirección de Catastro Municipal en fecha 23 de mayo de 2025, elaboró un acta de constancia a través del oficio DC/V610/2025, en la cual se documenta la propuesta de Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, del Municipio de Isla Mujeres, 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 LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE ISLA MUJERES, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

Derivado de lo anterior, y con fundamento en el artículo 28 del Reglamento de Catastro del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo, la propuesta de Tabla de Valores fue publicada la Gaceta Oficial número 08 extraordinaria de fecha 28 de mayo de 2025; número 09 extraordinaria de fecha 29 de mayo de 2025, y número 10 extraordinaria de fecha 30 de mayo de 2025, así como el segundo periodo de publicación en la Gaceta Oficial número 12 extraordinaria de fecha 26 de junio de 2025; número 13 extraordinaria de fecha 27 de junio de 2025, y número 30 extraordinaria de fecha 30 de junio de 2025, de igual manera se publicó en dos periódicos de mayor circulación durante tres días hábiles en el mes de mayo y junio del presente año.

Así también mediante oficio DC/V/611/2025 de fecha 23 de mayo de 2025 se publicó en los Estados de la Dirección de Catastro Municipal, la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, que servirán de base para el cobro de las contribuciones para la propiedad inmobiliaria en el Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo, para el Ejercicio Fiscal 2026.

Lo que antecede, a efecto de que los propietarios o poseedores de inmuebles en el municipio, puedan realizar por escrito a más tardar el 30 de julio del año 2025, las observaciones que estimen pertinentes a la Autoridad Catastral.

Una vez agotada la etapa de publicación y recepción de observaciones antes mencionada, de acuerdo a lo señalado en el artículo 29 de la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo y el artículo 28 del Reglamento de Catastro del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo; la Dirección de Catastro Municipal mediante oficio DC/VIII/909-A/2025 de fecha 1 de agosto de 2025, levantó el acta de constancia a través de la cual, tuvo por cerrado el periodo para recepción de estas e hizo constar la recepción de las observaciones por escrito por parte 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 LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE ISLA MUJERES, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

los propietarios o poseedores de bienes inmuebles ubicados en el municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo.

Ahora bien, con el objetivo de dar cumplimiento a lo establecido en artículo 41 del Reglamento de la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo, mediante oficio número DC/IX/1064-A/2025 de fecha 18 de septiembre de 2025, se solicitó la convalidación de las multicitadas tablas de valores, a efecto de dejar constancia en relación al apoyo y acompañamiento que ha realizado el Instituto Geográfico y Catastral, derivado de ello y mediante oficio SEFIPLAN/IGECE/DG/1075/IX/2025, de fecha 23 de septiembre de 2025, signado por el Mtro. Ricardo López Rivera, Director General del Instituto Geográfico y Catastral del Estado de Quintana Roo, se hace del conocimiento al Ing. Oscar Noe Gómez Martínez, Director de Catastro Municipal de Isla Mujeres, que dicho Instituto validó el procedimiento de generación de tablas de valores unitarios de suelo, mismo oficio señala a la letra lo siguiente:

“En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2 fracción I y III, 9, 13 fracción VI y VII, 17 fracción XII, 20 fracción II, 21 fracción II, 29 y 30 de la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo, se hace constar el respaldo y apoyo otorgado por el Instituto Geográfico y Catastral del Estado de Quintana Roo a 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 de Isla Mujeres, Quintana Roo, para el ejercicio fiscal 2026. Esta afirmación se basa en las siguientes consideraciones:

Conforme al artículo 29 de la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo, la propuesta de Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción,

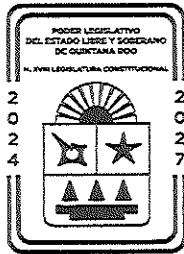


DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN, QUE SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE ISLA MUJERES, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

destinada a la recaudación de las contribuciones sobre los bienes inmuebles en el Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo, para el año fiscal 2026, ha sido elaborada de acuerdo con los procedimientos y plazos establecidos. Estos procedimientos han sido llevados a cabo diligentemente por la Dirección de Catastro del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo con la opinión y participación de diversas Dependencias del Municipio de Isla Mujeres Quintana Roo, así como de este Instituto Geográfico y Catastral del Estado.

En virtud de ello, como miembro del Consejo, pudimos constar primeramente que el día 26 de febrero de 2025, en el municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo, se celebró la primera sesión extraordinaria del Consejo Catastral Municipal en la cual se presentó y aprobó la conformación de la Comisión de Consulta, Inconformidades y de opinión en la actualización de Tablas de Valores de Suelo y de Construcción para el ejercicio fiscal 2026, y que durante las diversas reuniones de trabajo celebradas dentro del plazo establecido para tal efecto (primeros cuatro meses del año) en las cuales se analizó y trabajó sobre la actualización de la Tabla Valores Unitarios de Suelo y Construcción, así como la actualización del Plano de zonificación catastral, es así que, este Instituto participó activamente, opino y brindó todo el apoyo y acompañamiento necesario para la elaboración de la propuesta.

Se constata que mediante oficio DC/IV/478/2025 de fecha 23 de abril de 2025 la autoridad catastral municipal, emitió la convocatoria para la mesa de trabajo de la Comisión de Consulta e inconformidades así mismo opinión en la actualización de tablas de valores de suelo y construcción dando



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 LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE ISLA MUJERES, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

cumplimiento al proceso de socialización y transparencia de la propuesta en comento.

En seguimiento del procedimiento empleado, se constató que la autoridad catastral procedió a publicar en el mes de mayo y junio del 2025, la tabla de valores Unitarias de Suelo y Construcción, que servirán de base para la aplicación de la Tasa o tarifa del Impuesto Predial para los bienes inmuebles del Municipio de Isla Mujeres del Estado de Quintana Roo, para el ejercicio Fiscal 2026.

Aunado a lo anterior, la Dirección de Catastro Municipal hizo constar ante este Instituto, que la propuesta de Tabla de Valores fue publicada en la Gaceta Oficial número 08 extraordinaria de fecha 28 de mayo de 2025, número 09 extraordinario de fecha 29 de mayo de 2025 y número 10 extraordinario de fecha 30 de mayo de 2025, así como segundo periodo de publicación en la Gaceta Oficial número 12 extraordinaria de fecha 26 de junio de 2025, número 13 extraordinaria de fecha 27 de junio de 2025, número 30 extraordinaria de fecha 30 de junio de 2025, así como la publicación en dos periódicos de mayor circulación durante tres días hábiles en el mes de mayo y junio del presente año, relativo a la publicación de la propuesta de Tabla de Valores Unitarios de Suelo Construcción, que servirá de base para el cobro de las contribuciones de los inmuebles en el Municipio de isla Mujeres, Quintana Roo para el ejercicio 2026, para consulta ciudadana, conforme los plazos establecidos en el artículo 29 de la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo, por lo que se constata la difusión y permanencia de la consulta pública; cuyos medios considerados, dotan de efectividad y garantizan el derecho de audiencia y seguridad



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 LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE ISLA MUJERES, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

jurídica y fomentaron con ello, la participación de los propietarios o poseedores de bienes inmuebles en el Municipio.

En virtud de lo anteriormente expuesto, este Instituto hace constar el apoyo y acompañamiento en las acciones realizadas a fin de dar cabal cumplimiento al procedimiento establecido para la elaboración de la Tabla de Valores en comento toda vez que se ha procedido a analizar minuciosamente su propuesta de Tablas de valores unitarios, tomando en consideración los siguientes aspectos:

- a) Se analizó y revisó los estudios que sirvieron de base a la dirección de catastro municipal para determinar los valores unitarios por metro cuadrado de suelo y de construcciones que se proponen;
- b) Se realizó un comparativo relativo a las tablas de valores anteriores, tanto del municipio de Isla Mujeres como el de municipios colindantes en su región y los homogéneos en la entidad; para comparar la congruencia y evolución de las propuestas actuales;
- c) Se investigó también información relativa a los valores de mercado en el municipio y en otros municipios de características similares, con la finalidad de constatar que los valores unitarios sean equiparables a los de mercado;
- d) Se ha confirmado que este cumple con los principios fundamentales de equidad, proporcionalidad, racionalidad y capacidad contributiva. Esto se logra mediante la consideración de datos técnicos, jurídicos y administrativos de los bienes inmuebles del Municipio, incluyendo sus características cualitativas y cuantitativas.



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 LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE ISLA MUJERES, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

e) La propuesta contempla elementos como factores económicos, históricos, infraestructura urbana, servicios y otros aspectos relevantes que inciden en la valuación catastral de los predios, cuyos valores unitarios contemplan las normas establecidas en el artículo 44 del Reglamento de la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo.

f) Se contempla factores de mérito y demérito que permiten ajustar los valores unitarios al predio en específico, los cuales cuentan con conceptualizaciones, matrices y decimales con grados de dispersión justos, proporcionales y justificados, que permiten el cálculo correcto del valor catastral, acercándolo al valor comercial.

g) Se ha realizado una adecuada definición de las zonas homogéneas acorde al uso o destino de los predios o a los factores socioeconómicos de la zona o región catastral de que se trate y permite la fácil localización de los predios de acuerdo a las zonas o regiones establecidas y armonizados a los planes y programas de desarrollo urbano vigentes, así mismo esta actualización de zonas de valor abarca todas las localidades que se encuentran dentro de la circunscripción territorial del Municipio, por lo que permite la valuación de todos los bienes públicos y privados ubicados en la demarcación territorial de Isla Mujeres, Quintana Roo.

Adicionalmente, 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 y la normativa vigente en materia de planeación urbana y territorial; observando de igual forma, tanto la conceptualización como la valoración de los usos y tipos especiales.



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 LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE ISLA MUJERES, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

De igual forma determina valores actuales, justos y conforme a la realidad del entorno y tiempo, los cuales consideran factores como la oferta y la demanda en el mercado y las condiciones económicas para asegurar la justicia tributaria y reducir las disparidades económicas en el Municipio.

En virtud de lo anterior y de acuerdo con la normativa aplicable, que establece la necesidad de actualizar anualmente las tablas de valores de suelo y construcción, se emite opinión técnica favorable en relación a 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 de Isla Mujeres, Quintana Roo, para el ejercicio fiscal 2026. Cabe hacer mención que, esta propuesta, queda sujeta al análisis y aprobación en su caso por el Ayuntamiento del Municipio; así mismo deberá ser aprobada por la Legislatura del Estado dentro del plazo establecido en el marco jurídico catastral”,

Énfasis añadido

En ese orden de ideas, en fecha 18 de septiembre de 2025 en la Segunda Sesión Ordinaria del Consejo Catastral del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo, para la Administración 2024-2027, se presentó el proyecto de tablas de valores unitarios de suelo y construcción que servirán de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria en el municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo, para el ejercicio fiscal 2026, misma Sesión en la que se informó que una vez cubiertas las formalidades previstas en la normatividad; se propone presentar al H. Ayuntamiento para los fines legales correspondientes.



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 LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE ISLA MUJERES, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

Por último, mediante oficio PM/064/2025 de fecha 19 de septiembre del 2025, signado por la Mtra. Teresa Atenea Gómez Ricalde, en su calidad de Presidenta del Consejo Catastral del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo; envió el proyecto de tablas de valores unitarios de suelo y construcción que servirán de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria en el municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo, para el ejercicio fiscal 2026, mismo que, una vez cubiertas las normalidades previstas en la normatividad aplicable, se remite al H. Ayuntamiento para su aprobación, en su caso.

Posterior a ello en la Décima Sexta Sesión Extraordinaria del Honorable Ayuntamiento de Isla Mujeres, período constitucional 2024-2027, celebrada el día 2 de octubre de 2025, se aprobó, por parte de los integrantes del Honorable Ayuntamiento, entre otras cosas, las tablas de valores unitarios de suelo y construcción que servirán de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria en el municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo, para el ejercicio fiscal 2026.

Derivado de lo anteriormente expuesto y con el objetivo de agotar lo señalado por el artículo 31 de la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo, el cual establece que una vez que la autoridad catastral municipal presente 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*, en fecha 20 de noviembre de 2025, a través del oficio PM/071/2025, la Mtra. Teresa Atenea Gómez Ricalde, en su carácter de Presidenta Municipal del H. Ayuntamiento de Isla Mujeres, Quintana



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 LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE ISLA MUJERES, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

Roo, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 68 fracción III y 153 fracción II párrafo segundo de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo, así como en los artículos 66 fracción IV inciso i), 90 fracciones I y III y 230 fracción III de la Ley de los Municipios del Estado de Quintana Roo, remitió a la H. XVIII Legislatura del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo, la Iniciativa con Proyecto de Decreto de la actualización de las tablas de valores unitarios de suelo y construcción que servirán de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria en el municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo, para el Ejercicio Fiscal 2026.

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 Isla Mujeres, 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.

Que, para tal efecto, la Dirección de Catastro Municipal, de conformidad con la Ley de Catastro y el Reglamento del Catastro del Municipio de Isla Mujeres Quintana Roo; cuenta con la facultad de elaborar la propuesta para el proyecto de Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, 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 LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE ISLA MUJERES, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

Que, en atención a lo anterior, la Dirección de Catastro Municipal en su carácter de autoridad catastral municipal, elaboró los planos y tablas de valores unitarios de suelo y construcciones por zonas homogéneas y bandas de valor, conforme el procedimiento establecido para tal efecto en el artículo 29 de la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo y demás relativos y aplicables al caso en concreto.

Que como resultado del trabajo realizado, en fechas 28, 29 y 30 de mayo, respectivamente, fue publicada en la Gaceta Oficial del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo, en sus ediciones número 08 extraordinario, 09 extraordinario y 10 extraordinario, pertenecientes al Volumen I del Año 01, así como en el periódico "Quintana Roo Hoy", el proyecto de las tablas de valores unitarios de suelo y construcción que servirán de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, en el Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo, para el ejercicio fiscal 2026, así mismo se publicó en fecha 26, 27 y 30 de junio, respectivamente, los cuales fueron publicados en la Gaceta Oficial del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo, en sus ediciones 12 extraordinaria, 13 extraordinaria, 14 extraordinaria, pertenecientes al Volumen I del año 01, así como en el periódico "Quintana Roo Hoy" a efecto de que los propietarios o poseedores de bienes inmuebles en el Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo, presentaran por escrito las observaciones que consideraran a dicho proyecto, dentro del plazo establecido para tal efecto en la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo.

Que, en ese mismo tenor la autoridad Catastral Municipal informó al Consejo Catastral del Municipio de Isla Mujeres, el cierre del periodo de recepción de observaciones que fueron presentadas por escrito ante la Dirección de Catastro Municipal, y que dicho órgano de consulta las analizó en fecha 01 de agosto 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 LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE ISLA MUJERES, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

2025; quedando finalizado la etapa de publicación el 30 de julio del año en curso la propuesta del proyecto de planos y tablas de valores unitarios de suelo y construcción, para el ejercicio fiscal 2026.

Que en virtud de lo anterior, y conforme lo establecido en la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo; para la elaboración del Proyecto de las Tablas de valores unitarios de suelo y construcciones, la Autoridad Catastral Municipal contó con el apoyo del Instituto Geográfico y Catastral del Estado; en su carácter de autoridad catastral encargada de todo lo relacionado con la normatividad, rectoría y vigilancia de la correcta aplicación de la Ley Catastral, su Reglamento y de las demás disposiciones legales aplicables en materia de catastro en toda la geografía del Estado de Quintana Roo.

Que en tal sentido el Instituto Geográfico y Catastral del Estado, hizo constar mediante el oficio SEFIPLAN/IGECE/DG/1075/IX/2025, el análisis, revisión y validación de la propuesta de Proyecto de Planos y Tabla de Valores Unitario de Suelo y Construcción, para el ejercicio fiscal 2026.

Que en atención a lo anterior y de acuerdo con la normativa aplicable, que establece la necesidad de actualizar anualmente las tablas de valores; la propuesta de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, que servirán de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, en el Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo, para el ejercicio fiscal 2026; contempla los principios fundamentales de equidad, proporcionalidad, racionalidad y capacidad contributiva, mediante la consideración de datos técnicos, jurídicos y administrativos de los bienes inmuebles del Municipio, incluyendo sus características cualitativas y cuantitativas.



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 LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE ISLA MUJERES, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

De igual forma, la propuesta contempla elementos como factores económicos, históricos, infraestructura urbana, servicios y otros aspectos relevantes que inciden en la valuación catastral de los predios; una adecuada definición de las zonas homogéneas, y se han tenido en cuenta factores como la oferta y la demanda en el mercado y las condiciones económicas y geográficas para asegurar la justicia tributaria y reducir las disparidades económicas en el Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo.

Que adicional a lo anterior, de acuerdo con el artículo 29 de la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo, acotados los procedimientos relativos a la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, siendo que la propuesta fue elaborada 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 Zonas homogéneas y bandas de valor.

Que así mismo, 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 y la normativa vigente en materia de planeación urbana y territorial.

Bajo este mismo razonamiento, y 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 las tablas de valores unitarios, fue apegada a los valores declarados que se desprenden de los valores de las operaciones inmobiliarias a valores de mercado actual.



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 LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE ISLA MUJERES, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

En ese sentido, menciona la promovente, que no pasa inadvertido que la última actualización de las referidas tablas de valores fue en el ejercicio fiscal 2025, por lo cual considera pertinente proponer la modificación de los valores unitarios de suelo, a fin de que los propietarios de inmuebles en nuestro municipio contribuyan de manera proporcional y justa con el impuesto predial de conformidad con una base o valor catastral a considerar como elemento de dicho impuesto para el ejercicio fiscal 2026.

Derivado de todo lo anteriormente expuesto y como resultado de los trabajos realizados, la Autoridad Catastral Municipal generó la propuesta de actualización de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción que servirán de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria en el Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo, para el ejercicio fiscal 2026, misma que con la debida oportunidad, presentó al Ayuntamiento, y se entregó a las Comisiones unidas de Gobierno y Régimen Interior, y de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública; en la Décima Quinta Sesión Extraordinaria de Cabildo, celebrada el 22 de septiembre del 2025, el cual analizó de manera minuciosa y exhaustiva, con el fin de acatar las disposiciones legales aplicables, sin dejar de atender las demandas ciudadanas, mirando siempre por el bien común de la sociedad isleña.

Es dable resaltar que, desde la última aprobación de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones que actualmente sirven de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, la realidad del Municipio de Isla Mujeres ha cambiado significativamente, 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.



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 LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE ISLA MUJERES, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

En virtud de todo lo anteriormente señalado, quienes integramos estas comisiones, constatamos que el Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo, cumplió con el sustento metodológico y jurídico, previsto en la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo, en la elaboración de la propuesta del proyecto de las tablas de valores unitarios de suelo y construcción, además de que se encuentra este procedimiento 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.

Por todo lo anterior, nos permitimos proponer al Pleno Legislativo de esta Soberanía, la aprobación en lo general de la iniciativa presentada, empero, a efecto de fortalecer sus alcances normativos, atendiendo a las observaciones realizadas durante el estudio y discusión correspondiente, consideramos procedente realizar las siguientes:

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 2.2.1 referente a los tipos de construcciones aplicables, específicamente en los conceptos T-06, T-09 y T-16, así como en 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 LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE ISLA MUJERES, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

numeral 2.2.3 referente a las Características Estructurales, específicamente en el concepto que refiere al tipo de estructura “buena”.

Asimismo, se precisa que en la misma tabla que se establece en el numeral 2.2.1 referente a los tipos de construcciones aplicables, específicamente en los conceptos T-06 y T-09, se suprimirán las porciones normativas que señalan los nombres de instituciones bancarias y los nombres de bodegas comerciales consecutivamente, para prevalecer de manera correcta las definiciones de los conceptos antes referidos.

Ahora bien, en cumplimiento a lo establecido en el artículo 110, fracción I de la Ley Orgánica del Poder Legislativo, resulta necesario, realizar los siguientes señalamientos, en lo relativo a la:

ESTIMACIÓN SOBRE EL 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 Legislativas mediante el oficio número UAF/IIL/224/2025 de fecha 3 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-079-2025** 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 que contiene la propuesta de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción que servirán de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad**



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 LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE ISLA MUJERES, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

inmobiliaria en el Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo, para el Ejercicio Fiscal 2026; presentada por la Mtra. Teresa Atenea Gómez Ricalde, Presidenta Municipal en representación del H. Ayuntamiento de Isla Mujeres, Quintana Roo.

Se relaciona para sustentar el presente impacto los siguientes documentos:

- Oficio con número **CHPC-079-2025** 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/204/2025** turnado con fecha 27 noviembre de 2025 por esta Unidad de Análisis Financiero a la Mtra. Teresa Atenea Gómez Ricalde, Presidenta Municipal del H. Ayuntamiento de Isla Mujeres, 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 **TM/291/2025** remitido a esta Unidad de Análisis Financiero con fecha 01 de diciembre de 2025, a través del cual la C.P. Flor Cecilia Narváez Segovia, Tesorera Municipal del H. Ayuntamiento de Isla Mujeres, 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 que contiene la propuesta de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción que servirán de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria en el Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo, para el Ejercicio Fiscal 2026; presentada por la Mtra. Teresa Atenea Gómez Ricalde, Presidenta Municipal en representación del H. Ayuntamiento de Isla Mujeres, 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 LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE ISLA MUJERES, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

En cumplimiento de las atribuciones conferidas y en consideración a el pronunciamiento remitido por el **H. Ayuntamiento de Isla Mujeres del Estado de Quintana Roo**, mediante oficio con número **TM/291/2025**, signado por la C.P. Flor Cecilia Narváez Segovia, Tesorera Municipal del H. Ayuntamiento de Isla Mujeres, 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 Isla Mujeres del Estado de Quintana Roo valida y manifiesta que no existe Impacto Presupuestal para este Municipio por la implementación de la Iniciativa propuesta."**

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. XVIII 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 SERVIRÁ DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LOS BIENES INMUEBLES EN EL MUNICIPIO DE ISLA MUJERES, 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 LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE ISLA MUJERES, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

ÚNICO. Se aprueban las Tablas 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 Isla Mujeres, 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 LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE ISLA MUJERES, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

ÍNDICE

1.	DEFINICIÓN DE CONCEPTOS.	29
2.	CÁLCULO DEL VALOR CATASTRAL.	31
2.1	CÁLCULO DEL VALOR DEL SUELO (Vs).	31
2.1.1.	FACTORES APLICABLES Y CÁLCULO DEL FACTOR RESULTANTE (Fr).	32
2.1.1.1.	FACTOR DE URBANIZACIÓN (Furb).	32
2.1.1.2.	FACTOR DE ZONA (Fzo).	33
2.1.1.3.	FACTOR DE UBICACIÓN (Fub).	34
2.1.1.4.	FACTOR DE SUPERFICIE (Fsup).	35
2.1.1.5.	FACTOR DE SUELO ESPECIAL (Fse).	36
2.1.2.	TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO	37
2.2.	CÁLCULO DEL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN (Vco).	39
2.2.1.	TIPOS DE CONSTRUCCIONES APLICABLES.	40
2.2.2.	ESTADOS DE CONSERVACIÓN.	43
2.2.3.	CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES.	43
2.2.4.	TABLA DE VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCIÓN.	44
2.2.5.	MÉRITOS Y DEMÉRITOS DE LA CONSTRUCCIÓN.	49



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 LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE ISLA MUJERES, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

2.2.5.1	DEMÉRITO POR EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN.	49
3.	ANEXO CARTOGRAFICO.	50
3.1.	MAPA DE ZONAS HOMOGÉNEAS DE VALOR REGION INSULAR.	50
3.2.	MAPA DE ZONAS HOMOGÉNEAS DE VALOR PENÍNSULA DE CHACMUCHUCH.	55
3.3.	MAPA DE ZONAS HOMOGÉNEAS DE VALOR CIUDAD MUJERES, ZONA AGROPECUARIA Y FRANCISCO MAY.	56

1. DEFINICIÓN DE CONCEPTOS

RESERVAS TERRITORIALES. - Las áreas dentro de un centro de población, susceptibles a transitar al modelo de desarrollo urbano para el crecimiento de los asentamientos humanos. Las cuales se identifican y clasifican en el Programa de Desarrollo Urbano vigente del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo.

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 de Isla Mujeres, Quintana Roo.

ZONA RÚSTICA. - Las zonas o áreas del territorio que están fuera del límite urbano, determinado por el Programa de Desarrollo Urbano vigente del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo.

PREDIO. - Es una porción de suelo o inmueble, cuyos linderos formen un perímetro cerrado; así como las unidades de propiedad exclusiva (U.P.E.), constituidas bajo el régimen de propiedad de condominio; que cuenta con derecho de propiedad y clave catastral.

PREDIO URBANO. - Son los comprendidos dentro del límite de la zona urbana.

PREDIO RÚSTICO. - Son los que se encuentran fuera de los límites de la zona urbana.



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 LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE ISLA MUJERES, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

PREDIO EN CONSTRUCCIÓN. - Es el predio que cuenta con construcción fija o mejoras a su estado natural, para hacer aprovechable o funcional el predio en relación con su utilización o uso determinado en el Programa de Desarrollo Urbano.

PREDIO BALDÍO. - Es el predio que no tiene construcción fija o mejoras, o que teniéndolas, éstas se encuentran en estado ruinoso, abandonadas o en condiciones no habitables, o que tenga únicamente bardas perimetrales; 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 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 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.

VIALIDADES PRIMARIAS. Las destinadas a conducir el tránsito de las calles locales hacia otras zonas del fraccionamiento o conjunto o de la ciudad, hacia los nodos de movilidad y, preferentemente, hacia los accesos principales de los nuevos desarrollos.

VIALIDADES SECUNDARIAS. Las destinadas principalmente a dar acceso a los lotes del fraccionamiento y a conjuntos urbanos que no sean atendidos por una vialidad primaria.



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 LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE ISLA MUJERES, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

VIALIDADES TRANQUILIZADAS. Las destinadas principalmente a dar acceso a los lotes del fraccionamiento y a conjuntos urbanos que no sean atendidos por una vialidad primaria; en donde se priorice la escala humana y la movilidad mixta.

2. CÁLCULO DEL VALOR CATASTRAL

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

$$VC = Vs + Vco$$

En donde:

VC = Valor Catastral.

Vs = Valor de 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 suelo estará compuesta por la superficie privativa de la U.P.E. de suelo más el indiviso que le corresponda del área común de suelo expresados 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 (Vs)

El cálculo del Valor de Suelo (Vs) de un predio equivale a la suma del valor de cada superficie del predio con características homogéneas. Basado en este principio, es el resultado de la sumatoria del producto de cada superficie determinada de suelo por el correspondiente Valor Unitario de Suelo (Vus) afectado por los factores de mérito y de demérito aplicables, con base a la información y elementos técnicos registrados en el Padrón Catastral; expresándose 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 LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE ISLA MUJERES, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

$$Vs = \sum (m2T_i * Vus_i * Fr_i)$$

Donde:

Vs = Valor de suelo, en pesos mexicanos

m2T = Superficie de cada parte del predio determinada con características homogéneas o similares, en metros cuadrados.

Vus = Valor Unitario de Suelo correspondiente, de acuerdo a la Tabla de Valores Unitarios de Suelo, en pesos por metro cuadrado.

Fr = Factor resultante, producto de la aplicación de los factores de mérito y de demérito aplicables.

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

2.1.1.FACTORES APLICABLES Y CÁLCULO DEL FACTOR RESULTANTE (Fr)

$$Fr = Furb * Fzo * Fub * Fsu * Fse$$

Furb = Factor de urbanización.

Fzo = Factor de zona.

FUb = Factor de ubicación.

Fsu = Factor de superficie.

Fse= Factor de suelo especial.

2.1.1.1 FACTOR DE URBANIZACIÓN (Furb)

Es el factor aplicable al predio que se encuentra dentro de la zona urbana, de acuerdo con el Plan de Desarrollo Urbano vigente, pero no cuenta formalmente en la zona con la infraestructura urbana necesaria que le permita poder contratar la prestación 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 LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE ISLA MUJERES, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

servicios públicos básicos. Este factor solo aplica para los predios catastrados como urbanos. Para predios rústicos, el factor será de 1.00

Para la determinación del Factor de Urbanización (Furb), se consideraron diferentes servicios urbanos básicos en los lotes, que son: *a) agua potable, b) alcantarillado, c) calle pavimentada y d) energía eléctrica*; en diferentes combinaciones que van desde contar con ningún servicio a contar con todos los servicios.

FACTOR DE URBANIZACIÓN		
ID	NIVEL DE SERVICIOS	Furb
1	EL PREDIO CUENTA CON LOS 4 SERVICIOS MENCIONADOS	1.00
2	EL PREDIO CUENTA CON 3 SERVICIOS	0.85
3	EL PREDIO CUENTA CON 2 SERVICIOS	0.70
4	EL PREDIO CUENTA CON 1 DE ESTOS SERVICIOS	0.55
5	EL PREDIO NO CUENTA CON NINGUNO DE ESTOS SERVICIOS	0.40

2.1.1.2. FACTOR DE ZONA (Fzo)

Para la determinación del Factor de Zona (Fzo), se consideran las características del predio en cuanto a su localización en la zona en que se encuentra.

FACTOR DE ZONA		
ID	CARACTERÍSTICAS	Fzo
1	AL MENOS UN FRENTE A CALLE SECUNDARIA	1.20
2	AL MENOS UN FRENTE A CALLE TRANQUILIZADA	1.00
3	AL MENOS UN FRENTE A CALLE PRIMARIA O AVENIDA PRINCIPAL	1.25
4	AL MENOS UN FRENTE A LAGUNA DE CHACMUCHUCH O A LA LAGUNA MACAX	1.30
5	AL MENOS UN FRENTE A ZONA FEDERAL MARITIMO TERRESTRE (MAR)	1.50



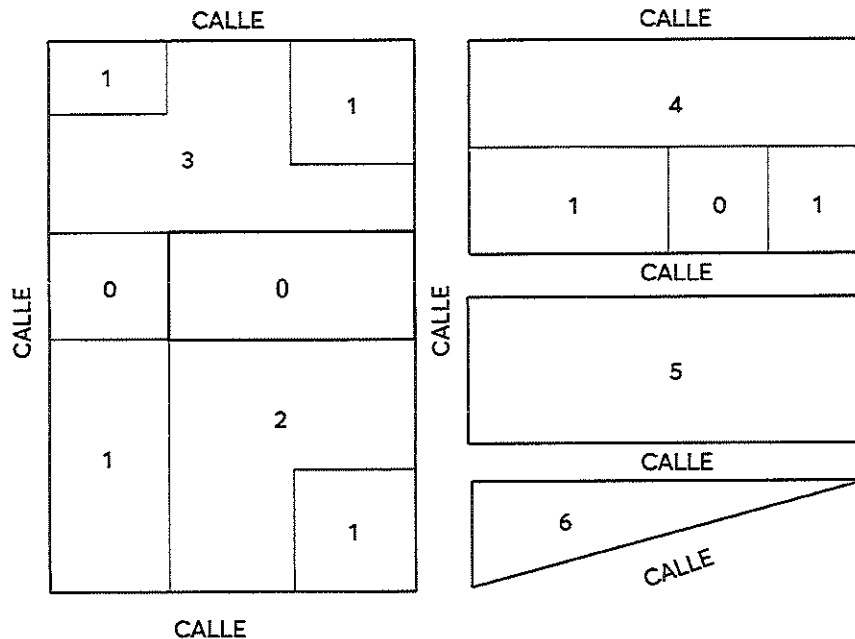
DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN, QUE SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE ISLA MUJERES, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

2.1.1.3. FACTOR DE UBICACIÓN (Fub)

Para la determinación del Factor de Ubicación (Fub), se consideran las características del predio en cuanto a su ubicación en la manzana.

FACTOR DE UBICACIÓN			
ID	CARACTERÍSTICAS	UBICACIÓN TIPO	FUb
0	INTERMEDIO	0	1.00
1	ESQUINA	1	1.15
2	INTERMEDIO CON 2 FRENTE	2	1.10
3	INTERMEDIO TRES O MAS FRENTE	3	1.15
4	CABECERO	4	1.25
5	MANZANERO	5 y 6	1.30

UBICACIÓN TIPO





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 LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE ISLA MUJERES, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

2.1.1.4. FACTOR DE SUPERFICIE (Fsup)

Para el caso de las superficies destinadas a reservas territoriales para desarrollos habitacionales en el Municipio o superficies con uso de suelo clasificado en el PPDU como zona habitacional H1 a H4, se podrá aplicar un factor de demérito a los predios de superficies mayores a razón de homologar valores unitarios de suelo, conforme a la siguiente tabla:

SUPERFICIE PARA USO HABITACIONAL	Fsup
ENTRE 10,000.00 Y 19,999.99 m2	0.95
ENTRE 20,000.00 Y 39,999.99 m2	0.90
ENTRE 40,000.00 Y 59,000.00 m2	0.85
ENTRE 60,000.00 Y 79,999.99 m2	0.80
ENTRE 80,000.00 Y 99,999.99 m2	0.75
MÁS DE 100,000.00 m2	0.70

Para el caso de las superficies de los predios rústicos en el Municipio, se podrá aplicar un factor de demérito a los predios de superficies mayores a razón de homologar valores unitarios de suelo, conforme a la siguiente tabla:

SUPERFICIE DE PREDIO RÚSTICO	Fsup
ENTRE 50,000.00 Y 99,999.99 m2	0.95
ENTRE 100,000.00 Y 199,999.99 m2	0.90
ENTRE 200,000.00 Y 399,999.99 m2	0.80
ENTRE 400,000.00 Y 599,999.99 m2	0.70



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 LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE ISLA MUJERES, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

ENTRE 600,000.00 Y 799,999.99 m ²	0.60
MÁS DE 800,000.00 m ²	0.50

2.1.1.5. FACTOR DE SUELO ESPECIAL (Fse)

Es un factor especial en función de la utilización del suelo, o un valor unitario suelo de acuerdo a las características especiales de suelo que presenta.

Para la superficie de suelo de un predio que tenga producción agrícola, o presente cenote(s), fracturas u otro tipo de accidente al subsuelo, se le podrá aplicar el factor correspondiente exclusivamente solo para la superficie de la parte afectada, 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 los factores de mérito y demérito aplicables.

UTILIZACIÓN O CARACTERÍSTICA DE SUELO ESPECIAL	FACTOR APLICABLE
PREDIO CON PRODUCCIÓN AGRÍCOLA	0.70
PREDIO CON CENOTE(S), FRACTURAS U OTRO TIPO DE ACCIDENTE AL AL SUBSUELO	0.20

Para la superficie de suelo de un predio que tenga sascaberas, en producción o agotadas, se le podrá aplicar el valor unitario de suelo especial correspondiente, en sustitución del Valor Unitario de Suelo, exclusivamente solo para la superficie de la parte afectada, 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 los factores de mérito y demérito aplicables.

UTILIZACIÓN O CARACTERÍSTICA DE SUELO ESPECIAL	VALOR UNITARIO DE SUELO
PREDIO CON SASCABERAS: EN PRODUCCIÓN	410.00 \$/m ²



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 LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE ISLA MUJERES, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

AGOTADA	250.00 \$/m2
----------------	---------------------

La aplicación de alguno de estos factores o valores especiales se realizará a petición expresa del propietario al director de catastro municipal.

2.1.2. TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO

Para determinar el valor catastral de suelo a los predios del Municipio de Isla Mujeres, se empleará la delimitación de zonas de valor representados en los *Mapas de Zonas Homogéneas de Valor* del Municipio de Isla Mujeres, los cuales forman parte inseparable del presente documento, en el apartado “3. Anexo Cartográfico” y cuya información se describe en las tablas siguientes:

ZONA DE VALOR	DESCRIPCIÓN	Vus VALOR x M ²
REGIÓN INSULAR: ISLA MUJERES		
1	PREDIOS UBICADOS EN LA ZONA 1, DE ISLA MUJERES	\$ 2,080.00
2A	PREDIOS UBICADOS EN LA ZONA 2, DE ISLA MUJERES	\$ 2,250.00
2B	PREDIOS UBICADOS EN LA ZONA 2, DE ISLA MUJERES	\$ 2,080.00
3A	PREDIOS UBICADOS EN LA ZONA 3, DE ISLA MUJERES	\$ 2,080.00
3B	PREDIOS UBICADOS EN LA ZONA 3, DE ISLA MUJERES	\$ 4,680.00
4A	PREDIOS UBICADOS EN LA ZONA 4, DE ISLA MUJERES	\$552.00
4B	PREDIOS UBICADOS EN LA ZONA 4, DE ISLA MUJERES	\$ 2,080.00
4C	PREDIOS UBICADOS EN LA ZONA 4, DE ISLA MUJERES	\$ 795.00
5	PREDIOS UBICADOS EN LA ZONA 5, DE ISLA MUJERES	\$552.00
6A	PREDIOS UBICADOS EN LA ZONA 6, DE ISLA MUJERES	\$552.00
6B	PREDIOS UBICADOS EN LA ZONA 6, DE ISLA MUJERES	\$ 795.00
7	PREDIOS UBICADOS EN LA ZONA 7, DE ISLA MUJERES	\$ 4,680.00
8A	PREDIOS UBICADOS EN LA ZONA 8, DE ISLA MUJERES	\$ 4,680.00
8B	PREDIOS UBICADOS EN LA ZONA 8, DE ISLA MUJERES	\$ 3,120.00
9	PREDIOS UBICADOS EN LA ZONA 9, DE ISLA MUJERES	\$ 4,680.00
REGIÓN CONTINENTAL: PENÍNSULA DE CHACMUCHUCH		
10A	PREDIOS UBICADOS ENTRE LA ZONA FEDERAL MARITIMO TERRESTRE Y LA CARRETERA PUNTA SAM	\$ 3,120.00



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 LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE ISLA MUJERES, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

ZONA DE VALOR	DESCRIPCIÓN	Vus VALOR x M ²
10B	PREDIOS UBICADOS ENTRE LA CARRETERA PUNTA SAM Y LA CARRETERA INTERMUNICIPAL	\$ 3120.00
10C	ENTRE PREDIO SAN AUGUSTO Y CARRETERA INTERMUNICIPAL	\$ 72.50
11A	PREDIOS UBICADOS ENTRE LA VIALIDAD PASEO MUJERES Y LA ZONA FEDERAL MARITIMO TERRESTRE	\$ 3,120.00
11B	PREDIOS UBICADOS ENTRE LA VIALIDAD PASEO MUJERES Y LA LAGUNA CHACMUCHUCH	\$ 1,248.00
12A	PREDIOS UBICADOS ENTRE LA CARRETERA INTERMUNICIPAL A ISLA BLANCA Y LA ZONA FEDERAL MARITIMO TERRESTRE	\$ 3,120.00
12B	PREDIOS UBICADOS ENTRE LA CARRETERA INTERMUNICIPAL A ISLA BLANCA Y LA LAGUNA CHACMUCHUCH	\$ 936.00
13A	PREDIOS QUE SE ENCUENTREN UBICADOS ENTRE LA ZONA FEDERAL MARITIMO TERRESTRE Y LA CARRETERA A ISLA BLANCA.	\$ 3,190.00
13B	PREDIOS QUE SE ENCUENTREN AL OESTE DE LA CARRETERA A ISLA BLANCA.	\$ 1,740.00
13C	PREDIOS SAN RAMON, LA ESPERANZA Y PUNTA COCOS	\$ 72.50
14A	PREDIO ISLA BLANCA, BARRACUDA, CAMARON, STA. ROSA, ACAPULCO, LA ANGOSTURA.	\$ 507.50
15A	SAN AUGUSTO, EL CORZO, SAN RAFAEL, AREA NATURAL PROTEGIDA	\$ 15.00
REGIÓN CONTINENTAL: CIUDAD MUJERES, ZONA AGROPECUARIA Y FRANCISCO MAY		
16A	SM 023, PREDIO SUEÑO GUAJIRO, STA ODILIA, PARTE DE PREDIOS BOCA DE CHACMUCHUCH	\$ 25.00
17A	SM 025, PREDIOS TRES HERMANOS, NTRA. SEÑORA DE LOURDES, SANTA RITA, SAN MARTIN DE PORRES, SAN GERARDO.	\$ 10.00
18A	SM 026, PREDIOS BOCA NUEVA, BOCA IGLESIAS, PUNTA ARENA, BOCA PALO, KISCHKELN ICH, LAS ARENAS I, II, III	\$ 10.00



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 LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE ISLA MUJERES, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

ZONA DE VALOR	DESCRIPCIÓN	Vus VALOR x M ²
19A	SM 027, SM 028	\$ 10.00
20A	PARCELAS 254, 260 A 350, 460 A 552, 558 A 674, 676 A 769, 771 A 1106.	\$ 416.00
20B	SM 053, PARCELAS 231 A 233, 234 A 238, 255 A 259, SUFRE Y CALLA, SANTA DALIA, PARCELAS 675, 770, 1107, 1120.	\$ 270.50
20C	PARCELAS 187 A 209, 229, 230, 232, 234, 241 A 253, 553 A 557, 1121 A 1126, TIERRAS DE USO COMÚN POLÍGONO DOS.	\$ 31.50
21A	EJIDO ISLA MUJERES, PARCELAS 1 A 82, 98 A 131, 146 A 174.	\$ 10.00
22A	ZONA AGROPECUARIA.	\$ 10.00
23A	TIERRAS DE USO COMÚN POLÍGONO UNO, SALSIPUEDES.	\$ 5.00

2.2. CÁLCULO DEL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

Los valores de construcción son definidos con sustento en el valor físico o valor directo. Para el cálculo del valor de la construcción se determinarán la utilización en relación con su uso de acuerdo a los mencionados en las tablas 2.2.1 a 2.2.4; de la misma manera se determinará la condición y características de la construcción para cada unidad, lo cual permitirá obtener su valor parcial de construcción, y la sumatoria de todas las unidades dará como resultado el valor de construcción del inmueble.

Este cálculo se representa con la siguiente fórmula:

$$Vco = \sum (m2Co_i * Vuc_i * Fedad_i)$$

En donde:

Vco = Valor de construcción, en pesos mexicanos.

m2Co = Metros cuadrados de construcción.

Vuc = Valor unitario de construcción, tomado de la Tabla de Valores Unitarios de Construcción de acuerdo al tipo de construcción, características estructurales y el estado de conservación del inmueble.



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 LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE ISLA MUJERES, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

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 mejora para la habilitación de terrenos con fines de uso.

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

2.2.1. TIPOS DE CONSTRUCCIONES APLICABLES

TIPO DE CONSTRUCCIÓN	GÉNERO	DEFINICIÓN
T-01	VIVIENDA UNIFAMILIAR HABITACIONAL	ES AQUELLA DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A USO HABITACIONAL Y EN LA CUAL HABITA HASTA UNA SOLA FAMILIA.
T-02	VIVIENDA MULTIFAMILIAR HABITACIONAL, SUJETO A RÉGIMEN CONDOMINAL O PRIVADO	ES AQUELLA DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A USO HABITACIONAL, Y EN LA CUAL HABITA MAS DE UNA SOLA FAMILIA, PUEDE SER BAJO EL RÉGIMEN CONDOMINAL O PRIVADO.
T-03	MULTIFAMILIARES (CUARTERIAS)	ES AQUELLA DESTINADA EXCLUSIVAMENTE AL USO HABITACIONAL Y EN LA CUAL HABITA MAS DE UNA FAMILIA (CUARTOS EN RENTA).
T-04	OFICINAS	ES AQUELLA DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A DESEMPEÑO DE FUNCIONES ADMINISTRATIVAS, PUEDE SER BAJO EL RÉGIMEN CONDOMINAL O PRIVADO



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 LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE ISLA MUJERES, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

TIPO DE CONSTRUCCIÓN	GÉNERO	DEFINICIÓN
T-05	HOTELES Y POSADAS	ES AQUELLA CONSTRUCCION ENCAMINADA A LA SATISFACCIÓN DE LAS NECESIDADES DE ALOJAMIENTO Y ALIMENTACIÓN, PRESTADO EN ESTABLECIMIENTOS PÚBLICOS A CAMBIO DE UNA COMPENSACIÓN ECONÓMICA.
T-06	BANCOS	AQUELLA CONSTRUCCION, CUYA ACTIVIDAD PRINCIPAL ESTRIBA EN EFECTUAR OPERACIONES DE CREDITO Y EN RECIBIR DEPOSITOS A LA VISTA O A PLAZOS.
T-07	ESCUELAS	SON AQUELLAS CONSTRUCCIONES, ENCAMINADAS A LA SATISFACCION DE LAS NECESIDADES DE EDUCACION Y FORMACION PRESTADOS EN ESTABLECIMIENTOS PÚBLICOS O PRIVADOS DETERMINANDO CADA UNO SU COMPENSACIÓN ECONÓMICA.
T-08	LOCALES COMERCIALES	ES AQUEL CONJUNTO DE VARIOS ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES DESTINADOS A VENDER O PERMUTAR GÉNEROS CON FIN LUCRATIVO.
T-09	BODEGAS COMERCIALES	ES AQUEL ESTABLECIMIENTO PUBLICO O PRIVADO, TECHADO DONDE SE LLEVA A CABO EL GIRO COMERCIAL Y DESTINADO A VENDER O PERMUTAR PRODUCTOS Y SERVICIOS CON FIN LUCRATIVO, Y POR SU NATURALEZA CUENTAN CON AIRE ACONDICIONADO.



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 LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE ISLA MUJERES, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

TIPO DE CONSTRUCCIÓN	GÉNERO	DEFINICIÓN
T-10	CLÍNICAS Y HOSPITALES	EDIFICIOS DESTINADOS AL CUIDADO DE LA SALUD.
T-11	RESTAURANTES	ES AQUEL ESTABLECIMIENTO PUBLICO COMERCIAL DESTINADO A VENDER O PERMUTAR GENEROS ALIMENTICIOS CON FIN LUCRATIVO.
T-12	NAVES INDUSTRIALES	AREA QUE SE UTILIZA PARA ALMACENAJE O PRODUCCION DE MATERIA PRIMA (BODEGAS SECAS).
T-13	PALAPAS	CONSTRUCCION ABIERTA O CERRADA HECHA CON PALOS, TRONCOS Y CON TECHO DE PALMA O DE HUANO.
T-14	PISCINAS O ALBERCAS	ESTANQUE PARA NADAR, ARTIFICIAL HECHO CON ESTRUCTURA A BASE DE BLOCK O DE CONCRETO.
T-15	CAMPO DE GOLF	PREDIO CON UTILIZACIÓN DE CAMPO DE GOLF, CON TODOS LOS ELEMENTOS ESTABLECIDOS PARA SER CALIFICADO COMO CAMPO DE GOLF.
T-16	CANCHAS DEPORTIVAS	SON AQUELLAS INSTALACIONES, QUE DE EXPROFESO SE CONSTRUYERON PARA LA PRACTICA DE UN DEPORTE ESPECIFICO TAL COMO BASQUETBOL, TENIS, VOLIBOL.
T-17	ESTACIONAMIENTOS	AREA DESTINADA PARA COLOCAR O SITUAR EN UN LUGAR AUTOMOTORES U OTRO TIPO DE VEHICULOS.



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 LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE ISLA MUJERES, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

2.2.2. ESTADOS DE CONSERVACIÓN

TIPO DE INMUEBLE	DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS
MALO	EL DETERIORO FISICO ES, POR UN LADO, LA PÉRDIDA DE VALOR POR EL USO Y SERVICIO, Y POR OTRO LADO, LA DESINTEGRACIÓN DE UNA PROPIEDAD REPRODUCIBLE POR FUERZAS DE LA NATURALEZA. EN CUANTO A LOS FACTORES QUE INTERVIENEN EN EL DETERIORO, NOS IMPORTA DESTACAR: LOS CAMBIOS QUÍMICOS EN LA COMPOSICION DE LOS MATERIALES Y LAS CAUSAS MECÁNICAS. ENTRE LOS MOTIVOS DE DETERIOROS FISICOS, ENCONTRAMOS EL USO Y LA ROTURA, LA NEGLIGENCIA. LA HUMEDAD Y LA SEQUEDAD. UNA CARACTERÍSTICA DE ESTE ESTADO ES QUE LOS COSTOS DE REPOSICIÓN DE LAS FALLAS SON MUY APROXIMADOS A LOS COSTOS DE REPOSICIÓN COMO NUEVOS.
NORMAL	EN ESTE ESTADO DE CONSERVACION EL DETERIORO FISICO DE LOS ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCION, ES NORMAL. UNA CARATERÍSTICA ADICIONAL, ES QUE LOS COSTOS DE CONSERVACION Y MANTENIMIENTO SON BAJOS, PUES SE APLICAN EN EL MOMENTO.
DE PRIMERA	ESTE ESTADO DE CONSERVACION SE IDENTIFICA POR LLEVARSE A CABO BAJOS PROGRAMAS DE MANTENIMIENTO PERIÓDICO POR LA SUPERVISIÓN PERMANENTE POR PARTE DE LOS OPERADORES.

2.2.3. CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES

TIPO DE ESTRUCTURA	DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS
ECONÓMICA	SON AQUELLAS EN LAS CUALES SE EMPLEAN ESTRUCTURAS Y MATERIALES DE MUY BAJO COSTO, ACABADOS SENCILLOS Y ESCASOS Y EJECUCIÓN CON POCO O NINGÚN CONTROL.



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 LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE ISLA MUJERES, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

MEDIA	SON AQUELLAS EN LAS CUALES SE EMPLEAN ESTRUCTURAS DE BAJO COSTO, DE BUENA O DE REGULAR CALIDAD. ACABADOS SENCILLOS Y EJECUCIÓN CON UN REGULAR CONTROL.
BUENA	SON AQUELLAS EN LAS CUALES SE UTILIZAN DE BUEN COSTO, MATERIALES Y ACABADOS BUENOS Y DE PRIMERA, CON LA EJECUCIÓN DE UN BUEN CONTROL., POR LO GENERAL EN ALGUNAS OCASIONES CUENTAN CON INSTALACIONES ESPECIALES COMO: ALBERCA, FRONTON, LUZ INDIRECTA.

2.2.4. TABLA DE VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCIÓN

UNIFAMILIAR HABITACIONAL	T-01			
	ESTRUCTURA	ESTADOS DE CONSERVACIÓN		
		MALO	NORMAL	DE PRIMERA
A	ECONÓMICA	\$1,530.00	\$2,185.00	NO APLICA
B	MEDIA	\$2,185.00	\$3,120.00	\$4,680.00
C	BUENA	\$4,880.00	\$6,970.00	\$10,455.00

MULTIFAMILIAR HABITACIONAL	T-02			
	ESTRUCTURA	ESTADOS DE CONSERVACIÓN		
		MALO	NORMAL	DE PRIMERA
A	ECONÓMICA	NO APLICA	\$3,120.00	NO APLICA
B	MEDIA	\$3,275.00	\$4,680.00	\$7,020.00
C	BUENA	\$4,915.00	\$7,020.00	\$10,530.00



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 LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE ISLA MUJERES, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

MULTIFAMILIAR (CUARTERIAS)	T-03			
	ESTRUCTURA	ESTADOS DE CONSERVACIÓN		
		MALO	NORMAL	DE PRIMERA
A	ECONÓMICA	\$1,820.00	\$2,600.00	NO APLICA
B	MEDIA	\$2,730.00	\$3,900.00	\$5,850.00
C	BUENA	\$4,095.00	\$5,850.00	\$8,775.00

OFICINAS	T-04			
	ESTRUCTURA	ESTADOS DE CONSERVACIÓN		
		MALO	NORMAL	DE PRIMERA
A	ECONÓMICA	\$2,040.00	\$2,915.00	NO APLICA
B	MEDIA	NO APLICA	\$4,370.00	\$6,550.00
C	BUENA	\$5,585.00	\$6,550.00	\$9,830.00

HOTELES Y POSADAS	T-05			
	ESTRUCTURA	ESTADOS DE CONSERVACIÓN		
		MALO	NORMAL	DE PRIMERA
A	ECONÓMICA	NO APLICA	\$2,915.00	\$4,370.00
B	MEDIA	\$2,915.00	\$5,200.00	\$7,800.00
C	BUENA	\$5,720.00	\$6,760.00	\$10,920.00



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 LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE ISLA MUJERES, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

BANCOS	T-06			
	ESTRUCTURA	ESTADOS DE CONSERVACIÓN		
		MALO	NORMAL	DE PRIMERA
A	ECONÓMICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA
B	MEDIA	NO APLICA	\$5,460.00	\$8,190.00
C	BUENA	NO APLICA	\$6,970.00	\$10,455.00

ESCUELAS	T-07			
	ESTRUCTURA	ESTADOS DE CONSERVACIÓN		
		MALO	NORMAL	DE PRIMERA
A	ECONÓMICA	NO APLICA	\$2,600.00	\$3,900.00
B	MEDIA	NO APLICA	\$4,680.00	\$7,020.00
C	BUENA	NO APLICA	\$6,240.00	\$9,360.00

LOCALES COMERCIALES	T-08			
	ESTRUCTURA	ESTADOS DE CONSERVACIÓN		
		MALO	NORMAL	DE PRIMERA
A	ECONÓMICA	\$2,185.00	\$3,120.00	NO APLICA
B	MEDIA	\$2,730.00	\$3,900.00	\$5,850.00
C	BUENA	\$4,370.00	\$6,240.00	\$9,360.00



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 LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE ISLA MUJERES, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

BODEGAS COMERCIALES	T-09			
	ESTRUCTURA	ESTADOS DE CONSERVACIÓN		
		MALO	NORMAL	DE PRIMERA
A	ECONÓMICA	NO APLICA	\$2,915.00	\$4,370.00
B	MEDIA	NO APLICA	\$3,900.00	\$5,850.00
C	BUENA	NO APLICA	\$4,680.00	\$7,020.00

CLÍNICAS Y HOSPITALES	T-10			
	ESTRUCTURA	ESTADOS DE CONSERVACIÓN		
		MALO	NORMAL	DE PRIMERA
A	ECONÓMICA	NO APLICA	\$3,640.00	NO APLICA
B	MEDIA	NO APLICA	\$5,100.00	\$7,645.00
C	BUENA	NO APLICA	\$6,240.00	\$9,360.00

RESTAURANTES	T-11			
	ESTRUCTURA	ESTADOS DE CONSERVACIÓN		
		MALO	NORMAL	DE PRIMERA
A	ECONÓMICA	\$2,040.00	\$2,915.00	\$4,370.00
B	MEDIA	NO APLICA	\$3,640.00	\$5,460.00
C	BUENA	\$4,370.00	\$6,240.00	\$9,360.00

NAVES INDUSTRIALES/ BODEGAS	T-12		
	ESTRUCTURA	ESTADOS DE CONSERVACIÓN	



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 LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE ISLA MUJERES, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

		MALO	NORMAL	DE PRIMERA
A	ECONÓMICA	\$730.00	\$1,040.00	\$1,560.00
B	MEDIA	\$1,640.00	\$2,340.00	\$3,510.00
C	BUENA	\$3,275.00	\$4,680.00	\$7,020.00

PALAPAS	T-13			
	ESTRUCTURA	ESTADOS DE CONSERVACIÓN		
		MALO	NORMAL	DE PRIMERA
A	ECONÓMICA	\$730.00	\$1,040.00	\$1,560.00
B	MEDIA	\$1,275.00	\$1,820.00	\$2,730.00
C	BUENA	\$1,640.00	\$2,340.00	\$3,510.00

PISCINAS/ALBERCAS	T-14			
	ESTRUCTURA	ESTADOS DE CONSERVACIÓN		
		MALO	NORMAL	DE PRIMERA
A	ECONÓMICA	NO APLICA	\$2,080.00	NO APLICA
B	MEDIA	NO APLICA	\$2,600.00	\$3,900.00
C	BUENA	NO APLICA	\$3,120.00	\$4,680.00

CAMPO DE GOLF	T-15			
	ESTRUCTURA	ESTADOS DE CONSERVACIÓN		
		MALO	NORMAL	DE PRIMERA
A	ECONÓMICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA
B	MEDIA	NO APLICA	\$290.00	NO APLICA



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 LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE ISLA MUJERES, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

C	BUENA	NO APLICA	NO APLICA	\$470.00
---	-------	-----------	-----------	----------

CANCHAS DEPORTIVAS	T-16			
	ESTRUCTURA	ESTADOS DE CONSERVACIÓN		
		MALO	NORMAL	DE PRIMERA
A	ECONÓMICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA
B	MEDIA	NO APLICA	\$365.00	NO APLICA
C	BUENA	NO APLICA	NO APLICA	\$520.00

ESTACIONAMIENTOS	T-17			
	ESTRUCTURA	ESTADOS DE CONSERVACIÓN		
		MALO	NORMAL	DE PRIMERA
A	ECONÓMICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA
B	MEDIA	NO APLICA	\$200.00	NO APLICA
C	BUENA	NO APLICA	NO APLICA	\$290.00

2.2.5. MÉRITOS Y DEMÉRITOS DE LA CONSTRUCCIÓN

2.2.5.1. DEMÉRITO POR EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN

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 20 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 al director de catastro.



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 LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE ISLA MUJERES, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

3. ANEXO CARTOGRAFICO

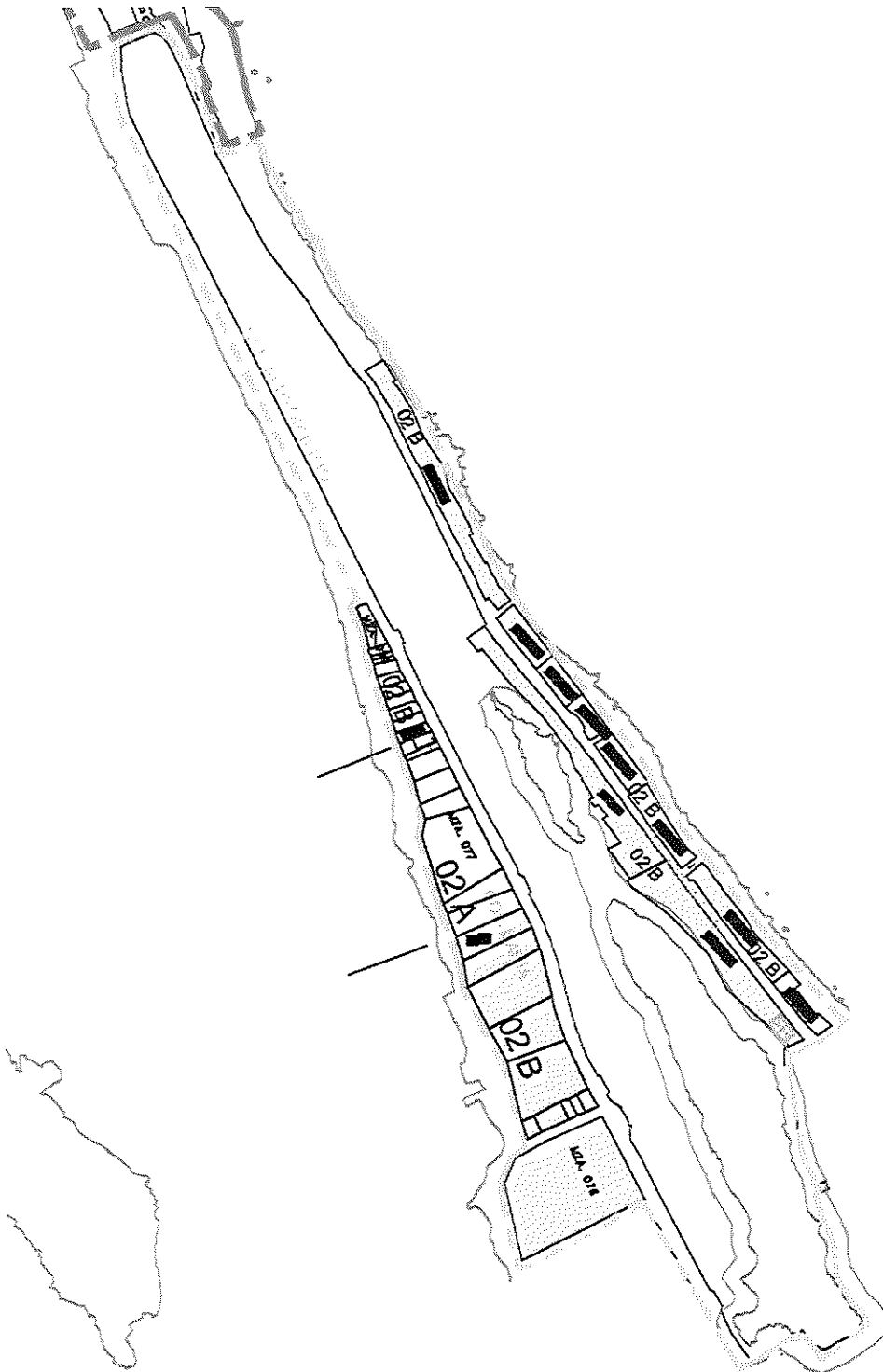
3.1. MAPAS DE ZONAS HOMOGÉNEAS DE VALOR REGIÓN INSULAR ZONA 1





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 LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE ISLA MUJERES, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

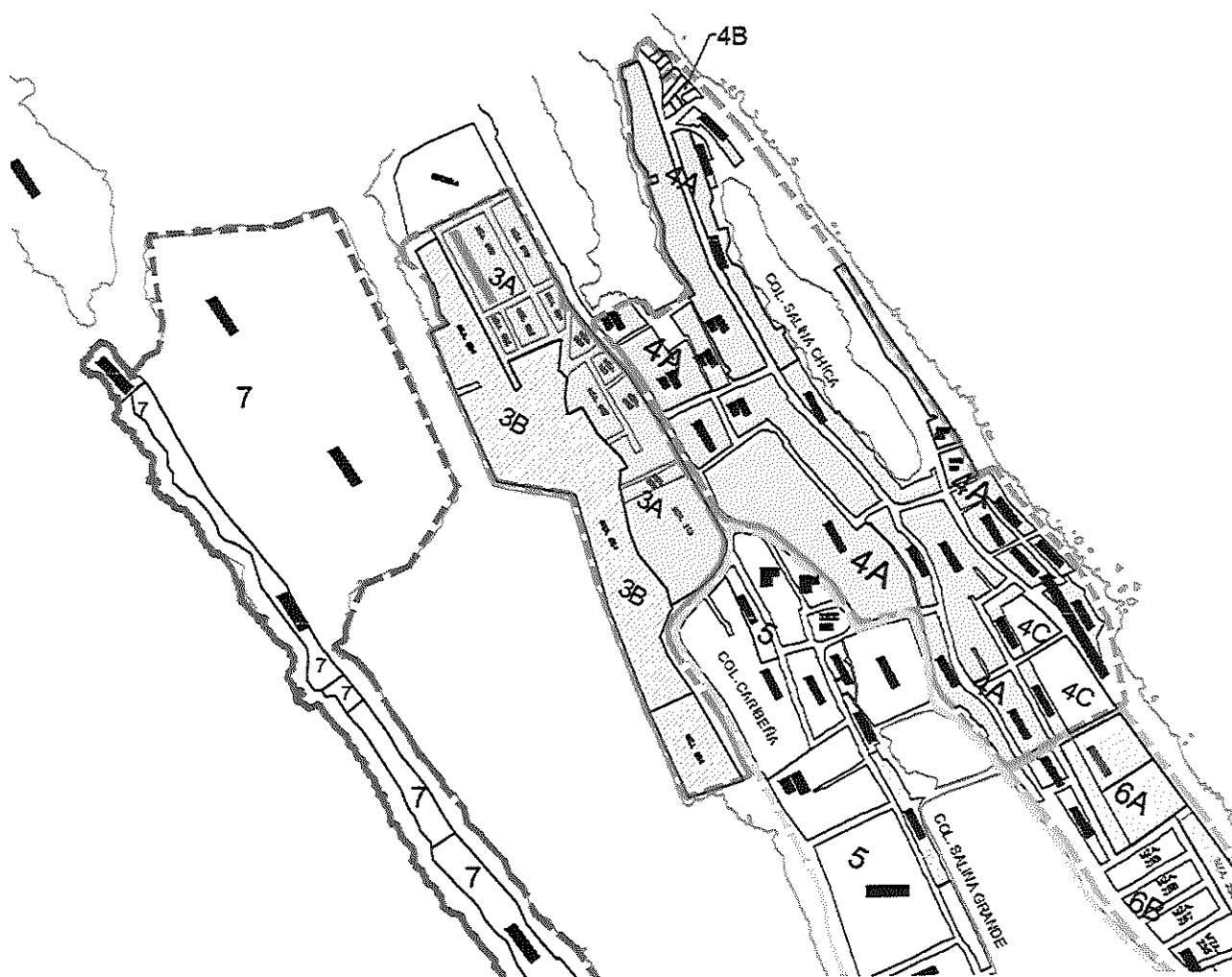
ZONA 2





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 LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE ISLA MUJERES, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

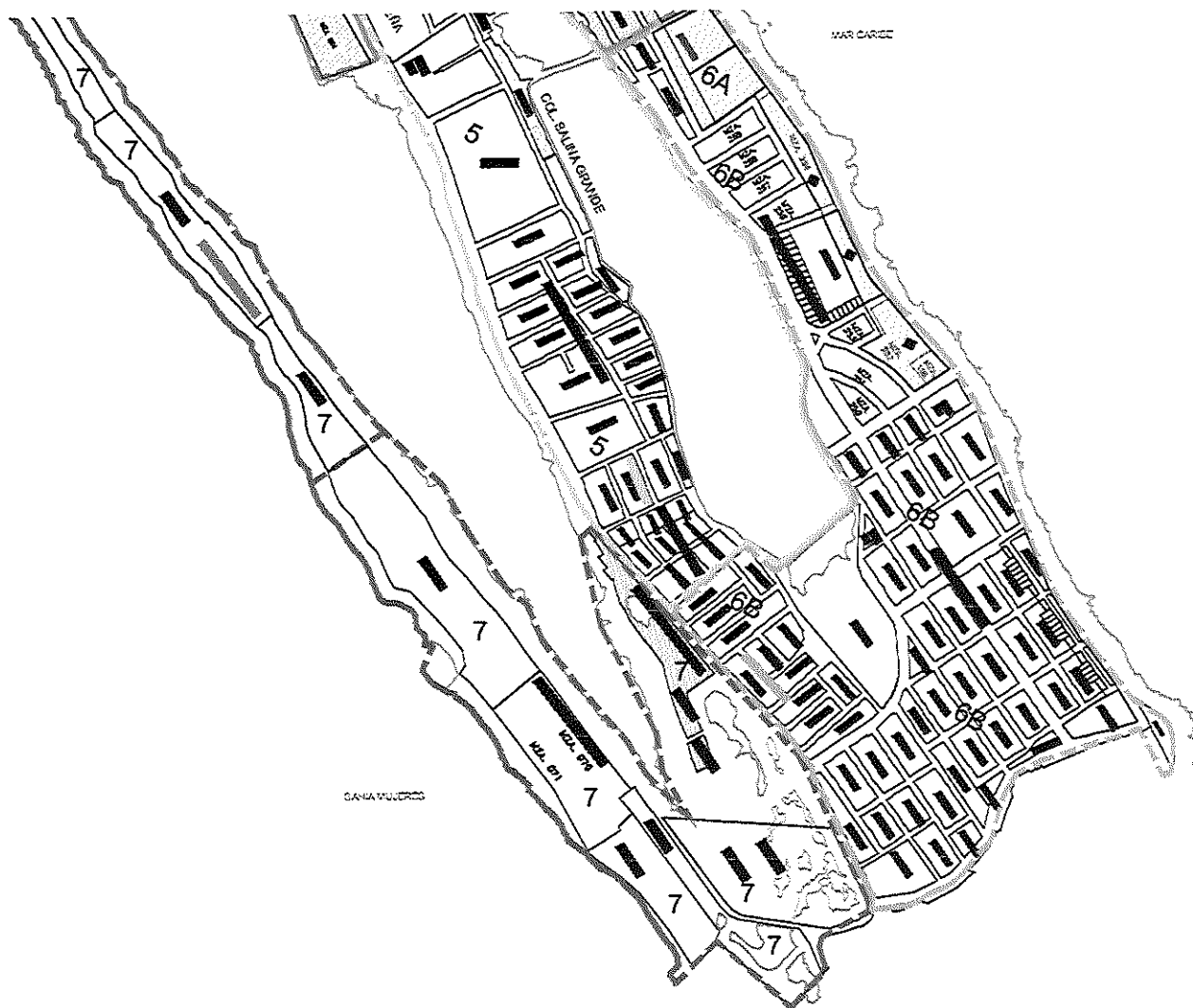
ZONAS 3, 4, Y TRAMO NORTE DE LA ZONA 7 (SAC BAJO)





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 LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE ISLA MUJERES, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

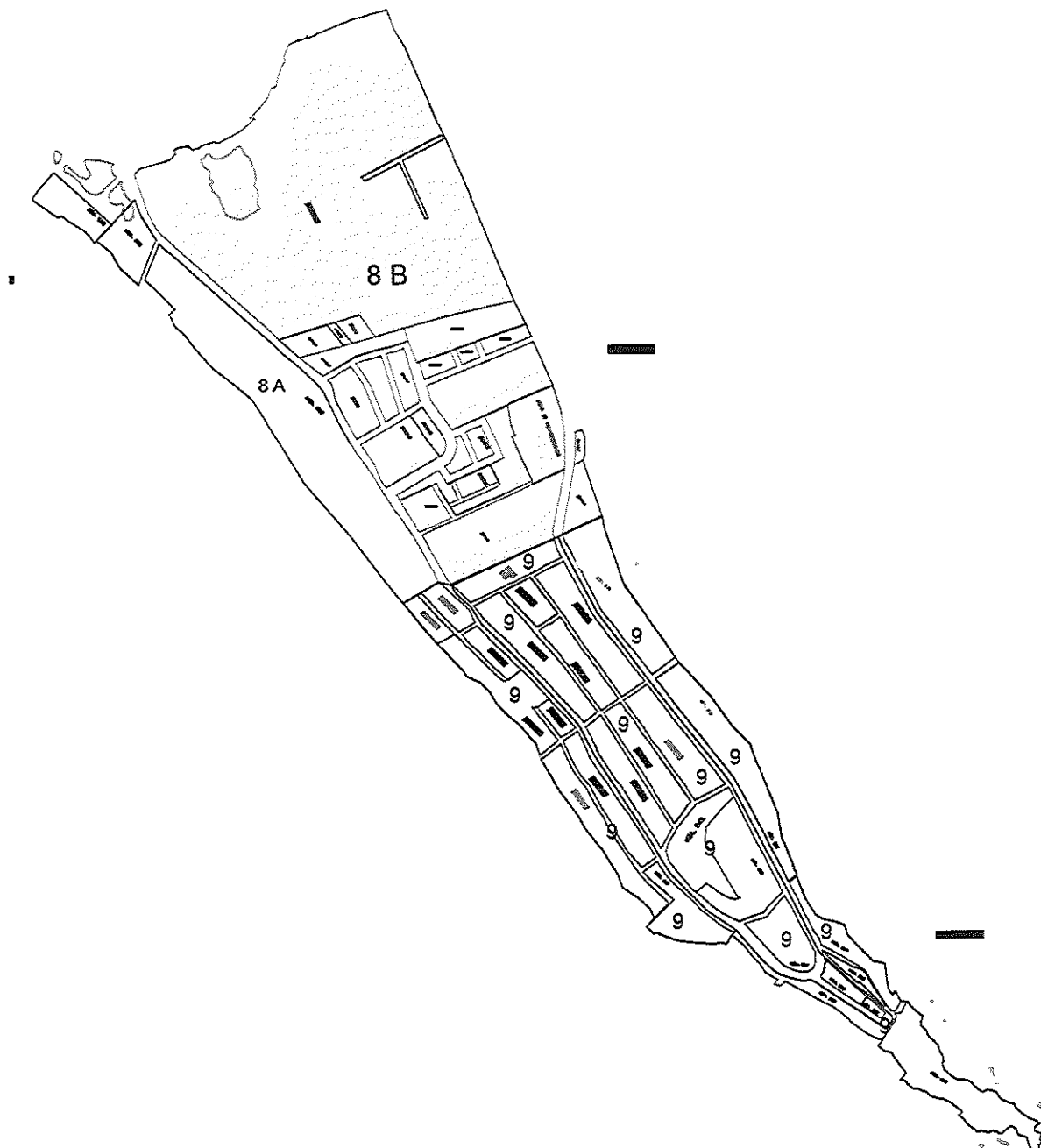
ZONAS 5, 6, Y TRAMO SUR DE LA ZONA 7 (SAC BAJO)





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 LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE ISLA MUJERES, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

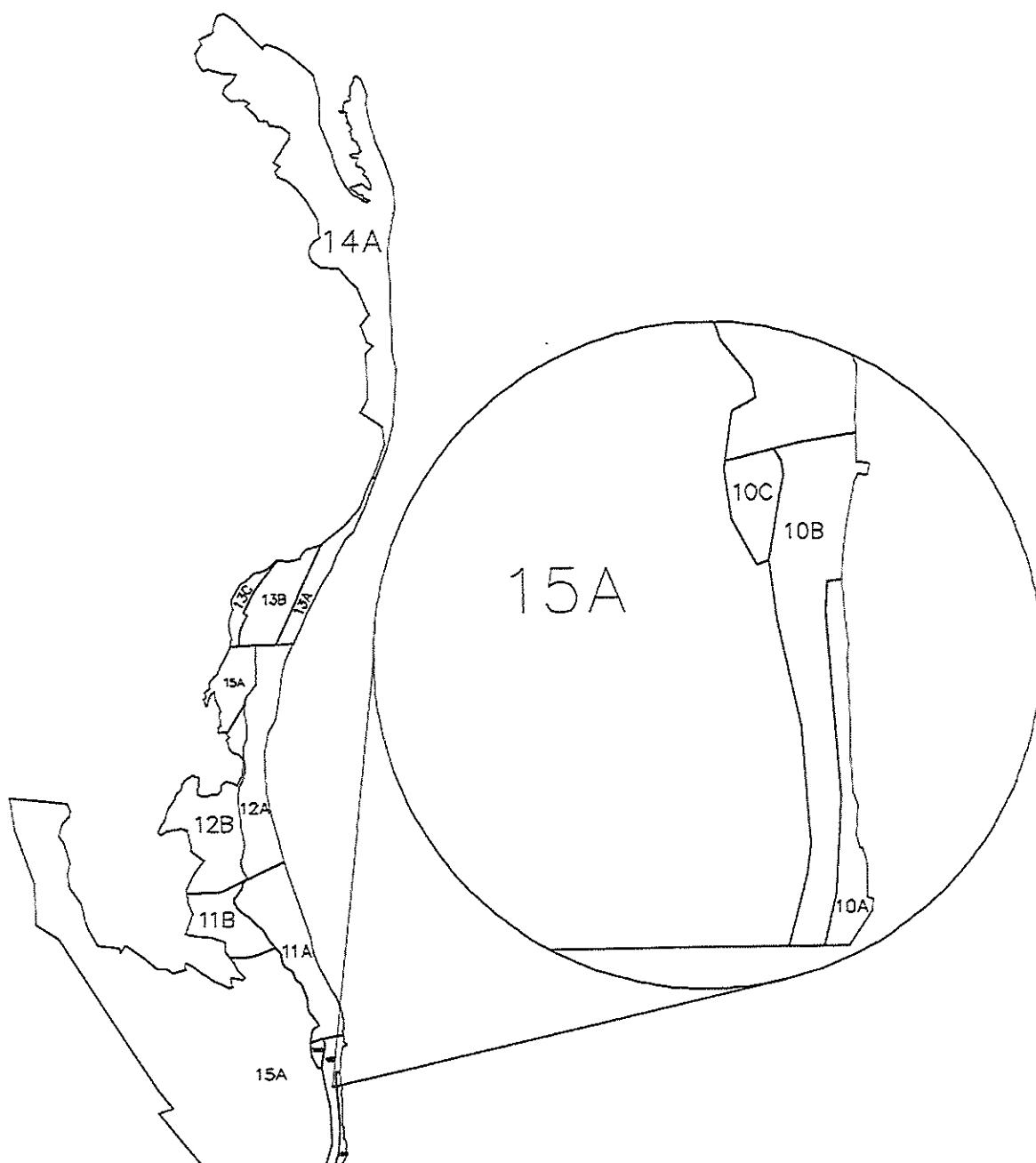
ZONAS 8 Y 9





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 LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE ISLA MUJERES, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

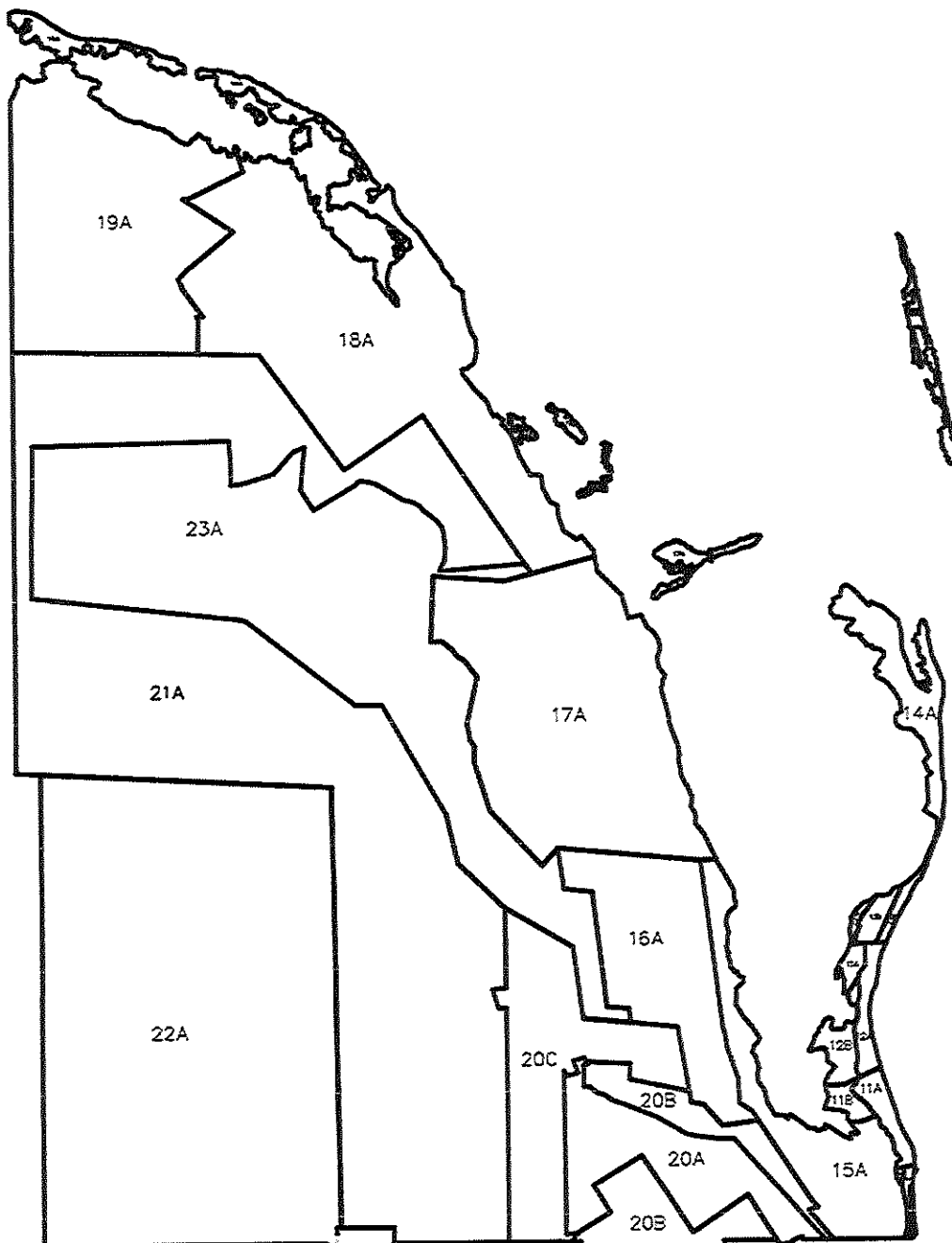
3.2. MAPAS DE ZONAS HOMOGÉNEAS DE VALOR REGIÓN CONTINENTAL: PENÍNSULA DE CHACMUCHUCH





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 LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE ISLA MUJERES, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

3.3. MAPAS DE ZONAS HOMOGÉNEAS DE VALOR REGIÓN CONTINENTAL: CIUDAD MUJERES, PREDIOS RÚSTICOS, ZONA AGROPECUARIA Y FRANCISCO MAY.





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 LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE ISLA MUJERES, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

ARTÍCULOS TRANSITORIOS

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

SEGUNDO. Se derogan todas las disposiciones que contravengan al presente Decreto.

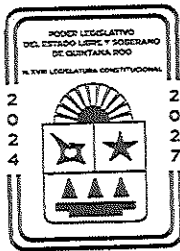
Con base a las consideraciones anteriormente expuestas, las Diputadas y los Diputados integrantes de las Comisiones de Hacienda, Presupuesto y Cuenta y de Asuntos Municipales, determinamos la aprobación de los siguientes puntos de:

DICTAMEN

PRIMERO. Las Comisiones de Hacienda, Presupuesto y Cuenta y de Asuntos Municipales aprueban la iniciativa con Proyecto de Decreto que contiene la propuesta de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción que servirán de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria en el Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo, las modificaciones en lo particular y el Proyecto de Decreto establecidos en el presente dictamen.


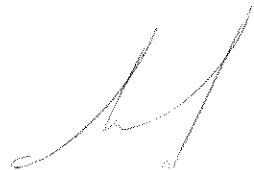

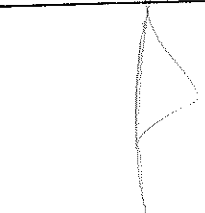

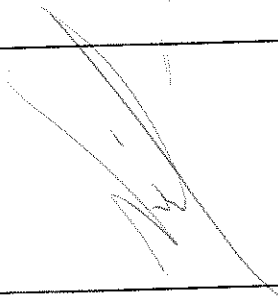




SEGUNDO. Remítase el presente dictamen a la Mesa Directiva del Segundo Año de Ejercicio Constitucional de la Honorable XVIII Legislatura del Estado de Quintana Roo, para efectos del debate, votación y en su caso expedición del Decreto respectivo, de conformidad a la Ley Orgánica del Poder Legislativo 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 TRES 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 LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE ISLA MUJERES, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.


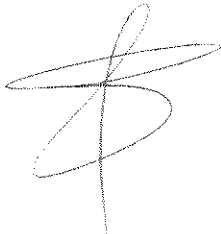



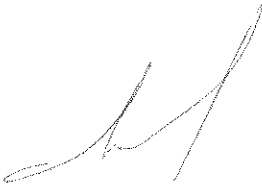

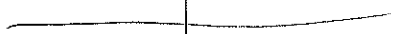

LA COMISIÓN DE HACIENDA, PRESUPUESTO Y CUENTA.

NOMBRES	A FAVOR	EN CONTRA
 DIP. RENÁN EDUARDO SANCHEZ TAJONAR		
 DIP. JORGE ARTURO SANÉN CERVANTES		
 DIP. RICARDO VELAZCO RODRÍGUEZ		
 DIP. PAOLA ELIZABETH MORENO CÓRDOVA		
 DIP. SAULO 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 LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE ISLA MUJERES, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

LA COMISIÓN DE ASUNTOS MUNICIPALES.

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