



**LÁZARO
CÁRDENAS**
identidad que avanza

H. Ayuntamiento de Lázaro Cárdenas

**INICIATIVA DE DECRETO MEDIANTE EL
CUAL SE APRUEBA LA TABLA DE VALORES
UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN,
QUE SERVIRÁ DE BASE PARA EL COBRO
DE LAS CONTRIBUCIONES DE LOS BIENES
INMUEBLES EN EL MUNICIPIO DE
LÁZARO CÁRDENAS, QUINTANA ROO,
PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.**



**LÁZARO
CÁRDENAS**
¡Identidad que avanza!
H. Ayuntamiento 2024-2027



NUMERO
DE FOLIO

298

[Handwritten signatures and initials]

**HONORABLE XVIII LEGISLATURA DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO
PRESENTE**



ASUNTO: Iniciativa de Decreto mediante el cual se aprueba la Tabla de Valores Unitarios de suelo y construcción, que servirá de base para el cobro de las contribuciones de los bienes inmuebles en el Municipio de Lázaro Cárdenas, Quintana Roo, para el ejercicio fiscal 2026.

El Honorable Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Lázaro Cárdenas, Estado de Quintana Roo, periodo 2024-2027; con fundamento en lo dispuesto en los artículo 115 fracción I y IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos: artículo 68 fracción III, 126, 133 y 153 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo; artículo 2, 3, 66 fracción I inciso a) y fracción IV inciso i) y 230 de la Ley de los Municipios del Estado de Quintana Roo, así como el acuerdo tomado en la trigésima sesión ordinaria del H. Ayuntamiento de Lázaro Cárdenas, Quintana Roo, del periodo 2024-2027, celebrada el catorce de noviembre del dos mil veinticinco; somete a la aprobación de esta Honorable XVIII Legislatura del Estado de Quintana Roo, la Iniciativa de Decreto mediante el cual se aprueba la Tabla de Valores Unitarios de suelo y construcción, que servirá de base para el cobro de las contribuciones de los bienes inmuebles en el Municipio de Lázaro Cárdenas, Quintana Roo, para el ejercicio fiscal 2026; a efecto de que se sustancie el trámite conducente de conformidad a la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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



**LÁZARO
CÁRDENAS**

¡Identidad que avanza!

H. Ayuntamiento 2024 - 2027

representación política y jurídica, la administración de los asuntos Municipales y de su hacienda.

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

Que de conformidad a las bases constitucionales federales y estatales, el Municipio administrará libremente su Hacienda la cual se formará de los rendimientos de los bienes que les pertenezcan, así como de las contribuciones y otros ingresos que la Legislatura del Estado establezca a su favor y, en todo caso, percibirán las contribuciones, incluyendo tasas adicionales que establezca el Estado sobre la propiedad inmobiliaria, de su fraccionamiento, división, consolidación, traslación y mejora, así como las que tengan por base el cambio de valor de los inmuebles;

Que la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en su artículo 115 párrafo tercero establece que los Ayuntamientos, en el ámbito de su competencia, propondrán a las legislaturas estatales las cuotas y tarifas aplicables a impuestos, derechos, contribuciones de mejoras y las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria;

Que en ese mismo tenor, la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo, establece que los Ayuntamientos, propondrán a la Legislatura del Estado, a más tardar el 20 de noviembre de cada año, con arreglo a los principios de equidad, proporcionalidad, racionalidad y capacidad contributiva, las cuotas y tarifas aplicables a impuestos, derechos, contribuciones de mejoras y la tabla 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;

De conformidad con el artículo 1 fracción XXVII y XXVIII, 13 fracción VII, 21 fracción II y 29 de la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo y artículo 36 fracción II del Reglamento de la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo, la Dirección de Catastro Municipal, es la autoridad Catastral facultada para la formulación del proyecto de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción que servirá de base para el cobro de las contribuciones de los bienes Inmuebles en el Municipio



**LÁZARO
CÁRDENAS**

¡Identidad que avanza!

H. Ayuntamiento 2024 - 2027

de Lázaro Cárdenas, Quintana Roo, para el ejercicio fiscal inmediato, del plano de distribución de zonas de valor y de los factores de mérito y demérito.

De conformidad al artículo 29, 30 y 31 de la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo; artículo 40 y 41 del Reglamento de la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo; se establece el procedimiento para la elaboración del proyecto de Tabla de Valores Unitarios de suelo y construcción, planos de zonas de valor y factores de mérito y demérito.

Que de conformidad al artículo 29 de la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo; se establece la facultad y obligación de la Dirección de Catastro de elaborar de la propuesta de Tabla de Valores en alusión y publicarla para consulta ciudadana en el mes de mayo y junio del año en curso; para tal efecto la autoridad Catastral Municipal realizó dos sesiones de trabajo, acompañado de diversas dependencias Municipales y Estatal, en las cuales se analizó la tabla de valores vigente, el plano actual de distribución de zonas de valor, la situación que guarda el Padrón Catastral Municipal y la Cartografía, y se estableció el plan de trabajo para la actualización de la propuesta para el ejercicio fiscal 2026, que tome en cuenta todos elementos físicos, sociales, económicos, históricos o cualquier otro que influya en el valor de los predios; así mismo cumpla con los criterios y principios en materia catastral a fin de contar con un instrumento que determine valores catastrales 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. Una vez aprobado el resultado de estos trabajos, se constituye la propuesta de Tabla de Valores Unitarios, el plano de zonificación catastral y de factores aplicables; ello de acuerdo al acta Constancia con número de oficio MLC/DC/0081/2025 de fecha 29 de abril del 2025 y remitida al Tesorero Municipal por oficio MLC/DC/0082/2025 de fecha 29 de abril del 2025.

La propuesta de Tabla de Valores Unitarios contempla un apartado de Conceptualización de los elementos o características físicas y clasificaciones, establecidas en la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, a fin de generar precisión y claridad en su aplicación e interpretación, adaptada a la realidad del entorno y alineada a la normatividad vigente; así mismo se incorporaron fórmulas matemáticas para el cálculo del valor catastral, el valor del suelo y del valor de la construcción, cuyo establecimiento resulta esencial para calcular de manera correcta al establecer y relacionar las variables, componentes, cantidades y el orden de las operaciones con ello generando certeza y legalidad



**LÁZARO
CÁRDENAS**

¡identidad que avanza!

H. Ayuntamiento 2024 - 2027

en su resultado. De igual manera, se incorporaron factores de mérito y demérito aplicables, estableciendo sus variables explicativas y decimales con grados de dispersión adecuados, a fin de contar con elementos que ajusten los valores unitarios (que son por zonas homogéneas) a las particularidades de cada predio, a fin de individualizarlos y fijar con ello un valor catastral justo y proporcional a las características cualitativas y cuantitativas de los bienes inmuebles en el Municipio.

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

Que de conformidad al artículo 29 de la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo y artículo 36 fracción II y IV del Reglamento de la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo; el procedimiento para la propuesta de Tabla de Valores, contempla como regla ineludible un mecanismo de consulta ciudadana; debiendo publicarse en el mes de mayo y junio, la propuesta de Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción en los medios que considere pertinente la Autoridad Catastral Municipal, a efecto de que los propietarios o poseedores de bienes inmuebles en el Municipio realicen las observaciones que estimen pertinentes hasta el 30 de julio del año en curso. en virtud de ello, la autoridad catastral está facultada y obligada a realizar acciones que promuevan la participación de los ciudadanos en el proceso de actualización de Tabla de Valores; en tal sentido, la Dirección de Catastro en la segunda reunión de trabajo de fecha 24 de abril del 2025 y al Acta Constancia de fecha 29 de abril del 2025; acordó publicar en el periódico de mayor circulación en el Municipio, que abarque todas las localidades del Municipio, en los estrados de la Dirección de Catastro, en la página de internet del Municipio y en la Gaceta Oficial del



**LÁZARO
CÁRDENAS**

¡Identidad que avanza!

H. Ayuntamiento 2024 - 2027

Municipio; toda vez que se trata de un tema de interés público por afectar el valor de los bienes inmuebles en el Municipio, bajo el criterio de máxima publicidad para contar con la mayor difusión a través de los medios idóneos que lleguen a toda la ciudadanía en general de Lázaro Cárdenas, Quintana Roo; es decir, que abarquen todas las localidades del Municipio, de tal suerte que doten de efectividad y se garantice el derecho de audiencia y seguridad jurídica y fomentar con ello, la participación de los propietarios o poseedores de bienes inmuebles en el Municipio; con ello promoviendo la participación ciudadana con acciones que logran que la ciudadanía sea efectivamente conocedora acerca de la propuesta en mención y permite el acceso a la información de forma oportuna, clara y comprensible, con información difundida de acuerdo a los criterios de datos y formatos abiertos; en el momento procedimental oportuno de toma de decisiones de acuerdo a las observaciones, consideraciones y planteamientos que realice la ciudadanía. Es así que dicha publicación se realizó en los estrados de la Dirección de Catastro de acuerdo al oficio MLC/DC/0087/2025 de fecha 01 de mayo del 2025; en la página de internet oficial del Municipio, www.lazarocardenasqroo.gob.mx en la sección de Inicio, lo cual permite su fácil identificación y difusión; en la Gaceta Oficial del Municipio de Lázaro Cárdenas, Quintana Roo, número 01 del Tomo 01 de fecha 01 de mayo del 2025, el cual es de carácter permanente y se encuentra accesible en línea para consulta del público en general y finalmente en medios de comunicación impresa, en el periódico el Despertador semana 26 al 01 de junio y de la semana del 30 de junio al 06 de julio.

Que por oficio número MLC/DC/093/2025 de fecha treinta y uno de julio del 2025, emitido por la Dirección de Catastro y de acuerdo a la tercera reunión de trabajo de fecha 28 de agosto del 2025, se informó el cierre del periodo de recepción de observaciones ciudadanas y no haberse recibido observación alguna por escrito, por parte de los propietarios o poseedores de bienes inmuebles en el Municipio; en dicho acto así mismo se continuó analizando el análisis técnico de la Dirección y analizando las demás opiniones de autoridades incidentes; a efecto de contar con disposiciones actualizadas, completas, precisas y acorde a los criterios, principios y metodologías valuatorias en materia catastral; realizándose las adecuaciones necesarias y aprobándose en dicho acto el proyecto de Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, para el ejercicio fiscal 2026, a presentar al Ayuntamiento.



**LÁZARO
CÁRDENAS**

¡Identidad que avanza!

H. Ayuntamiento 2024 - 2027

Que de conformidad al artículo 30 de la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo; artículo 35 fracción XIII y 36 fracción IV del Reglamento de la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo; la propuesta de tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, cuenta con la opinión favorable del Instituto Geográfico y Catastral del Estado de Quintana Roo; tras un minucioso estudio de la metodología y criterios aplicados para su elaboración, de acuerdo al oficio número SEFIPLAN/IGECE/DG/1106/IX/2025 de fecha 30 de septiembre del 2025.

Que de conformidad al artículo 31 de la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo, la Dirección de Catastro Municipal, por oficio MLC/DC/0112/2025 de fecha 30 de septiembre del 2025, envió a la Tesorería Municipal el proyecto de Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, acompañado del plano de zonificación catastral, y factores aplicables, así como del expediente administrativo correspondiente; a efecto de que la Tesorería proponga al Ayuntamiento como facultad indelegable la propuesta de Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, que servirá de base para el cobro de las contribuciones de los bienes inmuebles en el Municipio, para el ejercicio fiscal 2026.

Que de acuerdo al oficio número MLC/TM/0314/2025 de fecha 30 de septiembre del 2025, la Tesorería Municipal remitió al Ayuntamiento, la Tabla de Valores en comento, para su correspondiente análisis, adecuación y/o aprobación en su caso, del proyecto a remitirse a la Legislatura del Estado, dentro del plazo establecido para tal efecto, ello de conformidad a lo establecido en los artículos 66 fracción IV inciso i) y 230 fracción III de la Ley de los Municipios del Estado de Quintana Roo; artículos 13 fracciones VI y VII, 19, 20 fracción II, 21 fracción II, 29, 30 y 31 de la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo.

Que en atención al marco jurídico referenciado y las consideraciones expuestas, en la Trigésima sesión ordinaria del H. Ayuntamiento de Lázaro Cárdenas, Quintana Roo, celebrada el 14 de noviembre del 2025, se aprobó la Iniciativa con Proyecto de Decreto que contiene la propuesta de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones, que servirá de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria en el Municipio de Lázaro Cárdenas, Quintana Roo, para el ejercicio fiscal 2026, acordándose someter a la aprobación de esta Honorable XVIII Legislatura, la presente iniciativa, autorizándose al Ciudadano Presidente Josué Nivardo Mena Villanueva, para que presente la iniciativa en alusión y autorizando a los ciudadanos Tesorero, Secretario General, Director de Catastro y demás personal de la Dirección de Catastro Municipal, para en representación del Municipio de Lázaro Cárdenas, Quintana Roo, de manera conjunta o separada comparezcan y



**LÁZARO
CÁRDENAS**

¡Identidad que avanza!

H. Ayuntamiento 2024 - 2027

rindan los informes, aclaraciones y realicen los actos necesarios ante esa Honorable Legislatura. Acreditándose con copia certificada del acta de Cabildo de la Trigésima segunda sesión ordinaria del Ayuntamiento de fecha 14 de noviembre del 2025; misma que se adjunta al presente.

En razón de lo anteriormente expuesto, los integrantes del H. Ayuntamiento de Lázaro Cárdenas, Quintana Roo, del periodo constitucional 2024-2027, que suscriben la presente, someten a la aprobación de esta XVIII Legislatura del Estado de Quintana Roo, la iniciativa de:

TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN, QUE SERVIRÁ DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LOS BIENES INMUEBLES EN EL MUNICIPIO DE LÁZARO CÁRDENAS, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

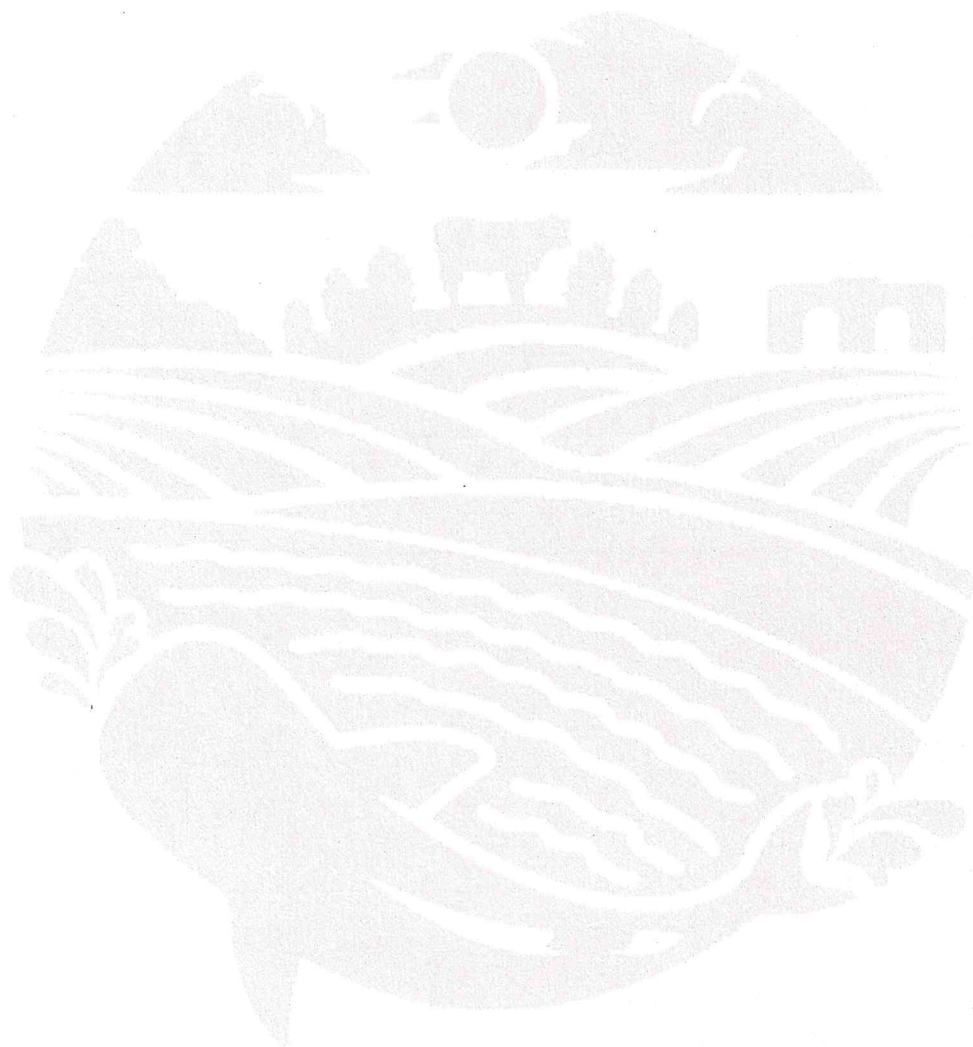
ÍNDICE

1. DEFINICIÓN DE CONCEPTOS.....	9
2. CÁLCULO DEL VALOR CATASTRAL.....	10
2.1. CÁLCULO DE VALOR DEL SUELO.....	10
2.1.1. TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO 2026.....	11
2.1.2. FACTOR RESULTANTE (Fre).....	13
<u>FACTOR DE ZONA (Fzo)</u>	13
<u>FACTOR DE UTILIZACIÓN (Fut)</u>	13
<u>FACTOR DE URBANIZACIÓN (Furb)</u>	13
2.2. CÁLCULO DEL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN.....	14
2.2.1. TABLA DE VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCIÓN.....	14
2.2.1.1. PARA USO HABITACIONAL.....	15
2.2.1.2. PARA USO NO HABITACIONAL.....	16
3. PLANOS DE ZONAS DE VALOR.....	17
3.1. PLANO GENERAL DEL MUNICIPIO LÁZARO CÁRDENAS.....	17
3.2. PLANO DE DISTRIBUCIÓN DE ZONAS DE VALOR PARA 2026.....	18



3.3. PLANOS DE ZONAS DE VALOR EN ÁREAS URBANAS.....	19
3.4. PLANOS DE ZONAS DE VALOR EN ÁREAS RURALES.....	31

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



**LÁZARO
CÁRDENAS**

¡identidad que avanza!

H. Ayuntamiento 2024 - 2027

1. DEFINICIÓN DE CONCEPTOS.

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

CONCEPTO	DEFINICIÓN
ZONA URBANA	Aquella que está comprendida dentro del límite urbano, destinada principalmente a fines urbanos, determinada por el Programa de Desarrollo Urbano vigente del Municipio.
ZONA RÚSTICA	Las zonas o áreas del territorio que están fuera del límite urbano, determinado por el Programa de Desarrollo Urbano vigente del Municipio.
PREDIO	Es un lote de suelo o inmueble, cuyos linderos forman un perímetro cerrado, determinados geográfica y jurídicamente; así como las Unidades de Propiedad Exclusiva (U.P.E.), constituidas bajo el Régimen de Propiedad en Condominio.
CATEGORÍA	Es la relación del predio con el entorno de ubicación, los predios se clasifican como urbano o rústico.
PREDIO URBANO	Es el comprendido dentro del límite de la zona urbana.
PREDIO RÚSTICO	Es el que se encuentra fuera de los límites de la zona urbana.
CONDICIÓN	Es la relación del predio con su utilización.
UTILIZACIÓN DEL PREDIO	Es el aprovechamiento que se desarrolla en un predio.
PREDIO EN FUNCIONAMIENTO	Es el predio que tiene una construcción fija o mejoras mínimas, que lo hacen funcional y aprovechable de acuerdo con su utilización o uso determinado en el Programa de Desarrollo Urbano.
PREDIO CON CONSTRUCCIÓN	Es el predio que cuenta con construcción fija o mejoras a su estado natural, pero no es suficiente para clasificarse como un predio en funcionamiento; por lo cual no tiene un funcionamiento o aprovechamiento por el uso de la tierra, en relación con el uso determinado en el Programa de Desarrollo Urbano vigente.



**LÁZARO
CÁRDENAS**

¡Identidad que avanza!

H. Ayuntamiento 2024 - 2027

CONCEPTO	DEFINICIÓN
PREDIO BALDÍO	Es el predio que no tiene construcción fija o mejoras o que solamente tenga 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.

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 construcciones vigente; expresado como:

$$VC = VS + Vco$$

En donde:

VC = Valor Catastral

VS = Valor del Suelo

VCo = Valor de la Construcción

En el caso de las Unidades de Propiedad Exclusiva (U.P.E.), constituidas bajo el Régimen de Propiedad en Condominio, la superficie de suelo estará compuesta por la superficie de la U.P.E. de suelo más el indiviso que le corresponda del área común de suelo expresada 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 DE VALOR DEL SUELO

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

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

Donde:



**LÁZARO
CÁRDENAS**

¡Identidad que avanza!

H. Ayuntamiento 2024 - 2027

VS= Valor del Suelo

m²S= Superficie por cada parte del suelo con características similares, en metros cuadrados

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

Fre = Factor resultante

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

2.1.1. TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO 2026

ZONA DE VALOR	LOCALIDAD	VALOR POR M2 2026	UBICACIÓN DE LA ZONA DE VALOR
01	Kantunilkin	200.00	Zona que comprende una franja ubicada a lo largo de la Av. Lic. Javier Rojo Gómez en la localidad de Kantunilkin
02	Kantunilkin	100.00	Zona ubicada al oeste de la Av. Lic. Javier Rojo Gómez, ocupada principalmente por vivienda unifamiliar
03	Kantunilkin	100.00	Zona ubicada al este de la Av. Lic. Javier Rojo Gómez, ocupada principalmente por vivienda unifamiliar
04	Kantunilkin	50.00	Zona periférica al oeste de la localidad de Kantunilkin, presenta poca consolidación
05	Kantunilkin	50.00	Zona periférica al este de la localidad de Kantunilkin, presenta poca consolidación
06	Holbox	1,250.00	Zona céntrica de Holbox, ocupada en su mayoría con servicios comerciales y servicios relacionados al turismo
07	Holbox	1,500.00	Zona frente a la playa en Holbox, ocupada por hoteles, villas y servicios de alimentos destinados al turismo
08	Holbox	1,500.00	Zona frente a playa ubicada en el extremo suroeste de Holbox, principalmente sin ocupación
09	Holbox	1,000.00	Zona adyacente al centro de Holbox, incluye el corredor comercial de calle Tiburón Ballena
10	Holbox	750.00	Zona ubicada en dirección a Punta Cocos, ocupada principalmente por vivienda unifamiliar.
11	Holbox	500.00	Zona periférica ubicada en el suroeste de Holbox, presenta poca ocupación de vivienda y limitada estructura vial.
12	Holbox	500.00	Zona periférica en Holbox, al sur de la zona de playa, poca ocupación de vivienda y limitada estructura vial.
13	Chiquila	400.00	Zona ubicada alrededor del muelle de Chiquilá, ocupada por comercios y servicios turísticos principalmente
14	Chiquilá	250.00	Zona que comprende una franja a lo largo de la Carretera Kantunilkin-Chiquilá
15	Chiquilá	100.00	Zona periférica en Chiquilá ubicada al oeste de Carretera Kantunilkin-Chiquilá
16	Chiquilá	100.00	Zona periférica en Chiquilá ubicada al este de Carretera Kantunilkin-Chiquilá
17	Solferino	100.00	Zona que comprende una franja ubicada a lo largo de la Av. Miguel Hidalgo en la localidad de Solferino.
18	Solferino	50.00	Zona oeste de la localidad Solferino, ocupada principalmente por vivienda unifamiliar
19	Solferino	50.00	Zona este de la localidad Solferino, ocupada principalmente por vivienda unifamiliar
20	Nuevo Xcán	100.00	Zona que comprende la franja de la Carretera Costera del Golfo que atraviesa la localidad Nuevo Xcán
21	Nuevo Xcán	50.00	Zona norte de la localidad Nuevo Xcán, ocupada principalmente por vivienda



**LÁZARO
CÁRDENAS**

¡Identidad que avanza!

H. Ayuntamiento 2024 - 2027

ZONA DE VALOR	LOCALIDAD	VALOR POR M2 2026	UBICACIÓN DE LA ZONA DE VALOR
22	Nuevo Xcán	50.00	Zona sur de la localidad Nuevo Xcán, ocupada principalmente por vivienda
23	El Ideal	100.00	Zona que comprende la franja de la Carretera Costera del Golfo que atraviesa la localidad El Ideal.
24	El Ideal	50.00	Zona norte de la localidad El Ideal, ocupada principalmente por vivienda
25	Ignacio Zaragoza	100.00	Zona que comprende la franja de la Carretera Costera del Golfo que atraviesa la localidad Ignacio Zaragoza.
26	Ignacio Zaragoza	50.00	Zona norte de la localidad Ignacio Zaragoza, ocupada principalmente por vivienda
27	Ignacio Zaragoza	50.00	Zona sur de la localidad Ignacio Zaragoza, ocupada principalmente por vivienda
28	El Tintal	100.00	Zona que comprende la franja de la Carretera Costera del Golfo que atraviesa la localidad El Tintal
29	El Tintal	50.00	Zona norte de la localidad El Tintal.
30	El Tintal	50.00	Zona sur de la localidad El Tintal.
31	Nuevo Valladolid	100.00	Zona que comprende la franja de la Carretera Costera del Golfo que atraviesa la localidad Valladolid Nuevo.
32	Nuevo Valladolid	50.00	Zona norte de la localidad Nuevo Valladolid.
33	Nuevo Valladolid	50.00	Zona sur de la localidad Nuevo Valladolid.
34	El Cedral	28.00	Zona que comprende toda la localidad El Cedral
35	Los Delirios	28.00	Zona que comprende el lado oeste de la localidad Delirios
36	Tres Reyes	28.00	Zona que comprende toda la localidad Tres Reyes
37	Pacchen	28.00	Zona que comprende toda la localidad de Pacchen
60		5.00	Zona rural ubicada alrededor de las localidades urbanas del municipio de Lázaro Cárdenas, exceptuando las comprendidas en las zonas 61 al 65 ubicadas en Isla Holbox.
61		5.00	Zona rural ubicada al este de Paso Xolul
62		250.00	Zona rural ubicada en el extremo noreste de Holbox
63		250.00	Zona rural que comprende Isla Holbox y Punta Holbox
64		250.00	Zona rural ubicada en islote al sureste de Península Holbox
65		250.00	Zona rural ubicada en islote al suroeste de Península Holbox

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



[Handwritten signature]

2.1.2. FACTOR RESULTANTE (Fre)

El Factor Resultante (Fre) es el producto de los factores de mérito y demérito aplicables al valor del suelo. Este factor se obtiene mediante la multiplicación de los siguientes componentes: el factor de zona (Fzo), el factor de uso del suelo (Fut) y el factor de urbanización (Furb), conforme a la siguiente fórmula:

$$Fre = Fzo \times Fut \times Furb$$

Donde:

Fre = Factor resultante

Fzo = Factor de Zona

Fut = Factor de Utilización

Furb = Factor de Urbanización

FACTOR DE ZONA (Fzo)

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

POR ZONA	FACTOR
CALLE SECUNDARIA O Terciaria	1.00
AVENIDA PRINCIPAL	1.10

FACTOR DE UTILIZACIÓN (Fut)

Es el factor de ajuste en función a la utilización comercial del suelo.

POR UTILIZACIÓN	FACTOR
COMERCIAL	1.15

FACTOR DE URBANIZACIÓN (Furb)

Es el factor de ajuste aplicable al predio que se encuentra dentro del de la zona urbana, pero no cuenta formalmente con disponibilidad de los servicios públicos e infraestructura urbana necesarios para lograr las condiciones del uso que tenga determinado en el Programa de Desarrollo Urbano vigente. Para que este factor sea considerado en la determinación del valor unitario del suelo, deberá ser solicitada expresamente mediante escrito libre, anexando la documentación que justifique técnicamente la existencia de las características específicas que se evalúa en este factor, a fin de que la autoridad catastral determine su aplicación.

GRADO DE URBANIZACIÓN	Furb
-----------------------	------



**LÁZARO
CÁRDENAS**

¡identidad que avanza!

H. Ayuntamiento 2024 - 2027

PREDIO QUE NO CUENTA CON: A) CALLES URBANIZADAS; B) INFRAESTRUCTURA DE ENERGÍA ELÉCTRICA QUE POSIBILITE LA OBTENCIÓN DE UN CONTRATO DE SERVICIOS; C) SERVICIO DE AGUA POTABLE Y D) SERVICIO DE ALCANTARILLADO.	0.30
PREDIO SIN TRES DE LAS VARIABLES MENCIONADAS EN EL NUMERAL 1.	0.40
PREDIO SIN DOS DE LAS VARIABLES MENCIONADAS EN EL NUMERAL 1.	0.50

2.2. CÁLCULO DEL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

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

Esto se caracteriza de acuerdo a la siguiente fórmula:

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

En donde:

VCo = Valor de construcción

m²Co = Metros Cuadrados de Construcción

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

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

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

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

2.2.1. TABLA DE VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCIÓN

Conforme a su clasificación, se determinan los valores unitarios por metro cuadrado, expresado en Moneda Nacional (\$/m²) para construcciones de uso habitacional y de uso No Habitacional, según sea el caso:



2.2.1.1. PARA USO HABITACIONAL

IVC: Índice de valor de la construcción.

(IVC)	TIPO	PISO	MURO	TECHO	VALOR M2
1	Viviendas rurales o precarias, comunes en zonas marginadas o rurales.	Tierra compactada o cemento sin pulir	Madera, barro o bajareque	Lámina de huano o palma	\$100.00
2	Vivienda autoconstruida en zonas semiurbanas con materiales económicos pero más duraderos.	Cemento rústico o pulido básico	Block sin aplanar o con repellado rústico	Lámina galvanizada o de cartón asfaltado	\$500.00
3	Vivienda de interés social o media baja, con estructura sólida y mejores acabados.	Mosaico sencillo o cemento afinado	Block con aplanado	Vigueta y bovedilla o losacero	\$1,500.00
4	Vivienda media a media-alta con acabados comerciales.	Vitropiso o loseta cerámica estándar	Block con aplanado y pintura	Losa de concreto armado	\$2,500.00
5	Vivienda residencial o turística con acabados de lujo y sistemas de protección térmica e impermeabilización, adecuados para el clima de la región.	Mármol, porcelanato o acabados de lujo	Muros con recubrimientos decorativos o de lujo	Techo con aislamiento térmico e impermeable	\$5,000.00



**LÁZARO
CÁRDENAS**

¡Identidad que avanza!

H. Ayuntamiento 2024 - 2027

2.2.1.2. PARA USO NO HABITACIONAL

IVC	CARACTERÍSTICAS	INSTALACIONES/OBRAS COMPLEMENTARIAS	VALOR M2
11	Estructura sumamente básica y rústica, típica de una palapa abierta utilizada para pequeños comercios (ej. bares rústicos) o cabañas simples de hospedaje económico.	Instalaciones para servicios prácticamente inexistentes: puede no contar con agua potable ni drenaje establecidos; instalación eléctrica mínima o improvisada; con ventilación natural.	\$500.00
12	Construcción sencilla de bajo costo, apta para fondas, tiendas o posadas básicas; ofrece resguardo del clima con una edificación más formal, aunque de acabados toscos.	Con instalaciones para servicios básicos: conexión a red eléctrica para iluminación y algunos contactos; agua corriente fría y drenaje tipo fosa séptica básica; generalmente sin aire acondicionado (solo ventiladores).	\$1,000.00
13	Construcción de calidad media, común en restaurantes cómodos y hoteles boutique de gama media; combina materiales tradicionales con mejoras estructurales para mayor durabilidad y confort.	Instalaciones completas estándar: electricidad confiable con buena iluminación, agua potable y drenaje; baños interiores equipados; instalación de aire acondicionado en habitaciones (o al menos ventiladores de techo).	\$3,000.00
14	Construcción de alta calidad, propia de hoteles boutique superiores y restaurantes destacados; cuenta con acabados refinados y un diseño integrado armónicamente al entorno tropical.	Instalaciones para servicios y obras complementarias completa: aire acondicionado en las áreas principales, suministro de agua caliente, instalaciones eléctricas de alta capacidad (posiblemente con respaldo de paneles solares); sistema de tratamiento de aguas residuales eficiente (planta o fosa séptica avanzada); piscina o jacuzzi según el caso.	\$5,000.00
15	Estructura de lujo excepcional, característica de resorts exclusivos y restaurantes gourmet de élite; integra ingeniería moderna con artesanía local para máxima calidad, confort y armonía con la naturaleza.	Aire acondicionado central, agua potable filtrada con presión constante, electricidad con sistemas de respaldo (generador y paneles solares); planta de tratamiento y de residuos; iluminación, audio y seguridad; spa, cocina profesional, albercas exclusivas, etc.	\$6,500.00



**LÁZARO
CÁRDENAS**
¡Identidad que avanza!
H. Ayuntamiento 2024 - 2027

[Handwritten signature]

3. PLANOS DE ZONAS DE VALOR

3.1. PLANO GENERAL DEL MUNICIPIO LÁZARO CÁRDENAS

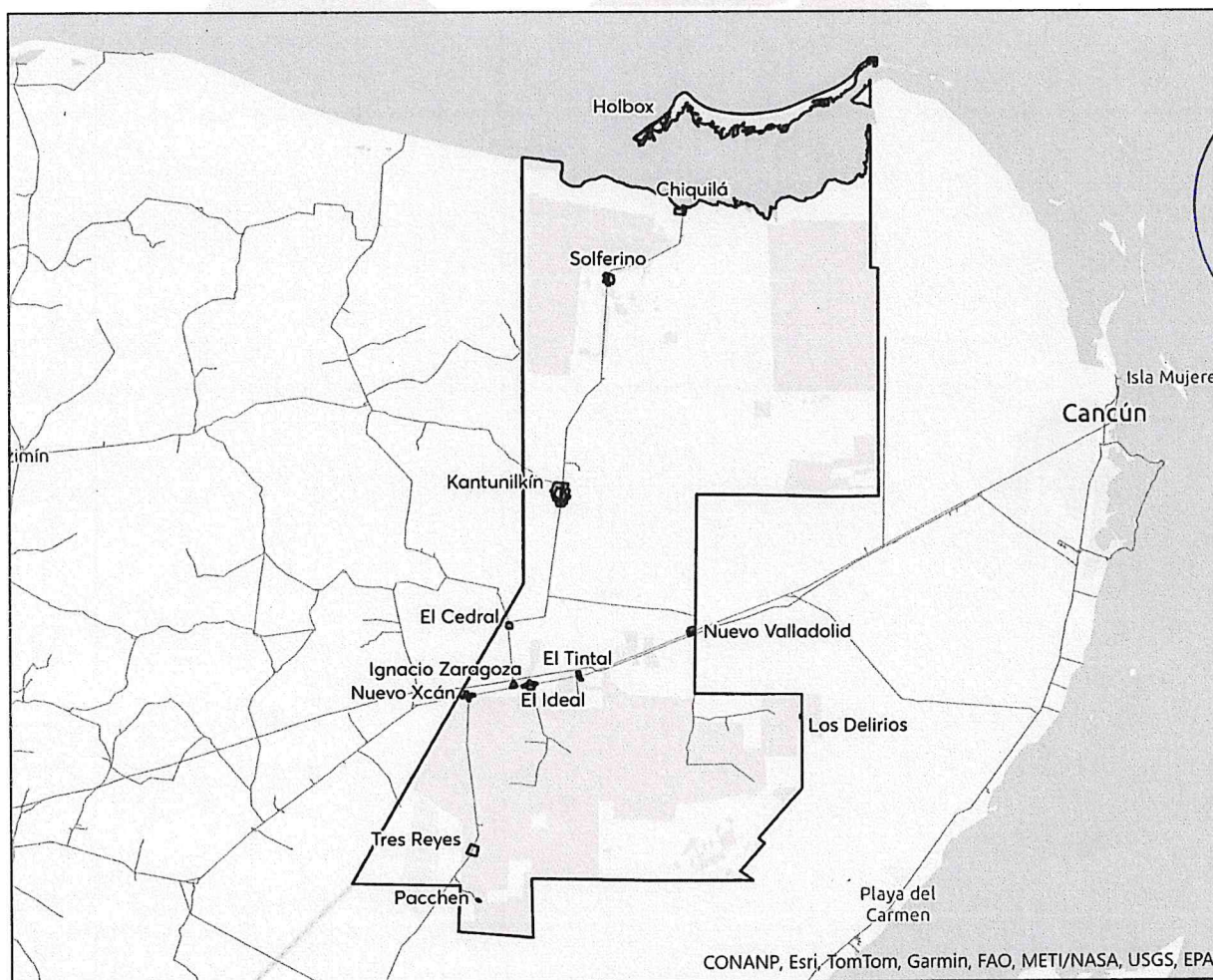
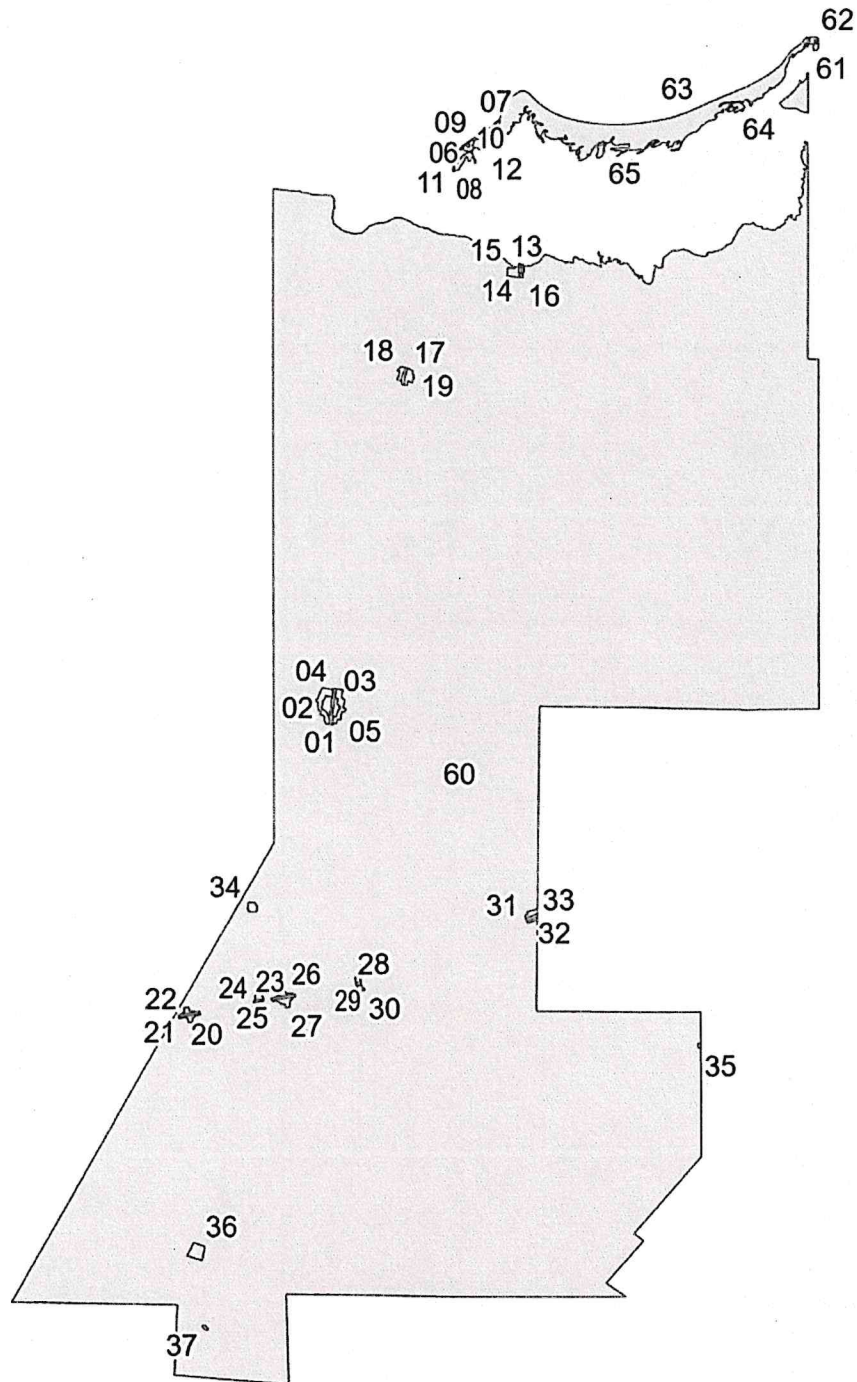


Figura 1- Plano de ubicación de zonas de valor urbanas en Lázaro Cárdenas

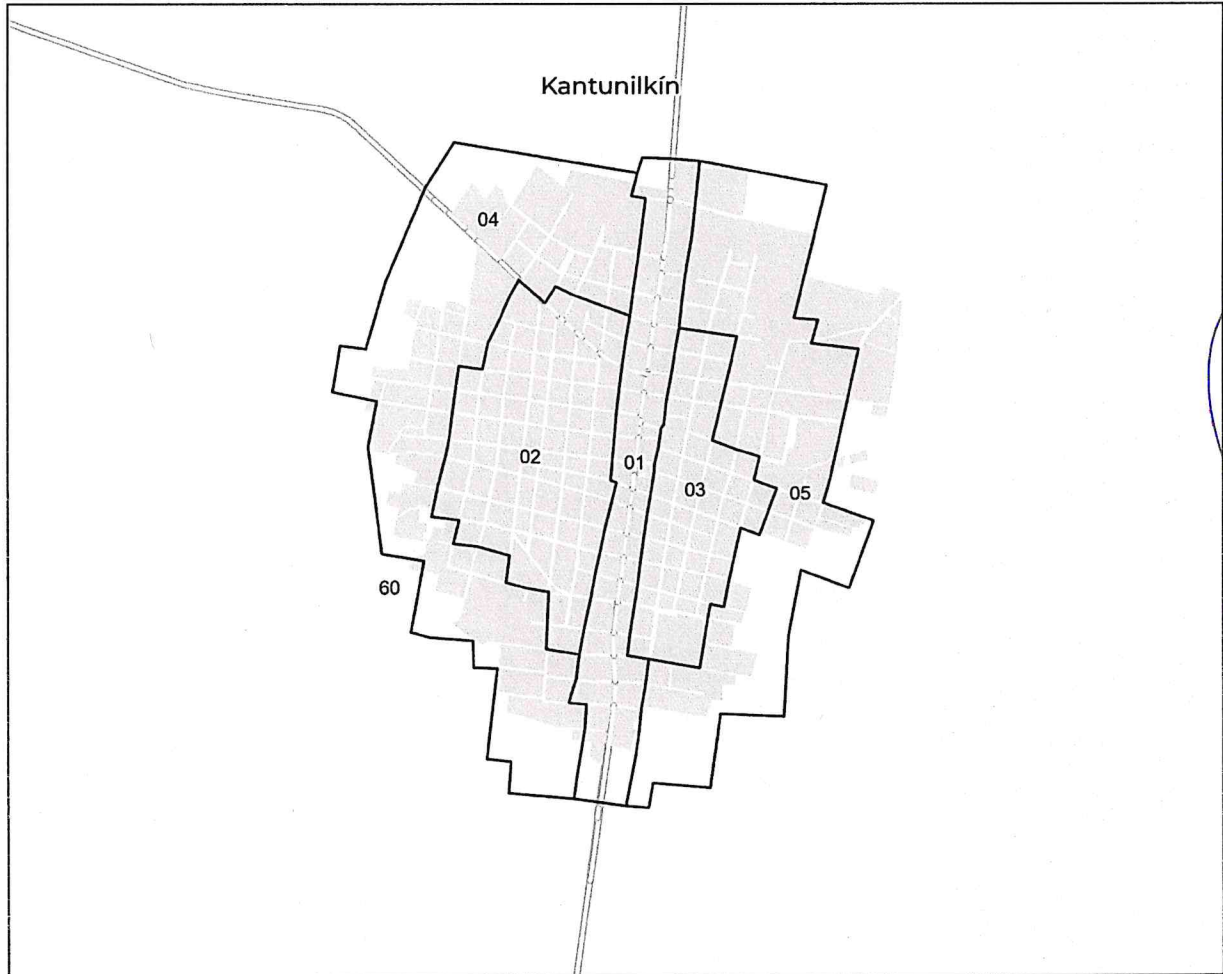


3.2. PLANO DE DISTRIBUCIÓN DE ZONAS DE VALOR PARA 2026



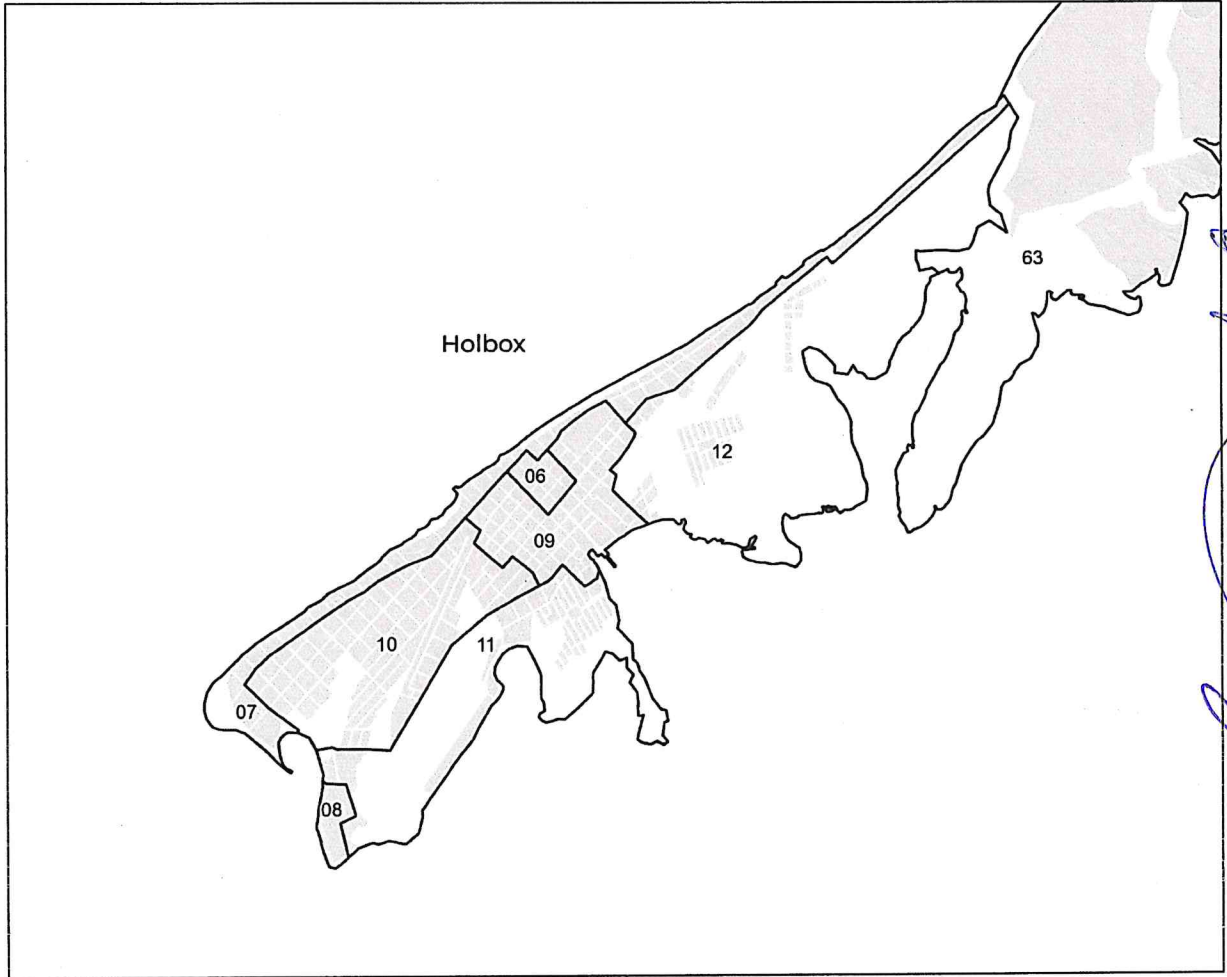


3.3.PLANOS DE ZONAS DE VALOR EN ÁREAS URBANAS





**LÁZARO
CÁRDENAS**
¡Identidad que avanza!
H. Ayuntamiento 2024 - 2027





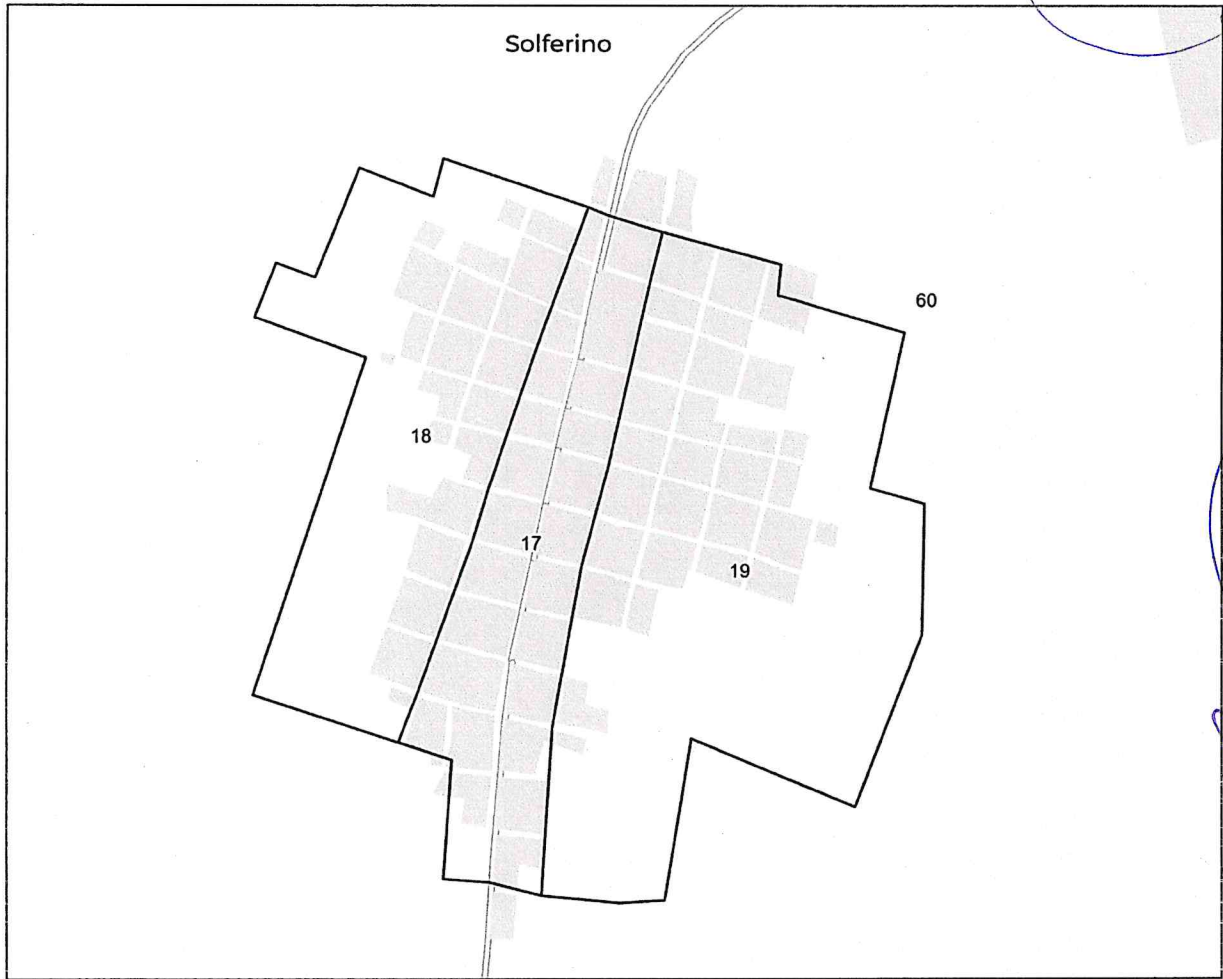
**LÁZARO
CÁRDENAS**
¡Identidad que avanza!
H. Ayuntamiento 2024 - 2027



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature at the top right and several smaller ones below it.



**LÁZARO
CÁRDENAS**
¡Identidad que avanza!
H. Ayuntamiento 2024 - 2027

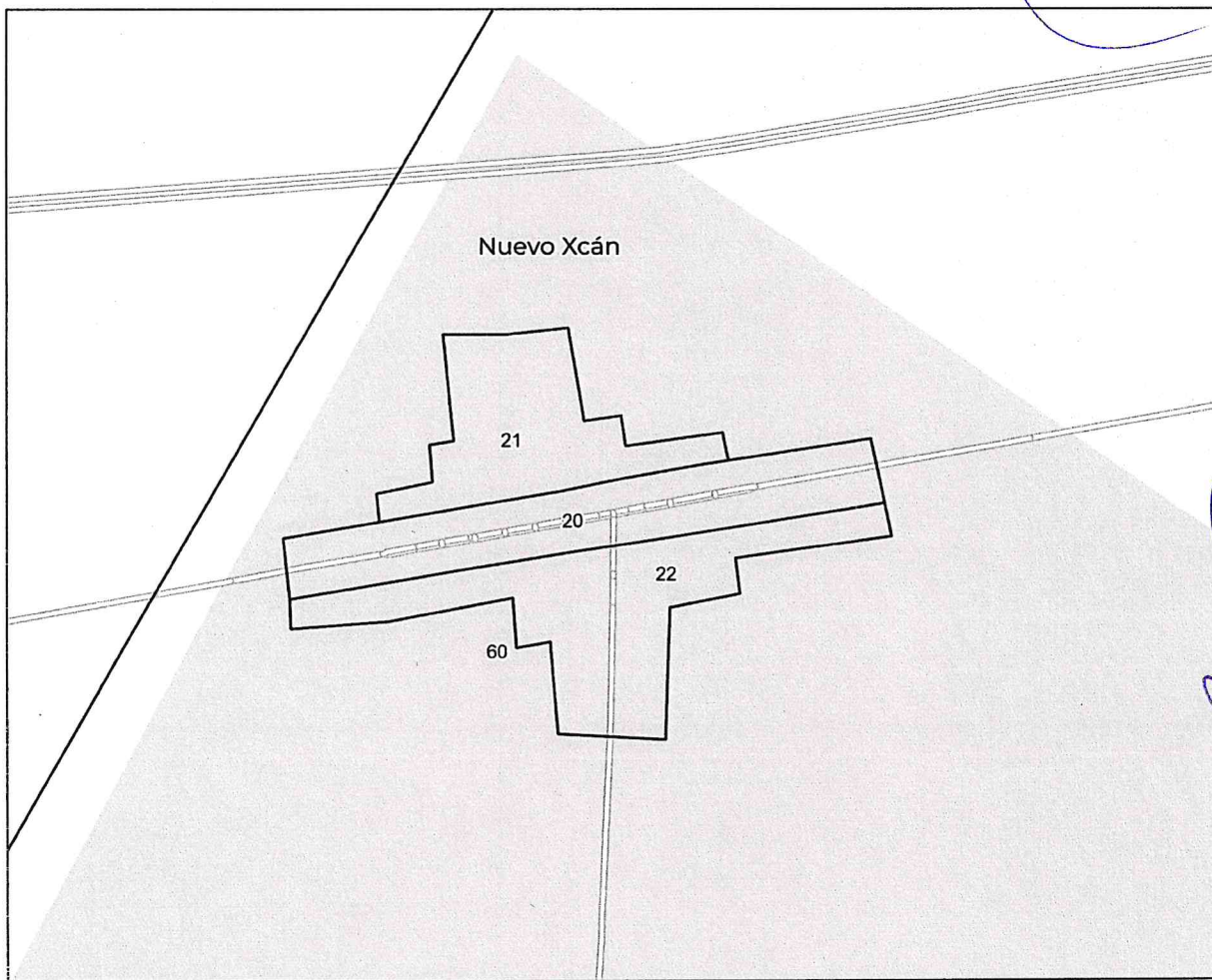




**LÁZARO
CÁRDENAS**

¡Identidad que avanza!

H. Ayuntamiento 2024 - 2027

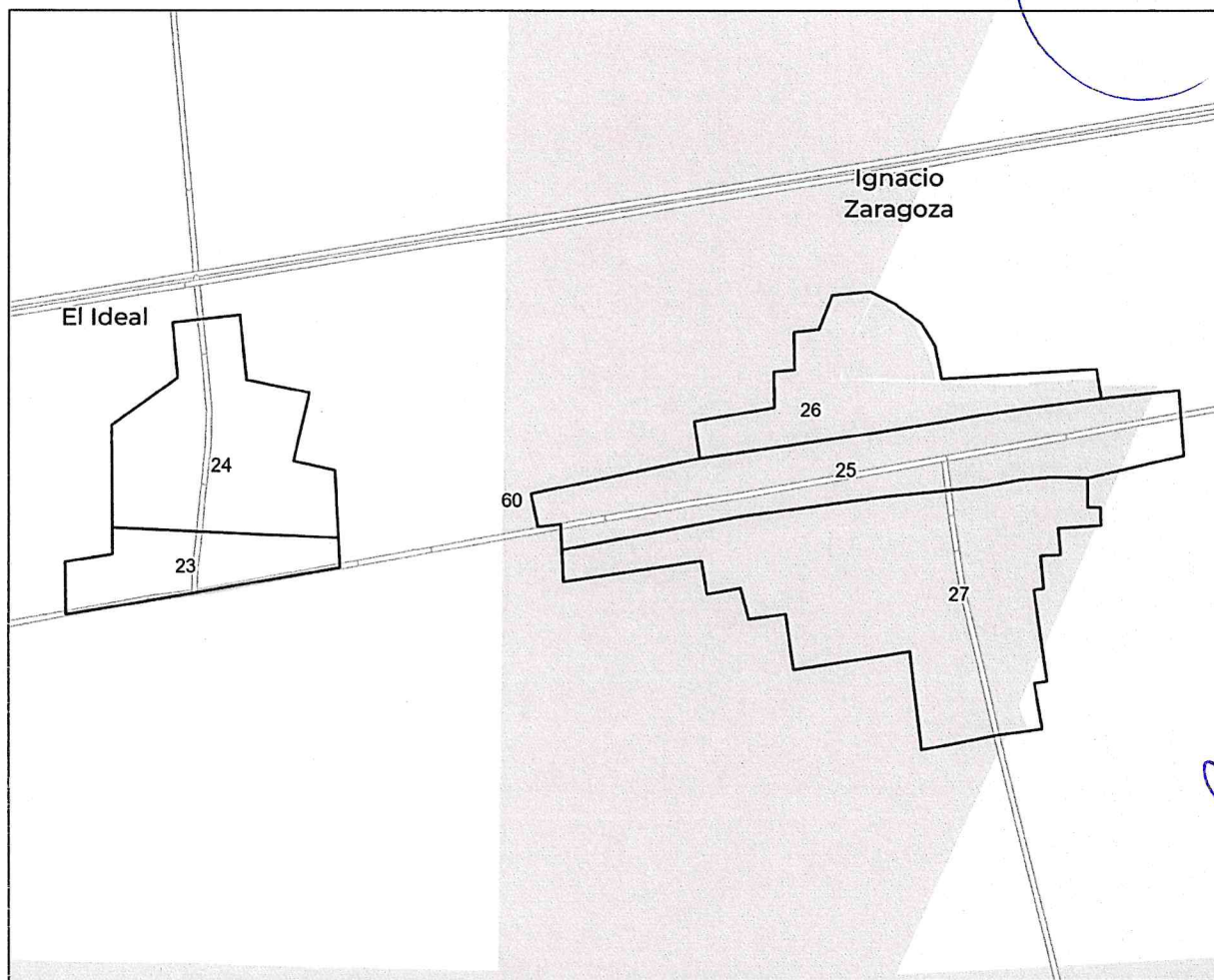




**LÁZARO
CÁRDENAS**

¡Identidad que avanza!

H. Ayuntamiento 2024 - 2027

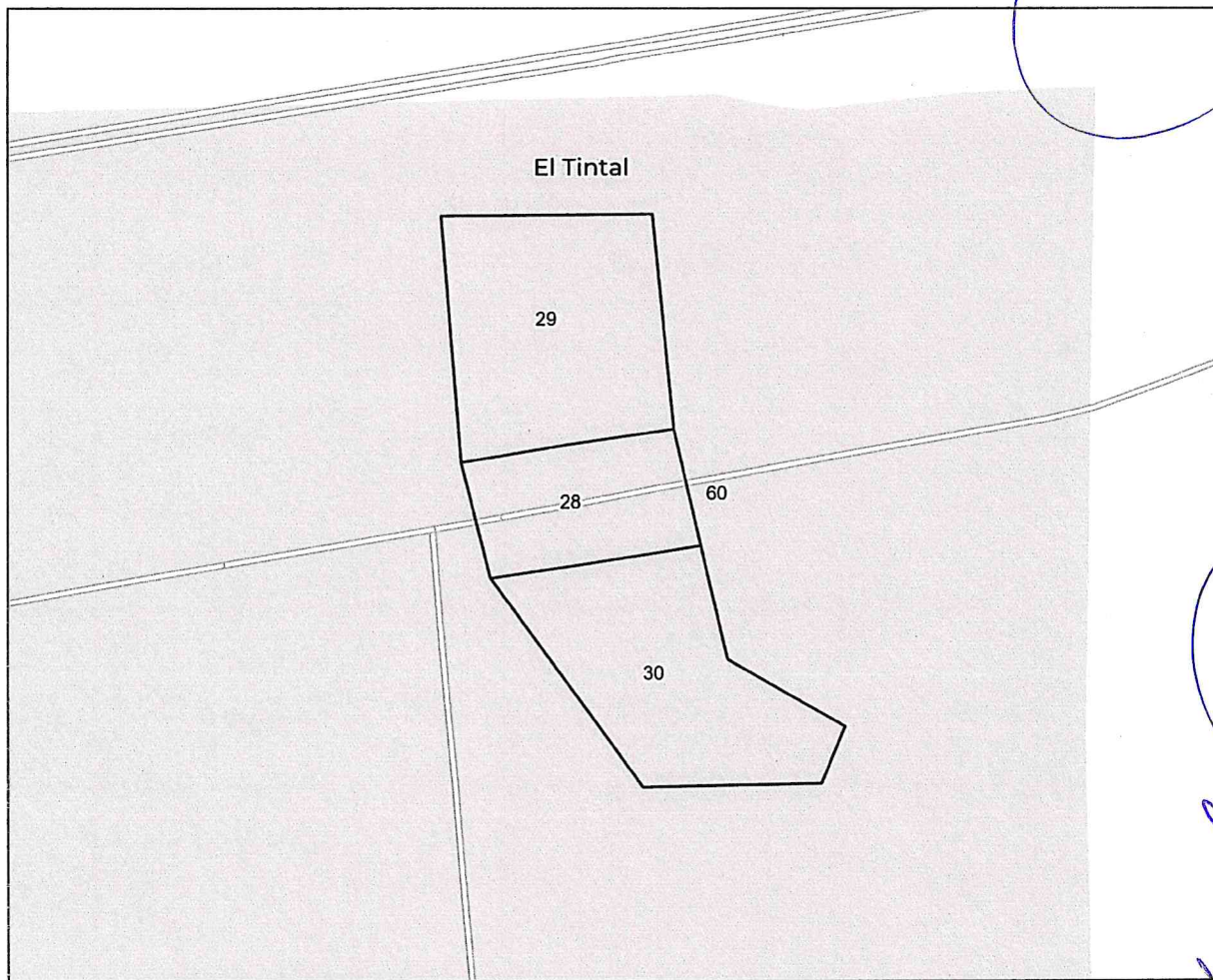




**LÁZARO
CÁRDENAS**

¡Identidad que avanza!

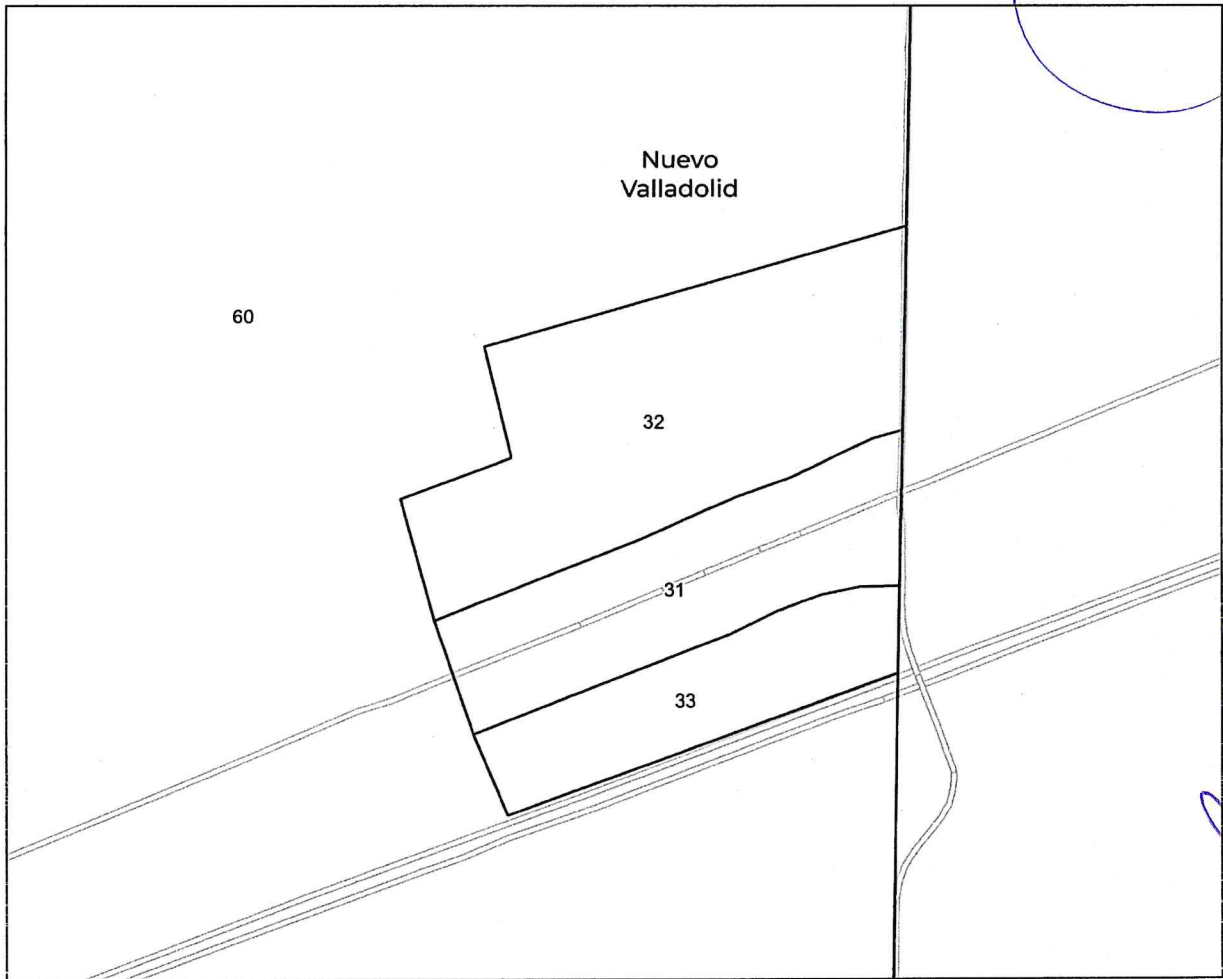
H. Ayuntamiento 2024 - 2027



[Handwritten signatures and notes in blue ink, including a large circular mark at the top right and several signatures at the bottom right.]



**LÁZARO
CÁRDENAS**
¡Identidad que avanza!
H. Ayuntamiento 2024 - 2027

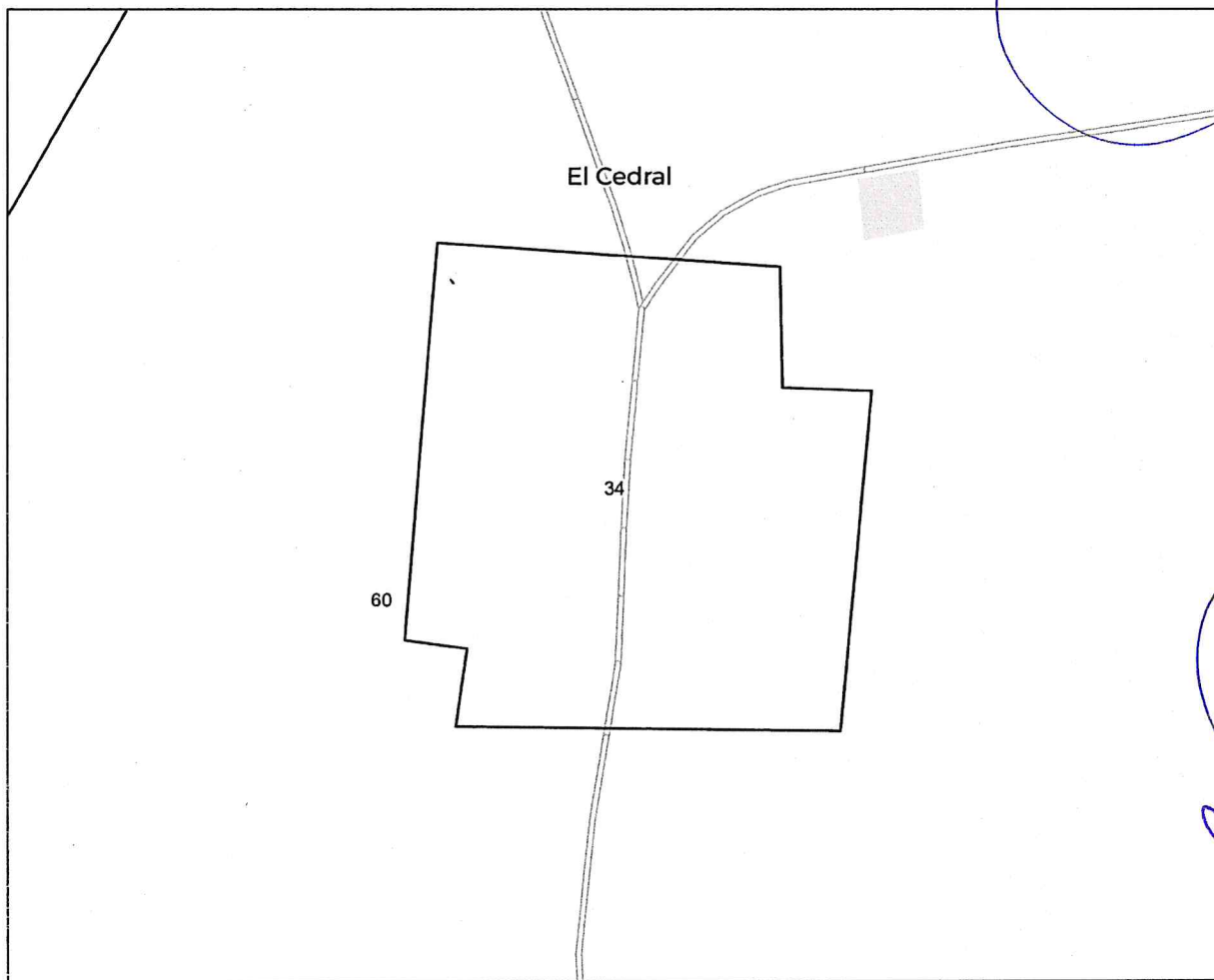




**LÁZARO
CÁRDENAS**

¡Identidad que avanza!

H. Ayuntamiento 2024 - 2027

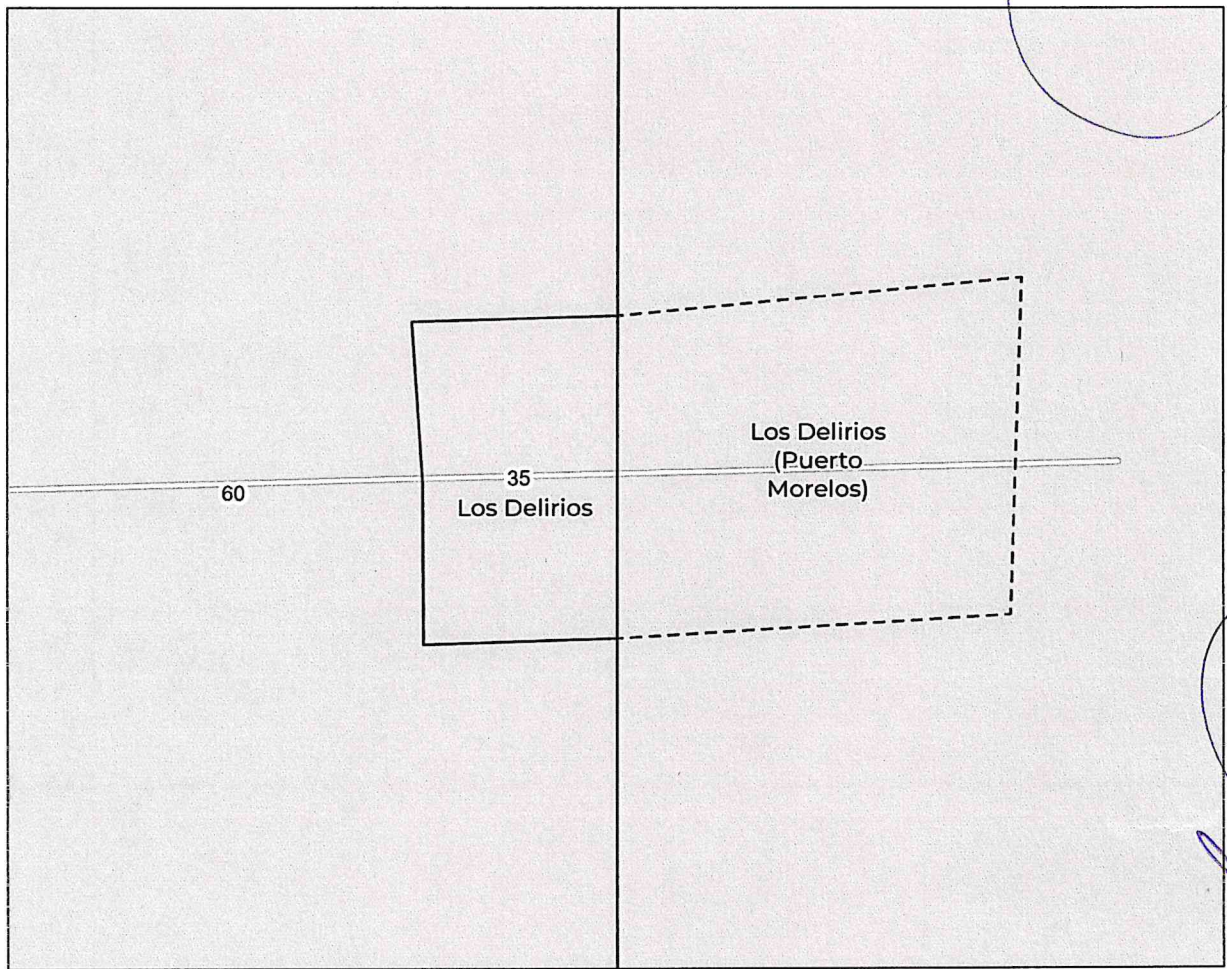




**LÁZARO
CÁRDENAS**

¡Identidad que avanza!

H. Ayuntamiento 2024 - 2027

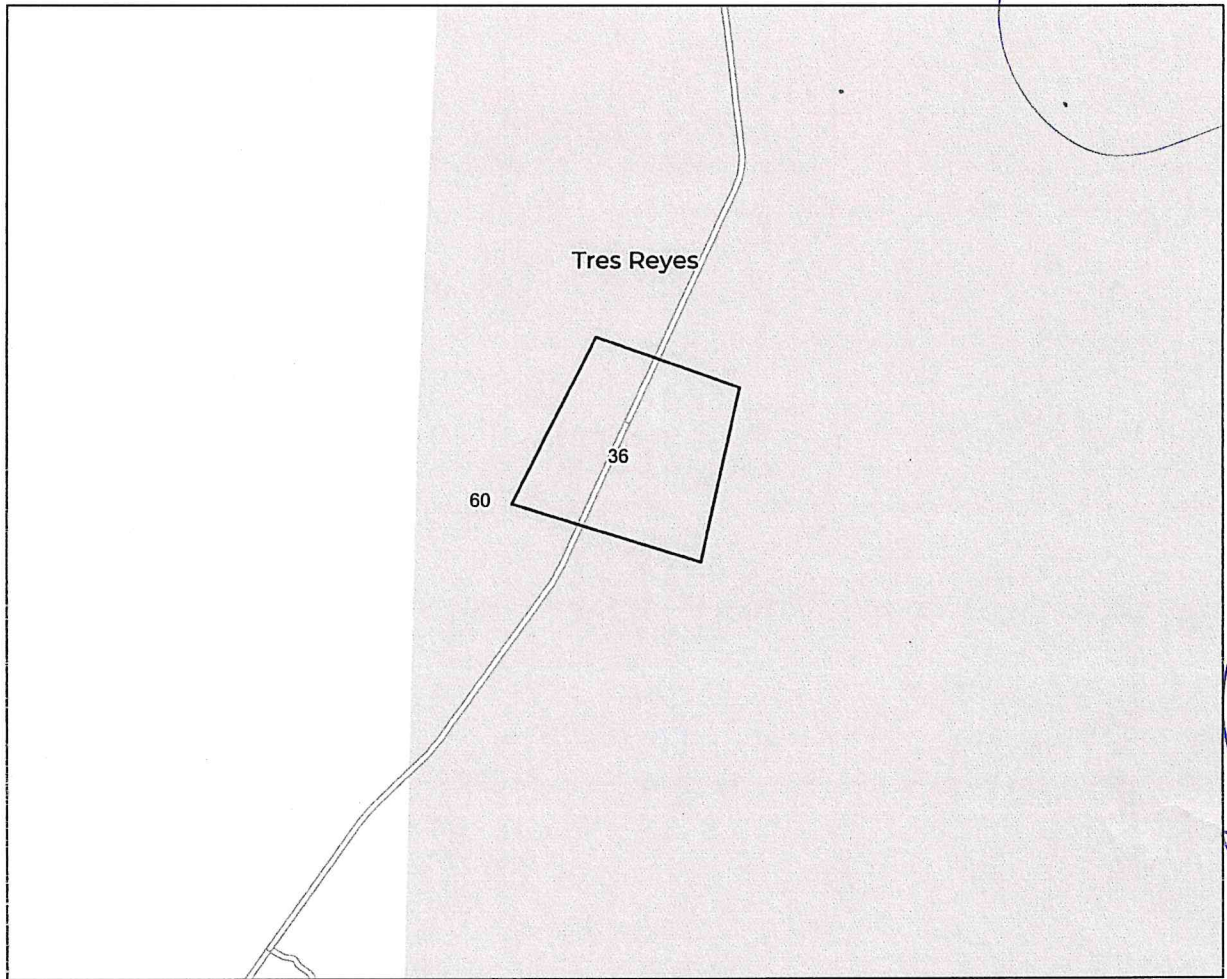




**LÁZARO
CÁRDENAS**

¡Identidad que avanza!

H. Ayuntamiento 2024 - 2027

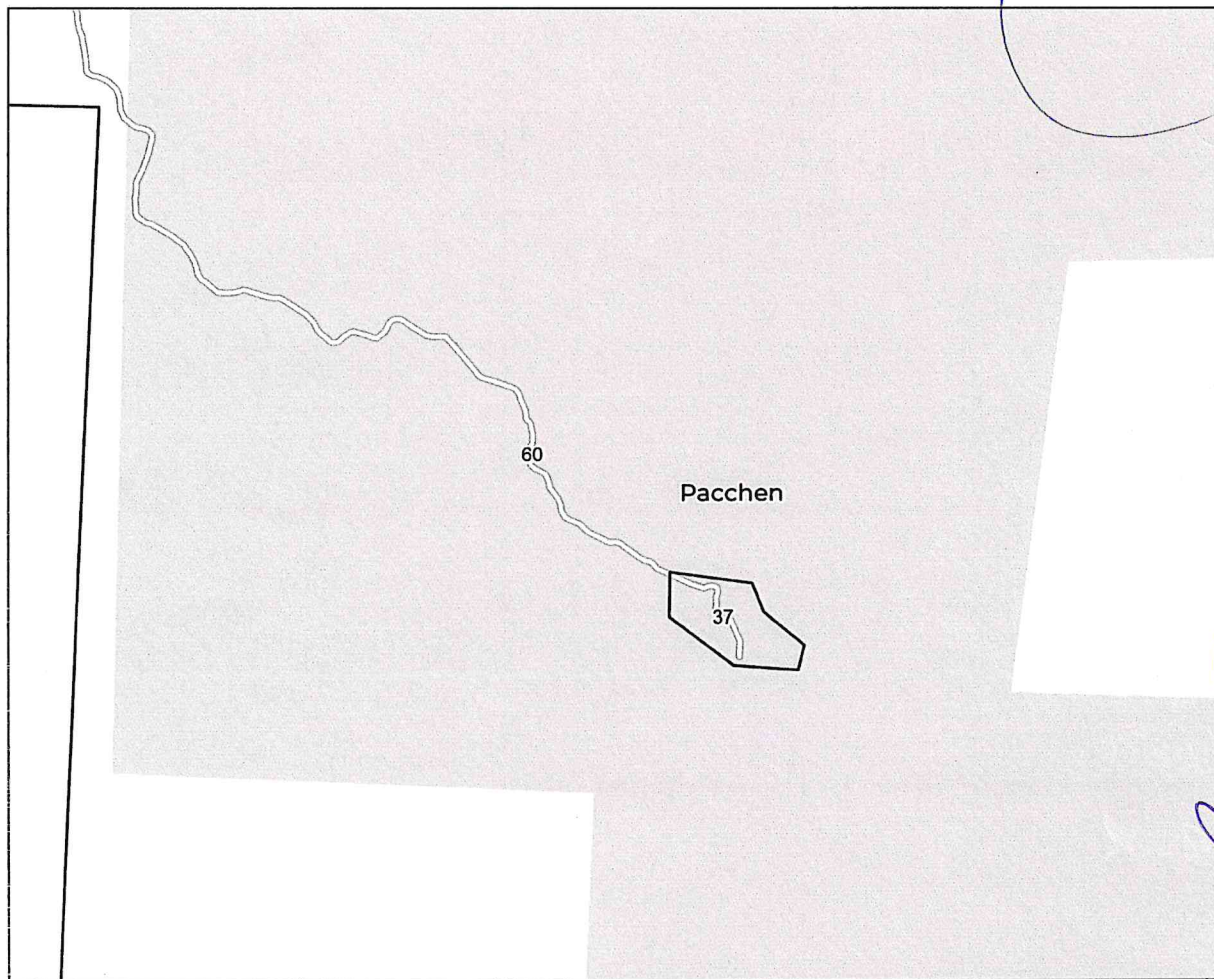




**LÁZARO
CÁRDENAS**

¡Identidad que avanza!

H. Ayuntamiento 2024 - 2027



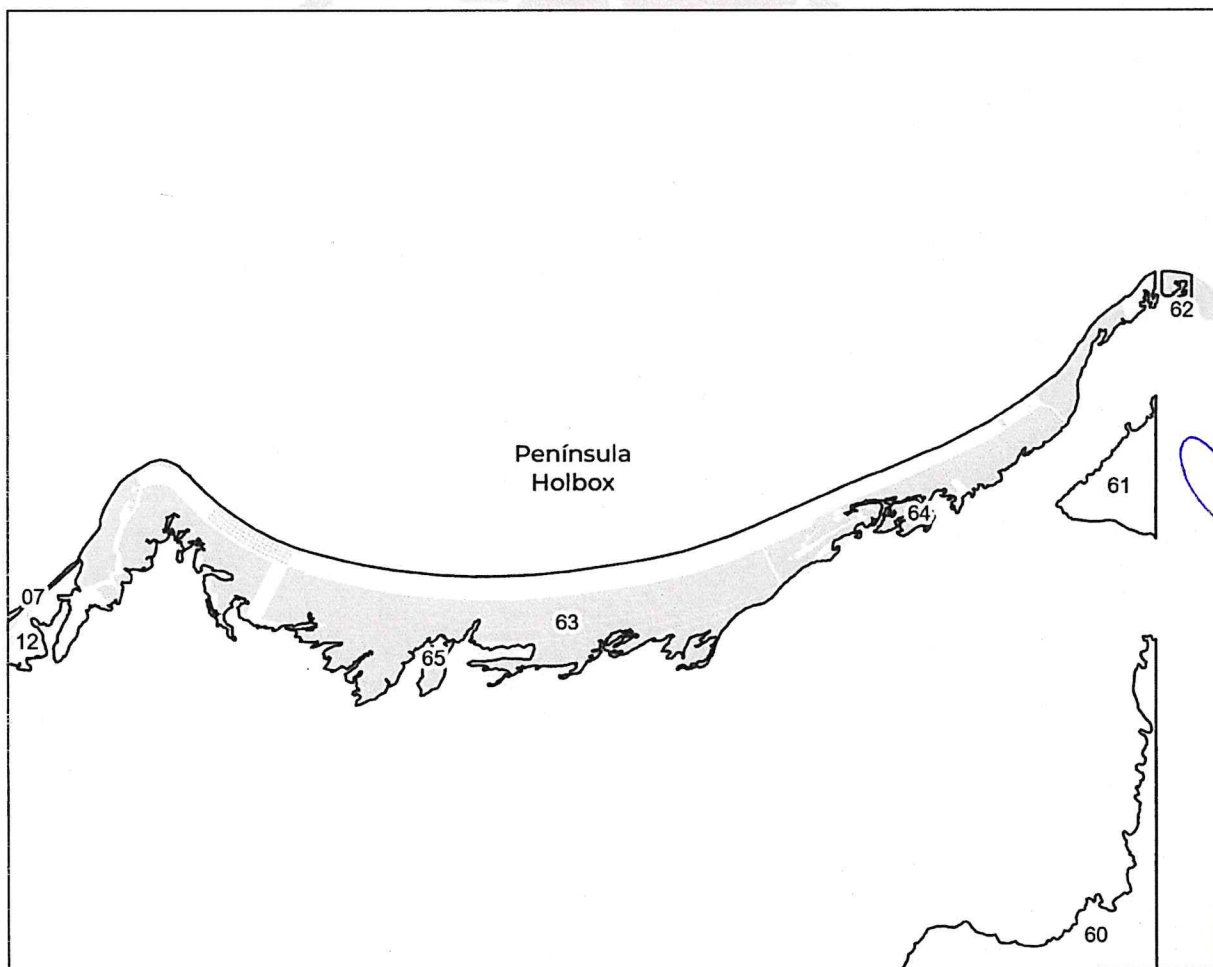


**LÁZARO
CÁRDENAS**
¡identidad que avanza!
H. Ayuntamiento 2024 - 2027



[Handwritten signature]

3.4.PLANOS DE ZONAS DE VALOR EN ÁREAS RURALES



[Handwritten signatures and initials on the right margin]

ARTÍCULO TRANSITORIO

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

SEGÚNDO. Se derogan las disposiciones que contravengan al presente Decreto.

[Handwritten signatures and initials at the bottom right]



**LÁZARO
CÁRDENAS**

¡Identidad que avanza!

H. Ayuntamiento 2024 - 2027

TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN, QUE SERVIRÁ DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LOS BIENES INMUEBLES EN EL MUNICIPIO DE LÁZARO CÁRDENAS, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

EL PRESIDENTE MUNICIPAL

L.C.P. JOSUÉ NIVARDO MENA VILLANUEVA

SINDICO MUNICIPAL

PRIMER REGIDOR

C.P. LAURA ROBERTA CHAN CANUL

BR. CARLOS BETANCOURT BAAS

SEGUNDO REGIDOR

TERCER REGIDOR

MEDICO. MARIA ITZEL CAMPOS EUAN

L.D. JORGE LUIS RIVERA MORALES



**LÁZARO
CÁRDENAS**

¡Identidad que avanza!

H. Ayuntamiento 2024 - 2027

TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN, QUE SERVIRÁ DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LOS BIENES INMUEBLES EN EL MUNICIPIO DE LÁZARO CÁRDENAS, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

CUARTO REGIDOR

L.A.S. REYNA DEL ROSARIO GONGORA CAUCH

QUINTO REGIDOR

C. MARTHA PATRICIA TUN PECH.

SEXTO REGIDOR

PROFRA.DULCE ALEGRIA NAVARRETE VADILLO

SEPTIMO REGIDOR

C.AURORA CONCEPCIÓN POOL CAUCH

OCTAVO REGIDOR

C. MARÍA CONCEPCIÓN CHAN CHE

NOVENO REGIDOR

C. DAYANNE SINAI MAGLAH BALAM

