



302

Puerto Morelos, Quintana Roo, a 13 de noviembre del año 2025.



AYUNTAMIENTO MUNICIPIO
DE PUERTO MORELOS

Asunto: Se remite Iniciativa con proyecto de Decreto mediante el cual se apruebe la Tabla de Valores Unitarios de suelo y construcción, que servirá de base para el cobro de las contribuciones de los bienes inmuebles en el Municipio de Puerto Morelos, Quintana Roo, para el ejercicio fiscal 2026.

**HONORABLE XVIII LEGISLATURA
DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO.
P R E S E N T E.**

Las suscritas y los suscritos, integrantes del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Puerto Morelos, del Estado de Quintana Roo, periodo Constitucional 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, Párrafo Segundo, 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), 89, 90, Fracciones I y III, y 230, Fracción III, de la Ley de los Municipios del Estado de Quintana Roo, así como el "Acuerdo mediante el cual se autoriza someter a la aprobación de la Honorable Décima Octava Legislatura Constitucional del Estado de Quintana Roo, la Iniciativa con Proyecto de Decreto mediante el cual se aprueba la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, que servirá de base para el cobro de las contribuciones de los Bienes Inmuebles en el Municipio de Puerto Morelos del Estado de Quintana Roo, para el Ejercicio Fiscal 2026", aprobado en el Quinto Punto del Orden del Día de la Trigésima Tercera Sesión Ordinaria del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Puerto Morelos del Estado de Quintana Roo, periodo 2024-2027, celebrada el día 13 de Noviembre del año dos mil veinticinco; sometemos a la aprobación de esta Honorable XVIII Legislatura del Estado de Quintana Roo, la Iniciativa con proyecto de Decreto mediante el cual se aprueba la Tabla de Valores Unitarios de suelo y construcción, que servirá de base para el cobro de las contribuciones de los bienes



inmuebles en el Municipio de Puerto Morelos, del Estado de Quintana Roo, para el ejercicio fiscal 2026; a efecto de que se sustancie el trámite conducente de conformidad a la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

H. AYUNTAMIENTO MUNICIPIO
PUERTO MORELOS

Que la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo, en su **artículo 126**, señala 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, establecida en el territorio que le señala a cada uno de ellos la Constitución Local, con personalidad jurídica y patrimonio propio, autónomo en su gobierno interior y libre en la administración de su hacienda; y su Autonomía se expresa en la facultad de gobernar y administrar por sí mismo los asuntos propios de su comunidad, en el ámbito de competencia que le señala la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Constitución Local y las leyes que conforme a ellas se expidan.

Que de conformidad a la Fracción II, Párrafo Segundo, del artículo 153 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo, Fracción IV, inciso i), del artículo 66, y Fracción III, del artículo 230, de la Ley de los Municipios del Estado de Quintana Roo; los Municipios administrarán libremente su hacienda, y corresponde a los Ayuntamientos, proponer 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.

Que conforme a la Fracción XXVII del artículo 2 de la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo, la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones, es un documento que autoriza la Legislatura del Estado, a propuesta de los Ayuntamientos, que contiene los valores por metro cuadrado de terreno y construcciones, constituyendo la base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria.

Que el artículo 8 de la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo, señala que los bienes inmuebles ubicados dentro del territorio de cada Municipio, deben estar inscritos en el Catastro Municipal, cuya clave catastral deberá contener cuando menos los dígitos de identificación de los predios, relativos a la región, manzana y lote en el que se encuentren, así como los dígitos de identificación del municipio y la población a la que correspondan.



H. AYUNTAMIENTO MUNICIPAL
DE PUERTO MORELOS

Que de acuerdo a las Fracciones II y III del Artículo 20 de la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo, son atribuciones de los Ayuntamientos, en materia catastral, elaborar las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones, con arreglo de los principios de equidad, proporcionalidad, racionalidad y capacidad contributiva que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria; y proponer a la Legislatura del Estado, las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones, para su aprobación en su caso.

Que la Fracción II del Artículo 21 de la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo, señala que la Autoridad Catastral Municipal, estará integrada por las áreas y el personal técnico y administrativo que señale el presupuesto correspondiente y le corresponde elaborar la propuesta del proyecto de las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones, conforme a las disposiciones que establece la referida Ley y su Reglamento y demás disposiciones legales aplicables;

Que de conformidad al artículo 20 fracción II del Reglamento Interior de la Tesorería del Honorable Ayuntamiento de Puerto Morelos del Estado de Quintana Roo; se establece que es facultad y obligación de la persona titular de la Dirección de Catastro, elaborar, el proyecto de tablas de valores unitarios de suelo y construcciones, en los cuatro primeros meses del año, y proponerlas a la persona titular de la Tesorería Municipal; para tal efecto, la autoridad Catastral Municipal acompañado de diversas dependencias Municipales y Estatales, realizó seis reuniones de trabajo.

Que en virtud del párrafo anterior, en fecha dieciocho de marzo del año dos mil veinticinco, se reunieron la persona titular de la Dirección de Catastro Municipal, y personal a su cargo de las Áreas de Cartografía, Jurídica, y de Valuación, la persona titular de la Tesorería Municipal, todas del Municipio de Puerto Morelos, y la persona titular del Instituto Geográfico y Catastral del Estado de Quintana Roo; con la finalidad de llevar a cabo la Primera Reunión de Trabajo, para la actualización de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, para el ejercicio fiscal 2026.

Que como primer punto de trabajo de la reunión señalada en el párrafo que antecede, se analizó la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción Vigente, siendo la del ejercicio fiscal 2018; se analizó la propuesta del proyecto de Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción elaborada en el año 2020, para efectos de su aplicación para el ejercicio 2021, en búsqueda de la actualización de valores unitarios a valor presente; se analizó la situación actual que guarda el padrón catastral, así como las zonificaciones, a efecto de contar con una propuesta actualizada,



H. AYUNTAMIENTO MUNICIPAL
DE PUERTO MORELOS

de acuerdo a la situación real de desarrollo, registro, y zonificación, así como la actualización de los Valores Unitarios; lo anterior en virtud de que la actualización de la Tabla de Valores es un proceso continuo, tal y como lo establece la normatividad, es obligación de los Municipios, y en estricto apego a este mandato, es menester iniciar el ejercicio fiscal correspondiente con la generación de la Tabla de Valores para el año 2026, cuyos valores unitarios deberán ser equiparables a los valores comerciales, que como acuerdo levantado en la reunión de trabajo referida, se dio inicio a los trabajos relativos a la actualización de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, que servirá de base para el cobro de las contribuciones de los bienes inmuebles en el Municipio de Puerto Morelos del Estado de Quintana Roo, para el ejercicio fiscal 2026.

Que como segundo punto de trabajo de la reunión referida, para la elaboración de la propuesta del proyecto de tabla referida, se tomó en cuenta elementos físicos, sociales, económicos, históricos, o cualquier otro que influyó en el valor de los predios, datos necesarios para una correcta definición de las Zonas Homogéneas y Bandas de Valor, que como acuerdo levantado se determinó elaborar el proyecto de Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, que servirá de base para el cobro de las contribuciones de los bienes inmuebles en el Municipio de Puerto Morelos del Estado de Quintana Roo, para el ejercicio fiscal 2026.

Que en fecha cuatro de abril del año dos mil veinticinco, se reunieron la persona titular de la Dirección de Catastro Municipal, y personal a su cargo de las Áreas de Cartografía, Jurídica, y de Valuación, la persona titular de la Tesorería Municipal, y personal a su cargo del Área Jurídica, la persona titular de la Dirección de Ingresos, la persona titular de la Secretaría General del Ayuntamiento, la persona titular de la Gaceta Municipal, todas del Municipio de Puerto Morelos; con la finalidad de llevar a cabo la Segunda Reunión de Trabajo, para la actualización de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, para el ejercicio fiscal 2026.

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



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

Que en fecha ocho de abril del año dos mil veinticinco, se reunieron la persona titular de la Dirección de Catastro Municipal, y personal a su cargo de las Áreas de Cartografía, Jurídica, y de Valuación, la persona titular de la Tesorería Municipal, y la persona titular del Instituto Municipal de Planeación, todos del Municipio de Puerto Morelos; con la finalidad de llevar a cabo la Tercera Reunión de Trabajo, para la actualización de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, para el ejercicio fiscal 2026.

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



Que en fecha Diez de abril del año dos mil veinticinco, se reunieron la persona titular de la Dirección de Catastro Municipal, y personal a su cargo de las Áreas de Cartografía, Jurídica y de Valuación, la persona titular de la Tesorería Municipal, y la persona titular del Instituto Municipal de Planeación, todas del Municipio de Puerto Morelos; con la finalidad de llevar a cabo la Cuarta Reunión de Trabajo, para la actualización de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, para el ejercicio fiscal 2026.

H. AYUNTAMIENTO MUNICIPAL
DE PUERTO MORELOS

Que como primer y único punto de trabajo de la reunión señalada en el párrafo que antecede, en seguimiento a los avances y acuerdos de la tercera reunión de trabajo, se analizaron las propuestas de los valores unitarios de suelo, con la finalidad de contar con valores catastrales acordes, justos, equitativos y proporcionales y para dar cumplimiento a la obligatoriedad de equiparar los valores catastrales a los valores comerciales; se presentó el capítulo de definiciones armonizadas con la normatividad vigente en materia catastral y urbanística, a fin de contar con certeza en la interpretación y aplicación de dichas terminologías, características y/o elementos; se presentaron adecuaciones a las fórmulas y factores, a fin de contar con una metodología que permita valuar conforme el enfoque catastralmente, a fin de particularizar los valores unitarios de suelo al predio en particular, de acuerdo a las variables explicativas que incrementan o disminuyen el valor para adecuarlo al caso en particular, cumpliendo con los principios, enfoques y metodologías en materia valuaria, que como acuerdo levantado en la reunión de trabajo referida, se determinó programar dentro del plazo establecido en la normatividad, otra reunión interna de trabajo a efecto de continuar con la elaboración de la propuesta de proyecto de Tabla de Valores Unitarios.

Que la propuesta de Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, que servirá de base para el cobro de las contribuciones sobre los bienes inmuebles en el Municipio de Puerto Morelos, del Estado de Quintana Roo, para el ejercicio Fiscal 2026, contempla un apartado denominado "1.- Definición de Conceptos", a fin de generar precisión y claridad en su aplicación e interpretación, y alineada a la normatividad vigente; así mismo se incorporaron fórmulas matemáticas para el cálculo del valor catastral, del valor de suelo y del valor de la construcción, lo cual resulta esencial para calcular de manera correcta al establecer y relacionar las variables, componentes, cantidades y el orden de las operaciones con ello generando certeza y legalidad en su resultado. De igual manera, se ajustaron los factores de mérito y demérito aplicables, estableciendo sus variables explicativas, ajustando los decimales con grados de dispersión adecuados, a fin de contar con elementos que ajusten los valores unitarios (que son por zonas homogéneas) a las particularidades de cada predio, a fin de 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 XI de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo, armonizados con los planes y programas de desarrollo urbano en el Municipio; se establecieron 66 zonas de valor, distribuidas en toda la extensión municipal. Del mismo modo y de conformidad al artículo 29 y cuarto transitorio de la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo, artículo 45 del Reglamento de la Ley de Catastro del Estado, se actualizaron los valores unitarios de suelo, con valores que en conjunto a la aplicación de los factores aplicables al predio en particular se logra su aproximación a los valores comerciales actuales, con una actualización gradual a fin de contar con valores justos, equiparables y de acuerdo a la capacidad contributiva.

Que el artículo 29 de la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo, señala que la Autoridad Catastral Municipal, formulará el proyecto de tabla de valores unitarios de suelo y construcciones para el municipio que corresponda y publicarán durante los meses de mayo y junio, en las formas que considere pertinente, los planos y tablas de valores unitarios de suelo y construcciones por zonas homogéneas y bandas de valor en zonas urbanas y tratándose de predios rurales, por hectárea, atendiendo a su clase y categoría, a efecto de que los propietarios o poseedores de inmuebles puedan realizar por escrito y a más tardar el 30 de julio, las observaciones que estimen pertinentes a las autoridades catastrales; quienes a su vez deberán considerar su viabilidad al momento de presentar al Ayuntamiento, la propuesta de planos y tablas de valores unitarios de suelo y construcciones, la cual deberá elaborarse tomando en cuenta los servicios públicos y todos aquellos elementos físicos, sociales, económicos, históricos o cualquier otro que influya en el valor de los predios, obteniendo todos los datos de información necesarios para una correcta definición de las zonas homogéneas y bandas de valor; concluyendo así, que el valor catastral deberá ser equiparable al valor comercial al predio que corresponda.

Que el artículo 36 fracción II y IV del Reglamento de la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo, y artículo 20 fracción IV y V del Reglamento Interior de la Tesorería del Honorable Ayuntamiento de Puerto Morelos del Estado de Quintana Roo; señalan, que la persona titular de la Dirección de Catastro, debe formular y proponer el proyecto de tablas de valores unitarios de suelo y construcciones; así como, que la propuesta de proyecto de Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, deberá publicarse en dos periódicos de mayor circulación en el Municipio,



durante tres días hábiles en el mes de mayo y tres días hábiles en el mes de junio del año que corresponda, a efecto de que los propietarios o poseedores de bienes inmuebles en el Municipio realicen las observaciones que estimen pertinentes a más tardar el 30 de julio del año en curso.

Que en cumplimiento al párrafo que antecede, la Dirección de Catastro, en la quinta reunión de trabajo de fecha 28 de abril del 2025; acordó publicar, además de los periódicos referidos, en los estrados de la Dirección de Catastro, en la página de internet del Municipio y en la Gaceta Oficial del Municipio; toda vez que se trata de un tema de interés público por afectar el valor de los bienes inmuebles en el Municipio, bajo el criterio de máxima publicidad, para contar con la mayor difusión a través de los medios idóneos que lleguen a toda la ciudadanía en general de Puerto Morelos, Quintana Roo; 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.

Que en adición al párrafo anterior, dicha publicación se realizó en los estrados de la Dirección de Catastro, fijándose el oficio número MPM/TM/DC/0118/V/2025 de fecha 26 de mayo del 2025; cuyo contenido permaneció publicado durante el mes de mayo y junio del presente año 2025 y accesible de manera física, para consulta del público en general.

Que a su vez, dicha publicación se realizó en la página de internet oficial del Municipio, www.puertomorelos.gob.mx en la sección de Inicio, lo cual permite su fácil identificación y difusión, cuyo contenido permaneció publicado durante el mes de mayo y junio del presente año 2025, y accesible en línea para consulta del público en general, e incluso a la fecha continúa publicado.

Que dicha publicación se realizó de igual forma, en la Gaceta Oficial del Municipio de Puerto Morelos, Quintana Roo, número 21 extraordinaria, del Tomo II, de la Cuarta Época, de fecha 27 de mayo del 2025, el cual es de carácter permanente y se encuentra accesible en línea para consulta



del público en general, cuyo contenido permaneció publicado durante el mes de mayo y junio del presente año 2025.

Que finalmente fue publicado en medios de comunicación impresa, del periódico Novedades de Quintana Roo y Diario de Quintana Roo, en las ediciones del 28, 29 y 30 de mayo y del 25, 26 y 27 de junio, todas del presente año 2025,

H. AYUNTAMIENTO MUNICIPAL
DE PUERTO MORELOS

Que por oficio número MPM/TM/DC/0170-A/VIII/2025 de fecha primero de agosto del 2025, emitido por la persona titular del Área Jurídica de la Dirección de Catastro Municipal se hizo constar que se recepcionaron ocho escritos ciudadanos, y se hace mención de que en dichos escritos no se indicó por parte de los solicitantes, ni predio, clave catastral o nomenclatura en el Municipio, de igual forma no acreditaron ser propietarios o poseedores de algún predio, salvo un escrito de observación que si señaló clave catastral sin embargo, no obra alguna identificación oficial para reconocer la personalidad o documento alguno con el que se acredite el interés, es decir, la propiedad o posesión de un predio; sin embargo y con la finalidad de recibir todas las observaciones, comentarios y propuestas ciudadanas, fueron objeto de análisis, siendo las observaciones analizadas las siguientes de manera sintetizada: Se observa un incremento del 18% sobre el impuesto predial; La propuesta ignora criterios ecológicos (manglar, cenotes, zonas marítimas – costeras, sascaberas e impactos de contaminación por actividades asociadas); Las tasas impositivas no contemplan equidad horizontal (familia vs negocios); Se propone exención total de tasas para familias de menos 5 salarios mínimos; y Aumentar el valor del manglar.

Que de acuerdo a la sexta reunión de trabajo de fecha 15 de agosto del 2025, se acordó la aprobación de la propuesta de proyecto de Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, que servirá de base para el cobro de las contribuciones de los bienes inmuebles en el Municipio de Puerto Morelos, Quintana Roo, para el Ejercicio Fiscal 2026; así mismo, se acordó remitir dicha propuesta de proyecto, al Instituto Geográfico y Catastral del Estado de Quintana Roo, a efecto de que emita su opinión; y por último se remita a la Tesorería Municipal de Puerto Morelos, para que a su vez envíe la propuesta de proyecto de la tabla referida al Cabildo Municipal.

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 proyecto de tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, cuenta con la opinión favorable del Instituto Geográfico y Catastral del Estado de Quintana Roo; tras un minucioso



MUNICIPIO DE PUERTO MORELOS

estudio de la metodología y criterios aplicados para su elaboración, de acuerdo al oficio número SEFIPLAN/IGECE/DG/977/VIII/2025 de fecha 29 de agosto del 2025.

Que el Artículo 31 de la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo, señala que la Autoridad Catastral Municipal, deberá presentar al Ayuntamiento, a más tardar en el mes de ~~septiembre del~~ ejercicio fiscal correspondiente la propuesta de proyecto de tabla de valores unitarios de suelo y construcciones, acompañados de las observaciones y 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.

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

Que de acuerdo al oficio número MPM/TM/5848/VIII/2025 de fecha 29 de agosto del año 2025, la persona titular de la Tesorería Municipal remitió al Honorable Ayuntamiento de Puerto Morelos, la propuesta de proyecto de Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, acompañado del plano de zonificación catastral, y factores aplicables, así como del expediente administrativo correspondiente; para su correspondiente análisis, revisión y aprobación, y posteriormente ser remitido a la Legislatura del Estado, dentro del plazo establecido, para tal efecto, de conformidad a los artículos 66 fracción IV inciso i) y 230 fracción III de la Ley de los Municipios del Estado de Quintana Roo; artículos 13 fracción VI, 20 fracción III, y 31 de la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo.

Que de acuerdo a la proyección y análisis de los valores unitarios de suelo propuestos, se verificó que buscan su equiparación a los valores del mercado.



Cabe señalar que los cambios en el valor del suelo no se dió en todas las zonas, solo aquellas que por sus características lo requirieran a fin de tener valores de suelo coherentes en la extensión municipal; los cambios de valores de suelo no significaron en todos los casos un aumento –en algunas zonas se presentaron valores de suelo a la baja, debido a que son zonas destinadas a la protección y conservación.

H. AYUNTAMIENTO MUNICIPIO
DE PUERTO MORELOS

Que con dicha información se proyectaron los valores unitarios de uso de suelo con los factores aplicables de acuerdo a los registros que obran en el padrón catastral, proporcionados por la Dirección de Catastro Municipal; con la finalidad de verificar que los valores propuestos sean justos, equitativos y proporcionales como base para la contribución al gasto público.

Que como antecedente histórico, Puerto Morelos, en el ejercicio fiscal 2018, contó con su propia Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones, todo gracias a que la Honorable Décima Quinta Legislatura Constitucional del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo, emitió el Decreto número 128, "POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO Y CONSTRUCCIONES, QUE SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE PUERTO MORELOS DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2018".

Que en atención al marco jurídico referenciado y las consideraciones expuestas; en la Trigésima Tercera Sesión Ordinaria del Honorable Ayuntamiento de Puerto Morelos, del Estado de Quintana Roo, celebrada el 13 de noviembre del año 2025, Se autorizó someter a la aprobación de la Honorable Décima Octava Legislatura del Estado de Quintana Roo, la Iniciativa con Proyecto de Decreto mediante el cual se aprueba la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, que servirá de base para el cobro de las contribuciones de los Bienes Inmuebles en el Municipio de Puerto Morelos del Estado de Quintana Roo, para el ejercicio fiscal 2026, autorizándose a la Ciudadana Presidenta Municipal Blanca Merari Tziu Muñoz, para que remita la iniciativa en alusión y autorizándose a las personas titulares de la Presidencia Municipal, Tesorería Municipal, Direcciones de Ingresos, y Catastro de la Tesorería Municipal, para que en representación del Municipio de Puerto Morelos del Estado de Quintana Roo, de manera conjunta o por separado, comparezcan y rindan los informes, aclaraciones y realicen los demás actos necesarios ante la Honorable XVIII Legislatura del Estado de Quintana Roo, para llevar a buen término la aprobación de la Iniciativa con Proyecto de Decreto objeto del presente acuerdo, acreditándose con copia certificada del acta de Cabildo de la sesión ordinaria del Ayuntamiento referida, de fecha 13 de noviembre del año 2025; misma que se adjunta al presente.



En razón de lo anteriormente expuesto, las suscritas y los suscritos, integrantes del Honorable Ayuntamiento de Puerto Morelos, del Estado de Quintana Roo, del periodo constitucional 2024-2027, solicitamos sea sometido a la aprobación de esta Honorable XVIII Legislatura Constitucional del Estado de Quintana Roo, la siguiente iniciativa de proyecto de:

H. AYUNTAMIENTO MUNICIPIO
DE PUERTO MORELOS

DECRETO NÚMERO _____.

POR EL QUE SE APRUEBAN LA TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN, QUE SERVIRÁ DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES DE LOS BIENES INMUEBLES EN EL MUNICIPIO DE PUERTO MORELOS, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

LA HONORABLE XVIII LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO;

DECRETA:

ARTÍCULO ÚNICO: Se aprueba la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, que servirá de base para el cobro de las contribuciones de los Bienes Inmuebles en el Municipio de Puerto Morelos, Estado de Quintana Roo, para el Ejercicio Fiscal 2026, para quedar como sigue:

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

ÍNDICE.



H. AYUNTAMIENTO MUNICIPIO
DE PUERTO MORELOS

1. DEFINICIÓN DE CONCEPTOS.....	13
2. CÁLCULO DEL VALOR CATASTRAL	15
2.1. CÁLCULO DEL VALOR DE SUELO	16
2.1.1. TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO 2026	16
2.1.2. FACTOR RESULTANTE (Fre)	23
FACTOR DE ZONA (Fzo)	23
FACTOR DE UBICACIÓN (Fub)	23
FACTOR ESPECIAL (Fesp)	24
FACTOR DE SUPERFICIE (Fsup)	25
FACTOR DE URBANIZACIÓN (Furb)	25
2.2. CÁLCULO DEL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN	26
2.2.1. TIPOLOGÍA DE CONSTRUCCIONES	27
2.2.2. CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES.....	30
2.2.3. CARACTERÍSTICAS DE CALIDAD Y CONSERVACIÓN	31
2.2.4. CLASIFICACIONES	32
2.3. TABLA DE VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCIÓN.....	33
2.3.1. FACTOR DE EDAD	42
3. PLANOS DE ZONAS DE VALOR	44
3.1. PLANO GENERAL DEL MUNICIPIO PUERTO MORELOS.....	44
3.2. PLANO DE DISTRIBUCIÓN DE ZONAS DE VALOR PARA 2026	45
3.3. PLANOS DE ZONAS DE VALOR EN DETALLE.....	46

1. DEFINICIÓN DE CONCEPTOS

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

CONCEPTO	DEFINICIÓN
ZONA URBANA	Aquella que está comprendida dentro del límite urbano, destinada principalmente a fines urbanos, determinada por el Programa de Desarrollo Urbano vigente del Municipio.



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



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

2. CÁLCULO DEL VALOR CATASTRAL

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

$$VC = VS + VCo$$



En donde:

VC = *Valor Catastral*

VS = *Valor del Suelo*

VCo = *Valor de la Construcción*

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

2.1. CÁLCULO DEL VALOR DE SUELO

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

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

Donde:

VS = *Valor del Suelo*

m^2T = *Superficie por cada parte del Suelo con características similares, en Metros Cuadrados*

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

Fre = *Factor resultante*

i = *Índice para cada tipo de superficie ($i = 1, 2, \dots, n$)*

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	Puerto Morelos	3,500.00	Zona frente a la playa, colinda al norte con calle José María Morelos, acceso a la playa
02	Puerto Morelos	3,500.00	Zona frente a la playa, colinda al sur con calle José María Morelos, acceso a la playa
03	Puerto Morelos	8,165.00	Zona frente a la playa, ocupada por Resorts y Villas de descanso principalmente
04	Puerto Morelos	8,165.00	Zona frente a la playa, al límite sur del municipio, ocupada por servicios turísticos principalmente
05	Puerto Morelos	4,082.50	Zona ubicada junto a la Carretera Chetumal-Cancún, al límite sur del municipio, presenta poca ocupación
06	Puerto Morelos	2,875.00	Zona ubicada junto a la Carretera Chetumal-Cancún, colinda con el Área de Protección de Flora y Fauna, Manglares de Puerto Morelos
07	Puerto Morelos	2.00	Área de Protección de Flora y Fauna, Manglares de Puerto Morelos
08	Puerto Morelos	287.50	Zona ubicada junto a la Carretera Chetumal-Cancún, presenta poca ocupación
10	Puerto Morelos	8,165.00	Zona frente a la playa, ocupada por Resorts y Villas de descanso principalmente
11	Puerto Morelos	8,165.00	Zona frente a la playa, ocupada por Resorts y Villas de descanso principalmente
12	Puerto Morelos	8,165.00	Zona frente a la playa, ocupada por Resorts y Villas de descanso principalmente



ZONA DE VALOR	LOCALIDAD	VALOR POR M2 2026	UBICACIÓN DE LA ZONA DE VALOR
13	Puerto Morelos	8,165.00	Zona frente a la playa, al límite norte del municipio ocupada por Resorts y Villas de descanso principalmente
14	Puerto Morelos	750.00	Zona ubicada a un costado de la Av. Flamboyán, ocupada por vivienda principalmente
15	Puerto Morelos	2,875.00	Zona ubicada a un costado de la Av. Flamboyán, ocupada por Fraccionamientos con amenidades principalmente
16	Puerto Morelos	1,437.50	Zona ubicada junto a la Carretera Cancún-Tulum, principalmente sin ocupación
17	Puerto Morelos	750.00	Zona ubicada entre la Av. Flamboyán y la calle 1, ocupada por vivienda principalmente
18	Puerto Morelos	750.00	Zona ubicada entre la Av. Flamboyán y la calle 1, ocupada por Fraccionamientos principalmente
19	Puerto Morelos	750.00	Zona ubicada entre la Av. Flamboyán y la Av. Delfín, ocupada por Fraccionamientos principalmente
21	Puerto Morelos	750.00	Zona ubicada junto a la Carretera Cancún-Tulum, ocupada por Fraccionamientos principalmente
23	Puerto Morelos	750.00	Zona ubicada junto a la Carretera Cancún-Tulum, principalmente desocupada
24	Puerto Morelos	2,875.00	Zona ubicada junto a la Carretera Cancún-Tulum, ocupada por Fraccionamientos principalmente
26	Puerto Morelos	2,875.00	Zona ubicada junto a la Carretera Cancún-Tulum, principalmente sin ocupación



ZONA DE VALOR	LOCALIDAD	VALOR POR M2 2026	UBICACIÓN DE LA ZONA DE VALOR
27	Puerto Morelos	750.00	Zona ubicada junto a la Carretera Cancún-Tulum, ocupada por servicios e industria principalmente
28	Puerto Morelos	2,875.00	Zona ubicada junto a la Carretera Cancún-Tulum, ocupada por Fraccionamientos con amenidades principalmente
29	Puerto Morelos	750.00	Zona ubicada junto a la Carretera Cancún-Tulum, ocupada por servicios e industria principalmente
30	Puerto Morelos	1,437.50	Zona ubicada detrás de la Carretera Cancún-Tulum, hacia la zona de playa sin llegar a la costa, principalmente sin ocupación
32	Puerto Morelos	1,437.50	Zona ubicada detrás de la Carretera Cancún-Tulum, hacia la zona de playa sin llegar a la costa, principalmente sin ocupación
33	Puerto Morelos	1,437.50	Zona ubicada junto a la Carretera Cancún-Tulum, ocupada por servicios e industria principalmente
34	Puerto Morelos	750.00	Zona ubicada junto a la Carretera Cancún-Tulum, ocupada por servicios e industria principalmente
40	Puerto Morelos	287.50	Zona urbana del Ejido Puerto Morelos, principalmente ocupado por vivienda
41	Puerto Morelos	287.50	Zona ubicada junto a la Av. Veredas del Puerto, ocupada por Fraccionamientos con amenidades principalmente
42	Puerto Morelos	500.00	Zona ubicada detrás de la Carretera Cancún-Tulum, al este del Ejido Puerto Morelos, principalmente sin ocupación
43	Puerto Morelos	287.50	Zona ubicada dentro del Ejido Puerto Morelos, principalmente sin ocupación



ZONA DE VALOR	LOCALIDAD	VALOR POR M2 2026	UBICACIÓN DE LA ZONA DE VALOR
44	Puerto Morelos	500.00	Zona ubicada detrás de la Carretera Cancún-Tulum, al este del Ejido Puerto Morelos, principalmente sin ocupación
45	Puerto Morelos	287.50	Zona ubicada dentro del Ejido Puerto Morelos, principalmente sin ocupación
46	Puerto Morelos	500.00	Zona ubicada detrás de la Carretera Cancún-Tulum, al este del Ejido Puerto Morelos, principalmente sin ocupación
47	Puerto Morelos	287.50	Zona ubicada dentro del Ejido Puerto Morelos, al norte del municipio, principalmente sin ocupación
48	Puerto Morelos	287.50	Zona ubicada entre el área urbana del Ejido Puerto Morelos y la Carretera Puerto Morelos-Leona Vicario
49	Puerto Morelos	287.50	Zona ubicada entre el área urbana del Ejido Puerto Morelos y la Carretera Puerto Morelos-Leona Vicario, ocupada principalmente con servicios turísticos de alojamiento
50	Puerto Morelos	287.50	Zona ubicada junto a la Carretera Puerto Morelos-Leona Vicario hacia el sur, presenta poca ocupación
51	Puerto Morelos	287.50	Zona ubicada junto a la Carretera Puerto Morelos-Leona Vicario hacia el sur, presenta poca ocupación
52	Puerto Morelos	287.50	Zona ubicada junto a la Carretera Chetumal-Cancún, presenta poca ocupación con servicios e industria
53	Puerto Morelos	287.50	Zona ubicada junto a la Carretera Chetumal-Cancún, presenta poca ocupación con servicios e industria
54	Leona Vicario	115.00	Zona que comprende el centro de la localidad Leona Vicario



ZONA DE VALOR	LOCALIDAD	VALOR POR M2 2026	UBICACIÓN DE LA ZONA DE VALOR
55	Leona Vicario	80.00	Zona ubicada al norte de la localidad Leona Vicario
56	Leona Vicario	80.00	Zona ubicada en la periferia de la localidad Leona Vicario
57	Leona Vicario	80.00	Zona ubicada al norte de la localidad Leona Vicario
58	Leona Vicario	80.00	Zona ubicada al sur de la localidad Leona Vicario
59	Los Delirios	115.00	Zona que comprende la comunidad Delirios
60	Central Vallarta	115.00	Zona que comprende la localidad Central Vallarta
70		115.00	Zona rural ubicada dentro del Ejido Puerto Morelos, colinda con la zona urbana, es atravesada por el derecho de vía del Tren Maya
71		115.00	Zona ubicada al norte de la Carretera Puerto Morelos-Leona Vicario, cuenta con algunos servicios turísticos de alojamiento, es atravesada por el derecho de vía del Tren Maya
72		115.00	Zona rural ubicada junto a la Carretera Puerto Morelos-Leona Vicario hacia el sur, presenta poca ocupación
73		115.00	Zona rural ubicada junto a la Carretera Puerto Morelos-Leona Vicario hacia el norte
74		10.00	Zona rural ubicada al noroeste del Ejido Puerto Morelos
75		10.00	Zona rural ubicada al suroeste del Ejido Puerto Morelos
76		5.00	Zona rural ubicada al suroeste del municipio, comprende parte del Ejido Delirio y el Ejido Valladolid Nuevo



ZONA DE VALOR	LOCALIDAD	VALOR POR M2 2026	UBICACIÓN DE LA ZONA DE VALOR
78		115.00	Zona rural que comprende una franja a lo largo de la Carretera Puerto Morelos-Leona Vicario, cerca de la denominada Ruta de los Cenotes
79		10.00	Zona rural ubicada al sur del ejido Leona Vicario
80		5.00	Zona rural ubicada al este del ejido Leona Vicario, entre la Carretera Puerto Morelos-Leona Vicario y el límite del municipio, zona identificada para la protección de los pozos de extracción de agua para consumo humano
81		115.00	Zona rural que comprende una franja a lo largo de la Carretera Costera del Golfo y la Carretera Kantunil-Cancún
82		50.00	Zona rural que comprende una franja debajo de la Carretera Kantunil-Cancún, iniciando a la altura de la localidad Leona Vicario y terminando en el límite del municipio
83		10.00	Zona rural ubicada al norte del ejido Leona Vicario
84		5.00	Zona rural ubicada al extremo noreste del ejido Leona Vicario, identificada para la protección de los pozos de extracción de agua para consumo humano
85		5.00	Zona rural ubicada al noroeste del ejido Leona Vicario.
86		115.00	Zona rural que comprende el área. Parcelada del Ejido Puerto Morelos, en ambos lados de la carretera.

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



2.1.2. FACTOR RESULTANTE (Fre)

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

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

Donde:

Fre = Factor Resultante

Fzo = Factor de Zona

Fubi = Factor de Ubicación

Fesp = Factor Especial

Fsup = Factor de Superficie

Furb = Factor de Urbanización

FACTOR DE ZONA (Fzo)

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

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

FACTOR DE UBICACIÓN (Fub)

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



H. AYUNTAMIENTO MUNICIPIO
 DE PUERTO MORELOS

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

FACTOR ESPECIAL (Fesp)

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

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

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

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



FACTOR DE SUPERFICIE (Fsup)

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

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

FACTOR DE URBANIZACIÓN (Furb)

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

PREDIO O U.P.E. EN TRANSICIÓN	FACTOR
-------------------------------	--------



(0.40)

H. AYUNTAMIENTO MUNICIPIO
DE PUERTO MORELOS

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.

PREDIO SIN TRES DE LAS VARIABLES MENCIONADOS EN EL NUMERAL 1

0.55

PREDIO SIN DOS DE LAS VARIABLES MENCIONADOS EN EL NUMERAL 1

0.70

PREDIO SIN UNA DE LAS VARIABLES MENCIONADAS EN EL NUMERAL 1

0.85

2.2. CÁLCULO DEL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

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

Esto se caracteriza de acuerdo a la siguiente fórmula:

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

En donde:

VCo = Valor de construcción

m²Co=Metros Cuadrados de Construcción

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

Fedad = Factor de Edad.

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



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

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

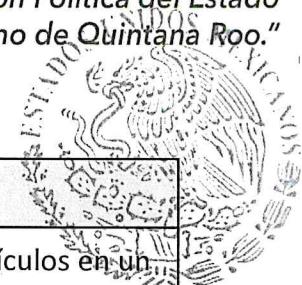
2.2.1. TIPOLOGÍA DE CONSTRUCCIONES

TIPO		DEFINICIÓN
01	Vivienda Habitación Unifamiliar	Es aquella edificación que permite el adecuado uso como vivienda de una sola familia.
02	Vivienda Habitación Multifamiliar.	Es aquella edificación que permite el adecuado uso como vivienda de más de una familia en el mismo predio.
03	Centros de Hospedaje, Albergues, Posadas, Moteles, Hoteles y Condominios de tipo Hotelero.	Es aquella edificación con las instalaciones y mejoras necesarias para la prestación de servicios de alojamiento de personas de forma itinerante, el cual puede tener instalaciones para la prestación de servicios adicionales.
04	Oficinas	Es aquella edificación para el desempeño de actividades laborales de carácter administrativo, de gestión, profesional u otro.
05	Bancos e Instituciones Financieras	Es aquella edificación para el desempeño del trabajo del servicio bancario, bursátil y/o financiero.
06	Comercios	Es aquella edificación para la compra y venta de productos o servicios.
07	Centros Comerciales	Es aquella edificación para contar con un conjunto de locales individuales, para compra y venta de productos o servicios.
08	Bodega Comercial	Es aquella edificación para la compra y venta de productos o servicios en condiciones de almacenamiento.



H. AYUNTAMIENTO MUNICIPIO
DE PUERTO MORELOS

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

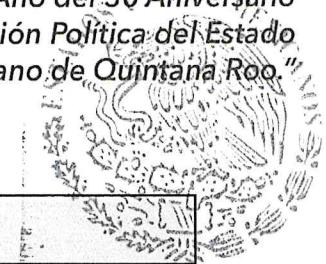


TIPO		DEFINICIÓN
17	Estacionamientos sin techo	Lugar o recinto reservado para estacionar vehículos en un predio, incluyendo las zonas de parque de maniobra de carga y descarga. H. AYUNTAMIENTO MUNICIPIO DE PUERTO MORELOS
18	Edificio de estacionamientos.	Lugar o recinto reservado para estacionar vehículos en un predio, incluyendo las zonas de parque de maniobra de carga y descarga.
19	Alberca	Tambien conocida como piscina, es un tipo de construcción, bien excavada en la tierra, realizada con fábrica de ladrillo, tapial o mampostería, en forma de estanque para almacenar agua. Estas pueden ser techadas o sin techar.
20	Gimnasio Escolar	Es la instalación dedicada a la práctica de deportes en espacios construidos para esa función en una institución educativa.
21	Gradas para Canchas Deportivas	Son instalaciones que permiten la observación de eventos deportivos de cualquier índole y que fueron construidas para ese fin.
22	Canchas de Fútbol y Béisbol	Son instalaciones dedicadas a la práctica de esos deportes en espacios construidos para esa función.
23	Canchas de Tenis	Instalaciones que permiten la práctica de ese deporte, construidas y equipadas para ese fin.
24	Otras Canchas Deportivas	Instalaciones que permiten el desarrollo de diversas prácticas deportivas de manera específica o indistinta.
25	Campo de Golf	Instalaciones, obras complementarias y mejoras necesarias para la práctica del deporte del golf, no se considerarán dentro de obras complementarias las instalaciones destinadas a servicios sanitarios.



2.2.2. CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES

ESTRUCTURA	DEFINICIÓN
A: MÍNIMA	Elementos estructurales mínimos y de muy bajo costo; sin elementos de cimentación, sin refuerzos verticales ni horizontales y con claros cortos no mayores a 2.50 mts. su ejecución se llevó a cabo con poco o ningún control. Tiene instalaciones elementales de: electricidad, agua potable y en general aparentes; no existe control para el despojo de desechos; sin acabados y los complementos de herrería, cancelería, etc., son sencillos e improvisados.
B: ECONÓMICA	Elementos estructurales básicos; con cimentación, muros de carga con refuerzos horizontales y verticales; por lo general tiene claros cortos de 2.50 mts. a 4.00 mts. de longitud, su ejecución se llevó a cabo con poco control; instalaciones de servicios básicas. Acabados sencillos y de bajo costo. Son de tipo económico.
C: MEDIA O REGULAR	Elementos estructurales adecuados, cimentación y elementos estructurales de carga con calculo diversificado y claros medios hasta de 6.00 mts. y su ejecución se llevó con un regular control. instalaciones con todos los servicios: eléctricas, hidrosanitarias, aguas jabonosas y pluviales, gas, teléfono ocultas. Acabados de calidad media con complementos de herrería, cancelería y materiales de categoría mediana.
D: BUENA	Elementos estructurales de buena calidad, cimentación diversificada y con variedad de elementos estructurales de apoyos aislados y/o corridos; hasta para 4 niveles, con claros hasta 10 mts. su ejecución se llevó con un buen control; instalaciones con todos los servicios: eléctricos, hidrosanitarias, aguas jabonosas y pluviales, gas, teléfono, casi todas ocultas. Los acabados son de buena calidad en los muros, pisos, plafones, techumbres, patios exteriores, jardinería, alberca, canchas deportivas, luz indirecta etc.



ESTRUCTURA	DEFINICIÓN
E: MUY BUENA	Elementos estructurales de muy buena calidad y de alto costo, con cimentación diversificada y con variedad de elementos de apoyos aislados y/o corridos para más de 4 niveles y grandes claros mayores a 10 mts, su ejecución se llevó con un buen control; cuenta con todos los servicios y las instalaciones son ocultas y diversificadas como: eléctricas, hidrosanitarias, aguas jabonosas, pluviales y negras, cuenta con plantas de tratamiento y/o reciclaje de aguas, gas, instalación eléctrica trifásica, pararrayos. Los acabados son de alta calidad en muros, pisos, plafones, techumbres, patios exteriores; y todos los demás complementos de acabados en general son hechos sobre diseño especial y de muy buena calidad.

2.2.3. CARACTERÍSTICAS DE CALIDAD Y CONSERVACIÓN

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



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

2.2.4. CLASIFICACIONES

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

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



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

2.3. TABLA DE VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCIÓN

1. VIVIENDA HABITACIÓN UNIFAMILIAR



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

2. VIVIENDA HABITACIÓN MULTIFAMILIAR.

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

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

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



A (mínima)	2,587.81	2,957.49	3,696.86	4,436.24	4,805.92
B (económica)	2,940.69	3,360.79	4,200.98	5,041.18	5,461.28
C (media o regular)	3,920.92	4,481.05	5,601.31	6,721.57	7,281.70
D (buena)	4,313.01	4,929.15	6,161.44	7,393.73	8,009.87
E (muy buena)	4,705.10	5,337.26	6,721.57	8,065.89	8,738.04

4 OFICINAS

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

5. BANCOS E INSTITUCIONES FINANCIERAS

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CARACTERÍSTICAS DE CALIDAD Y CONSERVACIÓN.				
	1. Muy Mala	2. Mala	3. Normal	4. Alta	5. Muy Alta
A (mínima)	1,990.62	2,274.99	2,843.74	3,412.49	3,696.86
B (económica)	2,262.07	2,585.22	3,231.53	3,877.83	4,200.98
C (media o regular)	3,016.09	3,446.96	4,308.70	5,170.44	5,601.31



D (buena)	3,317.70	3,791.66	4,739.57	5,687.48	6,161.44
E (muy buena)	3,619.31	4,136.35	5,170.44	6,204.53	6,721.57

H. AYUNTAMIENTO MUNICIPIO
DE PUERTO MORELOS

6. COMERCIOS

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

7. CENTROS COMERCIALES

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

8. BODEGA COMERCIAL.



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

9. FONDAS, COMEDORES PÚBLICOS, RESTAURANTES

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

10. BARES, CANTINAS, DISCOTECAS, SALONES PARA EVENTOS

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CARACTERÍSTICAS DE CALIDAD Y CONSERVACIÓN.				
	1. Muy Mala	2. Mala	3. Normal	4. Alta	5. Muy Alta
A (mínima)	2,587.81	2,957.49	3,696.86	4,436.24	4,805.92



B (económica)	2,940.69	3,360.79	4,200.98	5,041.18	5,461.28
C (media o regular)	3,920.92	4,481.05	5,601.31	6,721.57	7,281.70
D (buena)	4,313.01	4,929.15	6,161.44	7,393.73	8,009.87
E (muy buena)	4,705.10	5,377.26	6,721.57	8,065.89	8,738.04

11. INDUSTRIAL

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

12 CLÍNICAS, DISPENSARIOS Y CONSULTORIOS MÉDICOS

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



E (muy buena)	2,807.00	2,955.00	3,110.00	3,266.00	3,429.00
---------------	----------	----------	----------	----------	----------

H. AYUNTAMIENTO MUNICIPIO
DE PUERTO MORELOS

13. HOSPITALES

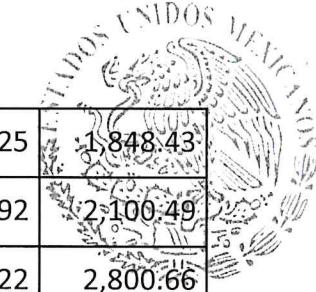
CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CARACTERÍSTICAS DE CALIDAD Y CONSERVACIÓN.				
	1. Muy Mala	2. Mala	3. Normal	4. Alta	5. Muy Alta
C (media o regular)	3,657.00	3,849.00	4,052.00	4,254.00	4,467.00
D (buena)	4,063.00	4,277.00	4,502.00	4,634.00	4,766.00
E (muy buena)	4,469.00	4,704.00	4,952.00	5,200.00	5,460.00

14. SALONES DE USOS MULTIPLES

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

15. ESCUELAS

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



A (mínima)	995.31	1,137.50	1,421.87	1,706.25	1,848.43
B (económica)	1,131.03	1,292.61	1,615.76	1,938.92	2,100.49
C (media o regular)	1,508.05	1,723.48	2,154.35	2,585.22	2,800.66
D (buena)	1,658.85	1,895.83	2,369.79	2,843.74	AYUNTAMIENTO MUNICIPIO DE PUERTO MORELOS
E (muy buena)	1,809.65	2,068.18	2,585.22	3,102.26	3,360.79

16. PARQUES Y JARDÍNES

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

17. ESTACIONAMIENTO SIN TECHO

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

18. EDIFICIO DE ESTACIONAMIENTO

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



19. ALBERCA

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CARACTERÍSTICAS DE CALIDAD Y CONSERVACIÓN				
	1. Muy Mala	2. Mala	3. Normal	4. Alta	H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE PUERTO MORELOS
C (media o regular)	1,311.80	1,499.20	1,874.00	2,248.80	Muy Alta

20. GIMNASIO ESCOLAR

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

21. GRADAS PARA CANCHAS DEPORTIVAS

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

22. CANCHAS DE FUTBOL Y BEISBOL

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



23. CANCHAS DE TENIS

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

24. OTRAS CANCHAS DEPORTIVAS

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CARACTERÍSTICAS DE CALIDAD Y CONSERVACIÓN				
	1. Muy Mala	2. Mala	3. Normal	4. Alta	5. Muy Alta
C (media o regular)	165.90	189.60	237.00	284.40	308.10

25. CAMPO DE GOLF

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

2.3.1. FACTOR DE EDAD

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

EDAD	FACTOR
6 AÑOS DE ANTIGÜEDAD	0.99



7 AÑOS DE ANTIGÜEDAD	0.98
8 AÑOS DE ANTIGÜEDAD	0.97
9 AÑOS DE ANTIGÜEDAD	0.96 H. AYUNTAMIENTO MUNICIPIO DE PUERTO MORELOS
10 AÑOS DE ANTIGÜEDAD	0.95
11 AÑOS DE ANTIGÜEDAD	0.94
12 AÑOS DE ANTIGÜEDAD	0.93
13 AÑOS DE ANTIGÜEDAD	0.92
14 AÑOS DE ANTIGÜEDAD	0.91
15 AÑOS DE ANTIGÜEDAD	0.90
16 AÑOS DE ANTIGÜEDAD	0.89
17 AÑOS DE ANTIGÜEDAD	0.88
18 AÑOS DE ANTIGÜEDAD	0.87
19 AÑOS DE ANTIGÜEDAD	0.86
20 AÑOS DE ANTIGÜEDAD	0.85
21 AÑOS DE ANTIGÜEDAD	0.84
22 AÑOS DE ANTIGÜEDAD	0.83
23 AÑOS DE ANTIGÜEDAD	0.82
24 AÑOS DE ANTIGÜEDAD	0.81
25 AÑOS DE ANTIGÜEDAD	0.80



3. PLANOS DE ZONAS DE VALOR

3.1. PLANO GENERAL DEL MUNICIPIO PUERTO MORELOS

H. AYUNTAMIENTO MUNICIPAL
DE PUERTO MORELOS

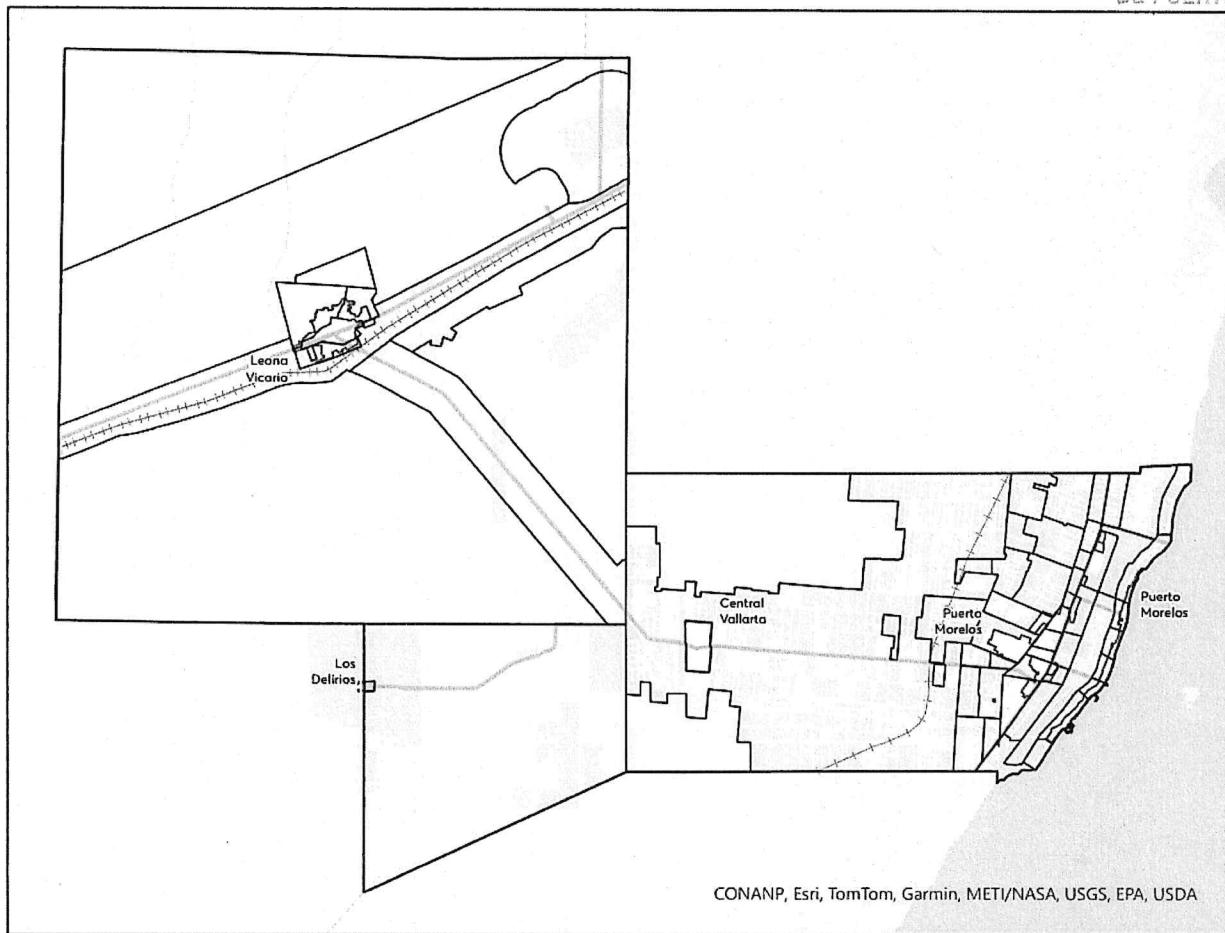


Figura 1- Plano de ubicación de áreas urbanas en el Municipio de Puerto Morelos



3.2. PLANO DE DISTRIBUCIÓN DE ZONAS DE VALOR PARA 2026

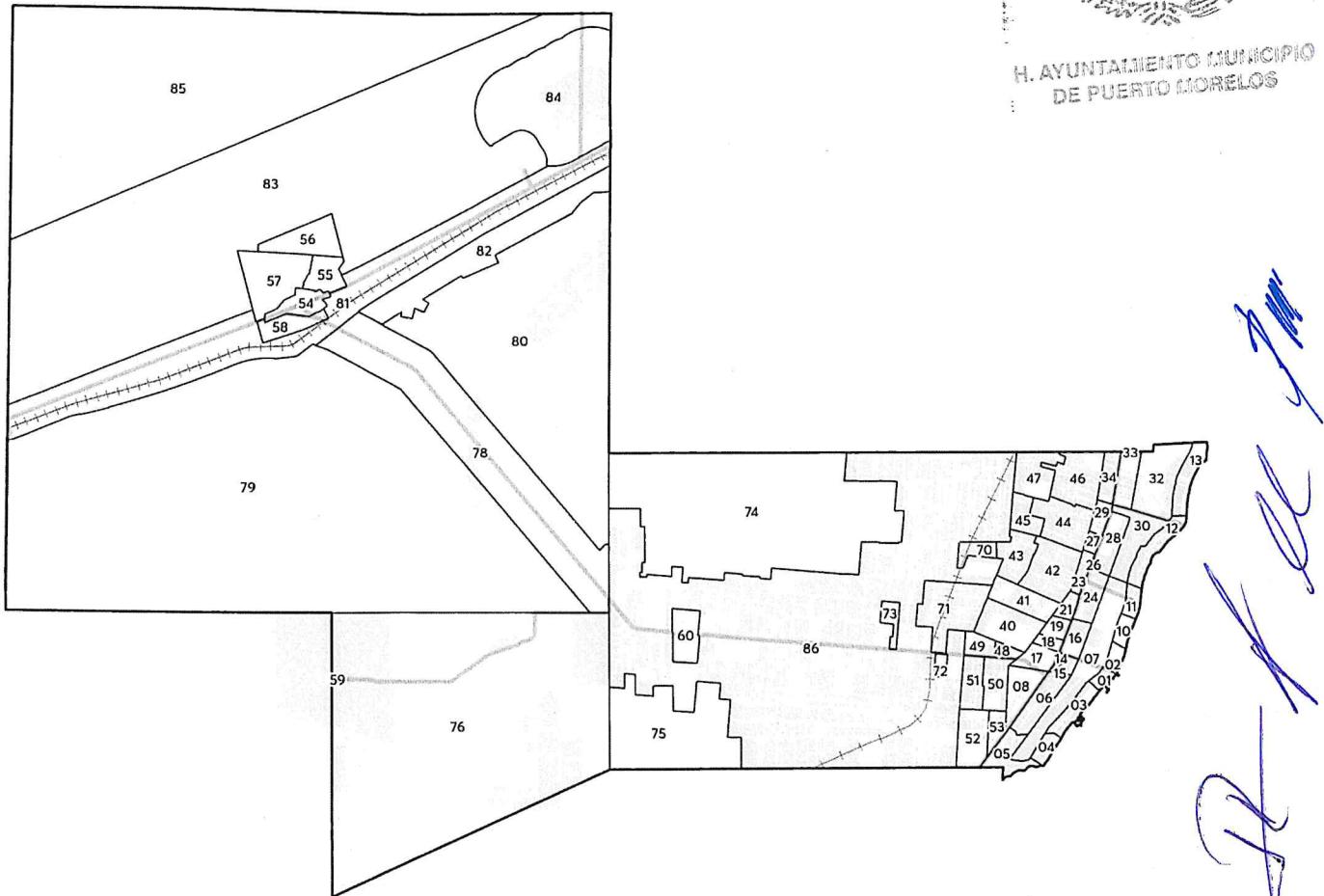


Figura 2- Plano de ubicación de zonas de valor en el Municipio de Puerto Morelos



3.3. PLANOS DE ZONAS DE VALOR EN DETALLE

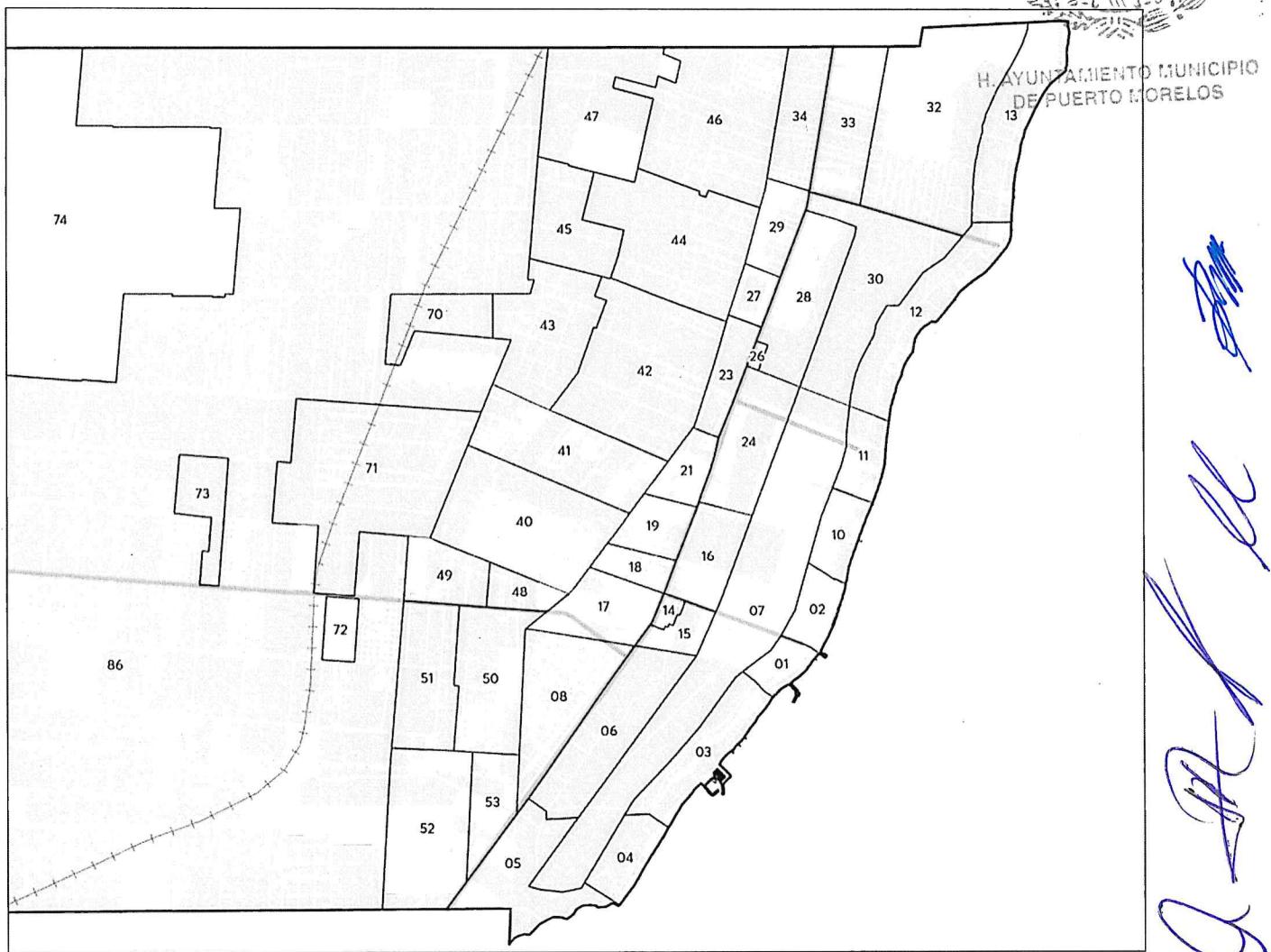


Figura 3- Plano de ubicación de zonas de valor de la localidad Puerto Morelos y línea de costa.

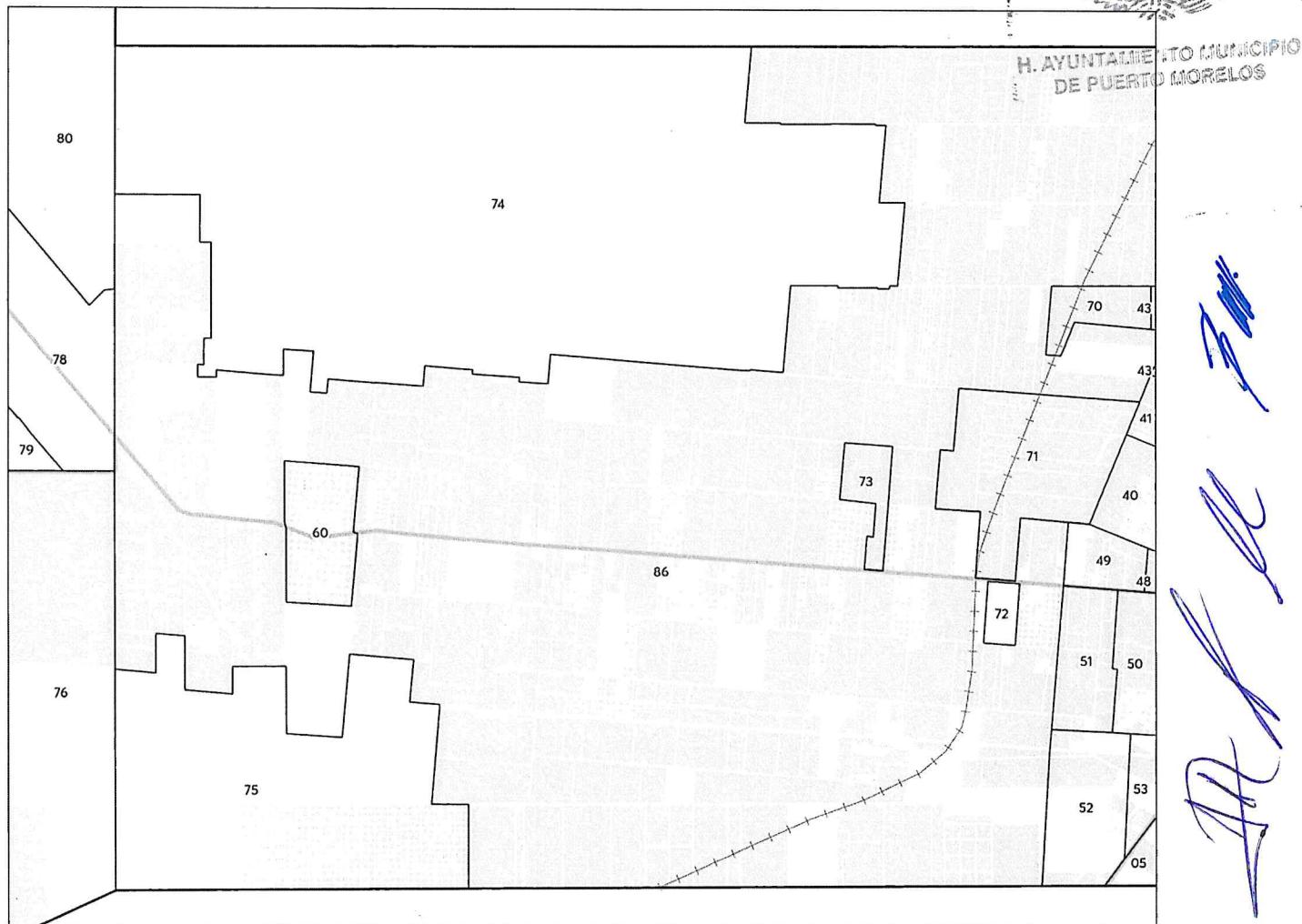


Figura 4- Plano de ubicación de zonas de valor de la zona rural y la localidad Central Vallarta

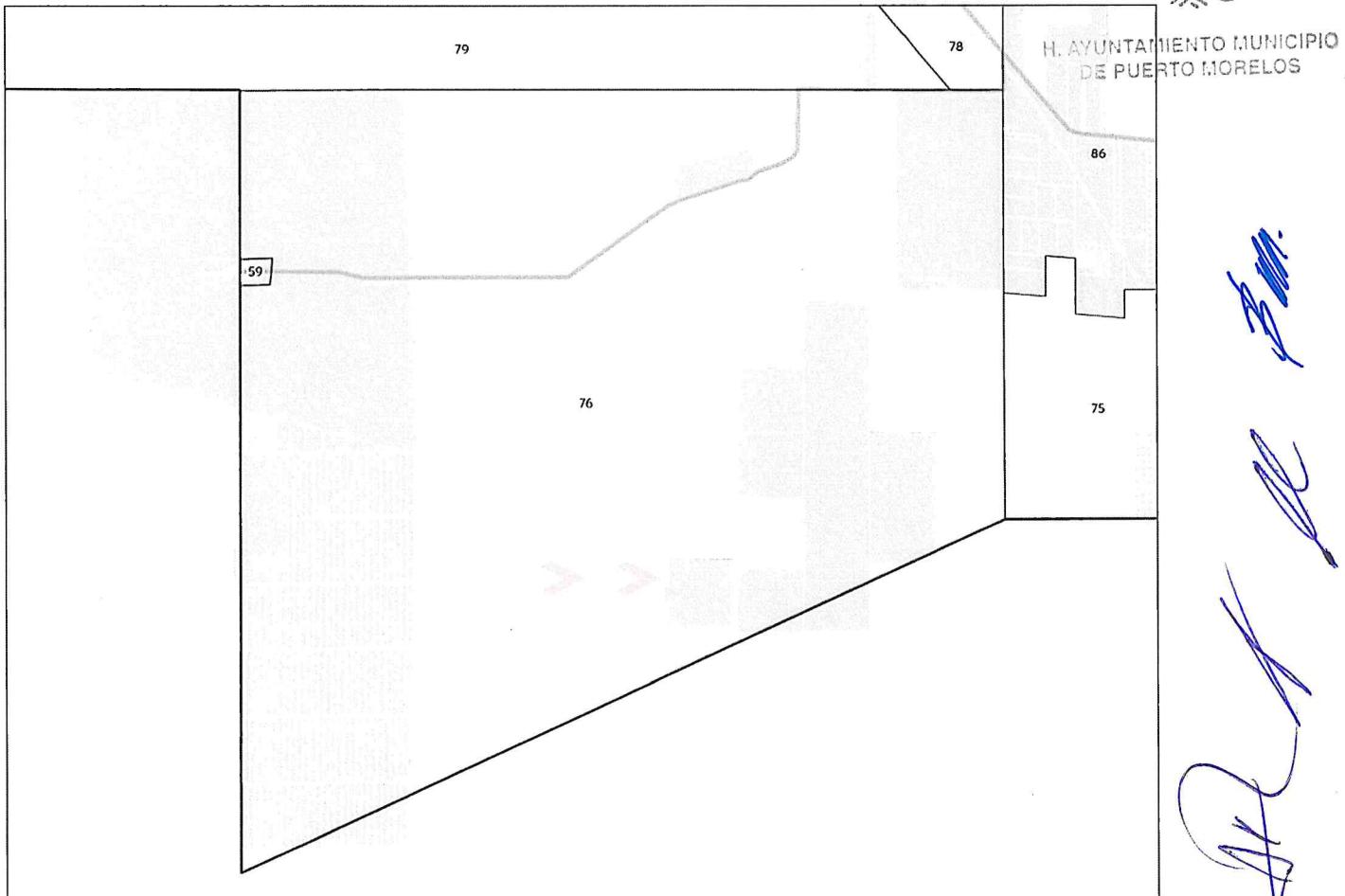


Figura 5- Plano de ubicación de zonas de valor de la zona rural sur del municipio y la localidad Los Delirios.

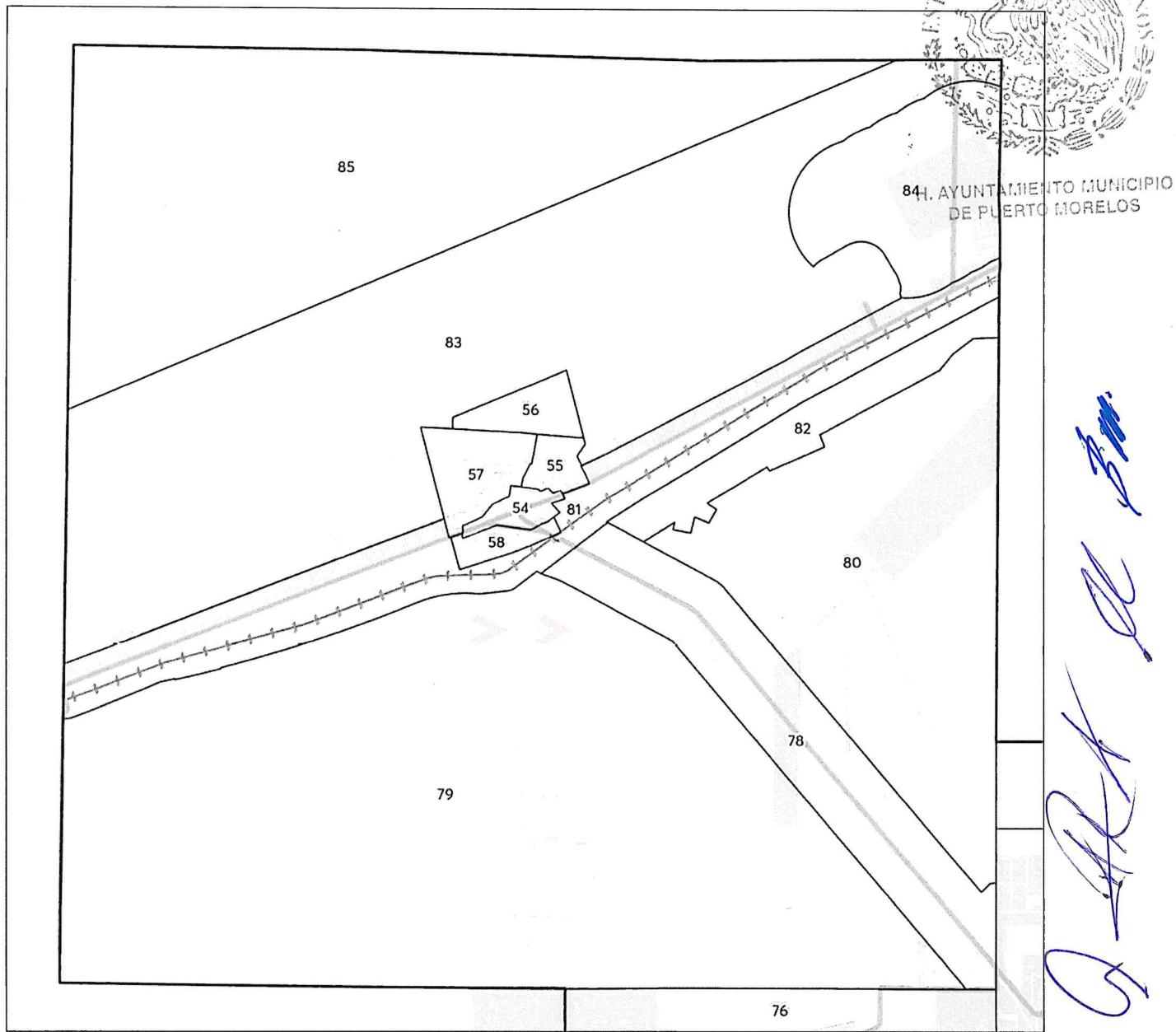


Figura 6- Plano de zonas de valor al norte del municipio; zona rural y urbana del ejido Leona Vicario.



ARTÍCULOS TRANSITORIOS

PRIMERO.- El presente Decreto entrará en vigor a partir del primero de enero del año dos mil veintiséis, previa publicación en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo.

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

AYUNTAMIENTO MUNICIPIO
DE PUERTO MORELOS

Por lo anteriormente expuesto, las suscritas y los suscritos, integrantes del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Puerto Morelos, del Estado de Quintana Roo, periodo Constitucional 2024 - 2027; atentamente solicitamos a esta Honorable XVIII Legislatura Constitucional del Estado de Quintana Roo:

ÚNICO: Tener por presentada la Iniciativa con Proyecto de Decreto mediante el cual se aprueba la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, que servirá de base para el cobro de las contribuciones de los Bienes Inmuebles en el Municipio de Puerto Morelos, Estado de Quintana Roo, para el Ejercicio Fiscal 2026, acordar el trámite correspondiente y en su oportunidad Decretar su aprobación.

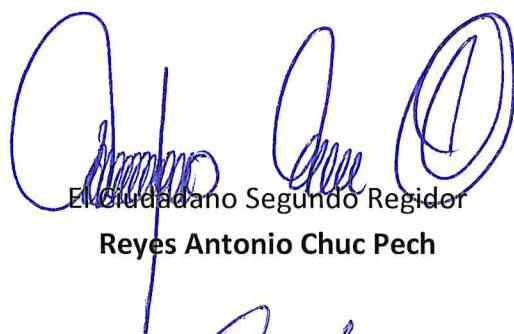
En el Recinto Oficial de Sesiones denominado "Generalísimo José María Morelos y Pavón" de la Ciudad de Puerto Morelos, Cabecera del Municipio de Puerto Morelos del Estado de Quintana Roo, a 13 de Noviembre del año 2025.

La Ciudadana Presidenta Municipal
Blanca Merari Tziu Muñoz

"Ausencia Justificada"

La Ciudadana Primera Regidora
Rosario del Carmen Concha Naal

El Ciudadano Síndico Municipal
Carlo Fonseca León



El Ciudadano Segundo Regidor
Reyes Antonio Chuc Pech



El Ciudadano Cuarto Regidor
Gonzalo Calderón Poot



El Ciudadano Sexto Regidor
Jairo Elian Botes Betancourt



El Ciudadano Octavo Regidor
Roque Rubén Montoya Mex



La Ciudadana Tercera Regidora
Yazmín del Carmen Vivas Medina
AYUNTAMIENTO MUNICIPIO
DE PUERTO MORELOS

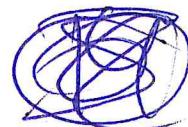


La Ciudadana Quinta Regidora
Alejandra Basilia Mena Parra

"Ausencia Justificada"



La Ciudadana Séptima Regidora
María Fernanda Alvear Palacios



La ciudadana Novena Regidora
Rosa Isabel Ancona García

