



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

ÚNICO. Se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, que servirán de base para el cobro de las contribuciones sobre los bienes inmuebles en el Municipio de Puerto Morelos, Estado de Quintana Roo, para el Ejercicio Fiscal 2026, para quedar como sigue:

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

ÍNDICE.

| | |
|---------------|--|
| 1. | DEFINICIÓN DE CONCEPTOS..... |
| 2. | CÁLCULO DEL VALOR CATASTRAL |
| 2.1. | CÁLCULO DEL VALOR DE SUELO |
| 2.1.1. | TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO 2026..... |
| 2.1.2. | FACTOR RESULTANTE (Fre) |
| | FACTOR DE ZONA (Fzo) |
| | FACTOR DE UBICACIÓN (Fub) |
| | FACTOR ESPECIAL (Fesp) |
| | FACTOR DE SUPERFICIE (Fsup) |
| | FACTOR DE URBANIZACIÓN (Furb) |
| 2.2. | CÁLCULO DEL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN..... |



| | |
|---|---|
| 2.2.1. TIPOLOGÍA DE CONSTRUCCIONES..... | 2 |
| 2.2.2. CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES..... | 0 |
| 2.2.3. CARACTERÍSTICAS DE CALIDAD Y CONSERVACIÓN | 2 |
| 2.2.4. CLASIFICACIONES..... | 4 |
| 2.3. TABLA DE VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCIÓN | 2 |
| 2.3.1. FACTOR DE EDAD | 0 |
| 3. PLANOS DE ZONAS DE VALOR | 2 |
| 3.1. PLANO GENERAL DEL MUNICIPIO PUERTO MORELOS..... | 7 |
| 3.2. PLANO DE DISTRIBUCIÓN DE ZONAS DE VALOR PARA 2026..... | |
| 3.3. PLANOS DE ZONAS DE VALOR EN DETALLE..... | |

1. DEFINICIÓN DE CONCEPTOS

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

| CONCEPTO | DEFINICIÓN |
|--------------|--|
| ZONA URBANA | Aquella que está comprendida dentro del límite urbano, destinada principalmente a fines urbanos, determinada por el Programa de Desarrollo Urbano vigente del Municipio. |
| ZONA RÚSTICA | Las zonas o áreas del territorio que están fuera del límite urbano, determinado por el Programa de Desarrollo Urbano vigente del Municipio. |



| CONCEPTO | DEFINICIÓN |
|--------------------------|--|
| 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. |
| 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. |



| CONCEPTO | DEFINICIÓN |
|--------------------------------|---|
| 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^2Ti), el Valor Unitario del Suelo correspondiente ($VUSi$) y un factor de ajuste ($Frei$). Matemáticamente se expresa como:



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

Donde:

VS= Valor del Suelo

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

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

Fre = Factor resultante

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

2.1.1. TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO 2026

| ZONA DE VALOR | LOCALIDAD | VALOR POR 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 |



| ZONA DE VALOR | LOCALIDAD | VALOR POR M2 2026 | UBICACIÓN DE LA ZONA DE VALOR |
|---------------|----------------|-------------------|--|
| 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 |
| 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 |



| ZONA DE VALOR | LOCALIDAD | VALOR POR M2 2026 | UBICACIÓN DE LA ZONA DE VALOR |
|---------------|----------------|-------------------|--|
| 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. Delfin, ocupada por Fraccionamientos principalmente |
| 21 | Puerto Morelos | 750.00 | Zona ubicada junto a la Carretera Cancún-Tulum, ocupada por Fraccionamientos principalmente |
| 23 | Puerto Morelos | 750.00 | Zona ubicada junto a la Carretera Cancún-Tulum, principalmente desocupada |
| 24 | Puerto Morelos | 2,875.00 | Zona ubicada junto a la Carretera Cancún-Tulum, ocupada por Fraccionamientos principalmente |
| 26 | Puerto Morelos | 2,875.00 | Zona ubicada junto a la Carretera Cancún-Tulum, principalmente sin ocupación |
| 27 | Puerto Morelos | 750.00 | Zona ubicada junto a la Carretera Cancún-Tulum, ocupada por servicios e industria principalmente |
| 28 | Puerto Morelos | 2,875.00 | Zona ubicada junto a la Carretera Cancún-Tulum, ocupada por Fraccionamientos con amenidades principalmente |
| 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 |



| ZONA DE VALOR | LOCALIDAD | VALOR POR M2 2026 | UBICACIÓN DE LA ZONA DE VALOR |
|---------------|----------------|-------------------|--|
| 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 |
| 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 |



| ZONA DE VALOR | LOCALIDAD | VALOR POR M2 2026 | UBICACIÓN DE LA ZONA DE VALOR |
|---------------|----------------|-------------------|--|
| 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 |
| 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 |



| ZONA DE VALOR | LOCALIDAD | VALOR POR M2 2026 | UBICACIÓN DE LA ZONA DE VALOR |
|---------------|------------------|-------------------|--|
| 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 |
| 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 |



| ZONA DE VALOR | LOCALIDAD | VALOR POR M2 2026 | UBICACIÓN DE LA ZONA DE VALOR |
|---------------|-----------|-------------------|---|
| 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.

| 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 m2 |
| PREDIO CON CAMPO DE GOLF | \$850.00 m2 |
| PREDIO CON SASCABERA EN PRODUCCIÓN | \$410.00 m2 |
| PREDIO O U.P.E. CON PRODUCCIÓN AGRÍCOLA | Factor 0.80 |
| PREDIO O U.P.E. CON CENOTE | Factor 0.80 |



FACTOR DE SUPERFICIE (F_{sup})

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

| SUPERFICIE DEL PREDIO | FACTOR PREDIOS HABITACIONALES |
|-------------------------------|----------------------------------|
| ENTRE 50,000 Y 100,000.99 M2 | 0.90 |
| ENTRE 100,001 Y 200,000.99 M2 | 0.85 |
| ENTRE 200,001 Y 400,000.99 M2 | 0.80 |
| ENTRE 400,001 Y 600,000.99 M2 | 0.70 |
| MÁS DE 600,001 M2 | 0.60 |
| SUPERFICIE DEL PREDIO | FACTOR PREDIOS NO HABITACIONALES |
| ENTRE 10,000 Y 20,000.99 M2 | 0.90 |
| ENTRE 20,001 Y 40,000.99 M2 | 0.85 |
| ENTRE 40,001 Y 60,000.99 M2 | 0.80 |
| ENTRE 60,001 Y 80,000.99 M2 | 0.75 |
| MÁS DE 80,001 M2 | 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 |
|--|--------|
| PREDIO QUE NO CUENTA CON: A) CALLES URBANIZADAS; B) INFRAESTRUCTURA DE ENERGÍA ELÉCTRICA QUE POSIBILITE LA OBTENCIÓN DE UN CONTRATO DE SERVICIOS; C) SERVICIO DE AGUA POTABLE Y D) SERVICIO DE ALCANTARILLADO. | 0.40 |
| PREDIO SIN TRES DE LAS VARIABLES MENCIONADOS EN EL NUMERAL 1 | 0.55 |
| PREDIO SIN DOS DE LAS VARIABLES MENCIONADOS EN EL NUMERAL 1 | 0.70 |
| PREDIO SIN UNA DE LAS VARIABLES MENCIONADAS EN EL NUMERAL 1 | 0.85 |



2.2. CÁLCULO DEL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

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

Esto se caracteriza de acuerdo a la siguiente fórmula:

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

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. |



| 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 almacenamiento de productos, objetos y materiales para elaboración, transformación y maquila y/o venta al mayoreo. |
| 12 | Clínicas, Dispensarios y Consultorios Médicos | Es aquella edificación para la atención de la salud en instalaciones elementales y de consulta. |
| 13 | Hospitales | Es aquella edificación para la atención de la salud en instalaciones acondicionadas especialmente y permiten la pernocta y atención 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. |
| 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. |



| TIPO | | DEFINICIÓN |
|------|--------------------------------|---|
| 18 | Edificio de estacionamientos. | Lugar o recinto reservado para estacionar vehículos en un predio, incluyendo las zonas de parque de maniobra de carga y descarga. |
| 19 | Alberca | También conocida como piscina, es un tipo de construcción, bien excavada en la tierra, realizada con fábrica de ladrillo, tapial o mampostería, en forma de estanque para almacenar agua. Estas pueden ser techadas o sin techar. |
| 20 | Gimnasio Escolar | Es la instalación dedicada a la práctica de deportes en espacios contruidos 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 contruidas para ese fin. |
| 22 | Canchas de Fútbol y Béisbol | Son instalaciones dedicadas a la práctica de esos deportes en espacios contruidos para esa función. |
| 23 | Canchas de Tenis | Instalaciones que permiten la práctica de ese deporte, contruidas y equipadas para ese fin. |
| 24 | Otras Canchas Deportivas | Instalaciones que permiten el desarrollo de diversas prácticas deportivas de manera específica o indistinta. |
| 25 | Campo de Golf | Instalaciones, obras complementarias y mejoras necesarias para la práctica del deporte del golf, no se considerarán dentro de obras complementarias las instalaciones destinadas a servicios sanitarios. |



2.2.2.CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES

| ESTRUCTURA | DEFINICIÓN |
|--------------------|---|
| A: MÍNIMA | Elementos estructurales mínimos y de muy bajo costo; sin elementos de cimentación, sin refuerzos verticales ni horizontales y con claros cortos no mayores a 2.50 mts. su ejecución se llevó a cabo con poco o ningún control. Tiene instalaciones elementales de: electricidad, agua potable y en general aparentes; no existe control para el despojo de desechos; sin acabados y los complementos de herrería, cancelería, son sencillos e improvisados. |
| B: ECONÓMICA | Elementos estructurales básicos; con cimentación, muros de carga con refuerzos horizontales y verticales; por lo general tiene claros cortos de 2.50 mts. a 4.00 mts. de longitud, su ejecución se llevó a cabo con poco control; instalaciones de servicios básicas. Acabados sencillos y de bajo costo. Son de tipo económico. |
| C: MEDIA O REGULAR | Elementos estructurales adecuados, cimentación y elementos estructurales de carga con calculo diversificado y claros medios hasta de 6.00 mts. y su ejecución se llevó con un regular control. instalaciones con todos los servicios: eléctricas, hidrosanitarias, aguas jabonosas y pluviales, gas, teléfono ocultas. Acabados de calidad media con complementos de herrería, cancelería y materiales de categoría mediana. |
| D: BUENA | Elementos estructurales de buena calidad, cimentación diversificada y con variedad de elementos estructurales de apoyos aislados y/o corridos; hasta para 4 niveles, con claros hasta 10 mts. su ejecución se llevó con un buen control; instalaciones con todos los servicios: eléctricos, hidrosanitarias, aguas jabonosas y pluviales, gas, teléfono, casi todas ocultas. Los acabados son de buena calidad en los muros, pisos, plafones, techumbres, patios exteriores, jardinería, alberca, canchas deportivas, luz indirecta. |
| E: MUY BUENA | Elementos estructurales de muy buena calidad y de alto costo, con cimentación diversificada y con variedad de elementos de apoyos aislados y/o corridos para más de 4 niveles y grandes claros mayores a 10 mts, su ejecución se llevó con un buen control; cuenta con todos los servicios y las instalaciones son ocultas y diversificadas como: eléctricas, hidrosanitarias, aguas jabonosas, pluviales y negras, cuenta con plantas de tratamiento y/o reciclaje de aguas, gas, instalación 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 |
| (Tipo 01 al 25) / B.4 | Económica | Alta |



| CLASIFICACIÓN | CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES | CALIDAD Y CONSERVACIÓN |
|-----------------------|-------------------------------|------------------------|
| (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 |



| CLASIFICACIÓN | CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES | CALIDAD Y CONSERVACIÓN |
|-----------------------|-------------------------------|------------------------|
| (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 |

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 | 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 |

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 |

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 | 3,080.72 |
| E (muy buena) | 1,809.65 | 2,068.18 | 2,585.22 | 3,102.26 | 3,360.79 |

16. PARQUES Y JARDINES

| 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 | 5. Muy Alta |
| C (media o regular) | 1,311.80 | 1,499.20 | 1,874.00 | 2,248.80 | 2,436.20 |

20. GIMNASIO ESCOLAR

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

21. GRADAS PARA CANCHAS DEPORTIVAS

| 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 |
| 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

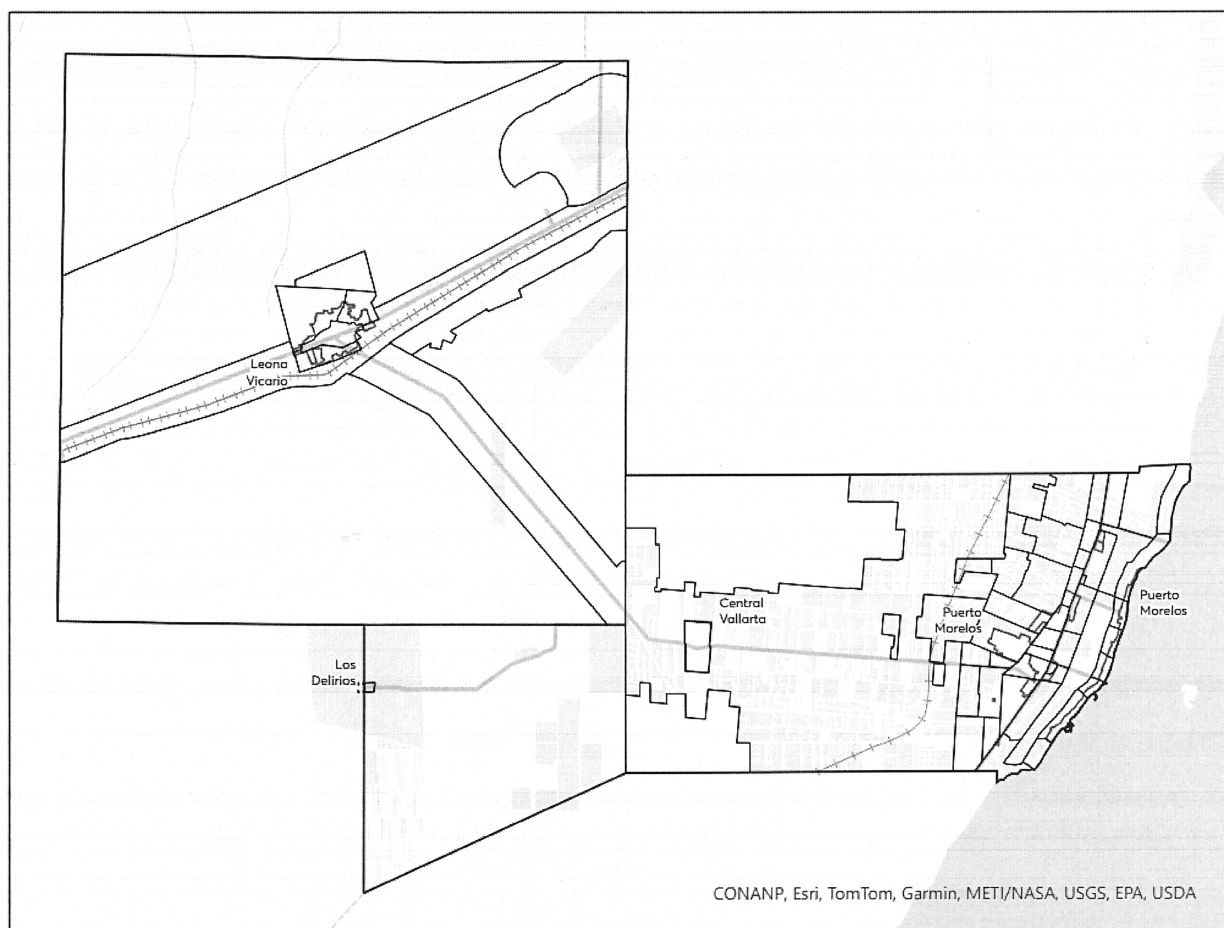


Figura 1- Plano de ubicación de áreas urbanas en el Municipio de Puerto Morelos



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

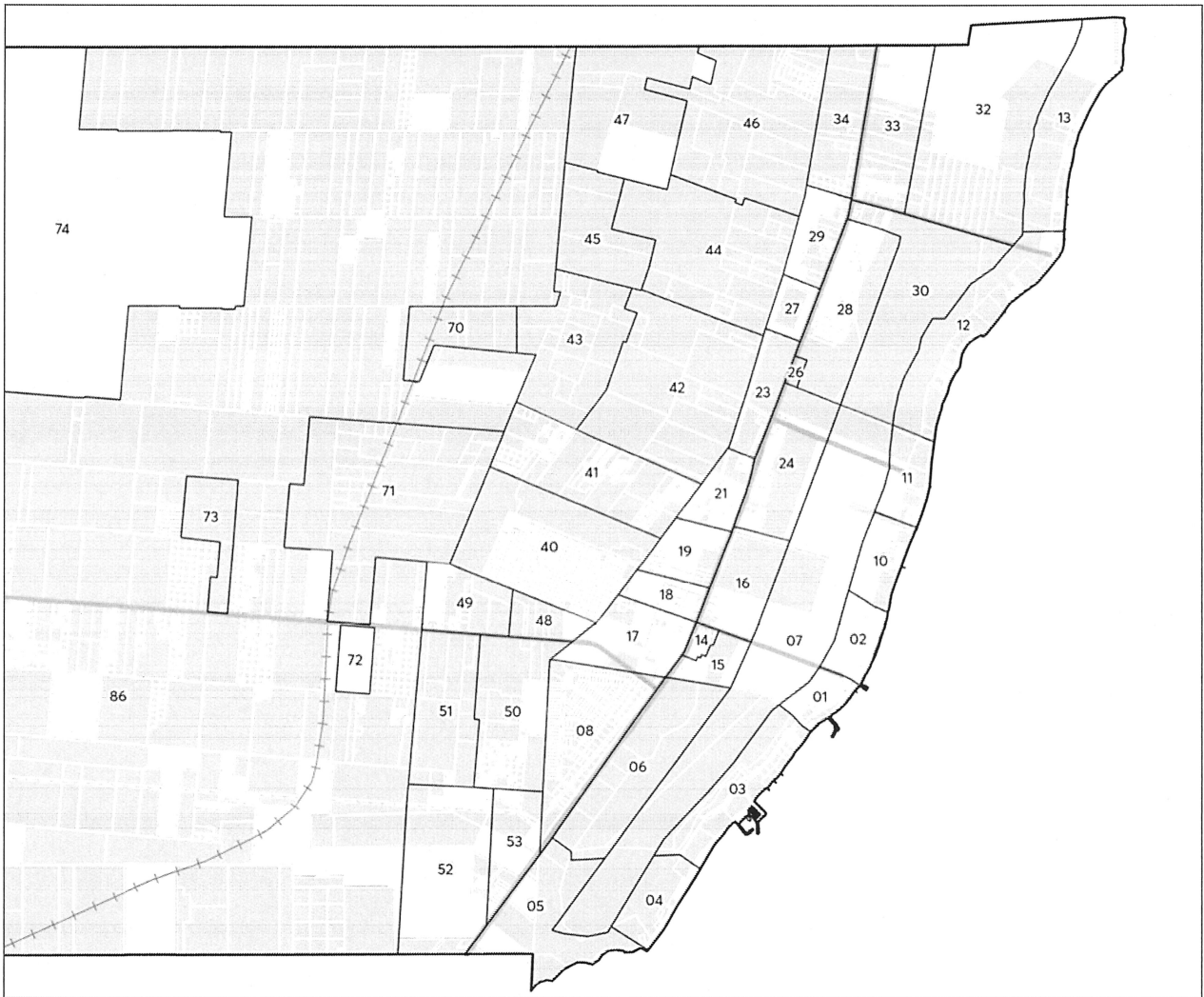


Figura 3- Plano de ubicación de zonas de valor de la localidad Puerto Morelos y línea de costa.

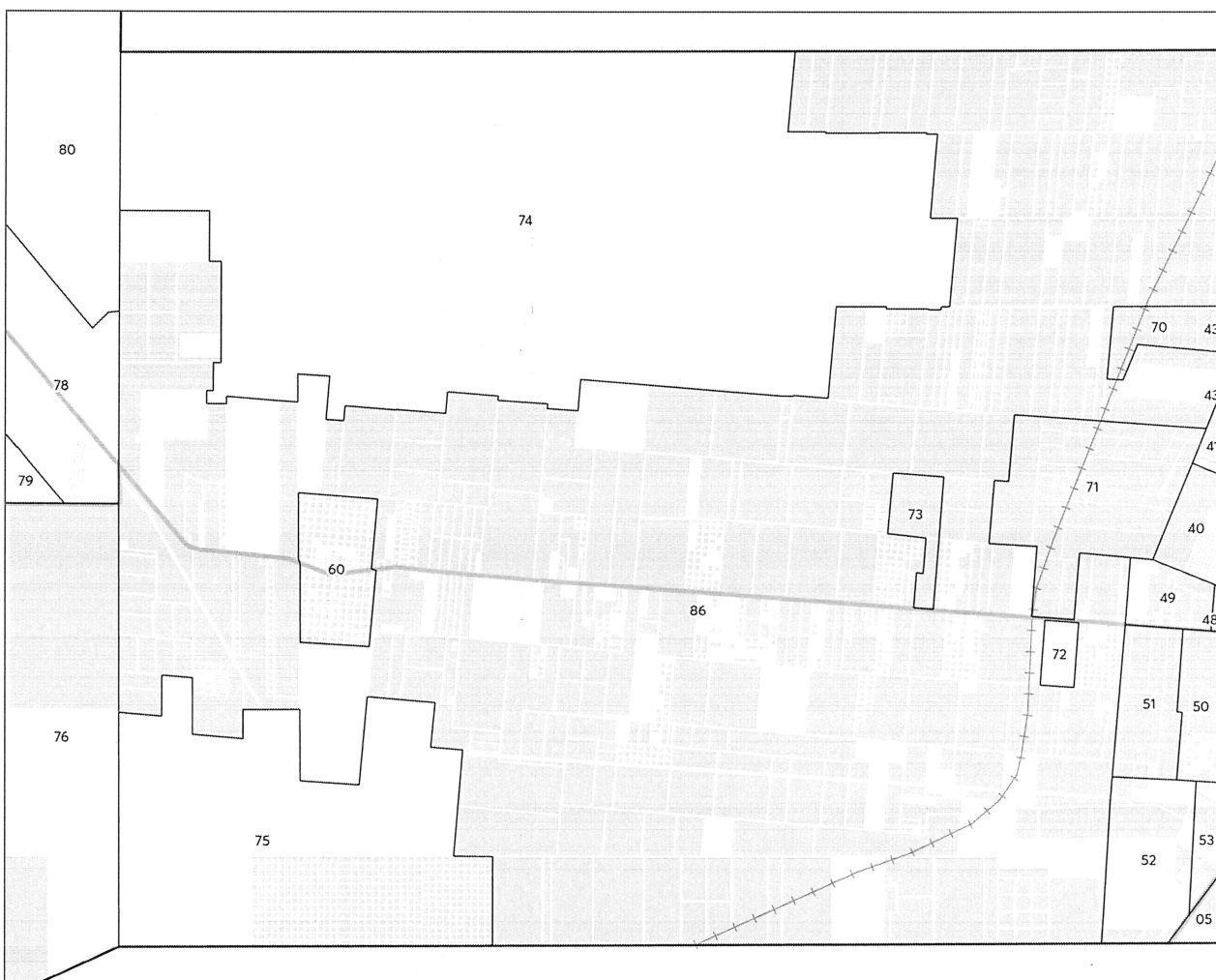


Figura 4- Plano de ubicación de zonas de valor de la zona rural y la localidad Central Vallarta

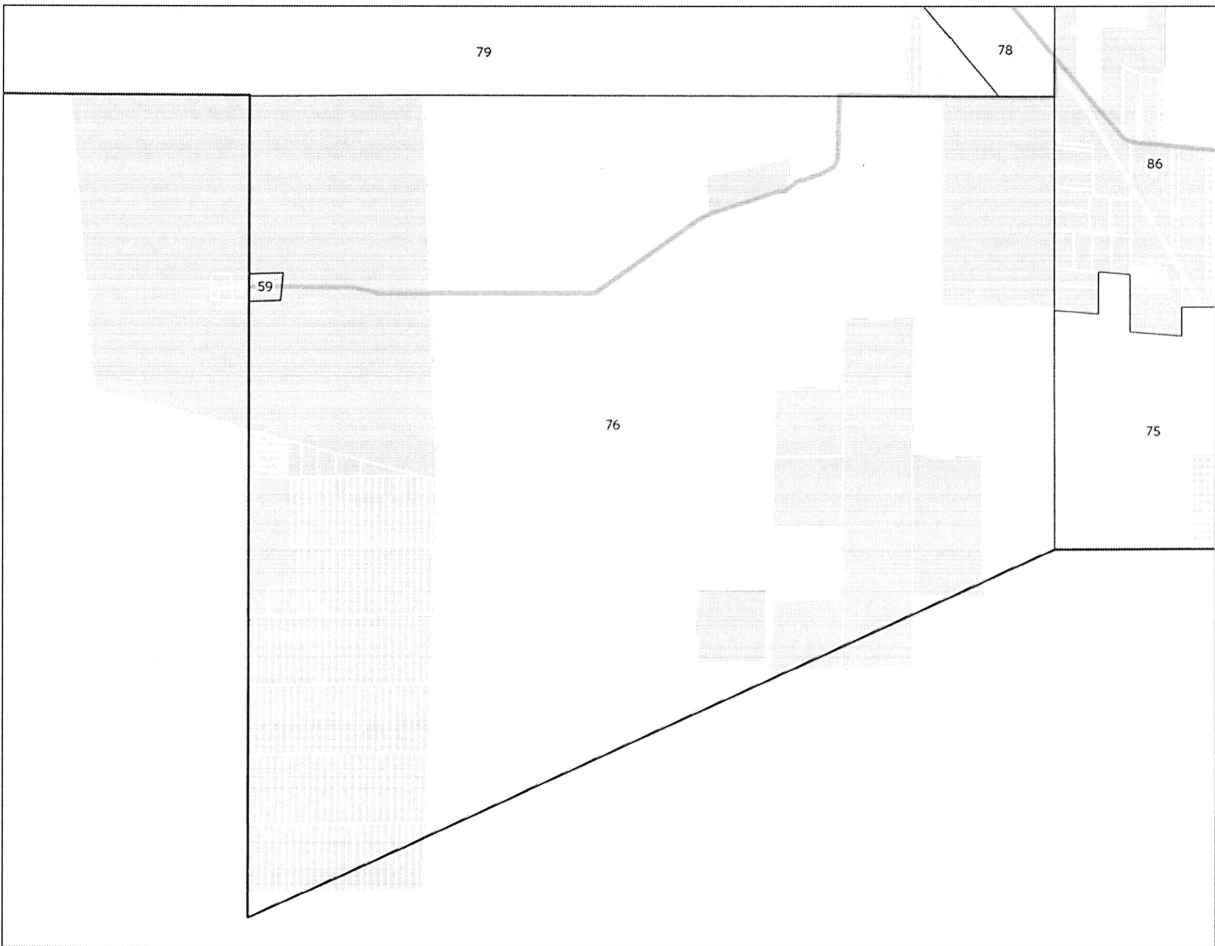


Figura 5- Plano de ubicación de zonas de valor de la zona rural sur del municipio y la localidad Los Delirios.

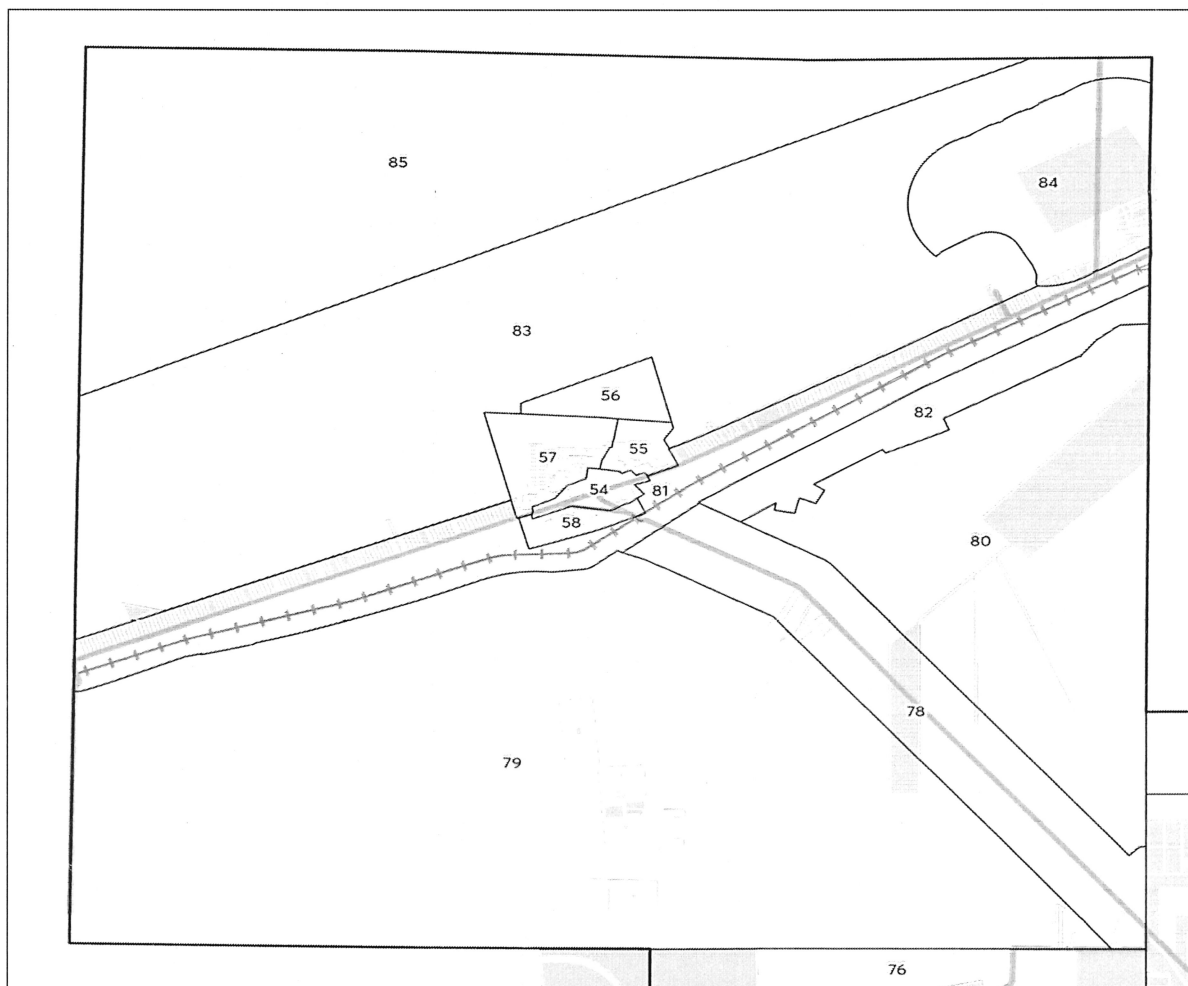


Figura 6- Plano de zonas de valor al norte del municipio; zona rural y urbana del ejido Leona Vicario.

ARTÍCULOS TRANSITORIOS

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

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



SALÓN DE SESIONES DEL HONORABLE PODER LEGISLATIVO, EN LA CIUDAD DE CHETUMAL, CAPITAL DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, A LOS TRES DÍA DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO.

**LIC. JORGE ARMANDO CABRERA TINAJERO.
DIPUTADO SECRETARIO DE LA MESA DIRECTIVA
DEL SEGUNDO AÑO DE EJERCICIO CONSTITUCIONAL DE LA
H. XVIII LEGISLATURA DEL ESTADO DE QUINTANA ROO.**



**ESTADO DE QUINTANA ROO
PODER LEGISLATIVO
XVIII LEGISLATURA CONSTITUCIONAL**