



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

ÚNICO. Se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, que servirá de base para el cobro de las contribuciones sobre los bienes inmuebles en el Municipio de Lázaro Cárdenas, 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 SOBRE LOS BIENES INMUEBLES EN EL MUNICIPIO DE LÁZARO CÁRDENAS, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

ÍNDICE

1.	DEFINICIÓN DE CONCEPTOS
2.	CÁLCULO DEL VALOR CATASTRAL.....
2.1.	CÁLCULO DE VALOR DEL SUELO
2.1.1.	TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO 2026.....
2.1.2.	FACTOR RESULTANTE (Fre)
	<u>FACTOR DE ZONA (Fzo)</u>
	<u>FACTOR DE UTILIZACIÓN (Fut)</u>
	<u>FACTOR DE URBANIZACIÓN (Furb)</u>
2.2.	CÁLCULO DEL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN
2.2.1.	TABLA DE VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCIÓN
2.2.1.1.	PARA USO HABITACIONAL
2.2.1.2.	PARA USO NO HABITACIONAL



3.	PLANOS DE ZONAS DE VALOR
3.1.	PLANO GENERAL DEL MUNICIPIO LÁZARO CÁRDENAS
3.2.	PLANO DE DISTRIBUCIÓN DE ZONAS DE VALOR PARA 2026.....
3.3.	PLANOS DE ZONAS DE VALOR EN ÁREAS URBANAS
3.4.	PLANOS DE ZONAS DE VALOR EN ÁREAS RURALES.....

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 del Estado de Quintana Roo y demás normatividad aplicable; se entenderá por:

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



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

2. CÁLCULO DEL VALOR CATASTRAL

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

$$VC = VS + VCo$$

En donde:

VC = Valor Catastral

VS = Valor del Suelo



VCo = Valor de la Construcción

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

2.1. CÁLCULO DE VALOR DEL SUELO

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

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

Donde:

VS= Valor del Suelo

m^2S = Superficie por cada parte del suelo con características similares, en metros cuadrados

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

Fre = Factor resultante

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

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	Kantunilkín	200.00	Zona que comprende una franja ubicada a lo largo de la Av. Lic. Javier Rojo Gómez en la localidad de Kantunilkín.
02	Kantunilkín	100.00	Zona ubicada al oeste de la Av. Lic. Javier Rojo Gómez, ocupada principalmente por vivienda unifamiliar.



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



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



ZONA DE VALOR	LOCALIDAD	VALOR POR M2 2026	UBICACIÓN DE LA ZONA DE VALOR
61		5.00	Zona rural ubicada al este de Paso Xolul.
62		250.00	Zona rural ubicada en el extremo noreste de Holbox.
63		250.00	Zona rural que comprende Isla Holbox y Punta Holbox.
64		250.00	Zona rural ubicada en islote al sureste de Península Holbox.
65		250.00	Zona rural ubicada en islote al suroeste de Península Holbox.

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

2.1.2.FACTOR RESULTANTE (Fre)

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

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

Donde:

Fre = Factor resultante

Fzo = Factor de Zona

Fut = Factor de Utilización

Furb = Factor de Urbanización



FACTOR DE ZONA (Fzo)

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

POR ZONA	FACTOR
CALLE SECUNDARIA O TERCIARIA	1.00
AVENIDA PRINCIPAL	1.10

FACTOR DE UTILIZACIÓN (Fut)

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

POR UTILIZACIÓN	FACTOR
COMERCIAL	1.15

FACTOR DE URBANIZACIÓN (Furb)

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



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

2.2. CÁLCULO DEL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

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

Esto se caracteriza de acuerdo a la siguiente fórmula:

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

En donde:

VCo = Valor de construcción

m²Co = Metros Cuadrados de Construcción

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

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

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

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



2.2.1. TABLA DE VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCIÓN

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

2.2.1.1. PARA USO HABITACIONAL

IVC: Índice de valor de la construcción.

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



2.2.1.2. PARA USO NO HABITACIONAL

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



3. PLANOS DE ZONAS DE VALOR

3.1. PLANO GENERAL DEL MUNICIPIO LÁZARO CÁRDENAS

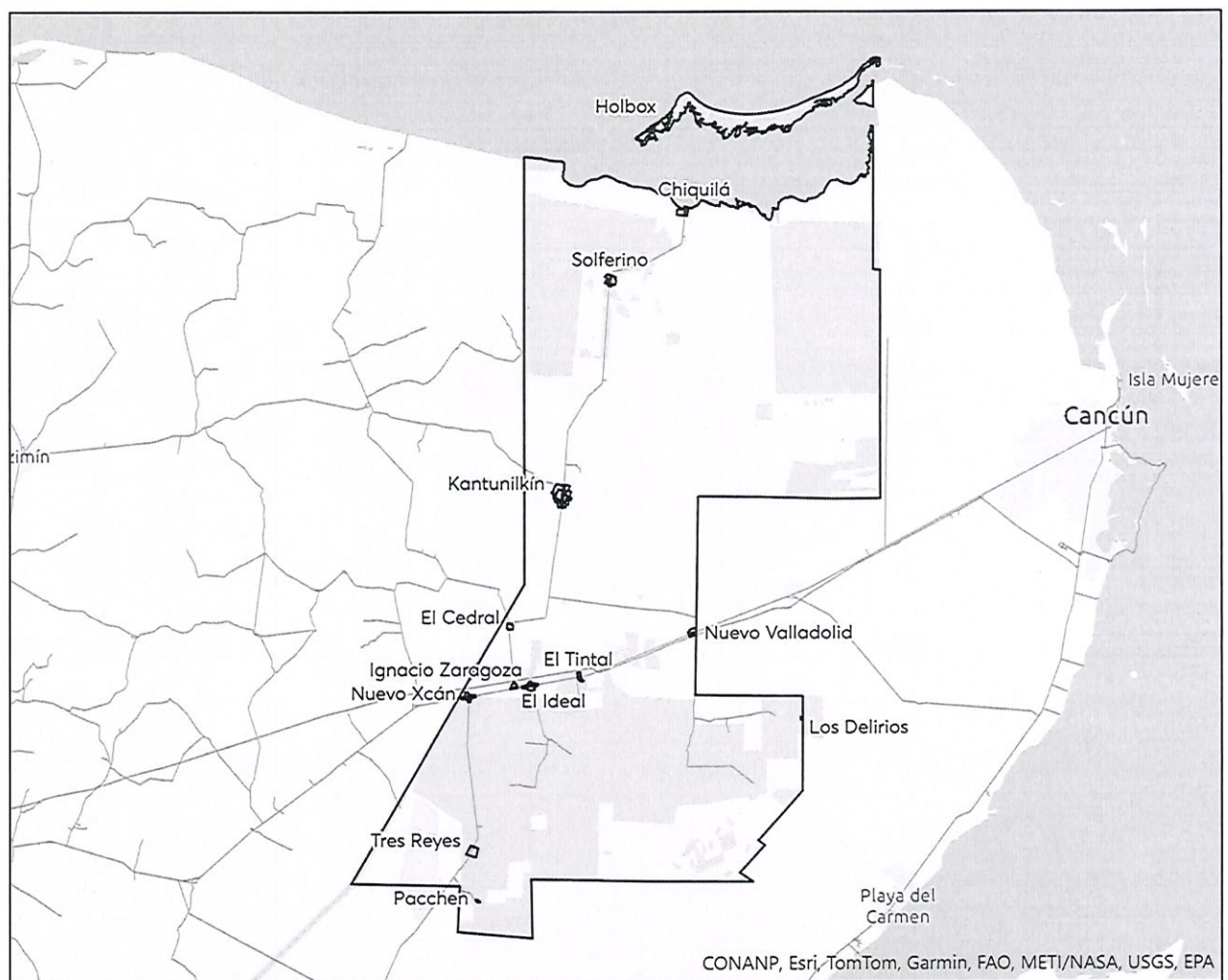
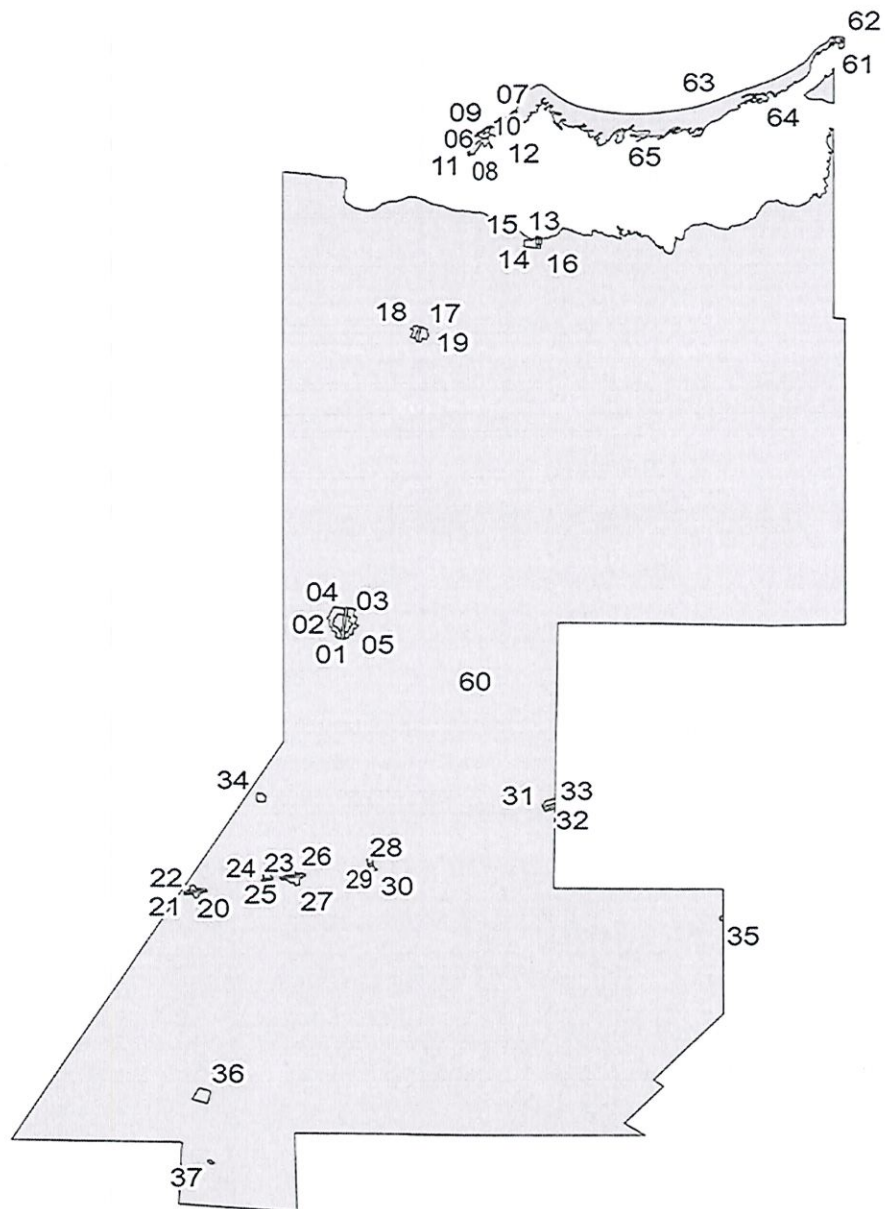


Figura 1- Plano de ubicación de zonas de valor urbanas en Lázaro Cárdenas

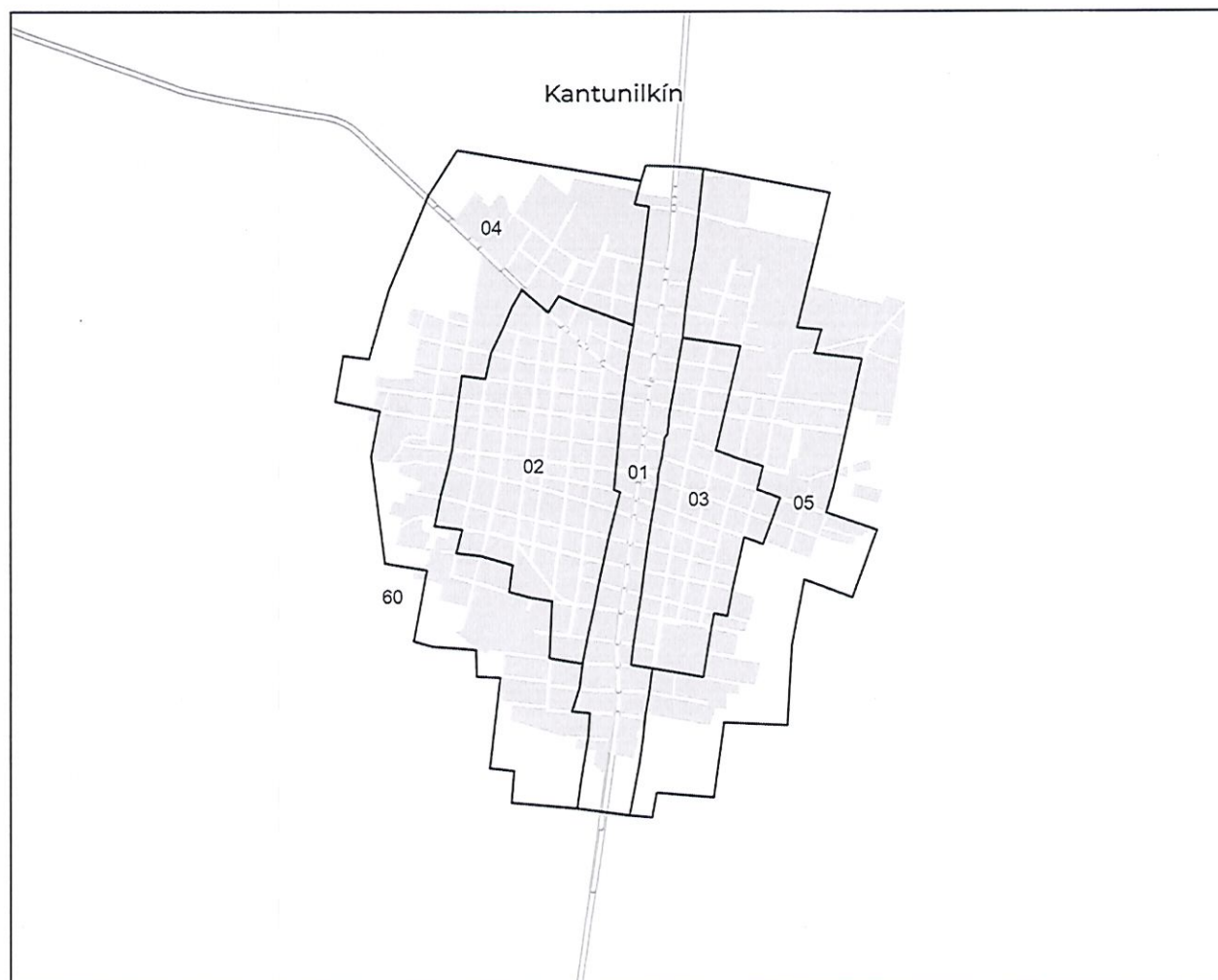


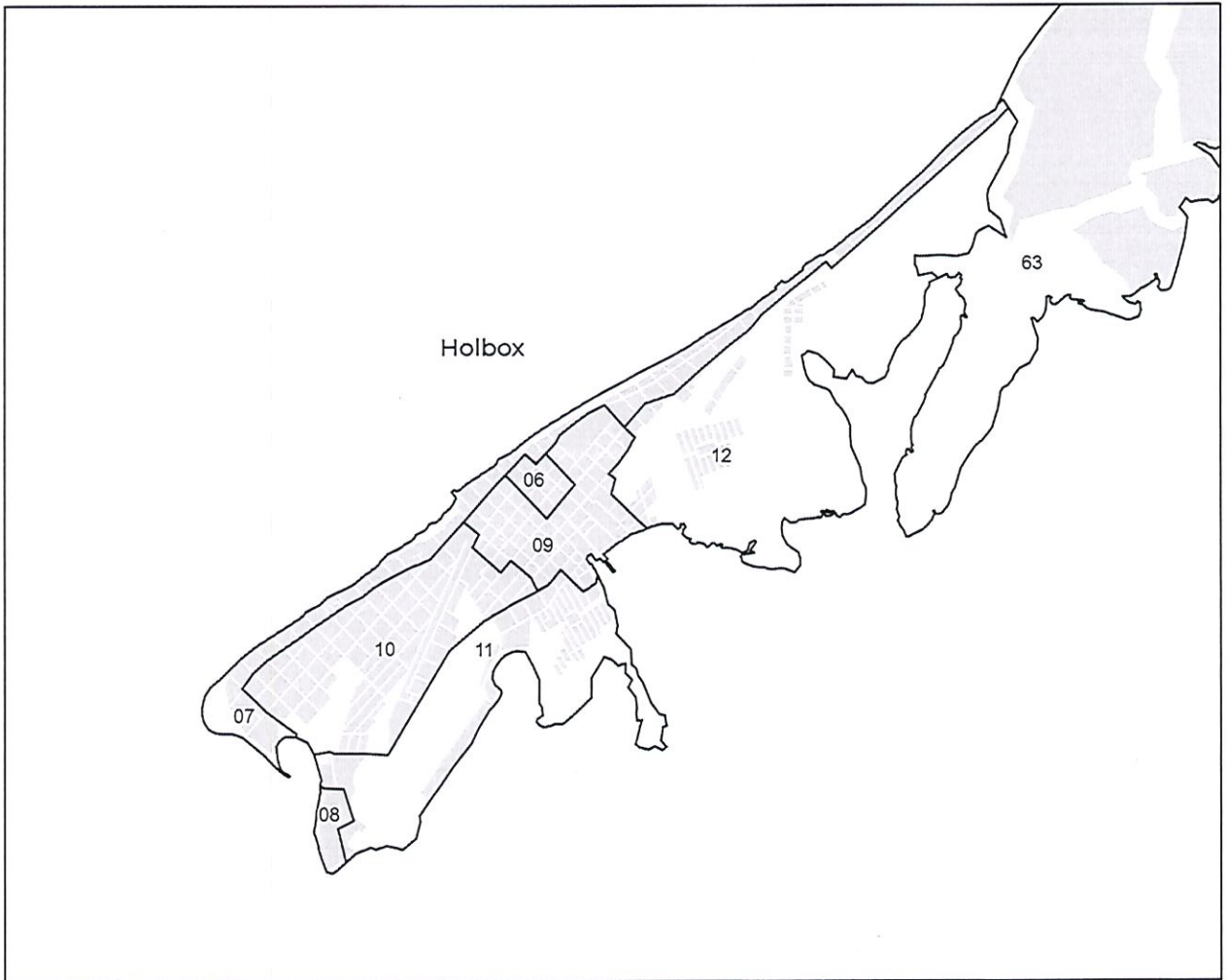
3.2. PLANO DE DISTRIBUCIÓN DE ZONAS DE VALOR PARA 2026

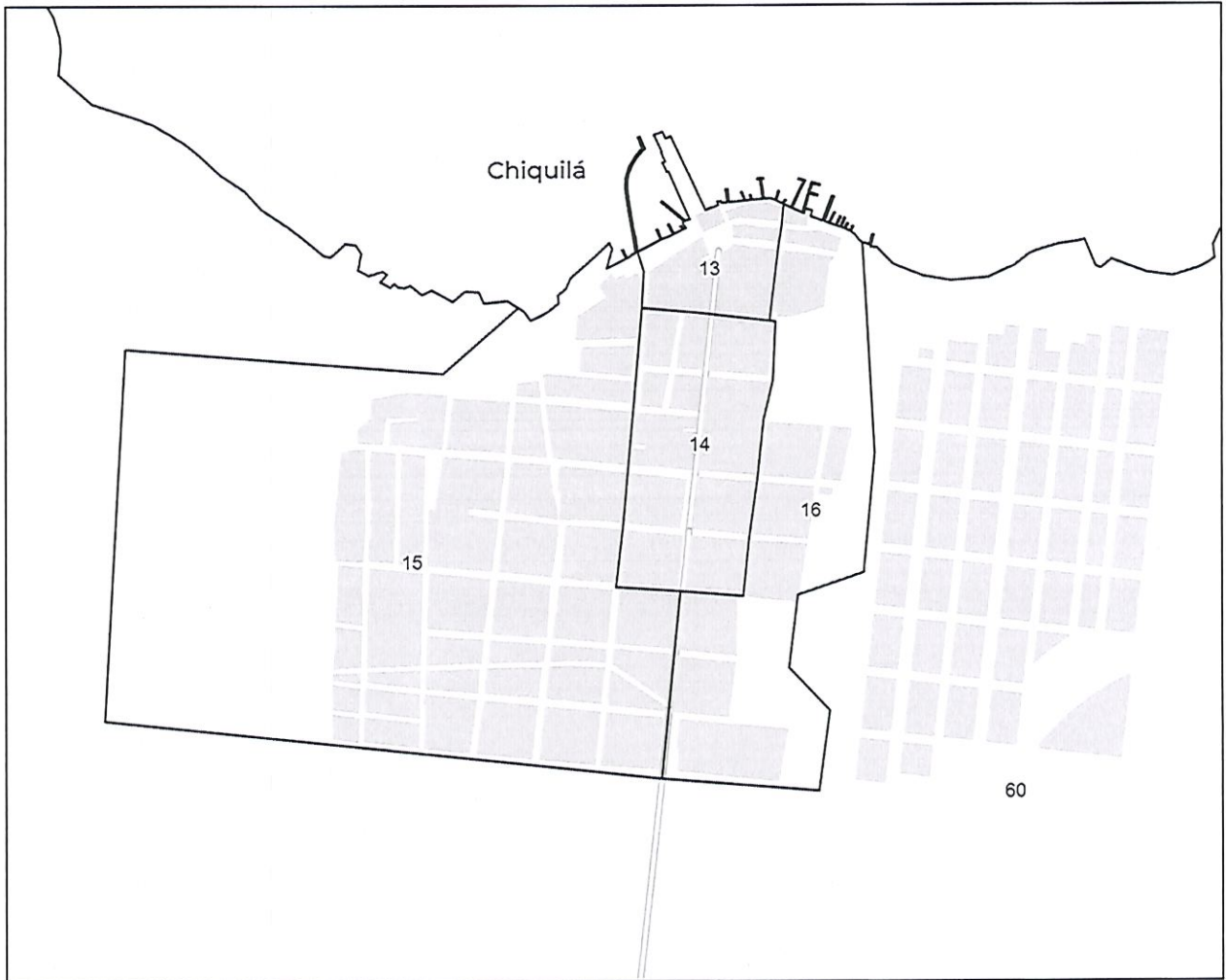


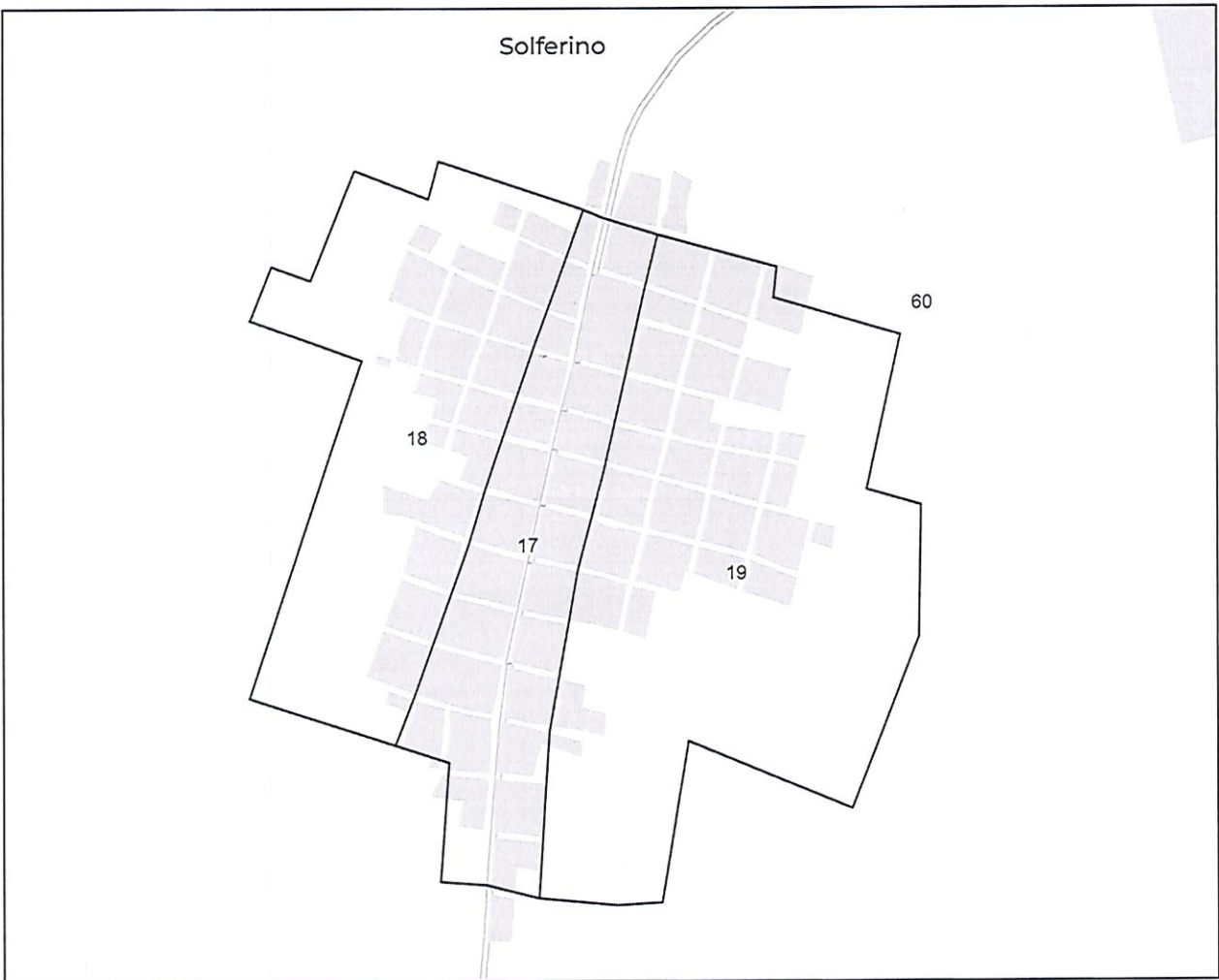


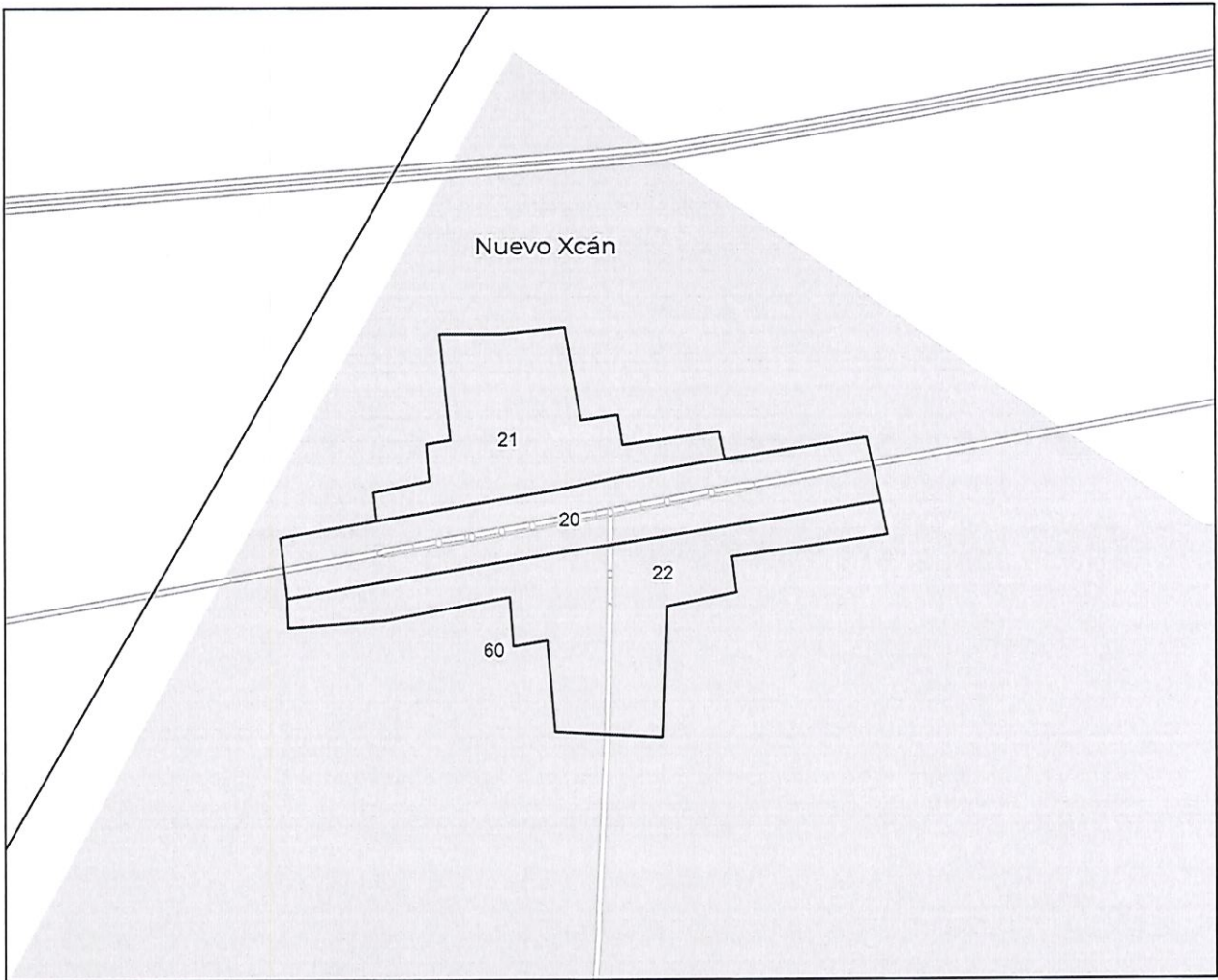
3.3.PLANOS DE ZONAS DE VALOR EN ÁREAS URBANAS

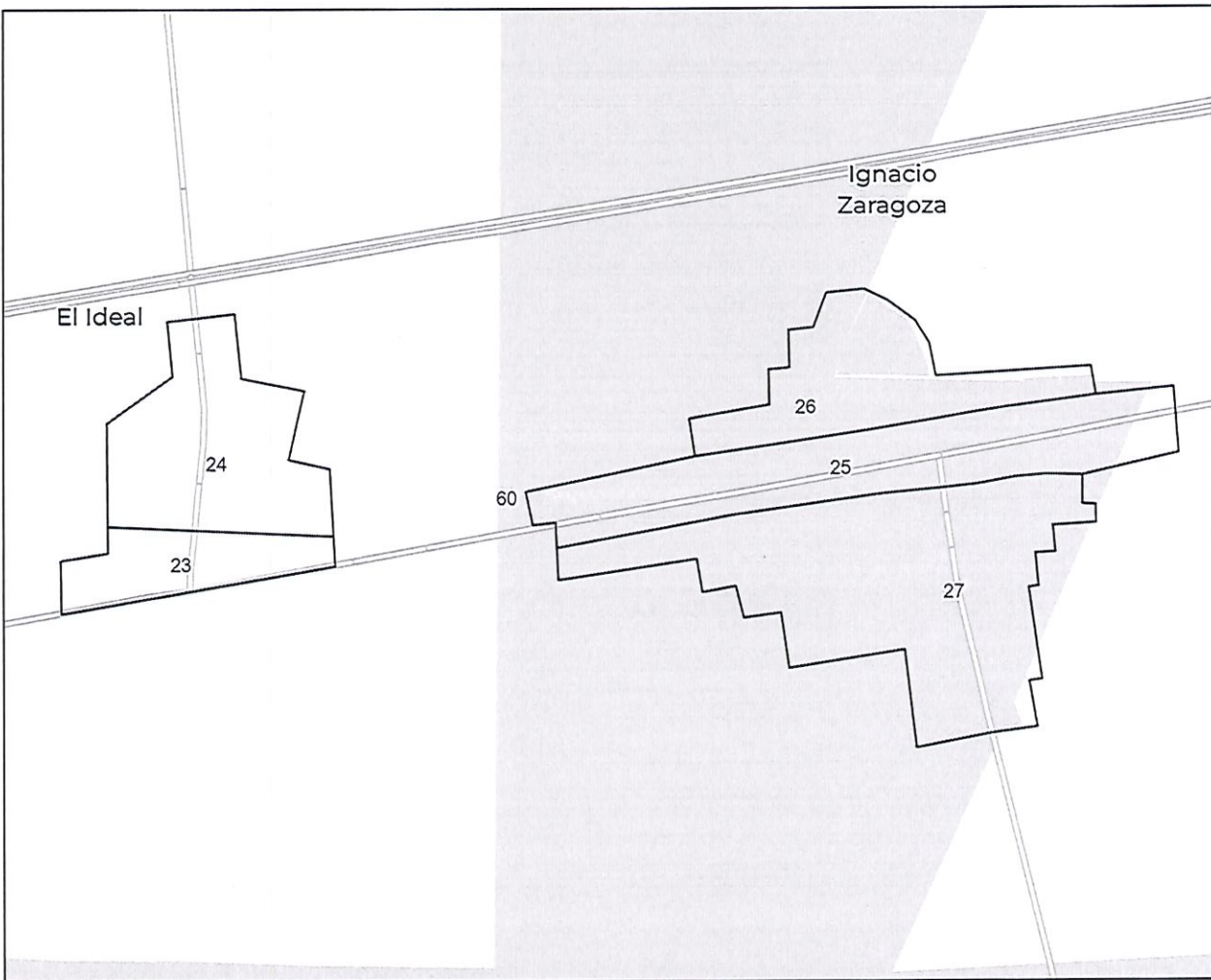


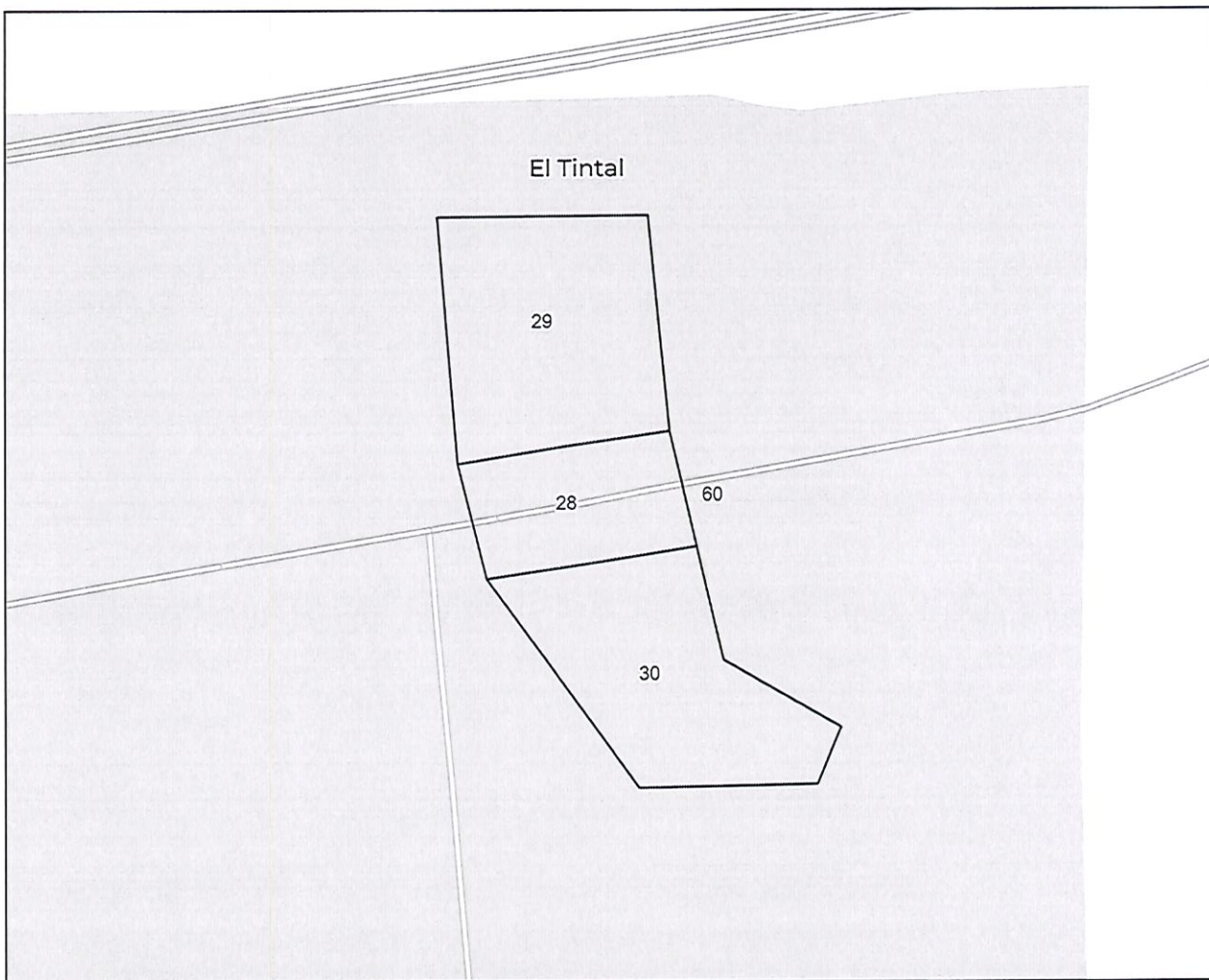


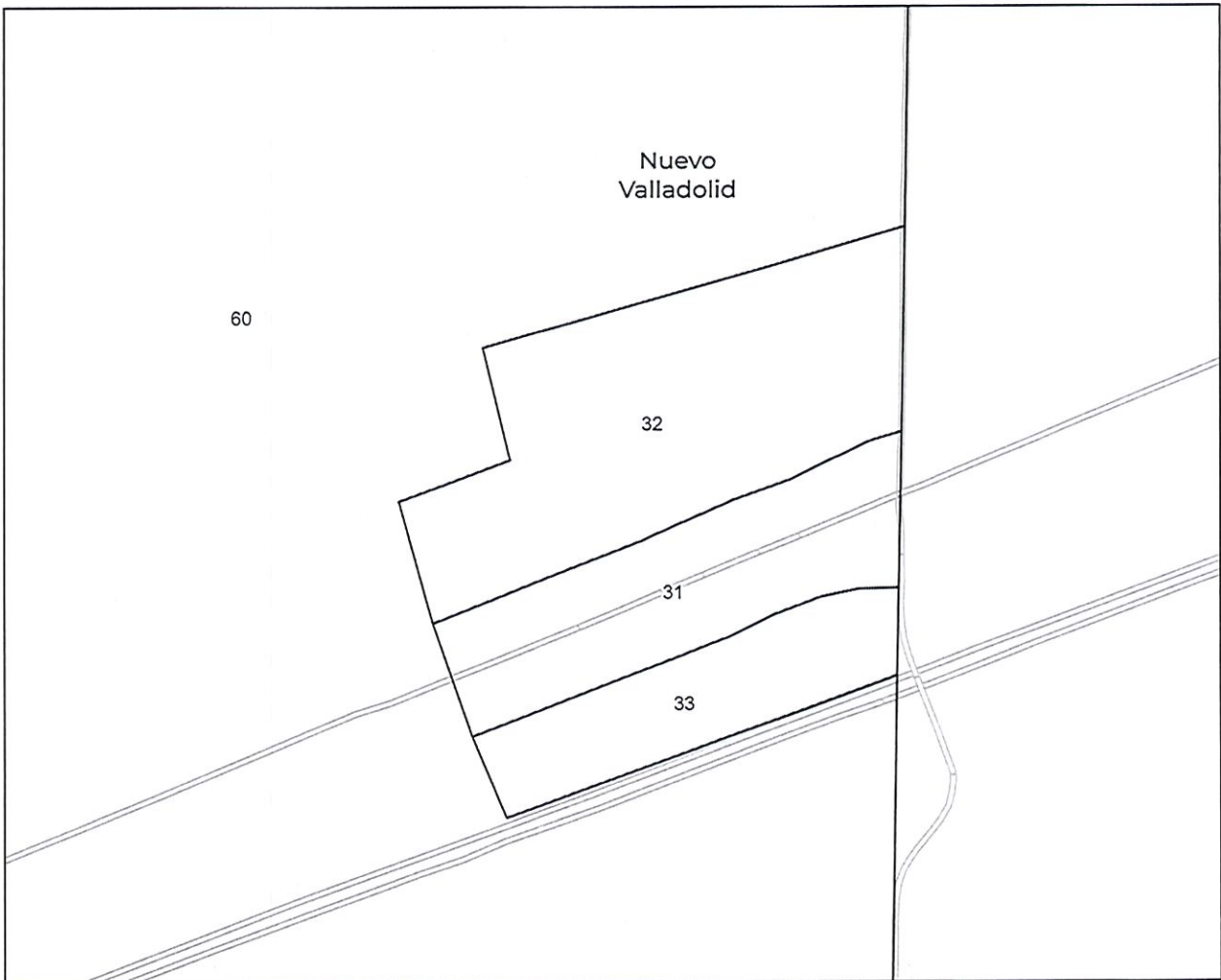


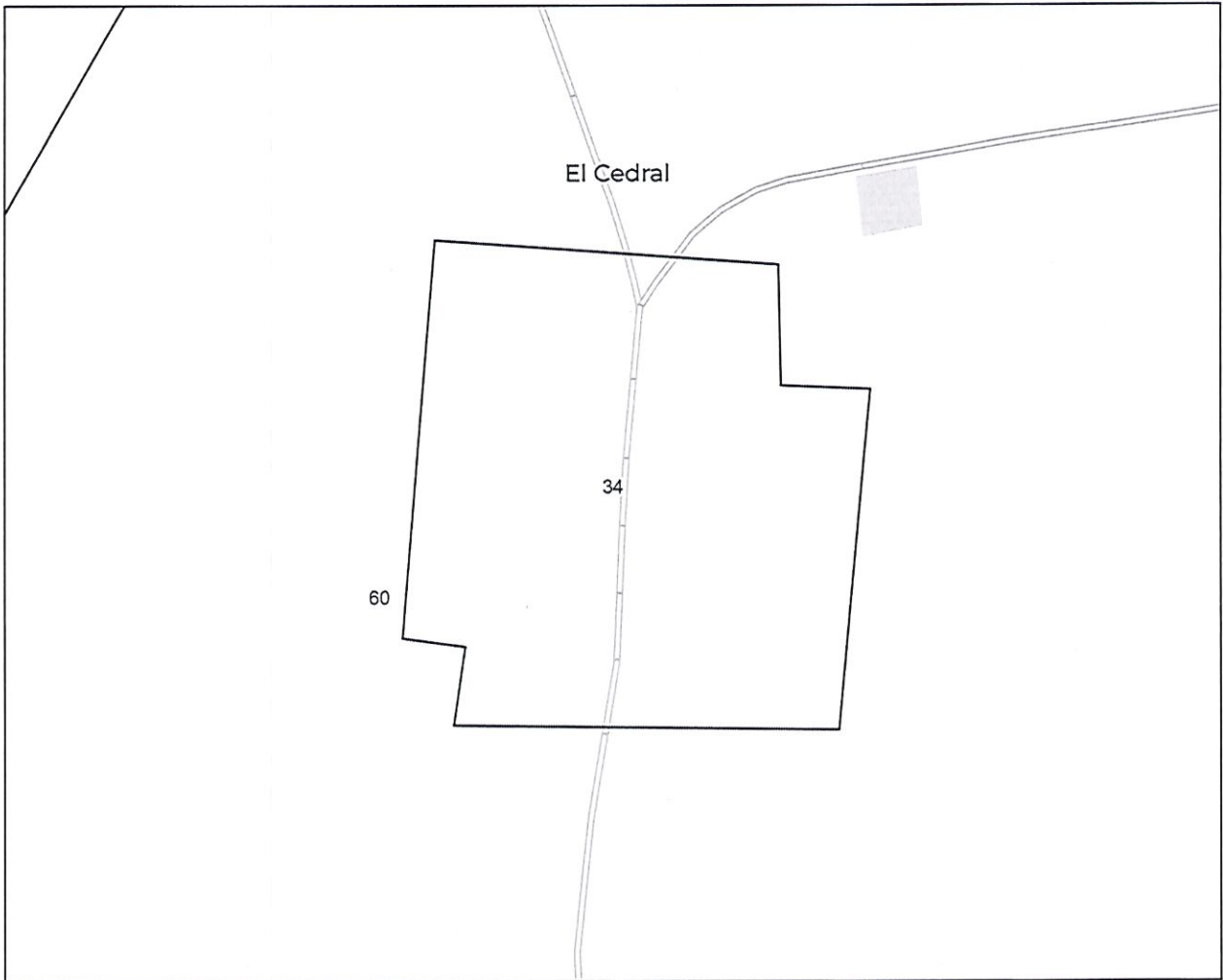


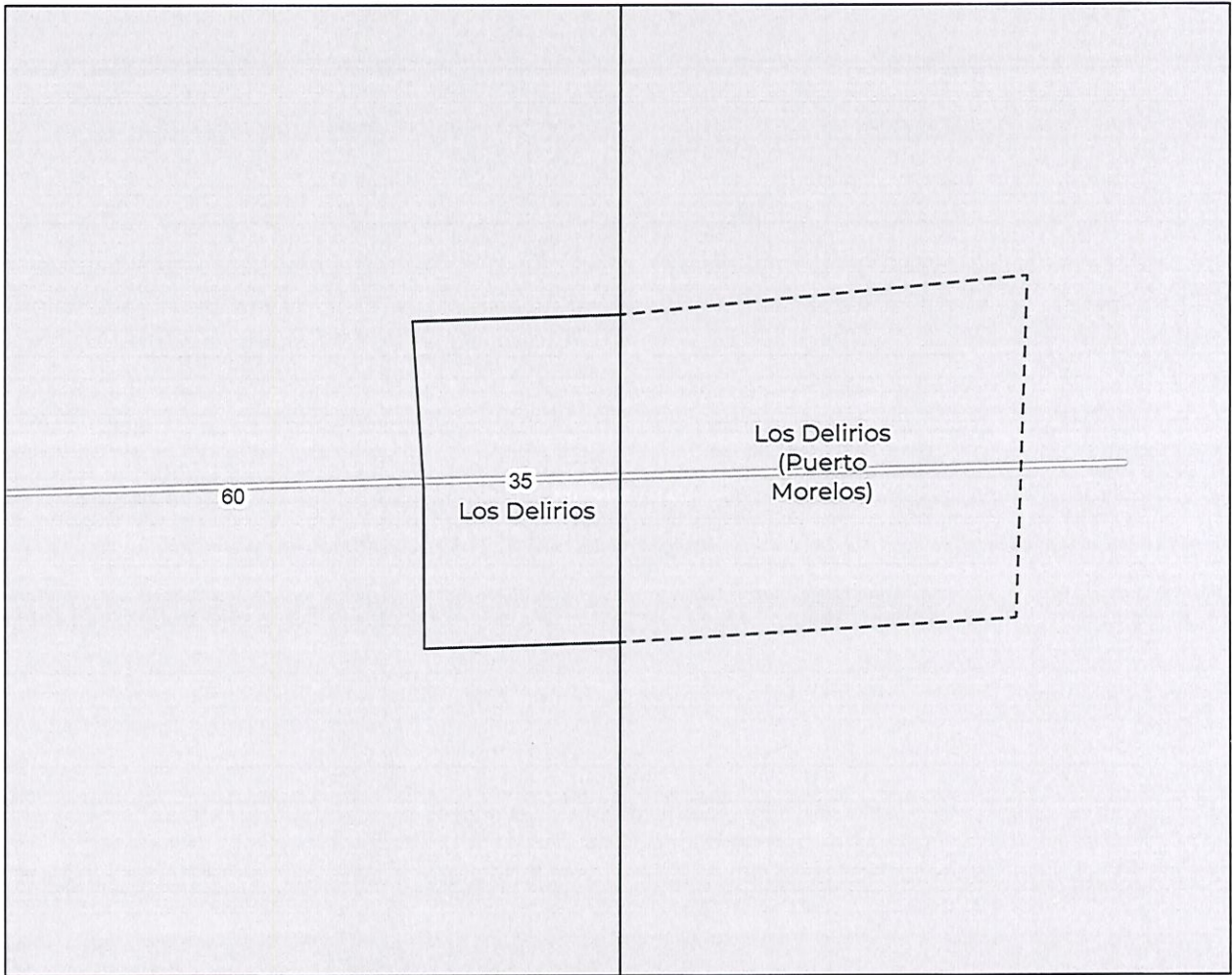


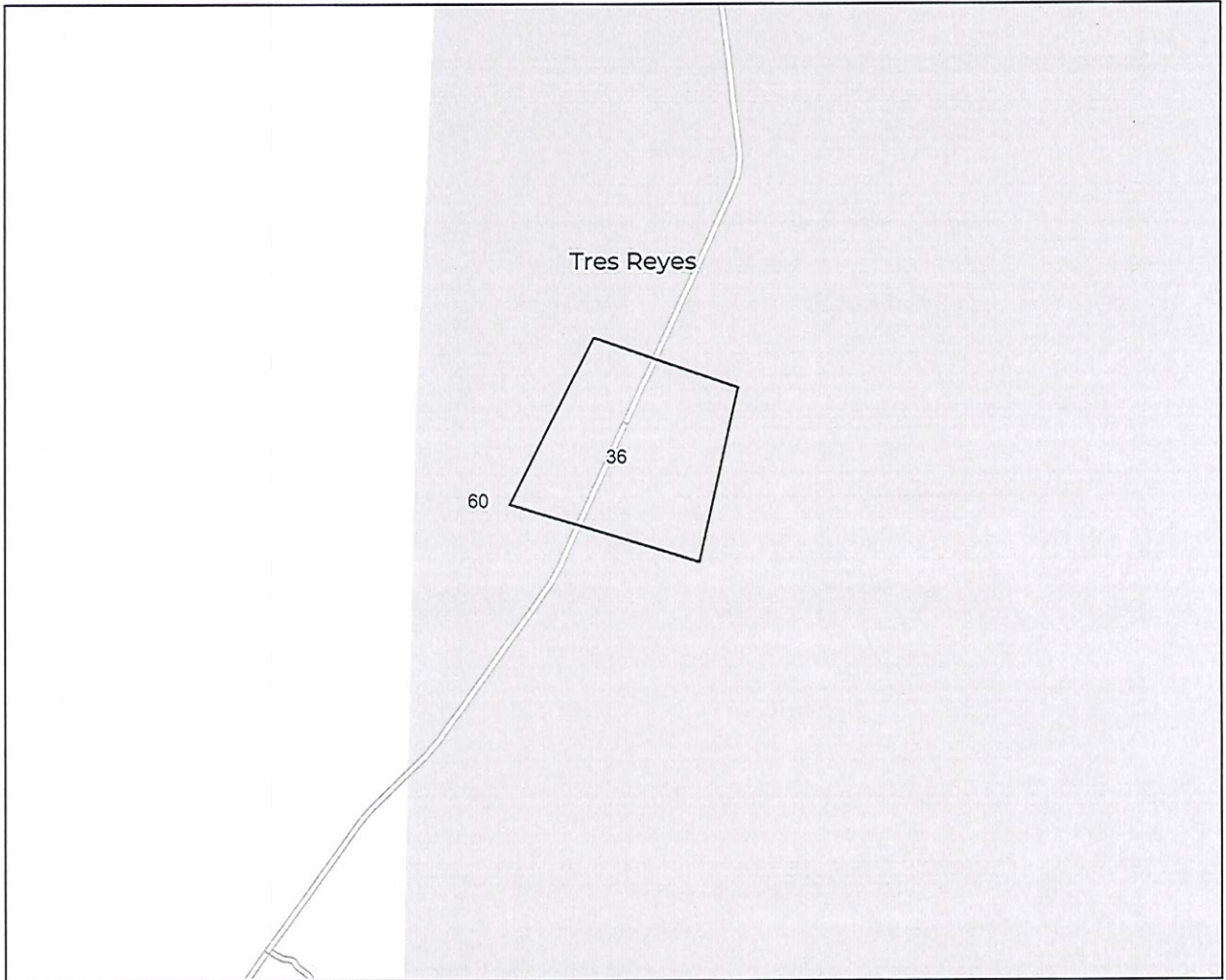


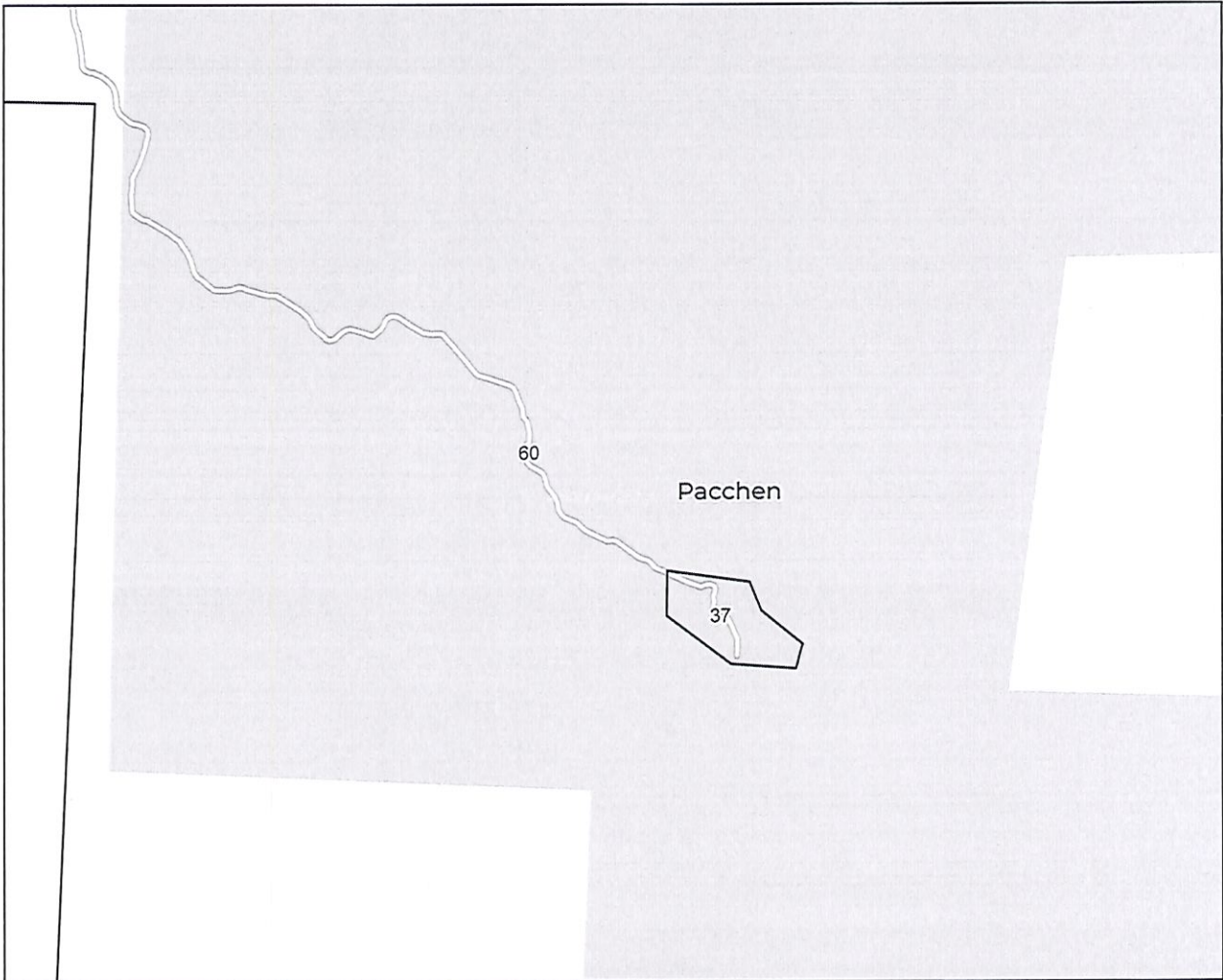






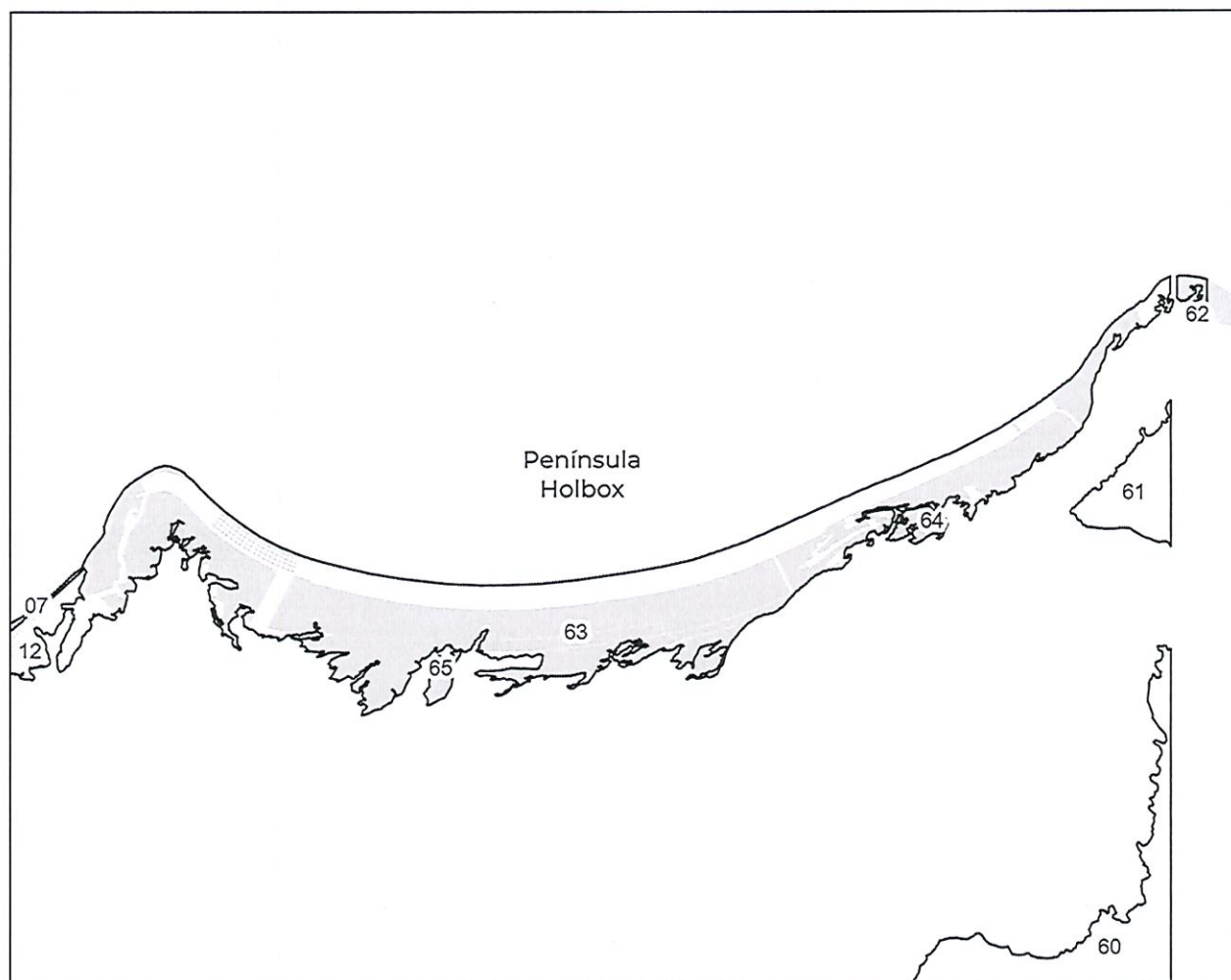








3.4.PLANOS DE ZONAS DE VALOR EN ÁREAS RURALES



ARTÍCULOS TRANSITORIOS

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

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



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

DR. HUGO ALDAY NIETO.
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