



Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tulum,
Quintana Roo.



NUMERO DE FOLIO **TULUM**

003

**HONORABLE XVII LEGISLATURA
DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO
DE QUINTANA ROO.**

“INICIATIVA DE DECRETO POR EL CUAL SE EXPIDE LA TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES DEL MUNICIPIO DE TULUM, QUINTANAROO, QUE SERVIRAN PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2023.

El H. Ayuntamiento de Tulum, Quintana Roo, 2021-2024, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 31 Facción IV, 115 y demás relativos de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 68 fracción III, 126, 133, 153 fracción II y demás aplicables de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo; 1, 4, 6, 8, 12, 13, 14, 15, 16, 19, 20, 21 y demás artículos relativos y aplicables de la Ley de Hacienda del Municipio de Tulum, del Estado de Quintana Roo; 1, 2, 3, 4, 19, 20, 21, 29, 31, 32 y demás relativos aplicables de la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo; 65, 66 fracciones I inciso a) y fracción IV inciso i), 89, 90 fracciones III, 230 fracción III y 236 de la Ley de los Municipios del Estado de Quintana Roo; 1, 2, 61, del Bando de la Policía y Buen Gobierno del Municipio de Tulum, Quintana Roo; 1, 2, 5, del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento del Municipio de Tulum, Quintana Roo; 1, 2, 32 Fracción XIX del Reglamento Interior de la Administración Pública; nos permitimos presentar a la consideración de este H. Cabildo Municipal de Tulum, Quintana Roo, el Proyecto que contiene la propuesta de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones, que servirán de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria en el Municipio de Tulum, Quintana Roo, durante el Ejercicio Fiscal 2023, a efecto de que se sustancie el trámite conducente, derivado de los siguientes:

ANTECEDENTES





Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tulum,
Quintana Roo.



En sesión número décimo sexta del honorable Ayuntamiento del municipio de Tulum, Quintana Roo 2021-2024, de fecha 13 de mayo de 2022, Se aprueba dejar sin efectos el **"Acuerdo mediante el cual se aprueba la Iniciativa de Decreto por el cual se expiden las Tablas de valores unitarios de suelo y construcción del Municipio de Tulum, Quintana Roo, que servirán de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2021"**, aprobado en el Cuarto punto del Orden del Día la Vigésima Quinta Sesión Extraordinaria del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tulum, Quintana Roo, Administración 2018-2021, de fecha 30 de septiembre del año 2020; y se autorizó enviar a la Honorable XVI Legislatura del Congreso del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo la iniciativa, haciendo mención de que la iniciativa antes referida fue recibida en la oficialía de partes del H. Congreso del Estado el día 26 de mayo a las 13:20 horas, para su discusión y aprobación, misma que fue discutida en mesa de trabajo legislativo el día 24 de junio, pero la legislación saliente no le dio continuidad a la solicitud realizada y actualmente dicha iniciativa se encuentra en proceso de verificación.

Teniendo como principal motivación las acciones oportunas que el Ayuntamiento, junto con el cuerpo edilicio que lo conforma, ha tomado en todo momento para realizar acciones oportunas, que permitan enfrentar los problemas de salud, económicos y sociales, ocasionados por la pandemia del coronavirus SARS-CoV2 (COVID-19), que afectaron globalmente la economía.

Después de haber realizado un análisis minucioso en los diversos órganos administrativos y autoridades de la actual Administración, se obtuvo como resultado que las tablas y valores aprobados por la administración 2018-2021 y que continúan vigentes para el ejercicio fiscal 2022 mediante el **"Decreto 091 por el que se expiden las Tablas de Valores Unitarios, de Suelo y Construcción que servirán de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria en el Municipio de Tulum, Quintana Roo para el Ejercicio Fiscal 2021"** no se encuentran alineados a los principios que mandatan tanto la Constitución Federal, así como la Local, pues ambas prevén que para alcanzar un estado de desarrollo, con progresividad y



bienestar para los contribuyentes, es necesario legislar con principios de igualdad y equidad.

Que, en relación con el principio de proporcionalidad tributaria, la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha sostenido que éste implica que los sujetos pasivos deben contribuir al gasto público en función de su respectiva capacidad contributiva, debiendo aportar una parte justa y adecuada de sus ingresos, utilidades, rendimientos o de la manifestación de riqueza gravada, teniendo un sentido social y un alcance de interés colectivo. Por lo que los elementos de cuantificación de la obligación tributaria deben hacer referencia al mismo, o sea, que la base gravable permita medir esa capacidad económica y la tasa o tarifa exprese la parte de la misma que corresponde al ente público acreedor del tributo.

FUNDAMENTO

CONSTITUCIÓN POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.

"ARTÍCULO 115. Los estados adoptarán, para su régimen interior, la forma de gobierno republicano, representativo, democrático, laico y popular, teniendo como base de su división territorial y de su organización política y administrativa, el municipio libre, conforme a las bases siguientes:

I. a IV. Los municipios administrarán libremente su hacienda, la cual se formará de los rendimientos de los bienes que les pertenezcan, así como de las contribuciones y otros ingresos que las legislaturas establezcan a su favor, y en todo caso:

a) a c) ...

Los ayuntamientos, en el ámbito de su competencia, propondrán a las legislaturas estatales las cuotas y tarifas aplicables a impuestos, derechos, contribuciones de mejoras y las tablas de valores unitarios de suelo y



Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tulum,
Quintana Roo.



construcciones que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria.

V. a X. ..."

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO.

"**ARTÍCULO 153.** Los Municipios administrarán libremente su hacienda conforme a las siguientes bases:

- I. ...
- II. ...

Los Ayuntamientos, propondrá 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."

LEY DE CATASTRO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO.

"**ARTÍCULO 20.-** Son atribuciones de los Ayuntamientos en materia Catastral:

- I. ...
- II. Elaborar las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones, con arreglo a los principios de equidad, proporcionalidad, racionalidad y capacidad contributiva que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria;
- III. Proponer a la Legislatura del Estado, las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones, para su aprobación en su caso;

IV a VI. ..."



Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tulum,
Quintana Roo.



“ARTÍCULO 21.- La Autoridad Catastral Municipal, a que se refiere la fracción I del artículo anterior estará integrada por las áreas y el personal técnico y administrativo que señale el presupuesto correspondiente y tendrá las siguientes facultades y obligaciones:

- I. ...
- II. Elaborar la propuesta del proyecto de las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones, conforme a las disposiciones que establece esta Ley y su Reglamento y demás disposiciones legales aplicables;
- III. a XV. ...”

“ARTÍCULO 29.- La Autoridad Catastral Municipal, formulará los proyectos de tablas de valores unitarios de suelo y construcciones para el municipio que corresponda. Las autoridades catastrales competentes publicarán en las formas que considere pertinente, durante los meses de mayo y junio, los planos y tablas de valores unitarios de suelo y construcciones por zonas homogéneas y bandas de valor en zonas urbanas y tratándose de predios rurales, por hectárea, atendiendo a su clase y categoría, a efecto de que los propietarios o poseedores de inmuebles puedan realizar por escrito y a más tardar el 30 de julio, las observaciones que estimen pertinentes a las autoridades catastrales, quienes deberán considerar su viabilidad al momento de presentar la propuesta de planos y tablas de valores unitarios de suelo y construcciones al Ayuntamiento. La propuesta de planos deberá elaborarse tomando en cuenta los servicios públicos y todos aquellos elementos físicos, sociales, económicos, históricos o cualquier otro que influya en el valor de los predios, obteniendo todos los datos de información necesarios para una correcta definición de las zonas homogéneas y bandas de valor.”



Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tulum,
Quintana Roo.



"**ARTÍCULO 30.-** Para la elaboración de los Proyectos de las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones, la Autoridad Catastral Municipal contará con el apoyo de la Dirección General del Instituto."

"**ARTÍCULO 31.-** La Autoridad Catastral Municipal deberá presentar al Ayuntamiento a más tardar en el mes de septiembre del ejercicio fiscal correspondiente los proyectos de tablas de valores unitarios de suelo y construcciones, acompañados de las observaciones y recomendaciones que estimen procedentes, para que a más tardar el 20 de noviembre la remitan a la Legislatura del Estado, con arreglo a los principios de equidad, proporcionalidad, racionalidad y capacidad contributiva."

"**ARTÍCULO 34.-** El avalúo de los predios se hará con estricto apego a las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones y en la forma y términos que esta Ley y su Reglamento señalen, los cuales deberán ser equiparables a los valores de mercado."

**REGLAMENTO DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DEL MUNICIPIO DE TULUM,
QUINTANA ROO.**

"**Artículo 32.** La o el titular de la Tesorería Municipal, en el despacho de los asuntos de su competencia, además de lo establecido en los ordenamientos locales y municipales aplicables, tendrá las funciones siguientes:

- I. Dictar la política hacendaría y fiscal del Municipio, así como ejercer la administración tributaria, financiera, de los ingresos y, egresos, del control presupuestal, la contabilidad, fiscalización, cobranza y catastro, en los términos que dictan las leyes y reglamento aplicables;

II a VII. ...



Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tulum,
Quintana Roo.



VIII. Planear, organizar y dirigir la recaudación de los impuestos, derechos, productos y contribuciones de mejoras que correspondan al Municipio conforme a las Leyes, códigos, reglamentos, acuerdos y convenios de colaboración en materia fiscal; así como las participaciones que por ley o convenio le correspondan al Municipio en el rendimiento de impuestos federales y estatales;

XIX. Proponer al Ayuntamiento a través del Presidente Municipal, a más tardar en el mes de agosto 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;"

PROCEDIMIENTO

La ley de catastro del Estado de Quintana Roo, establece que las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones, es un documento autorizado por la legislatura del Estado a propuesta de los Ayuntamientos que lo integran, el cual contiene los valores por metro cuadrado de terrenos y construcciones, constituyendo la base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad.

En ese sentido y mediante acuerdo emitido por la Autoridad Catastral Municipal en fecha 29 de abril del 2022, se acordó publicar el proyecto de la tabla de valores unitarios de suelo y construcción para el ejercicio fiscal 2023 en los estrados de la Dirección de Catastro del municipio de Tulum publicados en la fechas 02 de mayo y 02 de junio del 2022 suscrita por el titular de la Dirección de Catastro Municipal del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tulum, a través del cual se hace de conocimiento al público general, el **"Proyecto de tabla de valores unitarios de suelo y construcciones para el ejercicio fiscal 2023"**, cumpliendo en ese sentido con los preceptos establecidos en materia catastral para hacer del conocimiento público el **"Proyecto de tabla de valores unitarios de suelo y construcciones para el ejercicio fiscal 2023"**, y mediante un atento aviso se



Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tulum,
Quintana Roo.



le invitó a la ciudadanía en general para que realizara cualquier aclaración, manifestación o propuesta a la misma y que las mismas serían recibidas en las oficinas de la Dirección de Catastro o por el correo electrónico catastro@Tulum.gob.mx, toda vez que la autoridad determinó esta forma como la más pertinente para las fines deseados.

Por otra parte, conforme a la información presentada de esa manera, se puede aludir que mediante el Oficio con Folio: **TM/DC/0451/2022**, emitido por la Dirección de Catastro el día 02 de mayo del 2022 dirigido al **Tesorero Municipal** del Ayuntamiento de Tulum, por el cual se hizo de su conocimiento que la autoridad catastral ya se encontraba realizando los trabajos correspondientes para la realización de la actualización de los valores catastrales, mediante la publicación de estrados, anexando al mismo la propuesta publicada del **Proyecto de tabla de valores unitarios de suelo y construcciones para el ejercicio fiscal 2023**.

En tal sentido, para su expedición es preciso mencionar que los artículos 21 y 29 de la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo, establecen que la autoridad **Catastral Municipal**, formulará los proyectos de tablas y durante los meses de mayo y junio publicarán en las formas que consideren pertinentes 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 su clase y categoría con la finalidad de que los propietarios o poseedores de inmuebles pudiesen realizar por escrito a más tardar el 30 de julio las observaciones que estimen pertinentes a las autoridades catastrales.

No obstante y tras haber fenecido el plazo estipulado para la recepción de propuestas y observaciones por parte de la sociedad civil organizada respecto al **Proyecto de tabla de valores unitarios de suelo y construcciones para el ejercicio fiscal 2023**, no se recibieron observaciones a la propuesta enviada por lo que, con la finalidad de no dejar en estado de indefensión a los contribuyentes de nuestro municipio e inducir la participación de la población, se envió un oficio a la Dirección de Comunicación Social, solicitando que la propuesta sea publicada en los periódicos de mayor circulación, toda vez que esta autoridad se encuentra en todo momento realizando acciones con el fin de trabajar mano a mano con la sociedad civil y transparentar los procesos de creación respecto al **Proyecto de tabla de valores unitarios de suelo y construcciones para el ejercicio fiscal 2023**.



Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tulum,
Quintana Roo.



Derivado de lo anterior se realizaron publicaciones en el diario denominado "Quintana Roo Hoy" de los proyectos de tablas de valores unitarios de suelo y construcciones para el ejercicio fiscal 2023, mismas que obran en las páginas 15, 16 y 17, de los días lunes 12, martes 13 y miércoles 14 de septiembre.

Por otra parte, y en búsqueda de una participación ciudadana activa, se realizó una segunda publicación en el periódico "Novedades" los días martes 13, miércoles 14 y jueves 15 de septiembre en las páginas 8 y 9.

En seguimiento a lo antes mencionado, los días 24 y 25 de octubre buscando trabajar de la mano con el Honorable Ayuntamiento, asimismo con la presidente del Colegio de Ingenieros y Arquitectos de Tulum, al presidente del colegio de valuadores de Tulum A.C, al Tesorero Municipal, a la Directora de Ingresos del Municipio de Tulum, a la Directora de la Consejería Jurídica de la Dirección General de la Oficina de Presidencia del municipio de Tulum, para llevar a cabo la integración de Mesas de Trabajo para la realización de la "Propuesta de Tabla de Valores Unitarios para aplicarse en la Valuación de Terrenos y Construcciones del Municipio de Tulum, Quintana Roo, para el Ejercicio Fiscal 2023", de modo que se llevó a cabo el día 27 de octubre en la sala de cabildo del Ayuntamiento de Tulum.

Privilegiando en todo momento el principio de máxima publicidad y con el firme propósito de incluir a la comunidad en la creación del **Proyecto de tabla de valores unitarios de suelo y construcciones para el ejercicio fiscal 2023**, se recibieron las observaciones por parte del COLEGIO DE INGENIEROS Y ARQUITECTOS DE TULUM A.C. y COLEGIO DE MAESTROS VALUADORES DE TULUM A.C. Mismas que fueron analizadas y discutidas con la finalidad de determinar su viabilidad para que sean consideradas en la formulación final de la propuesta a presentar ante el cabildo de este Ayuntamiento de Tulum.

CONSIDERACIONES

La iniciativa presentada por el H. Ayuntamiento del Municipio de Tulum, Quintana Roo, tiene por objeto principal disminuir el valor catastral de los predios, ya que esta iniciativa propone reducir el cobro excesivo en los



Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tulum,
Quintana Roo.



pagos del impuesto predial con una recaudación apegada a los principios de: Capacidad tributaria, Legalidad tributaria, Equidad tributaria, Proporcionalidad tributaria, mismos que se refieren esencialmente a que los sujetos pasivos de la relación tributaria deben contribuir al gasto público en función de su respectiva capacidad contributiva.

Como resultado de la ley que se encuentra vigente, al ser realizada sin consideración alguna de factores tales como la depreciación y los precios actuales del mercado, ocasionaron un decremento en el patrimonio de los grandes y pequeños contribuyentes, ya que se vieron violados los principios de equidad y proporcionalidad tributaria, toda vez que las tarifas se deben aplicar de manera progresiva, razón por la cual se busca actualizar la tabla de valores vigente, no obstante, lo anterior no significa que la aprobación de esta propuesta vaya a causar una disminución en la recaudación, por concepto de impuesto predial, toda vez que el mayor porcentaje de grandes contribuyentes de este impuesto, realizan sus pagos apegándose a lo estipulado dentro del artículo 12 de la Ley de Hacienda del Municipio de Tulum, que a la letra dice:

"Artículo 12.- La base del impuesto en los predios urbanos y rústicos será elegida entre el valor catastral, el bancario, el declarado por el contribuyente o la renta que produzca o sea susceptible de producir el predio, tomando en consideración el valor más alto".

Razón por el que estos casos en particular contribuyen acorde a los valores declarados en las operaciones realizadas al momento de adquirir predios urbanos y rústicos.

Por otra parte, por cuanto al proceso de actualización y justificación, se citan tres argumentos medulares para la realización de la presente propuesta:

1. Argumentación Legal

Considerando todo el marco jurídico multicitado en la presente propuesta, en el Estado de Quintana Roo, la actualización para la recaudación de este impuesto, debe realizarse anualmente, con la finalidad de que la carga tributaria sea progresiva, contrario a lo anterior; esto no ha ocurrido, ya que, solamente se ha llevado a cabo la actualización en tres únicas ocasiones desde el año dos mil ocho, por lo que es una prioridad la actualización de



los valores unitarios de suelo y de construcción, ya que todos los mexicanos estamos obligados a contribuir al gasto público, sin dejar a un lado lo justo y equitativo en función de su capacidad contributiva.

2. Argumento Patrimonial

Por otra parte, además de ser un mandato previsto dentro de la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo, es de vital importancia social y económica para los habitantes del municipio de Tulum, una constante actualización de los valores de suelo y de construcción permitiendo que los valores catastrales estén apegados al valor real del mercado con la finalidad de tener actualizado el valor patrimonial de los contribuyentes.

La Tabla de Valores de Suelo y Construcciones, además de tener una relación con los valores de las diferentes zonas de la ciudad, contienen las definiciones que permiten la clasificación de los predios que tienen la finalidad de establecer los diversos factores de aplicación por zona, por calidad, por categoría o bien, de algún uso específico de que se trate. Estas definiciones también determinan la tasa impositiva para el impuesto predial.

3. Argumento Técnico

La actualización para la valuación catastral, se encuentra motivado con el fin de tener una fundamentación jurídica, brindando legalidad a la base para determinar el monto para el cálculo del impuesto predial, a diferencia de la valuación con fines comerciales, el cual su objetivo es establecer un precio posible de venta, sustentado en la capacidad de capitalización de rentas del inmueble valuado.

La determinación del monto de pago del impuesto predial, el establecimiento de sus valores y tasas, así como de su proceso de actualización, debe de cumplir con tres principios básicos: La transparencia, la equidad y; la justicia.

El objetivo de mantener una constante actualización de los valores catastrales, es con la finalidad de evitar que el catastro municipal utilice el valor declarado para determinar su impuesto predial, y de esa manera se pueda cumplir con lo establecido en la normatividad aplicable, mismas que mencionan que el cobro debe realizarse de forma proporcional y equitativo. Poniendo un claro ejemplo, a una persona que adquiere un bien inmueble



Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tulum,
Quintana Roo.



por medio de un crédito acabará pagando su impuesto predial al valor declarado, por el contrario de una persona que adquiere de contado un bien inmueble, ésta pagará su impuesto de acuerdo a lo establecido sobre su valor catastral.

Derivado de todo lo anteriormente señalado, quienes integramos estas mesas de trabajo, hemos verificado que la Dirección de Catastro ha llevado a cabo los actos metodológicos previstos en las leyes y reglamentos, para la elaboración de la propuesta del proyecto de las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones, y que éstas se encuentran apegadas a los principios de proporcionalidad, equidad y capacidad contributiva, con valores catastrales equiparables a los valores comerciales, que servirán de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria y en ese sentido, después del estudio y análisis realizado a la iniciativa presentada por el H. Ayuntamiento de Tulum, nos permitimos someterla a su aprobación en lo general.

Quedando como sigue:

“Tabla de Valores Unitarios para aplicarse en la Valuación de Terrenos y Construcciones del Municipio de Tulum, Quintana Roo, para el Ejercicio Fiscal 2023”

PARA LA DETERMINACION DEL **COEFICIENTE DE URBANIZACION (FURB)**, SE CONSIDERARON DIFERENTES SERVICIOS URBANOS BASICOS EN LOS LOTES, QUE SON: AGUA POTABLE, ALCANTARILLADO, PAVIMENTOS Y ENERGIA ELECTRICA EN DIFERENTES COMBINACIONES QUE VAN DESDE CONTAR CON NINGUN SERVICIO A CONTAR CON TODOS LOS SERVICIOS. PARA EFECTOS DE APLICAR LOS ÍNDICES SE CONSIDERAN UNA AFECTACIÓN DE UN 15 % PARA CADA UNO.

NOTA: ESTE FACTOR SOLO SE APLICA A PREDIOS URBANOS Y SUBURBANOS. PARA LOS PREDIOS RUSTICOS EL FACTOR SERA DE 1.00



Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tulum,
Quintana Roo.



LOS PREDIOS URBANOS Y SUBURBANOS, SON AQUELLOS QUE CUENTAN CON LA INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS URBANOS PROPORCIONADOS POR LAS AUTORIDADES, ESTANDO DENTRO DE LA MANCHA URBANA O FUERA DE ELLA.

NIVEL DE SERVICIOS	FUrb
TODOS LOS SERVICIOS	1.00
FALTANDO UN SERVICIO	0.85
FALTANDO DOS SERVICIOS	0.70
FLATANDO TRES SERVICIOS	0.55
SIN SERVICIOS	0.40

DE ACUERDO A LOS CRITERIOS DE LOS FACTORES DE EFICIENCIA DE SUELO, EL **COEFICIENTE DE ZONA (FZo)**, SE CONSIDERAN LAS CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO EN CUANTO A SU LOCALIZACIÓN EN LA ZONA QUE SE ENCUENTRA.

CARACTERÍSTICAS	FZo
ÚNICO FRENTE A CALLE MODA	1.00
AL MENOS UN FRENTE A CALLE MODA	1.00
AL MENOS UN FRENTE A CALLE SUPERIOR A CALLE MODA	1.20
AL MENOS UN FRENTE A PARQUE	1.25
AL MENOS UN FRENTE A CORREDOR DE VALOR (AVENIDA)	1.30
AL MENOS UN FRENTE A ZONA FEDERAL MARÍTIMO TERRESTRE	1.70

TULUM



Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tulum,
Quintana Roo.



TULUM

PARA LA DETERMINACIÓN DEL **COEFICIENTE DE UBICACIÓN (Fub)**, SE CONSIDERAN LAS SIGUIENTES CARACTERÍSTICAS:

CARACTERÍSTICAS	HABITACIONAL	COMERCIAL
INTERIOR DE MANZANA	0.70	0.70
INTERMEDIO	1.00	1.00
INTERMEDIO A DOS FRENTES	1.10	1.15
INTERMEDIO A TRES FRENTES	1.15	1.20
ESQUINA	1.15	1.20
CABECERO	1.25	1.35
MANZANERO A CUATRO O MAS FRENTES	1.30	1.40
MANZANERO A TRES FRENTES	1.25	1.35

PARA AYUDAR A LA DETERMINACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS DEL **COEFICIENTE DE UBICACIÓN (Fub)**, SE MUESTRAN LOS DIFERENTES TIPOS DE LOTES DE ACUERDO A LA UBICACIÓN EN LA MANZANA.

CARACTERÍSTICAS	UBICACION
INTERMEDIO	1
ESQUINA	1
INTERMEDIO DOS FRENTES	2
INTERMEDIO TRES O MAS FRENTES	3
CABECERO	4
MANZANERO, CUATRO FRENTES O MAS	5
MANZANERO, TRES FRENTES	6
INTERIOR	7

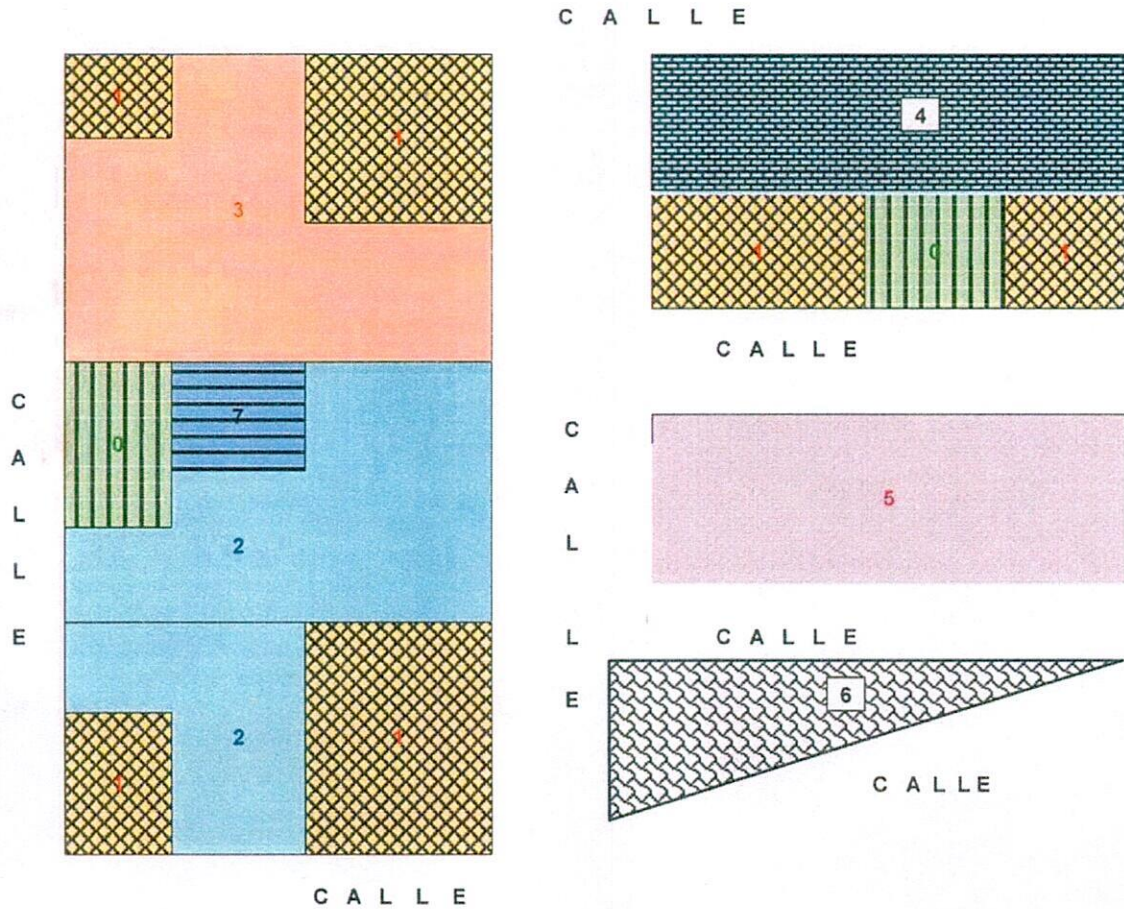
TULUM



Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tulum,
Quintana Roo.



Handwritten signature



EN LA DESIGNACIÓN DEL **COEFICIENTE DE FRENTE (FFr)**, SE TOMARÁ EN CUENTA EL FRENTE DEL LOTE TIPO DE LA ZONA EN ESTUDIO, RELACIONÁNDOLO CON EL FRENTE DEL LOTE EN ESTUDIO.

CARACTERÍSTICAS	FFr
FRENTE IGUAL O MAYOR A FRENTE TIPO	1.0
FRENTE IGUAL O MAYOR A 1/2 TIPO Y MENOR TIPO	0.8
FRENTE MENOR A 1/2 FRENTE TIPO	0.6

Handwritten mark

Handwritten signatures and marks

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature



Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tulum,
Quintana Roo.



EN EL CÁLCULO DEL **COEFICIENTE DE FORMA (FFo)**, SE CONSIDERAN DOS PARTES QUE COMPONEN EL POLÍGONO EN ESTUDIO, QUE SON: **PORCIÓN REGULAR, PORCIÓN IRREGULAR.**

LA SUPERFICIE DE CADA UNA DE LAS PORCIONES SE VERÁN AFECTADAS POR UN FACTOR ADECUADO A SU FORMA Y UBICACIÓN A LA CALLE:

A LA SUPERFICIE DE LA PORCIÓN REGULAR SE LE APLICARÁ EL COEFICIENTE DE 1.0. **(S_{pa})**

A LA SUPERFICIE DE LA PORCIÓN IRREGULAR SE LE APLICARÁ EL COEFICIENTE DE 0.5. **(S_{ai})**

LA SUMA DE LAS SUPERFICIES DE LAS ÁREAS DE CADA UNA DE LAS PORCIONES MULTIPLICADAS POR SU COEFICIENTE CORRESPONDIENTE DIVIDIDA INDIVIDUALMENTE ENTRE LA SUPERFICIE TOTAL DEL POLÍGONO (S_{to})

EL RESULTADO ES EL COEFICIENTE DE FORMA (FFo)

CARACTERISTICAS	FFo
PORCION REGULAR	1.0
PORCION IRREGULAR	0.5

LA EFICIENCIA DE LA PORCIÓN REGULAR SE CALCULA:

$$EPr = SPr / STo \times 1.00$$

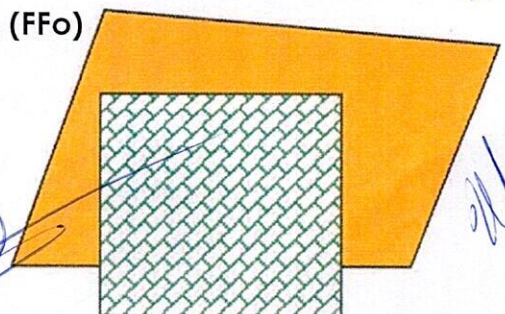
LA EFICIENCIA DE LA PORCIÓN IRREGULAR SE CALCULA:

$$EPI = SAi / STo \times 0.5$$

LA SUMA DE LAS EFICIENCIAS ANTERIORES

DA COMO RESULTADO EL COEFICIENTE DE FORMA **(FFo)**

$$FFo = EPr + EPI$$



[Handwritten signatures]

[Handwritten signature]

[Handwritten notes and signatures on the right margin]



EN LA DETERMINACIÓN DEL COEFICIENTE DE SUPERFICIE (Fsu), SE CONSIDERA LA **RELACIÓN CON EL LOTE MODA RLm**, ESTA RELACIÓN SE DETERMINA POR COCIENTE DE LA SUPERFICIE DEL LOTE EN ESTUDIO **SLo** ENTRE LA SUPERFICIE DEL LOTE MODA **SLm**.

$$RLm = \frac{SLo \text{ SUP. SUJETO}}{SLm \text{ SUP. LOTE MODA}}$$

CUANDO EL RLm =< QUE 2, Fsu = 1, A PARTIR DE ESTA RELACIÓN POR CADA VEZ QUE AUMENTE EL VALOR SE DESCONTARÁ 0.02 A 1 HASTA UN MÍNIMO DE 0.62

RLm	Fsu
HASTA 2	1.00
HASTA 3	0.98
HASTA 4	0.96
HASTA 5	0.94
HASTA 6	0.92
HASTA 7	0.90
HASTA 8	0.88
HASTA 9	0.86
HASTA 10	0.84
HASTA 11	0.82

RLm	Fsu
HASTA 12	0.80
HASTA 13	0.78
HASTA 14	0.76
HASTA 15	0.74
HASTA 16	0.72
HASTA 17	0.70
HASTA 18	0.68
HASTA 19	0.66
HASTA 20	0.64
HASTA 21	0.62

COEFICIENTES POR TIPO DE CONSTRUCCIÓN

TIPO DE CONSTRUCCIÓN	GÉNERO	COEFICIENTE CONSTRUCCIÓN
VOLADOS	ES AQUELLA CONSTRUCCIÓN CUYO PERÍMETRO TIENE CONSTRUCCIÓN CERRADA CON MUROS HASTA EN UN 50 %	0.5
CERRADA		1



Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tulum,
Quintana Roo.



ES AQUELLA CONSTRUCCIÓN CUYO PERÍMETRO TIENE CONSTRUCCIÓN CERRADA CON MUROS CON MÁS DEL 50 %

COEFICIENTES DE AJUSTE POR EDAD DEL INMUEBLE

PARA CALCULAR EL COEFICIENTE DE AJUSTE A LOS INMUEBLES, POR EFECTOS DE LA EDAD DEL MISMO, EL PROCEDIMIENTO QUE SE APLICARÁ, SERÁ EL DE CALCULAR USANDO EL MÉTODO DE LÍNEA RECTA LA DEPRECIACIÓN DEL MISMO MEDIANTE LA FÓRMULA.

AJUSTE POR DEPRECIACIÓN = $1 - (e/E)$

donde: E = Edad total del inmueble

donde: e = Edad transcurrida del inmueble

EDAD
TOTAL (E)
TRASCURRIDA (e)

COEFICIENTE e/E

AJUSTE POR DEPRECIACIÓN $1 - (E/e)$

TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO PARA EL MUNICIPIO DE TULUM, QUINTANA ROO.

LOCALIDAD	REGIÓN	VALOR M2	LÍMITES			
			Norte	Sur	Este	Oeste



Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tulum,
Quintana Roo.



901 TULUM	001 y 002	PERÍMETRO		Calle Mercurio, Calle Saturno	Avenida Juanek y Calle S/N	Calle Escorpio n Sur y Avenida Cobá Sur	Calle Kukulká n	
		TIPO	A 0	\$ 1,800.0	Predios Interiores			
		Corre dor	B 0	\$ 3,600.0	Avenida Cobá Sur			
			C 0	\$ 3,000.0	Calle Kukulcán			

LOCAL IDAD	RE GI ÓN	VALOR M2		LÍMITES				
				Norte	Sur	Este	Oeste	
902 TULUM PUEBL O	001	PERÍMETRO		Av. Tulum	Calle Saturno	Calle Alfa Sur	Calle Kukulká n	
		TIPO	A 0	\$ 1,560.0	Predios Interiores			
		COR REDO R	B 0	\$ 3,000.0	Avenida Tulum			
			C 0	\$ 1,800.0	Calle Alfa Sur			
		D 0	\$ 1,800.0	Calle Sol				



Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tulum,
Quintana Roo.



		\$ 1,800.0				
		E 0		Calle Kukulcán		
			PERÍMETRO	Calle Ook-k'ot	Av. Tulum	Calle Alfa Norte
						Calle Kukulcán
		\$ 1,560.0				
		A 0		Predios Interiores		
		\$ 3,000.0				
		B 0		Avenida Tulum		
		\$ 1,800.0				
		C 0		Calle Alfa Norte		
		\$ 2,400.0				
		D 0		Calle Kulkukan		
		\$ 2,400.0				
		E 0		Calle Ook-k'ot		
			PERÍMETRO	Vialidad en proyecto	Av. Tulum	Av. Cobá Norte
						Calle Alfa Norte
		\$ 1,560.0				
		A 0		Predios Interiores		
		\$ 3,000.0				
		B 0		Avenida Tulum		
		\$ 1,800.0				
		C 0		Calle Alfa Norte		
		\$ 2,400.0				
		D 0		Avenida Satelite Norte		
		\$ 2,400.0				
		E 0		Calle Ook-k'ot		



Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tulum,
Quintana Roo.



		\$ 3,000.0 F 0	Avenida Cobá Norte			
	PERÍMETRO		Av. Tulum	Calle Mercurio y Calle S/N	Av. Cobá Sur	Calle Alfa Sur
	TIPO	\$ 1,560.0 A 0	Predios Interiores			
004		\$ 3,000.0 B 0	Avenida Tulum			
		\$ 1,800.0 C 0	Calle Alfa Sur			
	CORREDOR	\$ 2,400.0 D 0	Calle Osiris sur			
		\$ 2,400.0 E 0	Avenida Satelite Sur			
		\$ 4,200.0 F 0	Avenida Cobá Sur			
005	PERÍMETRO		Av. 28, Calle Zacil-Ha, Av, Siankaan, Calle Chanchen y Calle No-Hool	Calle Xel-Ha, Calle 3 Sur, Calle Zac-Be y Calle Xaaman	Calle Kukulcán	5 Avenida (Norte y Sur)
	TIPO	\$ 960.00 A	Predios Interiores			



Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tulum,
Quintana Roo.



			\$ 3,000.0				
		COR REDO R	B 0	Avenida Tulum			
			\$ 2,400.0	Avenida 28			
			\$ 1,200.0	5 Avenida (Norte y Sur)			
			\$ 2,400.0	Calle kukulkán			
		PERÍMETRO		Calle 1	Calle 13	Calle 34	Calle 28
		TIPO	A \$ 960.00	Predios Interiores			
006		COR REDO R	B \$ 1,800.0	Calle 34			
			\$ 2,400.0	Calle 28			
		PERÍMETRO		Calle Rio Almendra y Avenida 1	Avenida a 28	Avenida 28	5 Avenida Norte y Avenida 1
		TIPO	A \$ 960.00	Predios Interiores			
007			\$ 1,920.0	Avenida 1 y Avenida 2			
		COR REDO R	\$ 2,400.0	Avenida 28			
			\$ 1,920.0	5 Avenida Norte			



Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tulum,
Quintana Roo.



			\$ 1,920.0 0	Fraccionamiento Riviera Tulum
		PERÍMETRO		Calle 11 y 57 sur
				N.C.P.E. Jose Maria Pino Suarez
				Calle 2 Sur y Calle 46 sur
				5 Avenida sur
008		TIPO	\$ 1,200.0 A 0	Predios Interiores
			\$ 1,800.0 B 0	Avenida 65 Sur
		COR REDO R	\$ 1,800.0 C 0	5 Avenida Sur
			\$ 2,500.0 D 0	Poligono Comprendido de la Avenida 65 sur, calle 46 sur, Ejido Jose Maria Pino Suarez, calle 38 sur

LOCALIDAD	REGIÓN	VALOR M2	LÍMITES				
			Norte	Sur	Este	Oeste	
902 TULUM PUEBL O	009	PERÍMETRO	Calle 1 Sur y Calle 3 Sur	Calle 11 sur	5 Avenida Sur	Calle 20 Sur	
		TIPO	\$ 1,500.0 A 0	Predios Interiores			
			\$ 2,500.0 B 0	Calle 7 Sur			
		COR REDO R	\$ 3,500.0 C 0	5 Avenida Sur			



Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tulum,
Quintana Roo.



TULUM

010	PERÍMETRO		Calle Río Grijalva, Río Camoapa	Calle Río Hondo	Calle Río Ucum, Río Caribe y 5 Avenida	Calle Río Nizuc, Río Nuevo, Río Lagartos
	TIPO	A	\$ 720.00	Predios Interiores		
	COR REDO R	B	\$ 1,800.00	Predios que Colinden con Carretera Federal a Chetumal		
		C	\$ 1,200.00	Fraccionamiento Las Palmas II		
011	PERÍMETRO		Calle 16 Norte	Calle 2 Norte, 4 Norte, 6 Norte	Avenida 29 de Mayo, 5 Avenida Norte	35 Avenida Norte, 55 Avenida Norte
	TIPO	A	\$ 720.00	Predios Interiores		
	COR REDO R	B	\$ 1,800.00	Predios que Colinden con Carretera Federal a Chetumal		
		D	\$ 1,200.00	Av. 29 de Mayo, 1Era. Av. Nte, 10 Av. Nte Bis, 15 Av. Nte, 15 Av. Nte. Bis, 20 Av. Nte, 25 Av. Nte, 30 Av. Nte, 35 Av. Nte. Bis		
PERÍMETRO		Calle 4 Norte	Calle 32 Sur, Calle 34 Sur	5 Avenida Norte	35 Avenida Norte, 55	



Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tulum,
Quintana Roo.



TULUM

							Avenida Norte
012	TIPO	A	\$ 720.00	Predios Interiores			
	CORREDO R	B	\$ 1,800.00	Predios que Colinden con Carretera Federal a Chetumal			
		D	\$ 1,200.00	5 Av. Sur, 10 Av. Sur, 35 Av. Sur, 40 Av. Sur, 45 Av. Sur, 30 Av. Nte Mza 897, Mzas 903, 913, 922 y 923			
013	PERÍMETRO			Calle Tejon	Calle Zacil-Ha	Av. Siankaan, Avenida Boca Paila	Avenida la Selva
	TIPO	A	\$ 960.00	Predios Interiores			
	CORREDO R	B	\$ 1,800.00	Avenida la Selva			
014	PERÍMETRO			Avenida Juanek	Carretera Punta Allen	Avenida Cobá sur	Avenida Kukulkán
	TIPO	A	\$ 7,000.00	Predios Interiores			
	CORREDO R	B	\$ 10,000.00	Avenida Juanek, Avenida Cobá Sur, Avenida Kukulkán			
015	PERÍMETRO			Avenida Yaxche	Calle 41 Pte.	Avenida Kukulkán	Avenida Q. Roo
	TIPO	A	\$ 2,500.00	Predios Interiores			



Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tulum,
Quintana Roo.



TULUM

		COR REDO R	B	\$ 4,000.0 0	Predios que Colinden con Av. Yaxche, Av. Kukulcán, Av. Quintana Roo, Av. Fundadores de Tulum, Av. Zapote, Av. Guardianes Mayas, Av. Fundadores de Ejido Tulum
--	--	------------------	---	--------------------	---

LOCALIDAD	REGIÓN	VALOR M2		LÍMITES				
				Norte	Sur	Este	Oeste	
903 TULUM RUINAS	001 S.M	PERÍMETRO		Carretera Federal a Cancún	Zona Federal Marítim a	Predio el Jaguar	Calle S/N	
		COR REDO R	A	\$ 2,400.0 0	Carretera Federal a Cancún			
			B	\$ 6,000.0 0	Zona Federal Marítima			
	001 S.M	PERÍMETRO		Zona Arquelógica	Calle S/N	Zona Federal Marítima	Carretera a Tulum Ruinas Punta Allen	
		COR REDO R	A	\$ 6,000.0 0	Zona Federal Marítima			
	002 S.M	PERÍMETRO		Carretera Federal a Cancún	Calle Yalku	Avenida Ruinas Tamul	Calle S/N	
		COR REDO R	A	\$ 3,000.0 0	Zona Federal Marítima			
	003 S.M	PERÍMETRO		Carretera Federal a Cancún	Zona Federal Marítim a	Predio el Jaguar	Calle S/N	
	003							



Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tulum,
Quintana Roo.



004 S.M. .00 4	COR REDO R	\$ 2,400.0 A 0	Carretera Federal a Cancún	PERÍMETRO	Calle S/N	Carretera Federal a Cancún	Avenida Ruinas Tamul	Calle S/N
		\$ 6,000.0 B 0	Zona Federal Marítima					
	COR REDO R	\$ 1,200.0 A 0	Predios Interiores	PERÍMETRO	Calle S/N	Carretera Federal a Cancún	Avenida Ruinas Tamul	Calle S/N
		\$ 2,400.0 B 0	Carretera Federal a Cancún					
		\$ 1,800.0 C 0	Avenida Ruinas Tamul					

LOCAL IDAD	RE GI ÓN	VALOR M2	LÍMITES			
			Norte	Sur	Este	Oeste
903 TULUM RUINA S	004 S.M. .004	PERÍMETRO	Calle Yalku	Calle S/N	Avenida Ruinas Tamul	Calle S/N
		TIPO	\$ 1,000.0 A 0	Predios Interiores		
		COR REDO R	\$ 2,000.0 B 0	Carretera Federal a Cancún		
			\$ 1,500.0 C 0	Avenida Ruinas Tamul		



Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tulum,
Quintana Roo.



TULUM

005 S.M 002	PERÍMETRO		Calle Yalku	Calle S/N	Avenida Ruinas Tamul	Calle S/N
	TIPO	A 0	\$ 1,200.0	Predios Interiores		
	COR REDO R	B 0	\$ 1,800.0	Avenida Ruinas Tamul		
010	PERÍMETRO		Calle S/N	Avenida Tulum	Calle S/N	Avenida Cobá Norte
	TIPO	A 0	\$ 1,800.0	Predios Interiores		
	COR REDO R	B 0	\$ 3,000.0	Carretera Federal a Cancún		
		C 0	\$ 3,000.0	Avenida Cobá Norte		
011	PERÍMETRO		Avenida Tulum	Carretera Tulum Ruinas Punta Allen	Calle S/N	Avenida Cobá Sur
	TIPO	A 0	\$ 1,200.0	Predios Interiores		
	COR REDO R	B 0	\$ 3,000.0	Carretera Federal a Cancún		
		C 0	\$ 4,200.0	Avenida Cobá Sur		



Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tulum,
Quintana Roo.



			\$ 1,800.0 0	Carretera Tulum Ruinas Punta Allen
--	--	--	--------------------	------------------------------------

LOCALIDAD	REGIÓN	VALOR M2		LÍMITES				
				Norte	Sur	Este	Oeste	
905 AKUMAL	001	PERÍMETRO		Municipio de Solidaridad	Predio Gran Xel-Ha	Zona Federal Marítima	Calle S/N	
		TIPO	A	\$ 4,200.0 0	Predios Interiores			
			B	\$ 4,800.0 0	Carretera Federal Tulum Cancún			
		CORREDOR	C	\$ 6,000.0 0	Zona Federal Marítima			
			D	\$ 4,800.0 0	Predios Comprendidos Dentro del Campo de Golf			
	002	PERÍMETRO		Calle S/N	Calle S/N	Carretera Federal Tulum Cancún	Calle s/n	
		TIPO	A	\$ 1,320.0 0	Predios Interiores			
			B	\$ 2,000.0 0	Avenida Gonzálo Guerrero			
		CORREDOR		\$ 3,600.0 0	Carretera Federal Tulum - Cancún			
	003	PERÍMETRO		Calle S/N	Calle S/N	Zofemat	Calle S/N	



Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tulum,
Quintana Roo.



	TIPO	A	\$ 4,200.0	Predios Interiores			
	CORREDO R	B	\$ 6,000.0	Zona Federal Marítima			
004	PERÍMETRO			Municipio de Solidaridad	Calle de Acceso	Zofemat	Carret. Fed. Tulum Playa del Carmen
	TIPO	A	\$ 4,200.0	Predios Interiores			
	CORREDO R	B	\$ 4,800.0	Carretera Federal Tulum - Cancún			
	PERÍMETRO			Calle S/N	Calle S/N	Calle S/N	Calle S/N
	Zona Suburbana al Poblado de Akumal	A	\$ 120.00	Zona Suburbana al Poblado de Akumal (Rancho la Gloria, La Caverna, Bilog, San Miguel Arcangel)			

LOCALIDAD	REGIÓN	VALOR M2	LÍMITES			
			Norte	Sur	Este	Oeste
906 PUNTA ALLEN	001	PERÍMETRO	Calle S/N	Calle S/N	Zona Federal Marítima	Calle S/N
		TIPO	A	\$ 1,200.0	Predios Interiores	



Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tulum,
Quintana Roo.



		COR REDO R	B	\$ 1,800.0 0	Zona Federal Marítima
--	--	------------------	---	--------------------	-----------------------

LOCALIDAD	REGIÓN	VALOR M2		LÍMITES			
				Norte	Sur	Este	Oeste
907 COBÁ	001	PERÍMETRO		Zona de Asentamiento Humano			
		TIPO COR REDO R	A	\$ 20.00	Predios Interiores		
			B	\$ 40.00	Avenida de Acceso y Calle Principal		

LOCALIDAD	REGIÓN	VALOR M2		LÍMITES			
				Norte	Sur	Este	Oeste
908 YALCHEN	001	PERÍMETRO		Zona de Asentamiento Humano			
		TIPO COR REDO R	A	\$ 20.00	Predios Interiores		
			B	\$ 40.00	Calle Principal de Acceso		

LOCALIDAD	REGIÓN	VALOR M2		LÍMITES			
				Norte	Sur	Este	Oeste
909 CHANCHEN	001	PERÍMETRO		Zona de Asentamiento Humano			
		TIPO COR REDO R	A	\$ 20.00	Predios Interiores		
			B	\$ 40.00	Calle Principal de Acceso		

LOCALIDAD	REGIÓN	VALOR M2		LÍMITES			
				Norte	Sur	Este	Oeste
	001	PERÍMETRO		Zona de Asentamiento Humano			



Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tulum,
Quintana Roo.



910 SACA MUCU Y	TIPO	A	\$ 20.00	Predios Interiores
	COR REDO R	B	\$ 40.00	Calle Principal de Acceso

LOCAL IDAD	RE GI ÓN	VALOR M2		LÍMITES			
				Norte	Sur	Este	Oeste
911 YAXC HE	001	PERÍMETRO		Zona de Asentamiento Humano			
		TIPO	A	\$ 20.00	Predios Interiores		
		COR REDO R	B	\$ 40.00	Calle Principal de Acceso		

LOCAL IDAD	RE GI ÓN	VALOR M2		LÍMITES			
				Norte	Sur	Este	Oeste
912 SAN PEDR O	001	PERÍMETRO		Zona de Asentamiento Humano			
		TIPO	A	\$ 20.00	Predios Interiores		
		COR REDO R	B	\$ 40.00	Carretera Principal		

LOCAL IDAD	RE GI ÓN	VALOR M2		LÍMITES			
				Norte	Sur	Este	Oeste
914 CHEM UYIL	001	PERÍMETRO		Avenida Pedro Tun May	Predios del Ipae	Carreter a Federal Tulum Cancún	Calle S/n
		TIPO	A	\$ 1,200.0	Predios Interiores		



Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tulum,
Quintana Roo.



	COR REDO R	B	\$ 1,800.0	Avenida Pedro Tun May
		C	\$ 2,400.0	Carretera Federal Tulum Cancún
011	PERÍMETRO			Avenida Mexico
	TIPO	A	\$ 2,400.0	Predios Interiores
	COR REDO R	B	\$ 3,000.0	Avenida Mexico
Zona Urbana al Poblado de Chemuyil	A	\$ 240.00	Zona Urbana al Poblado de Chemuyil (Predio el Venado)	
	A	\$ 120.00	Zona Suburbana al Poblado de Chemuyil (Predio el Venado)	

LOCAL IDAD	RE GI ÓN	VALOR M2	LÍMITES				
			Norte	Sur	Este	Oeste	
916 JACIN TO PAT	001	PERÍMETRO		Área Parcelada 2 y Zona Arquelógica	Zona Parcela da 1	Carreter a Federal Tulum - Cancún	Área Parcela da 1 y Área Parcela da 2
		TIPO	A	\$ 480.00	Predios Interiores		
		COR REDO R	B	\$ 960.00	Avenida Javier Rojo Gómez, Avenida Cenote Dos Ojos, Avenida Mario Villanueva		
		C	\$ 1,200.0	Carretera Federal Tulum - Cancún			



Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tulum,
Quintana Roo.



TULUM

002	PERÍMETRO		Avenida las Palmas	Zona Parcelada 1	Propiedad del IPAE	Zona Parcelada 1
	TIPO	A	\$ 480.00			
	CORREDOR	B	\$ 2,750.00	Avenida las Palmas, Avenida Jacinto Pat, Avenida Cenote Dos Ojos, Avenida Lool Bej, Avenida Yaxche		

LOCALIDAD	REGIÓN	VALOR M2	LÍMITES					
			Norte	Sur	Este	Oeste		
917 MACARIO GÓMEZ	001	PERÍMETRO		Zona de Asentamiento Humano				
		TIPO	A	\$ 240.00	Predios Interiores			
		CORREDOR	B	\$ 360.00	Carretera Estatal Tulum - Cobá			
918 MANUEL ANTONIO AY	001	PERÍMETRO		Zona de Asentamiento Humano				
		TIPO	A	\$ 240.00	Predios Interiores			
		CORREDOR	B	\$ 360.00	Carretera Estatal Tulum - Cobá			

LOCALIDAD	REGIÓN	VALOR M2	LÍMITES				
			Norte	Sur	Este	Oeste	
919 FRANCISCO	001	PERÍMETRO		Zona de Asentamiento Humano			
		TIPO	A	\$ 240.00	Predios Interiores		



Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tulum,

Quintana Roo.



UH MAY	COR REDO R	B	\$ 360.00	Carretera Estatal Tulum - Cobá
-----------	------------------	---	--------------	--------------------------------

LOCAL IDAD	RE GI ÓN	VALOR M2		LÍMITES				
				Norte	Sur	Este	Oeste	
920 SAN JUAN	001	PERÍMETRO		Zona de Asentamiento Humano				
		TIPO	A	\$ 40.00	Predios Interiores			
		COR REDO R	B	\$ 80.00	Calle Principal			

LOCAL IDAD	RE GI ÓN	VALOR M2		LÍMITES				
				Norte	Sur	Este	Oeste	
109	001	TIPO	A	\$ 5.00	Predios que se encuentren en una franja de mas de 1000 mts de la carretera Tulum - Cobá o Tulum - Cancún			
			B	\$ 10.00	Predios que se encuentren en una franja de 500 a 1000 mts de la carretera Tulum - Cobá o Tulum - Cancún			
			C	\$ 17.50	Predios que se encuentren en una franja de 250 a 500 mts de la carretera Tulum - Cobá o Tulum - Cancún			
	002	COR REDO R	D	\$ 100.00	Carretera Estatal Tulum - Cobá			
			E	\$ 800.00	Carretera Federal Tulum - Cancún			
			F	\$ 2,500.0	Zona Federal Marítima			
			0					
002	TIPO	A	\$ 5.00	Predios que se encuentren en una franja de más de 1000 mts de la carretera Tulum - Cobá o Tulum - Cancún				
		B	\$ 10.00	Predios que se encuentren en una franja de 500 a 1000 mts de la carretera Tulum - Cobá o Tulum - Cancún				



Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tulum,
Quintana Roo.



	COR REDO R	C	\$ 17.50	Predios que se encuentren en una franja de 250 a 500 mts de la carretera Tulum - Cobá o Tulum - Cancún
		D	\$ 80.00	Ejido Tulum
		E	\$ 100.00	Carretera Estatal Tulum - Cobá
		F	\$ 800.00	Carretera Federal Tulum - Cancún
		G	\$ 2,500.0	
		O		Zona Federal Marítima
		003 , 004 , 005 y 006	TIPO	A
B	\$ 10.00			Predios que se encuentren en una franja de 500 a 1000 mts de la carretera Tulum - Cobá o Tulum - Cancún
C	\$ 17.50			Predios que se encuentren en una franja de 250 a 500 mts de la carretera Tulum - Cobá o Tulum - Cancún
COR REDO R	D		\$ 100.00	Carretera Estatal Tulum - Cobá
	E		\$ 800.00	Carretera Federal Tulum - Cancún
	F		\$ 2,500.0	Zona Federal Marítima
007	TIPO	A	\$ 5.00	Predios que se encuentren en una franja de más de 1000 mts de la carretera Tulum - Cobá o Tulum - Cancún
		B	\$ 10.00	Predios que se encuentren en una franja de 500 a 1000 mts de la carretera Tulum - Cobá o Tulum - Cancún
		C	\$ 17.50	Predios que se encuentren en una franja de 250 a 500 mts de la carretera Tulum - Cobá o Tulum - Cancún
		D	\$ 100.00	Ejido Jose María Pino Suárez



Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tulum,
Quintana Roo.



		E	\$ 100.00	Carretera Estatal Tulum - Cobá
	COR REDO R	F	\$ 800.00	Carretera Federal Tulum - Cancún
		G	\$ 2,500.00	Zona Federal Marítima
008 , 009 , 010 , 011 , 013	TIPO	A	\$ 5.00	Predios que se encuentren en una franja de más de 1000 mts de la carretera Tulum - Cobá o Tulum - Cancún
		B	\$ 10.00	Predios que se encuentren en una franja de 500 a 1000 mts de la carretera Tulum - Cobá o Tulum - Cancún
		C	\$ 17.50	Predios que se encuentren en una franja de 250 a 500 mts de la carretera Tulum - Cobá o Tulum - Cancún
014		D	\$ 80.00	Ejido Jacinto Pat (parcelas)
015 , 019 , 020 , 021 y 022	COR REDO R	E	\$ 100.00	Carretera Estatal Tulum - Cobá
		F	\$ 800.00	Carretera Federal Tulum - Cancún
		G	\$ 2,500.00	Zona Federal Marítima

TABLA DE VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCIONES DEL MUNICIPIO DE TULUM, QUINTANA ROO.

VALORES			
T-01	GÉNERO	UNIFAMILIR HABITACIONAL	UNIDAD: \$ X M2



Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tulum,
Quintana Roo.



CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES		
	MALA	NORMAL	DE PRIMERA
A ECONOMICA	\$2,275.00	\$4,550.00	NO APLICA
B MEDIA	\$2,843.75	\$5,687.50	\$6,825.00
C BUENA	\$3,412.50	\$6,825.00	\$8,531.25

GÉNERO	VIVIENDA MULTIFAMILIAR HABITACIONAL DE 1 A 4 NIVELES, RÉGIMEN CONDOMINAL			UNIDAD: \$ X M2
	ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES			
CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	MALA	NORMAL	DE PRIMERA	
A ECONOMICA	\$4,050.00	\$6,039.00	NO APLICA	
B MEDIA	\$5,866.00	\$9,812.00	\$10,710.00	
C BUENA	\$8,856.00	\$13,203.00	\$14,813.00	

GÉNERO	MULTIFAMILIARES (CUARTERIAS)			UNIDAD: \$ X M2
	ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES			
CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	MALA	NORMAL	DE PRIMERA	
A ECONOMICA	\$2,957.50	\$5,915.00	NO APLICA	
B MEDIA	\$3,696.88	\$7,393.75	\$8,872.50	
C BUENA	\$4,436.25	\$8,872.50	\$11,090.63	

GÉNERO	EDIFICIO DE OFICINAS ADMINISTRATIVAS DE 1 A 4 NIVELES			UNIDAD: \$ X M2
	ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES			
CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	MALA	NORMAL	DE PRIMERA	
A ECONOMICA	\$1,950.00	\$3,900.00	NO APLICA	
B MEDIA	\$2,437.50	\$4,875.00	\$5,850.00	
C BUENA	\$2,925.00	\$5,850.00	\$7,312.50	



Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tulum,
Quintana Roo.



T-05	GÉNERO		POSADAS Y HOTELES DE UNA A TRES ESTRELLAS		UNIDAD: \$ X M2
	CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES		ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES		
			MALA	NORMAL	DE PRIMERA
	A	ECONÓMICA	NO APLICA	\$4,160.00	NO APLICA
	B	MEDIA	NO APLICA	\$5,200.00	\$6,240.00
C	BUENA	NO APLICA	\$6,240.00	\$7,800.00	

T-06	GÉNERO		HOTELES DE 4 ESTRELAS, 5 ESTRELLAS GRAN TURISMO Y HOTEL BOUTIQUE		UNIDAD: \$ X M2
	CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES		ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES		
			MALA	NORMAL	DE PRIMERA
	A	ECONÓMICA	NO APLICA	\$9,100.00	NO APLICA
	B	MEDIA	NO APLICA	\$11,375.00	\$13,650.00
C	BUENA	NO APLICA	\$13,650.00	\$17,062.50	

T-07	GÉNERO		BANCOS		UNIDAD: \$ X M2
	CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES		ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES		
			MALA	NORMAL	DE PRIMERA
	A	ECONÓMICA	NO APLICA	\$7,800.00	NO APLICA
	B	MEDIA	NO APLICA	\$9,750.00	\$11,700.00
C	BUENA	NO APLICA	\$11,700.00	\$14,625.00	



VALORES					
T-08	GÉNERO		PLAZAS COMERCIALES		UNIDAD: \$ X M2
	CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES		ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES		
			MALA	NORMAL	DE PRIMERA
	A	ECONÓMICA	NO APLICA	\$5,200.00	NO APLICA
	B	MEDIA	NO APLICA	\$6,500.00	\$7,800.00
C	BUENA	NO APLICA	\$7,800.00	\$9,750.00	

T-09	GÉNERO		LOCALES COMERCIALES		UNIDAD: \$ X M2
	CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES		ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES		
			MALA	NORMAL	DE PRIMERA
	A	ECONÓMICA	\$2,616.25	\$5,232.50	NO APLICA
	B	MEDIA	\$3,270.31	\$6,540.63	\$7,848.75
C	BUENA	\$3,924.38	\$7,848.75	\$9,810.94	

T-10	GÉNERO		RESTAURANTES		UNIDAD: \$ X M2
	CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES		ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES		
			MALA	NORMAL	DE PRIMERA
	A	ECONÓMICA	NO APLICA	\$2,600.00	NO APLICA
	B	MEDIA	NO APLICA	\$3,250.00	\$3,900.00
C	BUENA	NO APLICA	\$3,900.00	\$4,875.00	

T-11	GÉNERO		NAVES INDUSTRIALES		UNIDAD: \$ X M2
	CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES		ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES		
			MALA	NORMAL	DE PRIMERA



Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tulum,
Quintana Roo



	A	ECONÓMICA	\$780.00	\$1,560.00	NO APLICA
	B	MEDIA	\$975.00	\$1,950.00	\$2,340.00
	C	BUENA	\$1,170.00	\$2,340.00	\$2,925.00

T-12	GÉNERO		BODEGAS COMERCIALES		UNIDAD: \$ X M2
	CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES		ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES		
			MALA	NORMAL	DE PRIMERA
	A	ECONÓMICA	NO APLICA	\$3,120.00	NO APLICA
	B	MEDIA	NO APLICA	\$3,900.00	\$4,680.00
	C	BUENA	NO APLICA	\$4,680.00	\$5,850.00

T-13	GÉNERO		CLÍNICAS Y HOSPITALES		UNIDAD: \$ X M2
	CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES		ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES		
			MALA	NORMAL	DE PRIMERA
	A	ECONÓMICA	NO APLICA	\$4,550.00	NO APLICA
	B	MEDIA	NO APLICA	\$5,687.50	\$6,825.00
	C	BUENA	NO APLICA	\$6,825.00	\$8,531.25

T-14	GÉNERO		PALAPAS		UNIDAD: \$ X M2
	CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES		ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES		
			MALA	NORMAL	DE PRIMERA
	A	ECONÓMICA	\$650.00	\$1,300.00	NO APLICA
	B	MEDIA	\$812.50	\$1,625.00	\$1,950.00
	C	BUENA	\$975.00	\$1,950.00	\$2,437.50

T-15	GÉNERO		PISCINAS O ALBERCAS		UNIDAD: \$ X M2
------	--------	--	---------------------	--	-----------------



Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tulum,
Quintana Roo.



	CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES		
		MALA	NORMAL	DE PRIMERA
A	ECONÓMICA	NO APLICA	\$2,600.00	NO APLICA
B	MEDIA	NO APLICA	\$3,250.00	\$3,900.00
C	BUENA	NO APLICA	\$3,900.00	\$4,875.00

VALORES					
T-16	GÉNERO	CAMPO DE GOLF		UNIDAD: \$ X M2	
	CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES			
		MALA	NORMAL	DE PRIMERA	
	A	ECONÓMICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA
	B	MEDIA	NO APLICA	\$487.50	NO APLICA
C	BUENA	NO APLICA	NO APLICA	\$731.25	

T-17	GÉNERO	CANCHAS DEPORTIVAS		UNIDAD: \$ X M2	
	CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES			
		MALA	NORMAL	DE PRIMERA	
	A	ECONÓMICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA
	B	MEDIA	NO APLICA	\$650.00	NO APLICA
C	BUENA	NO APLICA	NO APLICA	\$975.00	

T-18	GÉNERO	ESTACIONAMIENTOS	UNIDAD: \$ X M2
	ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES		



Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tulum,
Quintana Roo.



CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES		MALA	NORMAL	DE PRIMERA
A	ECONÓMICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA
B	MEDIA	NO APLICA	\$325.00	NO APLICA
C	BUENA	NO APLICA	NO APLICA	\$487.50



TULUM

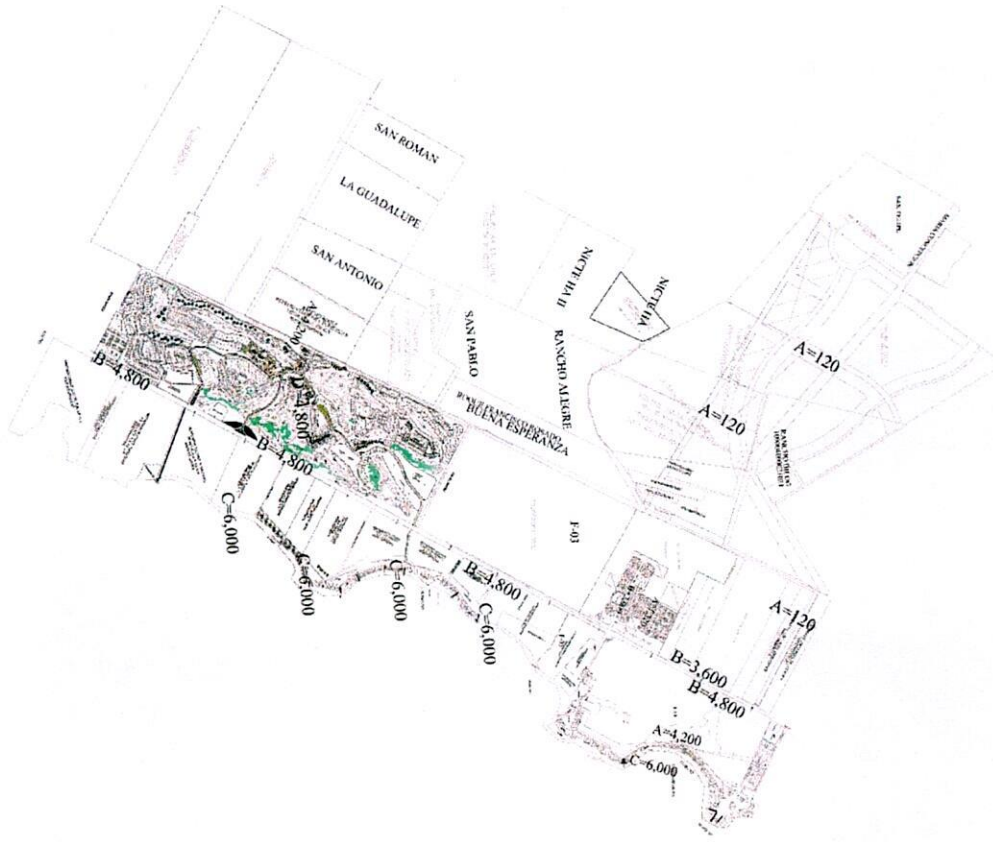


Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tulum,
Quintana Roo.



Handwritten signature

PLANOS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO
PARA EL MUNICIPIO DE TULUM, QUINTANA ROO.



Handwritten signature

Handwritten signature

<p>11. AYUNTAMIENTO DE TULUM INGENIERIA MUNICIPAL DIRECCION DE CATASTRO</p>	<p>12. AYUNTAMIENTO DE TULUM COMISION DE REGULACION Y MONIT.</p>	
<p>PLANO: <i>[Handwritten]</i></p> <p>LOCALIDAD: <i>[Handwritten]</i></p> <p>CONTENIDO: <i>[Handwritten]</i></p>	<p>Escala: <i>[Handwritten]</i></p>	<p><i>[Handwritten signature]</i></p>

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature



Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tulum,
Quintana Roo.



Handwritten signature



Handwritten signatures and notes

PLANO	
CONTENIDO	
LOCALIDAD	
FECHA	
ELABORADO POR	
REVISADO POR	
APROBADO POR	
OTROS	

II. AYUNTAMIENTO DE TULUM
RESERVA MUNICIPAL
DIRECCION DE CASARDO

CONSEJO DE URBANISMO Y MORE

CONSEJO DE URBANISMO Y MORE

CONSEJO DE URBANISMO Y MORE

Handwritten signature

Handwritten signature

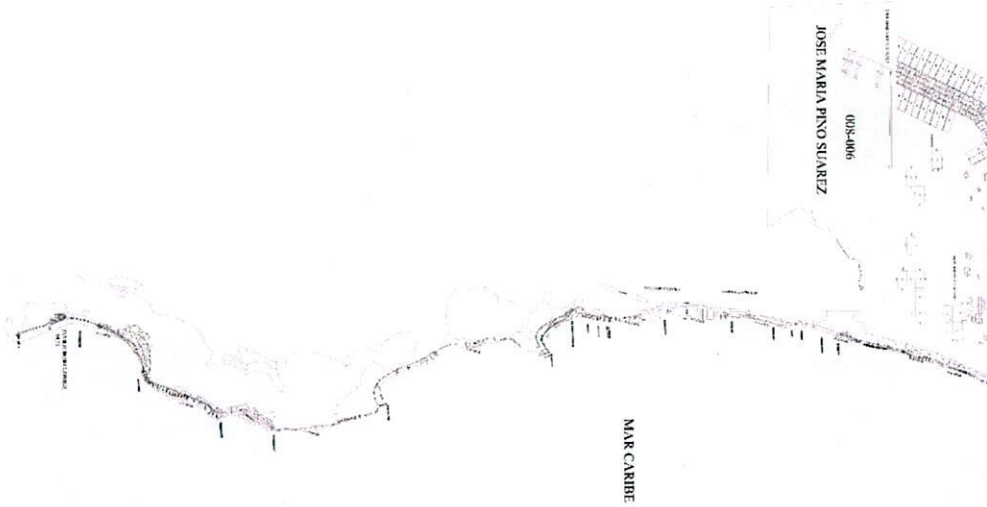
Handwritten signature



Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tulum,
Quintana Roo.



Handwritten signature



Large handwritten signature

PLAZO	...
LOCALIDAD	...
CONTENIDO	...

II. AYUNTAMIENTO DE TULUM
TESORERIA MUNICIPAL
DIRECCION DE CATASTRO

CONCEJAL DE REPRESENTACION Y VOTO

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature



Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tulum,
Quintana Roo.



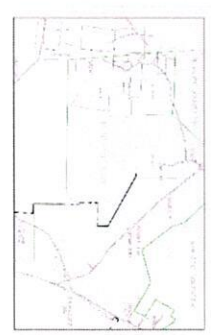
[Handwritten signature]



[Multiple handwritten signatures and initials in blue ink]

PLANO
LOCALIDAD
CONTENIDO
LOCALIDAD

CONTENIDO
LOCALIDAD



H. AYUNTAMIENTO DE TULUM
TESORERIA MUNICIPAL
DIRECCION DE CATASTRO

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tulum,
Quintana Roo.



[Handwritten signature]



[Handwritten signatures and marks]

CONTENIDO: 2017 y 2018
 LOCALIDAD: TULUM, Q. ROO.
 PLAZO: 30 días hábiles
 EFECTOS: 30 días hábiles



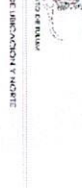

H. AYUNTAMIENTO DE TULUM
 TESORERIA MUNICIPAL
 DIRECCION DE CATASTRO

[Large handwritten signatures and marks at the bottom of the page]



Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tulum,
Quintana Roo.



 H. AYUNTAMIENTO DE TULUM TESORERIA MUNICIPAL DIRECCION DE CATASTRO	H. AYUNTAMIENTO DE TULUM DIRECCION DE INGENIERIA Y OBRAS PUBLICAS		CONTENIDO Descripción de las parcelas catastrales.	LOCALIDAD 001. 2da. Sección. Urbanización "Las Palmas".	PLANO 001. 2da. Sección. Urbanización "Las Palmas".	H. AYUNTAMIENTO DE TULUM DIRECCION DE INGENIERIA Y OBRAS PUBLICAS
---	--	---	---	--	--	--

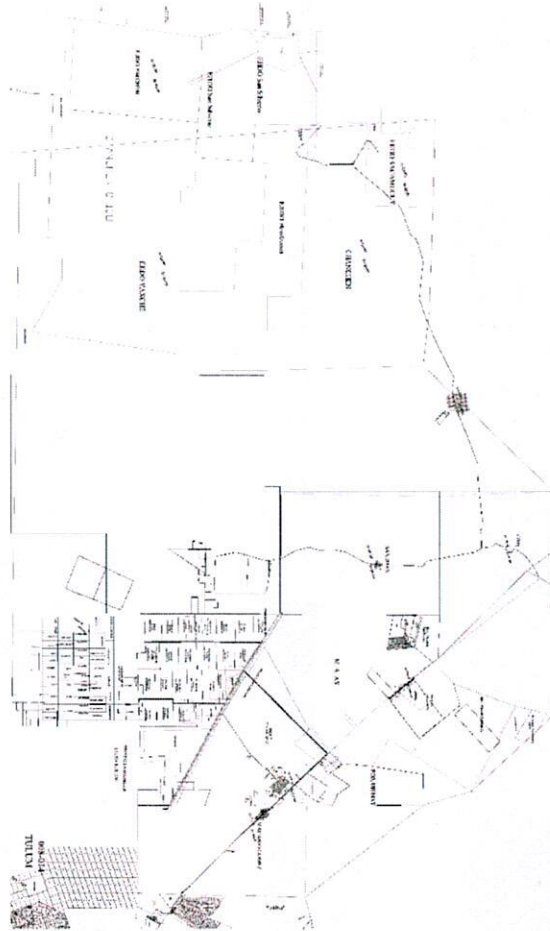
[Handwritten signatures and notes in blue ink, including a large signature on the right side and several smaller ones at the bottom.]



Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tulum,
Quintana Roo.



Handwritten signature



Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

CONTENIDO: _____

LOCALIDAD: _____

PLAZO: _____

SECCION: _____

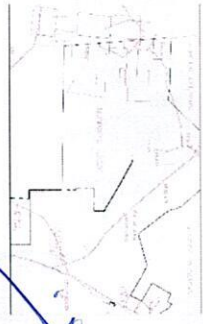
Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

H. AYUNTAMIENTO DE TULUM
 TESORERÍA MUNICIPAL
 DIRECCIÓN DE CATASTRO





ARTÍCULOS TRANSITORIOS

PRIMERO. El presente decreto entrará en vigor el día 1° de enero de 2023.

SEGUNDO. En caso de que el 31 de diciembre del año 2023, no se hubieran aprobado las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones, que servirán de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria en el Municipio Tulum, Quintana Roo, para el ejercicio fiscal 2024, en tanto se aprueban éstas y entran en vigor, continuarán aplicándose las "Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, que servirán de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria en el Municipio Tulum, Quintana Roo, para el ejercicio fiscal 2023".

TERCERO. Se derogan todas las disposiciones que se opongan a las contenidas en el presente Decreto.

Dado en la Sala de Sesiones "29 de Mayo" del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tulum, Quintana Roo a los diecisiete días del mes de noviembre del año dos mil veintidós; firmando al margen y alcance los integrantes del Honorable Ayuntamiento que intervinieron en la aprobación de la presente iniciativa."


C. Marciano Dzul Caamal.

Presidente Municipal de Tulum, Quintana Roo.


C. María Teresa Arana Sánchez.
Síndico Municipal.


C. David Manances Tah Balam.
Primer Regidor


C. Martín Dzib Chimal.
Tercer Regidor..


C. Fany Adriana Gallegos Sánchez.
Cuarta Regidora.



Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tulum,

Quintana Roo.



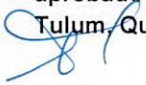

C. Carlos Adolfo Coral Basulto.
Quinto Regidor.


C. Paulina Yadira Malpica Yáñez.
Sexta Regidora.


C. Víctor Mas Tah.
Séptimo Regidor


C. Eva Rosely Rocha Geded.
Octava Regidora.


C. Iván Alfredo Dzul Cabañas.
Noveno Regidor.


Las presentes firmas corresponden a la Iniciativa con proyecto de Decreto por el cual se expide la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones del Municipio de Tulum, Quintana Roo, que servirán para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2023, aprobado en la Décima Séptima Sesión Extraordinaria del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tulum, Quintana Roo, de fecha 17 de noviembre de 2022.

TULUM