



DE FOLIO  
261

**ISLA MUJERES**  
Ayuntamiento 2021-2024  
*Segamos Transformando*



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

El Honorable Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo 2021-2024, con fundamento en los artículos 31 fracción IV, 115 fracción IV, inciso a), de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 68 fracción III, 126, 127, 128, fracción VII, 133, 145 y 153 fracciones II párrafo segundo, y III, inciso a), de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo; 1, 4, 8, en todas sus fracciones e incisos, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 24 en todas sus fracciones, y 25 de la Ley de Hacienda del Municipio de Isla Mujeres, del Estado de Quintana Roo; 2, fracción I, 13 fracciones VI y VII, 20 fracciones II y III, 29, 30 y 31, de la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo; 1, 3, 4, fracciones I, II, IV y V, 6, fracción I, 11, 12 y 14 del Código Fiscal Municipal; 65, 66 fracción I inciso a), fracción IV inciso i), 230 fracción III, y 236 de la Ley de los Municipios del Estado de Quintana Roo; nos permitimos presentar a la consideración de la Honorable XVIII Legislatura Constitucional del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo, la Iniciativa con Proyecto de Decreto que contiene la propuesta de 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 Isla Mujeres, Quintana Roo; para el ejercicio fiscal 2025, a efecto de que se sustancie el trámite conducente de conformidad con la siguiente:

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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

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

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

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

En esa misma tesitura, la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo establece que los Ayuntamientos, propondrán a la Legislatura del Estado, a más tardar el 20 de noviembre de cada año, con arreglo a los principios de equidad, proporcionalidad, racionalidad y capacidad contributiva, las cuotas y tarifas aplicables a impuestos, derechos, contribuciones de mejoras y las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, en el Ejercicio Fiscal inmediato siguiente;

Que por cuanto, a la función catastral, la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo, establece como autoridades catastrales a los Ayuntamientos y a la Dirección de Catastro Municipal como Autoridad Catastral Municipal, estableciéndose de igual forma la facultad y obligación de 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.

Que las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, conforme la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo; es el documento que autoriza la Legislatura del Estado, a propuesta de los Ayuntamientos, que contiene los valores por

metro cuadrado de terreno y construcciones, constituyendo la base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria.

Que, para tal efecto, la Dirección de Catastro Municipal, de conformidad con la Ley de Catastro y el Reglamento del Catastro del Municipio de Isla Mujeres Quintana Roo; cuenta con la facultad de elaborar la propuesta para el proyecto de Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, 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;

Que, en atención a lo anterior, la Dirección de Catastro Municipal en su carácter de autoridad catastral Municipal, elaboró los planos y tablas de valores unitarios de suelo y construcciones por zonas homogéneas y bandas de valor, conforme el procedimiento establecido para tal efecto en el artículo 29 de la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo y demás relativos y aplicables al caso en concreto.

Que como resultado del trabajo realizado, en fechas 29, 30 y 31 de marzo, respectivamente, fue publicada en la Gaceta Oficial del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo, en sus ediciones número 02 extraordinario, 03 extraordinario y 04 extraordinario, pertenecientes al Volumen I del Año 03, así como en el periódico "Quintana Roo Hoy", el proyecto de 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 Isla Mujeres, Quintana Roo, para el ejercicio fiscal 2025, a efecto de que los propietarios o poseedores de bienes inmuebles en el Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo, presentaran por escrito las observaciones que consideraran a dicho proyecto, dentro del plazo establecido para tal efecto en la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo.

Que, en ese mismo tenor la autoridad Catastral Municipal informó al Consejo Catastral del Municipio de Isla Mujeres, el cierre del periodo de recepción de observaciones que fueron presentadas por escrito ante la Dirección de Catastro Municipal, y que dicho órgano de consulta las analizó en fecha 12 de septiembre de 2024, quedando finalizada la etapa de publicación de la propuesta del proyecto de planos y tablas de valores unitarios de suelo y construcción, para el ejercicio fiscal 2024 y recepción de observaciones.

Que en la misma sesión del Consejo Catastral del Municipio de Isla Mujeres, celebrada el 12 de septiembre de 2024, se aprobó el proyecto definitivo de 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 Isla Mujeres, para el ejercicio fiscal 2025, procediendo en consecuencia a remitirlo a la Secretaría General del Ayuntamiento, para que el mismo se agendara para ser sesionada por el Ayuntamiento.

Que en virtud de lo anterior, y conforme lo establecido en la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo; para la elaboración del Proyecto de las Tablas de valores unitarios de suelo y construcciones, la Autoridad Catastral Municipal contó con el apoyo del Instituto Geográfico y Catastral del Estado; en su carácter de autoridad catastral encargada de todo lo relacionado con la normatividad, rectoría y vigilancia de la correcta aplicación de la Ley Catastral, su Reglamento y de las demás disposiciones legales aplicables en materia de catastro en toda la geografía del Estado de Quintana Roo.

Que, en tal sentido el Instituto Geográfico y Catastral del Estado, hizo constar mediante el oficio SEFIPLAN/IGECE/DG/0757/09/2024 el análisis, revisión y validación de la propuesta de proyecto de planos y Tabla de Valores Unitario de Suelo y Construcción, para el ejercicio fiscal 2025.

Que en atención a lo anterior y de acuerdo con la normativa aplicable, que establece la necesidad de actualizar anualmente las tablas de valores; la propuesta de 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 Isla Mujeres, Quintana Roo, para el ejercicio fiscal 2025; contempla los principios fundamentales de equidad, proporcionalidad, racionalidad y capacidad contributiva, mediante la consideración de datos técnicos, jurídicos y administrativos de los bienes inmuebles del Municipio, incluyendo sus características cualitativas y cuantitativas. De igual forma, la propuesta contempla elementos como factores económicos, históricos, infraestructura urbana, servicios y otros aspectos relevantes que inciden en la valuación catastral de los predios; una adecuada definición de las zonas homogéneas, y se han tenido en cuenta factores como la oferta y la demanda en el mercado y las condiciones económicas y geográficas para asegurar la justicia tributaria y reducir las disparidades económicas en el Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo.

Que adicional a lo anterior, de acuerdo con el artículo 2 fracción XVIII y XIX inciso a) y b) de la Ley de Catastro del Estado, la propuesta de Tabla de Valores, establece claramente la fórmula para la determinación del valor catastral, el valor unitario de suelo y el valor de construcción. Que de igual forma incorpora coeficientes de mérito y demérito específicos que se aplican en situaciones particulares, lo cual permite una valuación ordenada, sistemática y precisa, con expresiones concretas y controlables que facilitan su implementación.

Que así mismo, la propuesta incluye una conceptualización detallada de los elementos o características físicas y clasificaciones utilizadas en la valuación catastral. Esto se traduce en una terminología precisa y alineada con la realidad del territorio y la normativa vigente en materia de planeación urbana y territorial.

Bajo este mismo razonamiento, y con fundamento en la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo, se establece que el valor catastral será equiparable a los valores comerciales; por lo cual la elaboración de las Tablas de valores unitarios, fue apegada a los valores declarados que se desprenden de los valores de las operaciones inmobiliarias a valores de mercado actual.

No pasa inadvertido a este órgano colegiado de gobierno municipal, que apenas fue en el ejercicio fiscal 2024, que se actualizaron los valores unitarios de suelo en el Municipio, que no se habían actualizado desde 2013, por lo cual se considera pertinente proponer la modificación de los valores unitarios de suelo, a fin de que los propietarios de inmuebles en nuestro municipio contribuyan de manera proporcional y justa con el impuesto predial.

Derivado de todo lo anteriormente expuesto y como resultado de los trabajos realizados, la Autoridad Catastral Municipal generó la propuesta de actualización de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, que sirva de base el cobro de las contribuciones sobre los bienes inmuebles en el Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo; para el ejercicio fiscal 2025, misma que con la debida oportunidad, presentó al Ayuntamiento, la cual se le hizo entrega, a las Comisiones unidas de Gobierno y Régimen Interior, y de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública; en la Sesión Extraordinaria de Cabildo, celebrada el 22 de septiembre del 2024, el cual analizó de manera minuciosa y exhaustiva, con el fin de acatar las disposiciones legales aplicables, sin dejar de atender las demandas ciudadanas, mirando siempre por el bien común de la sociedad isleña.

Es dable resaltar que, desde la última aprobación de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones que actualmente sirven de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, la realidad del Municipio de Isla Mujeres, ha cambiado significativamente, de lo que deviene imperante llevar a cabo la actualización objeto de la presente iniciativa a fin de adecuarla con la realidad actual del municipio.

En conclusión, de conformidad al marco jurídico referenciado y las consideraciones expuestas, se propone a la Honorable XVIII Legislatura Constitucional del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo, la presente Iniciativa con Proyecto de Decreto, de 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 Isla Mujeres, Quintana Roo; para el ejercicio fiscal 2025, de conformidad a lo siguiente:

## **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 ISLA MUJERES, QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025.**

### **ÍNDICE**

1.	DEFINICION DE CONCEPTOS	2
2.	CALCULO DEL VALOR CATASTRAL	4

2.1	CALCULO DEL VALOR DEL TERRENO	5
2.1.1.	TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO	6
2.1.2.	COEFICIENTES DE MERITO Y DEMERITO.	8
2.1.2.1	FACTOR DE URBANIZACION	8
2.1.2.2	FACTOR DE ZONA	8
2.1.2.3.	FACTOR DE UBICACIÓN	9
2.1.2.4.	FACTOR DE FRENTE	10
2.1.2.5.	FACTOR DE FORMA	10
2.1.3.	UTILIZACION O CARACTERISTICA DE SUELO ESPECIAL	11
2.1.4.	RESERVAS TERRITORIALES	12
2.2.	CALCULO DEL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN.	13
2.2.1.	TIPOS DE CONSTRUCCIONES APLICABLES	14
2.2.2.	ESTADOS DE CONSERVACIÓN.	17
2.2.3.	CARACTERISTICAS ESTRUCTURALES.	17
2.2.4.	TABLA DE VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCIÓN.	18
2.2.5.	MERITOS Y DEMERITOS DE LA CONSTRUCCIÓN.	24
2.2.5.1.	COEFICIENTES POR TIPO DE CONSTRUCCION.	24
2.2.5.2.	DEMERITO POR EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN.	24
3.	ANEXO CARTOGRAFICO	25
3.1.	MAPA DE ZONAS HOMOGENEAS DE VALOR DE REGION INSULAR	25
3.2.	MAPA DE ZONAS HOMOGENEAS DE VALOR EN CHACMUCHUCH	26
3.3.	MAPA DE ZONAS HOMOGENEAS DE VALOR DE REGION CONTINENTAL.	27

## 1. DEFINICIÓN DE CONCEPTOS

**CENTRO DE POBLACIÓN.** - Áreas constituidas por las zonas urbanizadas y las que se reserven a su expansión. El límite del centro de población lo define el Programa de Desarrollo Urbano vigente del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo.

**RESERVAS TERRITORIALES.** - Las áreas dentro de un centro de población, susceptibles a transitar al modelo de desarrollo urbano para el crecimiento de los asentamientos humanos. Las cuales se identifican y clasifican en el Programa de Desarrollo Urbano vigente del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo.

**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 de Isla Mujeres, Quintana Roo.

**ZONA RÚSTICA.** - Las zonas o áreas del territorio que están fuera del límite urbano, determinado por el Programa de Desarrollo Urbano vigente del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo.

**PREDIO O U.P.E.** - Es un terreno o inmueble, cuyos linderos formen un perímetro cerrado; así como las unidades de propiedad exclusiva, constituidas bajo el régimen de propiedad de condominio; que cuenta con derecho de propiedad y clave catastral.

**PREDIO URBANO.** - Son los comprendidos dentro del límite de la zona urbana.

**PREDIO RÚSTICO.** - Son los que se encuentran fuera de los límites del centro de población.

**PREDIO EN CONSTRUCCIÓN.** - Es el predio que cuenta con construcción fija o mejoras a su estado natural, pero no es suficiente para hacer aprovechable o funcional el predio en relación con su utilización o uso determinado en el Programa de Desarrollo Urbano.

**PREDIO BALDÍO.** - Es el predio urbano o rústico que no tiene construcción fija o mejoras o que, teniéndolas, estas se encuentran en estado ruinoso, abandonadas o en condiciones no habitables, o tenga únicamente 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; así como los predios que

contengan construcciones cuyo valor catastral represente menos del diez por ciento del valor catastral del terreno, sin incluir bardas perimetrales.

**FACTORES DE MÉRITO.** - Son los elementos o características que ajustan el valor catastral de un predio premiando o incrementándolo.

**FACTORES DE DEMERITO.** - Son los elementos o características que ajustan el valor catastral de un predio disminuyéndolo.

**PREDIO O U.P.E. CON MANGLAR.** - Es el predio o U.P.E. que dentro de su superficie cuenta con el ecosistema denominado manglar, determinado por dictamen ambiental realizado por Perito Ambiental con registro vigente en el Estado.

**PREDIO O U.P.E. CON SASCABERA.** - Es el predio o U.P.E. 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 O U.P.E. CON PRODUCCIÓN AGRÍCOLA.** - Es el predio o U.P.E. que dentro de su superficie cuenta con área destinada y utilizada para la producción intensiva de cultivos agrícolas

**PREDIO O U.P.E. CON CENOTE.** - Es el predio o U.P.E. que dentro de su superficie cuenta con cenote, fractura u otro tipo de accidente geográfico que afecte el subsuelo.

**VIALIDADES PRIMARIAS.** Las destinadas a conducir el tránsito de las calles locales hacia otras zonas del fraccionamiento o conjunto o de la ciudad, hacia los nodos de movilidad y, preferentemente, hacia los accesos principales de los nuevos desarrollos.

**VIALIDADES SECUNDARIAS.** Las destinadas principalmente a dar acceso a los lotes del fraccionamiento y a conjuntos urbanos que no sean atendidos por una vialidad primaria.

**VIALIDADES TRANQUILIZADAS.** Las destinadas principalmente a dar acceso a los lotes del Fraccionamiento y a conjuntos urbanos que no sean atendidos por una vialidad primaria.

Lo anterior sin menoscabo de los conceptos y definiciones que se preveen en la ley de catastro del estado, y la ley de acciones urbanísticas del estado de Quintana Roo, las cuales complementarán los establecidos en el presente.

## 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:

$$VC = VT + VCo$$

En donde:

*VC = Valor Catastral*

*VT = Valor del Terreno*

*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 la U.P.E. de terreno más el indiviso que le corresponda del área común de terreno 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 DEL VALOR DEL TERRENO

Basado en estos principios el cálculo del Valor de Terreno, equivale al producto de la superficie expresada en metros cuadrados por el Valor Base del Terreno, aplicando los factores de méritos y deméritos aplicables, en relación con las partes correspondientes e integrantes del predio, con base a la información y elementos técnicos registrados en el Padrón Catastral; expresándose como:

$$VT = m2T * Vbt * FUr * FZo * FUb * FFr$$

Donde:

*VT = Valor del Terreno en pesos mexicanos.*

*m2T= Superficie del terreno.*

*Vbt = Valor Base del Terreno que le corresponde al predio o U.P.E. de acuerdo a Tabla de Valor de Suelo, expresado en pesos mexicanos.*

*FUr = Factor de urbanización.*

*FZo = Factor de zona.*

*FUb = Factor de ubicación.*

*FFr = Factor de frente.*

## 2.1.1. TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO

Para determinar el valor catastral de suelo a los predios del Municipio de Isla Mujeres, se empleará la delimitación de zonas de valor representados en los Mapas de Zonas Homogéneas de Valor del Municipio de Isla Mujeres los cuales forman parte inseparable del presente documento en el apartado 3. Anexo Cartográfico y misma información se describe en las tablas siguientes:

ZONA DE VALOR	DESCRIPCIÓN	VALOR x M <sup>2</sup>
REGION INSULAR, ISLA MUJERES		
001	PREDIOS UBICADOS EN LA ZONA 1, DE ISLA MUJERES	\$2,000.00
002	PREDIOS UBICADOS EN LA ZONA 2, DE ISLA MUJERES	\$2,000.00
003	PREDIOS UBICADOS EN LA ZONA 3, DE ISLA MUJERES	\$2,000.00
004	PREDIOS UBICADOS EN LA ZONA 4, DE ISLA MUJERES	\$530.00
005	PREDIOS UBICADOS EN LA ZONA 5, DE ISLA MUJERES	\$530.00
006	PREDIOS UBICADOS EN LA ZONA 6, DE ISLA MUJERES	\$530.00
007	PREDIOS UBICADOS EN LA ZONA 7, DE ISLA MUJERES	\$4,500.00
008	PREDIOS UBICADOS EN LA ZONA 8, DE ISLA MUJERES	\$3,000.00
009	PREDIOS UBICADOS EN LA ZONA 9, DE ISLA MUJERES	\$4,500.00
PENÍNSULA DE CHACMUCHUCH		
10A	PREDIOS UBICADOS ENTRE LA ZONA FEDERAL MARITIMO TERRESTRE Y LA CARRETERA PUNTA SAM	\$2,500.00
10B	PREDIOS UBICADOS ENTRE LA CARRETERA PUNTA SAM Y LA CARRETERA INTERMUNICIPAL	\$1,800.00
10C	ENTRE PREDIO SAN AUGUSTO Y CARRETERA INTERMUNICIPAL	\$ 30.00
11A	PREDIOS UBICADOS ENTRE LA VIALIDAD PASEO MUJERES Y LA ZONA FEDERAL MARITIMO TERRESTRE	\$3,000.00
11B	PREDIOS UBICADOS ENTRE LA VIALIDAD PASEO MUJERES Y LA LAGUNA CHACMUCHUCH	\$1,200.00
12A	PREDIOS UBICADOS ENTRE LA CARRETERA INTERMUNICIPAL A ISLA BLANCA Y LA ZONA FEDERAL MARITIMO TERRESTRE	\$3,000.00
12B	PREDIOS UBICADOS ENTRE LA CARRETERA INTERMUNICIPAL A ISLA BLANCA Y LA LAGUNA CHACMUCHUCH	\$900.00

ZONA DE VALOR	DESCRIPCIÓN	VALOR x M <sup>2</sup>
13A	PREDIOS QUE SE ENCUENTREN UBICADOS ENTRE LA ZONA FEDERAL MARITIMO TERRESTRE Y LA CARRETERA A ISLA BLANCA.	\$2.200.00
13B	PREDIOS QUE SE ENCUENTREN AL OESTE DE LA CARRETERA A ISLA BLANCA.	\$1,200.00
13C	PREDIOS SAN RAMON, LA ESPERANZA Y PUNTA COCOS	\$50.00
14A	PREDIO ISLA BLANCA, BARRACUDA, CAMARON, STA. ROSA, ACAPULCO, LA ANGOSTURA.	\$350.00
15A	AREA NATURAL PROTEGIDA	\$20.00
REGION CONTINENTAL		
16A	PREDIO SUEÑO GUAJIRO, STA ODILIA, EL CORZO, PARCELAS DE LA 229 A LA 234, PARCELA 241 A LA 253	\$50.00
17A	PREDIOS BOCA DE CHACMUCHUCH, CAYO RATON, CAYO ALCATRAZ, CAYO SUCIO, CAYO CHACMUCHUCH, PREDIOS TRES HERMANOS, NTRA SRA DEL ROSARIO, STA ROSA, SAN GENARO, CAYO COCOM, ISLA CONTOY.	\$30.00
18A	PREDIOS BOCA NUEVA, BOCA IGLESIAS, SAN ANGEL, PUNTA ARENA, BOCA PALO, KISCHKELEN ICH, LAS ARENAS I, II , III	\$ 20.00
19A	PREDIOS BOCA LIMBO, BOCA PALO BRAVO, SAN RAFAEL, SANTA MONICA, SANTA MARIA, QUINTA LETICIA, LA HERRADURA, EL CHAPARRAL, SAN JOSE, EL PARAISO, LA ARBOLEDA, LA ESPERANZA, KUXUB-CHE, LOS COCALES, EL RINCON, EL LIMONAR, EL CORRAL, SANTA FE, SAN MANUEL, SAN JUAN BAUTISTA, SAN ANGEL, EL PORTAL, SANTA ANA, SAN NICOLAS, LA LIBERTAD, EL POTRERO, CUXTAL, LAS TORRES, LA ISLA, PREDIO EL CAYO	\$20.00
20A	PARCELAS 260 A LA 350, 460 A LA 498, 678 A LA 769, 771 A LA 1106, PREDIO SUFRE Y CALLA FRACCIONES I, II Y IV. PARCELAS Y 499 A LA 675, Y 1120	\$400.00
20B	PARCELAS 770, 1107	\$ 260.00
20C	PARCELA 154 Y 156, 187 A LA 191, 193 A LA 209, 241 A LA 243, 556 Y 557, 1121 A LA 1126	\$30.00
21A	EJIDO ISLA MUJERES	\$20.00
22A	ZONA AGROPECUARIA	\$10.00

## 2.1.2. COEFICIENTES DE MÉRITO Y DEMÉRITO

### 2.1.2.1. FACTOR DE URBANIZACIÓN

Para la determinación del Factor de Urbanización (FUrb), se consideraron diferentes servicios urbanos básicos en los lotes, que son: *a) agua potable, b) alcantarillado, c) calle pavimentada y d) energía eléctrica*; en diferentes combinaciones que van desde contar con ningún servicio a contar con todos los servicios **a pie de calle**. Para efectos de aplicar los índices se considera una afectación de un 15% para cada uno. Este factor solo se aplica a los predios catastrados como urbanos. Para los predios rústicos el factor será de 1.00.

FACTOR DE URBANIZACIÓN		
ID	NIVEL DE SERVICIOS	FUrb
1	EL PREDIO CON LOS 4 SERVICIOS MENCIONADOS	1.00
2	EL PREDIO CON 3 SERVICIOS MENCIONADOS	0.85
3	EL PREDIO CON 2 SERVICIOS MENCIONADOS	0.70
4	EL PREDIO CON 1 DE ESTOS SERVICIOS MENCIONADOS	0.55
5	EL PREDIO NO CUENTA CON NINGUNO DE ESTOS SERVICIOS	0.40

### 2.1.2.2. FACTOR DE ZONA

Para la determinación del Factor de Zona (FZo), se consideran las características del predio en cuanto a su localización en la zona en que se encuentra.

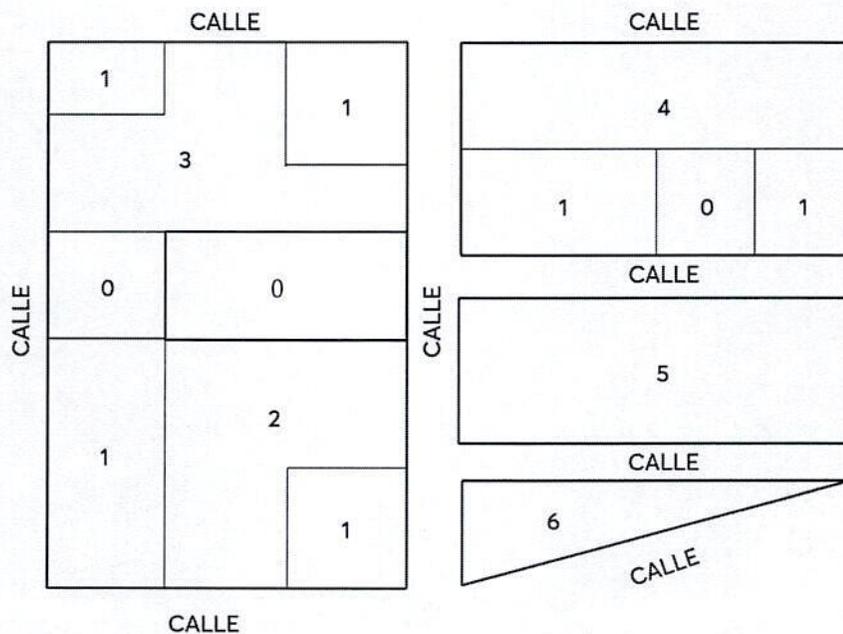
FACTOR DE ZONA		
ID	CARACTERÍSTICAS	FZo
1	AL MENOS UN FRENTE A CALLE SECUNDARIA	1.20
	AL MENOS UN FRENTE A CALLE TRANQUILIZADA	1.00
2	AL MENOS UN FRENTE A PARQUE	1.15
3	AL MENOS UN FRENTE A CALLE PRIMARIA:	1.25
4	AL MENOS UN FRENTE A: LAGUNA DE CHACMUCHUCH O LA LAGUNA MACAX	1.30
5	AL MENOS UN FRENTE A: ZONA FEDERAL MARITIMO TERRESTRE (MAR).	1.50

### 2.1.2.3. FACTOR DE UBICACIÓN

Para la determinación del Factor de Ubicación (FUb), se consideran las características del lote en cuanto a su ubicación en la manzana.

FACTOR DE UBICACIÓN			
ID	CARACTERÍSTICAS	UBICACIÓN TIPO	FUb
0	INTERMEDIO	0	1.00
1	ESQUINA	1	1.15
2	INTERMEDIO CON 2 FRENTES	2	1.10
3	INTERMEDIO TRES O MAS FRENTES	3	1.15
4	CABECERO	4	1.25
5	MANZANERO	5 y 6	1.30

#### UBICACIÓN TIPO



#### 2.1.2.4. FACTOR DE FRENTE

Para la determinación del Factor de Frente (FFr), se tomará en cuenta el frente tipo de la zona de valor, relacionándolo con el frente del lote en estudio.

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

#### 2.1.2.5. FACTOR DE FORMA

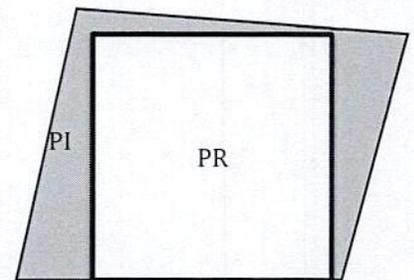
En el cálculo del Factor de forma (FFo), se consideran dos partes que componen el polígono en estudio, que son: Porción regular (PR), Porción irregular (PI).

La superficie de cada una de las porciones se verá afectadas por un factor adecuado a su forma y ubicación a la calle:

A la superficie de la porción regular se le aplicará el factor de 1.0. (SPa)

A la superficie de la porción irregular se le aplicará el factor de 0.5. (SAi)

La suma de las superficies de las áreas de cada una de las porciones multiplicadas por su factor correspondiente dividida individualmente entre la superficie total del polígono (STo).



El resultado es el Factor de forma (FFo)

FACTOR DE FORMA		
ID	CARACTERÍSTICAS	FFo
1	PORCIÓN REGULAR	1.0
2	PORCIÓN IRREGULAR	0.5

La eficiencia de la porción regular se calcula:

$$EPr = \frac{SPr}{STo} \times 1.00$$

La eficiencia de la porción irregular se calcula:

$$Epi = \frac{SAi}{STo} \times 0.5$$

La suma de las eficiencias anteriores da como resultado el factor de forma (FFo)

$$FFo = EPr + Epi$$

### 2.1.3. UTILIZACIÓN O CARACTERÍSTICA DE SUELO ESPECIAL.

Para la superficie de un predio o U.P.E. dedicado a la producción agrícola, o con cenote, fracturas u otro tipo de accidente al subsuelo, o con sascaberas, se aplicarán los siguientes factores o valores de suelo especial para la parte afectada exclusivamente; por lo que la superficie restante del predio o U.P.E. será sujeta a los valores correspondientes de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo. La aplicación de estos factores o valores se realizará a petición expresa del propietario mediante escrito dirigido a la dirección de catastro.

UTILIZACIÓN O CARACTERÍSTICA DE SUELO ESPECIAL	FACTOR APLICABLE AL VALOR DE SUELO (FSe)
PREDIO O U.P.E. RÚSTICO DEDICADO A LA PRODUCCIÓN AGRÍCOLA.	0.70
PREDIO O U.P.E. CON CENOTE, FRACTURAS U OTRO TIPO DE ACCIDENTE AL SUBSUELO.	0.20
PREDIOS CON SASCABERAS: <ul style="list-style-type: none"><li>• EN PRODUCCIÓN</li><li>• AGOTADA</li></ul>	\$ 410.00 M2 \$250.00 M2

#### 2.1.4. RESERVAS TERRITORIALES.

Para el caso de las reservas territoriales para desarrollos habitacionales en el Municipio de Isla Mujeres, se utilizará un factor de demérito dependiendo de la amplitud de la misma, conforme a la siguiente tabla:

SUPERFICIE DE RESERVAS TERRITORIALES (EN M2)	PORCENTAJE DE VALOR DE TABLAS DEL SUELO.
ENTRE 40,000 A 200,000	90%
ENTRE 200,001 A 400,000	80%
ENTRE 400,001 A 600,000	85%
ENTRE 600,001 A 800,000	75%
MAS DE 800,001	70%

Para el caso de las superficies de los predios rústicos en el municipio de Isla Mujeres, se aplicará el siguiente factor de porcentaje al valor correspondiente de la tabla de valores unitarios de suelo, dependiendo de la amplitud de la misma, conforme a la siguiente tabla:

SUPERFICIE DE PREDIOS RUSTICOS (EN M2)	PORCENTAJE DE VALOR DE TABLAS DEL SUELO.
ENTRE 100,000 A 200,000	90%
ENTRE 200,001 A 400,000	80%
ENTRE 400,001 A 600,000	85%
ENTRE 600,001 A 800,000	75%
MAS DE 800,001	65%

## 2.2. CÁLCULO DEL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

Los valores de construcción son definidos con sustento en el valor físico o valor directo. Para el cálculo del valor de la construcción se determinarán la utilización en relación con su uso de acuerdo a los mencionados en las tablas 2.2.1 a 2.2.4, de la misma manera se determinará la condición y características de la construcción para cada unidad, lo cual permitirá obtener el valor parcial de construcción.

Este cálculo se representa con la siguiente fórmula:

$$VCo = \sum_d^E \left| m^2 Co \right. \\ \times \int_{\substack{\text{Características estructurales} \\ \text{Calidad y conservación}}} (Vbt) \times (Tco) \left. \right|_{TCn}$$

En donde:

$VCo$  = Valor de construcción en pesos mexicanos

$m^2 Co$  = Metros Cuadrados de Construcción

$TCn$  = Tipo de Construcción, integrada por :

$Vbt$  = Valor Base de la construcción, en pesos mexicanos, de acuerdo a su:

*Calidad y Conservación y*

*Características Estructurales de la Construcción.*

$TCo$  = Coeficiente de Antigüedad del Inmueble

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

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

### 2.2.1. TIPOS DE CONSTRUCCIONES APLICABLES

TIPO DE CONSTRUCCIÓN	GÉNERO	DEFINICIÓN
T-01	VIVIENDA UNIFAMILIAR HABITACIONAL	ES AQUELLA DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A USO HABITACIONAL Y EN LA CUAL HABITA HASTA UNA SOLA FAMILIA
T-02	VIVIENDA MULTIFAMILIAR HABITACIONAL, SUJETO A REGIMEN CONDOMINAL O PRIVADO	ES AQUELLA DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A USO HABITACIONAL, Y EN LA CUAL HABITA MAS DE UNA SOLA FAMILIA, PUEDE SER BAJO EL RÉGIMEN CONDOMINAL O PRIVADO
T-03	MULTIFAMILIARES (CUARTERIAS)	ES AQUELLA DESTINADA EXCLUSIVAMENTE AL USO HABITACIONAL Y EN LA CUAL HABITA MAS DE UNA FAMILIA ( CUARTOS EN RENTA )
T-04	OFICINAS	ES AQUELLA DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A DESEMPEÑO DE FUNCIONES ADMINISTRATIVAS, PUEDE SER BAJO EL RÉGIMEN CONDOMINAL O PRIVADO
T-05	HOTELES Y POSADAS	ES AQUELLA CONSTRUCCION ENCAMINADA A LA SATISFACCIÓN DE LAS NECESIDADES DE ALOJAMIENTO Y ALIMENTACIÓN, PRESTADO EN ESTABLECIMIENTOS PÚBLICOS A CAMBIO DE UNA COMPENSACIÓN ECÓNOMICA.

TIPO DE CONSTRUCCIÓN	GÉNERO	DEFINICIÓN
T-06	BANCOS	AQUELLA CONSTRUCCION, CUYA ACTIVIDAD PRINCIPAL ESTRIBA EN EFECTUAR OPERACIONES DE CREDITO Y EN RECIBIR DEPOSITOS A LA VISTA O A PLAZOS (BBV BANCOMER, SCOTIA BANK INVERLAT, SANTANDER SERFIN, HSBC, BANAMEX, BANORTE, ETC.)
T-07	ESCUELAS	SON AQUELLAS CONSTRUCCIONES, ENCAMINADAS A LA SATISFACCION DE LAS NECESIDADES DE EDUCACION Y FORMACION PRESTADOS EN ESTABLECIMIENTOS PÚBLICOS O PRIVADOS DETERMINANDO CADA UNO SU COMPENSACIÓN ECONÓMICA
T-08	LOCALES COMERCIALES	ES AQUEL CONJUNTO DE VARIOS ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES DESTINADOS A VENDER O PERMUTAR GÉNEROS CON FIN LUCRATIVO.
T-09	BODEGAS COMERCIALES	ES AQUEL ESTABLECIMIENTO PUBLICO O PRIVADO, TECHADO DONDE SE LLEVA A CABO EL GIRO COMERCIAL Y DESTINADO A VENDER O PERMUTAR PRODUCTOS Y SERVICIOS CON FIN LUCRATIVO, Y POR SU NATURALEZA CUENTAN CON AIRE ACONDICIONADO. (WAL-MART, CHEDRAUI, SAM'S CLUB, SAN FRANCISCO, SUPER MAZ, SAN FRANCISCO TELAS, ETC).
T-10	CLÍNICAS Y HOSPITALES	EDIFICIOS DESTINADOS AL CUIDADO DE LA SALUD.
T-11	RESTAURANTES	ES AQUEL ESTABLECIMIENTO PUBLICO COMERCIAL DESTINADO A VENDER O PERMUTAR GENEROS ALIMENTICIOS CON FIN LUCRATIVO

TIPO DE CONSTRUCCIÓN	GÉNERO	DEFINICIÓN
T-12	NAVES INDUSTRIALES	AREA QUE SE UTILIZA PARA ALMACENAJE O PRODUCCION DE MATERIA PRIMA (BODEGAS SECAS)
T-13	PALAPAS	CONSTRUCCION ABIERTA O CERRADA HECHA CON PALOS, TRONCOS Y CON TECHO DE PALMA O DE HUANO.
T-14	PISCINAS O ALBERCAS	ESTANQUE PARA NADAR, ARTIFICIAL HECHO CON ESTRUCTURA A BASE DE BLOCK O DE CONCRETO.
T-15	CAMPO DE GOLF	PREDIO CON UTILIZACIÓN DE CAMPO DE GOLF, CON TODOS LOS ELEMENTOS ESTABLECIDOS PARA SER CALIFICADO COMO CAMPO DE GOLF.
T-16	CANCHAS DEPORTIVAS	SON AQUELLAS INSTALACIONES, QUE DE EXPROFESO SE CONSTRUYERON PARA LA PRACTICA DE UN DEPORTE ESPECIFICO TAL COMO BASQUETBOL, TENIS, VOLIBOL ETC.
T-17	ESTACIONAMIENTOS	AREA DESTINADA PARA COLOCAR O SITUAR EN UN LUGAR AUTOMOTORES U OTRO TIPO DE VEHICULOS

### 2.2.2. ESTADOS DE CONSERVACIÓN

TIPO DE INMUEBLE	DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS
MALO	EL DETERIORO FISICO ES, POR UN LADO, LA PÉRDIDA DE VALOR POR EL USO Y SERVICIO, Y POR OTRO LADO, LA DESINTEGRACIÓN DE UNA PROPIEDAD REPRODUCIBLE POR FUERZAS DE LA NATURALEZA. EN CUANTO A LOS FACTORES QUE INTERVIENEN EN EL DETERIORO, NOS IMPORTA DESTACAR: LOS CAMBIOS QUÍMICOS EN LA COMPOSICION DE LOS MATERIALES Y LAS CAUSAS MECÁNICAS. ENTRE LOS MOTIVOS DE DETERIOROS FISICOS, ENCONTRAMOS EL USO Y LA ROTURA, LA NEGLIGENCIA. LA HUMEDAD Y LA SEQUEDAD. UNA CARACTERÍSTICA DE ESTE ESTADO ES QUE LOS COSTOS DE REPOSICIÓN DE LAS FALLAS SON MUY APROXIMADOS A LOS COSTOS DE REPOSICIÓN COMO NUEVOS.
NORMAL	EN ESTE ESTADO DE CONSERVACION EL DETERIORO FISICO DE LOS ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCION, ES NORMAL. UNA CARATERÍSTICA ADICIONAL, ES QUE LOS COSTOS DE CONSERVACION Y MANTENIMIENTO SON BAJOS, PUES SE APLICAN EN EL MOMENTO.
DE PRIMERA	ESTE ESTADO DE CONSERVACION SE IDENTIFICA POR LLEVARSE A CABO BAJOS PROGRAMAS DE MANTENIMIENTO PERIÓDICO POR LA SUPERVISIÓN PERMANENTE POR PARTE DE LOS OPERADORES.

### 2.2.3. CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES

TIPO DE ESTRUCTURA	DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS
ECONÓMICA	SON AQUELLAS EN LAS CUALES SE EMPLEAN ESTRUCTURAS Y MATERIALES DE MUY BAJO COSTO, ACABADOS SENCILLOS Y ESCASOS Y EJECUCIÓN CON POCO O NINGÚN CONTROL.
MEDIA	SON AQUELLAS EN LAS CUALES SE EMPLEAN ESTRUCTURAS DE BAJO COSTO, DE BUENA O DE REGULAR CALIDAD. ACABADOS SENCILLOS Y EJECUCIÓN CON UN REGULAR CONTROL.

BUENA	SON AQUELLAS EN LAS CUALES SE UTILIZAN DE BUEN COSTO, MATERIALES Y ACABADOS BUENOS Y DE PRIMERA, CON LA EJECUCIÓN DE UN BUEN CONTROL., POR LO GENERAL EN ALGUNAS OCASIONES CUENTAN CON INSTALACIONES ESPECIALES COMO: ALBERCA, FRONTON, LUZ INDIRECTA, ETC.
-------	---

**2.2.4. TABLA DE VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCIÓN**

UNIFAMILIAR HABITACIONAL	T-01			
	ESTRUCTURA	ESTADOS DE CONSERVACIÓN		
		MALO	NORMAL	DE PRIMERA
A	ECONÓMICA	\$1,470.00	\$2,100.00	NO APLICA
B	MEDIA	\$2,100.00	\$3,000.00	\$4,500.00
C	BUENA	\$4,690.00	\$6,700.00	\$10,050.00

MULTIFAMILIAR HABITACIONAL	T-02			
	ESTRUCTURA	ESTADOS DE CONSERVACIÓN		
		MALO	NORMAL	DE PRIMERA
A	ECONÓMICA	NO APLICA	\$3,000.00	NO APLICA
B	MEDIA	\$3,150.00	\$4,500.00	\$6,750.00
C	BUENA	\$4,725.00	\$6,750.00	\$10,125.00

MULTIFAMILIAR (CUARTERIAS)	T-03			
	ESTRUCTURA	ESTADOS DE CONSERVACIÓN		
		MALO	NORMAL	DE PRIMERA
A	ECONÓMICA	\$1,750.00	\$2,500.00	NO APLICA
B	MEDIA	\$2,625.00	\$3,750.00	\$5,625.00
C	BUENA	\$3,938.00	\$5,625.00	\$8,438.00

OFICINAS	T-04			
	ESTRUCTURA	ESTADOS DE CONSERVACIÓN		
		MALO	NORMAL	DE PRIMERA
A	ECONÓMICA	\$1,960.00	\$2,800.00	NO APLICA
B	MEDIA	NO APLICA	\$4,200.00	\$6,300.00
C	BUENA	\$4,410.00	\$6,300.00	\$9,450.00

HOTELES Y POSADAS	T-05			
	ESTRUCTURA	ESTADOS DE CONSERVACIÓN		
		MALO	NORMAL	DE PRIMERA
A	ECONÓMICA	NO APLICA	\$2,800.00	\$4,200.00
B	MEDIA	\$2,800.00	\$5,000.00	\$7,500.00
C	BUENA	\$5,500.00	\$6,500.00	\$10,500.00

BANCOS	T-06			
	ESTRUCTURA	ESTADOS DE CONSERVACIÓN		
		MALO	NORMAL	DE PRIMERA
A	ECONÓMICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA
B	MEDIA	NO APLICA	\$5,250.00	\$7,875.00
C	BUENA	NO APLICA	\$6,700.00	\$10,050.00

ESCUELAS	T-07			
	ESTRUCTURA	ESTADOS DE CONSERVACIÓN		
		MALO	NORMAL	DE PRIMERA
A	ECONÓMICA	NO APLICA	\$2,500.00	\$3,750.00
B	MEDIA	NO APLICA	\$4,500.00	\$6,750.00
C	BUENA	NO APLICA	\$6,000.00	\$9,000.00

LOCALES COMERCIALES	T-08			
	ESTRUCTURA	ESTADOS DE CONSERVACIÓN		
		MALO	NORMAL	DE PRIMERA
A	ECONÓMICA	\$2,100.00	\$3,000.00	NO APLICA
B	MEDIA	\$2,625.00	\$3,750.00	\$5,625.00
C	BUENA	\$4,200.00	\$6,000.00	\$9,000.00

BODEGAS COMERCIALES	T-09			
	ESTRUCTURA	ESTADOS DE CONSERVACIÓN		
		MALO	NORMAL	DE PRIMERA
A	ECONÓMICA	NO APLICA	\$2,800.00	\$4,200.00
B	MEDIA	NO APLICA	\$3,750.00	\$5,625.00
C	BUENA	NO APLICA	\$4,500.00	\$6,750.00

CLÍNICAS Y HOSPITALES	T-10			
	ESTRUCTURA	ESTADOS DE CONSERVACIÓN		
		MALO	NORMAL	DE PRIMERA
A	ECONÓMICA	NO APLICA	\$3,500.00	NO APLICA
B	MEDIA	NO APLICA	\$4,900.00	\$7,350.00
C	BUENA	NO APLICA	\$6,000.00	\$9,000.00

RESTAURANTES	T-11			
	ESTRUCTURA	ESTADOS DE CONSERVACIÓN		
		MALO	NORMAL	DE PRIMERA
A	ECONÓMICA	\$1,960.00	\$2,800.00	\$4,200.00
B	MEDIA	NO APLICA	\$3,500.00	\$5,250.00
C	BUENA	\$4,200.00	\$6,000.00	\$9,000.00

NAVES INDUSTRIALES/BODEGAS	T-12			
	ESTRUCTURA	ESTADOS DE CONSERVACIÓN		
		MALO	NORMAL	DE PRIMERA
A	ECONÓMICA	\$700.00	\$1,000.00	\$1,500.00
B	MEDIA	\$1,575.00	\$2,250.00	\$3,375.00
C	BUENA	\$3,150.00	\$4,500.00	\$6,750.00

PALAPAS	T-13			
	ESTRUCTURA	ESTADOS DE CONSERVACIÓN		
		MALO	NORMAL	DE PRIMERA
A	ECONÓMICA	\$700.00	\$1,000.00	\$1,500.00
B	MEDIA	\$1,225.00	\$1,750.00	\$2,625.00
C	BUENA	\$1,575.00	\$2,250.00	\$3,375.00

PISCINAS/ALBERCAS	T-14			
	ESTRUCTURA	ESTADOS DE CONSERVACIÓN		
		MALO	NORMAL	DE PRIMERA
A	ECONÓMICA	NO APLICA	\$2,000.00	NO APLICA
B	MEDIA	NO APLICA	\$2,500.00	\$3,750.00
C	BUENA	NO APLICA	\$3,000.00	\$4,500.00

CAMPO DE GOLF	T-15			
	ESTRUCTURA	ESTADOS DE CONSERVACIÓN		
		MALO	NORMAL	DE PRIMERA
A	ECONÓMICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA
B	MEDIA	NO APLICA	\$275.00	NO APLICA
C	BUENA	NO APLICA	NO APLICA	\$450.00

CANCHAS DEPORTIVAS	T-16			
	ESTRUCTURA	ESTADOS DE CONSERVACIÓN		
		MALO	NORMAL	DE PRIMERA
A	ECONÓMICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA
B	MEDIA	NO APLICA	\$350.00	NO APLICA
C	BUENA	NO APLICA	NO APLICA	\$500.00

ESTACIONAMIENTOS	T-17			
	ESTRUCTURA	ESTADOS DE CONSERVACIÓN		
		MALO	NORMAL	DE PRIMERA
A	ECONÓMICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA
B	MEDIA	NO APLICA	\$190.00	NO APLICA
C	BUENA	NO APLICA	NO APLICA	\$275.00

## 2.2.5. MÉRITOS Y DEMÉRITOS DE LA CONSTRUCCIÓN

### 2.2.5.1. COEFICIENTES POR TIPO DE CONSTRUCCIÓN

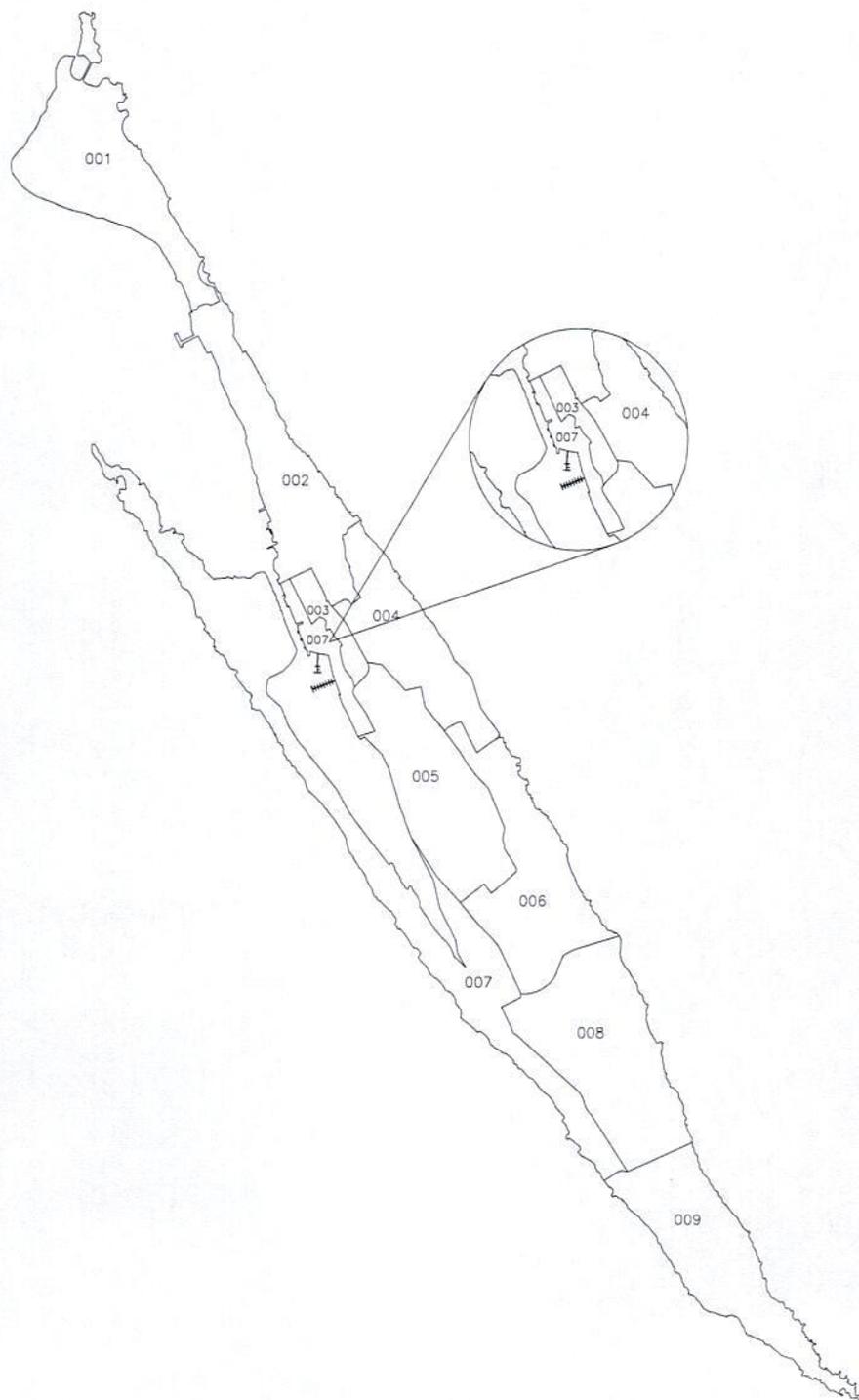
TIPO DE CONSTRUCCIÓN	GÉNERO	FACTOR CONSTRUCCIÓN
SEMICERRADA	ES AQUELLA CONSTRUCCION CUYO PERIMETRO TIENE CONSTRUCCION CERRADA CON MUROS HASTA EN UN 50 %	0.5
CERRADA	ES AQUELLA CONSTRUCCION CUYO PERIMETRO TIENE CONSTRUCCION CERRADA CON MUROS, CON MAS DEL 50 %	1.0

### 2.2.5.2. DEMÉRITO POR EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN

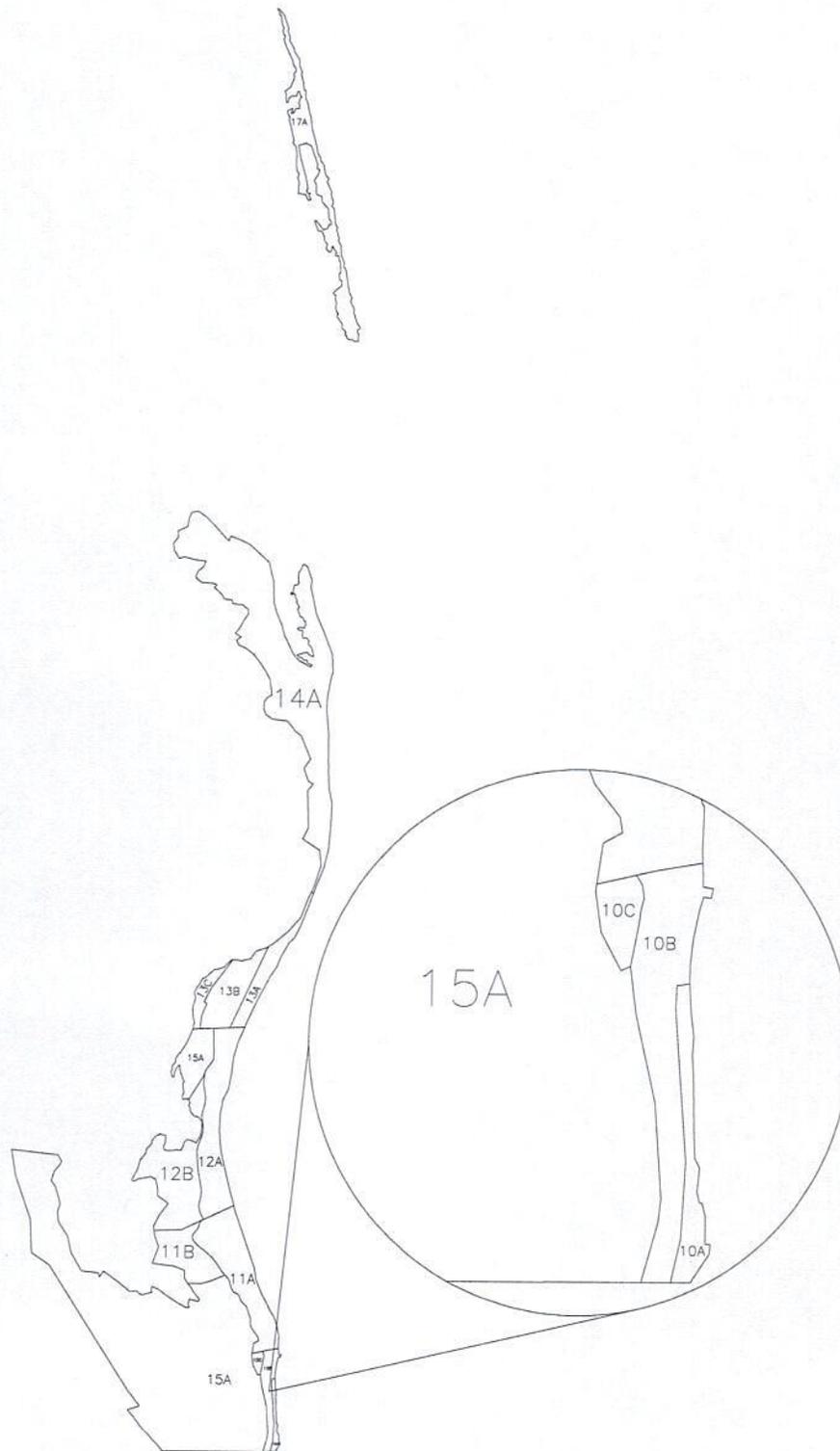
Se aplicará un demérito por edad de la construcción a razón del 1% por cada año de antigüedad, después de los primeros 5 años y hasta un máximo de 20 años de vida del mismo, de acuerdo a la terminación de obra, previa inspección física de la Dirección de Catastro. Esta aplicaciónn se realizará a petición expresa del propietario al Director de Catastro de la Tesorería Municipal.

### 3. ANEXO CARTOGRÁFICO

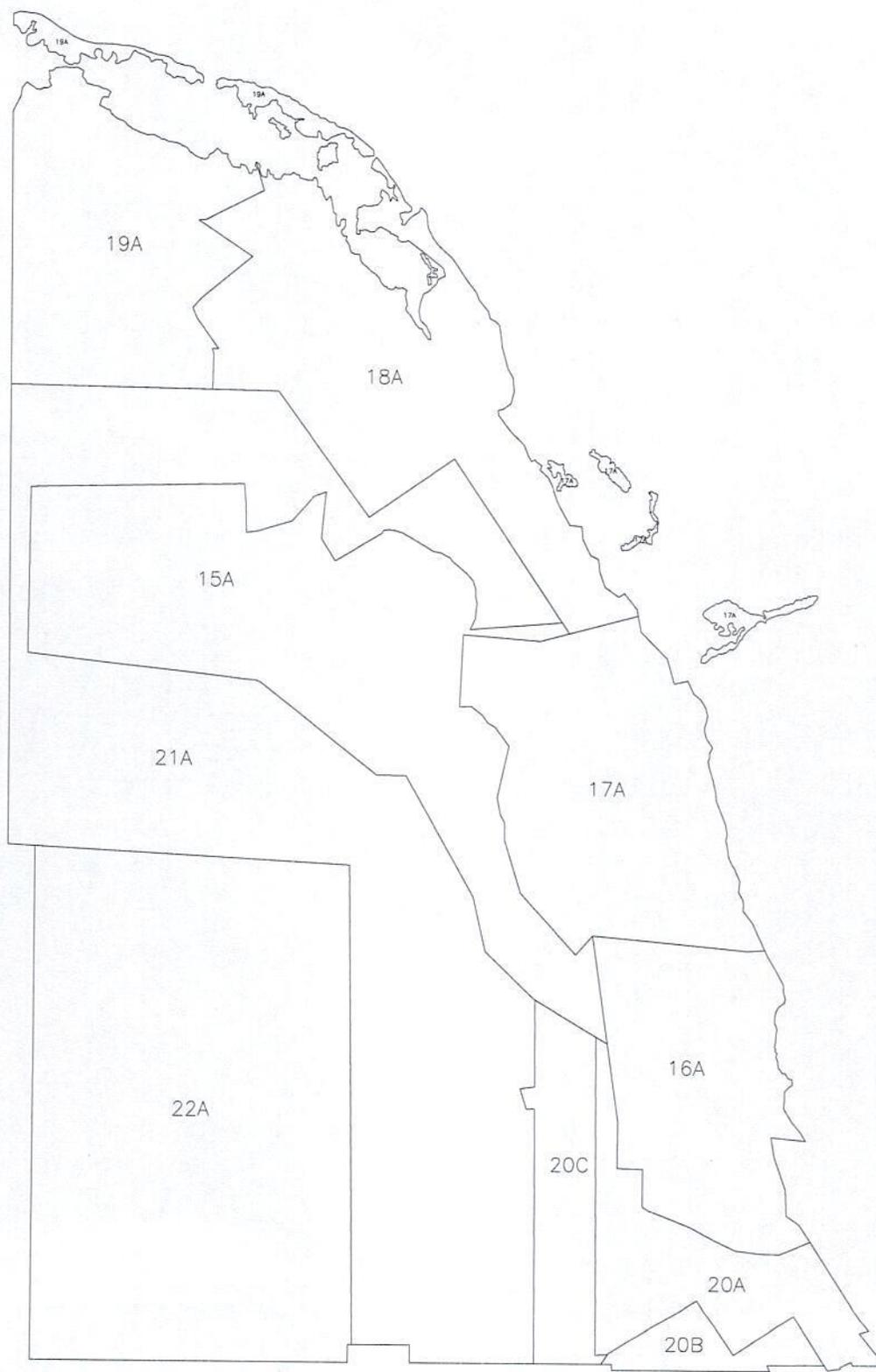
#### 3.1. MAPA DE ZONAS HOMOGÉNEAS DE VALOR EN REGIÓN INSULAR



### 3.2. MAPA DE ZONAS HOMOGÉNEAS DE VALOR EN CHACMUCHUCH



### 3.3. MAPA DE ZONAS HOMOGÉNEAS DE VALOR EN REGIÓN PENINSULAR



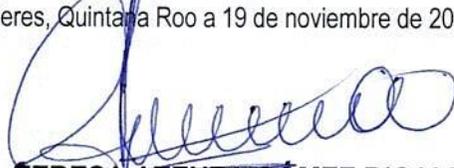
**TRANSITORIOS**

**PRIMERO.** - El presente Decreto entrará en vigor, al día primero de enero del dos mil veinticinco.

**SEGUNDO.** - Se derogan todas las disposiciones que contravengan al presente Decreto."

**ATENTAMENTE**

Isla Mujeres, Quintana Roo a 19 de noviembre de 2024.



**MTRA. TERESA ATENEA GÓMEZ RICALDE**  
**PRESIDENTA MUNICIPAL DE ISLA MUJERES,**  
**EN REPRESENTACIÓN DEL AYUNTAMIENTO DE ISLA MUJERES, QUINTANA ROO**

