



# AVISO

A TODOS LOS PROPIETARIOS Y/O POSEEDORES DE BIENES INMUEBLES DEL MUNICIPIO DE ISLA MUJERES, QUINTANA ROO.

SE LES DA A CONOCER EL **PROYECTO DE TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES PARA LA PROPIEDAD INMOBIELARIA DEL MUNICIPIO DE ISLA MUJERES, QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2027,** A EFECTO DE QUE LOS PROPIETARIOS Y/O POSEEDORES MANIFIESTEN LO QUE A SUS DERECHOS CONVenga MEDIANTE ESCRITO QUE PODRÁ PRESENTAR ANTE LA DIRECCIÓN DE CATASTRO DE LA TESORERÍA MUNICIPAL DE ISLA MUJERES, QUINTANA ROO, A MÁS TARDAR EL 30 DE JULIO DE 2026.



**DIRECCIÓN DE CATASTRO**  
**Número de oficio:** DC/N/762/2026  
**Asunto:** Se formula proyecto.

**Fecha:** Isla Mujeres, Quintana Roo a 26 de mayo 2026

*"2026. Año del 40 Aniversario de la creación del Himno del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo"*

**A TODOS LOS PROPIETARIOS Y/O POSEEDORES  
DE BIENES INMUEBLES DE LA CIRCUNSCRIPCIÓN  
TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE ISLA MUJERES  
QUINTANA ROO.  
P R E S E N T E**

De conformidad con los artículos 153 fracción II segundo párrafo de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo; 15 de la Ley de Hacienda del Municipio de Isla Mujeres Quintana Roo, 19 fracción II, 20 fracción II, 21 fracción segunda, 29, 30, 31, de la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo, en relación con el artículo 22, 23, 24 y demás relativos aplicables del Reglamento de Catastro del Municipio de Isla Mujeres del Estado de Quintana Roo, así como el artículo 65 fracción V y XXXIV del Reglamento de la Administración Pública Centralizada del Municipio de Isla Mujeres Quintana Roo; La Dirección de Catastro de la Tesorería Municipal de Isla Mujeres, es la Autoridad catastral que tiene las prerrogativas, para formular el **PROYECTO DE TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCION QUE SERVIRAN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES PARA LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE ISLA MUJERES, QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2027.**

Para tal efecto, en el Tercer Punto del Orden del Día de la Primera sesión Extraordinaria del Consejo Catastral de Isla Mujeres, Quintana Roo, fue aprobado el Proyecto de Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción que servirán de base para el cobro de las contribuciones para la Propiedad Inmobiliaria en el Municipio de Isla Mujeres Quintana Roo; el cual contempla los principios fundamentales de equidad, proporcionalidad, racionalidad y capacidad contributiva, así como el plano de zonas de valor.

En este contexto, la autoridad catastral procede a publicar en el mes de mayo y junio del 2026, la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y construcción, que servirán de base para la aplicación de la Tasa o Tarifa del Impuesto Predial para los bienes Inmuebles del Municipio de Isla Mujeres del Estado de Quintana Roo.

Lo anterior, a efecto de que los propietarios y/o poseedores de inmuebles puedan realizar por escrito las observaciones que estimen pertinentes a la Autoridad Catastral, a más tardar el **30 de julio del año que transcurre,** mismo que podrá presentar ante la Dirección de Catastro de la Tesorería Municipal de Isla Mujeres, ubicado en AV. Hidalgo por Morelos S/N C.P. 77400, Isla Mujeres Quintana Roo, en el horario de 9:30 a 14:30 de lunes a viernes.

**Atentamente**  
**El Director de Catastro**  
**Municipio de Isla Mujeres, Q. Roo.**

**Ing. Oscar Noé Gómez Martínez**

-C.c.p. – Archivo / Expediente.  
ONGM /AEMS/DAC





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 2027.

## ÍNDICE

1.	DEFINICIÓN DE CONCEPTOS.	2
2.	CÁLCULO DEL VALOR CATASTRAL.	3
2.1	CÁLCULO DEL VALOR DEL SUELO (Vs).	4
2.1.1.	FACTORES APLICABLES Y CÁLCULO DEL FACTOR RESULTANTE (Fr).	4
2.1.1.1.	FACTOR DE URBANIZACIÓN (Furb).	5
2.1.1.2.	FACTOR DE ZONA (Fzo).	5
2.1.1.3.	FACTOR DE UBICACIÓN (Fub).	6
2.1.1.4.	FACTOR DE SUPERFICIE (Fsup).	6
2.1.1.5.	FACTOR DE SUELO ESPECIAL (Fse).	8
2.1.2.	TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO	9
2.2.	CÁLCULO DEL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN (Vco).	11
2.2.1.	TIPOS DE CONSTRUCCIONES APLICABLES.	12
2.2.2.	ESTADOS DE CONSERVACIÓN.	14
2.2.3.	CARACTERISTICAS ESTRUCTURALES.	15
2.2.4.	TABLA DE VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCIÓN.	16
2.2.5.	MÉRITOS Y DEMÉRITOS DE LA CONSTRUCCIÓN.	21
2.2.5.1	DEMÉRITO POR EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN.	21
3.	ANEXO CARTOGRÁFICO.	22
3.1.	MAPA DE ZONAS HOMOGÉNEAS DE VALOR REGION INSULAR.	22
3.2.	MAPA DE ZONAS HOMOGÉNEAS DE VALOR PENÍNSULA DE CHACMUCHUCH.	24
3.3.	MAPA DE ZONAS HOMOGÉNEAS DE VALOR CIUDAD MUJERES, ZONA AGROPECUARIA Y FRANCISCO MAY.	25



## 1. DEFINICIÓN DE CONCEPTOS

**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.** - Es una porción de suelo o inmueble, cuyos linderos formen un perímetro cerrado; así como las unidades de propiedad exclusiva (U.P.E.), 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 de la zona urbana.

**PREDIO EN CONSTRUCCIÓN.** - Es el predio que cuenta con construcción fija o mejoras a su estado natural, 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 que no tiene construcción fija o mejoras, o que teniéndolas, éstas se encuentran en estado ruinoso, abandonadas o en condiciones no habitables, o que 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.

**FACTORES DE MÉRITO.** - Son los elementos o características que premian o incrementan el valor catastral de un predio.

**FACTORES DE DEMÉRITO.** - Son los elementos o características que castigan o disminuyen el valor catastral de un predio.

**PREDIO CON SASCABERA.** - Es el predio que dentro de su superficie cuenta con una cantera o pozo denominado sascabera para la extracción de tierra blanca caliza, material denominado "sascab"; cuya explotación se encuentra en producción y con permiso vigente de la Secretaría de Ecología y Medio Ambiente del Estado.



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

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

**PREDIO CON CAMPO DE GOLF.**- Predio con utilización de campo de golf, el cual cuenta con el 100% de todos los elementos establecidos para ser calificado como campo de golf.

**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; en donde se priorice la escala humana y la movilidad mixta.

## 2. CÁLCULO DEL VALOR CATASTRAL

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

$$VC = Vs + Vco$$

En donde:

*VC = Valor Catastral.*

*Vs = Valor de Suelo.*

*Vco = Valor de la Construcción.*

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



## 2.1. CÁLCULO DEL VALOR DE SUELO ( $V_s$ )

El cálculo del Valor de Suelo ( $V_s$ ) de un predio equivale a la suma del valor de cada superficie del predio con características homogéneas. Basado en este principio, es el resultado de la sumatoria del producto de cada superficie determinada de suelo por el correspondiente Valor Unitario de Suelo ( $V_{us}$ ) afectado por los factores de mérito y de demérito aplicables, con base a la información y elementos técnicos registrados en el Padrón Catastral; expresándose como:

$$V_s = \sum(m2T_i * V_{us_i} * Fr_i)$$

Donde:

$V_s$  = Valor de suelo, en pesos mexicanos

$m2T$  = Superficie de cada parte del predio determinada con características homogéneas o similares, en metros cuadrados.

$V_{us}$  = Valor Unitario de Suelo correspondiente, de acuerdo a la Tabla de Valores Unitarios de Suelo, en pesos por metro cuadrado.

$Fr$  = Factor resultante, producto de la aplicación de los factores de mérito y de demérito aplicables.

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

### 2.1.1. FACTORES APLICABLES Y CÁLCULO DEL FACTOR RESULTANTE ( $Fr$ )

$$Fr = F_{urb} * F_{zo} * F_{ub} * F_{su} * F_{se}$$

$F_{urb}$  = Factor de urbanización.

$F_{zo}$  = Factor de zona.

$F_{ub}$  = Factor de ubicación.

$F_{su}$  = Factor de superficie.

$F_{se}$  = Factor de suelo especial.



### 2.1.1.1 FACTOR DE URBANIZACIÓN (Furb)

Es el factor aplicable al predio que se encuentra dentro de la zona urbana, de acuerdo con el Plan de Desarrollo Urbano vigente, pero no cuenta formalmente en la zona con la infraestructura urbana necesaria que le permita poder contratar la prestación de los servicios públicos básicos. Este factor solo aplica para los predios catastrados como urbanos. Para predios rústicos, el factor será de 1.00

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.

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

### 2.1.1.2. FACTOR DE ZONA (Fzo)

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
2	AL MENOS UN FRENTE A CALLE TRANQUILIZADA	1.00
3	AL MENOS UN FRENTE A CALLE PRIMARIA O AVENIDA PRINCIPAL	1.25
4	AL MENOS UN FRENTE A LAGUNA DE CHACMUCHUCH O A LA LAGUNA MACAX	1.30
5	AL MENOS UN FRENTE A ZONA FEDERAL MARITIMO TERRESTRE (MAR)	1.50

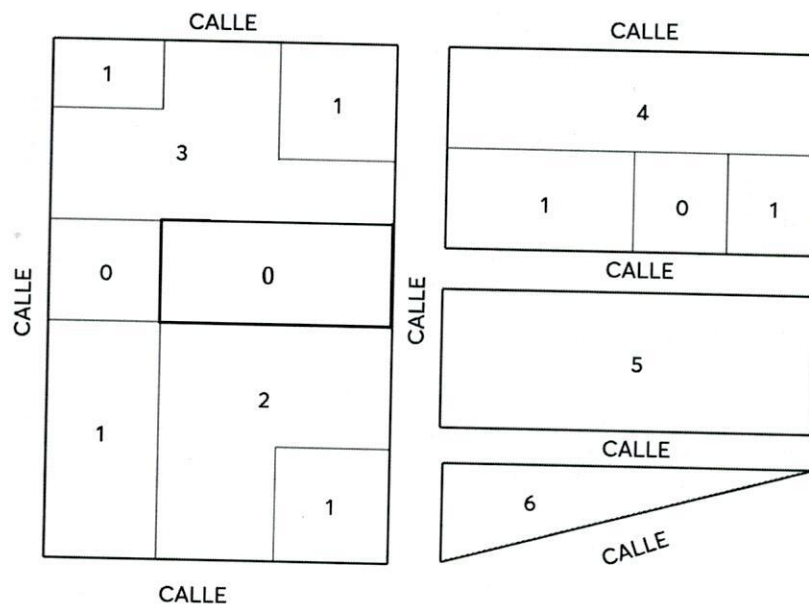


### 2.1.1.3. FACTOR DE UBICACIÓN (Fub)

Para la determinación del Factor de Ubicación (Fub), se consideran las características del predio 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





#### 2.1.1.4. FACTOR DE SUPERFICIE (Fsup)

Para el caso de las superficies destinadas a reservas territoriales para desarrollos habitacionales en el Municipio o superficies con uso de suelo clasificado en el PPDU como zona habitacional H1 a H4, se podrá aplicar un factor de demérito a los predios de superficies mayores a razón de homologar valores unitarios de suelo, conforme a la siguiente tabla:

SUPERFICIE PARA USO HABITACIONAL	Fsup
ENTRE 10,000.00 Y 19,999.99 m <sup>2</sup>	0.95
ENTRE 20,000.00 Y 39,999.99 m <sup>2</sup>	0.90
ENTRE 40,000.00 Y 59,999.99 m <sup>2</sup>	0.85
ENTRE 60,000.00 Y 79,999.99 m <sup>2</sup>	0.80
ENTRE 80,000.00 Y 99,999.99 m <sup>2</sup>	0.75
MÁS DE 100,000.00 m <sup>2</sup>	0.70

Para el caso de las superficies de los predios rústicos en el Municipio, se podrá aplicar un factor de demérito a los predios de superficies mayores a razón de homologar valores unitarios de suelo, conforme a la siguiente tabla:

SUPERFICIE DE PREDIO RÚSTICO	Fsup
ENTRE 50,000.00 Y 99,999.99 m <sup>2</sup>	0.95
ENTRE 100,000.00 Y 199,999.99 m <sup>2</sup>	0.90
ENTRE 200,000.00 Y 399,999.99 m <sup>2</sup>	0.80
ENTRE 400,000.00 Y 599,999.99 m <sup>2</sup>	0.70
ENTRE 600,000.00 Y 799,999.99 m <sup>2</sup>	0.60
MÁS DE 800,000.00 m <sup>2</sup>	0.50



### 2.1.1.5. FACTOR DE SUELO ESPECIAL (Fse)

Es un factor especial en función de la utilización del suelo, o un valor unitario suelo de acuerdo a las características especiales de suelo que presenta.

Para la superficie de suelo de un predio que tenga producción agrícola, o presente cenote(s), fracturas u otro tipo de accidente al subsuelo, o tenga utilidad como campo de golf, se le podrá aplicar el factor correspondiente exclusivamente solo para la superficie de la parte afectada, sin que le resulte aplicable algún otro factor; por lo que la superficie restante del predio será sujeta a los valores correspondientes de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y los factores de mérito y demérito aplicables.

UTILIZACIÓN O CARACTERÍSTICA DE SUELO ESPECIAL	FACTOR APLICABLE ó VALOR UNITARIO DE SUELO
<b>PREDIO CON PRODUCCIÓN AGRÍCOLA</b>	<b>0.70</b>
<b>PREDIO CON CENOTE(S), FRACTURAS U OTRO TIPO DE ACCIDENTE AL AL SUBSUELO</b>	<b>0.20</b>
<b>CAMPO DE GOLF</b>	<b>\$ 1,000 X M2</b>

Para la superficie de suelo de un predio que tenga sascaberas, en producción o agotadas, se le podrá aplicar el valor unitario de suelo especial correspondiente, en sustitución del Valor Unitario de Suelo, exclusivamente solo para la superficie de la parte afectada, sin que le resulte aplicable algún otro factor; por lo que la superficie restante del predio será sujeta a los valores correspondientes de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y los factores de mérito y demérito aplicables.

UTILIZACIÓN O CARACTERÍSTICA DE SUELO ESPECIAL	VALOR UNITARIO DE SUELO
<b>PREDIO CON SASCABERAS:</b>	
<b>EN PRODUCCIÓN</b>	<b>410.00 \$/m2</b>
<b>AGOTADA</b>	<b>250.00 \$/m2</b>

La aplicación de alguno de estos factores o valores especiales se realizará a petición expresa del propietario al director de catastro municipal.



## 2.1.2. 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 cuya información se describe en las tablas siguientes:

ZONA DE VALOR	DESCRIPCIÓN	Vus VALOR x M <sup>2</sup>
<b>REGIÓN INSULAR: ISLA MUJERES</b>		
1	PREDIOS UBICADOS EN LA ZONA 1, DE ISLA MUJERES	\$ 2,163.20
2A	PREDIOS UBICADOS EN LA ZONA 2, DE ISLA MUJERES	\$ 2,340.00
2B	PREDIOS UBICADOS EN LA ZONA 2, DE ISLA MUJERES	\$ 2,163.20
3A	PREDIOS UBICADOS EN LA ZONA 3, DE ISLA MUJERES	\$ 2,163.20
3B	PREDIOS UBICADOS EN LA ZONA 3, DE ISLA MUJERES	\$ 4,867.20
4A	PREDIOS UBICADOS EN LA ZONA 4, DE ISLA MUJERES	\$ 574.08
4B	PREDIOS UBICADOS EN LA ZONA 4, DE ISLA MUJERES	\$ 2,163.20
4C	PREDIOS UBICADOS EN LA ZONA 4, DE ISLA MUJERES	\$ 826.80
5	PREDIOS UBICADOS EN LA ZONA 5, DE ISLA MUJERES	\$ 574.08
6A	PREDIOS UBICADOS EN LA ZONA 6, DE ISLA MUJERES	\$ 826.80
6B	PREDIOS UBICADOS EN LA ZONA 6, DE ISLA MUJERES	\$ 826.80
7	PREDIOS UBICADOS EN LA ZONA 7, DE ISLA MUJERES	\$ 4,867.20
8A	PREDIOS UBICADOS EN LA ZONA 8, DE ISLA MUJERES	\$ 4,867.20
8B	PREDIOS UBICADOS EN LA ZONA 8, DE ISLA MUJERES	\$ 3,244.80
9	PREDIOS UBICADOS EN LA ZONA 9, DE ISLA MUJERES	\$ 4,867.20
<b>REGIÓN CONTINENTAL: PENÍNSULA DE CHACMUCHUCH</b>		
10A	PREDIOS UBICADOS ENTRE LA ZONA FEDERAL MARITIMO TERRESTRE Y LA CARRETERA PUNTA SAM	\$ 3,479.00
10B	PREDIOS UBICADOS ENTRE LA CARRETERA PUNTA SAM Y LA CARRETERA INTERMUNICIPAL	\$ 3,479.00
10C	ENTRE PREDIO SAN AUGUSTO Y CARRETERA INTERMUNICIPAL	\$ 75.40
11A	PREDIOS UBICADOS ENTRE LA VIALIDAD PASEO MUJERES Y LA ZONA FEDERAL MARITIMO TERRESTRE	\$ 3,479.00
11B	PREDIOS UBICADOS ENTRE LA VIALIDAD PASEO MUJERES Y LA LAGUNA CHACMUCHUCH	\$ 1,391.60



ZONA DE VALOR	DESCRIPCIÓN	Vus VALOR x M <sup>2</sup>
12A	PREDIOS UBICADOS ENTRE LA CARRETERA INTERMUNICIPAL A ISLA BLANCA Y LA ZONA FEDERAL MARITIMO TERRESTRE	\$ 3,479.00
12B	PREDIOS UBICADOS ENTRE LA CARRETERA INTERMUNICIPAL A ISLA BLANCA Y LA LAGUNA CHACMUCHUCH	\$ 1,043.70
13A	PREDIOS QUE SE ENCUENTREN UBICADOS ENTRE LA ZONA FEDERAL MARITIMO TERRESTRE Y LA CARRETERA A ISLA BLANCA.	\$ 3,317.60
13B	PREDIOS QUE SE ENCUENTREN AL OESTE DE LA CARRETERA A ISLA BLANCA.	\$ 1,809.60
13C	PREDIOS SAN RAMON, LA ESPERANZA Y PUNTA COCOS	\$ 75.40
14A	PREDIO ISLA BLANCA, BARRACUDA, CAMARON, STA. ROSA, ACAPULCO, LA ANGOSTURA.	\$ 527.80
15A	SAN AUGUSTO, EL CORZO, SAN RAFAEL, AREA NATURAL PROTEGIDA	\$ 5.20
<b>REGIÓN CONTINENTA: CIUDAD MUJERES, ZONA AGROPECUARIA Y FRANCISCO MAY</b>		
16A	SM 023, PREDIO SUEÑO GUAJIRO, STA ODILIA, PARTE DE PREDIOS BOCA DE CHACMUCHUCH	\$ 26.00
17A	SM 025, PREDIOS TRES HERMANOS, NTRA. SEÑORA DE LOURDES, SANTA RITA, SAN MARTIN DE PORRES, SAN GERARDO.	\$ 5.20
18A	SM 026, PREDIOS BOCA NUEVA, BOCA IGLESIAS, PUNTA ARENA, BOCA PALO, KISCHKELEN ICH, LAS ARENAS I, II, III	\$ 5.20
19A	SM 027, SM 028	\$ 5.20
20A	PARCELAS 266 A 350, 461 A 539, 560 A 674, 675 A 691, 699, 727 A 741, 767 A 769, 999 A 1106.	\$ 432.64
20B	SM 053, PARCELAS 266, SUFRE Y CALLA, SANTA DALIA, PARCELAS 692 A 698, 700 A 726, 742 A 766, 770 A 998, 1107 A 1120.	\$ 281.32
20C	PARCELAS 187 A 209, 229 A 239, 241 A 265, 540 A 559, 1121 A 1126, TIERRAS DE USO COMÚN POLÍGONO DOS.	\$ 32.76
21A	EJIDO ISLA MUJERES, PARCELAS 1 A 82, 98 A 131, 146 A 174.	\$ 10.40
22A	ZONA AGROPECUARIA.	\$ 10.40
23A	TIERRAS DE USO COMÚN POLÍGONO UNO, SALSIPUEDES.	\$ 5.20



## 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 su valor parcial de construcción, y la sumatoria de todas las unidades dará como resultado el valor de construcción del inmueble.

Este cálculo se representa con la siguiente fórmula:

$$Vco = \sum(m2Co_i * Vuc_i * Fedad_i)$$

En donde:

*Vco* = Valor de construcción, en pesos mexicanos.

*m2Co* = Metros cuadrados de construcción.

*Vuc* = Valor unitario de construcción, tomado de la Tabla de Valores Unitarios de Construcción de acuerdo al tipo de construcción, características estructurales y el estado de conservación del inmueble.

*Fedad* = Factor de Edad.

*i* = Índice para cada unidad de construcción ( $i = 1, 2, \dots, n$ ).

El valor de la construcción se calculará definiendo las áreas de construcción, siendo aquellas a las que se les ha efectuado algún tipo de 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 RÉGIMEN 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.
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



TIPO DE CONSTRUCCIÓN	GÉNERO	DEFINICIÓN
		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
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.



TIPO DE CONSTRUCCIÓN	GÉNERO	DEFINICIÓN
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

<b>TIPO DE ESTRUCTURA</b>	<b>DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS</b>
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	\$1,591.20	\$2,272.40	NO APLICA
B	MEDIA	\$2,272.40	\$3,244.80	\$4,867.20
C	BUENA	\$5,075.20	\$7,248.80	\$10,873.20

MULTIFAMILIAR HABITACIONAL	T-02			
	ESTRUCTURA	ESTADOS DE CONSERVACIÓN		
		MALO	NORMAL	DE PRIMERA
A	ECONÓMICA	NO APLICA	\$3,244.80	NO APLICA
B	MEDIA	\$3,406.00	\$4,867.20	\$7,300.80
C	BUENA	\$5,111.60	\$7,300.80	\$10,951.20

MULTIFAMILIAR (CUARTERIAS)	T-03			
	ESTRUCTURA	ESTADOS DE CONSERVACIÓN		
		MALO	NORMAL	DE PRIMERA
A	ECONÓMICA	\$1,892.80	\$2,704.00	NO APLICA
B	MEDIA	\$2,839.20	\$4,056.00	\$6,084.00
C	BUENA	\$4,258.80	\$6,084.00	\$9,126.00



OFICINAS	T-04			
	ESTRUCTURA	ESTADOS DE CONSERVACIÓN		
		MALO	NORMAL	DE PRIMERA
A	ECONÓMICA	\$2,121.60	\$3,031.60	NO APLICA
B	MEDIA	NO APLICA	\$4,544.80	\$6,812.00
C	BUENA	\$5,808.40	\$6,812.00	\$10,223.20

HOTELES Y POSADAS	T-05			
	ESTRUCTURA	ESTADOS DE CONSERVACIÓN		
		MALO	NORMAL	DE PRIMERA
A	ECONÓMICA	NO APLICA	\$3,031.60	\$4,544.80
B	MEDIA	\$3,031.60	\$5,408.00	\$8,112.00
C	BUENA	\$5,948.80	\$7,030.40	\$11,356.80

BANCOS	T-06			
	ESTRUCTURA	ESTADOS DE CONSERVACIÓN		
		MALO	NORMAL	DE PRIMERA
A	ECONÓMICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA
B	MEDIA	NO APLICA	\$5,678.40	\$8,517.60
C	BUENA	NO APLICA	\$7,248.80	\$10,873.20



ESCUELAS	T-07			
	ESTRUCTURA	ESTADOS DE CONSERVACIÓN		
		MALO	NORMAL	DE PRIMERA
A	ECONÓMICA	NO APLICA	\$2,704.00	\$4,056.00
B	MEDIA	NO APLICA	\$4,867.20	\$7,300.80
C	BUENA	NO APLICA	\$6,489.60	\$9,734.40

LOCALES COMERCIALES	T-08			
	ESTRUCTURA	ESTADOS DE CONSERVACIÓN		
		MALO	NORMAL	DE PRIMERA
A	ECONÓMICA	\$2,272.40	\$3,244.80	NO APLICA
B	MEDIA	\$2,839.20	\$4,056.00	\$6,084.00
C	BUENA	\$4,544.80	\$6,489.60	\$9,734.40

BODEGAS COMERCIALES	T-09			
	ESTRUCTURA	ESTADOS DE CONSERVACIÓN		
		MALO	NORMAL	DE PRIMERA
A	ECONÓMICA	NO APLICA	\$3,031.60	\$4,544.80
B	MEDIA	NO APLICA	\$4,056.00	\$6,084.00
C	BUENA	NO APLICA	\$4,867.20	\$7,300.80



CLÍNICAS Y HOSPITALES	T-10			
	ESTRUCTURA	ESTADOS DE CONSERVACIÓN		
		MALO	NORMAL	DE PRIMERA
A	ECONÓMICA	NO APLICA	\$3,785.60	NO APLICA
B	MEDIA	NO APLICA	\$5,304.00	\$7,950.80
C	BUENA	NO APLICA	\$6,489.60	\$9,734.40

RESTAURANTES	T-11			
	ESTRUCTURA	ESTADOS DE CONSERVACIÓN		
		MALO	NORMAL	DE PRIMERA
A	ECONÓMICA	\$2,121.60	\$3,031.60	\$4,544.80
B	MEDIA	NO APLICA	\$3,785.60	\$5,678.40
C	BUENA	\$4,544.80	\$6,489.60	\$9,734.40

NAVES INDUSTRIALES/ BODEGAS	T-12			
	ESTRUCTURA	ESTADOS DE CONSERVACIÓN		
		MALO	NORMAL	DE PRIMERA
A	ECONÓMICA	\$759.20	\$1,081.60	\$1,622.40
B	MEDIA	\$1,705.60	\$2,433.60	\$3,650.40
C	BUENA	\$3,406.00	\$4,867.20	\$7,300.80



PALAPAS	T-13			
	ESTRUCTURA	ESTADOS DE CONSERVACIÓN		
		MALO	NORMAL	DE PRIMERA
A	ECONÓMICA	\$ 759.20	\$1,081.60	\$1,622.40
B	MEDIA	\$1,326.00	\$1,892.80	\$2,839.20
C	BUENA	\$1,705.60	\$2,433.60	\$3,650.40

PISCINAS/ALBERCAS	T-14			
	ESTRUCTURA	ESTADOS DE CONSERVACIÓN		
		MALO	NORMAL	DE PRIMERA
A	ECONÓMICA	NO APLICA	\$2,163.20	NO APLICA
B	MEDIA	NO APLICA	\$2,704.00	\$4,056.00
C	BUENA	NO APLICA	\$3,244.80	\$4,867.20

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	\$301.60	NO APLICA
C	BUENA	NO APLICA	NO APLICA	\$488.80



CANCHAS DEPORTIVAS	T-16			
	ESTRUCTURA	ESTADOS DE CONSERVACIÓN		
		MALO	NORMAL	DE PRIMERA
A	ECONÓMICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA
B	MEDIA	NO APLICA	\$379.60	NO APLICA
C	BUENA	NO APLICA	NO APLICA	\$540.80

ESTACIONAMIENTOS	T-17			
	ESTRUCTURA	ESTADOS DE CONSERVACIÓN		
		MALO	NORMAL	DE PRIMERA
A	ECONÓMICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA
B	MEDIA	NO APLICA	\$208.00	NO APLICA
C	BUENA	NO APLICA	NO APLICA	\$301.60

## 2.2.5. MÉRITOS Y DEMÉRITOS DE LA CONSTRUCCIÓN

### 2.2.5.1. 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 aplicación se realizará a petición expresa del propietario al director de catastro.



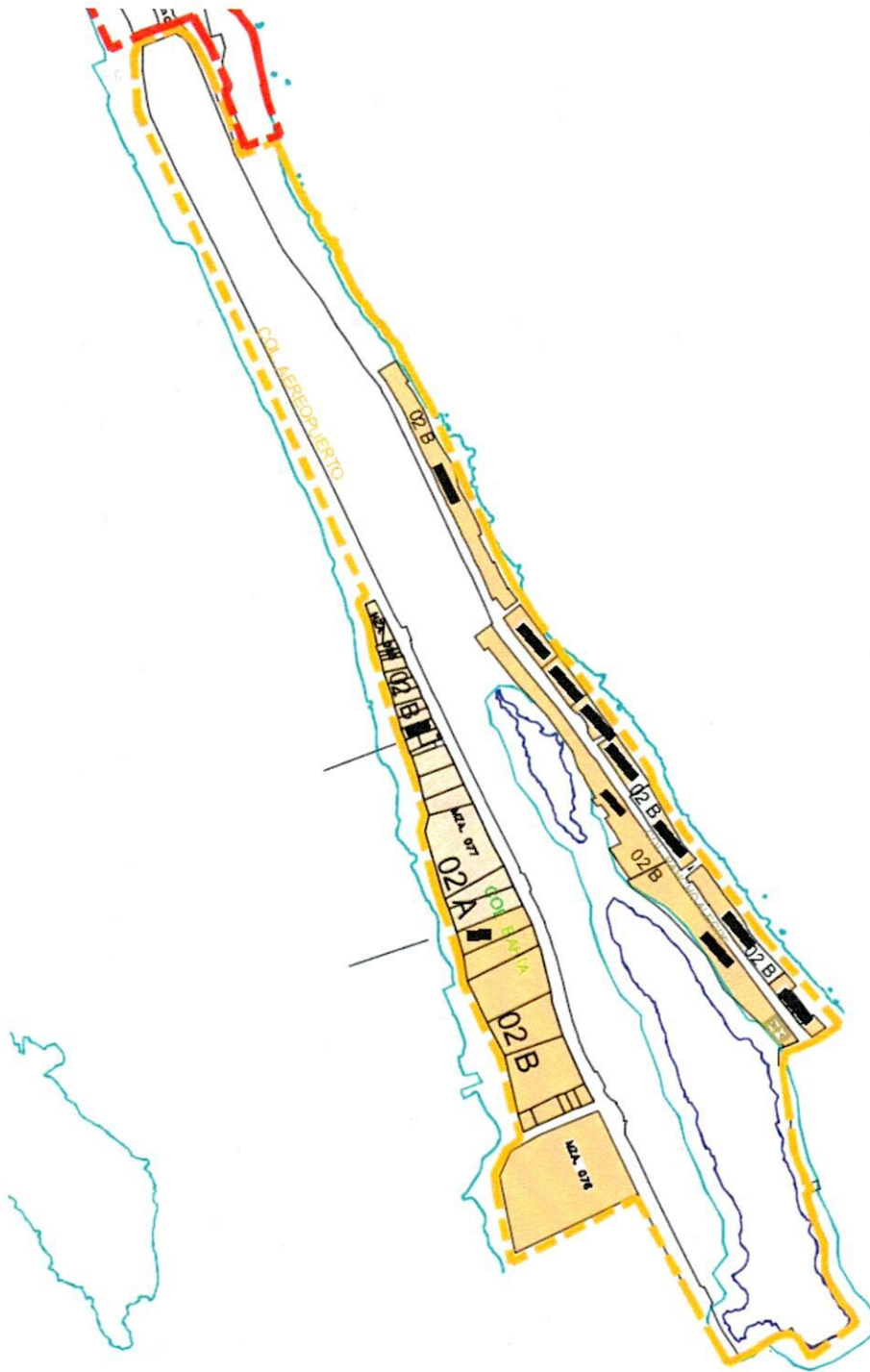
### 3. ANEXO CARTOGRÁFICO

#### 3.1. MAPAS DE ZONAS HOMOGÉNEAS DE VALOR REGIÓN INSULAR ZONA 1





ZONA 2





ZONAS 3, 4, Y TRAMO NORTE DE LA ZONA 7 (SAC BAJO)



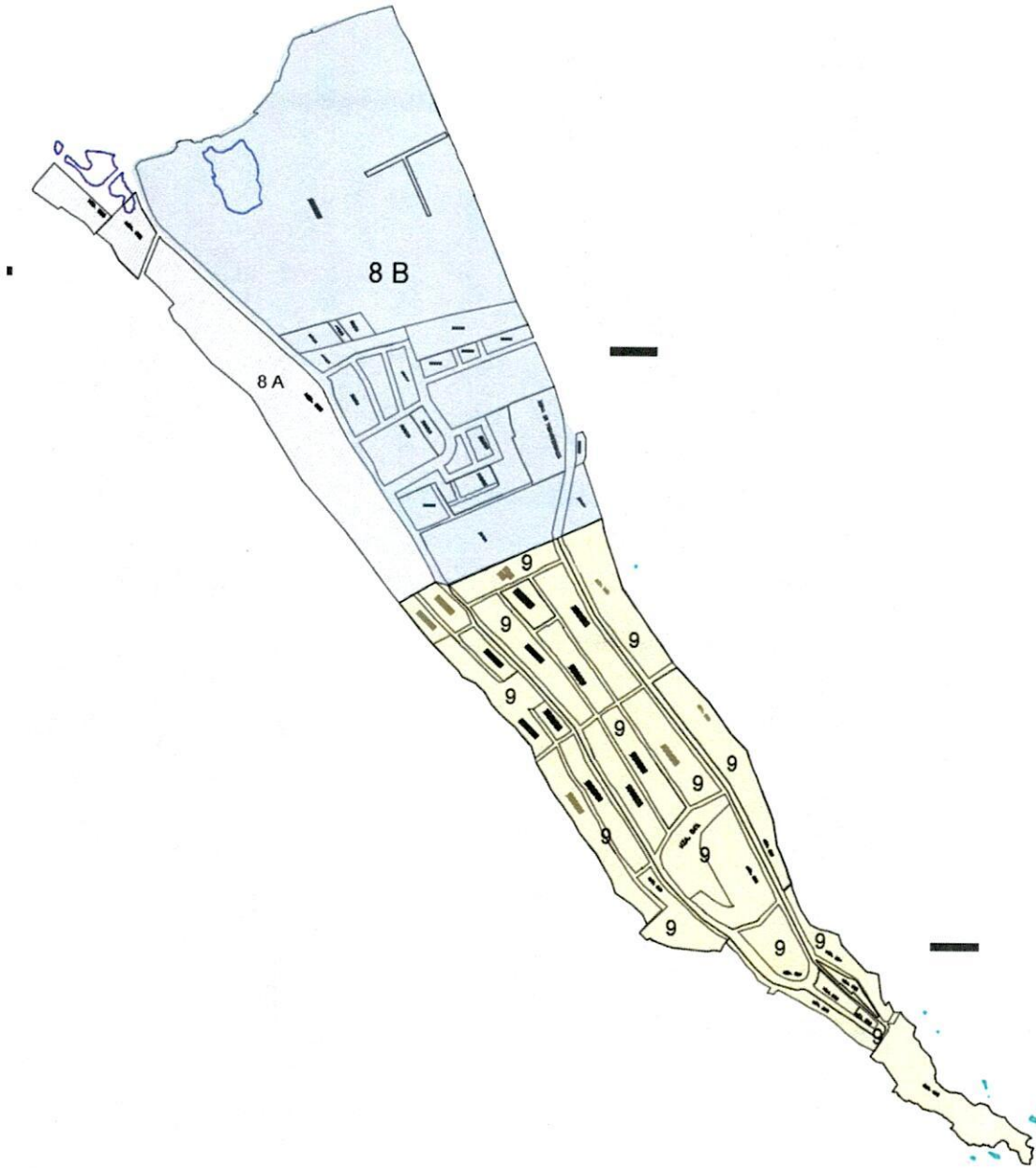


ZONAS 5, 6, Y TRAMO SUR DE LA ZONA 7 (SAC BAJO)



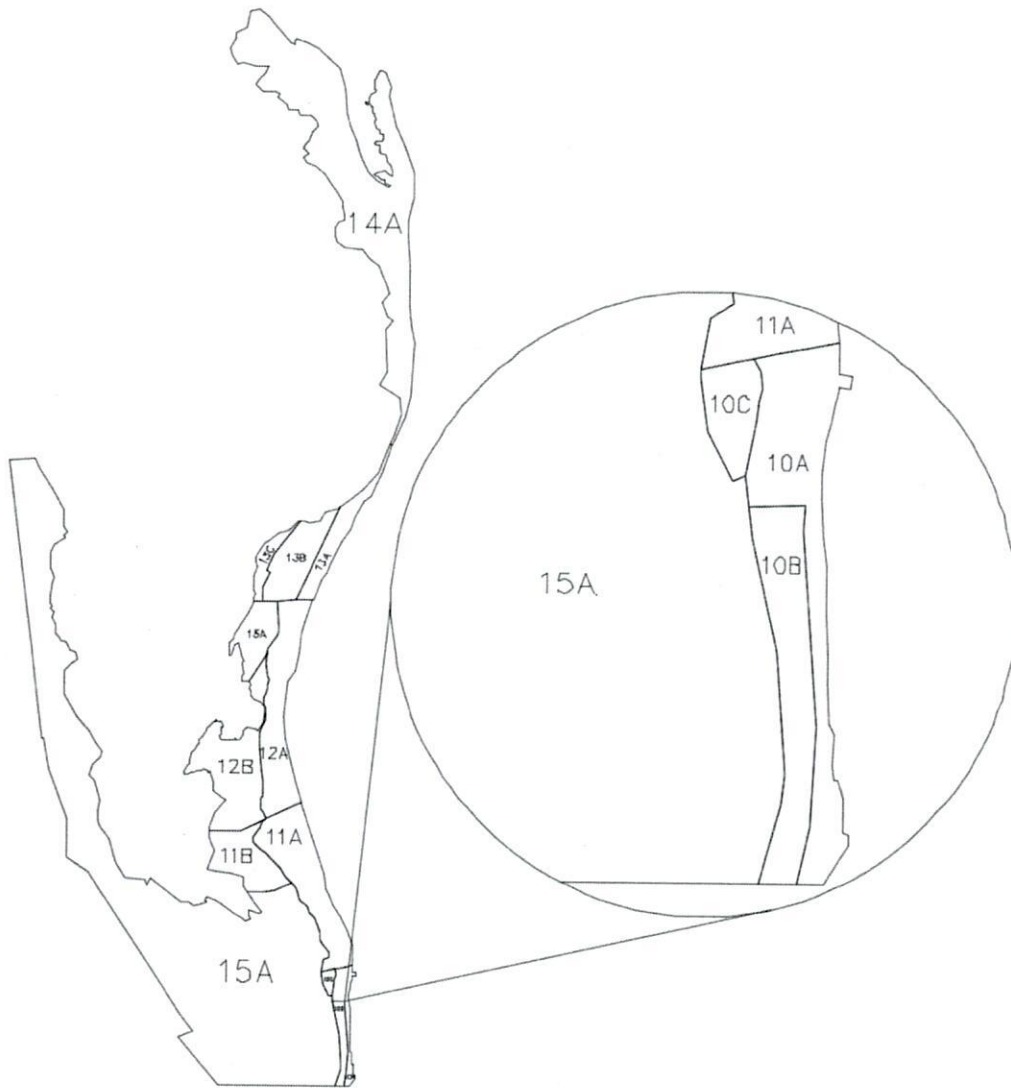


ZONAS 8 Y 9



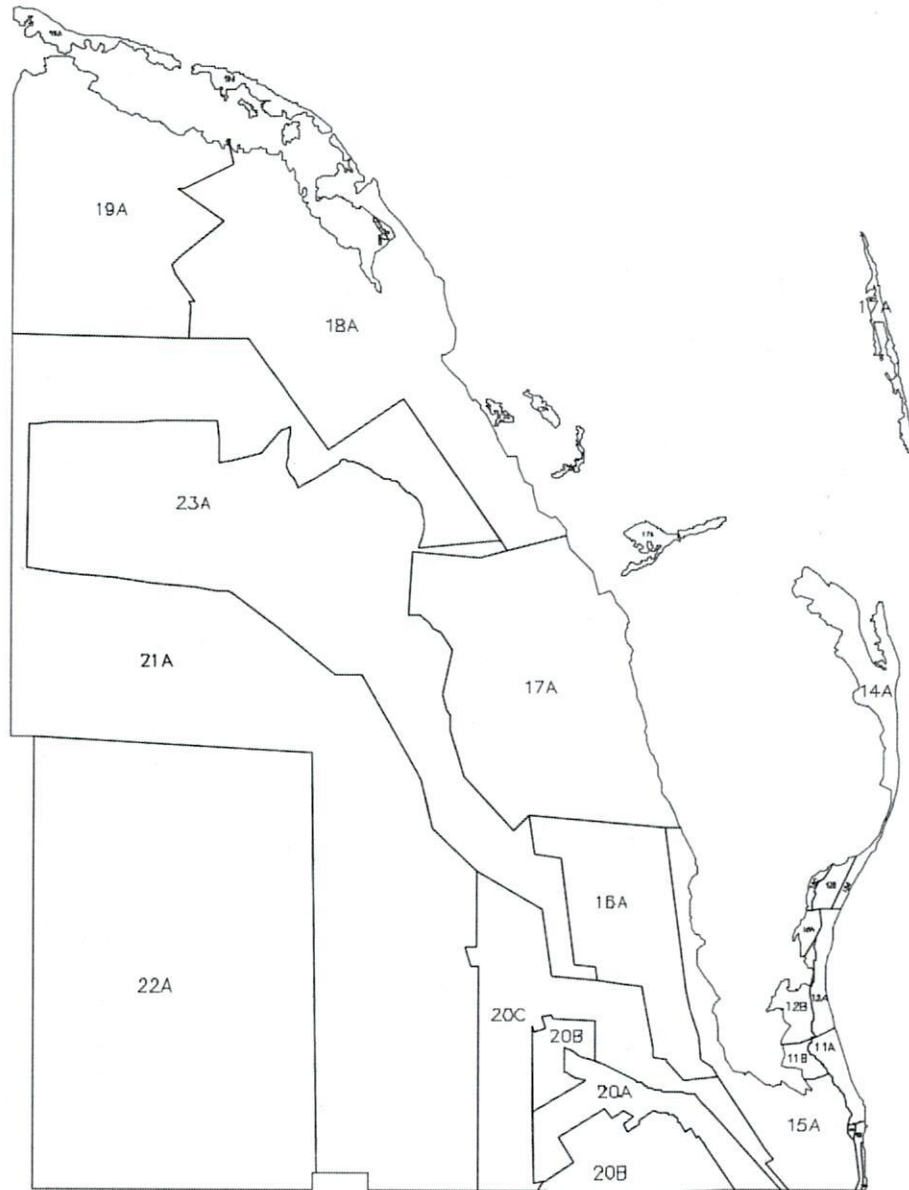


3.2. MAPAS DE ZONAS HOMOGÉNEAS DE VALOR REGIÓN CONTINENTAL:  
PENÍNSULA DE CHACMUCHUCH





3.3. MAPAS DE ZONAS HOMOGÉNEAS DE VALOR REGIÓN CONTINENTAL: CIUDAD MUJERES, PREDIOS RÚSTICOS, ZONA AGROPECUARIA Y FRANCISCO MAY





# AVISO

A TODOS LOS PROPIETARIOS Y/O POSEEDORES DE BIENES INMUEBLES DEL MUNICIPIO DE ISLA MUJERES, QUINTANA ROO.

SE LES DA A CONOCER EL **PROYECTO DE TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES PARA LA PROPIEDAD INMOBIELARIA DEL MUNICIPIO DE ISLA MUJERES, QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2027**, A EFECTO DE QUE LOS PROPIETARIOS Y/O POSEEDORES MANIFIESTEN LO QUE A SUS DERECHOS CONVENGA MEDIANTE ESCRITO QUE PODRÁ PRESENTAR ANTE LA DIRECCIÓN DE CATASTRO DE LA TESORERÍA MUNICIPAL DE ISLA MUJERES, QUINTANA ROO, A MÁS TARDAR EL 30 DE JULIO DE 2026.