



## PROCEDIMIENTO

### **PROPUESTA DE TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁ DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES DE LOS BIENES INMUEBLES EN EL MUNICIPIO DE TULUM, QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2027.**

De conformidad al artículo 153 fracción II segundo párrafo de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo; artículo 33 de la Ley de Hacienda del Municipio de Tulum, Quintana Roo; artículo 19 fracción II, 20 fracción II, 21 fracción II, 29, 30 y 31 de la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo, artículo 32 fracción XVIII y 33 fracción V del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Tulum, Quintana Roo en relación con el artículo 37 fracción II y XXXV del Reglamento Interior de la Tesorería del Municipio de Tulum, Quintana Roo; la Dirección de Catastro Municipal, es la autoridad Catastral facultada para la formulación de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción que servirá de base para el cobro de las contribuciones de los bienes Inmuebles en el Municipio de Tulum, Quintana Roo, para el ejercicio fiscal inmediato.

Para tal efecto, conforme al Acta Constancia de fecha treinta y uno de marzo del año dos mil veintiséis, se formuló el Proyecto de Tablas de Valores en alusión, para el ejercicio fiscal 2027; el cual contempla los principios fundamentales de equidad, proporcionalidad, racionalidad y capacidad contributiva, así como el plano de distribución de zonas de valor.

Por lo cual esta autoridad catastral procede a publicar en el mes de mayo y junio del año dos mil veintiséis, el proyecto de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, que servirá de base para el cobro de las contribuciones de los bienes inmuebles en el Municipio de Tulum, Quintana Roo, para el ejercicio fiscal 2027, el cual contiene el plano de distribución de zonas de valor y tablas de factores de mérito y demérito; a efecto de que los propietarios o poseedores de bienes inmuebles puedan realizar por escrito y, a más tardar el 30 de julio del año 2026, las observaciones que estimen pertinentes ante la autoridad catastral.

En virtud de lo anterior, los interesados deberán presentar por escrito a más tardar el 30 de julio del año dos mil veintiséis, las observaciones que estimen pertinentes ante la Dirección de Catastro Municipal, ubicada en Av. Tulum Oriente, esquina Alfa Sur, manzana 01, lote 01, Colonia Centro, 77780 Tulum, Quintana Roo, en un horario de lunes a viernes de 9:00 am a 4:00 pm.

**DIRECCIÓN DE CATASTRO MUNICIPAL DE  
TULUM, QUINTANA ROO.**



# Índice

<b>1. DEFINICIÓN DE CONCEPTOS .....</b>	<b>3</b>
<b>2. CÁLCULO DEL VALOR CATASTRAL.....</b>	<b>4</b>
<b>2.1. CÁLCULO DE VALOR DEL SUELO.....</b>	<b>5</b>
2.1.1. TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO 2027.....	5
2.1.2. FACTOR RESULTANTE (Fre).....	8
2.1.3. FACTOR APROVECHAMIENTO COMERCIAL O TURÍSTICO (Fapt) .....	9
2.1.4. FACTOR DE SUPERFICIE (Fsup) .....	9
2.1.5. FACTOR DE URBANIZACIÓN (Furb).....	10
<b>2.2. CÁLCULO DEL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN.....</b>	<b>10</b>
2.2.1. TIPOLOGÍA DE CONSTRUCCIONES .....	10
2.2.2. CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES DE LA CONSTRUCCIÓN .....	13
2.2.3. GRADO DE CONSERVACIÓN .....	14
2.2.4. TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCIÓN.....	14
<b>3. PLANOS DE ZONAS DE VALOR.....</b>	<b>20</b>
<b>3.1. PLANO DE REGIONES EN EL MUNICIPIO.....</b>	<b>20</b>
<b>3.2. PLANO GENERAL DE ZONAS EN ÁREA URBANA (101-170 Y 183-202) .....</b>	<b>21</b>
3.2.1. PLANO DE DETALLE “A” DEL ÁREA URBANA (101-170 y 183-202) .....	22
3.2.2. PLANO DE DETALLE “B” DEL ÁREA URBANA (101-170 y 183-202) .....	23
<b>3.3. PLANO GENERAL DEL ÁREA DE EXPANSIÓN NORTE (171 - 182) .....</b>	<b>24</b>
3.3.1. PLANO DETALLE “A” DEL ÁREA DE EXPANSIÓN NORTE (171 - 182) .....	25
<b>3.4. PLANO GENERAL DEL ÁREA DE EXPANSIÓN SUR (203 - 210) .....</b>	<b>26</b>
<b>3.5. PLANO GENERAL DE LA REGIÓN COSTERA NORTE (301 - 312) .....</b>	<b>27</b>
<b>3.6. PLANO GENERAL DE LA REGIÓN COSTERA SUR (313 - 324) .....</b>	<b>28</b>
3.6.1. PLANO DE DETALLE “A” DE LA REGIÓN COSTERA SUR (313 - 324) .....	29
3.6.2. PLANO DE DETALLE “B” DE LA REGIÓN COSTERA SUR (313 - 324) .....	30
3.6.3. PLANO DE DETALLE “C” DE LA REGIÓN COSTERA SUR (313 - 324) .....	31
<b>3.7. PLANO GENERAL DE LA REGIÓN RURAL (401 - 429).....</b>	<b>32</b>
3.7.1. PLANO DE DETALLE “A” DE LA REGIÓN RURAL (401 - 429) .....	33
3.7.2. PLANO DE DETALLE “B” DE LA REGIÓN RURAL (401 - 429) .....	34
3.7.3. PLANO DE DETALLE “C” DE LA REGIÓN RURAL (401 - 429) .....	35
<b>3.8. PLANO GENERAL DE LA REGIÓN RURAL COSTERA (430) .....</b>	<b>36</b>



**TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN, QUE SERVIRÁ DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES DE LOS BIENES INMUEBLES EN EL MUNICIPIO DE TULUM, QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2027.**

**1. DEFINICIÓN DE CONCEPTOS**

Para los efectos de la presente Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción y en complemento a los conceptos enunciados en la Ley de Catastro de Quintana Roo, Reglamento de la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo y el Reglamento Interno de la Tesorería del Municipio de Tulum, Quintana Roo; se entenderá por:

<b>CONCEPTO</b>	<b>DEFINICIÓN</b>
ZONA URBANA	Aquella que está comprendida dentro del límite urbano, destinada principalmente a fines urbanos, determinada por el Programa de Desarrollo Urbano vigente del Municipio.
ZONA RURAL	Las zonas o áreas del territorio que están fuera del límite urbano, determinado por el Programa de Desarrollo Urbano vigente del Municipio.
PREDIO	Es un lote de suelo o inmueble, cuyos linderos forman un perímetro cerrado, determinados geográfica y jurídicamente; así como las Unidades de Propiedad Exclusiva (U.P.E.) constituidas bajo el Régimen de Propiedad en Condominio.
CATEGORÍA	Es la relación del predio con el entorno de ubicación en la zona, los predios se clasifican como urbano o rural.
PREDIO URBANO	Es el comprendido dentro de los límites de las zonas urbanas.
PREDIO RÚSTICO	Es el que se encuentra en la zona rural.
UTILIZACIÓN DEL PREDIO	Es el aprovechamiento que desarrolla.
PREDIO EN FUNCIONAMIENTO	Es el predio que tiene una construcción fija o mejoras a su estado natural, que lo hacen funcional y aprovechable de acuerdo con su utilización o uso determinado en el Programa de Desarrollo Urbano.
PREDIO CON CONSTRUCCIÓN	Es el predio que cuenta con construcción fija o mejoras a su estado natural, pero insuficiente para clasificarse como un “predio en funcionamiento” en relación con el uso determinado en el Programa de Desarrollo Urbano vigente.



CONCEPTO	DEFINICIÓN
PREDIO BALDÍO	Es el predio que no tiene construcción fija o mejoras o que solamente tenga bardas perimetrales, por lo cual no tiene un funcionamiento o aprovechamiento por la utilización de la tierra, en relación con el uso determinado en el Programa de Desarrollo Urbano vigente.
PREDIO EN TRANSICIÓN	Es el que se encuentra dentro de la zona urbana, pero no cuenta formalmente con disponibilidad de prestación de los servicios públicos e infraestructura urbana, necesarios para lograr las condiciones del uso que tenga determinado en el Programa de Desarrollo Urbano vigente.
FACTORES DE MÉRITO	Son los elementos o características que premian o incrementan el valor catastral de un predio.
FACTORES DE DEMÉRITO	Son los elementos o características que castigan o disminuyen el valor catastral de un predio.

## 2. CÁLCULO DEL VALOR CATASTRAL

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

$$VC = VS + VCo$$

En donde:

*VC* = Valor Catastral

*VS* = Valor del Suelo

*VCo* = Valor de la Construcción

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



## 2.1. CÁLCULO DE VALOR DEL SUELO

Con base en la información registrada en el Padrón Catastral, el Valor del Suelo, es el valor resultante o la suma de los valores de cada parte del predio que presenta características homogéneas. Siendo la superficie del suelo expresada en metros cuadrados por el valor unitario o su valor de suelo especial, por los factores que le apliquen de acuerdo al tipo de superficie en cuestión; expresándose como:

$$VS = \sum_{i=1}^n (A_i \times VU_i \times Fre_i)$$

Donde:

**VS**= Valor del Suelo

**A<sub>i</sub>**= Superficie por cada parte del suelo con características homogéneas, en metros cuadrados.

**VU<sub>i</sub>** = Valor unitario aplicable de acuerdo a las tablas de valores de suelo.

**Fre<sub>i</sub>** = Factor resultante de multiplicar los factores de mérito y demérito aplicables.

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

### 2.1.1. TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO 2027

Para facilitar la ubicación de las zonas de valor y de sus valores unitarios correspondientes, las zonas se agrupan en regiones de referencia.

Cada región comprende un rango específico de identificadores de zona. Al localizar el número de zona, se podrá identificar rápidamente la región a la que pertenece y consultar el mapa de detalle correspondiente en el numeral 3. Plano de Zonas de Valor, el cual forma parte integral de la presente propuesta.

ID	REGIÓN	RANGO DE ZONAS
1	Área Urbana	101 - 170 y 183 - 202
2	Área de Expansión Norte	171 - 182
3	Área de Expansión Sur	203 - 210
4	Región Costera Norte	301 - 312
5	Región Costera Sur	313 - 324
6	Región Rural	401 - 429
7	Región Rural Costera	430



**Para determinar el valor de suelo que corresponde a un predio en particular,** primero deberá ubicarlo en el PLANO DE REGIONES EN EL MUNICIPIO, ahí deberá localizar el área del municipio en donde se localiza el predio. Una vez identificada la región correspondiente, deberá consultarse el plano de detalle de dicha región, en el cual se muestran las zonas de valor que la integran. En ese plano se podrá identificar la zona de valor aplicable al predio, ese número de zona deberá buscarse en la siguiente Tabla de Valores Unitarios de Suelo para conocer el valor unitario correspondiente

ZONA	VALOR \$/m2
<b>Área Urbana</b>	
101	\$1,200.00
102	\$1,200.00
103	\$1,000.00
104	\$1,000.00
105	\$750.00
106	\$900.00
107	\$900.00
108	\$1,000.00
109	\$700.00
110	\$500.00
111	\$500.00
112	\$500.00
113	\$375.00
114	\$375.00
115	\$375.00
116	\$375.00
117	\$1,800.00
118	\$1,000.00

ZONA	VALOR \$/m2
119	\$750.00
120	\$750.00
121	\$750.00
122	\$500.00
123	\$7,700.00
124	\$500.00
125	\$8,400.00
126	\$5,000.00
127	\$7,000.00
128	\$3,500.00
129	\$3,300.00
130	\$2,800.00
131	\$3,500.00
132	\$450.00
133	\$1,596.00
134	\$500.00
135	\$300.00
136	\$3,290.00
137	\$3,800.00

ZONA	VALOR \$/m2
138	\$4,500.00
139	\$800.00
140	\$2,520.00
141	\$2,100.00
142	\$300.00
143	\$300.00
144	\$1,750.00
145	\$1,100.00
146	\$995.00
147	\$300.00
148	\$300.00
149	\$300.00
150	\$350.00
151	\$630.00
152	\$210.00
153	\$210.00
154	\$800.00
155	\$1,200.00
156	\$650.00



ZONA	VALOR \$/m2
157	\$1,200.00
158	\$255.00
159	\$800.00
160	\$600.00
161	\$130.00
162	\$320.00
163	\$320.00
164	\$700.00
165	\$750.00
166	\$750.00
167	\$280.00
168	\$1,500.00
169	\$750.00
170	\$1,260.00
<b>Expansión Norte</b>	
171	\$1,100.00
172	\$1,100.00
173	\$1,100.00
174	\$4,200.00
175	\$1,500.00
176	\$250.00
177	\$450.00
178	\$450.00

ZONA	VALOR \$/m2
179	\$100.00
180	\$230.00
181	\$100.00
182	\$100.00
<b>Área Urbana (Cont..)</b>	
183	\$250.00
184	\$400.00
185	\$250.00
186	\$250.00
187	\$250.00
188	\$250.00
189	\$400.00
190	\$100.00
191	\$50.00
192	\$250.00
193	\$100.00
194	\$50.00
195	\$250.00
196	\$60.00
197	\$250.00
198	\$250.00
199	\$50.00
200	\$250.00
201	\$100.00

ZONA	VALOR \$/m2
202	\$100.00
<b>Expansión Sur</b>	
203	\$250.00
204	\$250.00
205	\$280.00
206	\$100.00
207	\$100.00
208	\$100.00
209	\$40.00
210	\$250.00
<b>Costera Norte</b>	
301	\$1,050.00
302	\$180.00
303	\$320.00
304	\$850.00
305	\$130.00
306	\$500.00
307	\$2,500.00
308	\$3,250.00
309	\$2,500.00
310	\$2,500.00
311	\$3,250.00
312	\$1,500.00
<b>Costera Sur</b>	



ZONA	VALOR \$/m2
313	\$2,500.00
314	\$2,500.00
315	\$1,250.00
316	\$1,050.00
317	\$1,050.00
318	\$1,050.00
319	\$400.00
320	\$400.00
321	\$400.00
322	\$400.00
323	\$150.00
324	\$400.00
<b>Región Rural</b>	
401	\$80.00
402	\$40.00

ZONA	VALOR \$/m2
403	\$40.00
404	\$80.00
405	\$40.00
406	\$40.00
407	\$80.00
408	\$40.00
409	\$40.00
410	\$80.00
411	\$40.00
412	\$40.00
413	\$40.00
414	\$40.00
415	\$35.00
416	\$14.00
417	\$14.00

ZONA	VALOR \$/m2
418	\$35.00
419	\$14.00
420	\$14.00
421	\$14.00
422	\$21.00
423	\$14.00
424	\$21.00
425	\$14.00
426	\$10.00
427	\$10.00
428	\$10.00
429	\$5.00
<b>Región Rural Costera</b>	
430	\$5.00

## 2.1.2. FACTOR RESULTANTE (Fre)

El factor resultante es el múltiplo de los factores de mérito y demérito aplicables al valor del Suelo:

$$Fre = Fapt \times Fsup \times Furb$$

Donde:

*Fre* = Factor resultante

*Fapt* = Factor de Aprovechamiento Comercial, Turístico.

*Fsup* = Factor de Superficie

*Furb* = Factor de Urbanización



### 2.1.3. FACTOR APROVECHAMIENTO COMERCIAL (Fapt)

El Factor por Aprovechamiento Comercial o Turístico del Suelo reconoce que determinados predios, por su utilización efectiva, vocación económica, exposición al público, capacidad de generar ingresos, flujo turístico o incorporación a actividades de comercio y servicios, presentan una condición de valor distinta a la de los predios destinados a uso habitacional o sin explotación económica directa.

POR APROVECHAMIENTO	FACTOR
COMERCIAL, TURÍSTICO	1.12

### 2.1.4. FACTOR DE SUPERFICIE (Fsup)

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

SUPERFICIE PARA USO HABITACIONAL	FACTOR
DE 50,000 A 100,000.99 m <sup>2</sup>	0.90
DE 100,001 A 200,000.99 m <sup>2</sup>	0.85
DE 200,001 A 400,000.99 m <sup>2</sup>	0.80
DE 400,001 A 600,000.99 m <sup>2</sup>	0.70
MÁS DE 600,001 m <sup>2</sup>	0.60
SUPERFICIE PARA USO NO HABITACIONAL	FACTOR
DE 10,000 A 20,000.99 m <sup>2</sup>	0.90
DE 20,001 A 40,000.99 m <sup>2</sup>	0.85
DE 40,001 A 60,000.99 m <sup>2</sup>	0.80
DE 60,001 A 80,000.99 m <sup>2</sup>	0.75
MÁS DE 80,001 m <sup>2</sup>	0.70



### 2.1.5. FACTOR DE URBANIZACIÓN (Furb)

Es el factor de ajuste aplicable a los predios en transición en la zona urbana, en consideración a los servicios e infraestructura urbana.

URBANIZACIÓN	FACTOR
Predio que no cuenta con: A) Acceso vial funcional y compatible con la vocación de la zona; B) Servicio de alcantarillado sanitario o sistema autorizado para el manejo de aguas residuales; C) Infraestructura de energía eléctrica y D) Servicio de agua potable.	0.30
Predio que carece de tres de las variables señaladas en el supuesto anterior	0.45
Predio que carece de dos de las variables señaladas en el primer supuesto	0.60

## 2.2. CÁLCULO DEL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

Para el cálculo del valor de la construcción se determinarán los usos de la construcción en relación a las tablas de valores unitarios de construcción, de donde se obtiene un valor unitario de acuerdo a la condición y características de la construcción para cada bloque de construcción.

Para lo que se utilizará la siguiente fórmula:

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

En donde:

*VCo* = Valor de Construcción

*m<sup>2</sup>Co* = Metros cuadrados de la Construcción

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

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

### 2.2.1. TIPOLOGÍA DE CONSTRUCCIONES

TIPO	DEFINICIÓN
01 VIVIENDA HABITACIONAL UNIFAMILIAR	Es aquella destinada exclusivamente al Uso Habitacional y en el cual habita una sola familia.
02 VIVIENDA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR.	Es aquella destinada exclusivamente al Uso Habitacional y en el cual habita más de una sola familia, puede ser bajo el régimen condominal o privado.



TIPO		DEFINICIÓN
02.1	VIVIENDA MULTIFAMILIAR CUARTERÍAS	Es aquella destinada exclusivamente al uso habitacional y en el cual habita más de una sola familia (cuartos en renta).
03	CENTROS DE HOSPEDAJE, ALBERGUES, POSADAS, MOTELES, HOTELES HASTA DE 3 ESTRELLAS.	Es aquella construcción encaminada a la satisfacción de las necesidades de alojamiento y alimentación, prestados en establecimientos a cambio de una compensación económica (de acuerdo a los servicios que ofrecen se clasifican de una hasta tres estrellas).
03.1	HOTEL DE 4 ESTRELLAS, 5 ESTRELLAS, GRAN TURISMO Y HOTEL BOUTIQUE	Es aquella construcción encaminada a la satisfacción de las necesidades de alojamiento y alimentación, prestados en establecimientos públicos a cambio de una compensación económica (de acuerdo a los servicios que ofrecen se clasifican en cuatro estrellas, cinco estrellas u hotel boutique).
04	OFICINAS	Aquellas construcciones cuya actividad principal estriba en actividades de trabajo, como despacho, consultorio, corporativos, etc.
05	BANCOS E INSTITUCIONES BANCARIAS	Aquella construcción cuya actividad principal estriba en efectuar operaciones de crédito y en recibir depósitos a la vista
06	COMERCIOS	Es aquel establecimiento público comercial destinado a vender o permutar géneros con fin lucrativo.
07	CENTROS COMERCIALES	Es aquel conjunto de varios establecimientos comerciales destinados a vender o permutar géneros con fin lucrativo.
08	BODEGA COMERCIAL (MERCADO O SUPERMERCADO)	Es aquel establecimiento público o privado, techado, donde se lleva a cabo el giro comercial y destinado a vender o permutar productos y servicios con fines de lucro.
09	FONDAS, COMEDORES PÚBLICOS, RESTAURANTES.	Es aquel establecimiento público comercial destinado a vender o permutar géneros alimenticios con fines lucrativos.
10	BARES, CANTINAS, DISCOTECAS, SALONES PARA EVENTOS.	Es aquel establecimiento público comercial destinado a ofrecer servicios de entretenimiento y alimentos y bebidas con fines lucrativos.



TIPO		DEFINICIÓN
11	INDUSTRIAL	Áreas utilizadas para almacenaje o producción de materia prima (bodegas secas).
12	CLÍNICAS, DISPENSARIOS Y CONSULTORIOS MÉDICOS	Construcciones destinadas al cuidado de la salud.
13	HOSPITALES	Edificios destinados al cuidado de la salud.
14	SALONES DE USOS MÚLTIPLES	Edificios destinados a la prestación de servicios de entretenimiento, deportivos, recreativos, etc.
15	ESCUELAS	Edificios destinados a la participación de clases y enseñanza a diferentes niveles educativos.
16	PARQUES Y JARDINES	Áreas de terrenos que están destinados a la recreación y descanso, suelen tener áreas para prácticas deportivas, equipamiento urbano, árboles, cenotes, plantas, jardines, etc.
17	ESTACIONAMIENTOS	Área destinada para colocar o situar en un lugar vehículos automotores u otro tipo de vehículos.
18	EDIFICIOS DE ESTACIONAMIENTO TECHADO	Edificio con estructuras de concreto o combinación acero concreto, destinado para colocar o situar en un lugar vehículos automotores.
19	ALBERCAS	Estanque o depósito artificial para nadar, construidos a base de muros de block, concreto o algún otro tipo de material.
20	GIMNASIO ESCOLAR	Son aquellas instalaciones que de ex profeso se construyeron para la práctica de uno o varios deportes dentro de una institución académica.
21	GRADAS PARA CANCHAS DEPORTIVAS	Estructuras metálicas o de concreto, destinadas para sentarse al asistir personas a un evento público, deportivo, etc.
22	CANCHAS DE FÚTBOL Y BÉISBOL	Son aquellas instalaciones que de ex profeso se construyeron para la práctica de un deporte en específico.
23	CANCHAS DE TENIS	Son aquellas instalaciones que de ex profeso se construyeron para la práctica de un deporte en específico.



TIPO		DEFINICIÓN
24	CANCHA DE BÁSQUETBOL	Son aquellas instalaciones que de ex profeso se construyeron para la práctica de un deporte en específico.

### 2.2.2. CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES DE LA CONSTRUCCIÓN

CALIDAD	CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES
A: MÍNIMA	Construcción con elementos estructurales mínimos, de muy bajo costo y escaso o nulo control de ejecución. Carece de cimentación y refuerzos adecuados; presenta claros cortos, instalaciones elementales y aparentes, sin acabados formales, con complementos sencillos o improvisados.
INTERÉS SOCIAL	Construcción con elementos estructurales básicos, cimentación sencilla, muros de carga y refuerzos horizontales y verticales. Presenta claros cortos a medios, ejecución con bajo control, instalaciones básicas, acabados económicos y complementos sencillos de herrería, cancelería y carpintería.
INTERÉS MEDIO	Construcción con estructura adecuada, cimentación y elementos de carga con cálculo básico o diversificado, claros medios y ejecución con control regular. Cuenta con servicios completos, generalmente ocultos, acabados de calidad media y complementos estandarizados de categoría media.
SEMILUJO	Construcción con estructura de buena calidad, cimentación diversificada y elementos de apoyo adecuados para mayores claros y hasta varios niveles. Presenta buen control de ejecución, servicios completos, instalaciones mayormente ocultas y, en algunos casos, instalaciones especiales. Sus acabados y complementos son de buena calidad, frecuentemente con diseño especial.
LUJO	Construcción con elementos estructurales de alta calidad y costo, cimentación diversificada, apoyos especiales, grandes claros y capacidad para varios niveles. Cuenta con servicios completos, instalaciones ocultas, diversificadas y especiales. Sus acabados, áreas exteriores y complementos son de alta calidad, usualmente diseñados de manera especial.



### 2.2.3. GRADO DE CONSERVACIÓN

GRADO DE CONSERVACIÓN	DEFINICIÓN
1.- MUY MALA	Inmuebles sin ninguna conservación; aspecto deplorable; funcionamiento incómodo para su uso, ha sido afectado por el deterioro físico debido al uso, la rotura, la humedad, la sequedad o por causas mecánicas, aunado a los cambios químicos en la composición de los materiales debido a las fuerzas de la naturaleza. Se caracteriza porque el costo de reparación de las fallas son muy aproximados a los costos de reposición.
2.- MALA	Inmuebles con estado de conservación elemental, mal aspecto, funcionamiento incómodo para su uso, conlleva a cierto deterioro físico debido al mal uso, la rotura, la humedad, la sequedad o por causas mecánicas, con ciertos cambios químicos en la composición de los materiales debido a las fuerzas de la naturaleza, se caracteriza porque el costo de reparación de las fallas es alto.
3.- NORMAL	Inmuebles de conservación aparentemente con cierta periodicidad, que permite el funcionamiento normal y le da un aspecto decoroso, el deterioro físico de los elementos de la construcción es normal, siendo una característica que los de conservación y mantenimiento son bajos.
4.- ALTA	Inmuebles en permanente conservación, la calidad de los acabados es la estándar o algo superior y el estado de conservación se identifica por llevarse a cabo periódicamente.
5.- MUY ALTA	Inmuebles de conservación permanente, que permite un funcionamiento óptimo y le da un aspecto de nuevo, la calidad de los acabados es la más alta en cuanto a su resistencia, durabilidad y de bajo mantenimiento, aunque su estado de conservación se lleva a cabo bajo programas de mantenimiento.

### 2.2.4. TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCIÓN

Todos los valores unitarios de construcción están expresados en pesos por metro cuadrado (\$/m<sup>2</sup>).

#### 1. VIVIENDA HABITACIÓN UNIFAMILIAR

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	GRADO DE CONSERVACIÓN				
	1. Muy Mala	2. Mala	3. Normal	4. Alta	5. Muy Alta
A. MÍNIMA	797	1,753	2,613	2,932	3,200



B.	INTERÉS SOCIAL	1,530	3,365	5,017	5,629	6,144
C.	INTERÉS MEDIO	2,420	5,324	7,937	8,905	9,720
D.	SEMILUJO	3,482	7,660	11,421	12,813	13,986
E.	LUJO	4,871	10,717	15,978	17,926	19,567

## 2. VIVIENDA HABITACIÓN MULTIFAMILIAR

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES		GRADO DE CONSERVACIÓN				
		1. Muy Mala	2. Mala	3. Normal	4. Alta	5. Muy Alta
B.	INTERÉS SOCIAL	1,841	4,050	6,039	6,775	7,395
C.	INTERÉS MEDIO	2,666	5,866	8,745	9,812	10,710
D.	SEMILUJO	4,025	8,856	13,203	14,813	16,169
E.	LUJO	5,103	11,227	16,739	18,780	20,499

### 2.1 VIVIENDA MULTIFAMILIAR CUARTERÍAS

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES		GRADO DE CONSERVACIÓN				
		1. Muy Mala	2. Mala	3. Normal	4. Alta	5. Muy Alta
B.	INTERÉS SOCIAL	980	2,156	3,215	3,607	3,937
C.	INTERÉS MEDIO	1,225	2,696	4,019	4,509	4,922
D.	SEMILUJO	1,470	3,235	4,823	5,411	5,906
E.	LUJO	2,124	4,672	6,966	7,815	8,531

### 3. CENTROS DE HOSPEDAJE, POSADAS, HOTELES DE UNA A TRES ESTRELLAS.

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES		GRADO DE CONSERVACIÓN				
		1. Muy Mala	2. Mala	3. Normal	4. Alta	5. Muy Alta
C.	INTERÉS MEDIO	1,046	2,300	3,429	3,848	4,200
D.	SEMILUJO	1,225	2,696	4,019	4,509	4,922
E.	LUJO	1,470	3,235	4,823	5,411	5,906

### 3.1 HOTELES DE 4 ESTRELLAS, 5 ESTRELLAS, GRAN TURISMO Y HOTEL BOUTIQUE

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES		GRADO DE CONSERVACIÓN				
		1. Muy Mala	2. Mala	3. Normal	4. Alta	5. Muy Alta
C.	INTERÉS MEDIO	3,431	7,547	11,253	12,625	13,780



D.	SEMILUJO	4,288	9,434	14,066	15,781	17,225
E.	LUJO	4,398	9,675	14,425	16,184	17,665

#### 4. OFICINAS

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES		GRADO DE CONSERVACIÓN				
		1. Muy Mala	2. Mala	3. Normal	4. Alta	5. Muy Alta
A.	MÍNIMA	1,940	4,268	6,363	7,139	7,792
B.	INTERÉS SOCIAL	2,562	5,636	8,403	9,427	10,290
C.	INTERÉS MEDIO	2,615	5,754	8,578	9,624	10,505
D.	SEMILUJO	3,395	7,470	11,136	12,494	13,638
E.	LUJO	4,864	10,700	15,953	17,899	19,537

#### 5. BANCOS E INSTITUCIONES BANCARIAS

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES		GRADO DE CONSERVACIÓN				
		1. Muy Mala	2. Mala	3. Normal	4. Alta	5. Muy Alta
D.	SEMILUJO	260	571	852	956	1,043

#### 6. COMERCIOS

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES		GRADO DE CONSERVACIÓN				
		1. Muy Mala	2. Mala	3. Normal	4. Alta	5. Muy Alta
C.	INTERÉS MEDIO	980	2,156	3,215	3,607	3,937
D.	SEMILUJO	1,470	3,235	4,823	5,411	5,906
E.	LUJO	1,838	4,043	6,028	6,763	7,382

#### 7. CENTROS COMERCIALES

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES		GRADO DE CONSERVACIÓN				
		1. Muy Mala	2. Mala	3. Normal	4. Alta	5. Muy Alta
B.	INTERÉS SOCIAL	1,797	3,953	5,894	6,613	7,218
C.	INTERÉS MEDIO	1,895	4,169	6,216	6,974	7,612
D.	SEMILUJO	1,960	4,313	6,430	7,214	7,874
E.	LUJO	2,450	5,391	8,038	9,018	9,843

### 8. BODEGA COMERCIAL (MERCADO O SUPERMERCADO)

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES		GRADO DE CONSERVACIÓN				
		1. Muy Mala	2. Mala	3. Normal	4. Alta	5. Muy Alta
B.	INTERÉS SOCIAL	1,144	2,516	3,751	4,208	4,593
C.	INTERÉS MEDIO	1,176	2,588	3,858	4,328	4,725
D.	SEMILUJO	1,470	3,235	4,823	5,411	5,906

### 9. FONDAS, COMEDORES PÚBLICOS, RESTAURANTES

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES		GRADO DE CONSERVACIÓN				
		1. Muy Mala	2. Mala	3. Normal	4. Alta	5. Muy Alta
B.	INTERÉS SOCIAL	1,225	2,696	4,019	4,509	4,922
C.	INTERÉS MEDIO	1,568	3,450	5,144	5,771	6,300
D.	SEMILUJO	1,813	3,989	5,948	6,673	7,284
E.	LUJO	1,895	4,169	6,216	6,974	7,612

### 10. BARES, CANTINAS, DISCOTECAS, SALONES PARA EVENTOS.

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES		GRADO DE CONSERVACIÓN				
		1. Muy Mala	2. Mala	3. Normal	4. Alta	5. Muy Alta
B.	INTERÉS SOCIAL	1,225	2,696	4,019	4,509	4,922
C.	INTERÉS MEDIO	1,568	3,450	5,144	5,771	6,300
D.	SEMILUJO	1,813	3,989	5,948	6,673	7,284
E.	LUJO	1,895	4,169	6,216	6,974	7,612

### 11. INDUSTRIAL

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES		GRADO DE CONSERVACIÓN				
		1. Muy Mala	2. Mala	3. Normal	4. Alta	5. Muy Alta
A.	MÍNIMA	392	863	1,286	1,443	1,575
B.	INTERÉS SOCIAL	735	1,617	2,411	2,705	2,953
C.	INTERÉS MEDIO	1,258	2,767	4,126	4,629	5,053

### 12. CLÍNICAS, DISPENSARIOS Y CONSULTORIOS MÉDICOS

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES		GRADO DE CONSERVACIÓN				
		1. Muy Mala	2. Mala	3. Normal	4. Alta	5. Muy Alta
B.	INTERÉS SOCIAL	1,996	4,391	6,547	7,346	8,018

C.	INTERÉS MEDIO	2,517	5,538	8,257	9,264	10,112
----	---------------	-------	-------	-------	-------	--------

### 13. HOSPITALES

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES		GRADO DE CONSERVACIÓN				
		1. Muy Mala	2. Mala	3. Normal	4. Alta	5. Muy Alta
D.	SEMILUJO	3,533	7,773	11,589	13,002	14,192
E.	LUJO	3,761	8,274	12,335	13,839	15,106

### 14. SALÓN DE USOS MÚLTIPLES.

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES		GRADO DE CONSERVACIÓN				
		1. Muy Mala	2. Mala	3. Normal	4. Alta	5. Muy Alta
B.	INTERÉS SOCIAL	1,225	2,696	4,019	4,509	4,922
C.	INTERÉS MEDIO	1,568	3,450	5,144	5,771	6,300
D.	SEMILUJO	1,813	3,989	5,948	6,673	7,284
E.	LUJO	1,895	4,169	6,216	6,974	7,612

### 15. ESCUELAS

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES		GRADO DE CONSERVACIÓN				
		1. Muy Mala	2. Mala	3. Normal	4. Alta	5. Muy Alta
A.	MÍNIMA	1,470	3,235	4,823	5,411	5,906
B.	INTERÉS SOCIAL	1,568	3,450	5,144	5,771	6,300
C.	INTERÉS MEDIO	1,797	3,953	5,894	6,613	7,218
D.	SEMILUJO	1,895	4,169	6,216	6,974	7,612
E.	LUJO	2,058	4,528	6,752	7,575	8,268

### 16. PARQUES Y JARDINES

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES		GRADO DE CONSERVACIÓN				
		1. Muy Mala	2. Mala	3. Normal	4. Alta	5. Muy Alta
C.	INTERÉS MEDIO	56	123	184	206	225

### 17. ESTACIONAMIENTO

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES		GRADO DE CONSERVACIÓN				
		1. Muy Mala	2. Mala	3. Normal	4. Alta	5. Muy Alta
B.	INTERÉS SOCIAL	211	464	692	776	847
C.	INTERÉS MEDIO	220	485	723	811	885

### 18. EDIFICIO DE ESTACIONAMIENTO TECHADO

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES		GRADO DE CONSERVACIÓN				
		1. Muy Mala	2. Mala	3. Normal	4. Alta	5. Muy Alta
C.	INTERÉS MEDIO	859	1,889	2,816	3,160	3,449
D.	SEMILUJO	904	1,990	2,967	3,328	3,633

### 19. ALBERCAS

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES		GRADO DE CONSERVACIÓN				
		1. Muy Mala	2. Mala	3. Normal	4. Alta	5. Muy Alta
C.	INTERÉS MEDIO	1,807	3,975	5,926	6,649	7,257

### 20. GIMNASIO ESCOLAR

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES		GRADO DE CONSERVACIÓN				
		1. Muy Mala	2. Mala	3. Normal	4. Alta	5. Muy Alta
C.	INTERÉS MEDIO	1,652	3,634	5,418	6,079	6,635

### 21. GRADAS PARA CANCHAS DEPORTIVAS

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES		GRADO DE CONSERVACIÓN				
		1. Muy Mala	2. Mala	3. Normal	4. Alta	5. Muy Alta
C.	INTERÉS MEDIO	1,249	2,747	4,095	4,595	5,105

### 22. CANCHAS DE FÚTBOL Y BÉISBOL

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES		GRADO DE CONSERVACIÓN				
		1. Muy Mala	2. Mala	3. Normal	4. Alta	5. Muy Alta
C.	INTERÉS MEDIO	25	55	82	92	101

### 23. CANCHAS DE TENIS

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES		GRADO DE CONSERVACIÓN				
		1. Muy Mala	2. Mala	3. Normal	4. Alta	5. Muy Alta
C.	INTERÉS MEDIO	106	232	346	388	424

### 24. CANCHAS DE BÁSQUETBOL

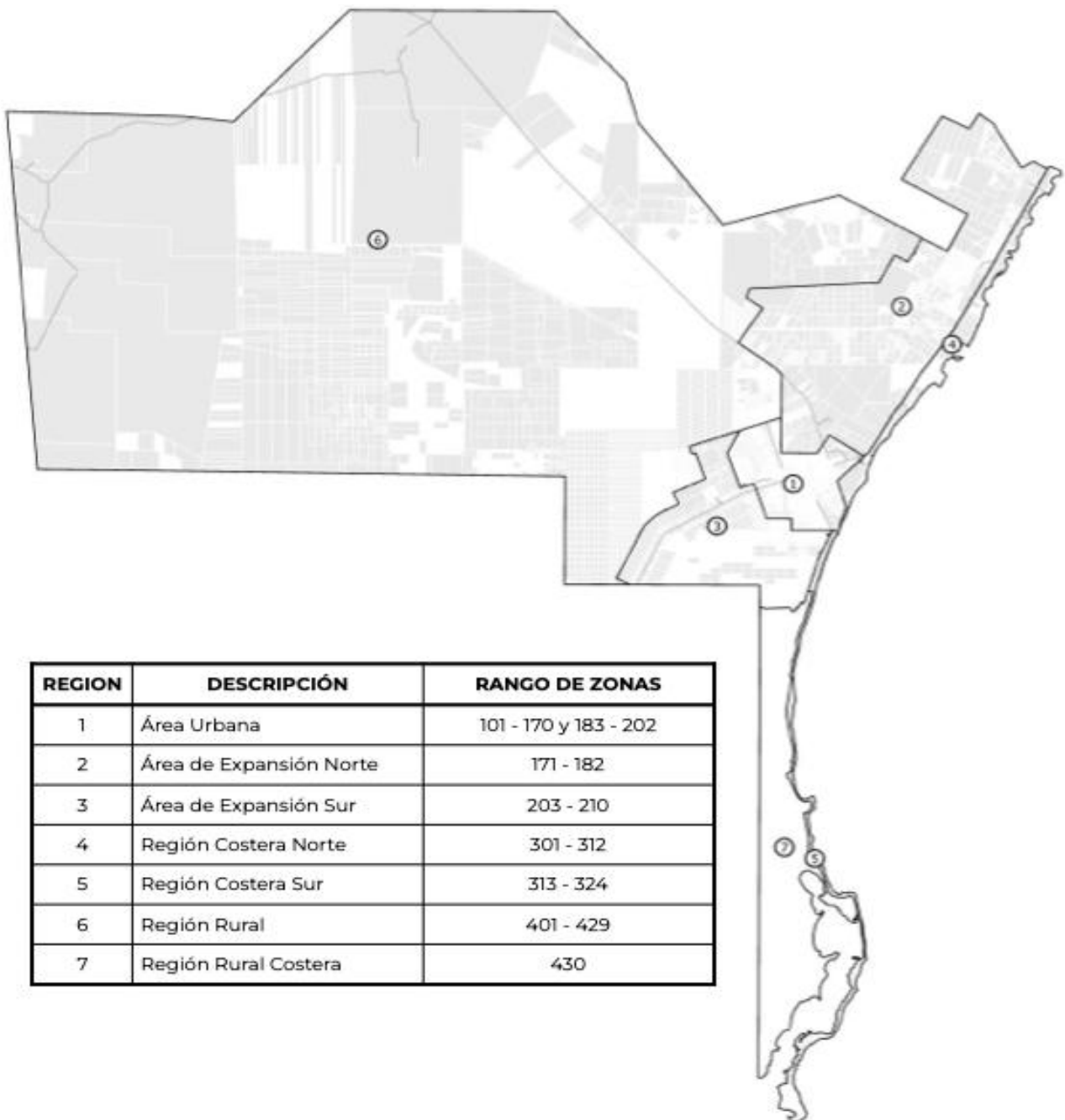
CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES		GRADO DE CONSERVACIÓN				
		1. Muy Mala	2. Mala	3. Normal	4. Alta	5. Muy Alta
C.	INTERÉS MEDIO	143	314	469	526	574



### 3. PLANOS DE ZONAS DE VALOR

#### 3.1. PLANO DE REGIONES EN EL MUNICIPIO

El plano de regiones permite ubicar, de manera general, el área del municipio en donde se localiza el predio de interés. Una vez identificada la región correspondiente, deberá consultarse el plano de detalle de dicha región, en el cual se muestran las zonas de valor que la integran. En ese plano se podrá identificar la zona de valor aplicable al predio, ese número de zona deberá buscarse en las Tablas de Valores Unitarios de Suelo para conocer el valor unitario correspondiente.



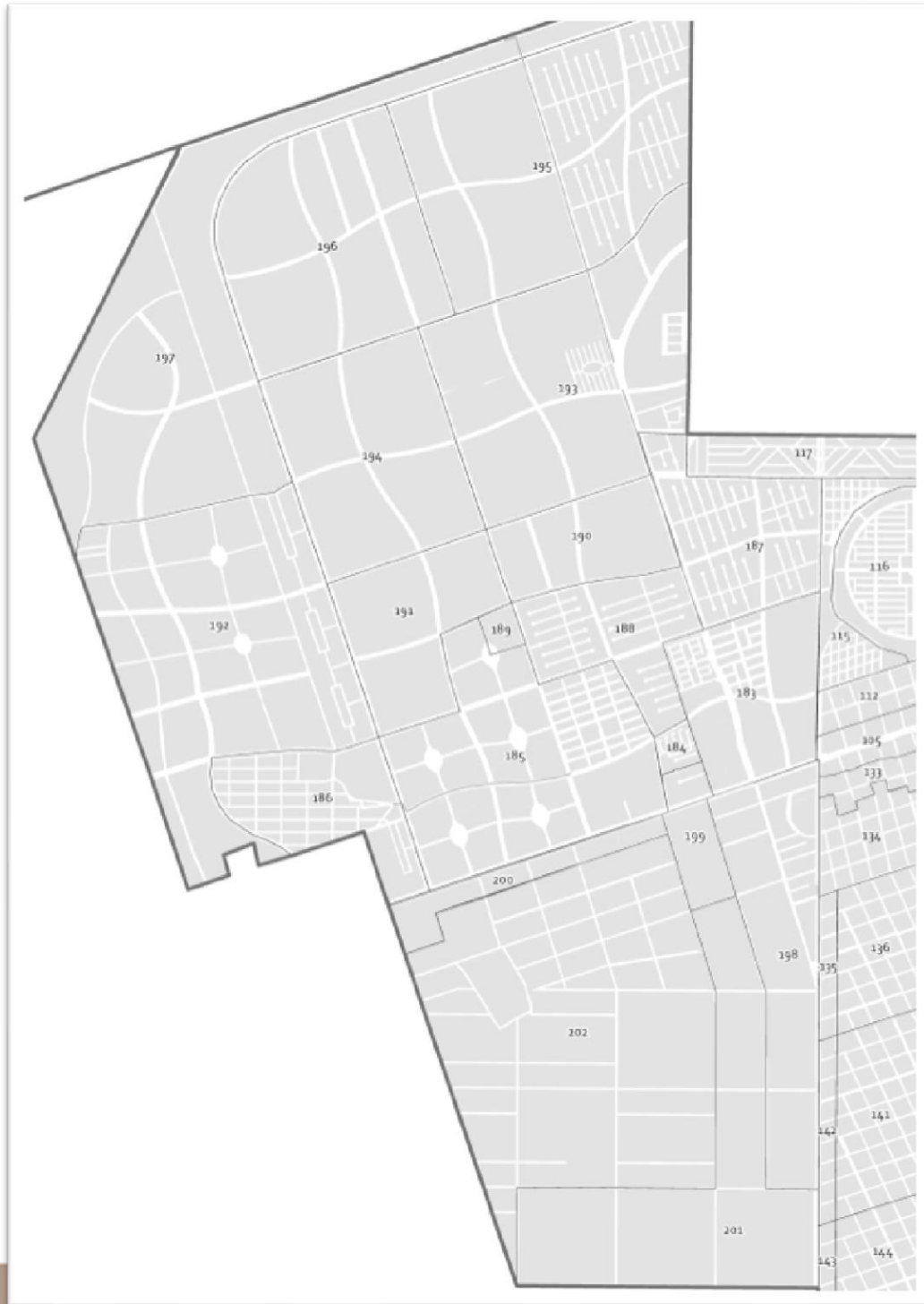


### 3.2. PLANO GENERAL DE ZONAS EN ÁREA URBANA (101-170 y 183-202)





### 3.2.1. PLANO DE DETALLE "A" DEL ÁREA URBANA (101-170 y 183-202)





### 3.2.2. PLANO DE DETALLE "B" DEL ÁREA URBANA (101-170 y 183-202)





### 3.3. PLANO GENERAL DEL ÁREA DE EXPANSIÓN NORTE (171 - 182)



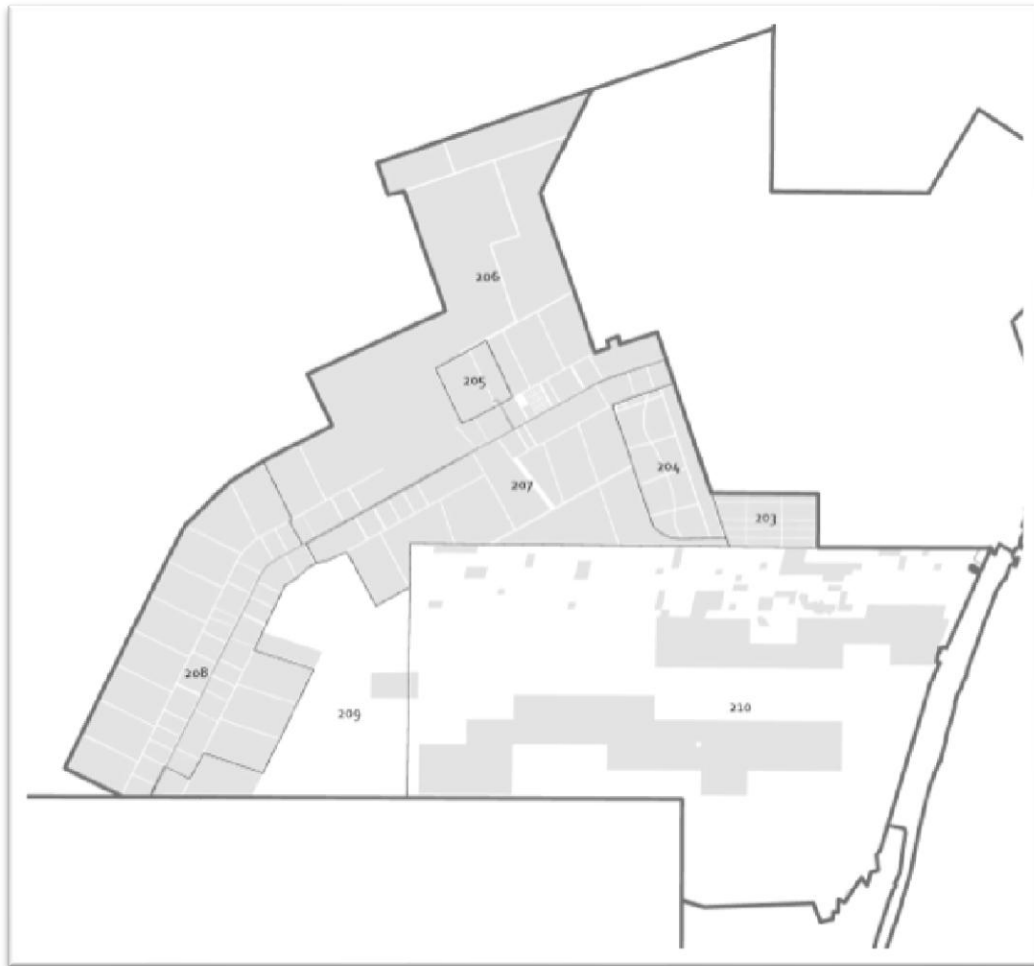


### 3.3.1. PLANO DETALLE "A" DEL ÁREA DE EXPANSIÓN NORTE (171 - 182)





### 3.4. PLANO GENERAL DEL ÁREA DE EXPANSIÓN SUR (203 - 210)



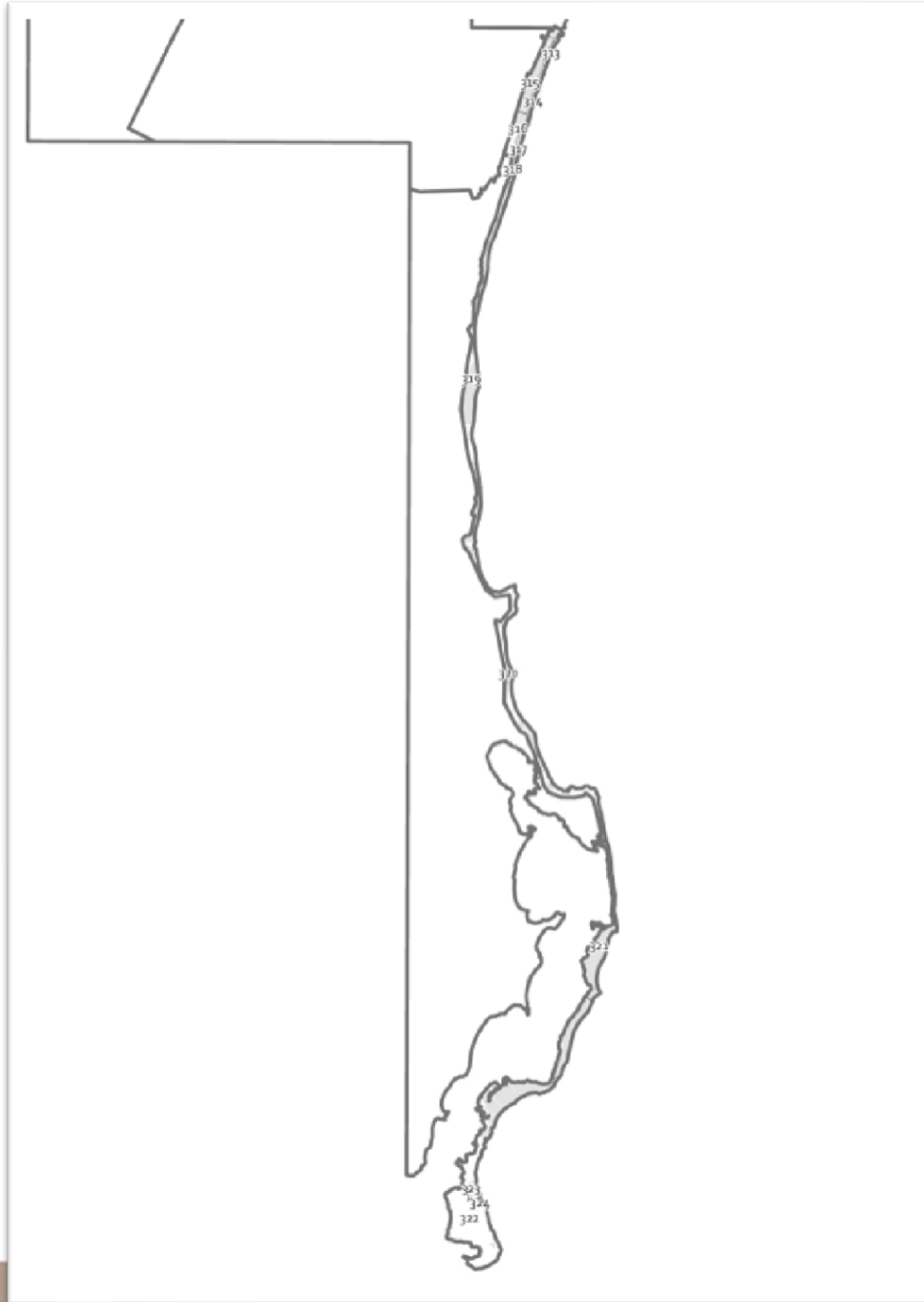


### 3.5. PLANO GENERAL DE LA REGIÓN COSTERA NORTE (301 - 312)





### 3.6. PLANO GENERAL DE LA REGIÓN COSTERA SUR (313 - 324)





### 3.6.1. PLANO DE DETALLE "A" DE LA REGIÓN COSTERA SUR (313 - 324)





### 3.6.2. PLANO DE DETALLE “B” DE LA REGIÓN COSTERA SUR (313 - 324)





### 3.6.3. PLANO DE DETALLE "C" DE LA REGIÓN COSTERA SUR (313 - 324)



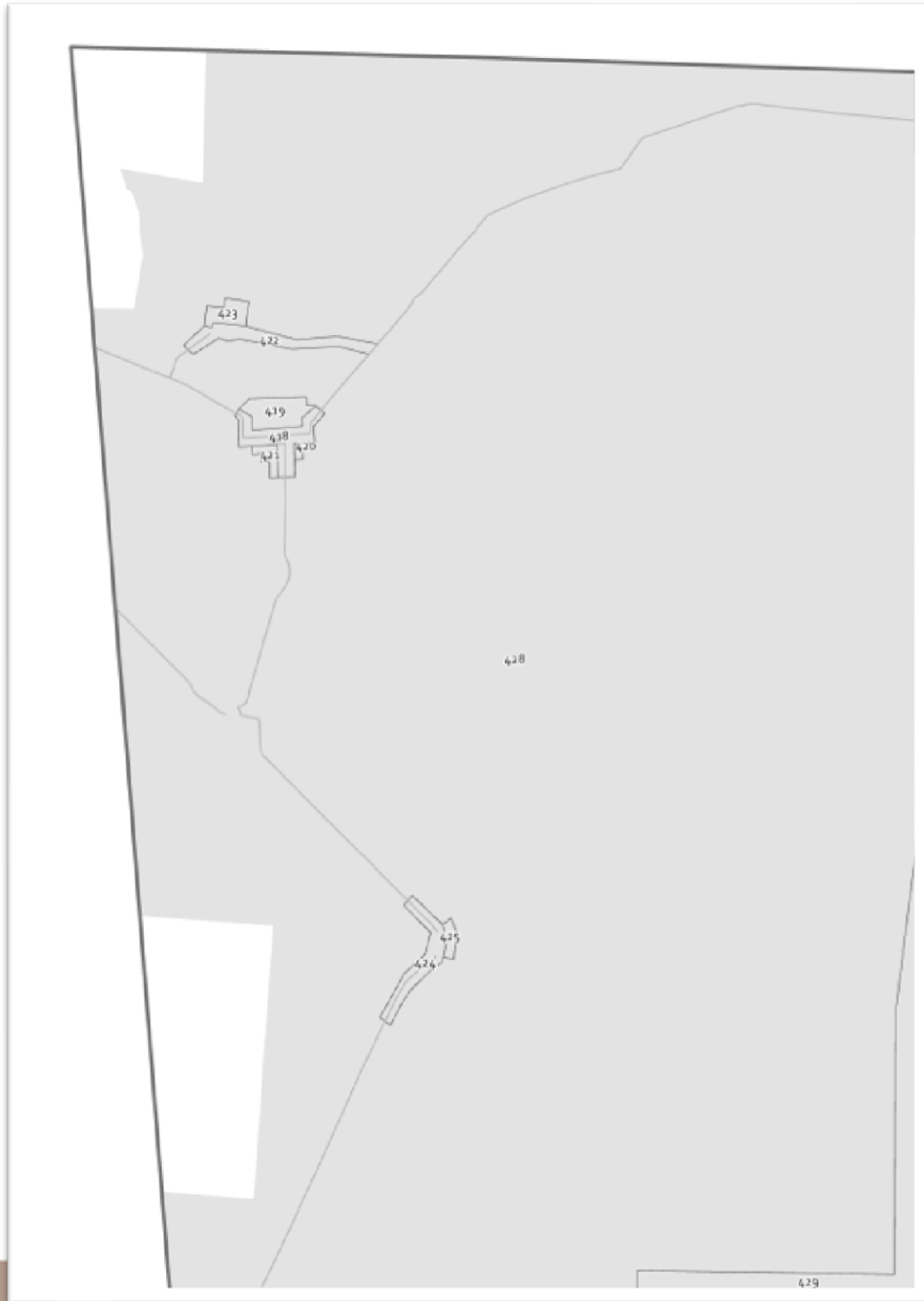


### 3.7. PLANO GENERAL DE LA REGIÓN RURAL (401 - 429)





### 3.7.1. PLANO DE DETALLE "A" DE LA REGIÓN RURAL (401 - 429)





### 3.7.2. PLANO DE DETALLE "B" DE LA REGIÓN RURAL (401 - 429)





### 3.7.3. PLANO DE DETALLE “C” DE LA REGIÓN RURAL (401 - 429)





### 3.8. PLANO GENERAL DE LA REGIÓN RURAL COSTERA (430)

