



GACETA OFICIAL



DEL MUNICIPIO DE PUERTO MORELOS, DEL ESTADO DE QUINTANA ROO.

*"Órgano de Difusión del Gobierno
del Municipio de Puerto Morelos, del Estado de Quintana Roo"*

Puerto Morelos, Quintana Roo, a 27 de Mayo de 2025

Tomo: II

Número: 21 Extraordinaria

Época: Cuarta

INDICE:

PROCESO DE ELABORACION DE LA TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCION, PARA EL
EJERCICIO FISCAL 2026... Pág. 1





**Puerto
Morelos** >>>
CONSTRUYENDO EL FUTURO
2024 - 2027

**"2025. Año del 50 Aniversario
de la Constitución Política del Estado
Libre y Soberano de Quintana Roo."**

PROCESO DE ELABORACIÓN DE LA TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.



De conformidad al artículo 2 fracción III, 13 fracción VII, 20 fracción I, 21 fracción II y 29 de la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo; artículo 40 del Reglamento de la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo y el artículo 20 fracción II del Reglamento Interior de la Tesorería de H. Ayuntamiento de Puerto Morelos Estado de Quintana Roo; la Dirección de Catastro Municipal, es la autoridad Catastral facultada para la formulación del Plano y de la Tabla 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 Puerto Morelos, Quintana Roo, para el ejercicio fiscal inmediato.

Para tal efecto, mediante Acta de Constancia de fecha 30 de abril del 2025; la Dirección de Catastro Municipal, hizo constar la formulación del Proyecto la Tabla de Valores en estudio, para el ejercicio fiscal 2026; el cual contempla los principios de 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 veinticinco, la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, que servirá de base para el cobro de las contribuciones sobre los bienes inmuebles en el Municipio de Puerto Morelos, Quintana Roo, para el ejercicio fiscal 2026, el cual contiene el Plano de distribución de zonas de valor; 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 2025, 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 veinticinco, las observaciones que estimen pertinentes ante la Dirección de Catastro Municipal, ubicada en Av. Joaquín Zetina Gasca, Sm. 17, Mza. 21, Lt. 11, 12 y 13, C.P. 77580, Puerto Morelos, Quintana Roo, en un horario de 9:00 a 15:00 horas de lunes a viernes.

DIRECCIÓN DE CATASTRO MUNICIPAL
PUERTO MORELOS, QUINTANA ROO.





**Puerto
Morelos** >>>
CONSTRUYENDO EL FUTURO
2024 - 2027

**"2025. Año del 50 Aniversario
de la Constitución Política del Estado
Libre y Soberano de Quintana Roo."**

TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN, QUE SERVIRÁ
DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LOS BIENES
INMUEBLES EN EL MUNICIPIO DE PUERTO MORELOS, ESTADO DE QUINTANA
ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.



ÍNDICE.

1. DEFINICIÓN DE CONCEPTOS	3
2. CÁLCULO DEL VALOR CATASTRAL	4
2.1. CÁLCULO DEL VALOR DE SUELO.....	SECRETARÍA GENERAL DEL AYUNTAMIENTO
2.1.1. TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO 2026.....	5
2.1.2. FACTOR RESULTANTE (Fre)	8
FACTOR DE ZONA (Fzo)	9
FACTOR DE UBICACIÓN (Fub)	9
FACTOR ESPECIAL (Fesp)	9
FACTOR DE SUPERFICIE (Fsup)	10
FACTOR DE URBANIZACIÓN (Furb)	10
2.2. CÁLCULO DEL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN.....	11
2.2.1. TIPOLOGÍA DE CONSTRUCCIONES.....	11
2.2.2. CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES.....	13
2.2.3. CARACTERÍSTICAS DE CALIDAD Y CONSERVACIÓN.....	14
2.2.4. CLASIFICACIONES.....	15
2.3. TABLA DE VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCIÓN	16
2.3.1. FACTOR DE EDAD	21
3. PLANOS DE ZONAS DE VALOR.....	23
3.1. PLANO GENERAL DEL MUNICIPIO PUERTO MORELOS	23
3.2. PLANO DE DISTRIBUCIÓN DE ZONAS DE VALOR PARA 2026	24
3.3. PLANOS DE ZONAS DE VALOR EN DETALLE.....	25



Puerto Morelos
CONSTRUYENDO EL FUTURO
2024 - 2027

**"2025. Año del 50 Aniversario
de la Constitución Política del Estado
Libre y Soberano de Quintana Roo."**

1. DEFINICIÓN DE CONCEPTOS

Para los efectos de la presente Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción en complemento a los conceptos enunciados en la Ley de Catastro de Quintana Roo y demás normatividad aplicable en materia catastral; se entenderá por:

CONCEPTO	DEFINICIÓN
ZONA URBANA	Aquella que está comprendida dentro del límite urbano, destinada principalmente a fines urbanos, determinada por el Programa de Desarrollo Urbano vigente del Municipio.
ZONA RÚSTICA	Las zonas o áreas del territorio que están fuera del límite urbano, determinado por el Programa de Desarrollo Urbano vigente del Municipio.
PREDIO	Es un lote de terreno o inmueble, cuyos linderos forman un perímetro cerrado, determinados geográfica y jurídicamente; así como las Unidades de Propiedad Exclusiva (U.P.E.), constituidas bajo el Régimen de Propiedad en Condominio.
CATEGORÍA	Es la relación del predio con el entorno de ubicación, los predios se clasifican como urbano o rústico.
PREDIO URBANO	Es el comprendido dentro del límite de la zona urbana.
PREDIO RÚSTICO	Es el que se encuentra fuera de los límites de la zona urbana.
CONDICIÓN	Es la relación del predio con su utilización.
UTILIZACIÓN DEL PREDIO	Es el aprovechamiento que desarrolla.
PREDIO EN FUNCIONAMIENTO	Es el predio que tiene una construcción fija o mejoras mínimas, que lo hacen funcional y aprovechable de acuerdo con su utilización o uso determinado en el Programa de Desarrollo Urbano.
PREDIO CON CONSTRUCCIÓN	Es el predio que cuenta con construcción fija o mejoras a su estado natural, pero no es suficiente para clasificarse como un predio en funcionamiento; por lo cual no tiene un funcionamiento o aprovechamiento por el uso de la tierra, en relación con el uso determinado en el Programa de Desarrollo Urbano vigente.
PREDIO BALDÍO	Es el predio que no tiene construcción fija o mejoras o que solamente tiene barda perimetral, 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.



Puerto Morelos >>>
CONSTRUYENDO EL FUTURO
2024 - 2027

**"2025. Año del 50 Aniversario
de la Constitución Política del Estado
Libre y Soberano de Quintana Roo."**

CONCEPTO	DEFINICIÓN
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 MANGLAR	Es el predio que dentro de su superficie cuenta con el ecosistema denominado manglar, determinado por estudio ambiental realizado por Perito Ambiental con registro vigente en el Estado.
PREDIO CON SASCABERA	Es el predio que dentro de su superficie cuenta con una cantera denominada 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 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; por lo cual no se consideran los campos de golf constituidos en más de un predio ó U.P.E.
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.

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:

$$VC = VS + VCo$$

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 terreno estará compuesta por la superficie de suelo de la U.P.E. más el indiviso que le corresponda del área común de suelo expresado 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.



Puerto Morelos
CONSTRUYENDO EL FUTURO
2024 - 2027

"2025. Año del 50 Aniversario
de la Constitución Política del Estado
Libre y Soberano de Quintana Roo."

2.1. CÁLCULO DEL VALOR DE SUELO

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

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

Donde:

VS = Valor del Suelo

m^2T = Superficie por cada parte del Suelo con características similares, en Metros Cuadrados

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

Fre = Factor resultante

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



H. AYUNTAMIENTO MUNICIPAL
DE PUERTO MORELOS
2024-2027

SECRETARÍA GENERAL
DEL AYUNTAMIENTO

2.1.1. TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO 2026

ZONA DE VALOR	LOCALIDAD	VALOR POR M2 2026	UBICACIÓN DE LA ZONA DE VALOR
01	Puerto Morelos	3,500.00	Zona frente a la playa, colinda al norte con calle José María Morelos, acceso a la playa
02	Puerto Morelos	3,500.00	Zona frente a la playa, colinda al sur con calle José María Morelos, acceso a la playa
03	Puerto Morelos	8,165.00	Zona frente a la playa, ocupada por Resorts y Villas de descanso principalmente
04	Puerto Morelos	8,165.00	Zona frente a la playa, al límite sur del municipio, ocupada por servicios turísticos principalmente
05	Puerto Morelos	4,082.50	Zona ubicada junto a la Carretera Chetumal-Cancún, al límite sur del municipio, presenta poca ocupación
06	Puerto Morelos	2,875.00	Zona ubicada junto a la Carretera Chetumal-Cancún, colinda con el Área de Protección de Flora y Fauna, Manglares de Puerto Morelos
07	Puerto Morelos	2.00	Área de Protección de Flora y Fauna, Manglares de Puerto Morelos
08	Puerto Morelos	287.50	Zona ubicada junto a la Carretera Chetumal-Cancún, presenta poca ocupación
10	Puerto Morelos	8,165.00	Zona frente a la playa, ocupada por Resorts y Villas de descanso principalmente
11	Puerto Morelos	8,165.00	Zona frente a la playa, ocupada por Resorts y Villas de descanso principalmente
12	Puerto Morelos	8,165.00	Zona frente a la playa, ocupada por Resorts y Villas de descanso principalmente



Puerto Morelos >>>
CONSTRUYENDO EL FUTURO
2024 - 2027

**"2025. Año del 50 Aniversario
de la Constitución Política del Estado
Libre y Soberano de Quintana Roo."**

ZONA DE VALOR	LOCALIDAD	VALOR POR M2 2026	UBICACIÓN DE LA ZONA DE VALOR
13	Puerto Morelos	8,165.00	Zona frente a la playa, al límite norte del municipio, ocupada por Resorts y Villas de descanso principalmente
14	Puerto Morelos	750.00	Zona ubicada a un costado de la Av. Flamboyán, ocupada por vivienda principalmente
15	Puerto Morelos	2,875.00	Zona ubicada a un costado de la Av. Flamboyán, ocupada por Fraccionamientos con amenidades principalmente
16	Puerto Morelos	1,437.50	Zona ubicada junto a la Carretera Cancún-Tulum, principalmente sin ocupación
17	Puerto Morelos	750.00	Zona ubicada entre la Av. Flamboyán y la calle 1, ocupada por vivienda principalmente
18	Puerto Morelos	750.00	Zona ubicada entre la Av. Flamboyán y la calle 1, ocupada por Fraccionamientos principalmente
19	Puerto Morelos	750.00	Zona ubicada entre la Av. Flamboyán y la Av. Delfín, ocupada por Fraccionamientos principalmente
21	Puerto Morelos	750.00	Zona ubicada junto a la Carretera Cancún-Tulum, ocupada por Fraccionamientos principalmente
23	Puerto Morelos	750.00	Zona ubicada junto a la Carretera Cancún-Tulum, principalmente desocupada
24	Puerto Morelos	2,875.00	Zona ubicada junto a la Carretera Cancún-Tulum, ocupada por Fraccionamientos principalmente
26	Puerto Morelos	2,875.00	Zona ubicada junto a la Carretera Cancún-Tulum, principalmente sin ocupación
27	Puerto Morelos	750.00	Zona ubicada junto a la Carretera Cancún-Tulum, ocupada por servicios e industria principalmente
28	Puerto Morelos	2,875.00	Zona ubicada junto a la Carretera Cancún-Tulum, ocupada por Fraccionamientos con amenidades principalmente
29	Puerto Morelos	750.00	Zona ubicada junto a la Carretera Cancún-Tulum, ocupada por servicios e industria principalmente
30	Puerto Morelos	1,437.50	Zona ubicada detrás de la Carretera Cancún-Tulum, hacia la zona de playa sin llegar a la costa, principalmente sin ocupación
32	Puerto Morelos	1,437.50	Zona ubicada detrás de la Carretera Cancún-Tulum, hacia la zona de playa sin llegar a la costa, principalmente sin ocupación
33	Puerto Morelos	1,437.50	Zona ubicada junto a la Carretera Cancún-Tulum, ocupada por servicios e industria principalmente
34	Puerto Morelos	750.00	Zona ubicada junto a la Carretera Cancún-Tulum, ocupada por servicios e industria principalmente
40	Puerto Morelos	287.50	Zona urbana del Ejido Puerto Morelos, principalmente ocupado por vivienda
41	Puerto Morelos	287.50	Zona ubicada junto a la Av. Veredas del Puerto, ocupada por Fraccionamientos con amenidades principalmente



Puerto Morelos >>>
CONSTRUYENDO EL FUTURO
2024 - 2027

**"2025. Año del 50 Aniversario
de la Constitución Política del Estado
Libre y Soberano de Quintana Roo."**

ZONA DE VALOR	LOCALIDAD	VALOR POR M2 2026	UBICACIÓN DE LA ZONA DE VALOR
42	Puerto Morelos	500.00	Zona ubicada detrás de la Carretera Cancún-Tulum, al este del Ejido Puerto Morelos, principalmente sin ocupación
43	Puerto Morelos	287.50	Zona ubicada dentro del Ejido Puerto Morelos, principalmente sin ocupación
44	Puerto Morelos	500.00	Zona ubicada detrás de la Carretera Cancún-Tulum, al este del Ejido Puerto Morelos, principalmente sin ocupación
45	Puerto Morelos	287.50	Zona ubicada dentro del Ejido Puerto Morelos, principalmente sin ocupación
46	Puerto Morelos	500.00	Zona ubicada detrás de la Carretera Cancún-Tulum, al este del Ejido Puerto Morelos, principalmente sin ocupación
47	Puerto Morelos	287.50	Zona ubicada dentro del Ejido Puerto Morelos, al norte del municipio, principalmente sin ocupación
48	Puerto Morelos	287.50	Zona ubicada entre el área urbana del Ejido Puerto Morelos y la Carretera Puerto Morelos-Leona Vicario
49	Puerto Morelos	287.50	Zona ubicada entre el área urbana del Ejido Puerto Morelos y la Carretera Puerto Morelos-Leona Vicario, ocupada principalmente con servicios turísticos de alojamiento
50	Puerto Morelos	287.50	Zona ubicada junto a la Carretera Puerto Morelos-Leona Vicario hacia el sur, presenta poca ocupación
51	Puerto Morelos	287.50	Zona ubicada junto a la Carretera Puerto Morelos-Leona Vicario hacia el sur, presenta poca ocupación
52	Puerto Morelos	287.50	Zona ubicada junto a la Carretera Chetumal-Cancún, presenta poca ocupación con servicios e industria
53	Puerto Morelos	287.50	Zona ubicada junto a la Carretera Chetumal-Cancún, presenta poca ocupación con servicios e industria
54	Leona Vicario	115.00	Zona que comprende el centro de la localidad Leona Vicario
55	Leona Vicario	80.00	Zona ubicada al norte de la localidad Leona Vicario
56	Leona Vicario	80.00	Zona ubicada en la periferia de la localidad Leona Vicario
57	Leona Vicario	80.00	Zona ubicada al norte de la localidad Leona Vicario
58	Leona Vicario	80.00	Zona ubicada al sur de la localidad Leona Vicario
59	Los Delirios	115.00	Zona que comprende la comunidad Delirios
60	Central Vallarta	115.00	Zona que comprende la localidad Central Vallarta
70		115.00	Zona rural ubicada dentro del Ejido Puerto Morelos, colinda con la zona urbana, es atravesada por el derecho de vía del Tren Maya
71		115.00	Zona ubicada al norte de la Carretera Puerto Morelos-Leona Vicario, cuenta con algunos servicios turísticos de alojamiento, es atravesada por el derecho de vía del Tren Maya
72		115.00	Zona rural ubicada junto a la Carretera Puerto Morelos-Leona Vicario hacia el sur, presenta poca ocupación



Puerto Morelos
CONSTRUYENDO EL FUTURO
2024 - 2027

"2025. Año del 50 Aniversario
de la Constitución Política del Estado
Libre y Soberano de Quintana Roo."

ZONA DE VALOR	LOCALIDAD	VALOR POR M2 2026	UBICACIÓN DE LA ZONA DE VALOR
73		115.00	Zona rural ubicada junto a la Carretera Puerto Morelos-Leona Vicario, hacia el norte
74		10.00	Zona rural ubicada al noroeste del Ejido Puerto Morelos
75		10.00	Zona rural ubicada al suroeste del Ejido Puerto Morelos
76		5.00	Zona rural ubicada al suroeste del municipio, comprende parte del Ejido Delirio y el Ejido Valladolid Nuevo
78		115.00	Zona rural que comprende una franja a lo largo de la Carretera Puerto Morelos-Leona Vicario, cerca de la denominada Ruta de los Cenotes
79		10.00	Zona rural ubicada al sur del ejido Leona Vicario
80		5.00	Zona rural ubicada al este del ejido Leona Vicario, entre la Carretera Puerto Morelos-Leona Vicario y el límite del municipio, zona identificada para la protección de los pozos de extracción de agua para consumo humano
81		115.00	Zona rural que comprende una franja a lo largo de la Carretera Costera del Golfo y la Carretera Kantunil-Cancún
82		50.00	Zona rural que comprende una franja debajo de la Carretera Kantunil-Cancún, iniciando a la altura de la localidad Leona Vicario y terminando en el límite del municipio
83		10.00	Zona rural ubicada al norte del ejido Leona Vicario
84		5.00	Zona rural ubicada al extremo noreste del ejido Leona Vicario, identificada para la protección de los pozos de extracción de agua para consumo humano
85		5.00	Zona rural ubicada al noroeste del ejido Leona Vicario.
86		115.00	Zona rural que comprende el área. Parcelada del Ejido Puerto Morelos, en ambos lados de la carretera.

2.1.2.FACTOR RESULTANTE (Fre)

El factor resultante es el múltiplo de los factores de mérito y demérito aplicables al valor del suelo; expresándose matemáticamente como:

$$Fre = Fzo \times Fubi \times Fesp \times Fsup \times Furb$$

Donde:

Fre = Factor Resultante

Fzo = Factor de Zona

Fubi = Factor de Ubicación

Fesp = Factor Especial

Fsup = Factor de Superficie

Furb = Factor de Urbanización



Puerto Morelos
CONSTRUYENDO EL FUTURO
2024-2027

**"2025. Año del 50 Aniversario
de la Constitución Política del Estado
Libre y Soberano de Quintana Roo."**



FACTOR DE ZONA (Fzo)

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

ZONA	FACTOR
CALLE SECUNDARIA O TERCIARIA	1.00
AVENIDA PRINCIPAL	1.05
ZONA FEDERAL MARÍTIMO TERRESTRE	1.15

FACTOR DE UBICACIÓN (Fub)

Es el factor de ajuste en función a la localización del predio en la manzana; de acuerdo a las siguientes variables explicativas.

UBICACIÓN	FACTOR HABITACIONAL	FACTOR NO HABITACIONAL
INTERMEDIO	1	1
ESQUINERO	1.05	1.07
CABECERO	1.10	1.12
MANZANERO	1.12	1.15

FACTOR ESPECIAL (Fesp)

Es el factor o valor unitario especial en razón a la utilización o característica de suelo especial.

El cual exclusivamente para la superficie del predio que tenga producción agrícola o cenote se aplicará los siguientes Factores 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 factores de mérito y demérito aplicables.

Y exclusivamente para la superficie del predio que tenga manglar, sascabera o campo de golf, se aplicará los siguientes valores unitarios, en sustitución del Valor Unitario de Suelo 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 factores de mérito y demérito aplicables.

UTILIZACIÓN O CARACTERÍSTICA DE SUELO ESPECIAL	VALOR ESPECIAL O FACTOR ESPECIAL
PREDIO CON MANGLAR	\$30.00 m2
PREDIO CON CAMPO DE GOLF	\$850.00 m2



Puerto Morelos
CONSTRUYENDO EL FUTURO
2024 - 2027

"2025. Año del 50 Aniversario
de la Constitución Política del Estado
Libre y Soberano de Quintana Roo."

UTILIZACIÓN O CARACTERÍSTICA DE SUELO ESPECIAL	VALOR ESPECIAL O FACTOR ESPECIAL
PREDIO CON SASCABERA EN PRODUCCIÓN	\$410.00 m2
PREDIO O U.P.E. CON PRODUCCIÓN AGRÍCOLA	Factor 0.80
PREDIO O U.P.E. CON CENOTE	Factor 0.80

SECRETARÍA GENERAL
DEL AYUNTAMIENTO

FACTOR DE SUPERFICIE (Fsup)

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

SUPERFICIE DEL PREDIO	FACTOR PREDIOS HABITACIONALES
ENTRE 50,000 Y 100,000.99 M2	0.90
ENTRE 100,001 Y 200,000.99 M2	0.85
ENTRE 200,001 Y 400,000.99 M2	0.80
ENTRE 400,001 Y 600,000.99 M2	0.70
MÁS DE 600,001 M2	0.60
SUPERFICIE DEL PREDIO	FACTOR PREDIOS NO HABITACIONALES
ENTRE 10,000 Y 20,000.99 M2	0.90
ENTRE 20,001 Y 40,000.99 M2	0.85
ENTRE 40,001 Y 60,000.99 M2	0.80
ENTRE 60,001 Y 80,000.99 M2	0.75
MÁS DE 80,001 M2	0.70

FACTOR DE URBANIZACIÓN (Furb)

Es el factor de ajuste aplicable al predio que se encuentra dentro de la zona urbana, pero no cuenta formalmente con disponibilidad de 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.

PREDIO O U.P.E. EN TRANSICIÓN	FACTOR
PREDIO QUE NO CUENTA CON: A) CALLES URBANIZADAS; B) INFRAESTRUCTURA DE ENERGÍA ELÉCTRICA QUE POSIBILITE LA OBTENCIÓN DE UN CONTRATO DE SERVICIOS; C) SERVICIO DE AGUA POTABLE Y D) SERVICIO DE ALCANTARILLADO.	0.40
PREDIO SIN TRES DE LAS VARIABLES MENCIONADOS EN EL NUMERAL 1	0.55
PREDIO SIN DOS DE LAS VARIABLES MENCIONADOS EN EL NUMERAL 1	0.70



Puerto Morelos
CONSTRUYENDO EL FUTURO
2024 - 2027

"2025. Año del 50 Aniversario
de la Constitución Política del Estado
Libre y Soberano de Quintana Roo."

PREDIO SIN UNA DE LAS VARIABLES MENCIONADAS EN EL NUMERAL 1

0.85

2.2. CÁLCULO DEL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

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

Esto se caracteriza de acuerdo a la siguiente fórmula:

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

En donde:

VCo = Valor de construcción

m²Co = Metros Cuadrados de Construcción

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

Fedad = Factor de Edad.

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

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

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

2.2.1. TIPOLOGÍA DE CONSTRUCCIONES

TIPO		DEFINICIÓN
01	Vivienda Habitación Unifamiliar	Es aquella edificación que permite el adecuado uso como vivienda de una sola familia.
02	Vivienda Habitación Multifamiliar.	Es aquella edificación que permite el adecuado uso como vivienda de más de una familia en el mismo predio.
03	Centros de Hospedaje, Albergues, Posadas, Moteles, Hoteles y Condominios de tipo Hotelero.	Es aquella edificación con las instalaciones y mejoras necesarias para la prestación de servicios de alojamiento de personas de forma itinerante, el cual puede tener instalaciones para la prestación de servicios adicionales.
04	Oficinas	Es aquella edificación para el desempeño de actividades laborales de carácter administrativo, de gestión, profesional u otro.



Puerto Morelos
CONSTRUYENDO EL FUTURO
2024 - 2027

**"2025. Año del 50 Aniversario
de la Constitución Política del Estado
Libre y Soberano de Quintana Roo."**

TIPO		DEFINICIÓN
05	Bancos e Instituciones Financieras	Es aquella edificación para el desempeño del trabajo del servicio bancario, bursátil y/o financiero.
06	Comercios	Es aquella edificación para la compra y venta de productos o servicios.
07	Centros Comerciales	Es aquella edificación para contar con un conjunto de locales individuales, para compra y venta de productos o servicios.
08	Bodega Comercial	Es aquella edificación para la compra y venta de productos o servicios en condiciones de almacenamiento.
09	Fondas, Comedores Públicos, Restaurantes.	Es aquella edificación /o mejoras necesarias para la prestación de servicios alimentarios, que permite la preparación de alimentos y bebidas.
10	Bares, Cantinas, Discotecas, Salones para Eventos.	Es aquella edificación para la venta de productos alimenticios y bebidas alcohólicas para su consumo en sus mismas instalaciones, con fines recreativos y/o culturales o de usos y costumbres sociales.
11	Industrial	Es aquella edificación para la fabricación, procesamiento o almacenar productos, objetos y materiales para elaboración, transformación y maquila y/o venta al mayoreo.
12	Clínicas, Dispensarios y Consultorios Médicos	Es aquella edificación para la atención de la salud en instalaciones elementales y de consulta.
13	Hospitales	Es aquella edificación para la atención de la salud en instalaciones acondicionadas especialmente y permiten la pernocta y atención medica prolongada.
14	Salones de Usos Múltiples	Es aquella edificación para que se pueden utilizar para usos específicos o distintos, según la necesidad o los requerimientos.
15	Escuelas	Es aquella edificación o espacio, destinada para la realización de la enseñanza y la educación, como guarderías, preescolares, primaria, secundarias, preparatorias, universidades, bibliotecas y casas de cultura, así como eventos relativos.
16	Parques y Jardines	Es aquel espacio destinado para la contemplación, recreación o esparcimiento, que incluye como objetivos la promoción de áreas verdes que puede brindar beneficios ambientales.
17	Estacionamientos sin techo	Lugar o recinto reservado para estacionar vehículos en un predio, incluyendo las zonas de parque de maniobra de carga y descarga.
18	Edificio de estacionamientos.	Lugar o recinto reservado para estacionar vehículos en un predio, incluyendo las zonas de parque de maniobra de carga y descarga.
19	Alberca	Tambien conocida como piscina, es un tipo de construcción, bien excavada en la tierra, realizada con fábrica de ladrillo,

Página 12 de 28



Puerto Morelos >>>
CONSTRUYENDO EL FUTURO
2024 - 2027

**"2025. Año del 50 Aniversario
de la Constitución Política del Estado
Libre y Soberano de Quintana Roo."**

TIPO		DEFINICIÓN
		tapial o mampostería, en forma de estanque para almacenar agua. Estas pueden ser techadas o sin techar.
20	Gimnasio Escolar	Es la instalación dedicada a la práctica de deportes en espacios construidos para esa función en una institución educativa.
21	Gradas para Canchas Deportivas	Son instalaciones que permiten la observación de eventos deportivos de cualquier índole y que fueron construidas para ese fin.
22	Canchas de Fútbol y Béisbol	Son instalaciones dedicadas a la práctica de esos deportes en espacios construidos para esa función.
23	Canchas de Tenis	Instalaciones que permiten la práctica de ese deporte, construidas y equipadas para ese fin.
24	Otras Canchas Deportivas	Instalaciones que permiten el desarrollo de diversas prácticas deportivas de manera específica o indistinta.

2.2.2.CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES

ESTRUCTURA	DEFINICIÓN
A: MÍNIMA	Elementos estructurales mínimos y de muy bajo costo; sin elementos de cimentación, sin refuerzos verticales ni horizontales y con claros cortos no mayores a 2.50 mts. su ejecución se llevó a cabo con poco o ningún control. Tiene instalaciones elementales de: electricidad, agua potable y en general aparentes; no existe control para el despojo de desechos; sin acabados y los complementos de herrería, cancelería, etc., son sencillos e improvisados.
B: ECONÓMICA	Elementos estructurales básicos; con cimentación, muros de carga con refuerzos horizontales y verticales; por lo general tiene claros cortos de 2.50 mts. a 4.00 mts. de longitud, su ejecución se llevó a cabo con poco control; instalaciones de servicios básicas. Acabados sencillos y de bajo costo. Son de tipo económico.
C: MEDIA O REGULAR	Elementos estructurales adecuados, cimentación y elementos estructurales de carga con calculo diversificado y claros medios hasta de 6.00 mts. y su ejecución se llevó con un regular control. instalaciones con todos los servicios: eléctricas, hidrosanitarias, aguas jabonosas y pluviales, gas, teléfono ocultas. Acabados de calidad media con complementos de herrería, cancelería y materiales de categoría mediana.
D: BUENA	Elementos estructurales de buena calidad, cimentación diversificada y con variedad de elementos estructurales de apoyos aislados y/o corridos; hasta para 4 niveles, con claros hasta 10 mts. su ejecución se llevó con un buen control; instalaciones con todos los servicios: eléctricos, hidrosanitarias, aguas jabonosas y pluviales, gas, teléfono, casi todas ocultas. Los acabados son de buena calidad en los muros, pisos, plafones, techumbres, patios exteriores, jardinería, alberca, canchas deportivas, luz indirecta etc.



Puerto Morelos >>>
CONSTRUYENDO EL FUTURO
2024 - 2027

**"2025. Año del 50 Aniversario
de la Constitución Política del Estado
Libre y Soberano de Quintana Roo."**

ESTRUCTURA	DEFINICIÓN
E: MUY BUENA	Elementos estructurales de muy buena calidad y de alto costo, con cimentación diversificada y con variedad de elementos de apoyos aislados y/o corridos para más de 4 niveles y grandes claros mayores a 10 mts, su ejecución se llevó a cabo con un buen control; cuenta con todos los servicios y las instalaciones son ocultas y diversificadas como: eléctricas, hidrosanitarias, aguas jabonosas, pluviales y negras, cuenta con plantas de tratamiento y/o reciclaje de aguas, gas, instalación eléctrica trifásica, pararrayos. Los acabados son de alta calidad en muros, pisos, plafones, techumbres, patios exteriores; y todos los demás complementos de acabados en general son hechos sobre diseño especial y de muy buena calidad.

SECRETARÍA GENERAL
DEL AYUNTAMIENTO

2.2.3. CARACTERÍSTICAS DE CALIDAD Y CONSERVACIÓN

CALIDAD Y 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 es muy aproximado 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.



Puerto Morelos >>>
CONSTRUYENDO EL FUTURO
2024 - 2027

**"2025. Año del 50 Aniversario
de la Constitución Política del Estado
Libre y Soberano de Quintana Roo."**

2.2.4. CLASIFICACIONES

Por CLASIFICACIÓN se entiende la relación entre el Tipo expresado en números con las Características Estructurales de la Construcción expresadas en letras y las Características de Calidad y Conservación expresados por números, resultando las siguientes clasificaciones:

CLASIFICACIÓN	CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CALIDAD Y CONSERVACIÓN
(Tipo 01 al 24) / A.1	Mínima	Muy Mala
(Tipo 01 al 24) / A.2	Mínima	Mala
(Tipo 01 al 24) / A.3	Mínima	Normal
(Tipo 01 al 24) / A.4	Mínima	Alta
(Tipo 01 al 24) / A.5	Mínima	Muy Alta
(Tipo 01 al 24) / B.1	Económica	Muy Mala
(Tipo 01 al 24) / B.2	Económica	Mala
(Tipo 01 al 24) / B.3	Económica	Normal
(Tipo 01 al 24) / B.4	Económica	Alta
(Tipo 01 al 24) / B.5	Económica	Muy Alta
(Tipo 01 al 24) / C.1	Media o Regular	Muy Mala
(Tipo 01 al 24) / C.2	Media o Regular	Mala
(Tipo 01 al 24) / C.3	Media o Regular	Normal
(Tipo 01 al 24) / C.4	Media o Regular	Alta
(Tipo 01 al 24) / C.5	Media o Regular	Muy Alta
(Tipo 01 al 24) / D.1	Buena	Muy Mala
(Tipo 01 al 24) / D.2	Buena	Mala
(Tipo 01 al 24) / D.3	Buena	Normal
(Tipo 01 al 24) / D.4	Buena	Alta
(Tipo 01 al 24) / D.5	Buena	Muy Alta
(Tipo 01 al 24) / E.1	Muy Buena	Muy Mala
(Tipo 01 al 24) / E.2	Muy Buena	Mala
(Tipo 01 al 24) / E.3	Muy Buena	Normal
(Tipo 01 al 24) / E.4	Muy Buena	Alta
(Tipo 01 al 24) / E.5	Muy Buena	Muy Alta

H. AYUNTAMIENTO MUNICIPIO
DE PUERTO MORELOS
2024-2027

SECRETARÍA GENERAL
DEL AYUNTAMIENTO



Puerto Morelos
CONSTRUYENDO EL FUTURO
2024 - 2027

**"2025. Año del 50 Aniversario
de la Constitución Política del Estado
Libre y Soberano de Quintana Roo."**



2.3. TABLA DE VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCIÓN

1. VIVIENDA HABITACIÓN UNIFAMILIAR

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CARACTERÍSTICAS DE CALIDAD Y CONSERVACIÓN.				
	1. Muy Mala	2. Mala	3. Normal	4. Alta	5. Muy Alta
A (mínima)	497	624	780	858	942
B (económica)	1,215	1,456	1,696	1,937	2,178
C (media o regular)	2,487	2,546	2,605	2,665	2,724
D (buena)	3,760	3,838	3,917	3,996	4,075
E (muy buena)	4,287	4,512	4,750	4,987	5,237

GOBIERNO MUNICIPAL
MUNICIPIO DE PUERTO MORELOS
2024-2027
SECRETARÍA GENERAL DE AYUNTAMIENTO

2. VIVIENDA HABITACIÓN MULTIFAMILIAR.

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CARACTERÍSTICAS DE CALIDAD Y CONSERVACIÓN.				
	1. Muy Mala	2. Mala	3. Normal	4. Alta	5. Muy Alta
B (económica)	1,349	1,498	1,664	1,831	2,014
C (media o regular)	2,238	2,399	2,560	2,720	2,881
D (buena)	2,541	2,675	2,816	2,957	3,104
E (muy buena)	2,795	2,943	3,097	3,252	3,415

3. CENTROS DE HOSPEDAJE, ALBERGUES, POSADAS, MOTELES, HOTELES Y CONDOMINIOS DE TIPO HOTELERO.

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CARACTERÍSTICAS DE CALIDAD Y CONSERVACIÓN.				
	1. Muy Mala	2. Mala	3. Normal	4. Alta	5. Muy Alta
A (mínima)	2,587.81	2,957.49	3,696.86	4,436.24	4,805.92
B (económica)	2,940.69	3,360.79	4,200.98	5,041.18	5,461.28
C (media o regular)	3,920.92	4,481.05	5,601.31	6,721.57	7,281.70
D (buena)	4,313.01	4,929.15	6,161.44	7,393.73	8,009.87
E (muy buena)	4,705.10	5,337.26	6,721.57	8,065.89	8,738.04



Puerto Morelos
CONSTRUYENDO EL FUTURO
2024 - 2027

"2025. Año del 50 Aniversario
de la Constitución Política del Estado
Libre y Soberano de Quintana Roo."

4 OFICINAS

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CARACTERÍSTICAS DE CALIDAD Y CONSERVACIÓN				
	1. Muy Mala	2. Mala	3. Normal	4. Alta	5. Muy Alta
A (mínima)	1,990.62	2,274.99	2,843.74	3,412.49	3,696.86
B (económica)	2,262.07	2,585.22	3,231.53	3,877.83	4,200.98
C (media o regular)	3,016.09	3,446.96	4,308.70	5,170.44	5,601.31
D (buena)	3,317.70	3,791.66	4,739.57	5,687.48	6,161.44
E (muy buena)	3,619.31	4,136.35	5,170.44	6,204.53	6,721.57

5. BANCOS E INSTITUCIONES FINANCIERAS

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CARACTERÍSTICAS DE CALIDAD Y CONSERVACIÓN				
	1. Muy Mala	2. Mala	3. Normal	4. Alta	5. Muy Alta
A (mínima)	1,990.62	2,274.99	2,843.74	3,412.49	3,696.86
B (económica)	2,262.07	2,585.22	3,231.53	3,877.83	4,200.98
C (media o regular)	3,016.09	3,446.96	4,308.70	5,170.44	5,601.31
D (buena)	3,317.70	3,791.66	4,739.57	5,687.48	6,161.44
E (muy buena)	3,619.31	4,136.35	5,170.44	6,204.53	6,721.57

6. COMERCIOS

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CARACTERÍSTICAS DE CALIDAD Y CONSERVACIÓN				
	1. Muy Mala	2. Mala	3. Normal	4. Alta	5. Muy Alta
A (mínima)	2,388.74	2,729.99	3,412.49	4,094.99	4,436.24
B (económica)	2,714.48	3,102.26	3,877.83	4,653.40	5,041.18
C (media o regular)	3,619.31	4,136.35	5,170.44	6,204.53	6,721.57
D (buena)	3,981.24	4,549.99	5,687.48	6,824.98	7,393.73
E (muy buena)	4,343.17	4,963.62	6,204.53	7,445.43	8,065.89



Puerto Morelos
CONSTRUYENDO EL FUTURO
2024 - 2027

"2025. Año del 50 Aniversario
de la Constitución Política del Estado
Libre y Soberano de Quintana Roo."



7. CENTROS COMERCIALES

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CARACTERÍSTICAS DE CALIDAD Y CONSERVACIÓN.				
	1. Muy Mala	2. Mala	3. Normal	4. Alta	5. Muy Alta
A (mínima)	2,388.74	2,729.99	3,412.49	4,094.99	4,436.24
B (económica)	2,714.48	3,102.26	3,877.83	4,653.40	5,041.18
C (media o regular)	3,619.31	4,136.35	5,170.44	6,204.53	6,721.57
D (buena)	3,981.24	4,549.99	5,687.48	6,824.98	7,393.73
E (muy buena)	4,343.17	4,963.62	6,204.53	7,445.43	8,065.89

8. BODEGA COMERCIAL.

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CARACTERÍSTICAS DE CALIDAD Y CONSERVACIÓN.				
	1. Muy Mala	2. Mala	3. Normal	4. Alta	5. Muy Alta
A (mínima)	2,388.74	2,729.99	3,412.49	4,094.99	4,436.24
B (económica)	2,714.48	3,102.26	3,877.83	4,653.40	5,041.18
C (media o regular)	3,619.31	4,136.35	5,170.44	6,204.53	6,721.57
D (buena)	3,981.24	4,549.99	5,687.48	6,824.98	7,393.73
E (muy buena)	4,343.17	4,963.62	6,204.53	7,445.43	8,065.89

9. FONDAS, COMEDORES PÚBLICOS, RESTAURANTES

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CARACTERÍSTICAS DE CALIDAD Y CONSERVACIÓN.				
	1. Muy Mala	2. Mala	3. Normal	4. Alta	5. Muy Alta
A (mínima)	2,388.74	2,729.99	3,412.49	4,094.99	4,436.24
B (económica)	2,714.48	3,102.26	3,877.83	4,653.40	5,041.18
C (media o regular)	3,619.31	4,136.35	5,170.44	6,204.53	6,721.57
D (buena)	3,981.24	4,549.99	5,687.48	6,824.98	7,393.73
E (muy buena)	4,343.17	4,963.62	6,204.53	7,445.43	8,065.89



Puerto Morelos >>>
CONSTRUYENDO EL FUTURO
2024 - 2027

**"2025. Año del 50 Aniversario
de la Constitución Política del Estado
Libre y Soberano de Quintana Roo."**

10. BARES, CANTINAS, DISCOTECAS, SALONES PARA EVENTOS

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CARACTERÍSTICAS DE CALIDAD Y CONSERVACIÓN.				
	1. Muy Mala	2. Mala	3. Normal	4. Alta	5. Muy Alta
A (mínima)	2,587.81	2,957.49	3,696.86	4,436.24	4,805.92
B (económica)	2,940.69	3,360.79	4,200.98	5,041.18	5,461.28
C (media o regular)	3,920.92	4,481.05	5,601.31	6,721.57	7,281.70
D (buena)	4,313.01	4,929.15	6,161.44	7,393.73	8,009.87
E (muy buena)	4,705.10	5,377.26	6,721.57	8,065.89	8,498.01

11. INDUSTRIAL

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CARACTERÍSTICAS DE CALIDAD Y CONSERVACIÓN.				
	1. Muy Mala	2. Mala	3. Normal	4. Alta	5. Muy Alta
A (mínima)	1,293.90	1,478.75	1,848.43	2,218.12	2,402.96
B (económica)	1,470.34	1,680.39	2,100.49	2,520.59	2,730.64
C (media o regular)	1,960.46	2,240.52	2,800.66	3,360.79	3,640.85
D (buena)	2,156.50	2,464.58	3,080.72	3,696.86	4,004.94
E (muy buena)	2,352.55	2,688.63	3,360.79	4,032.94	4,369.02

12. CLÍNICAS, DISPENSARIOS Y CONSULTORIOS MÉDICOS

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CARACTERÍSTICAS DE CALIDAD Y CONSERVACIÓN.				
	1. Muy Mala	2. Mala	3. Normal	4. Alta	5. Muy Alta
A (mínima)	1,879.00	1,978.00	2,082.00	2,186.00	2,296.00
B (económica)	2,088.00	2,198.00	2,313.00	2,429.00	2,550.00
C (media o regular)	2,320.00	2,442.00	2,570.00	2,887.00	3,117.00
D (buena)	2,552.00	2,686.00	2,828.00	2,969.00	3,204.00
E (muy buena)	2,807.00	2,955.00	3,110.00	3,266.00	3,429.00

13. HOSPITALES

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CARACTERÍSTICAS DE CALIDAD Y CONSERVACIÓN.				
	1. Muy Mala	2. Mala	3. Normal	4. Alta	5. Muy Alta
C (media o regular)	3,657.00	3,849.00	4,052.00	4,254.00	4,467.00
D (buena)	4,063.00	4,277.00	4,502.00	4,634.00	4,766.00
E (muy buena)	4,469.00	4,704.00	4,952.00	5,200.00	5,460.00



Puerto Morelos
CONSTRUYENDO EL FUTURO
2024 - 2027

"2025. Año del 50 Aniversario
de la Constitución Política del Estado
Libre y Soberano de Quintana Roo."

14. SALONES DE USOS MÚLTIPLES

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CARACTERÍSTICAS DE CALIDAD Y CONSERVACIÓN				
	1. Muy Mala	2. Mala	3. Normal	4. Alta	5. Muy Alta
A (mínima)	2,388.74	2,729.99	3,412.49	4,094.99	4,436.24
B (económica)	2,714.48	3,102.26	3,877.83	4,653.40	5,041.18
C (media o regular)	3,619.31	4,136.35	5,170.44	6,204.53	6,721.57
D (buena)	3,981.24	4,549.99	5,687.48	6,824.98	7,393.73
E (muy buena)	4,343.17	4,963.62	6,204.53	7,445.43	8,065.89

15. ESCUELAS

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CARACTERÍSTICAS DE CALIDAD Y CONSERVACIÓN				
	1. Muy Mala	2. Mala	3. Normal	4. Alta	5. Muy Alta
A (mínima)	995.31	1,137.50	1,421.87	1,706.25	1,848.43
B (económica)	1,131.03	1,292.61	1,615.76	1,938.92	2,100.49
C (media o regular)	1,508.05	1,723.48	2,154.35	2,585.22	2,800.66
D (buena)	1,658.85	1,895.83	2,369.79	2,843.74	3,080.72
E (muy buena)	1,809.65	2,068.18	2,585.22	3,102.26	3,360.79

16. PARQUES Y JARDINES

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CARACTERÍSTICAS DE CALIDAD Y CONSERVACIÓN				
	1. Muy Mala	2. Mala	3. Normal	4. Alta	5. Muy Alta
C (media o regular)	50.40	57.60	72.00	86.40	93.60

17. ESTACIONAMIENTO SIN TECHO

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CARACTERÍSTICAS DE CALIDAD Y CONSERVACIÓN				
	1. Muy Mala	2. Mala	3. Normal	4. Alta	5. Muy Alta
C (media o regular)	196.00	224.00	280.00	336.00	364.00

18. EDIFICIO DE ESTACIONAMIENTO

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CARACTERÍSTICAS DE CALIDAD Y CONSERVACIÓN				
	1. Muy Mala	2. Mala	3. Normal	4. Alta	5. Muy Alta
C (media o regular)	754.02	861.74	1,077.18	1,292.61	1,400.33
D (buena)	904.83	1,034.09	1,292.61	1,551.13	1,680.39



Puerto Morelos
CONSTRUYENDO EL FUTURO
2024 - 2027

"2025. Año del 50 Aniversario
de la Constitución Política del Estado
Libre y Soberano de Quintana Roo."

19. ALBERCA

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CARACTERÍSTICAS DE CALIDAD Y CONSERVACIÓN				
	1. Muy Mala	2. Mala	3. Normal	4. Alta	5. Muy Alta
C (media o regular)	1,311.80	1,499.20	1,874.00	2,248.80	2,436.20

20. GIMNASIO ESCOLAR

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CARACTERÍSTICAS DE CALIDAD Y CONSERVACIÓN				
	1. Muy Mala	2. Mala	3. Normal	4. Alta	5. Muy Alta
C (media o regular)	1,489.60	1,702.40	2,128.00	2,553.60	2,766.40

21. GRADAS PARA CANCHAS DEPORTIVAS

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CARACTERÍSTICAS DE CALIDAD Y CONSERVACIÓN				
	1. Muy Mala	2. Mala	3. Normal	4. Alta	5. Muy Alta
C (media o regular)	1,120.00	1,280.00	1,600.00	1,920.00	2,080.00

22. CANCHAS DE FUTBOL Y BEISBOL

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CARACTERÍSTICAS DE CALIDAD Y CONSERVACIÓN				
	1. Muy Mala	2. Mala	3. Normal	4. Alta	5. Muy Alta
C (media o regular)	21.70	24.80	31.00	37.20	40.30

23. CANCHAS DE TENIS

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CARACTERÍSTICAS DE CALIDAD Y CONSERVACIÓN				
	1. Muy Mala	2. Mala	3. Normal	4. Alta	5. Muy Alta
C (media o regular)	82.60	94.40	118.00	141.60	153.40

24. OTRAS CANCHAS DEPORTIVAS

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CARACTERÍSTICAS DE CALIDAD Y CONSERVACIÓN				
	1. Muy Mala	2. Mala	3. Normal	4. Alta	5. Muy Alta
C (media o regular)	165.90	189.60	237.00	284.40	308.10

2.3.1. FACTOR DE EDAD

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 25 años de vida del mismo, de acuerdo a la terminación de obra, previa inspección física de la Dirección de Catastro. Esta aplicación se



Puerto Morelos >>>
CONSTRUYENDO EL FUTURO
2024 - 2027

**"2025. Año del 50 Aniversario
de la Constitución Política del Estado
Libre y Soberano de Quintana Roo."**

realizará a petición expresa del propietario, debiendo integrar y cumplir con los requisitos establecidos en el Reglamento de Servicios Catastrales del Municipio de Puerto Morelos, Quintana Roo. Resultando los siguientes factores:



EDAD	FACTOR
6 AÑOS DE ANTIGÜEDAD	0.99
7 AÑOS DE ANTIGÜEDAD	0.98
8 AÑOS DE ANTIGÜEDAD	0.97
9 AÑOS DE ANTIGÜEDAD	0.96
10 AÑOS DE ANTIGÜEDAD	0.95
11 AÑOS DE ANTIGÜEDAD	0.94
12 AÑOS DE ANTIGÜEDAD	0.93
13 AÑOS DE ANTIGÜEDAD	0.92
14 AÑOS DE ANTIGÜEDAD	0.91
15 AÑOS DE ANTIGÜEDAD	0.90
16 AÑOS DE ANTIGÜEDAD	0.89
17 AÑOS DE ANTIGÜEDAD	0.88
18 AÑOS DE ANTIGÜEDAD	0.87
19 AÑOS DE ANTIGÜEDAD	0.86
20 AÑOS DE ANTIGÜEDAD	0.85
21 AÑOS DE ANTIGÜEDAD	0.84
22 AÑOS DE ANTIGÜEDAD	0.83
23 AÑOS DE ANTIGÜEDAD	0.82
24 AÑOS DE ANTIGÜEDAD	0.81
25 AÑOS DE ANTIGÜEDAD	0.80



Puerto Morelos >>>
CONSTRUYENDO EL FUTURO
2024 - 2027

**"2025. Año del 50 Aniversario
de la Constitución Política del Estado
Libre y Soberano de Quintana Roo."**

3. PLANOS DE ZONAS DE VALOR

3.1. PLANO GENERAL DEL MUNICIPIO PUERTO MORELOS

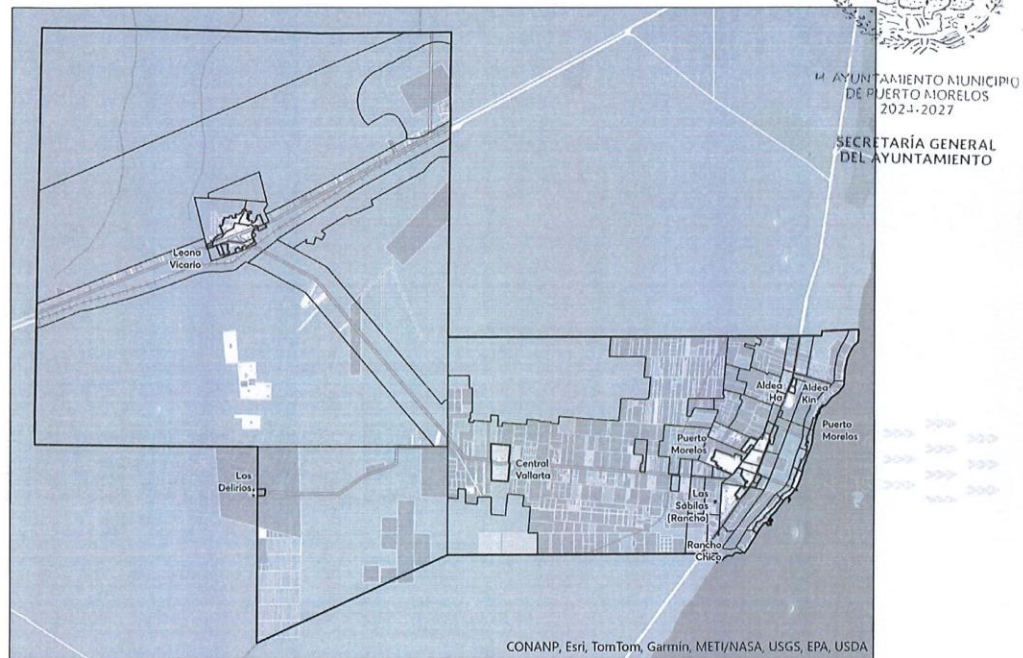


Figura 1- Plano de ubicación de áreas urbanas en el Municipio de Puerto Morelos



**Puerto
Morelos** >>>
CONSTRUYENDO EL FUTURO
2024 - 2027

**"2025. Año del 50 Aniversario
de la Constitución Política del Estado
Libre y Soberano de Quintana Roo."**

3.2. PLANO DE DISTRIBUCIÓN DE ZONAS DE VALOR PARA 2026



AYUNTAMIENTO MUNICIPIO
DE PUERTO MORELOS
2024-2027

SECRETARÍA GENERAL
DEL AYUNTAMIENTO



Figura 2- Plano de ubicación de zonas de valor en el Municipio de Puerto Morelos



**Puerto
Morelos** >>>
CONSTRUYENDO EL FUTURO
2024 - 2027

"2025. Año del 50 Aniversario
de la Constitución Política del Estado
Libre y Soberano de Quintana Roo."



3.3. PLANOS DE ZONAS DE VALOR EN DETALLE

AYUNTAMIENTO MUNICIPIO
DE PUERTO MORELOS
2024-2027

SECRETARÍA GENERAL
DEL AYUNTAMIENTO

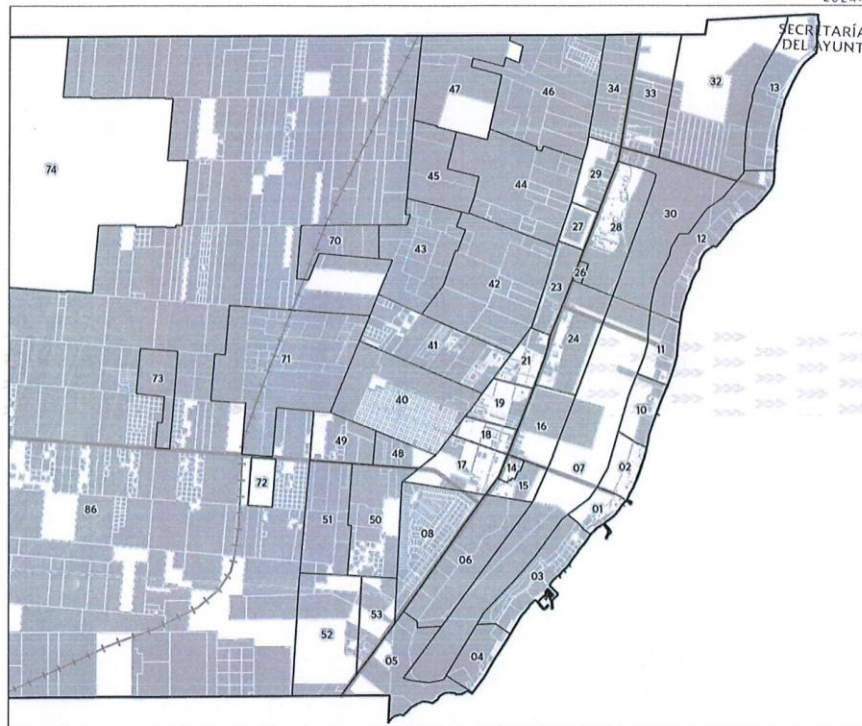


Figura 3- Plano de ubicación de zonas de valor de la localidad Puerto Morelos y línea de costa.



**Puerto
Morelos** >>>
CONSTRUYENDO EL FUTURO
2024 - 2027

"2025. Año del 50 Aniversario
de la Constitución Política del Estado
Libre y Soberano de Quintana Roo."

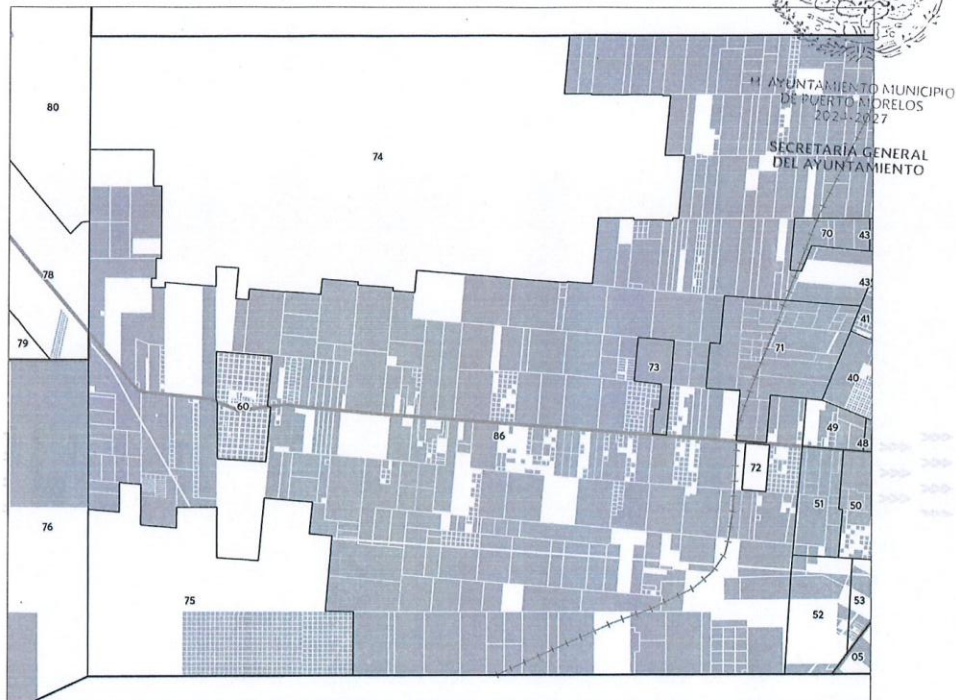


Figura 4- Plano de ubicación de zonas de valor de la zona rural y la localidad Central Vallarta



**Puerto
Morelos** >>>
CONSTRUYENDO EL FUTURO
2024 - 2027

"2025. Año del 50 Aniversario
de la Constitución Política del Estado
Libre y Soberano de Quintana Roo."

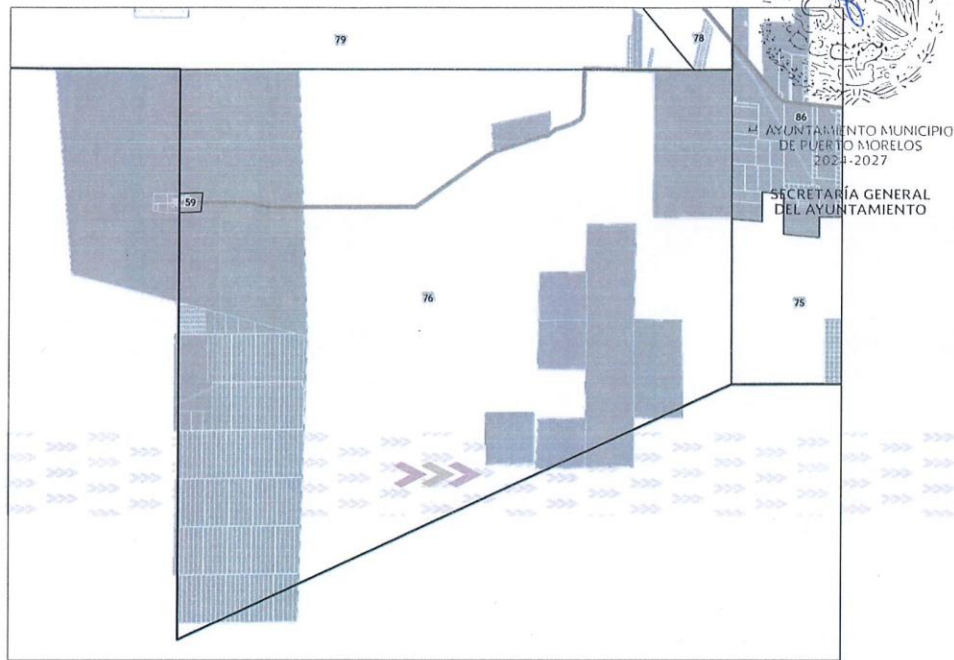


Figura 5- Plano de ubicación de zonas de valor de la zona rural sur del municipio y la localidad Los Delirios.





**Puerto
Morelos** >>>
CONSTRUYENDO EL FUTURO
2024 - 2027

"2025. Año del 50 Aniversario
de la Constitución Política del Estado
Libre y Soberano de Quintana Roo."

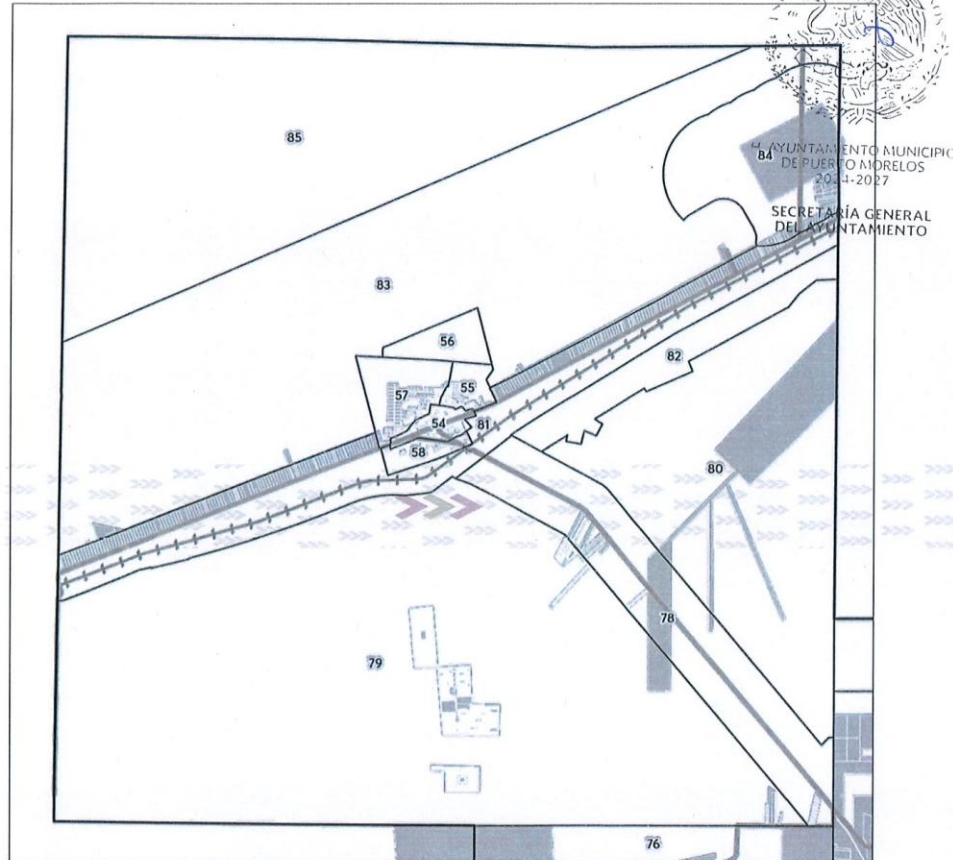


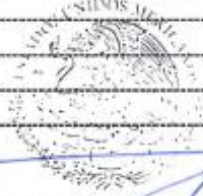
Figura 6- Plano de zonas de valor al norte del municipio; zona rural y urbana del ejido Leona Vicario.

EN LA CIUDAD DE PUERTO MORELOS DEL ESTADO DE QUINTANA ROO A LOS 27 DÍAS DEL MES
MAYO DE AÑO 2025. -----

EL QUE SUSCRIBE, CIUDADANO JOSÉ DE JESÚS ESPINOSA PAYÁN, EN MI CALIDAD DE
SECRETARIO GENERAL DEL AYUNTAMIENTO DE PUERTO MORELOS DE ESTADO DE QUINTANA
ROO, CON FUNDAMENTO EN LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 21 FRACCIÓN II, INCISO O DEL
REGLAMENTO GENERAL DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DEL MUNICIPIO DE PUERTO
MORELOS DEL ESTADO DE QUINTANA ROO. -----

-----C E R T I F I C O-----

EL PRESENTE DOCUMENTO CONSTA DE 28 FOJAS ÚTILES ESCRITAS EN UNA SOLA CARA EN
HOJAS TAMAÑO CARTA, CONSTITUYE UNA REPRODUCCIÓN FIEL Y EXACTA, EN SU PARTE
CONDUCENTE DEL PROCESO DE ELABORACIÓN DE LA TABLA DE VALORES UNITARIOS DE
SUELO Y CONSTRUCCIÓN, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026, QUE OBRAN EN LOS ARCHIVOS DE
LA DIRECCIÓN DE CATASTRO DEL MUNICIPIO DE PUERTO MORELOS, PARA LOS FINES LEGALES
APLICABLES EN VIRTUD DE HABER REALIZADO EL COTEJO CORRESPONDIENTE. -----



EL SECRETARIO GENERAL DEL AYUNTAMIENTO
SECRETARÍA GENERAL
JOSÉ DE JESÚS ESPINOSA PAYÁN





**MUNICIPIO DE PUERTO MORELOS
DIRECCIÓN DE LA GACETA OFICIAL DEL MUNICIPIO**

DIRECTORIO

C. BLANCA MERARI TZIU MUÑOZ
PRESIDENTA MUNICIPAL

LIC. JOSÉ DE JESÚS ESPINOSA PAYÁN
SECRETARIO GENERAL DEL AYUNTAMIENTO

LIC. NERI JIMÉNEZ DE LA ROSA
DIRECTORA DE LA GACETA OFICIAL DEL MUNICIPIO

