

Cancún, Quintana Roo, a 7 de octubre de 2014

OFICIO: PM/158/2014

**ASUNTO.-** Iniciativa con proyecto de Decreto que contiene la propuesta de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones que servirán de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria en el Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, durante el Ejercicio Fiscal 2015.

**HONORABLE XIV LEGISLATURA DEL ESTADO  
LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO.  
P R E S E N T E :**

Los ciudadanos miembros del Honorable Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, 2013-2016, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 31 fracción IV, 115 y demás relativos de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 68 fracción III, 126, 127, 128 Fracción VI, 133, 145 y 153 fracción II segundo párrafo y demás relativos de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo; 1º, 4º, 6º, 8º, 12, 13, 14, 15, 16, 19, 21 y demás relativos y aplicables de la Ley de Hacienda del Municipio de Benito Juárez, del Estado de Quintana Roo; 1º, 2º, 3º, 4º, 19, 20, 21, 29, 30, 31, 32 y demás relativos y aplicables de la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo; 1º, 2º, 3º, 4º, 6º, 7º, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 59 y demás relativos y aplicables del Reglamento de la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo; 1º, 3º, 4º, 5º, 12, 13 y demás relativos y aplicables del Código Fiscal Municipal; 65, 66, fracciones I, inciso a) y fracción IV, Inciso i), 89, 90, fracciones III y XXX, 230 fracción III, 236 y demás relativos y aplicables de la Ley de los Municipios del Estado de Quintana Roo; 1º, 2º, 60 inciso B fracción IV, 73, 110, 202, 203 y demás relativos y aplicables del Bando de Gobierno y Policía del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo; 1º, 2º, 3º, 5º, 6º, 26, 27, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 37, 39, 45, 46, 49, 50, 78, 80 y 151 del Reglamento del Gobierno Interior del Ayuntamiento del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, nos permitimos presentar a la consideración de la Honorable XIV Legislatura del Estado de Quintana Roo, la Iniciativa con Proyecto de Decreto mediante la cual se proponen las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones que servirán de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria en el Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, durante el Ejercicio Fiscal 2015, a efecto de que se sustancie el trámite conducente de conformidad con la siguiente:

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que es obligación de los ciudadanos contribuir con los gastos públicos de la Federación, del Estado y



Municipio en que residan, de la manera proporcional y equitativa que dispongan las leyes.

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

El artículo "Quinto Transitorio" del Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación, el 23 de diciembre de 1999, que reformó y adicionó el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, determinó lo siguiente:

*"Artículo Quinto.- Antes del ejercicio fiscal de 2002, las legislaturas de los estados, en coordinación con los municipios respectivos, adoptarán las medidas conducentes a fin de que los valores unitarios de suelo que sirven de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria sean equiparables a los valores de mercado de dicha propiedad y procederán, en su caso, a realizar las adecuaciones correspondientes a las tasas aplicables para el cobro de las mencionadas contribuciones, a fin de garantizar su apego a los principios de proporcionalidad y equidad."*

En atención a este mandato, la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo, establece que los Ayuntamientos propondrán a la Legislatura del Estado, a más tardar en el mes de Octubre de cada año, con arreglo a los principios de equidad, proporcionalidad, racionalidad y capacidad contributiva, las cuotas y tarifas aplicables a impuestos, derechos, contribuciones de mejoras y las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, en el ejercicio fiscal inmediato siguiente.

Ante la responsabilidad de cumplir con el mandamiento constitucional del año 1999, que entró en vigor en marzo del 2001 y que motivo la reforma a la Constitución Política del Estado en el año 2003, a efecto de adoptar las medidas legales conducentes para que los valores unitarios de suelo y construcción que sirven de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria sean equiparables a los valores comerciales de dicha propiedad, y en consideración a que de conformidad con la Ley de Catastro del Estado y su Reglamento, la reevaluación masiva del padrón catastral deberá efectuarse de manera anual y por lo mismo, el valor catastral se actualizara cuando el valor del inmueble tenga una antigüedad de más de un año, y ya que los valores de los inmuebles en cuanto a terreno y construcción también dependen de variables tales como la oferta, demanda y la oportunidad mercantil, para el caso del Ejercicio Fiscal del 2015, se propone una Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones con una metodología orientada fundamentalmente a que el avalúo catastral garantice que el cobro de los Impuestos predial y Sobre Adquisición de Inmuebles estén apegados a los principios de equidad, proporcionalidad, racionalidad y capacidad contributiva.

En este sentido, es importante destacar que el principio de proporcionalidad radica medularmente, en que los sujetos pasivos deben contribuir a los gastos públicos en función de su respectiva capacidad económica, debiendo aportar una parte justa



adecuada de sus ingresos, utilidades o rendimientos, lo que significa que los tributos deben establecerse de acuerdo con la capacidad económica de cada sujeto pasivo, esto es, que para que un gravamen sea proporcional, se requiere que el hecho imponible del tributo refleje una auténtica manifestación de la capacidad económica del sujeto pasivo, entendida ésta como la potencialidad real de contribuir a los gastos públicos, por lo tanto es necesaria una estrecha relación entre el hecho imponible y la base gravable a la que se aplica la tarifa o tasa del impuesto. Así mismo los instrumentos contenidos en la misma deben adaptarse a brindar una gestión transparente y justa, que cumpla con todo el marco legal vigente.

Para los efectos de la propuesta en comento, es importante señalar que por acuerdos del Honorable Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo 2008-2011, en su Vigésima Tercera Sesión Extraordinaria, de fecha 28 de octubre del 2009, y en su Cuadragésima Séptima Sesión Ordinaria de fecha 18 de marzo de 2010, se autorizó la creación del Consejo Catastral del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo.

En ese tenor, en la actual administración municipal, el día 2 de mayo de 2014, se llevó a cabo la instalación en Consejo Catastral del Municipio de Benito Juárez, integrado por miembros de Honorable Ayuntamiento en conjunto con un grupo multidisciplinario de profesionistas y especialistas en las diversas ramas involucradas en materia catastral, pertenecientes a las siguientes dependencias y agrupaciones: Dirección de Catastro Municipal, Colegio de Valuadores, Colegio de Ingenieros Civiles, Colegio de Arquitectos, Colegio de Notarios Públicos, Colegio de Corredores Públicos, AMPI, CANADEVI, Secretaría Municipal de Ecología y Desarrollo Urbano; mismo que se abocó de inmediato a revisar los planos y las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones que se están aplicando en el presente ejercicio fiscal 2014 por zonas homogéneas y bandas de valor en zonas urbanas y por hectárea tratándose de predios rurales.

Derivado de lo anterior, como parte de las acciones a seguir, se consideró pertinente distribuir tareas específicas entre los miembros del Consejo con la finalidad de realizar un estudio sobre los valores comerciales de bienes inmuebles que en ese momento se encontraban vigentes en la ciudad, mismo que permitió detectar algunas de las zonas con discrepancia entre los valores catastrales y los comerciales, con base en el cual, una vez analizado exhaustivamente en el seno del Consejo Catastral y aprobado por sus miembros, se elaboró un proyecto de Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones, mismo que se publicó en la página web oficial del Honorable Ayuntamiento, a efecto de que los propietarios o poseedores de inmuebles pudieran realizar por escrito, a más tardar el 30 de julio, las observaciones que consideran pertinentes sobre la valuación catastral, esto para dar cumplimiento a lo establecido en el numeral 29 de la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo,.

En atención a la anterior convocatoria, fueron presentadas poco más de cincuenta inconformidades de diversos ciudadanos benitojuarenses, en las cuales se hizo evidente que el constante reclamo de la sociedad civil organizada y de los ciudadanos en general, ante la autoridad catastral, es en cuanto a las tablas de valores unitarios de suelo vigentes y aplicables en el Municipio, ya que las caracterizan por su falta de equilibrio, coherencia y lógica pues se prestan a la manipulación y a la determinación de valores muy por debajo o por arriba de lo real.



Del ejercicio de solventar las inconformidades de mérito, se determinó realizar diversas modificaciones a las tablas de valores unitarios de suelo vigentes en el municipio, siendo las más destacadas en relación al impacto que éstas implican, las siguientes:

En algunas supermanzanas se determinó dividir en grupos de manzanas y lotes para la aplicación de los nuevos valores de tierra, de conformidad a las condiciones en que se encuentran cada uno de ellos, toda vez que incluso lotes ubicados en la misma supermanzana y manzana pueden guardar condiciones diversas entre sí, como es el caso de la supermanzana 310 en la cual, de conformidad a las tablas de valores unitarios vigentes, todos los lotes que ésta comprende, identificados de lote 1 al 999, distribuidos en 67 manzanas, tienen el mismo valor de \$1,300.00 por m<sup>2</sup> (MIL TRESCIENTOS PESOS 00/100 M.N. POR METRO CUADRADO), sin distingo de las condiciones físicas de su ubicación, los servicios con que cuente y demás características que puedan incrementar o demeritar su valor, lo cual es a todas luces violatorio de los principios de igualdad, proporcionalidad y equidad que deben investir a las contribuciones y sus elementos, motivo por el cual se propone se modifiquen para quedar de la siguiente manera:

Zona 8 - Luis Donaldo Colosio - Bonfil

Loc.	Zona	SMs	Mza. Inicial	Mza. Final	Lote Inicial	Lote Final	Valor BASE
601	8	310	1	65	1	999	1300
601	8	310	66	66	1	14	860
601	8	310	66	66	15	29	1000
601	8	310	66	66	30	35	1300
601	8	310	66	66	36	41	1000
601	8	310	66	66	42	82	860
601	8	310	66	66	83	93	1000
601	8	310	67	999	999	999	1300

Lo anterior es así, en virtud de que las manzanas de la 1 a la 65 y la 67 corresponden a desarrollos habitacionales consolidados es decir, con calles e infraestructura de servicios (Residenciales Villas Magna y Campestre), a diferencia de los inmuebles de la manzana 66 que son predios en breña, los cuales pueden variar en relación a las condiciones físicas de su ubicación.

Por otra parte, se atendieron diversas inconformidades presentadas por contribuyentes propietarios o poseedores de predios ubicados en la región 224 de la Ciudad de Cancún, que arguyeron que el valor de \$700.00 por m<sup>2</sup> (SETECIENTOS PESOS 00/100 M.N. POR METRO CUADRADO) asignado a dichos lotes en las tablas de valores unitarios de suelo vigentes, se encuentra muy por encima de su valor comercial, toda vez que se trata de terrenos baldíos, sustentando sus argumentos en avalúos comerciales realizados por Peritos Valuadores Profesionales registrados en el padrón

del Gobierno del Estado de Quintana Roo, en el cual se refleja que dicha zona tiene un valor comercial de \$200 el metro cuadrado.

En lo tocante a las regiones 246, 256, 257 y 258, de igual forma se atendieron diversas inconformidades presentadas por contribuyentes propietarios o poseedores de predios ubicados en las mismas, los cuales basaron sus peticiones en el hecho de que los inmuebles de su propiedad son terrenos en breña, que no cuentan con servicios, son parcelas sin acceso o colindan con relleno sanitario e isla mujeres, por lo que consideran que el valor asignado a dichos lotes en las tablas de valores unitarios de suelo vigentes, se encuentra muy por encima de su valor comercial, sustentando sus argumentos en avalúos comerciales realizado por Peritos Valuadores Profesionales registrados en el padrón del Gobierno del Estado de Quintana Roo, en el cual se refleja que el valor comercial de estas zonas se encuentra muy por debajo de los valores unitarios contemplados en las tablas vigentes, motivo por el cual se propone que sean modificadas para quedar en los siguientes términos:

**REGIÓN 246**

Localidad	Zona	SMs	Mza. Inicial	Mza. Final	Lote Inicial	Lote Final	Valor BASE	Valor anterior
601	6	246	1	999	1	999	140	420

**REGION 256, 257 Y 258**

Localidad	Zona	SMs	Mza. Inicial	Mza. Final	Lote Inicial	Lote Final	Valor BASE	Valor anterior
601	6	256	1	999	1	999	120	700

Localidad	Zona	SMs	Mza. Inicial	Mza. Final	Lote Inicial	Lote Final	Valor BASE	Valor anterior
601	6	257 y 258	1	999	1	999	120	700

Por cuanto hace a la supermanzana 5 de la Alcaldía de Puerto Morelos, la inconformidad atendida versaba sobre las manifestaciones realizadas en el sentido de que los lotes en ésta ubicados, se encuentran rodeados de manglar, en breña, sin servicios, en una zona inundada, por lo que el valor catastral vigente deviene muy superior al valor comercial, manifestaciones que encuentran sustento en los avalúos comerciales realizados por Peritos Valuadores Profesionales registrados en el padrón del Gobierno del Estado de Quintana Roo, en donde se refleja que dicha zona tiene un valor comercial de \$55 el metro cuadrado, por lo que se propone modificarlo en los siguientes términos:



**PUERTO MORELOS SUPERMANZA 5**

Localidad	Zona	SMs	Mza. Inicial	Mza. Final	Lote Inicial	Lote Final	Valor BASE	Valor anterior
602	1	5	1	999	1	999	55	350

Similar situación propició diversas inconformidades presentadas por propietarios o poseedores de inmuebles ubicados en la supermanzana 63 de la Alcaldía de Puerto Morelos, en el sentido de que dicha Supermanzana está formada por terrenos en breña, que muchas veces cuentan con un solo camino de acceso de terracería, sin servicios, no hay zonas urbanizadas cerca de ellos, además de tratarse de una zona de pozos, por lo que se propone modificarla para quedar en los siguientes términos:

**PUERTO MORELOS. SUPERMANZANA 63**

Localidad	Zona	SMs	Mza. Inicial	Mza. Final	Lote Inicial	Lote Final	Valor BASE	Valor anterior
602	1	63	1	999	1	999	4	13

Por lo que respecta a los campos de golf, en la actualidad se presenta la problemática consistente en que las tablas de valores unitarios de suelo vigentes, asignan un valor base de \$700.00 por m<sup>2</sup> (SETECIENTOS PESOS 00/100 M.N. POR METRO CUADRADO), sin embargo a éste deben adicionársele otros valores relativos a diversos factores como es el valor de la zona en la que se ubiquen y sus obras complementarias, por lo que en el sistema actual el valor por metro cuadrado se incrementa hasta en \$2,000.00 por m<sup>2</sup> (DOS MIL PESOS 00/100 M.N. POR METRO CUADRADO); en atención a lo anterior y con la finalidad de subsanar dichas irregularidades, se propone que por las características específicas de los campos de golf, el valor catastral base de terreno en la zona hotelera sea de \$850.00 por m<sup>2</sup> (OCHOCIENTOS CINCUENTA PESOS 00/100 M.N. POR METRO CUADRADO), y las obras complementarias para la formación del campo a razón de \$390.00 por m<sup>2</sup> (TRESCIENTOS NOVENTA PESOS 00/100 M.N. POR METRO CUADRADO).

En virtud de lo anterior, la Dirección de Catastro en conjunto con el Consejo Catastral han conformado una propuesta de valores a partir de ir equiparando los valores catastrales con los valores comerciales, construyéndose a partir de esto, una tabla de todos los valores de suelo de cada zona en que está clasificada la ciudad de Cancún, tanto de predios urbanos como rústicos, con el objeto de estar en condiciones de equiparar los valores catastrales con los valores comerciales, objetivo para el cual se continuarán realizando programas de trabajo y acciones encaminadas a satisfacerlo en su totalidad.

Ahora bien, en lo tocante a los valores de construcción, de igual manera se consideró pertinente programar su estudio y valoración en la citada segunda etapa de trabajos, esto con el afán de dar prioritaria atención a las situaciones que ya han generado



afectación directa y por ende inconformidades entre la población municipal, por lo que es dable resaltar que en esta propuesta de tabla únicamente se valoró la condición del suelo (tierra) y no así los tipos de construcción.

A manera de conclusión, debe señalarse que el objeto principal de la presente la propuesta de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones para el ejercicio fiscal 2015, es la de equiparar los valores catastrales con los valores comerciales, dado que el alto valor indebidamente asignado actualmente a algunas zonas del municipio, deviene en un importante rezago en el pago del impuesto predial, lo cual evidentemente impacta en la calidad de vida de los benitojuarenses, en virtud de que es éste el principal ingreso directo del municipio, con el que se garantiza la prestación de servicios públicos prioritarios y la propia operación de la función pública municipal.

En atención al marco jurídico referenciado y las consideraciones expuestas, se propone a la Honorable XIV Legislatura del Estado, las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones que servirán de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria en el Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, durante el Ejercicio Fiscal 2015, de conformidad a lo siguiente:

## **TABLA DE VALORES UNITARIOS PARA APLICARSE EN LA VALUACIÓN DE TERRENOS Y CONSTRUCCIONES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2015.**

### **Definición de términos**

Para la correcta interpretación de los términos empleados en esta tabla de valores, se definen los siguientes términos en complemento a los enunciados en la Ley de Catastro de Quintana Roo y su Reglamento.

### **Categorías**

Dependiendo de su relación con el entorno ubicación los predios se clasificaran como:

- Urbano: Son los comprendidos dentro del perímetro urbano de las poblaciones y las superficies de terreno colindantes con las zonas urbanas, cuando en ellas se formen núcleos de población, cualquier que sea su magnitud o aquellos que sean fraccionados, con fines de urbanización, de conformidad con el programa de desarrollo urbano vigente.
- Rural (antes Rustico): La zona no comprendida dentro de lo Urbano y que se encuentre regulada por el programa de ordenamiento ecológico local.

### **Condición de Utilización del Suelo**

De acuerdo a las condiciones de Utilización del Suelo, los predios pueden ser:

- Baldío
- Obra en Construcción
- Obra en Abandono
- En Funcionamiento



0007

*Handwritten signature*

**Cálculo del Avalúo Catastral**

El cálculo del Avalúo es la suma del Valor e Terreno más el valor de la Construcción expresado como:

$$VC=(VT)+(VCo)$$

Entendiéndose como:

VC= Avalúo Catastral

VT= Avalúo del Terreno

VCo= Avalúo de la Construcción

Dichos valores son el resultado final de la aplicación de la metodología de valuación descrita por este instrumento.

**Tabla de Coeficientes de Demérito o Incremento de los Valores Catastrales Unitarios para el Terreno del Municipio de Benito Juárez.**

Basados en esta información, se aplican las tablas descritas en los siguientes subtítulos de acuerdo a su propia definición.

**ZONIFICACIÓN Y LOTES TIPO.**

Para determinar la base de cálculo, se requiere la identificación de los principales indicadores tipo de la zona de estudio, mostrando sus alternativas en la siguiente tabla, misma que indica la codificación Catastral vigente, así como los datos del Lote Tipo para cada sector en sus variantes.

Localidad	Zona	Nombre	Uso	Frente	Fondo	Superficie
601	1	Puerto Juárez	Urbano	10	30	300
601	2	Zona Centro	Urbano	10	30	300
601	3	Zona Hotelera SM B	Urbano	20	40	800
601	3	Zona Hotelera SM A, C, D, E y F	Urbano	50	100	5000
601	4	Solidaridad	Urbano	8	20	160
601	5	Nuevos Horizontes	Urbano	8	20	160
601	6	Franja Ejidal Norte	Urbano	8	20	160

0008



*Handwritten scribble*

*Handwritten scribbles*

*Handwritten scribbles*

*Handwritten scribbles*

*Handwritten scribbles*

*Handwritten scribbles*

**PRESIDENCIA MUNICIPAL**

601	7	Franja Ejidal Sur	Urbano	8	20	160
601	8	Luis Donald Colosio-Bonfil	Urbano	10	30	300
601	9	Carretera Cancún – Mérida	Urbano	30	50	1500
601	9	Carretera Cancún – Mérida	Rural	100	100	10000
602	1	Puerto Morelos	Urbano	10	30	300
602	2	Carretera Puerto Morelos	Urbano	8	20	160
602	2	Carretera Puerto Morelos	Rural	200	500	100000
603	1	Leona Vicario Casco	Urbano	20	40	800
603	1	Leona Vicario Z. Rural	Rural	100	100	10000
603	2	Carretera Cancún-Leona Vicario	Rural	100	500	50000
604	1	Carretera Leona Vicario – Mérida	Rural	100	500	50000
Otros no mencionados			Rural	500	500	250000

**TABLA DE VALORES POR METRO CUADRADO PARA TERRENOS.**

LA SIGUIENTE TABLA DE VALORES UNITARIOS CORRESPONDE EN SU APLICACIÓN AL AVALUO DEL TERRENO EN EL MUNICIPIO BENITO JUÁREZ.

**601 - Ciudad de Cancún**

Zona 1 - Puerto Juárez

Loc.	Zona	SMs	Mza. Inicial	Mza. Final	Lote Inicial	Lote Final	Valor BASE
601	1	62, 63 y 64	1	999	1	999	800
601	1	65 y 66	1	999	1	999	700
601	1	67, 68, 69 y 70	1	999	1	999	800
601	1	71, 72 y 73	1	999	1	999	700
601	1	74, 75 y 76	1	999	1	999	800
601	1	77	1	999	1	999	700

Av. Tulum No. 5, Sm. 5, planta alta, Palacio Municipal  
C.P. 77500 Cancún Quintana Roo, México

Teléfono: (998) 881 28 00 Ext. 2136  
www.cancun.gob.mx



**RESULTADOS QUE TRANSFORMAN**



MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ  
9913-2016

PRESIDENCIA  
MUNICIPAL

601	1	78 y 79	1	999	1	999	650
601	1	80, 81, 82 y 83	1	999	1	999	60
601	1	84	1	3	1	999	1,900
601	1	84	4	9	1	999	750
601	1	84	10	13	1	999	3,000
601	1	84	14	999	1	999	650
601	1	85	1	999	1	999	700
601	1	86	1	1	1	999	1,000
601	1	86	2	2	1	999	2,300
601	1	86	3	3	1	999	1,700
601	1	86	4	8	1	999	850
601	1	86	9	13	1	999	1,050
601	1	86	14	999	1	999	800
601	1	87 y 88	1	999	1	999	60
601	1	89 y 90	1	999	1	999	800
Otros Valores no Incluidos por Crecimiento							800

Zona 2 - Centro

Loc.	Zona	SMs	Mza. Inicial	Mza. Final	Lote Inicial	Lote Final	Valor BASE
601	2	1, 2, 2-A, 3 y 4	1	999	1	999	1,600
601	2	4-A	1	999	1	999	2,350
601	2	4-B	1	999	1	999	2,000
601	2	5	1	999	1	999	1,750
601	2	6, 7, 8 y 9	1	999	1	999	2,100
601	2	10	1	999	1	999	1,550

Av. Tulum No. 5, Sm. 5, planta alta, Palacio Municipal  
C.P. 77500 Cancún Quintana Roo, México  
Teléfono: (998) 881 28 00 Ext. 2136  
www.cancun.gob.mx



RESULTADOS  
QUE TRANSFORMAN



AYUNTAMIENTO  
DE BENITO JUÁREZ  
2013-2014

0010

**PRESIDENCIA  
MUNICIPAL**

601	2	11, 12, 13, 14, 15, 15-A, 16, 17, 18 y 19	1	999	1	999	1,900
601	2	20, 21 y 22	1	999	1	999	1,550
601	2	23, 24 y 25	1	999	1	999	1,250
601	2	26	1	999	1	999	1,000
601	2	27	1	999	1	999	1,250
601	2	28 y 29	1	999	1	999	1,350
601	2	30 y 31	1	999	1	999	1,250
601	2	32	1	999	1	999	1,200
601	2	33 y 34	1	999	1	999	1,250
601	2	35 y 36	1	999	1	999	1,700
601	2	37	1	999	1	999	1,400
601	2	38 y 39	1	999	1	999	1,350
601	2	40 y 41	1	999	1	999	1,150
601	2	42	1	999	1	999	1,350
601	2	43, 44, 45, 46, 47 y 48	1	999	1	999	1,300
601	2	49	1	999	1	999	1,700
601	2	50, 51 y 52	1	999	1	999	1,000
601	2	53	1	999	1	999	900
601	2	54	1	999	1	999	1,000
601	2	55 y 56	1	999	1	999	1,250
601	2	57	1	999	1	999	1,200
Otros Valores no Incluidos por crecimiento de zona							1,550



*Handwritten signature*

Zona 3 - Zona Hotelera

Loc.	Zona	SMs	Mza. Inicial	Mza. Final	Lote Inicial	Lote Final	Valor BASE
601	3	00A	50	60	1	999	4600
601	3	00B	33	55	1	999	4000
601	3	00C	2	26	1	999	2900
601	3	00C	27	27	1	999	3000
601	3	00C	28	60	1	999	2800
601	3	00D	30	52	1	999	2600
601	3	00D	53	59	1	999	2800
601	3	00D	60	61	1	999	2000
601	3	00E	1	999	1	999	2600
601	3	00F	1	999	1	999	2000
Otros Valores no Incluidos por crecimiento de zona							2000

*Handwritten signatures and marks*

Zona 4 - Solidaridad

Loc.	Zona	SMs	Mza. Inicial	Mza. Final	Lote Inicial	Lote Final	Valor BASE
601	4	95 y 96	1	999	1	999	700
601	4	97	1	28	1	999	1100
601	4	97	29	999	1	999	700
601	4	98 y 99	1	999	1	999	800

*Handwritten signatures and marks*

*Handwritten signatures and marks*



0012

PRESIDENCIA  
MUNICIPAL

*Handwritten signature*

601	4	100, 101, 102, 103	1	999	1	999	600
Otros Valores no Incluidos por crecimiento de zona							700

Zona 5 - Nuevos Horizontes

Loc.	Zona	SMS	Mza. Inicial	Mza. Final	Lote Inicial	Lote Final	Valor BASE
601	5	58 y 59	1	999	1	999	900
601	5	60 y 61	1	999	1	999	750
601	5	91, 92, 93 y 94	1	999	1	999	950
Otros Valores no Incluidos por crecimiento de zona							900

Zona 6 - Franja Ejidal Norte

Loc.	Zona	SMS	Mza. Inicial	Mza. Final	Lote Inicial	Lote Final	Valor BASE
601	6	200, 201 y 202	1	999	1	999	700
601	6	203 y 204	1	999	1	999	250
601	6	205	1	33	1	999	250
601	6	205	34	37	1	999	550
601	6	205	38	999	1	999	250
601	6	206	1	999	1	999	250
601	6	207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216 y 217	1	999	1	999	700
601	6	218	1	1	1	999	500
601	6	218	2	999	1	999	700
601	6	219, 220 y 221	1	999	1	999	650
601	6	222 y 223	1	999	1	999	700

*Handwritten marks and scribbles on the right side of the page.*

*Handwritten marks and scribbles on the right side of the page.*

0013



PRESIDENCIA MUNICIPAL

*C...*

601	6	224	1	999	1	999	200
601	6	225, 226, 227, 228, 229, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239 y 240	1	999	1	999	550
601	6	241, 242, 243 y 244	1	999	1	999	500
601	6	245	1	999	1	999	420
601	6	246	1	999	1	999	140
601	6	247	1	999	1	999	700
601	6	248	1	1	1	404	700
601	6	248	1	1	404-01	407-03	300
601	6	248	1	1	408	411-04	700
601	6	248	2	999	999	999	700
601	6	249, 250 y 251	1	999	1	999	350
601	6	252	1	49	1	999	700
601	6	252	50	999	1	999	350
601	6	253	1	999	1	999	280
601	6	254	1	999	1	999	350
601	6	255	1	999	1	999	350
601	6	256	1	999	1	999	120
601	6	257 y 258	1	999	1	999	120
601	6	259 y 260	1	999	1	999	700
601	6	261	1	999	1	999	120
601	6	262, 263, 264, 265 y 266	1	999	1	999	120
601	6	267, 268, 269, 270 y 271	1	999	1	999	120
Otros Valores no Incluidos por crecimiento de zona							500

*Handwritten signatures and marks on the right side of the page.*

0014



Zona 7 - Franja Ejidal Sur

Loc.	Zona	SMs	Mza. Inicial	Mza. Final	Lote Inicial	Lote Final	Valor BASE
601	7	500, 501, 502, 503, 504, 505, 506 y 507	1	999	1	999	950
601	7	508 y 509	1	999	1	999	900
601	7	510	1	999	1	999	750
601	7	511	1	999	1	999	700
601	7	512	1	999	1	999	900
601	7	513, 514 y 515	1	999	1	999	950
601	7	516	1	999	1	999	700
601	7	517, 518, 519, 520 y 521	1	999	1	999	950
601	7	522	1	999	1	999	900
601	7	523, 524, 525, 526, 527, 528 y 529	1	999	1	999	1,200
601	7	530 y 531	1	999	1	999	1,000
601	7	532, 533 y 534	1	999	1	999	550
601	7	535	1	999	1	999	950
601	7	536, 537 y 538	1	999	1	999	600
Otros Valores no Incluidos por crecimiento de zona							1,200

*[Handwritten signature]*

0015



*[Large handwritten scribble]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

Zona 8 - Luis Donaldo Colosio - Bonfil

Loc.	Zona	SMs	Mza. Inicial	Mza. Final	Lote Inicial	Lote Final	Valor BASE
601	8	295, 296, 297, 298 y 299	1	999	1	999	300
601	8	300	1	999	1	999	450
601	8	301	1	999	1	999	250
601	8	302	1	999	1	999	250
601	8	303	1	999	1	999	250
601	8	304, 305, 306, 307 y 308	1	999	1	999	450
601	8	309	1	20	1	999	1300
601	8	309	21	21	1	999	600
601	8	309	24	999	1	999	1300
601	8	310	1	65	1	999	1300
601	8	310	66	66	1	14	860
601	8	310	66	66	15	29	1000
601	8	310	66	66	30	35	1300
601	8	310	66	66	36	41	1000
601	8	310	66	66	42	82	860
601	8	310	66	66	83	93	1000
601	8	310	67	999	999	999	1300
601	8	311 y 312	1	999	1	999	550
601	8	313	1	999	1	999	350
601	8	314 y 315	1	999	1	999	300

*[Handwritten signature]*

0016



**PRESIDENCIA MUNICIPAL**

*[Handwritten signature]*

601	8	316 y 317	1	999	1	999	750
601	8	318 y 319	1	999	1	999	200
601	8	320,	1	1	1	999	400
601	8	320	2	999	1	999	550
601	8	321, 322, 323, 324 y 325	1	999	1	999	550
601	8	326	1	999	1	999	650
601	8	327, 328, 329, 330, 331, 332 y 333	1	999	1	999	200
601	8	334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346 y 347	1	999	1	999	50
601	8	532, 533, 534, 535, 536, 537 y 538	1	999	1	999	750
601	8	539	1	999	1	999	150
<b>Otros Valores no Incluidos por crecimiento de zona</b>							<b>450</b>

*[Handwritten signatures and marks]*

**Zona 9 - Carretera Cancún - Mérida**

Loc.	Zona	SMS	Mza. Inicial	Mza. Final	Lote Inicial	Lote Final	Valor BASE
601	9	104	1	999	1	999	90
601	9	105	1	109	1	999	550
601	9	105	110	110	1	1	107
601	9	105	110	110	2	999	550
601	9	105	111	999	1	999	550
601	9	106	1	999	1	999	90
601	9	107	1	43	1	999	650
601	9	107	44	44	1	10	650

*[Handwritten signatures and marks]*

*[Handwritten signatures]*



PRESIDENCIA  
MUNICIPAL

*C...*

601	9	107	44	44	11	11	475
601	9	107	44	44	12	999	650
601	9	107	45	999	1	999	650
601	9	108, 109, 110 y 111	1	999	1	999	200
601	9	112 y 113	1	999	1	999	15
601	9	114	1	999	1	999	60
601	9	115	1	999	1	999	200
601	9	117	1	999	1	999	100
601	9	118	1	999	1	999	120
601	9	129	1	999	1	999	80
601	9	130	1	999	1	999	95
601	9	131	1	999	1	999	20
601	9	134	1	999	1	999	50
601	9	140	1	999	1	999	100
601	9	142	1	999	1	999	90
601	9	143, 144, 145, 146 y 147	1	999	1	999	25
601	9	148, 157, 160, 163 y 164	1	999	1	999	5
<b>Otros Valores no Incluidos por crecimiento de zona</b>							<b>300</b>

*[Handwritten signatures and marks on the right side of the table]*

Otros Valores no Incluidos por crecimiento de zona

SECRETARÍA GENERAL  
AYUNTAMIENTO DE  
JUAN Q. ROO  
3. 2018

*[Handwritten signatures and marks on the bottom right]*

0018



*[Handwritten signature]*

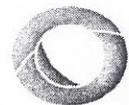
602 - Puerto Morelos

Zona 1 - Puerto Morelos

Loc.	Zona	SMs	Mza. Inicial	Mza. Final	Lote Inicial	Lote Final	Valor BASE
602	1	1 y 2	1	999	1	999	600
602	1	3	1	999	1	999	350
602	1	4	1	999	1	999	300
602	1	5	1	999	1	999	55
602	1	6 y 7	1	999	1	999	30
602	1	8	1	999	1	999	150
602	1	9	1	999	1	999	30
602	1	10 y 11	1	999	1	999	400
602	1	12	1	999	1	999	800
602	1	13 y 14	1	999	1	999	40
602	1	15 y 16	1	999	1	999	250
602	1	17, 18, 19 y 20	1	999	1	999	575
602	1	21	1	999	1	999	575
602	1	21	65	65	1	1	250
602	1	21	65	999	2	999	575
602	1	22, 23, 24, 25 y 26	1	999	1	999	150
602	1	27, 28 y 29	1	999	1	999	50

*[Handwritten marks and signatures]*

*[Handwritten marks]*



*[Handwritten signature]*

PRESIDENCIA MUNICIPAL

602	1	30 y 31	1	999	1	999	200
602	1	32, 33 y 34	1	999	1	999	100
602	1	35	1	999	1	999	50
602	1	36	1	999	1	999	150
602	1	37	1	999	1	999	40
602	1	38, 39, 40 y 41	1	999	1	999	100
602	1	42	1	999	1	999	25
602	1	43, 44, 45 y 46	1	999	1	999	30
602	1	47, 48, 49, 50, 51 y 52	1	999	1	999	40
602	1	53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62,	1	999	1	999	13
602	1	63	1	999	1	999	4
602	1	64 y 65	1	999	1	999	13
602	1	95	1	999	1	999	13
602	1	300	1	999	1	999	50
Otros Valores no Incluidos por crecimiento de zona							200

Zona 2 - Carretera Puerto Morelos

Loc.	Zona	SMs	Mza. Inicial	Mza. Final	Lote Inicial	Lote Final	Valor BASE
602	2	4	1	999	1	999	70
602	2	45	1	999	1	999	40
Otros Valores no Incluidos por crecimiento de zona							60



*[Handwritten signatures and scribbles on the right side of the page]*

**603 - Zona Leona Vicario**

*Zona 1 - Leona Vicario Casco*

Loc.	Zona	SMS	Mza. Inicial	Mza. Final	Lote Inicial	Lote Final	Valor BASE
603	1	1	1	999	1	999	100
603	1	2, 3, 4 y 5	1	999	1	999	50
Otros Valores no Incluidos por crecimiento de zona							50

*Zona 2 - Carretera Cancún - Leona Vicario*

Loc.	Zona	SMS	Mza. Inicial	Mza. Final	Lote Inicial	Lote Final	Valor BASE
603	2	52	1	999	1	999	25
603	2	66	10	10	1	999	30
603	2	70	1	999	1	999	15
603	2	71	1	999	1	999	8
Otros Valores no Incluidos por crecimiento de zona							15



*[Handwritten signatures and scribbles at the bottom of the page]*

604 - Carretera Leona Vicario - Mérida

Zona 1

Loc.	Zona	SMs	Mza. Inicial	Mza. Final	Lote Inicial	Lote Final	Valor BASE
604	1	3	1	999	1	999	25
604	1	18	7	7	1	999	150
604	1	21	1	999	1	999	150
Otros Valores no Incluidos por crecimiento de zona							150

**OTRAS CONSIDERACIONES:**

Eficiencia del Suelo (E<sub>s</sub>)

El valor del terreno tiene un precio unitario de acuerdo al sector, y es afectado por Coeficientes de Eficiencia del Suelo, que representa las principales características de aprovechamiento del terreno como espacio útil para fines sociales, los que se definen como:

- Coeficiente de Ubicación: es el coeficiente de ajuste de acuerdo a la localización del predio respecto a su ubicación física, ya sea si colinda con Zona Federal Marítimo Terrestre, con Vialidades o Avenidas Principales o Calles.
- Coeficiente de Condición de Utilización del Suelo. La Eficiencia del Suelo, es el producto de la multiplicación de los factores de Ubicación y Condición de Utilización del Suelo los cuales en su conjunto generaran el Coeficiente de Eficiencia del Suelo.

**COEFICIENTE DE UBICACIÓN**

El cálculo se realizará de acuerdo a los siguientes factores:

- |  |      |
|--|------|
| 1.- FRENTE A ZONA FEDERAL MARÍTIMO TERRESTRE (PLAYA) | 1.15 |
| 2.- AVENIDA PRINCIPAL                                | 1.05 |
| 3.- CALLE  | 1.00 |

Av. Tulum No. 5, Sm. 5, planta alta, Palacio Municipal  
C.P. 77500 Cancún Quintana Roo, México

Teléfono: (998) 881 28 00 Ext. 2136  
www.cancun.gob.mx



**RESULTADOS QUE TRANSFORMAN**



0022

*[Handwritten signatures and scribbles on the right side of the page]*

*[Handwritten scribbles and stamps on the left side of the page]*

*[Handwritten signatures and marks on the right side of the page]*

**COEFICIENTE DE CONDICIÓN DE UTILIZACIÓN DEL SUELO**

Es el coeficiente de afectación de acuerdo a la compatibilidad de su uso de suelo y condición en relación a si el predio es habitacional, comercial, si se encuentra baldío, o bien, tiene cualquier otro uso. En estos casos el cálculo se realizará aplicando los siguientes factores:

1.- PREDIO BALDÍO	1.00
2.- HABITACIONAL	0.50
3.- COMERCIAL	1.12
4.- OTROS CASOS DISTINTOS	1.12

**OTRAS DEFINICIONES:**

El valor unitario de manglar (humedal), se considerará de acuerdo al valor de su zona y en caso de alguna característica especial, el valor se obtendrá de un Avalúo comercial elaborado por Valuador Profesional registrado en el padrón del Gobierno del Estado de Quintana Roo, sobre el área evaluada por un perito ambiental e igualmente registrado en el Gobierno del Estado de Quintana Roo.

Nivel	Definición	Observaciones
1	Se conserva en estado natural y el único objeto del humedal será: su protección, restauración, investigación o conservación de las áreas que conforman el humedal.	Deberán ser sometidas a evaluación de un perito ambiental.
2	Se conserva en estado natural pero proporciona densidad	✓
3	Terrenos en los cuales se presente usos permitidos de acuerdo al POEL de Benito Juárez	✓

Terrenos con producción agrícola intensiva (hidroponía), forestal o unidades de manejo ambiental en zonas rurales se le aplicara un factor de 0.80 adicional en el valor del terreno.

Las minas de Sascab, denominadas Sascaberías, se cobrarán en sus aéreas comerciales, administrativas o de movimientos a su costo de zona base, pero las áreas de explotación de acuerdo a su estado se cobrarán indistintamente a su precio de zona a un costo de:

Terreno de Sacabera	Valor por m <sup>2</sup>
Sascabera en producción	\$ 410.00
Sascabera agotada	\$ 250.00



0023

**RESULTADOS QUE TRANSFORMAN**

GOBIERNO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO  
MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ  
2013-2016

*[Handwritten signatures and marks at the bottom of the page]*

Handwritten signature and initials at the top right.

Por las características específicas de los campos de golf, el valor catastral base de terreno en la zona hotelera será de \$850.00 el metro cuadrado, y las obras complementarias para la formación del campo \$390.00 el metro cuadrado (cualquier construcción adicional se valorará de acuerdo a su utilización).

**RESERVAS TERRITORIALES**

Para el caso de las reservas territoriales para desarrollos habitacionales en el Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo se utilizará un factor de demerito dependiendo de la amplitud de la misma, conforme a la siguiente tabla:

1.- PREDIOS ENTRE 50,000 Y 100,000 M2	90% DEL VALOR DE TABLAS
2.- ENTRE 100,000 Y 200,000 M2	85% DEL VALOR DE TABLAS
3.- ENTRE 200,000 Y 400,000 M2	80% DEL VALOR DE TABLAS
4.- ENTRE 400,000 Y 600,000 M2	70% DEL VALOR DE TABLAS
5.- MÁS DE 600,000 M2	60% DEL VALOR DE TABLAS

Para el caso de las reservas territoriales destinadas a la prestación de servicios turísticos u hoteleros o bien, desarrollos del tipo condominal de alto nivel se utilizará un factor de demerito dependiendo de la amplitud de la misma, conforme a la siguiente tabla:

1.- ENTRE 10,000 Y 20,000 M2	90% DEL VALOR DE TABLAS
2.- ENTRE 20,000 Y 40,000 M2	85% DEL VALOR DE TABLAS
3.- ENTRE 40,000 Y 60,000 M2	80% DEL VALOR DE TABLAS
4.- ENTRE 60,000 Y 80,000 M2	75% DEL VALOR DE TABLAS
5.- MÁS DE 80,000 M2	70% DEL VALOR DE TABLAS

**CONSIDERACIONES COMPLEMENTARIAS:**

Los predios con cenotes, fracturas u otro tipo de accidente geográfico que afecte al subsuelo, Se valoraran al 20% del valor base del terreno, para la parte afectada exclusivamente, y no podrán ser calificados como habitacionales en ninguna de sus categorías.

En caso de constitución de unidades bajo propiedad de régimen de condominio, se empleará un lote tipo que incluya las variantes de cada tipo de vivienda para el cálculo de los factores del terreno, sumando de manera directa el valor del terreno al factor de eficiencia del suelo del lote en su conjunto, por la superficie de la tierra del indiviso y áreas privativa y común.

**TABLA DE VALORES POR METRO CUADRADO PARA CONSTRUCCIONES.**

Handwritten signatures and initials at the bottom center.

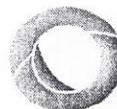
Handwritten signatures and initials at the bottom right, including the number 0024.



Todo predio edificado debe ser valorado de acuerdo a las tablas mencionadas a continuación.

Clave	Clasificación	Definición del Tipo de Inmueble
TABLA - 01	Vivienda Habitación Unifamiliar	Es aquella edificación que permite el adecuado uso como vivienda de una sola familia.
TABLA - 02	Vivienda Habitación Multifamiliar hasta 4 niveles	Es aquella edificación que permite el adecuado uso como vivienda de más de una familia en el mismo predio con densidad baja.
TABLA - 02.1	Vivienda Habitación Multifamiliar de 5 a 9 niveles	Es aquella edificación que permite el uso como vivienda de más de una familia en el mismo predio con densidad media.
TABLA - 02.2	Vivienda Habitación Multifamiliar de 10 a 14 niveles	Es aquella edificación que permite el uso como vivienda de más de una familia en el mismo predio con densidad alta, pero con características de alta calidad.
TABLA - 02.3	Vivienda Habitación Multifamiliar mayor a 15 niveles	Es aquella edificación que permite el uso como vivienda de más de una familia en el mismo predio con densidad alta, pero con características de muy alta calidad..
TABLA - 03	Centros de Hospedaje, Albergues, Posadas, Moteles, Hoteles y Condominios de tipo Hotelero hasta de 4 niveles	Es aquella edificación que permite el uso itinerante y en arrendamiento, como vivienda temporal de personas en habitaciones independientes.
TABLA - 03.1	Hoteles y Condominios de tipo Hotelero de más de 4 niveles	Es aquella edificación que permite el uso itinerante y en arrendamiento, como vivienda temporal de personas en habitaciones independientes con altos estándares de calidad.
TABLA - 04	Oficinas	Es aquella edificación que permite el adecuado uso para el desempeño del trabajo, en servicios, administrativos y profesionales.
TABLA - 05	Bancos e Instituciones Financieras	Es aquella edificación que permite el adecuado uso para el desempeño del trabajo del servicio bancario, bursatil y/o financiero.
TABLA - 06	Comercios	Es aquella edificación que permite el uso para compra y venta de productos o servicios.
TABLA - 07	Centros Comerciales	Es aquella edificación en la que se ubica un grupo de comercios en locales individuales, para compra y venta de productos o servicios.
Tabla - 08	Bodega Comercial (Supermercado)	Es aquella edificación en la que se ubica un comercio, para compra y venta de productos o servicios.
TABLA - 09	Fondas, Comedores Públicos, Restaurantes.	Es aquella edificación en la que se venden productos alimenticios preparados para su consumo en sus instalaciones.

SECRETARÍA  
GENERAL  
GOBIERNO DE  
QUINTANA ROO  
2015



*C*

TABLA - 10	Bares, Cantinas, Discotecas, Salones para Eventos.	Es aquella edificación en la que se venden productos alimenticios y bebidas alcohólicas para su consumo en sus mismas instalaciones, con fines recreativos y/o culturales o de usos y costumbres sociales.
TABLA - 11	Industrial	Es aquella edificación en la que se fabrican, procesan o almacenan productos, objetos y materiales para elaboración, transformación y maquila y/o venta al mayoreo.
TABLA - 12	Clínicas, Dispensarios y Consultorios Médicos	Es aquella edificación en la que se realiza la atención de la salud en instalaciones elementales y de consulta.
TABLA - 13	Hospitales	Es aquella edificación en la que se realiza la atención de la salud en instalaciones acondicionadas especialmente y permiten la pernocta y atención medica prolongada.
TABLA - 14	Salones de Usos Múltiples	Son Edificaciones de diversos tipos, que pueden utilizar para usos específicos o distintos, según la necesidad o los requerimientos.
TABLA - 15	Escuelas	Es aquella edificación o espacio, destinada para la realización de la enseñanza y la educación y eventos relativos. Guarderías, preescolares, primaria, secundarias. Preparatorias y universidades, bibliotecas y casas de cultura.
TABLA - 16	Parques y Jardines	Es aquel espacio, destinada para la contemplación, recreación o esparcimiento, que incluye como objetivos la promoción de aéreas verdes que puede brindar beneficios ambientales.
TABLA - 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.
TABLA - 18	Edificios de estacionamientos	Lugar o recinto reservado para estacionar vehículos en un predio, incluyendo las zonas de parque de maniobra de carga y descarga.
TABLA - 19	Alberca	También denominada piscina, es un tipo de <u>construcción</u> , bien excavada en tierra, realizada con fábrica de <u>ladrillo, tapial o mampostería</u> , en forma de <u>estanque</u> para almacenar <u>agua</u> . Estas pueden ser techadas o sin techar.
TABLA - 20	Gimnasio Escolar	Es la instalación dedicada a la práctica de deportes en espacios construidos para esa función en una institución educativa.
TABLA - 21	Gradas para Canchas Deportivas	Son instalaciones que permiten la observación de eventos deportivos de cualquier índole y que fueron construidas para ese fin.
TABLA - 22	Canchas de Futbol y Beisbol	Son instalaciones dedicadas a la práctica de esos deportes en espacios construidos para esa función.
TABLA - 23	Otras Canchas Deportivas	Instalaciones que permiten el desarrollo de diversas prácticas deportivas de manera específica o indistinta.
TABLA - 24	Canchas de Tenis	Instalaciones que permiten la práctica de ése deporte, construidas y equipadas para ese fin.

*Handwritten signatures and marks on the right side of the page.*

*Handwritten marks and stamps on the left side of the page.*



## Definición de la Condición del Inmueble

Definiciones de las características estructurales de los inmuebles, su calidad y conservación

DEFINICION DE LAS CARACTERISTICAS ESTRUCTURALES DE INMUEBLES	
<b>A MINIMA</b>	ELEMENTOS ESTRUCTURALES MINIMOS Y DE MUY BAJO COSTO; SIN ELEMENTOS DE CIMENTACION, SIN REFUERZOS VERTICALES NI HORIZONTALES Y CON CLAROS CORTOS NO MAYORES A 2.50 MTS, SU EJECUCION SE LLEVO A CABO CON POCO O NINGUN 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 HERRERIA, CANCELERIA, ETC. SON SENCILLOS E IMPROVISADOS.
<b>B ECONOMICA</b>	ELEMENTOS ESTRUCTURALES BASICOS; CON CIMENTACION, 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 EJECUCION SE LLEVO A CABO CON POCO CONTROL; INSTALACIONES DE SERVICIOS BASICAS. ACABADOS SENCILLOS Y DE BAJO COSTO Y LOS COMPLEMENTOS DE HERRERIA, CANCELERIA Y CARPINTERIA, ETC. SON DE TIPO ECONOMICO.
<b>C MEDIA O REGULAR</b>	ELEMENTOS ESTRUCTURALES ADECUADOS, CIMENTACION Y ELEMENTOS ESTRUCTURALES DE CARGA CON CALCULO DIVERSIFICADO Y CLAROS MEDIOS HASTA DE 6.00 MTS, Y SU EJECUCION SE LLEVO CON UN REGULAR CONTROL. INSTALACIONES CON TODOS LOS SERVICIOS: ELECTRICAS, HIDROSANITARIAS, AGUAS JABONOSAS Y PLUVIALES, GAS, TELEFONO, TV. ETC. POR LO GENERAL OCULTAS. ACABADOS DE CALIDAD MEDIA CON COMPLEMENTOS DE HERRERIA, CANCELERIA Y CARPINTERIA DE CALIDAD MEDIA-ESTANDARIZADA Y MATERIALES DE CATEGORIA MEDIANA.
<b>D BUENA</b>	ELEMENTOS ESTRUCTURALES DE BUENA CALIDAD, CIMENTACION DIVERSIFICADA Y CON VARIEDAD DE ELEMENTOS ESTRUCTURALES DE APOYOS AISLADOS Y/O CORRIDOS; HASTA PARA 4 NIVELES, CON CLAROS HASTA 10 MTS, SU EJECUCION SE LLEVO CON UN BUEN CONTROL; INSTALACIONES CON TODOS LOS SERVICIOS: ELECTRICAS, HIDROSANITARIAS, AGUAS JABONOSAS Y PLUVIALES, GAS, TV. TELEFONO, CASI TODAS OCULTAS. TIENE OCASIONALMENTE INSTALACIONES ESPECIALES COMO: AIRE ACONDICIONADO, CALEFACCION, VAPOR, EQUIPO HIDRONEUMATICO, ALARMA CONTRA ROBO O INSTALACION TRIFASICA DE ENERGIA ELECTRICA. LOS ACABADOS SON DE BUENA CALIDAD EN LOS

0027



*[Handwritten signature]*

	<p>MUROS, PISOS, PLAFONES, TECHUMBRES, PATIOS EXTERIORES, JARDINERIA, ALBERCA, CANCHAS DEPORTIVAS, LUZ INDIRECTA ETC. Y LA MAYOR PARTE DE LOS COMPLEMENTOS DE HERRERIA, CANCELERÍA Y CARPINTERIA SON HECHOS SOBRE DISEÑO ESPECIAL Y DE BUENA CALIDAD.</p>
<p><b>E MUY BUENA</b></p>	<p>ELEMENTOS ESTRUCTURALES DE MUY BUENA CALIDAD Y DE ALTO COSTO, CON CIMENTACION DIVERSIFICADA Y CON VARIEDAD DE ELEMENTOS DE APOYOS AISLADOS Y/O CORRIDOS PARA MAS DE 4 NIVELES Y GRANDES CLAROS MAYORES A 10 MTS, SU EJECUCION SE LLEVO CON UN BUEN CONTROL; CUENTA CON TODOS LOS SERVICIOS Y LAS INSTALACIONES SON OCULTAS Y DIVERSIFICADAS COMO: ELECTRICAS, HIDROSANITARIAS, AGUAS JABONOSAS, PLUVIALES Y NEGRAS, CUENTA CON OLANTAS DE TRATAMIENTO Y/O RECLICLAJE DE AGUAS, GAS, CONDUCCION DE VAPOR, CLADERAS, EQUIPOS HIDRONEUMATICOS, ETC. CUENTA ADEMAS CON INSTALACIONES ESPECIALES COMO: AIRE ACONDICIONADO, CALEFACCION, ALARMA CONTRA ROBO, INSTALACION ELECTRICA TRIFASICA, PARARRAYOS, TV. SATELITE, CABLE, ALBERCA, CANCHAS DEPORTIVAS, ETC. LOS ACABADOS SON DE ALTA CALIDAD EN MUROS, PISOS, PLAFONES, TECHEDUMBRES, PATIOS EXTERIORES, JARDINERIA, ETC; Y TODOS LOS DEMAS COMPLEMENTOS DE ACABADOS EN GENERAL SON HECHOS SOBRE DISEÑO ESPECIAL Y DE MUY BUENA CALIDAD.</p>

*[Vertical handwritten notes and signatures on the right margin]*

**DEFINICION DE LAS CARACTERISTICAS DE CALIDAD Y CONSERVACION DE INMUEBLES**

TIPO DE INMUEBLE	GENERO
<p><b>1 MUY MALA</b></p>	<p>INMUEBLES SIN NINGUNA CONSERVACION; ASPECTO DEPLORABLE; FUNCIONAMIENTO INCOMODO PARA SU USO. HA SIDO AFECTADO POR EL DETERIORO FISICO DEBIDO AL USO, LA ROTURA, LA HUMEDAD, LA SEQUEDAD O POR CAUSAS MECANICAS. AUNADO A LOS CAMBIOS QUIMICOS EN LA COMPOSICION DE LOS MATERIALES DEBIDO A LAS FUERZAS DE LA NATURALEZA. SE CARACTERIZA PORQUE EL COSTO DE REPARACION DE LAS FALLAS SON MUY APROXIMADOS A LOS COSTOS DE REPOSICION.</p>
<p><b>2 MALA</b></p>	<p>INMUEBLES CON ESTADO DE CONSERVACION ELEMENTAL, MAL ASPECTO,</p>

*[Vertical handwritten notes and signatures on the right margin]*

*[Handwritten signature]*

0028



**RESULTADOS QUE TRANSFORMAN**



M. AYUNTAMIENTO DE BENITO JUÁREZ  
 2010-2014

*Handwritten signatures and marks on the right side of the page.*

	<p>FUNCIONAMIENTO INCOMODO PARA SU USO. CONLLEVA A CIERTO DETERIORO FISICO DEBIDO AL MAL USO, LA ROTURA, LA HUMEDAD, LA SEQUEDAD O POR CAUSAS MECANICAS, CON CIERTOS CAMBIOS QUIMICOS EN LA COMPOSICION DE LOS MATERIALES DEBIDO A LAS FUERZAS DE LA NATURALEZA, SE CARACTERIZA PORQUE EL COSTO DE REPARACION DE LAS FALLAS ES ALTO.</p>
3 NORMAL	<p>INMUEBLES DE CONSERVACION APARENTEMENTE CON CIERTA PERIODICIDAD, QUE PERMITE EL FUNCIONAMIENTO NORMAL Y LE DA UN ASPECTO DECOROSO, EL DETERIORO FISICO DE LOS ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCION ES NORMAL, SIENDO UNA CARACTERISTICA QUE LOS DE CONSERVACION Y MANTENIMIENTO SON BAJOS</p>
4 ALTA	<p>INMUEBLES EN PERMANENTE CONSERVACION, LA CALIDAD DE LOS ACABADOS ES LA ESTANDAR O ALGO SUPERIOR Y EL ESTADO DE CONSERVACION SE IDENTIFICA POR LLEVARSE A CABO PERIODICAMENTE.</p>
5 MUY ALTA	<p>INMUEBLES DE CONSERVACION PERMANENTE, QUE PERMITE UN FUNCIONAMIENTO OPTIMO Y LE DA UN ASPECTO DE NUEVO. LA CALIDAD DE LOS ACABADOS ES LA MAS ALTA EN CUANTO A SU RESISTENCIA, DURABILIDAD Y DE BAJO MANTENIMIENTO, AUNQUE SU ESTADO DE CONSERVACION SE LLEVA A CABO BAJO PROGRAMAS DE MANTENIMIENTO.</p>

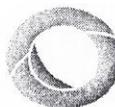
**Tabla de Valores por Metro Cuadrado de Construcción para aplicar en el municipio de Benito Juárez**

En la tabla de costos por metro cuadrado de construcción se entiende por Tipo el valor numérico de cada variable definido en cada característica.

GENERAL  
ENTO DE  
EZ Q. ROO

*Handwritten signature.*

0029



**PRESIDENCIA MUNICIPAL**

Por clasificación se entiende la relación entre la Condición del Inmueble y las Características de Calidad de la Construcción, expresados por el número del tipo de característica, de acuerdo a las tablas donde se definen, siendo por tanto las siguientes acepciones:

Clasificación	Características Estructurales de La Construcción	Calidad y Conservación de la Construcción
A.1	Mínima	Muy Mala
A.2	Mínima	Mala
A.3	Mínima	Normal
A.4	Mínima	Alta
A.5	Mínima	Muy Alta
B.1	Económica	Muy Mala
B.2	Económica	Mala
B.3	Económica	Normal
B.4	Económica	Alta
B.5	Económica	Muy Alta
C.1	Media o Regular	Muy Mala
C.2	Media o Regular	Mala
C.3	Media o Regular	Normal
C.4	Media o Regular	Alta
C.5	Media o Regular	Muy Alta
D.1	Buena	Muy Mala
D.2	Buena	Mala
D.3	Buena	Normal
D.4	Buena	Alta
D.5	Buena	Muy Alta
E.1	Muy Buena	Muy Mala

*[Handwritten signatures and scribbles on the right side of the page]*

*[Handwritten scribbles and partial text on the left side]*  
 GENERAL  
 IENTO DE  
 EZ Q. ROO

Av. Tulum No. 5, Sm. 5, planta alta, Palacio Municipal  
 C.P. 77500 Cancún Quintana Roo, México

Teléfono: (998) 881 28 00 Ext. 2136  
 www.cancun.gob.mx

*[Handwritten scribbles at the bottom center]*

0030



**RESULTADOS QUE TRANSFORMAN**



AYUNTAMIENTO DE CANCÚN, QUINTANA ROO  
 2013 2016

Clasificación	Características Estructurales de La Construcción	Calidad y Conservación de la Construcción
E.2	Muy Buena	Mala
E.3	Muy Buena	Normal
E.4	Muy Buena	Alta
E.5	Muy Buena	Muy Alta

### Definición de los Tipos de Construcción Aplicables

Las diversas edificaciones por su uso o finalidad se agrupan en los siguientes tipos de construcción y se clasifican en las siguientes tablas:

#### 1 VIVIENDA HABITACION UNIFAMILIAR

CLASE POR SUS CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CALIDAD Y CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN (\$/M2)				
	1	2	3	4	5
	MUY MALA	MALA	NORMAL	ALTA	MUY ALTA
A MÍNIMA	497	624	780	858	944
B ECONÓMICA	1,215	1,456	1,696	1,937	2,177
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

GENERAL  
INTO DE  
ZQ. ROO  
16



2 VIVIENDA HABITACION MULTIFAMILIAR HASTA 4 NIVELES

CLASE POR SUS CARACTERISTICAS ESTRUCTURALES	CALIDAD Y CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN (\$/M2)				
	1	2	3	4	5
	MUY MALA	MALA	NORMAL	ALTA	MUY ALTA
<b>B</b> ECONÓMICA	1,349	1,498	1,664	1,831	2,014
<b>C</b> MEDIA O REGULAR	2,238	2,399	2,560	2,720	2,881
<b>D</b> BUENA	2,541	2,675	2,816	2,957	3,104
<b>E</b> MUY BUENA	2,795	2,943	3,097	3,252	3,415

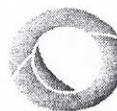
2.1 VIVIENDA HABITACION MULTIFAMILIAR DE 5 A 9 NIVELES

CLASE POR SUS CARACTERISTICAS ESTRUCTURALES	CALIDAD Y CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN (\$/M2)				
	1	2	3	4	5
	MUY MALA	MALA	NORMAL	ALTA	MUY ALTA
<b>D</b> BUENA	3,214	3,383	3,561	3,739	3,926
<b>E</b> MUY BUENA	3,535	3,722	3,917	4,113	4,319

2.2 VIVIENDA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR DE 10 A 14 NIVELES

CLASE POR SUS CARACTERISTICAS ESTRUCTURALES	CALIDAD Y CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN (\$/M2)				
	1	2	3	4	5
	MUY MALA	MALA	NORMAL	ALTA	MUY ALTA
<b>D</b> BUENA	3,534	4,016	4,498	4,980	5,462
<b>E</b> MUY BUENA	5,352	5,638	5,924	6,210	6,496

SECRETARÍA GENERAL  
GOBIERNO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO  
2018



2.3 VIVIENDA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR MAYOR DE 15 NIVELES

*C. ...*

CLASE POR SUS CARACTERISTICAS ESTRUCTURALES	CALIDAD Y CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN (\$/M2)				
	1	2	3	4	5
	MUY MALA	MALA	NORMAL	ALTA	MUY ALTA
E MUY BUENA	5,847	6,037	6,226	6,416	6,605

*[Handwritten signatures and scribbles]*

3 CENTROS DE HOSPEDAJE, ALBERGUES, POSADAS, MOTELES, HOTELES Y CONDOMINIOS DE TIPO HOTELERO HASTA DE 4 NIVELES

CLASE POR SUS CARACTERISTICAS ESTRUCTURALES	CALIDAD Y CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN (EN \$/M2)				
	1	2	3	4	5
	MUY MALA	MALA	NORMAL	ALTA	MUY ALTA
B ECONÓMICA	1,446	1,523	1,780	1,959	2,155
C MEDIA O REGULAR	2,893	3,045	3,206	3,526	3,879
D BUENA	3,214	3,384	3,562	3,918	4,310
E MUY BUENA	3,572	3,760	3,958	4,353	4,722

3.1 HOTELES Y CONDOMINIOS DE TIPO HOTELERO DE MAS DE 4 NIVELES

CLASE POR SUS CARACTERISTICAS ESTRUCTURALES	CALIDAD Y CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN (EN \$/M2)				
	1	2	3	4	5
	MUY MALA	MALA	NORMAL	ALTA	MUY ALTA
D BUENA	5,018	5,282	5,560	6,116	6,644
E MUY BUENA	5,686	5,985	6,300	6,930	7,730

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y ECONOMÍA  
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y MOBILIDAD  
SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA Y VIVIENDA

*[Handwritten signatures]*



4 OFICINAS

CLASE POR SUS CARACTERISTICAS ESTRUCTURALES	CALIDAD Y CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN (\$/M2)				
	1	2	3	4	5
	MUY MALA	MALA	NORMAL	ALTA	MUY ALTA
A MÍNIMA	1,230	1,295	1,363	1,431	1,503
B ECONÓMICA	1,367	1,439	1,514	1,590	1,670
C MEDIA O REGULAR	1,760	2,142	2,524	2,906	3,288
D BUENA	2,218	2,747	3,276	3,805	4,334
E MUY BUENA	2,786	2,941	4,096	5,251	6,406

5 BANCOS E INSTITUCIONES FINANCIERAS

CLASE POR SUS CARACTERISTICAS ESTRUCTURALES	CALIDAD Y CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN (\$/M2)				
	1	2	3	4	5
	MUY MALA	MALA	NORMAL	ALTA	MUY ALTA
D BUENA	2,924	3,078	3,240	3,564	3,920
E MUY BUENA	3,216	3,386	3,564	3,920	4,312

SECRETARÍA DE GOBIERNO  
 GOBIERNO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO  
 GOBIERNO MUNICIPAL DE CANCÚN  
 2016



*[Handwritten signatures and scribbles on the right side of the page]*

*[Handwritten signatures and scribbles at the bottom center of the page]*

6 COMERCIOS

CLASE POR SUS CARACTERISTICAS ESTRUCTURALES	CALIDAD Y CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN (\$/M2)				
	1	2	3	4	5
	MUY MALA	MALA	NORMAL	ALTA	MUY ALTA
B ECONÓMICA	2,031	2,138	2,250	2,362	2,481
C MEDIA O REGULAR	2,256	2,375	2,500	2,625	2,756
D BUENA	2,482	2,612	2,750	2,888	3,032
E MUY BUENA	2,730	2,874	3,025	3,176	3,335

7 CENTROS COMERCIALES

CLASE POR SUS CARACTERISTICAS ESTRUCTURALES	CALIDAD Y CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN (\$/M2)				
	1	2	3	4	5
	MUY MALA	MALA	NORMAL	ALTA	MUY ALTA
B ECONÓMICA	2,084	2,193	2,308	2,424	2,545
C MEDIA O REGULAR	2,778	2,924	3,078	3,232	3,394
D BUENA	3,704	3,899	4,104	4,309	4,525
E MUY BUENA	4,938	5,198	5,472	5,746	6,033

8 BODEGA COMERCIAL (SUPERMERCADO)

CLASE POR SUS CARACTERISTICAS ESTRUCTURALES	CALIDAD Y CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN (\$/M2)				
	1	2	3	4	5
	MUY MALA	MALA	NORMAL	ALTA	MUY ALTA
B ECONÓMICA	2,556	2,690	2,832	2,973	3,122

MEXICANO  
GENERAL  
ENTO DE  
ZQ. ROC  
116



<b>C</b> MEDIA O REGULAR	2,840	2,989	3,146	3,304	3,469
<b>D</b> BUENA	3,155	3,321	3,496	3,671	3,854

9 FONDAS, COMEDORES PUBLICOS, RESTAURANTES

CLASE POR SUS CARACTERISTICAS ESTRUCTURALES	CALIDAD Y CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN (\$/M2)				
	1	2	3	4	5
	MUY MALA	MALA	NORMAL	ALTA	MUY ALTA
<b>B</b> ECONÓMICA	1,420	1,495	1,574	1,653	1,735
<b>C</b> MEDIA O REGULAR	2,841	2,991	3,148	3,306	3,471
<b>D</b> BUENA	3,125	3,290	3,463	3,636	3,818
<b>E</b> MUY BUENA	3,438	3,619	3,809	4,000	4,200

10 BARES, CANTINAS, DISCOTECAS, SALONES PARA EVENTOS

CLASE POR SUS CARACTERISTICAS ESTRUCTURALES	CALIDAD Y CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN (\$/M2)				
	1	2	3	4	5
	MUY MALA	MALA	NORMAL	ALTA	MUY ALTA
<b>B</b> ECONÓMICA	1,420	1,495	1,574	1,653	1,735
<b>C</b> MEDIA O REGULAR	2,841	2,991	3,148	3,306	3,471
<b>D</b> BUENA	3,125	3,290	3,463	3,636	3,818
<b>E</b> MUY BUENA	3,438	3,619	3,809	4,000	4,200



SECRETARÍA DE GOBIERNO DEL ESTADO DE Q. ROO  
016



11 INDUSTRIAL

CLASE POR SUS CARACTERISTICAS ESTRUCTURALES	CALIDAD Y CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN (\$/M2)				
	1	2	3	4	5
	MUY MALA	MALA	NORMAL	ALTA	MUY ALTA
<b>A</b> MÍNIMA	1,079	1,136	1,195	1,255	1,318
<b>B</b> ECONÓMICA	1,198	1,262	1,328	1,355	1,382
<b>C</b> MEDIA O REGULAR	1,476	1,554	1,636	1,670	1,704
<b>D</b> BUENA	1,870	1,968	2,072	2,076	2,080

12 CLINICAS, DISPENSARIOS Y CONSULTORIOS MEDICOS

CLASE POR SUS CARACTERISTICAS ESTRUCTURALES	CALIDAD Y CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN (\$/M2)				
	1	2	3	4	5
	MUY MALA	MALA	NORMAL	ALTA	MUY ALTA
<b>A</b> MÍNIMA	1,879	1,978	2,082	2,186	2,296
<b>B</b> ECONÓMICA	2,088	2,198	2,313	2,429	2,550
<b>C</b> MEDIA O REGULAR	2,320	2,442	2,570	2,887	3,204
<b>D</b> BUENA	2,552	2,686	2,828	2,969	3,117
<b>E</b> MUY BUENA	2,807	2,955	3,110	3,266	3,429

13 HOSPITALES

CLASE POR SUS CARACTERISTICAS ESTRUCTURALES	CALIDAD Y CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN (\$/M2)				
	1	2	3	4	5
	MUY MALA	MALA	NORMAL	ALTA	MUY ALTA
<b>C</b> MEDIA O REGULAR	3,657	3,849	4,052	4,254	4,467



SECRETARÍA  
GENERAL  
GOBIERNO DEL ESTADO DE  
QUINTANA ROO  
2016

Av. Tulum No. 5, Sm. 5, planta alta, Palacio Municipal  
C.P. 77500 Cancún Quintana Roo, México

Teléfono: (998) 881 28 00 Ext. 2136  
www.cancun.gob.mx



0037  
**RESULTADOS  
QUE TRANSFORMAN**



GOBIERNO DEL ESTADO DE  
QUINTANA ROO  
2015 2016

D BUENA	4,063	4,277	4,502	4,634	4,766
E MUY BUENA	4,469	4,704	4,952	5,200	5,460

14 SALONES DE USOS MULTIPLES

CLASE POR SUS CARACTERISTICAS ESTRUCTURALES	CALIDAD Y CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN (\$/M2)				
	1	2	3	4	5
	MUY MALA	MALA	NORMAL	ALTA	MUY ALTA
B ECONÓMICA	1,198	1,261	1,327	1,354	1,382
C MEDIA O REGULAR	1,476	1,553	1,635	1,669	1,702
D BUENA	1,937	2,039	2,146	2,253	2,366
E MUY BUENA	2,421	2,548	2,682	2,765	2,848

15 ESCUELAS

CLASE POR SUS CARACTERISTICAS ESTRUCTURALES	CALIDAD Y CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN (\$/M2)				
	1	2	3	4	5
	MUY MALA	MALA	NORMAL	ALTA	MUY ALTA
A MÍNIMA	1,239	1,304	1,373	1,442	1,514
B ECONÓMICA	1,549	1,631	1,716	1,802	1,892
C MEDIA O REGULAR	1,936	2,038	2,146	2,253	2,366
D BUENA	2,420	2,548	2,682	2,765	2,848
E MUY BUENA	2,662	2,803	2,950	3,098	3,252



16 PARQUES Y JARDINES

CLASE POR SUS CARACTERISTICAS ESTRUCTURALES	CALIDAD Y CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN (\$/M2)				
	1	2	3	4	5
	MUY MALA	MALA	NORMAL	ALTA	MUY ALTA
<b>C</b> MEDIA O REGULAR	65	68	72	88	104

17 ESTACIONAMIENTOS SIN TECHO

CLASE POR SUS CARACTERISTICAS ESTRUCTURALES	CALIDAD Y CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN (\$/M2)				
	1	2	3	4	5
	MUY MALA	MALA	NORMAL	ALTA	MUY ALTA
<b>B</b> ECONÓMICA	253	266	280	290	300

18 EDIFICIOS DE ESTACIONAMIENTO

CLASE POR SUS CARACTERISTICAS ESTRUCTURALES	CALIDAD Y CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN (\$/M2)				
	1	2	3	4	5
	MUY MALA	MALA	NORMAL	ALTA	MUY ALTA
<b>C</b> MEDIA O REGULAR	1,004	1,056	1,112	1,136	1,160
<b>D</b> BUENA	1,280	1,347	1,418	1,521	1,624



LA GENERAL  
MIENTO DE  
AREZ Q. ROO  
2016



19 ALBERCAS

CLASE POR SUS CARACTERISTICAS ESTRUCTURALES	CALIDAD Y CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN (\$/M2)				
	1	2	3	4	5
	MUY MALA	MALA	NORMAL	ALTA	MUY ALTA
C MEDIA O REGULAR	1,691	1,780	1,874	2,119	2,363

20 GIMNASIO ESCOLAR

CLASE POR SUS CARACTERISTICAS ESTRUCTURALES	CALIDAD Y CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN (\$/M2)				
	1	2	3	4	5
	MUY MALA	MALA	NORMAL	ALTA	MUY ALTA
C MEDIA O REGULAR	1,920	2,022	2,128	2,234	2,346

21 GRADAS PARA CANCHAS DEPORTIVAS

CLASE POR SUS CARACTERISTICAS ESTRUCTURALES	CALIDAD Y CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN (\$/M2)				
	1	2	3	4	5
	MUY MALA	MALA	NORMAL	ALTA	MUY ALTA
C MEDIA O REGULAR	1,444	1,520	1,600	1,680	1,764

SECRETARÍA GENERAL DE GOBIERNO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO  
316



22 CANCHAS DE FUTBOL Y BEISBOL

CLASE POR SUS CARACTERISTICAS ESTRUCTURALES	CALIDAD Y CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN (\$/M2)				
	1	2	3	4	5
	MUY MALA	MALA	NORMAL	ALTA	MUY ALTA
<b>C</b> MEDIA O REGULAR	28	30	31	33	34

23 OTRAS CANCHAS DEPORTIVAS

CLASE POR SUS CARACTERISTICAS ESTRUCTURALES	CALIDAD Y CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN (\$/M2)				
	1	2	3	4	5
	MUY MALA	MALA	NORMAL	ALTA	MUY ALTA
<b>C</b> MEDIA O REGULAR	213	225	237	248	261

24 CANCHA DE TENIS

CLASE POR SUS CARACTERISTICAS ESTRUCTURALES	CALIDAD Y CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN (\$/M2)				
	1	2	3	4	5
	MUY MALA	MALA	NORMAL	ALTA	MUY ALTA
<b>C</b> MEDIA O REGULAR	106	112	118	124	130

Antigüedad del Inmueble

Se aplicará un demerito por edad del inmueble 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. Esta aplicación se realizará a petición expresa de los interesados dados el tipo de valuación masiva que se realiza en el sistema catastral.



SECRETARÍA GENERAL  
GOBIERNO DEL ESTADO DE  
QUINTANA ROO  
2016



Avalúo Catastral

El Avalúo Catastral es por tanto el resultado de la suma del Avaluo del Terreno más el Avalúo de la Construcción, mismo que se puede expresar como:

$VC = (VT) + (VCo)$

Entendiendose como:

VC= Avalúo Catastral

VT= Avalúo de Terreno

VCo= Avalúo de Construcción

**TRANSITORIOS**

**PRIMERO.-** El presente Decreto entrará en vigor el día primero de enero de dos mil quince.

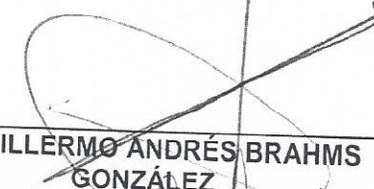
**SEGUNDO.-** Para los efectos del impuesto predial, la aplicación de los valores derivados de los procedimientos de valuación y reevaluación conforme a las tablas objeto del presente Decreto, deberá estar concluida a más tardar dentro de los tres días siguientes, a la publicación del Decreto que contenga las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones que servirán de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria en el Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, durante el Ejercicio Fiscal 2015.

**ATENTAMENTE**  
CANCÚN, Q. ROO, A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2014

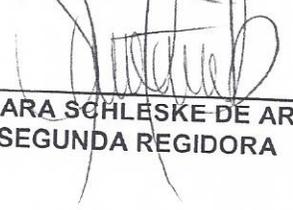
**"SUFRAGIO EFECTIVO, NO REELECCION"**

**LOS CIUDADANOS MIEMBROS DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DEL MUNICIPIO DE BENITO JUAREZ, QUINTANA ROO 2013-2016**

  
C. PAUL MICHELL CARRILLO DE CÁCERES  
PRESIDENTE MUNICIPAL

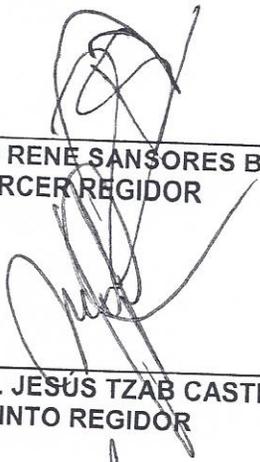
  
C. GUILLERMO ANDRÉS BRAHMS GONZÁLEZ  
SÍNDICO MUNICIPAL

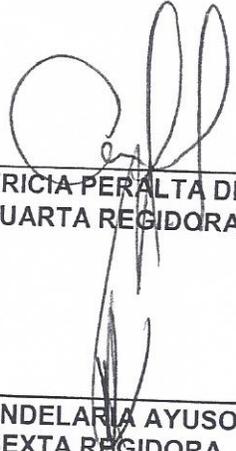
  
C. LUZ MARÍA CRUZ ALANÍS ELGUERA  
PRIMERA REGIDORA

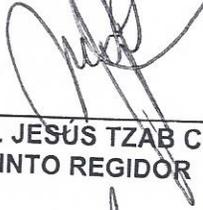
  
C. TYARA SCHLESKE DE ARIÑO  
SEGUNDA REGIDORA

0042

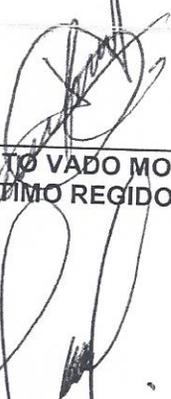


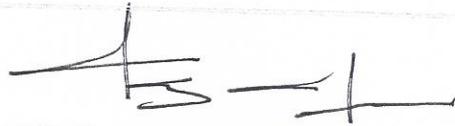
  
C. GILBERTO RENE SAN SORES BAREA  
TERCER REGIDOR

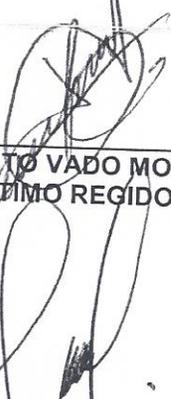
  
C. ANA PATRICIA PERALTA DE LA PEÑA  
CUARTA REGIDORA

  
C. MANUEL JESÚS TZAB CASTRO  
QUINTO REGIDOR

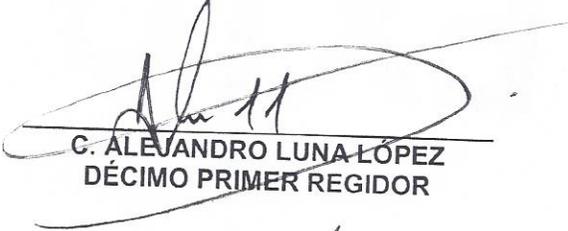
  
C. ELDA CANDELARIA AYUSO ACHACH  
SEXTA REGIDORA

  
C. ALBERTO VADO MORALES  
SÉPTIMO REGIDOR

  
C. OLGA HOP ARZATE  
OCTAVA REGIDORA

  
C. FERNANDO PERALTA RIVERA  
NOVENO REGIDOR

  
C. NADIA SANTILLÁN CARCANO  
DÉCIMA REGIDORA

  
C. ALEJANDRO LUNA LÓPEZ  
DÉCIMO PRIMER REGIDOR

  
C. LUIS ANTONIO CERVERA LEÓN  
DÉCIMO SEGUNDO REGIDOR

  
C. RENE CICERO ORDÓÑEZ  
DÉCIMO TERCER REGIDOR

  
C. SILVIA PONCE SANCHEZ  
DÉCIMO CUARTA REGIDORA

  
C. LATIFA MUZA SIMÓN  
DÉCIMO QUINTA REGIDORA



c.c.p. Dip. José Luis Toledo Medina.- Presidente de la Gran Comisión y Presidente de la Comisión de Hacienda, Presupuesto y Cuenta de la XIV Legislatura al Congreso del Estado de Quintana Roo.  
c.c.p. Dip. Freyda Marybel Villegas Canche.- Presidente de la Comisión de Asuntos Municipales de la XIV Legislatura al Congreso del Estado de Quintana Roo.  
c.c.p. Lic. José de la Peña Ruíz de Chávez.- Srio. Gral. Ayuntamiento de Benito Juárez.  
c.c.p. archivo/ expediente

PMCC/JPRCH/Sria. Gral. Ayunt. (ecr)



NEPAL  
DEL  
QUINTANA ROO