



**Asunto.-** Se remite Iniciativa con Proyecto de Decreto que contiene la propuesta de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, que servirán de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria a partir del ejercicio fiscal 2023.

El Honorable Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo 2021-2024, con fundamento en los artículos 31 fracción IV, 115 y demás relativos de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 68 fracción III, 126, 127, 133, 145 y 153 fracción II párrafo segundo 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, 20, 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, 13 fracciones VI y VII, 19, 20 fracciones II y III, 21, 30, 31, 32 y demás relativos y aplicables de la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo; 1º, 3º, 4º, 5º, 6º, 11, 12, 14 y demás relativos y aplicables del Código Fiscal Municipal; 65, 66 fracción I inciso a), fracción IV inciso i), 230 fracción III, 236 y demás relativos y conducentes de la Ley de los Municipios del Estado de Quintana Roo; 1º, 2º, 4º, 8º, 9º fracción V, 20, 46 fracción III, 54 fracción V, y demás relativos y aplicables del Reglamento de los Servicios Catastrales del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo; 1º, 2º, 5º fracciones I y XI, 6º, 7º, 8º, 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, 33, 139, 151 y demás relativos y conducentes del Reglamento del Gobierno Interior del Ayuntamiento del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, nos permitimos presentar a la consideración de la Honorable XVII Legislatura Constitucional del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo, la Iniciativa con Proyecto de Decreto que contiene la Iniciativa con Proyecto de Decreto que contiene la propuesta de 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, a partir del Ejercicio Fiscal 2023, 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;

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

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

Por su parte, la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo establece que los Ayuntamientos en el ámbito de su competencia y conforme a su capacidad técnica, económica y administrativa, podrán crear los Consejos Catastrales Municipales, como órganos de consulta y apoyo, mismos que estarán integrados por el Presidente Municipal, quien fungirá como presidente del consejo; el titular de la unidad administrativa que ejerza las funciones catastrales, como secretario técnico; el Tesorero Municipal, Síndico Municipal, el titular encargado de las funciones en materia de desarrollo urbano; él o los regidores que presidan las comisiones incidentes en esta materia; un representante de la Dirección General de Catastro, un representante de cada uno de los siguientes sectores: peritos valuadores y

organismos profesionales vinculados con la materia de bienes inmuebles y regirán su funcionamiento conforme a las disposiciones previstas en el acuerdo respectivo, lo que en la especie se materializó en el desahogo del quinto punto del orden del día de la Cuadragésima Séptima Sesión Ordinaria del Honorable Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, 2008-2011, de fecha 18 de marzo de 2010, mediante el cual se autorizó la creación del Consejo Catastral del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo;

En ese tenor, en la actual administración municipal, en el desahogo del décimo cuarto punto del orden del día de la Tercera Sesión Ordinaria, de fecha 21 de octubre del 2021, se aprobó la integración del 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, Secretaría Municipal de Ecología y Desarrollo Urbano, Instituto Geográfico y Catastral del Estado de Quintana Roo, Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios del Estado de Quintana Roo, A.C., Colegio de Valuadores, Colegio de Arquitectos, Colegio de Ingenieros Civiles de Cancún, A.C., Consejo de Notarios del Estado de Quintana Roo del Colegio Nacional del Notariado Mexicano, A.C.;

Como consecuencia inmediata y con la finalidad de proponer, revisar y aprobar la zonificación y sectorización catastral, el citado órgano colegiado generó y se cionó a un programa de trabajo que comprendía entre otros objetivos, la revisión de los planos y las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones vigentes a efecto de detectar las zonas en las que se presenta la problemática consistente en la falta de proporcionalidad en la distribución de los valores unitarios, ya que de los análisis realizados se determinó que las supermanzanas en donde habita la población con menores ingresos, son quienes pagan en proporción, un mayor impuesto en comparación con supermanzanas consideradas residenciales de alto nivel adquisitivo, rompiendo con el principio de proporcionalidad del impuesto.

Considerando lo dispuesto en el marco jurídico referenciado y conscientes de la necesidad de actualizar los valores unitarios de suelo, base del cobro de las contribuciones inmobiliarias, siendo el impuesto predial uno de los principales ingresos de este municipio, se propusieron en las mesas de trabajo del Consejo del Catastro los valores para las supermanzanas en las que se divide territorialmente el municipio para el ejercicio fiscal 2023, cabe hacer mención que los integrantes del H. Consejo del Catastro de manera unánime aprobaron la nueva propuesta de valores unitarios por supermanzanas, dicha actualización se realizó tomando en consideración como primer criterio, la falta de proporcionalidad en la distribución del mismo, pues como sea dicho con anterioridad, los análisis realizados permitieron concluir que en las supermanzanas en donde habita la población con menores ingresos, se paga en proporción un mayor impuesto en comparación con la población que habita en las supermanzanas consideradas residenciales de alto nivel adquisitivo, donde el precio por metro cuadrado se encuentra muy por debajo de su valor comercial, violando a todas luces el principio de proporcionalidad del impuesto, pues es dable aseverar que, bajo estas circunstancias, pagan más los que menos tienen y a contrario sensu, pagan menos los que tienen más; bajo este principio entonces, se realizó el estudio de los valores por supermanzana y tomando en consideración todos los valores declarados por los ciudadanos, se homologaron los valores de suelo de las supermanzanas en los que los valores se encontraban considerablemente desfasados y en consideración a los niveles socioeconómicos más desprotegidos, se mantuvieron e incluso disminuyeron los valores de suelo en las supermanzanas al norte de la avenida José López Portillo hacia el norte del municipio, lo cual permitió que la Dirección de Catastro Municipal en conjunto con el Consejo Catastral conformaran una propuesta de valores a partir de ir equiparando los valores catastrales con los valores declarados, dando cumplimiento al mandato constitucional.

Bajo este mismo razonamiento, y con fundamento en el Reglamento de la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo, se establece que el valor catastral del predio siempre será equiparable a los valores de mercado de la propiedad, valores unitarios que se tomarán para el cálculo y determinación del pago de impuesto predial para el ejercicio fiscal 2023. Los trabajos técnicos llevados a cabo por el H. Consejo del Catastro para aprobar valores unitarios de suelo, fueron apegados a los valores declarados que se desprenden de los valores de las operaciones inmobiliarias a valores de mercado actual.

Conscientes que la base de contribuyentes debe de incrementarse, se trabajó en conjunto con la Dirección de Desarrollo Urbano, para incorporar los nuevos desarrollos habitacionales que están siendo autorizados en la modalidad de fraccionamientos o bien en régimen en condominio, además de la incorporación de los predios de origen ejidal, en particular los que se han desincorporado del ejido de Alfredo V. Bonfil, para establecer los mecanismos de socialización que sirvan de base para fortalecer su vínculo con la Dirección de Catastro, para que se proporcione listado de ventas de los predios que histórica y actualmente no han sido declarados ante la autoridad catastral, y que se encuentran impactados en la modalidad de asentamientos humanos irregulares y fraccionamientos autorizados.

La economía local, estatal, nacional e internacional representan un reto para el ejercicio fiscal 2023, por ello debemos de participar todos los ciudadanos que tenemos en propiedad o posesión un predio, considerando que distribuyendo equitativamente la carga tributaria es mucho más fácil tener una mejor calidad de vida para nosotros y las generaciones futuras, considerando que Benito Juárez representa en el país y en el estado, uno de los municipios de mayor crecimiento, lo que implica mayores retos en infraestructura de

obra pública, áreas escolares, áreas comerciales, áreas de esparcimiento, así como la generación de empleos para quienes decidimos vivir en este municipio.

No pasa desapercibido para este órgano colegiado de gobierno municipal, la falta de actualización de valores unitarios de suelo en el municipio y la gran brecha de desproporción existente en los mismos, y por ende se considera pertinente proponer la modificación de los valores unitarios de las supermanzanas que integran nuestro municipio, en aras de una mejor distribución de la carga tributaria, que permita que los ciudadanos de nuestro municipio contribuyan de manera proporcional y justa con el impuesto predial, sumando esfuerzos sociedad y gobierno, con el objetivo primordial de contribuir a mejorar los servicios públicos municipales, cuya demanda cada día es mayor y los recursos son menores en proporción al número de habitantes.

Derivado de todo lo anteriormente expuesto y como resultado de los trabajos realizados, la autoridad catastral municipal generó la propuesta de actualización de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones, que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, en el Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, a partir del Ejercicio Fiscal 2023, misma que con la debida oportunidad, presentó al Ayuntamiento, misma que se analizó de manera acuciosa y exhaustiva en diversas reuniones de trabajo llevada a cabo para tal efecto, con el fin de acatar las disposiciones legales aplicables, sin dejar de atender las demandas ciudadanas, mirando siempre en pro del bien común de la sociedad benitojuarense;

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

En conclusión, de conformidad al marco jurídico referenciado y las consideraciones expuestas, se propone a la Honorable XVII Legislatura Constitucional del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo, las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, que servirán de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria a partir del Ejercicio Fiscal 2023, de conformidad a lo siguiente:

## **TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN, QUE SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LOS BIENES INMUEBLES EN EL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, ESTADO DE QUINTANA ROO.**

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

**CENTRO DE POBLACIÓN.** Áreas constituidas por las zonas urbanizadas y las que se reserven a su expansión.

**PREDIO:** El terreno con o sin construcción cuyos linderos forman un polígono cerrado.

**PREDIO BALDÍO:** El predio urbano o rural que no tiene construcción permanente y que no ha sufrido modificación de su estado natural o si lo tuviere, los metros cuadrados de construcción y/o modificación sean menor al equivalente al 20% de los metros cuadrados de la superficie total del predio.

**ZONA SUB-URBANA:** La que se localiza fuera del perímetro urbano con potencialidad de convertirse en zona urbana.

**ZONA URBANA:** Aquella que está comprendida dentro del perímetro urbano.

## CATEGORÍAS

Dependiendo de su relación con el entorno de ubicación, los predios se clasificarán 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 cualquiera que sea su magnitud o aquellos predios que sean fraccionados para fines de urbanización, debiendo estar dentro del Centro de Población que delimite el programa Dirección de Desarrollo Urbano.

**SUBURBANO:** La que se localiza fuera del perímetro urbano con potencialidad de convertirse en zona urbana.

**RESERVAS:** Las áreas de un centro de población que sean utilizadas para su crecimiento.

**RÚSTICO:** La zona no comprendida dentro del centro de población 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

## CÁLCULO DEL AVALÚO CATASTRAL

**DEFINICIÓN DE AVALÚO.** Es la estimación del valor, mediante la aplicación del conjunto de datos técnicos, jurídicos y administrativos sobre un bien inmueble, considerando sus características cualitativas y cuantitativas.

El cálculo del Avalúo es la suma del Valor del Terreno más el valor de la construcción, resultando el Valor Catastral, expresado como:

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

Entendiéndose como:

VC= Valor Catastral

VT= Avalúo del Terreno

VCo= Avalúo de la Construcción

**VALOR CATASTRAL:** El que fija la Autoridad Catastral Municipal, atendiendo a las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones vigente.

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	Centro de Población Urbano	6	18	108
601	2	Zona Centro	Urbano	8	22.5	180
601	3	Zona Hotelera SM B	Urbano	9	40	800
601	3	Zona Hotelera SM A, C, D, E Y F	Urbano	9	100	5000
601	4	Solidaridad	Urbano	6	20	160
601	5	Nuevos Horizontes	Urbano	6	20	160
601	6	Franja Ejidal Norte	Urbano	6	20	160
601	7	Franja Ejidal Sur	Urbano	6	20	160
601	8	Luis Donald Colosio-Bonfil	Urbano	8	30	300
601	9	Carretera Cancún-Mérida	Urbano	12	50	1500
601	9	Carretera Cancún-Mérida	Rural	100	100	10000
602	1	Carretera Puerto Morelos	Urbano	100	100	10000
602	1	Carretera Puerto Morelos	Rústico	100	100	10000
605	1	Reserva Urbana-Isla Mujeres	Urbano	100	100	10000
Otros mencionado			Rural	500	500	250000

## TABLA DE VALORES DEL TERRENO PARA APLICAR EN EL MUNICIPIO BENITO JUÁREZ, COSTO POR METRO CUADRADO.

Las siguientes tablas corresponden a los criterios de clasificación de la clave catastral, misma que se explica a continuación para su correcta interpretación.



**Municipio:** Identificador de Municipio en el Estado de Quintana Roo.

**Localidad:** Identificador del catálogo de localidades en el Municipio de Benito Juárez.

**Zona:** Identificador de superficie catastral homogénea, de acuerdo a sus atributos urbanos, socioeconómicos e históricos de desarrollo.

**Supermanzana:** Identificador de la Unidad administrativa catastral, en muchos casos, pero no siempre, asociados con la colonia, limitada por vialidades primarias o troncales. En caso de unidades rurales, aquellas que tienen homogeneidad en su estructura y origen

**Manzana:** La superficie de terreno delimitada por vías públicas.

**Lote:** Identificador de la Unidad funcional de propiedad base de la tierra, soportado por un instrumento de propiedad registrado ante el Registro público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Quintana Roo,

**Subdivisión:** identificador de la unidad resultante de una subdivisión de lote que constituye un nuevo lote, y que en la suma de sus partes de la superficie del original, soportado por un instrumento de propiedad registrado ante el Registro Público de la propiedad y el Comercio del Estado de Quintana Roo.

**Condominio:** Se denominará Condominio a las unidades de propiedad exclusiva constituidas en régimen de propiedad condominal en un lote, construido en forma horizontal, vertical o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquel y a la vía pública y que pertenecieran a distintos copropietarios los que tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su Unidad de Propiedad Exclusiva y además un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para un adecuado uso y disfrute.

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

**601 - Ciudad de Cancún**

LOCALIDAD	ZONA	DISTRITOS	SM	MZA. INICIAL	MZA. FINAL	LOTE INICIAL	LOTE FINAL	VALOR BASE
601	1	1	062	1	999	1	999	\$ 968.12
601	1	1	063	1	999	1	999	\$ 968.12
601	1	1	064	1	33	1	999	\$ 1,053.79
601	1	3	064	34	999	1	999	\$ 1,053.79
601	1	4	065	1	999	1	999	\$ 726
601	1	4	066	1	999	1	999	\$ 726
601	1	4	067	1	999	1	999	\$ 830
601	1	4	068	1	999	1	999	\$ 830
601	1	4	069	1	999	1	999	\$ 830
601	1	4	070	1	999	1	999	\$ 830
601	1	4	071	1	999	1	999	\$ 726
601	1	4	072	1	999	1	999	\$ 726
601	1	4	073	1	999	1	999	\$ 726
601	1	3	074	1	999	1	999	\$ 830
601	1	4	075	1	999	1	999	\$ 830
601	1	4	076	1	999	1	999	\$ 830

601	1	4	077	1	999	1	999	\$ 726
601	1	4	078	1	999	1	999	\$ 674
601	1	3	079	1	999	1	999	\$ 674
601	1	3	082	1	999	1	999	\$ 62
601	1	3	083	1	999	1	999	\$ 62
601	1	3	084	1	999	1	999	\$ 1,971
601	1	3	085	1	999	1	999	\$ 726
601	1	3	086	1	999	1	999	\$ 3,345.20
601	1	4	089	1	999	1	999	\$ 830
601	1	4	090	1	999	1	999	\$ 830
Otros Valores no Incluidos por crecimiento de zona								\$ 830

### Zona 2 – Centro

LOCALIDAD	ZONA	DISTRITOS	SM	MZA. INICIAL	MZA. FINAL	LOTE INICIAL	LOTE FINAL	VALOR BASE
601	2	1	001	1	999	1	999	\$ 2,039
601	2	1	002	1	999	1	999	\$ 2,039
601	2	1	02A	1	999	1	999	\$ 2,039
601	2	1	003	1	999	1	999	\$ 4,000
601	2	1	004	1	999	1	999	\$ 2,021.46
601	2	2	04A	1	999	1	999	\$ 5,082.09
601	2	2	04B	1	999	1	999	\$ 5,082.09
601	2	1	005	1	999	1	999	\$ 4,000
601	2	2	006	1	999	1	999	\$ 2,179
601	2	1	007	1	999	1	999	\$ 4,425.20
601	2	1	008	1	999	1	999	\$ 3,805.56
601	2	1	009	1	999	1	999	\$ 3,805.56
601	2	2	010	1	999	1	999	\$ 3,805.56
601	2	1	011	1	999	1	999	\$ 3,402
601	2	1	012	1	999	1	999	\$ 3,402
601	2	1	013	1	999	1	999	\$ 3,402
601	2	1	014	1	999	1	999	\$ 3,402
601	2	1	015	1	999	1	999	\$ 2,096.48
601	2	1	15A	1	999	1	999	\$ 3,400
601	2	1	016	1	999	1	999	\$ 3,402
601	2	1	017	1	999	1	999	\$ 2,655.56
601	2	1	018	1	999	1	999	\$ 2,061.60
601	2	1	019	1	999	1	999	\$ 3,630.39
601	2	1	020	1	999	1	999	\$ 1,663.66
601	2	1	021	1	999	1	999	\$ 1,971.88
601	2	1	022	1	999	1	999	\$ 4,000
601	2	1	023	1	999	1	999	\$ 2,039

601	2	1	024	1	999	1	999	\$ 1,365.25
601	2	1	025	1	999	1	999	\$ 1,365.25
601	2	1	026	1	999	1	999	\$ 1,365.25
601	2	1	027	1	999	1	999	\$ 1,365.25
601	2	1	028	1	999	1	999	\$ 2,360.33
601	2	1	029	1	999	1	999	\$ 1,513.29
601	2	1	030	1	999	1	999	\$ 1,513.29
601	2	1	031	1	999	1	999	\$ 1,297
601	2	1	032	1	999	1	999	\$ 1,390.91
601	2	1	033	1	999	1	999	\$ 1,297
601	2	1	034	1	999	1	999	\$ 1,297
601	2	1	035	1	999	1	999	\$ 2,244.19
601	2	1	036	1	999	1	999	\$ 2,801.45
601	2	5	037	1	999	1	999	\$ 1,453
601	2	5	038	1	999	1	999	\$ 1,401
601	2	5	039	1	999	1	999	\$ 1,454.64
601	2	5	040	1	999	1	999	\$ 1,445.20
601	2	5	041	1	999	1	999	\$ 1,259.49
601	2	5	042	1	999	1	999	\$ 1,938.63
601	2	5	043	1	999	1	999	\$ 1,428.08
601	2	5	044	1	999	1	999	\$ 1,349
601	2	5	045	1	999	1	999	\$ 1,349
601	2	5	046	1	999	1	999	\$ 1,472.21
601	2	5	047	1	999	1	999	\$ 1,349
601	2	5	048	1	999	1	999	\$ 1,349
601	2	5	049	1	999	1	999	\$ 3,223.79
601	2	5	050	1	999	1	999	\$ 1,393.73
601	2	5	051	1	999	1	999	\$ 1,197.45
601	2	1	052	1	999	1	999	\$ 1,038
601	2	5	053	1	999	1	999	\$ 934
601	2	1	054	1	999	1	999	\$ 1,038
601	2	5	055	1	999	1	999	\$ 1,297
601	2	5	056	1	999	1	999	\$ 1,297
601	2	6	057	1	999	1	999	\$ 1,328.12
Otros Valores no Incluidos por crecimiento de zona								\$ 1,608

### Zona 3 - Zona Hotelera

LOCALIDAD	ZONA	DISTRITOS	SM	MZA. INICIAL	MZA. FINAL	LOTE INICIAL	LOTE FINAL	VALOR BASE
601	3	8	00A	50	999	1	999	\$ 7,000
601	3	8	00B	33	999	1	999	\$ 7,000
601	3	8	00C	1	999	1	999	\$ 7,000
601	3	8	00D	1	999	1	999	\$ 7,000

601	3	8	00E	1	999	1	999	\$ 2,698
601	3	8	00F	1	999	1	999	\$ 2,075
Otros Valores no Incluidos por crecimiento de zona								\$ 2,075

#### Zona 4 – Solidaridad

LOCALIDAD	ZONA	DISTRITOS	SM	MZA. INICIAL	MZA. FINAL	LOTE INICIAL	LOTE FINAL	VALOR BASE
601	4	5	095	1	999	1	999	\$ 726
601	4	5	096	1	999	1	999	\$ 726
601	4	5	097	1	28	1	999	\$ 1,141
601	4	5	097	29	999	1	999	\$ 726
601	4	5	098	1	999	1	999	\$ 830
601	4	5	099	1	999	1	999	\$ 830
601	4	11	100	1	999	1	999	\$ 623
601	4	11	101	1	999	1	999	\$ 623
601	4	11	102	1	999	1	999	\$ 623
601	4	11	103	1	999	1	999	\$ 623
Otros Valores no Incluidos por crecimiento de zona								\$ 726

#### Zona 5 - Nuevos Horizontes

LOCALIDAD	ZONA	DISTRITOS	SM	MZA. INICIAL	MZA. FINAL	LOTE INICIAL	LOTE FINAL	VALOR BASE
601	5	5	058	1	999	1	999	\$ 934
601	5	5	059	1	999	1	999	\$ 1,053.47
601	5	1	060	1	999	1	999	\$ 968.12
601	5	1	061	1	999	1	999	\$ 968.12
601	1	4	090	1	999	1	999	\$ 830
601	5	4	091	1	999	1	999	\$ 986
601	5	4	092	1	999	1	999	\$ 986
601	5	4	093	1	999	1	999	\$ 986
601	5	4	094	1	999	1	999	\$ 986
Otros Valores no Incluidos por crecimiento de zona								\$ 934

#### Zona 6 - Franja Ejidal Norte

LOCALIDAD	ZONA	DISTRITOS	SM	MZA. INICIAL	MZA. FINAL	LOTE INICIAL	LOTE FINAL	VALOR BASE
601	6	11	200	1	999	1	999	\$ 726
601	6	11	201	1	999	1	999	\$ 726
601	6	11	202	1	999	1	999	\$ 726
601	6	11	203	1	999	1	999	\$ 259

601	6	11	204	1	999	1	999	\$ 259
601	6	11	205	1	999	1	999	\$ 259
601	6	11	206	1	999	1	999	\$ 259
601	6	11	207	1	999	1	999	\$ 800
601	6	11	208	1	999	1	999	\$ 726
601	6	11	209	1	999	1	999	\$ 726
601	6	11	210	1	999	1	999	\$ 726
601	6	11	211	1	999	1	999	\$ 726
601	6	11	212	1	999	1	999	\$ 726
601	6	11	213	1	999	1	999	\$ 726
601	6	11	214	1	999	1	999	\$ 726
601	6	11	215	1	999	1	999	\$ 726
601	6	11	216	1	999	1	999	\$ 726
601	6	11	217	1	999	1	999	\$ 726
601	6	11	218	1	999	1	999	\$ 726
601	6	4	219	1	999	1	999	\$ 674
601	6	4	220	1	999	1	999	\$ 674
601	6	4	221	1	999	1	999	\$ 674
601	6	4	222	1	999	1	999	\$ 726
601	6	4	223	1	999	1	999	\$ 726
601	6	11	224	1	999	1	999	\$ 726
601	6	4	225	1	999	1	999	\$ 571
601	6	4	226	1	999	1	999	\$ 571
601	6	4	227	1	999	1	999	\$ 571
601	6	4	228	1	999	1	999	\$ 571
601	6	4	229	1	999	1	999	\$ 571
601	6	4	230	1	999	1	999	\$ 571
601	6	4	231	1	999	1	999	\$ 571
601	6	4	232	1	999	1	999	\$ 571
601	6	4	233	1	999	1	999	\$ 571
601	6	4	234	1	999	1	999	\$ 571
601	6	4	235	1	999	1	999	\$ 571
601	6	4	236	1	999	1	999	\$ 571
601	6	4	237	1	999	1	999	\$ 571
601	6	4	238	1	999	1	999	\$ 571
601	6	4	239	1	999	1	999	\$ 571
601	6	4	240	1	999	1	999	\$ 571
601	6	12	241	1	999	1	999	\$ 519
601	6	12	242	1	999	1	999	\$ 519
601	6	12	243	1	999	1	999	\$ 519
601	6	12	244	1	999	1	999	\$ 519
601	6	4	245	1	999	1	999	\$ 436
601	6	12	246	1	999	1	999	\$ 145
601	6	4	247	1	999	1	999	\$ 726

601	6	12	248	1	1	1	411-04	\$ 311
601	6	4	248	2	999	1	999	\$ 311
601	6	13	248	77	94	1	999	\$ 311
601	6	12	248	150	201	1	999	\$ 311
601	6	13	249	1	999	1	999	\$ 363
601	6	13	250	1	999	1	999	\$ 363
601	6	11	251	1	999	1	999	\$ 363
601	6	11	252	1	999	1	999	\$ 726
601	6	11	253	1	999	1	999	\$ 291
601	6	11	254	1	999	1	999	\$ 363
601	6	11	255	1	999	1	999	\$ 363
601	6	11	256	1	999	1	999	\$ 125
601	6	14	257	1	999	1	999	\$ 125
601	6	11	258	1	77	1	999	\$ 125
601	6	14	258	78	999	1	999	\$ 125
601	6	11	259	1	999	1	999	\$ 726
601	6	14	260	1	999	1	999	\$ 726
601	6	15	261	1	999	1	999	\$ 125
601	6	15	262	1	999	1	999	\$ 125
601	6	S/D	263	1	999	1	999	\$ 125
601	6	S/D	264	1	999	1	999	\$ 125
601	6	S/D	265	1	999	1	999	\$ 125
601	6	15	266	1	999	1	999	\$ 80
601	6	15	267	1	999	1	999	\$ 120
601	6	15	268	1	999	1	999	\$ 125
601	6	15	269	1	999	1	999	\$ 125
601	6	S/D	270	1	999	1	999	\$ 80
601	6	S/D	271	1	999	1	999	\$ 50
Otros Valores no Incluidos por crecimiento de zona								\$ 519

### Zona 7 - Franja Ejidal Sur

LOCALIDAD	ZONA	DISTRITOS	SM	MZA. INICIAL	MZA. FINAL	LOTE INICIAL	LOTE FINAL	VALOR BASE
601	7	5	500	1	999	1	999	\$ 986
601	7	5	501	1	999	1	999	\$ 986
601	7	5	502	1	999	1	999	\$ 1,005.63
601	7	5	503	1	999	1	999	\$ 1,373.86
601	7	5	504	1	999	1	999	\$ 986
601	7	5	505	1	999	1	999	\$ 986
601	7	5	506	1	999	1	999	\$ 1,414.39
601	7	5	507	1	999	1	999	\$ 986
601	7	5	508	1	999	1	999	\$ 934
601	7	5	509	1	999	1	999	\$ 934

601	7	5	510	1	999	1	999	\$ 898.52
601	7	5	511	1	999	1	999	\$ 1,049.90
601	7	5	512	1	999	1	999	\$ 991.07
601	7	5	513	1	999	1	999	\$ 986
601	7	5	514	1	999	1	999	\$ 1,099
601	7	5	515	1	999	1	999	\$ 1,099
601	7	5	516	1	999	1	999	\$ 922.35
601	7	5	517	1	999	1	999	\$ 986
601	7	5	518	1	999	1	999	\$ 1,099
601	7	5	519	1	999	1	999	\$ 1,099
601	7	5	520	1	999	1	999	\$ 986
601	7	5	521	1	999	1	999	\$ 986
601	7	5	522	1	999	1	999	\$ 1,099
601	7	5	523	1	999	1	999	\$ 1,455.67
601	7	5	524	1	999	1	999	\$ 1,245
601	7	5	525	1	999	1	999	\$ 1,339.23
601	7	5	526	1	999	0	999	\$ 1,367.64
601	7	5	527	1	999	1	999	\$ 1,245
601	7	5	528	1	999	1	999	\$ 1,266.82
601	7	5	529	1	999	1	999	\$ 1,245
601	7		530	1	999	1	999	\$ 1,038
601	7	5	531	1	999	1	999	\$ 1,038
Otros Valores no Incluidos por crecimiento de zona								\$ 1,245

**Zona 8 - Luis Donaldo Colosio – Bonfil**

LOCALIDAD	ZONA	DISTRITOS	SM	MZA. INICIAL	MZA. FINAL	LOTE INICIAL	LOTE FINAL	VALOR BASE
601	8	7	295	1	999	1	999	\$ 311
601	8	7	296	1	999	1	999	\$ 311
601	8	7	297	1	999	1	999	\$ 311
601	8	7	298	1	999	1	999	\$ 311
601	8	7	299	1	999	1	999	\$ 345.26
601	8	19	300	1	999	1	999	\$ 467
601	8	19	301	1	999	1	999	\$ 646.87
601	8	19	302	1	999	1	999	\$ 259
601	8	19	303	1	999	1	999	\$ 259
601	8	19	305	1	999	1	999	\$ 467
601	8	19	306	1	999	1	999	\$ 582.08
601	8	9	307	1	999	1	999	\$ 695.68
601	8	9	308	1	999	1	999	\$ 610.45
601	8	6	309	1	999	1	999	\$ 1,384.89
601	8	6	310	1	999	1	999	\$ 1,872.03
601	8	6	311	1	999	1	999	\$ 957.83

601	8	6	312	1	999	1	999	\$ 723.67
601	8	6	313	1	999	1	999	\$ 653.56
601	8	6	314	1	999	1	999	\$ 311
601	8	10	315	1	999	1	999	\$ 311
601	8	10	316	1	999	1	999	\$ 1,076.77
601	8	10	317	1	999	1	999	\$ 1,177.86
601	8	10	318	1	999	1	999	\$ 548.89
601	8	10	319	1	999	1	999	\$ 477
601	8	10	320	1	999	1	999	\$ 571
601	8	10	321	1	999	1	999	\$ 995.10
601	8	10	322	1	999	1	999	\$ 571
601	8	10	323	1	999	1	999	\$ 904.30
601	8	10	324	1	999	1	999	\$ 862.15
601	8	10	325	1	999	1	999	\$ 955.57
601	8	10	326	1	999	1	999	\$ 477
601	8	10	327	1	999	1	999	\$ 477
601	8	10	328	1	999	1	999	\$ 208
601	8	10	329	1	999	1	999	\$ 208
601	8	10	330	1	19	1	999	\$ 2065.94
601	8	10	330	21	25	1	999	\$ 2065.94
601	8	10	330	28	31	1	999	\$ 2065.94
601	8	6	330	20	20	1	999	\$ 2065.94
601	8	6	330	26	27	1	999	\$ 2065.94
601	8	6	330	32	32	1	999	\$ 2065.94
601	8	10	331	1	999	1	999	\$ 208
601	8	10	332	1	999	1	999	\$ 477
601	8	10	333	1	999	1	999	\$ 477
601	8	10	334	1	999	1	999	\$ 450
601	8	10	335	1	999	1	999	\$ 450
601	8	10	336	1	999	1	999	\$ 760.64
601	8	10	337	1	999	1	999	\$ 400
601	8	10	338	1	999	1	999	\$ 450
601	8	10	339	1	999	1	999	\$ 450
601	8	10	340	1	999	1	999	\$ 450
601	8	10	341	1	999	1	999	\$ 450
601	8	10	342	1	999	1	999	\$ 450
601	8	10	343	1	999	1	999	\$ 450
601	8	10	344	1	999	1	999	\$ 450
601	8	10	345	1	999	1	999	\$ 450
601	8	18	346	1	999	1	999	\$ 450
601	8	10	347	1	999	1	999	\$ 450
601	8	17	532	1	999	1	999	\$ 778
601	8	17	533	1	999	1	999	\$ 778
601	8	17	534	1	999	1	999	\$ 778

601	8	17	535	1	999	1	999	\$ 778
601	8	17	536	1	999	1	999	\$ 778
601	8	17	537	1	999	1	999	\$ 778
601	8	17	538	1	999	1	999	\$ 778
601	8	17	539	1	999	1	999	\$ 156
<b>Otros Valores no Incluidos por crecimiento de zona</b>								<b>\$ 467</b>

**Zona 9 - Carretera Cancún - Mérida**

<b>LOCALIDAD</b>	<b>ZONA</b>	<b>DISTRITOS</b>	<b>SM</b>	<b>MZA. INICIAL</b>	<b>MZA. FINAL</b>	<b>LOTE INICIAL</b>	<b>LOTE FINAL</b>	<b>VALOR BASE</b>
601	9	11	104	1	999	1	999	\$ 93
601	9	11	105	1	999	1	999	\$ 571
601	9	11	106	1	999	1	999	\$ 93
601	9	16	107	1	999	1	999	\$ 674
601	9	16	108	1	999	1	999	\$ 208
601	9	16	109	1	999	1	999	\$ 208
601	9	16	110	1	999	1	999	\$ 208
601	9	16	111	1	999	1	999	\$ 208
601	9	16	112	1	999	1	999	\$ 16
601	9	16	113	1	999	1	999	\$ 16
601	9	16	114	1	999	1	999	\$ 125
601	9	16	115	1	999	1	999	\$ 208
601	9	16	117	1	999	1	999	\$ 125
601	9	19	118	1	999	1	999	\$ 125
601	9	16	129	1	999	1	999	\$ 83
601	9	16	130	1	999	1	999	\$ 99
601	9	16	131	1	999	1	999	\$ 21
601	9	S/D	134	1	999	1	999	\$ 52
601	9	S/D	140	1	999	1	999	\$ 104
601	9	S/D	142	1	999	1	999	\$ 125
601	9	S/D	143	1	999	1	999	\$ 26
601	9	S/D	144	1	999	1	999	\$ 26
601	9	S/D	145	1	999	1	999	\$ 26
601	9	S/D	146	1	999	1	999	\$ 26
601	9	S/D	147	1	999	1	999	\$ 26
601	9	S/D	148	1	999	1	999	\$ 5
601	9	S/D	157	1	999	1	999	\$ 5
601	9	S/D	160	1	999	1	999	\$ 5
601	9	S/D	163	1	999	1	999	\$ 5
601	9	S/D	164	1	999	1	999	\$ 5
<b>Otros Valores no Incluidos por crecimiento de zona</b>								<b>\$ 208</b>

602 - Puerto Morelos (Riviera Maya Cancún)

LOCALIDAD	ZONA	DISTRITOS	SM	MZA. INICIAL	MZA. FINAL	LOTE INICIAL	LOTE FINAL	VALOR BASE
602	1	S/D	31	1	999	1	999	\$ 208
602	1	21	34	1	999	1	999	\$ 104
602	1	21	35	1	999	1	999	\$ 52
602	1	21	36	1	999	1	999	\$ 156
602	1	21	37	1	999	1	999	\$ 42
602	1	S/D	38	1	999	1	999	\$ 104
602	1	S/D	39	1	999	1	999	\$ 104
602	1	S/D	40	1	999	1	999	\$ 104
602	1	S/D	41	1	999	1	999	\$ 104
602	1	S/D	42	1	999	1	999	\$ 26
602	1	21	43	1	999	1	999	\$ 31
602	1	21	44	1	999	1	999	\$ 31
602	1	22	45	1	999	1	999	\$ 31
602	1	22	46	1	999	1	999	\$ 31
602	1	22	47	1	999	1	999	\$ 42
602	1	22	48	1	999	1	999	\$ 42
602	1	22	49	1	999	1	999	\$ 42
602	1	S/D	50	1	999	1	999	\$ 42
602	1	S/D	51	1	999	1	999	\$ 48
602	1	S/D	52	1	999	1	999	\$ 300
602	1	S/D	53	1	999	1	999	\$ 13
602	1	S/D	54	1	999	1	999	\$ 13
602	1	S/D	55	1	999	1	999	\$ 13
602	1	S/D	56	1	999	1	999	\$ 13
602	1	S/D	57	1	999	1	999	\$ 13
602	1	22	58	1	999	1	999	\$ 13
602	1	S/D	59	1	999	1	999	\$ 13
602	1	S/D	60	1	999	1	999	\$ 13
602	1	S/D	61	1	999	1	999	\$ 13
602	1	S/D	62	1	999	1	999	\$ 13
602	1	S/D	63	1	999	1	999	\$ 4
602	1	S/D	64	1	999	1	999	\$ 13
602	1	S/D	65	1	999	1	999	\$ 13
<b>Otros Valores no Incluidos por crecimiento de zona</b>								<b>\$ 208</b>

## 605 – Zona 1 Reserva Isla Mujeres

LOCALIDAD	ZONA	DISTRITOS	SM	MZA. INICIAL	MZA. FINAL	LOTE INICIAL	LOTE FINAL	VALOR BASE
605	1	18	81	1	999	1	999	\$18.33
605	1	18	82	1	999	1	999	\$18.33
605	1	22	85	1	999	1	999	\$18.33
605	1	18	100	1	999	1	999	\$300
Otros valores no incluidos por crecimiento de zona								\$18.33

### OTRAS CONSIDERACIONES:

Eficiencia del Uso de Suelo (Eus)

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 CONDICIÓN DE UTILIZACIÓN DEL SUELO:** La Eficiencia de Uso 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 de uso del Suelo.
- **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 UBICACION:

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

### 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 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 Sascaberas, 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
Sascabera Inundada	\$ 120.00

## CAMPO DE GOLF

**CAMPO DE GOLF:** Por las características específicas de los campos de golf, el valor se clasificara en :

❖ Zona de Valor Alto \$850.00 por m<sup>2</sup>, las cuales comprenden:

✓ Green

- ✓ Tee
- ✓ Calle o Fairway
- ❖ Zona de Valor Bajo \$360.00 por m2, las cuales comprende:
  - ✓ Áspero o Rough
  - ✓ Obstáculos
  - ✓ Lago
  - ✓ Arena

Si el predio donde se encuentra el Campo de Golf tiene Manglar, se aplicará el Valor catastral de manglar

Las Edificaciones en el predio se le asignara el valor de acuerdo a las tablas de valores de construcción.

## 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

## Cálculo de Valor del Terreno

Basado en estos principios el cálculo del Valor de Terreno equivale al producto de la superficie expresada en metros cuadrados por el Valor Base del Terreno, por la Eficiencia de Uso del Suelo, expresándose como:

Dónde:  $VT=(m2T)x(Vbt)x(Eus)$

**VT=Avalúo del Terreno**

**M2T=Superficie de Terreno en Metros Cuadrados**

**Vbt= Valor Base del Terreno de acuerdo a Tabla de Valor**

**Eus= Eficiencia de uso del suelo**

## CONSIDERACIONES COMPLEMENTARIAS

Los predios con cenotes, fracturas u otro tipo de accidente geográfico que afecte al subsuelo, se valorarán 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 en condominio, se empleará un lote tipo que incluya 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 privativas y común.

### Cálculo del Valor de la Construcción.

Los valores de construcción son definidos con sustento en el valor físico o valor directo.

Para el cálculo del avalúo de la construcción se determinarán los usos de la construcción en relación al catálogo de usos mencionados en este sistema, de la misma manera se determinará la Condición y Características de la Construcción para cada unidad, lo cual regenerará su valor parcial de construcción.

Esto se caracteriza de acuerdo a la siguiente formula:

$$VCo = \sum_x (m^2Co) \times \int_{\substack{\text{Características Estructurales} \\ \text{Calidad y Conservación}}} (Vbt) \times (TCo) \quad | \quad TCn$$

Donde:

| | TCn= Tipo de Construcción.

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

*Características Estructurales*

*Calidad y Conservación*

(Vbt) = Valor Base de la construcción de acuerdo a su conservación y Características Estructurales de la Construcción.

TCo = Coeficiente de Antigüedad del Inmueble

El valor de la construcción se calculará definiendo las áreas de construcción, siendo estas a las que le han 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 de estudio.

Por el avance que tenga la obra en construcción sea habitacional o no habitacional, se considerará el siguiente criterio lo siguiente:

CONCEPTO	PORCENTAJE DE AVANCE
CIMENTACION	15%
MUROS-ESTRUCTURA	25%
LOSA	35%
ACABADOS	85%
MUEBLES, PUERTAS Y CANCELERIA	100%

Se utilizará para todo tipo de obra en construcción.

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

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.

<b>TABLA - 04</b>	<b>Oficinas</b>	Es aquella edificación que permite el adecuado uso para el desempeño del trabajo, en servicios, administrativos y profesionales.
<b>TABLA - 05</b>	<b>Bancos e Instituciones Financieras</b>	Es aquella edificación que permite el adecuado uso para el desempeño del trabajo del servicio bancario, bursátil y/o financiero.
<b>TABLA - 06</b>	<b>Comercios</b>	Es aquella edificación que permite el uso para compra y venta de productos o servicios.
<b>TABLA - 07</b>	<b>Centros Comerciales</b>	Es aquella edificación en la que se ubica un comercio, para compra y venta de productos o servicios.
<b>Tabla. - 08</b>	<b>Bodega Comercial</b>	Es aquella edificación en la que se ubica un comercio para compra y venta de productos o servicios en condiciones de almacenamiento.
<b>Tabla. - 08-01</b>	<b>Bodega Habitacional</b>	Es aquella construcción que está ubicada dentro del mismo predio que la unidad habitacional y que sirve para almacenar distintos bienes.
<b>TABLA - 09</b>	<b>Fondas, Comedores Públicos, Restaurantes.</b>	Es aquella edificación en la que se venden productos alimenticios preparados para su consumo en sus instalaciones.
<b>TABLA - 10</b>	<b>Bares, Cantinas, Discotecas, Salones para Eventos.</b>	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.
<b>TABLA - 11</b>	<b>Industrial</b>	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.
<b>TABLA - 12</b>	<b>Clínicas, Dispensarios y Consultorios Médicos</b>	Es aquella edificación en la que se realiza la atención de la salud en instalaciones elementales y de consulta.
<b>TABLA - 13</b>	<b>Hospitales</b>	Es aquella edificación en la que se realiza la atención de la salud en instalaciones acondicionadas especialmente y permiten la pernocta y atención médica prolongada.
<b>TABLA - 14</b>	<b>Salones de Usos Múltiples</b>	Son Edificaciones de diversos tipos, que pueden utilizar para usos específicos o distintos, según la necesidad o los requerimientos.

<b>TABLA - 15</b>	<b>Escuelas</b>	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.
<b>TABLA - 16</b>	<b>Parques y Jardines</b>	Es aquel espacio, destinada para la contemplación, recreación o esparcimiento, que incluye como objetivos la promoción de aéreas verdes que puede brindar beneficios ambientales.
<b>TABLA - 17</b>	<b>Estacionamientos sin techo</b>	Lugar o recinto reservado para estacionar vehículos en un predio el cuál se encuentra al aire libre, incluyendo las zonas de parque de maniobra de carga-descarga y sumarse las áreas de circulación de aquellos inmuebles que no tengan un régimen de propiedad e condominio
<b>TABLA - 17A</b>	<b>Estacionamiento con techo</b>	Lugar o recinto reservado para estacionar vehículos en un predio el cual cuenta con una cubierta que lo protege del sol y/o lluvia, incluyendo las zonas de parque de maniobra de carga-descarga y sumarse las áreas de circulación de aquellos inmuebles que no tengan un régimen de propiedad e condominio.
<b>TABLA - 18</b>	<b>Edificios de estacionamientos</b>	Lugar o recinto reservado para estacionar vehículos en un predio, incluyendo las zonas de parque de maniobra de carga y descarga.
<b>TABLA - 19</b>	<b>Alberca</b>	También denominada piscina, es un tipo de construcción, bien excavada en tierra, realizada con fábrica de ladrillo, tapial o mampostería, en forma de estanque para almacenar agua. Estas pueden ser techadas o sin techar.
<b>TABLA - 20</b>	<b>Gimnasio Escolar</b>	Es la instalación dedicada a la práctica de deportes en espacios construidos para esa función en una institución educativa.
<b>TABLA -21</b>	<b>Gradas para Canchas Deportivas</b>	Son instalaciones que permiten la observación de eventos deportivos de cualquier índole y que fueron construidas para ese fin.
<b>TABLA - 22</b>	<b>Canchas de Futbol y Beisbol</b>	Son instalaciones dedicadas a la práctica de esos deportes en espacios construidos para esa función.
<b>TABLA - 23</b>	<b>Otras Canchas Deportivas</b>	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 ese deporte, construidas y equipadas para ese fin.
------------	------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------

### Definición de la Condición del Inmueble

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

<b>DEFINICIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES DE INMUEBLES</b>	
<b>A MÍNIMA</b>	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 LLEVO 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>B ECONÓMICA</b>	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 LLEVO A CABO CON POCO CONTROL; INSTALACIONES DE SERVICIOS BÁSICAS. ACABADOS SENCILLOS Y DE BAJO COSTO Y LOS COMPLEMENTOS DE HERRERÍA, CANCELERÍA Y CARPINTERÍA, ETC. SON DE TIPO ECONÓMICO.
<b>C MEDIA O REGULAR</b>	ELEMENTOS ESTRUCTURALES ADECUADOS, CIMENTACIÓN Y ELEMENTOS ESTRUCTURALES DE CARGA CON CALCULO DIVERSIFICADO Y CLAROS MEDIOS HASTA DE 6.00 MTS, Y SU EJECUCIÓN SE LLEVO CON UN REGULAR CONTROL. INSTALACIONES CON TODOS LOS SERVICIOS: ELÉCTRICAS, HIDROSANITARIAS, AGUAS JABONOSAS Y PLUVIALES, GAS, TELÉFONO, TV. ETC. POR LO GENERAL OCULTAS. ACABADOS DE CALIDAD MEDIA CON COMPLEMENTOS DE HERRERÍA, CANCELERÍA Y CARPINTERÍA DE CALIDAD MEDIA-ESTANDARIZADA Y MATERIALES DE CATEGORÍA MEDIANA.

<p><b>D BUENA</b></p>	<p>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 LLEVO CON UN BUEN CONTROL; INSTALACIONES CON TODOS LOS SERVICIOS: ELÉCTRICOS, HIDROSANITARIAS, AGUAS JABONOSAS Y PLUVIALES, GAS, TV. TELÉFONO, CASI TODAS OCULTAS. TIENE OCASIONALMENTE INSTALACIONES ESPECIALES COMO: AIRE ACONDICIONADO, CALEFACCIÓN, VAPOR, EQUIPO HIDRONEUMÁTICO, ALARMA CONTRA ROBO O INSTALACIÓN TRIFÁSICA DE ENERGÍA ELÉCTRICA. LOS ACABADOS SON DE BUENA CALIDAD EN LOS MUROS, PISOS, PLAFONES, TECHUMBRES, PATIOS EXTERIORES, JARDINERÍA, ALBERCA, CANCHAS DEPORTIVAS, LUZ INDIRECTA ETC. Y LA MAYOR PARTE DE LOS COMPLEMENTOS DE HERRERÍA, CANCELERÍA Y CARPINTERÍA 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 CIMENTACIÓN 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 EJECUCIÓN SE LLEVO 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, CONDUCCIÓN DE VAPOR, CALDERAS, EQUIPOS HIDRONEUMÁTICOS, ETC. CUENTA ADEMÁS CON INSTALACIONES ESPECIALES COMO: AIRE ACONDICIONADO, CALEFACCIÓN, ALARMA CONTRA ROBO, INSTALACIÓN ELÉCTRICA TRIFÁSICA, PARARRAYOS, TV. SATÉLITE, CABLE, ALBERCA, CANCHAS DEPORTIVAS, ETC. LOS ACABADOS SON DE ALTA CALIDAD EN MUROS, PISOS, PLAFONES, TECHEDUMBRES, PATIOS EXTERIORES, JARDINERÍA, ETC.; Y TODOS LOS DEMÁS COMPLEMENTOS DE ACABADOS EN GENERAL SON HECHOS SOBRE DISEÑO ESPECIAL Y DE MUY BUENA CALIDAD.</p>

**DEFINICIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS DE CALIDAD Y CONSERVACIÓN DE INMUEBLES**

<b>TIPO DE INMUEBLE</b>	<b>GENERO</b>
-------------------------	---------------

<p><b>1 MUY MALA</b></p>	<p>INMUEBLES SIN NINGUNA CONSERVACIÓN; ASPECTO DEPLORABLE; FUNCIONAMIENTO INCOMODO PARA SU USO. HA SIDO AFECTADO POR EL DETERIORO FÍSICO DEBIDO AL USO, LA ROTURA, LA HUMEDAD, LA SEQUEDAD O POR CAUSAS MECÁNICAS. AUNADO A LOS CAMBIOS QUÍMICOS EN LA COMPOSICIÓN DE LOS MATERIALES DEBIDO A LAS FUERZAS DE LA NATURALEZA. SE CARACTERIZA PORQUE EL COSTO DE REPARACIÓN DE LAS FALLAS SON MUY APROXIMADOS A LOS COSTOS DE REPOSICIÓN.</p>
<p><b>2 MALA</b></p>	<p>INMUEBLES CON ESTADO DE CONSERVACIÓN ELEMENTAL, MAL ASPECTO, FUNCIONAMIENTO INCOMODO 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.</p>
<p><b>3 NORMAL</b></p>	<p>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.</p>
<p><b>4 ALTA</b></p>	<p>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.</p>
<p><b>5 MUY ALTA</b></p>	<p>INMUEBLES DE CONSERVACIÓN 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 CONSERVACIÓN 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.

Por clasificación se entiende la relación entre las Características Estructurales de la Construcción y las Características de Calidad y Conservación 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:

<b>Clasificación</b>	<b>Características Estructurales de La Construcción</b>	<b>Calidad y Conservación de la Construcción</b>
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

Clasificación	Características Estructurales de La Construcción	Calidad y Conservación de la Construcción
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
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 HABITACIÓN 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	\$ 516	\$ 647	\$ 809	\$ 890	\$ 979
B ECONÓMICA	\$ 1,260	\$ 1,510	\$ 1,760	\$ 2,009	\$ 2,258

C MEDIA O REGULAR	\$ 2885	\$ 2,641	\$ 2,702	\$ 2,765	\$ 2,826
D BUENA	\$ 3,901	\$ 3,892	\$ 4,063	\$ 4,146	\$ 4,228
E MUY BUENA	\$ 4447	\$ 4,681	\$ 4,928	\$ 5,174	\$ 5,433

## 2 VIVIENDA HABITACIÓN MULTIFAMILIAR HASTA 4 NIVELES

CLASE POR SUS CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CALIDAD Y CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN (\$/M2)				
	1	2	3	4	5
	MUY MALA	MALA	NORMAL	ALTA	MUY ALTA
B ECONÓMICA	\$1399	\$1554	\$1726	\$1900	\$2089
C MEDIA O REGULAR	\$2322	\$2489	\$2656	\$2822	\$2989
D BUENA	\$2636	\$2775	\$2921	\$3067	\$3220
E MUY BUENA	\$2900	\$3053	\$3213	\$3374	\$3543

### 2.1 VIVIENDA HABITACIÓN MULTIFAMILIAR DE 5 A 9 NIVELES

CLASE POR SUS CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CALIDAD Y CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN (\$/M2)				
	1	2	3	4	5
	MUY MALA	MALA	NORMAL	ALTA	MUY ALTA
D BUENA	\$3334	\$3510	\$3694	\$3879	\$4073
E MUY BUENA	\$3667	\$3861	\$4063	\$4267	\$4481

## 2.2. VIVIENDA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR DE 10 A 14 NIVELES

CLASE POR SUS CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CALIDAD Y CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN (\$/M2)				
	1	2	3	4	5
	MUY MALA	MALA	NORMAL	ALTA	MUY ALTA
D BUENA	\$3666	\$4166	\$4666	\$5166	\$5666
E MUY BUENA	\$5552	\$5849	\$6146	\$6442	\$6739

## 2.3 VIVIENDA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR MAYOR DE 15 NIVELES

CLASE POR SUS CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CALIDAD Y CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN (\$/M2)				
	1	2	3	4	5
	MUY MALA	MALA	NORMAL	ALTA	MUY ALTA
E MUY BUENA	\$6066	\$6263	\$6459	\$6656	\$6852

## 3. CENTROS DE HOSPEDAJE, ALBERGUES, POSADAS, MOTELES, HOTELES Y CONDOMINIOS DE TIPON HOTELERO HASTA DE 4 NIVELES.

	CALIDAD Y CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN (EN \$/M2)				
	1	2	3	4	5
	MUY MALA	MALA	NORMAL	ALTA	MUY ALTA
B ECONÓMICA	\$1500	\$1580	\$1846	\$2032	\$2235
C MEDIA O REGULAR	\$3001	\$3159	\$3326	\$3658	\$4024

D BUENA	\$3334	\$3510	\$3695	\$4065	\$4480
E MUY BUENA	\$3705	\$3763	\$4106	\$4516	\$4725

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

CLASE POR SUS CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CALIDAD Y CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN (EN \$/M2)				
	1	2	3	4	5
	MUY MALA	MALA	NORMAL	ALTA	MUY ALTA
D BUENA	\$5206	\$5480	\$5768	\$6864	\$6893
E MUY BUENA	\$5899	\$6209	\$6536	\$7189	\$8019

### 4 OFICINAS

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	\$1,276	\$1,344	\$1,414	\$1,485	\$1,559
B ECONÓMICA	\$1,418	\$1,493	\$1,571	\$1,650	\$1,733
C MEDIA O REGULAR	\$1,826	\$2,222	\$2,619	\$3,015	\$3,411
D BUENA	\$2,301	\$2,850	\$3,399	\$3,948	\$4,497
E MUY BUENA	\$2,890	\$3,051	\$4,250	\$5,448	\$6,646

## 5. BANCOS E INSTITUCIONES FINANCIERAS

CLASE POR SUS CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CALIDAD Y CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN (\$/M2)				
	1	2	3	4	5
	MUY MALA	MALA	NORMAL	ALTA	MUY ALTA
D BUENA	\$3,034	\$3,193	\$3,362	\$3,698	\$4,067
E MUY BUENA	\$3,337	\$3,513	\$3,698	\$4,067	\$4,474

## 6. COMERCIOS

CLASE POR SUS CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CALIDAD Y CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN (\$/M2)				
	1	2	3	4	5
	MUY MALA	MALA	NORMAL	ALTA	MUY ALTA
B. ECONÓMICA	\$2,107	\$2,218	\$2,334	\$2,451	\$2,574
C MEDIA O REGULAR	\$2,341	\$2,464	\$2,594	\$2,723	\$2,859
D BUENA	\$2,575	\$2,710	\$2,853	\$2,996	\$3,146
E MUY BUENA	\$2,832	\$2,982	\$3,138	\$3,295	\$3,460

## 7. CENTROS COMERCIALES

	CALIDAD Y CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN (\$/M2)				
	1	2	3	4	5

	MUY MALA	MALA	NORMAL	ALTA	MUY ALTA
B ECONÓMICA	\$2,162	\$2,275	\$2,395	\$2,515	\$2,640
C MEDIA O REGULAR	\$2,882	\$3,034	\$3,193	\$3,353	\$3,521
D BUENA	\$3,843	\$4,045	\$4,258	\$4,471	\$4,695
E MUY BUENA	\$5,123	\$5,393	\$5,677	\$5,961	\$6,259

### 8 BODEGA COMERCIAL O HABITACIONAL

CLASE POR SUS CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CALIDAD Y CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN (\$/M2)				
	1	2	3	4	5
	MUY MALA	MALA	NORMAL	ALTA	MUY ALTA
B ECONÓMICA	\$2,652	\$2,791	\$2,938	\$3,084	\$3,239
C MEDIA O REGULAR	\$2,947	\$3,101	\$3,264	\$3,428	\$3,599
D. BUENA	\$3,273	\$3,446	\$3,627	\$3,809	\$3,999

### 9. FONDAS, COEDAORES PÚBLICOS, RESTAURANTES

CLASE POR SUS CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CALIDAD Y CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN (\$/M2)				
	1	2	3	4	5
	MUY MALA	MALA	NORMAL	ALTA	MUY ALTA
B ECONÓMICA	\$1,473	\$1,551	\$1,633	\$1,715	\$1,800
C MEDIA O	\$2,948	\$3,103	\$3,266	\$3,430	\$3,601

REGULAR					
D BUENA	\$3,242	\$3,413	\$3,593	\$3,772	\$3,961
E MUY BUENA	\$3,567	\$3,755	\$3,952	\$4,150	\$4,358

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

CLASE POR SUS CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CALIDAD Y CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN (\$/M2)				
	1	2	3	4	5
	MUY MALA	MALA	NORMAL	ALTA	MUY ALTA
B ECONÓMICA	\$1,473	\$1,551	\$1,633	\$1,715	\$1,800
C MEDIA O REGULAR	\$2,948	\$3,103	\$3,266	\$3,430	\$3,601
D BUENA	\$3,242	\$3,413	\$3,593	\$3,772	\$3,961
E MUY BUENA	\$3,567	\$3,755	\$3,952	\$4,150	\$4,358

#### 11. INDUSTRIAL

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	\$1,119	\$1,179	\$1,240	\$1,302	\$1,367
B ECONÓMICA	\$1,243	\$1,309	\$1,378	\$1,406	\$1,434
C MEDIA O REGULAR	\$1,531	\$1,612	\$1,697	\$1,733	\$1,768
D BUENA	\$1,940	\$2,042	\$2,150	\$2,154	\$2,158

## 12 CLÍNICAS, DISPENSARIOS Y CONSULTORIOS MÉDICOS

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	\$1,949	\$2,052	\$2,160	\$2,268	\$2,382
B ECONÓMICA	\$2,166	\$2,280	\$2,400	\$2,520	\$2,646
C MEDIA O REGULAR	\$2,407	\$2,534	\$2,666	\$2,995	\$3,324
D BUENA	\$2,648	\$2,787	\$2,934	\$3,080	\$3,234
E MUY BUENA	\$2,912	\$3,066	\$3,227	\$3,388	\$3,558

## 13 HOSPITALES

CLASE POR SUS CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CALIDAD Y CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN (\$/M2)				
	1	2	3	4	5
	MUY MALA	MALA	NORMAL	ALTA	MUY ALTA
C MEDIA O REGULAR	\$3,794	\$3,993	\$4,204	\$4,414	\$4,635
D BUENA	\$4,215	\$4,437	\$4,671	\$4,808	\$4,945
E MUY BUENA	\$4,637	\$4,880	\$5,138	\$5,395	\$5,665

#### 14. SALONES DE USOS MÚLTIPLES

CLASE POR SUS CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CALIDAD Y CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN (\$/M2)				
	1	2	3	4	5
	MUY MALA	MALA	NORMAL	ALTA	MUY ALTA
B ECONÓMICA	\$1,243	\$1,308	\$1,377	\$1,405	\$1,434
C MEDIA O REGULAR	\$1,531	\$1,611	\$1,696	\$1,732	\$1,766
D BUENA	\$2,010	\$2,115	\$2,226	\$2,337	\$2,455
E MUY BUENA	\$2,512	\$2,644	\$2,783	\$2,869	\$2,955

#### 15 ESCUELAS

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	\$1,285	\$1,353	\$1,424	\$1,496	\$1,571
B ECONÓMICA	\$1,607	\$1,692	\$1,780	\$1,870	\$1,963
C MEDIA O REGULAR	\$2,009	\$2,114	\$2,226	\$2,337	\$2,455
D BUENA	\$2,511	\$2,644	\$2,783	\$2,869	\$2,955
E MUY BUENA	\$2,762	\$2,908	\$3,061	\$3,214	\$3,374

**16 PARQUES Y JARDINES**

CLASE POR SUS CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CALIDAD Y CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN (\$/M2)				
	1	2	3	4	5
	MUY MALA	MALA	NORMAL	ALTA	MUY ALTA
C MEDIA O REGULAR	\$67	\$71	\$75	\$91	\$108

**17 ESTACIONAMIENTOS SIN TECHO**

CLASE POR SUS CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CALIDAD Y CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN (\$/M2)				
	1	2	3	4	5
	MUY MALA	MALA	NORMAL	ALTA	MUY ALTA
B ECONÓMICA	\$262	\$276	\$291	\$301	\$311

**18 EDIFICIOS DE ESTACIONAMIENTO**

CLASE POR SUS CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CALIDAD Y CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN (\$/M2)				
	1	2	3	4	5
	MUY MALA	MALA	NORMAL	ALTA	MUY ALTA
C MEDIA O REGULAR	\$1,042	\$1,096	\$1,154	\$1,179	\$1,204
D BUENA	\$1,328	\$1,398	\$1,471	\$1,578	\$1,685

---

**19 ALBERCAS**

CLASE POR SUS CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CALIDAD Y CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN (\$/M2)				
	1	2	3	4	5
	MUY MALA	MALA	NORMAL	ALTA	MUY ALTA
C MEDIA O REGULAR	\$1,754	\$1,847	\$1,944	\$2,198	\$2,452

**20 GIMNASIO ESCOLAR**

CLASE POR SUS CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CALIDAD Y CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN (\$/M2)				
	1	2	3	4	5
	MUY MALA	MALA	NORMAL	ALTA	MUY ALTA
C MEDIA O REGULAR	\$1,992	\$2,098	\$2,208	\$2,318	\$2,434

**21 GRADAS PARA CANCHAS DEPORTIVAS**

CLASE POR SUS CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CALIDAD Y CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN (\$/M2)				
	1	2	3	4	5
	MUY MALA	MALA	NORMAL	ALTA	MUY ALTA
C MEDIA O REGULAR	\$1,498	\$1,498	\$1,660	\$1,743	\$1,830

---

## 22 CANCHAS DE FUTBOL Y BÉISBOL

CLASE POR SUS CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CALIDAD Y CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN (\$/M2)				
	1	2	3	4	5
	MUY MALA	MALA	NORMAL	ALTA	MUY ALTA
C MEDIA O REGULAR	\$29	\$31	\$32	\$34	\$35

## 23 OTRAS CANCHAS DEPORTIVAS

CLASE POR SUS CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CALIDAD Y CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN (\$/M2)				
	1	2	3	4	5
	MUY MALA	MALA	NORMAL	ALTA	MUY ALTA
C MEDIA O REGULAR	\$221	\$233	\$246	\$257	\$271

## 24 CANCHAS DE TENIS

CLASE POR SUS CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CALIDAD Y CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN (\$/M2)				
	1	2	3	4	5
	MUY MALA	MALA	NORMAL	ALTA	MUY ALTA
C MEDIA O REGULAR	\$110	\$116	\$122	\$129	\$135

### 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.

**Valor Catastral:**

Es el valor que las autoridades fiscales le fijan a un bien inmueble para efecto de cálculo del pago de impuesto predial, el cual es el resultado de la suma del Avalúo del Terreno más el Avalúo de la Construcción, mismo que se puede expresar como:

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

Entendiéndose como:

VC= Avalúo Catastral

VT= Avalúo de Terreno

VCo= Avalúo de Construcción

**ANEXO 1**

*Plano de la distribución de valores del municipio*

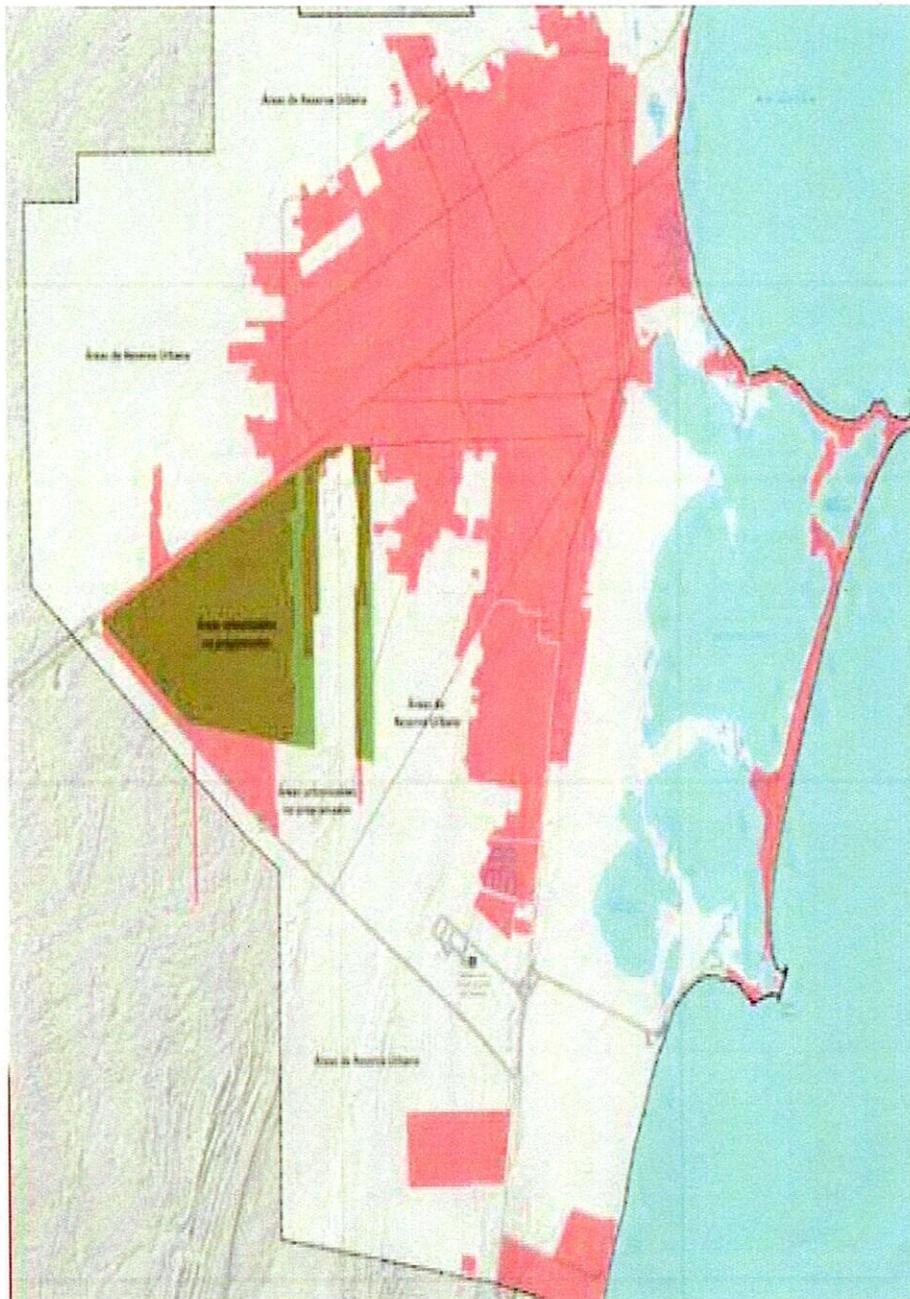


## Anexo 2

### PLANO DE RESERVA URBANA

Información otorgada por le IMPLAN

### Zonas de reserva Urbana



#### Simbología

##### Simbología Básica

###### Límites

--- Límite Municipio de Benito Juárez

— Límites Municipales

###### Sistema de Enlaces Terrestres

== Red de Carreteras

— Sistema Vial Primario

###### Sistema de Enlaces Aéreos



Aeropuerto Internacional de Cancún

###### Hidrografía

— Cuerpos de Agua

##### Simbología Temática

###### Suelos artificializados

■ Área urbana

■ Áreas urbanizables no programadas

□ Áreas de reserva urbana

## TRANSITORIOS

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

**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 del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, que servirá de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, a partir del Ejercicio Fiscal del 2023.

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

**A T E N T A M E N T E**  
CANCÚN, QUINTANA ROO, A LOS ONCE DÍAS DEL MES  
DE NOVIEMBRE DEL DOS MIL VEINTIDÓS

  
C. ANA PATRICIA PERALTA DE LA PEÑA  
PRESIDENTA MUNICIPAL  
EN REPRESENTACIÓN DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO  
DEL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, QUINTANA ROO, 2021-2024

