



NUMERO DE FOLIO

381

PRESIDENCIA  
MUNICIPAL



HONORABLE XVII LEGISLATURA CONSTITUCIONAL  
DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO.  
P R E S E N T E

**Asunto.-** Se remite Iniciativa con Proyecto de Decreto que contiene la propuesta del plano y la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, que servirá de base para el cobro de las contribuciones sobre los bienes inmuebles en el Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo; para el ejercicio fiscal 2024.

El Honorable Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, periodo constitucional 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; 1, 4, 6, 8, 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; 1, 2, 3, 4, 13 fracción VI y VII, 20 fracciones II y III, 21, 29, 30, 31, 32 y demás relativos y aplicables de la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo; 1, 3, 4, 5, 6, 11, 12, 14 y demás relativos y aplicables del Código Fiscal Municipal; 65, 66 fracción I inciso a), fracción V inciso i), 230 fracción II), 236 y demás relativos y conducentes de la Ley de los Municipios del Estado de Quintana Roo; 1, 2, 4, 8, 9 fracción V, 20, 46 fracción III, 54 fracción V y demás relativos y aplicables del Reglamento de Servicios Catastrales del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo; 1, 2, 5, fracción I y XI, 6, 7, 8, 60 inciso B fracción IV, 73, 110, 202, 203 y demás relativos y aplicables del Bando de Gobierno y Policial del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo; 1, 2, 3, 5, 6, 26, 33, 139, 151 y demás relativos y conducentes del Reglamento de Gobierno Interior del Ayuntamiento 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 propuesta de Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, que servirá de base para el cobro de las contribuciones sobre los bienes inmuebles en el Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo; para el ejercicio fiscal 2024, 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 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 Ley de Catastro del Estado 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 cuanto, a la función catastral, la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo, establece como autoridades catastrales a los Ayuntamientos y a la Dirección de Catastro Municipal como Autoridad Catastral Municipal, estableciéndose de igual forma en la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo, 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 poyo, 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, Sindico Municipal, el Titular administrativo encargado de las funciones 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;

En virtud de lo anterior y, de conformidad al artículo 19 primer párrafo y fracción II de la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo; en la Tercera Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Benito Juárez, Quintana Roo, celebrada el veintiuno de octubre del dos mil veintiuno, en el punto décimo cuarto del orden del día se aprobó por unanimidad de votos la integración del Consejo Catastral Municipal, Benito Juárez, Quintana Roo, periodo 2021-2024; como órgano colegiado, cuyo objeto entre otros, es proponer la elaboración del plano y la tabla de valores unitarios de suelo y construcciones para el municipio, con la atribución de presentar las propuestas sobre los métodos de investigación de valores; como órgano de opinión y consulta, coadyuvante de las atribuciones del Ayuntamiento en materia catastral; del cual forma parte integrante ese Instituto Geográfico y Catastral del Estado.

La Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, conforme la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo; es el documento que autoriza la Legislatura del Estado, a propuesta de los Ayuntamientos, que contiene los valores por metro cuadrado de terreno y construcciones, constituyendo la base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, con arreglo a los principios de equidad, proporcionalidad, racionalidad y capacidad contributiva que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria;

Para tal efecto y, de conformidad con el artículo 54 fracción VII del Reglamento de Servicios Catastrales del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo; en la Quinta Sesión Ordinaria del Consejo Catastral Municipal de fecha 17 de abril del 2023, se aprobó la conformación de la Comisión de la Tabla de valores unitarios de suelo y construcción, cuyo objeto es la deliberación, opinión y elaboración de la propuesta del plano y la tabla de valores en alusión, como auxiliar en la consecución de los fines del consejo catastral, conformado por los miembros del Consejo Catastral Municipal, así como asesores y personal técnico necesario para el debido cumplimiento de los fines de la Comisión en alusión. Así mismo, el Consejo Catastral en dicha sesión, acordó el plan de trabajo para formulación de la propuesta de Tabla de Valores, estableciéndose las vertientes de trabajo, tales como la revisión, regularización y depuración del padrón catastral, revisión, análisis y actualización anual de tablas de valores de suelo así como redefinición de la terminología, la conceptualización de los elementos o características físicas y clasificaciones, establecidas en la Tabla; de tal manera que la elaboración del proyecto tome en cuenta todos elementos físicos, sociales, económicos, históricos o cualquier otro que influya en el valor de los predios, obteniendo todos los datos de información necesarios para una correcta definición de las zonas homogéneas y bandas de valor; a fin de proyectarse una Tabla de Valores que contemple los principios de principios fundamentales de equidad, proporcionalidad, racionalidad y capacidad contributiva.

La mencionada Comisión, realizó siete sesiones de trabajo, con la participación de los miembros del Consejo Catastral Municipal, personal técnico, así como con la participación de representantes del Registro Público de la Propiedad y del Comercio; el Instituto Municipal de Planeación de Desarrollo Urbano (IMPLAN), la Secretaría Técnica y el Instituto Geográfico y Catastral del Estado de Quintana Roo. En tal sentido, en la séptima sesión de trabajo, de fecha 23 de mayo del 2023, la Comisión de Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, afirmó remitir al Consejo Catastral del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, la propuesta de proyecto del plano y la Tabla de Valores para el ejercicio 2024, formulada de acuerdo al plan de trabajo antes señalado. Motivo por el cual en la Tercera Sesión Extraordinaria del Consejo Catastral Municipal se aprobó la propuesta del plano y la Tabla de Valores, así como los medios para su publicación y difusión, a efecto de que los propietarios o poseedores de inmuebles puedan realizar por escrito y a más tardar el 30 de julio, las observaciones que estimen pertinentes ante la autoridad catastral; siendo los medios para su difusión los estrados de la Dirección de Catastro Municipal por medio del oficio número MBBJ/PM/TM/DC/0029/2023, la Gaceta Oficial del Municipio número 139 extraordinario del Tomo I de la Séptima Época y la página web oficial del Municipio [www.cancun.gob.mx](http://www.cancun.gob.mx).

Mediante Acta de Constancia de fecha 01 de agosto del 2023, se hizo constar el cierre del periodo para la recepción de observaciones y la recepción de 5 observaciones ciudadanas presentadas por escrito. Las cuales se presentaron para su consulta y opinión en la Octava Sesión de Trabajo de la Comisión de Valores celebrada el 30 de agosto del 2023; emitiéndose la opinión correspondiente sobre su viabilidad y recomendación.

Aunado a lo anterior y, de conformidad al artículo 30 de la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo; para la elaboración del Proyecto de la Tabla de valores unitarios de suelo y construcciones, la Autoridad Catastral Municipal contó con el apoyo del Instituto Geográfico y

Catastral del Estado; en su carácter de autoridad catastral encargada de todo lo relacionado con la normatividad, rectoría y vigilancia de la correcta aplicación de la Ley Catastral, su Reglamento y de las demás disposiciones legales aplicables en materia de catastro en toda la geografía del Estado de Quintana Roo; por lo cual, mediante oficio número SEFIPLAN/IGECE/DG/DJ/0521/IX/2023, emitió su opinión favorable, la cual cumple con los principios fundamentales de equidad, proporcionalidad, racionalidad y capacidad contributiva; así mismo, hizo constar su apoyo y acompañamiento durante el proceso de elaboración, realizado acorde a los procedimientos y plazos establecidos para tal efecto.

En tal sentido, en la Octava Sesión de Trabajo de la Comisión de Tablas de Valores de fecha 30 de agosto del 2023 y en la Cuarta Sesión Extraordinaria del Consejo Catastral de fecha 08 de septiembre del 2023, se analizó, validó y aprobó el envío al Ayuntamiento de Benito Juárez Quintana Roo del plano y el proyecto de Tabla de Valores, acompañado de las observaciones y la recomendación correspondiente; remitiéndose mediante oficio número MBJ/PM/TM/DC/JA/301/2023 de fecha 25 de septiembre del 2023, por el titular de la Dirección de Catastro y secretario técnico del Consejo Catastral Municipal; para su correspondiente análisis, adecuación y/o aprobación en su caso, del proyecto a remitirse a la Legislatura del Estado, dentro del plazo establecido para tal efecto, ello de conformidad a lo establecido en los artículos 66 fracción IV inciso i) y 230 fracción III de la Ley de los Municipios del Estado de Quintana Roo; artículos 13 fracciones VI y VII, 19, 20 fracción II, 21 fracción II, 29, 30 y 31 de la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo; artículos 6, 9 fracciones V, VI y VII, 46 fracción III, 54 fracciones III, V y VI, 56 fracción XVI, 66, 67 y demás relativos y aplicables del Reglamento de Servicios Catastrales del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo.

En atención a todo lo anterior y de acuerdo con la normativa aplicable, que establece la necesidad de actualizar anualmente las tablas de valores; la propuesta del plano y la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, que servirá de base para el cobro de las contribuciones de los bienes inmuebles en el Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, para el ejercicio fiscal 2024, contempla los principios fundamentales de equidad, proporcionalidad, racionalidad y capacidad contributiva, mediante la consideración de datos técnicos, jurídicos y administrativos de los bienes inmuebles del Municipio, incluyendo sus características cualitativas y cuantitativas. De igual forma, la propuesta contempla elementos como factores económicos, históricos, infraestructura urbana, servicios y otros aspectos relevantes que inciden en la valuación catastral de los predios; una adecuada definición de las zonas homogéneas, y se han tenido en cuenta factores como la oferta y la demanda en el mercado y las condiciones económicas y geográficas para asegurar la justicia tributaria y reducir las disparidades económicas en el Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo.

Bajo este mismo razonamiento, y con fundamento en la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo, se establece que el valor catastral será equiparable a los valores comerciales; por lo cual la elaboración de la Tabla de valores unitarios, contempló los valores declarados que se desprenden de los valores de las operaciones inmobiliarias a valores de mercado actual.

Así mismo, la propuesta incluye una conceptualización detallada de los elementos o características físicas y clasificaciones utilizadas en la valuación catastral. Esto se traduce en una terminología precisa y alineada con la realidad del territorio y la normativa vigente en materia de planeación urbana y territorial. Que de igual forma contempla coeficientes de mérito y demérito específicos que se aplican en situaciones particulares, lo cual permite una valuación ordenada, sistemática y precisa, con expresiones concretas y controlables que facilitan su implementación.

De igual forma, la propuesta de planos se elaboró tomando en cuenta los servicios públicos y todos aquellos elementos físicos, sociales, económicos, históricos o cualquier otro que influyó en el valor de los predios, obteniendo todos los datos de información necesarios para una correcta definición de las zonas homogéneas y bandas de valor.

Es importante resaltar, que la actualización catastral es un ejercicio y una obligación de manera anual, a fin de contar con valores unitarios apegados a la realidad en determinado tiempo, de acuerdo a los factores que inciden en la valuación inmobiliaria; es por ello que con esta actualización anual, se propician contribuciones de manera proporcional y justa; 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.

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 Construcción, que sirva de base el cobro de las contribuciones sobre los bienes inmuebles en el Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo; para el ejercicio fiscal 2024, misma que con la debida oportunidad, presentó al Ayuntamiento, la cual se analizó de manera minuciosa y exhaustiva en su Trigésima Novena Sesión Extraordinaria, de fecha primero de noviembre de dos mil veintitrés, 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 benitojuarenses.

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, la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, que servirá de base para el cobro de las contribuciones sobre los bienes inmuebles en el Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo; para el ejercicio fiscal, de conformidad a lo siguiente:

TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN, QUE SERVIRÁ DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LOS BIENES INMUEBLES EN EL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024.

ÍNDICE

1. DEFINICIÓN DE CONCEPTOS.....	5
2. CÁLCULO DEL VALOR CATASTRAL.....	7
2.1.CÁLCULO DE VALOR DEL TERRENO.....	7
2.1.1.TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO 2024.....	7
2.1.2.EFICIENCIA DEL USO DE SUELO.....	20
2.1.3.UTILIZACIÓN O CARACTERÍSTICA DE SUELO ESPECIAL.....	21
2.1.4.RESERVAS TERRITORIALES.....	22
2.1.5.COEFICIENTE PARA PREDIOS EN TRANSICIÓN.....	23
2.2.CÁLCULO DEL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN.....	23
2.2.1.TIPO DE INMUEBLE.....	24
2.2.2.CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES.....	27
2.2.3.CALIDAD Y CONSERVACIÓN.....	28
2.2.4.TABLA DE VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCIÓN.....	29
2.2.5.TIPOS DE CONSTRUCCIÓN.....	30
2.2.6.ANTIGÜEDAD DEL INMUEBLE.....	41

## 1. DEFINICIÓN DE CONCEPTOS

Para los efectos de la presente Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción y en complemento a los conceptos enunciados en la Ley de Catastro de Quintana Roo y el Reglamento de los Servicios Catastrales del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo; se entenderá por:

CONCEPTO	DEFINICIÓN
CENTRO DE POBLACIÓN.	Áreas constituidas por las zonas urbanizadas y las que se reserven a su expansión. El límite del centro de población lo define el Programa de Desarrollo Urbano vigente del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo
RESERVAS TERRITORIALES	Las áreas dentro de un centro de población, susceptibles a transitar al modelo de desarrollo urbano para el crecimiento de los asentamientos humanos. Las cuales se identifican y clasifican en el Programa de Desarrollo Urbano vigente del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo.
ZONA URBANA	Aquella que está comprendida dentro del límite urbano, destinada principalmente a fines urbanos, determinada por el Programa de Desarrollo Urbano vigente del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo.
ZONA RÚSTICA	Las zonas o áreas del territorio que están fuera del límite urbano, determinado por el Programa de Desarrollo Urbano vigente del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo.
PREDIO O U.P.E.	Es un terreno o inmueble, cuyos linderos formen un perímetro cerrado; así como las unidades de propiedad exclusiva, constituidas bajo el régimen de propiedad de condominio; que cuenta con derecho de propiedad y clave catastral.
PREDIO URBANO	Son los comprendidos dentro del límite de la zona urbana.
PREDIO RÚSTICO	Son los que se encuentran fuera de los límites del centro de población.
PREDIO O U.P.E. EN TRANSICIÓN	Es el predio o U.P.E. que se encuentra dentro del centro de población, pero no cuenta formalmente con disponibilidad de prestación de los servicios públicos e infraestructura urbana, necesarios para lograr las condiciones del uso que tenga determinado en el Programa de Desarrollo Urbano vigente.
CATEGORÍA	Es la relación del predio o U.P.E. con el entorno de ubicación, los predios se clasifican como urbano o rústico.

CONCEPTO	DEFINICIÓN
UTILIZACIÓN DEL PREDIO O U.P.E.	Es el aprovechamiento que desarrolla el predio o U.P.E.
PREDIO O U.P.E. EN FUNCIONAMIENTO	Es el predio o U.P.E. que tiene una construcción fija o mejoras mínimas, con la finalidad de hacerlo funcional y aprovechable de acuerdo con su utilización o uso determinado en el Programa de Desarrollo Urbano.
PREDIO O U.P.E. EN CONSTRUCCIÓN	Es el predio o U.P.E. que cuenta con construcción fija o mejoras a su estado natural, pero no es suficiente para hacer aprovechable o funcional el predio o U.P.E. en relación con su utilización o uso determinado en el Programa de Desarrollo Urbano.
PREDIO O U.P.E. BALDÍO	Es el predio o U.P.E. urbano o rústico que no tiene construcción fija o mejoras, por lo cual no tiene un funcionamiento o aprovechamiento por el uso de la tierra, en relación con el uso determinado en el Programa de Desarrollo Urbano vigente.
FACTORES DE MÉRITO	Son los elementos o características que ajustan el valor catastral de un predio o U.P.E. premiando o incrementándolo.
FACTORES DE DEMÉRITO	Son los elementos o características que ajustan el valor catastral de un predio o U.P.E. disminuyéndolo.
PREDIO O U.P.E. CON MANGLAR	Es el predio o U.P.E. que dentro de su superficie cuenta con el ecosistema denominado manglar, determinado por dictamen ambiental realizado por Perito Ambiental con registro vigente en el Estado.
PREDIO O U.P.E. CON SASCABERA	Es el predio o U.P.E. que dentro de su superficie cuenta con una cantera o pozo denominado sascabera para la extracción de tierra blanca caliza, material denominado "sascab"; cuya explotación se encuentra en producción y con permiso vigente de la Secretaría de Ecología y Medio Ambiente del Estado.
PREDIO O U.P.E. PARA CAMPO DE GOLF	Predio o U.P.E. en régimen de propiedad en condominio, con utilización de campo de golf, con todos los elementos establecidos para ser calificado como campo de golf.
PREDIO O U.P.E. CON PRODUCCIÓN AGRÍCOLA	Es el predio o U.P.E. que dentro de su superficie cuenta con área destinada y utilizada para la producción intensiva de cultivos agrícolas
PREDIO O U.P.E. CON CENOTE	Es el predio o U.P.E. que dentro de su superficie cuenta con cenote, fractura u otro tipo de accidente geográfico que afecte el subsuelo.

## 2. CÁLCULO DEL VALOR CATASTRAL.

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

$$VC = VT + Vco$$

En donde:

*VC* = Valor Catastral

*VT* = Valor del Terreno

*VCo* = Valor de la Construcción

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

### 2.1. CÁLCULO DE VALOR DEL 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, en combinación con los factores de méritos y deméritos aplicables, en relación con las partes correspondientes e integrantes del predio o U.P.E., con base a la información y elementos técnicos registrados en el Padrón Catastral; expresándose como:

$$VT = \sum(m^2Ti * Vbti * Eusi)$$

Donde:

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

*VT* = Valor del Terreno

*m<sup>2</sup>Ti* = Superficie de tipo *i* del Terreno en Metros Cuadrados

*Vbti* = Valor Base del Terreno que le corresponde al predio o U.P.E. de acuerdo a Tabla de Valor de suelo

*Eusi* = Eficiencia de uso del suelo de tipo *i*

#### 2.1.1. TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO 2024

ID	LOCALIDAD	ZONA	SUPER MANZANA	MANZANA INICIAL	MANZANA FINAL	LOTE INICIAL	LOTE FI- NAL	VALOR \$/m <sup>2</sup>
601.1. CIUDAD DE CANCÚN								
1	601	1	062	1	999	1	999	968.12
2	601	1	063	1	999	1	999	968.12
3	601	1	064	1	999	1	999	1,053.79
4	601	1	065	1	999	1	999	726.00
5	601	1	066	1	999	1	999	726.00
6	601	1	067	1	999	1	999	830.00
7	601	1	068	1	999	1	999	830.00
8	601	1	069	1	999	1	999	830.00
9	601	1	070	1	999	1	999	830.00
10	601	1	071	1	999	1	999	726.00
11	601	1	072	1	999	1	999	726.00
12	601	1	073	1	999	1	999	726.00
13	601	1	074	1	999	1	999	830.00
14	601	1	075	1	999	1	999	830.00
15	601	1	076	1	999	1	999	830.00
16	601	1	077	1	999	1	999	726.00
17	601	1	078	1	999	1	999	674.00
18	601	1	079	1	999	1	999	674.00
19	601	1	082	1	999	1	999	62.00
20	601	1	083	1	999	1	999	674.00
21	601	1	084	1	999	1	999	1,971.00
22	601	1	085	1	999	1	999	726.00
23	601	1	086	1	999	1	999	3,345.20
24	601	1	089	1	999	1	999	830.00
25	601	1	090	1	999	1	999	830.00
601.2. ZONA CENTRO								
26	601	2	001	1	999	1	999	2,039.00
27	601	2	002	1	999	1	999	2,039.00
28	601	2	003	1	999	1	999	4,000.00

ID	LOCALIDAD	ZONA	SUPER MANZANA	MANZANA INICIAL	MANZANA FINAL	LOTE INICIAL	LOTE FI- NAL	VALOR \$/m <sup>2</sup>
29	601	2	004	1	999	1	999	2,021.46
30	601	2	005	1	999	1	999	4,000.00
31	601	2	006	1	999	1	999	2,179.00
32	601	2	007	1	999	1	999	4,425.20
33	601	2	008	1	999	1	999	3,805.56
34	601	2	009	1	999	1	999	3,805.56
35	601	2	010	1	999	1	999	3,805.56
36	601	2	011	1	999	1	999	3,402.00
37	601	2	012	1	999	1	999	3,402.00
38	601	2	013	1	999	1	999	3,402.00
39	601	2	014	1	999	1	999	3,402.00
40	601	2	015	1	999	1	999	2,096.48
41	601	2	016	1	999	1	999	3,402.00
42	601	2	017	1	999	1	999	2,655.56
43	601	2	018	1	999	1	999	2,061.60
44	601	2	019	1	999	1	999	3,630.39
45	601	2	020	1	999	1	999	1,663.66
46	601	2	021	1	999	1	999	1,971.88
47	601	2	022	1	999	1	999	4,000.00
48	601	2	023	1	999	1	999	2,039.00
49	601	2	024	1	999	1	999	1,365.25
50	601	2	025	1	999	1	999	1,365.25
51	601	2	026	1	999	1	999	1,365.25
52	601	2	027	1	999	1	999	1,365.25
53	601	2	028	1	999	1	999	2,360.33
54	601	2	029	1	999	1	999	1,513.29
55	601	2	030	1	999	1	999	1,513.29
56	601	2	031	1	999	1	999	1,297.00
57	601	2	032	1	999	1	999	1,390.91
58	601	2	033	1	999	1	999	1,297.00

ID	LOCALIDAD	ZONA	SUPER MANZANA	MANZANA INICIAL	MANZANA FINAL	LOTE INICIAL	LOTE FI- NAL	VALOR \$/m <sup>2</sup>
59	601	2	034	1	999	1	999	1,297.00
60	601	2	035	1	999	1	999	2,244.19
61	601	2	036	1	999	1	999	2,801.45
62	601	2	037	1	999	1	999	1,453.00
63	601	2	038	1	999	1	999	1,401.00
64	601	2	039	1	999	1	999	1,454.64
65	601	2	040	1	999	1	999	1,445.20
66	601	2	041	1	999	1	999	1,259.49
67	601	2	042	1	999	1	999	1,938.63
68	601	2	043	1	999	1	999	1,428.08
69	601	2	044	1	999	1	999	1,349.00
70	601	2	045	1	999	1	999	1,349.00
71	601	2	046	1	999	1	999	1,472.21
72	601	2	047	1	999	1	999	1,349.00
73	601	2	048	1	999	1	999	1,349.00
74	601	2	049	1	999	1	999	3,223.79
75	601	2	050	1	999	1	999	1,393.73
76	601	2	051	1	999	1	999	1,197.45
77	601	2	052	1	999	1	999	1,038.00
78	601	2	053	1	999	1	999	934.00
79	601	2	054	1	999	1	999	1,038.00
80	601	2	055	1	999	1	999	1,297.00
81	601	2	056	1	999	1	999	1,297.00
82	601	2	057	1	999	1	999	1,328.12
83	601	2	02A	1	999	1	999	2,039.00
84	601	2	04A	1	999	1	999	5,082.09
85	601	2	04B	1	999	1	999	5,082.09
86	601	2	15A	1	999	1	999	3,400.00
601.3. ZONA HOTELERA								
87	601	3	00A	1	999	1	999	7,000.00

ID	LOCALIDAD	ZONA	SUPER MANZANA	MANZANA INICIAL	MANZANA FINAL	LOTE INICIAL	LOTE FI- NAL	VALOR \$/m <sup>2</sup>
88	601	3	00B	1	999	1	999	7,000.00
89	601	3	00C	1	999	1	999	7,000.00
90	601	3	00D	1	999	1	999	7,000.00
91	601	3	00E	1	999	1	999	2,698.00
92	601	3	00F	1	999	1	999	2,075.00
601.4. SOLIDARIDAD								
93	601	4	095	1	999	1	999	726.00
94	601	4	096	1	999	1	999	726.00
95	601	4	097	1	999	1	999	1,141.00
96	601	4	098	1	999	1	999	830.00
97	601	4	099	1	999	1	999	830.00
98	601	4	100	1	999	1	999	623.00
99	601	4	101	1	999	1	999	623.00
100	601	4	102	1	999	1	999	623.00
101	601	4	103	1	999	1	999	623.00
601.5. NUEVOS HORIZONTES								
102	601	5	058	1	999	1	999	934.00
103	601	5	059	1	999	1	999	1,053.47
104	601	5	060	1	999	1	999	968.12
105	601	5	061	1	999	1	999	968.12
106	601	5	091	1	999	1	999	986.00
107	601	5	092	1	999	1	999	986.00
108	601	5	093	1	999	1	999	986.00
109	601	5	094	1	999	1	999	986.00
601.6. FRANJA EJIDAL NORTE								
110	601	6	200	1	999	1	999	726.00
111	601	6	201	1	999	1	999	726.00
112	601	6	202	1	999	1	999	726.00
113	601	6	203	1	999	1	999	259.00
114	601	6	204	1	999	1	999	259.00

ID	LOCALIDAD	ZONA	SUPER MANZANA	MANZANA INICIAL	MANZANA FINAL	LOTE INICIAL	LOTE FI- NAL	VALOR \$/m <sup>2</sup>
115	601	6	205	1	999	1	999	259.00
116	601	6	206	1	999	1	999	259.00
117	601	6	207	1	999	1	999	800.00
118	601	6	208	1	999	1	999	726.00
119	601	6	209	1	999	1	999	726.00
120	601	6	210	1	999	1	999	726.00
121	601	6	211	1	999	1	999	726.00
122	601	6	212	1	999	1	999	726.00
123	601	6	213	1	999	1	999	726.00
124	601	6	214	1	999	1	999	726.00
125	601	6	215	1	999	1	999	726.00
126	601	6	216	1	999	1	999	726.00
127	601	6	217	1	999	1	999	726.00
128	601	6	218	1	999	1	999	726.00
129	601	6	219	1	999	1	999	674.00
130	601	6	220	1	999	1	999	674.00
131	601	6	221	1	999	1	999	674.00
132	601	6	222	1	999	1	999	726.00
133	601	6	223	1	999	1	999	726.00
134	601	6	224	1	999	1	999	726.00
135	601	6	225	1	999	1	999	571.00
136	601	6	226	1	999	1	999	571.00
137	601	6	227	1	999	1	999	571.00
138	601	6	228	1	999	1	999	571.00
139	601	6	229	1	999	1	999	571.00
140	601	6	230	1	999	1	999	571.00
141	601	6	231	1	999	1	999	571.00
142	601	6	232	1	999	1	999	571.00
143	601	6	233	1	999	1	999	571.00
144	601	6	234	1	999	1	999	571.00

ID	LOCALIDAD	ZONA	SUPER MANZANA	MANZANA INICIAL	MANZANA FINAL	LOTE INICIAL	LOTE FI- NAL	VALOR \$/m <sup>2</sup>
145	601	6	235	1	999	1	999	571.00
146	601	6	236	1	999	1	999	571.00
147	601	6	237	1	999	1	999	571.00
148	601	6	238	1	999	1	999	571.00
149	601	6	239	1	999	1	999	571.00
150	601	6	240	1	999	1	999	571.00
151	601	6	241	1	999	1	999	519.00
152	601	6	242	1	999	1	999	519.00
153	601	6	243	1	999	1	999	519.00
154	601	6	244	1	999	1	999	519.00
155	601	6	245	1	999	1	999	436.00
156	601	6	246	1	999	1	999	145.00
157	601	6	247	1	999	1	999	726.00
158	601	6	248	1	999	1	999	726.00
159	601	6	249	1	999	1	999	363.00
160	601	6	250	1	999	1	999	363.00
161	601	6	251	1	999	1	999	363.00
162	601	6	252	1	999	1	999	726.00
163	601	6	253	1	999	1	999	500.00
164	601	6	254	1	999	1	999	363.00
165	601	6	255	1	999	1	999	363.00
166	601	6	256	1	999	1	999	125.00
167	601	6	257	1	999	1	999	125.00
168	601	6	258	1	999	1	999	125.00
169	601	6	259	1	999	1	999	726.00
170	601	6	260	1	1	1	226	726.00
171	601	6	260	1	1	227	227	290.00
172	601	6	260	1	1	228	999	726.00
173	601	6	260	2	119	1	999	726.00
174	601	6	260	120	139	1	999	290.00

ID	LOCALIDAD	ZONA	SUPER MANZANA	MANZANA INICIAL	MANZANA FINAL	LOTE INICIAL	LOTE FI- NAL	VALOR \$/m <sup>2</sup>
175	601	6	260	140	999	1	999	726.00
176	601	6	261	1	999	1	999	125.00
177	601	6	262	1	999	1	999	125.00
178	601	6	263	1	999	1	999	125.00
179	601	6	264	1	999	1	999	125.00
180	601	6	265	1	999	1	999	125.00
181	601	6	266	1	999	1	999	80.00
182	601	6	267	1	999	1	999	120.00
183	601	6	268	1	999	1	999	125.00
184	601	6	269	1	999	1	999	125.00
185	601	6	270	1	999	1	999	80.00
186	601	6	271	1	999	1	999	50.00
601.7. FRANJA EJIDAL SUR								
187	601	7	500	1	999	1	999	986.00
188	601	7	501	1	999	1	999	986.00
189	601	7	502	1	999	1	999	1,005.63
190	601	7	503	1	999	1	999	1,373.86
191	601	7	504	1	999	1	999	986.00
192	601	7	505	1	999	1	999	986.00
193	601	7	506	1	999	1	999	1,414.39
194	601	7	507	1	999	1	999	986.00
195	601	7	508	1	999	1	999	934.00
196	601	7	509	1	999	1	999	934.00
197	601	7	510	1	999	1	999	898.52
198	601	7	511	1	999	1	999	1,049.90
199	601	7	512	1	999	1	999	991.07
200	601	7	513	1	999	1	999	986.00
201	601	7	514	1	999	1	999	1,099.00
202	601	7	515	1	999	1	999	1,099.00
203	601	7	516	1	999	1	999	922.35

ID	LOCALIDAD	ZONA	SUPER MANZANA	MANZANA INICIAL	MANZANA FINAL	LOTE INICIAL	LOTE FI- NAL	VALOR \$/m <sup>2</sup>
204	601	7	517	1	999	1	999	986.00
205	601	7	518	1	999	1	999	1,099.00
206	601	7	519	1	999	1	999	1,099.00
207	601	7	520	1	999	1	999	986.00
208	601	7	521	1	999	1	999	986.00
209	601	7	522	1	999	1	999	1,099.00
210	601	7	523	1	999	1	999	1,455.67
211	601	7	524	1	999	1	999	1,245.00
212	601	7	525	1	999	1	999	1,339.23
213	601	7	526	1	999	1	999	1,367.64
214	601	7	527	1	999	1	999	1,245.00
215	601	7	528	1	999	1	999	1,266.82
216	601	7	529	1	999	1	999	1,245.00
217	601	7	530	1	999	1	999	1,038.00
218	601	7	531	1	999	1	999	1,038.00
601.8. COLOSIO Y BONFIL								
219	601	8	295	1	999	1	999	500.00
220	601	8	296	1	999	1	999	500.00
221	601	8	297	1	999	1	999	500.00
222	601	8	298	1	999	1	999	311.00
223	601	8	299	1	999	1	999	345.26
224	601	8	300	1	999	1	999	467.00
225	601	8	301	1	999	1	999	646.87
226	601	8	302	1	999	1	999	259.00
227	601	8	303	1	999	1	999	259.00
228	601	8	305	1	999	1	999	467.00
229	601	8	306	1	999	1	999	582.08
230	601	8	307	1	999	1	999	695.68
231	601	8	308	1	999	1	999	610.45
232	601	8	309	1	999	1	999	1,384.89

ID	LOCALIDAD	ZONA	SUPER MANZANA	MANZANA INICIAL	MANZANA FINAL	LOTE INICIAL	LOTE FI- NAL	VALOR \$/m <sup>2</sup>
233	601	8	310	1	999	1	999	1,872.03
234	601	8	311	1	999	1	999	957.83
235	601	8	312	1	999	1	999	723.67
236	601	8	313	1	999	1	999	653.56
237	601	8	314	1	999	1	999	700.00
238	601	8	315	1	999	1	999	700.00
239	601	8	316	1	999	1	999	1,076.77
240	601	8	317	1	999	1	999	1,177.86
241	601	8	318	1	999	1	999	548.89
242	601	8	319	1	999	1	999	477.00
243	601	8	320	1	999	1	999	571.00
244	601	8	321	1	999	1	999	995.10
245	601	8	322	1	999	1	999	800.00
246	601	8	323	1	999	1	999	904.30
247	601	8	324	1	999	1	999	862.15
248	601	8	325	1	999	1	999	955.57
249	601	8	326	1	999	1	999	477.00
250	601	8	327	1	999	1	999	477.00
251	601	8	328	1	999	1	999	477.00
252	601	8	329	1	999	1	999	580.00
253	601	8	330	1	999	1	999	2,065.94
254	601	8	331	1	999	1	999	750.00
255	601	8	332	1	999	1	999	477.00
256	601	8	333	1	999	1	999	477.00
257	601	8	334	1	999	1	999	450.00
258	601	8	335	1	999	1	999	450.00
259	601	8	336	1	999	1	999	760.64
260	601	8	337	1	999	1	999	400.00
261	601	8	338	1	999	1	999	450.00
262	601	8	339	1	999	1	999	450.00

ID	LOCALIDAD	ZONA	SUPER MANZANA	MANZANA INICIAL	MANZANA FINAL	LOTE INICIAL	LOTE FI- NAL	VALOR \$/m <sup>2</sup>
263	601	8	340	1	999	1	999	450.00
264	601	8	341	1	999	1	999	450.00
265	601	8	342	1	999	1	999	450.00
266	601	8	343	1	999	1	999	450.00
267	601	8	344	1	999	1	999	450.00
268	601	8	345	1	999	1	999	450.00
269	601	8	346	1	999	1	999	450.00
270	601	8	347	1	999	1	999	450.00
271	601	8	532	1	999	1	999	778.00
272	601	8	533	1	999	1	999	778.00
273	601	8	534	1	999	1	999	778.00
274	601	8	535	1	999	1	999	778.00
275	601	8	536	1	999	1	999	778.00
276	601	8	537	1	999	1	999	778.00
277	601	8	538	1	999	1	999	778.00
278	601	8	539	1	999	1	999	156.00
601.9. CARRETERA CANCÚN, MÉRIDA								
279	601	9	104	1	999	1	999	380.00
280	601	9	105	1	999	1	999	571.00
281	601	9	106	1	999	1	999	93.00
282	601	9	107	1	999	1	999	674.00
283	601	9	108	1	999	1	999	208.00
284	601	9	109	1	999	1	999	208.00
285	601	9	110	1	999	1	999	208.00
286	601	9	111	1	999	1	999	208.00
287	601	9	112	1	999	1	999	125.00
288	601	9	113	1	999	1	999	125.00
289	601	9	114	1	999	1	999	125.00
290	601	9	115	1	999	1	999	208.00
291	601	9	116	1	999	1	999	125.00

ID	LOCALIDAD	ZONA	SUPER MANZANA	MANZANA INICIAL	MANZANA FINAL	LOTE INICIAL	LOTE FI- NAL	VALOR \$/m <sup>2</sup>
292	601	9	117	1	999	1	999	125.00
293	601	9	118	1	999	1	999	125.00
294	601	9	129	1	999	1	999	83.00
295	601	9	130	1	999	1	999	99.00
296	601	9	131	1	999	1	999	125.00
297	601	9	134	1	999	1	999	52.00
298	601	9	140	1	999	1	999	104.00
299	601	9	142	1	999	1	999	125.00
300	601	9	143	1	999	1	999	26.00
301	601	9	144	1	999	1	999	26.00
302	601	9	145	1	999	1	999	26.00
303	601	9	146	1	999	1	999	26.00
304	601	9	147	1	999	1	999	26.00
305	601	9	148	1	999	1	999	5.00
306	601	9	157	1	999	1	999	5.00
307	601	9	160	1	999	1	999	5.00
308	601	9	163	1	999	1	999	5.00
309	601	9	164	1	999	1	999	5.00
602.1. EX PUERTO MORELOS								
310	602	1	031	1	999	1	999	250.00
311	602	1	034	1	999	1	999	125.00
312	602	1	035	1	999	1	999	125.00
313	602	1	036	1	999	1	999	150.00
314	602	1	037	1	999	1	999	150.00
315	602	1	038	1	999	1	999	125.00
316	602	1	039	1	999	1	999	150.00
317	602	1	040	1	999	1	999	150.00
318	602	1	041	1	999	1	999	150.00
319	602	1	042	1	999	1	999	360.00
320	602	1	043	1	999	1	999	125.00

ID	LOCALIDAD	ZONA	SUPER MANZANA	MANZANA INICIAL	MANZANA FINAL	LOTE INICIAL	LOTE FI- NAL	VALOR \$/m <sup>2</sup>
321	602	1	044	1	999	1	999	125.00
322	602	1	045	1	999	1	999	150.00
323	602	1	046	1	999	1	999	150.00
324	602	1	047	1	999	1	999	100.00
325	602	1	048	1	999	1	999	100.00
326	602	1	049	1	999	1	999	100.00
327	602	1	050	1	999	1	999	100.00
328	602	1	051	1	999	1	999	100.00
329	602	1	052	1	999	1	999	100.00
330	602	1	053	1	999	1	999	13.00
331	602	1	054	1	999	1	999	13.00
332	602	1	055	1	999	1	999	13.00
333	602	1	056	1	999	1	999	13.00
334	602	1	057	1	999	1	999	13.00
335	602	1	058	1	999	1	999	13.00
336	602	1	059	1	999	1	999	13.00
337	602	1	060	1	999	1	999	13.00
338	602	1	061	1	999	1	999	13.00
339	602	1	062	1	999	1	999	13.00
340	602	1	063	1	999	1	999	4.00
341	602	1	064	1	999	1	999	13.00
342	602	1	065	1	999	1	999	13.00
343	602	1	300	1	999	1	999	467.00
603.1 CARRETERA VALLARTA – PUERTO MORELOS								
344	603	1	001	1	999	1	999	100.00
345	603	1	002	1	999	1	999	50.00
346	603	1	003	1	999	1	999	50.00
347	603	1	004	1	999	1	999	50.00
348	603	1	005	1	999	1	999	50.00
349	603	1	026	1	999	1	999	15.00

ID	LOCALIDAD	ZONA	SUPER MANZANA	MANZANA INICIAL	MANZANA FINAL	LOTE INICIAL	LOTE FI- NAL	VALOR \$/m <sup>2</sup>
350	603	1	051	1	999	1	999	50.00
351	603	1	052	1	999	1	999	25.00
352	603	1	066	1	999	1	999	30.00
353	603	1	071	1	999	1	999	8.00
354	603	1	104	1	999	1	999	15.00
604.1 CARRETERA CANCÚN – MÉRIDA								
355	604	1	003	1	999	1	999	150.00
356	604	1	018	1	999	1	999	150.00
357	604	1	021	1	999	1	999	150.00
358	604	1	029	1	999	1	999	150.00
359	604	1	030	1	999	1	999	150.00
605.1 LIBRAMIENTO CANCÚN								
360	605	1	081	1	999	1	999	18.33
361	605	1	082	1	999	1	999	18.33
362	605	1	085	1	999	1	999	18.33
363	605	1	100	1	999	1	999	300.00

### 2.1.2.EFICIENCIA DEL USO DE SUELO

La Eficiencia de Uso del Suelo se calcula multiplicando los factores de Ubicación y Condición de Utilización del Suelo:

$$Eus = CUb * CUt * CPt$$

Donde:

*Eus* = Eficiencia del Uso de Suelo

*CUb* = Coeficiente de Ubicación

*CUt* = Coeficiente de Condición de Utilización del Suelo.

*CPt* = Coeficiente de Predios en Transición.

COEFICIENTE DE UBICACIÓN. Es el coeficiente de ajuste de acuerdo a la localización del predio o U.P.E. respecto a su ubicación física, ya sea si colinda con Zona Federal Marítimo Terrestre, con Vialidades o Avenidas Principales, secundarias o Terciarias.

POR UBICACIÓN	COEFICIENTE
FRENTE A ZONA FEDERAL MARÍTIMO TERRESTRE.	1.15
AVENIDA PRINCIPAL	1.05
AVENIDA SECUNDARIA O TERCIARIA	1.00

COEFICIENTE DE CONDICIÓN DE UTILIZACIÓN DEL SUELO: Es el coeficiente de afectación de acuerdo a la relación de su uso de suelo y condición en relación a si el predio o U.P.E. es habitacional o comercial.

CONDICIÓN DE UTILIZACIÓN DEL SUELO	COEFICIENTE
HABITACIONAL	0.50
COMERCIAL	1.12

### 2.1.3.UTILIZACIÓN O CARACTERÍSTICA DE SUELO ESPECIAL.

PREDIO O U.P.E. PARA CAMPO DE GOLF	VALOR APLICABLE
PREDIO O U.P.E. EN ZONA HOTELERA	\$600.00 m2
PREDIO O U.P.E. FUERA DE LA ZONA HOTELERA	\$360.00 m2

Exclusivamente para la superficie de un predio o U.P.E. que tenga manglar, sascabera, producción agrícola o cenote, se aplicará los siguientes valores o factores; por lo que la superficie restante del predio o U.P.E. será sujeta a los valores correspondientes de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo.

UTILIZACIÓN O CARACTERÍSTICA DE SUELO ESPECIAL	VALOR O FACTOR APLICABLE
--	--------------------------

PREDIO O U.P.E. CON MANGLAR	\$2.00 m2
PREDIO O U.P.E. CON SASCABERA	\$410.00 m2
PREDIO O U.P.E. CON PRODUCCIÓN AGRÍCOLA	Factor 0.80 (Aplicado al valor del Terreno)
PREDIO O U.P.E. CON CENOTE	Factor de 0.20 (Aplicado al valor del Terreno)

#### 2.1.4.RESERVAS TERRITORIALES

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

SUPERFICIE DE PREDIO o U.P.E. PARA DESARROLLOS HABITACIONALES	PORCENTAJE DEL VALOR DE TABLAS DE SUELO
ENTRE 50,000 Y 100,000.99 M <sup>2</sup>	90%
ENTRE 100,001 Y 200,000.99 M <sup>2</sup>	85%
ENTRE 200,001 Y 400,000.99 M <sup>2</sup>	80%
ENTRE 400,001 Y 600,000.99 M <sup>2</sup>	70%
MÁS DE 600,001 M <sup>2</sup>	60%

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, de acuerdo con la normatividad vigente, se utilizará un factor de demérito dependiendo de la amplitud de la misma, conforme a la siguiente tabla:

SUPERFICIE DE PREDIO o U.P.E. PARA SERVICIOS TURÍSTICOS	PORCENTAJE DEL VALOR DE TABLAS DE SUELO
ENTRE 10,000 Y 20,000.99 M <sup>2</sup>	90%
ENTRE 20,001 Y 40,000.99 M <sup>2</sup>	85%
ENTRE 40,001 Y 60,000.99 M <sup>2</sup>	80%
ENTRE 60,001 Y 80,000.99 M <sup>2</sup>	75%
MÁS DE 80,001 M <sup>2</sup>	70%

### 2.1.5. COEFICIENTE PARA PREDIOS EN TRANSICIÓN

NUMERAL	PREDIO O U.P.E. EN TRANSICIÓN	FACTOR
1	PREDIO EN ZONA URBANA QUE NO CUENTA CON: A) CALLES URBANIZADAS; B) INFRAESTRUCTURA DE ENERGÍA ELÉCTRICA QUE POSIBILITE LA OBTENCIÓN DE UN CONTRATO DE SERVICIOS; C) SERVICIO DE AGUA POTABLE Y D) SERVICIO DE ALCANTARILLADO.	0.30
2	PREDIO SIN TRES DE LAS CARACTERÍSTICAS DEL NUMERAL 1	0.40
3	PREDIO SIN DOS DE LAS CARACTERÍSTICAS DEL NUMERAL 1	0.50

### 2.2. CÁLCULO DEL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

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

Para el cálculo del Valor de la construcción se determinarán los usos de la construcción en relación al catálogo de usos mencionados en esta Tabla, 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 fórmula:

$$VCo = \sum_d^E \left| m^2 Co \times \int_{\text{Calidad y conservación}}^{\text{Características estructurales}} (Vbt) \times (Tco) \right|_{TCn}$$

En donde:

$VCo$  = Valor de construcción

$TCn$  = Tipo de Construcción.

$m^2 Co$  = Metros Cuadrados de Construcción

$(Vbt)$  = 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 aquellas a las que se les ha efectuado algún tipo de inversión para la habilitación de terrenos con fines de uso.

Se considerarán tantas unidades uniformes de construcción como sean identificadas en el predio o U.P.E. de estudio.

### 2.2.1. TIPO DE INMUEBLE

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 o U.P.E. 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 o U.P.E. 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 o U.P.E. 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 o U.P.E. 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.

CLAVE	CLASIFICACIÓN	DEFINICIÓN DEL TIPO DE INMUEBLE
TABLA - 05	Bancos e Instituciones Financieras	Es aquella edificación que permite el adecuado uso para el desempeño del trabajo del servicio bancario, bursátil 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 comercio, para compra y venta de productos o servicios.
Tabla - 08	Bodega Comercial	Es aquella edificación en la que se ubica un comercio para compra y venta de productos o servicios en condiciones de almacenamiento.
Tabla - 08.1	Bodega Habitacional	Es aquella construcción que está ubicada dentro del mismo predio o U.P.E. que la unidad habitacional y que sirve para almacenar distintos bienes.
TABLA - 09	Fondas, Comedores Públicos, Restaurantes.	Es aquella edificación en la que se venden productos alimenticios preparados para su consumo en sus instalaciones.
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.

CLAVE	CLASIFICACIÓN	DEFINICIÓN DEL TIPO DE INMUEBLE
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 áreas verdes que puede brindar beneficios ambientales.
TABLA - 17	Estacionamientos sin techo	Lugar o recinto reservado para estacionar vehículos en un predio o U.P.E. 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 y condominio
TABLA - 17.1	Estacionamiento con techo	Lugar o recinto reservado para estacionar vehículos en un predio o U.P.E. 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 y condominio.
TABLA - 18	Edificios de estacionamientos	Lugar o recinto reservado para estacionar vehículos en un predio o U.P.E., incluyendo las zonas de parque de maniobra de carga y descarga.
TABLA - 19	Alberca	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.
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.

CLAVE	CLASIFICACIÓN	DEFINICIÓN DEL TIPO DE INMUEBLE
TABLA - 22	Canchas de Fútbol y Béisbol	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 ese deporte, construidas y equipadas para ese fin.

### 2.2.2. CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES

CALIDAD	CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES
A: MÍNIMA	Elementos estructurales mínimos y de muy bajo costo; sin elementos de cimentación, sin refuerzos verticales ni horizontales y con claros cortos no mayores a 2.50 mts, su ejecución se 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: ECONÓMICA	Elementos estructurales básicos; con cimentación, muros de carga con refuerzos horizontales y verticales; por lo general tiene claros cortos de 2.50 mts a 4.00 mts, de longitud, su ejecución se 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.
C: MEDIA O REGULAR	Elementos estructurales adecuados, cimentación y elementos estructurales de carga con calculo diversificado y claros medios hasta de 6.00 mts, y su ejecución se 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.

CALIDAD	CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES
D: BUENA	Elementos estructurales de buena calidad, cimentación diversificada y con variedad de elementos estructurales de apoyos aislados y/o corridos; hasta para 4 niveles, con claros hasta 10 mts, su ejecución se 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.
E: MUY BUENA	Elementos estructurales de muy buena calidad y de alto costo, con cimentación diversificada y con variedad de elementos de apoyos aislados y/o corridos para 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, techumbres, patios exteriores, jardinería, etc.; y todos los demás complementos de acabados en general son hechos sobre diseño especial y de muy buena calidad.

### 2.2.3.CALIDAD Y CONSERVACIÓN

CALIDAD	CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN
1.- MUY MALA	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.

2 MALA	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.
3 NORMAL	Inmuebles de conservación aparentemente con cierta periodicidad, que permite el funcionamiento normal y le da un aspecto decoroso, el deterioro físico de los elementos de la construcción es normal, siendo una característica que los de conservación y mantenimiento son bajos.
4 ALTA	Inmuebles en permanente conservación, la calidad de los acabados es la estándar o algo superior y el estado de conservación se identifica por llevarse a cabo periódicamente.
5 MUY ALTA	Inmuebles de conservación permanente, que permite un funcionamiento 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.

#### 2.2.4. TABLA DE VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCIÓN

En la tabla de valores unitarios 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:

#### CLASIFICACIÓN POR TIPO DE VALOR

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

CLASIFICACIÓN	CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES DE LA CONSTRUCCIÓN	CALIDAD Y CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN
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
E.2	Muy Buena	Mala
E.3	Muy Buena	Normal
E.4	Muy Buena	Alta
E.5	Muy Buena	Muy Alta

### 2.2.5. TIPOS DE CONSTRUCCIÓN

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	2,580	2,641	2,702	2,765	2,826
D BUENA	3,901	3,982	4,063	4,146	4,228
E MUY BUENA	4,447	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	1,399	1,554	1,726	1,900	2,089
C MEDIA O REGULAR	2,322	2,489	2,656	2,822	2,989
D BUENA	2,636	2,775	2,921	3,067	3,220
E MUY BUENA	2,900	3,053	3,213	3,374	3,543

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	3,334	3,510	3,694	3,879	4,073
E MUY BUENA	3,667	3,861	4,063	4,267	4,481

## 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	3,666	4,166	4,666	5,166	5,666
E MUY BUENA	5,552	5,849	6,146	6,442	6,739

## 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	6,066	6,263	6,459	6,656	6,852

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

B ECONÓMICA	1,500	1,580	1,846	2,032	2,235
C MEDIA O REGULAR	3,001	3,159	3,326	3,658	4,024
D BUENA	3,334	3,510	3,695	4,065	4,480
E MUY BUENA	3,705	3,763	4,106	4,516	4,725

### 3.1 HOTELES Y CONDOMINIOS DE TIPO HOTELERO DE MÁS 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	5,206	5,480	5,768	6,864	6,893
E MUY BUENA	5,899	6,209	6,536	7,189	8,019

### 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

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	2,162	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, COMEDORES 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 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

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 MULTIPLES

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 FÚTBOL 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

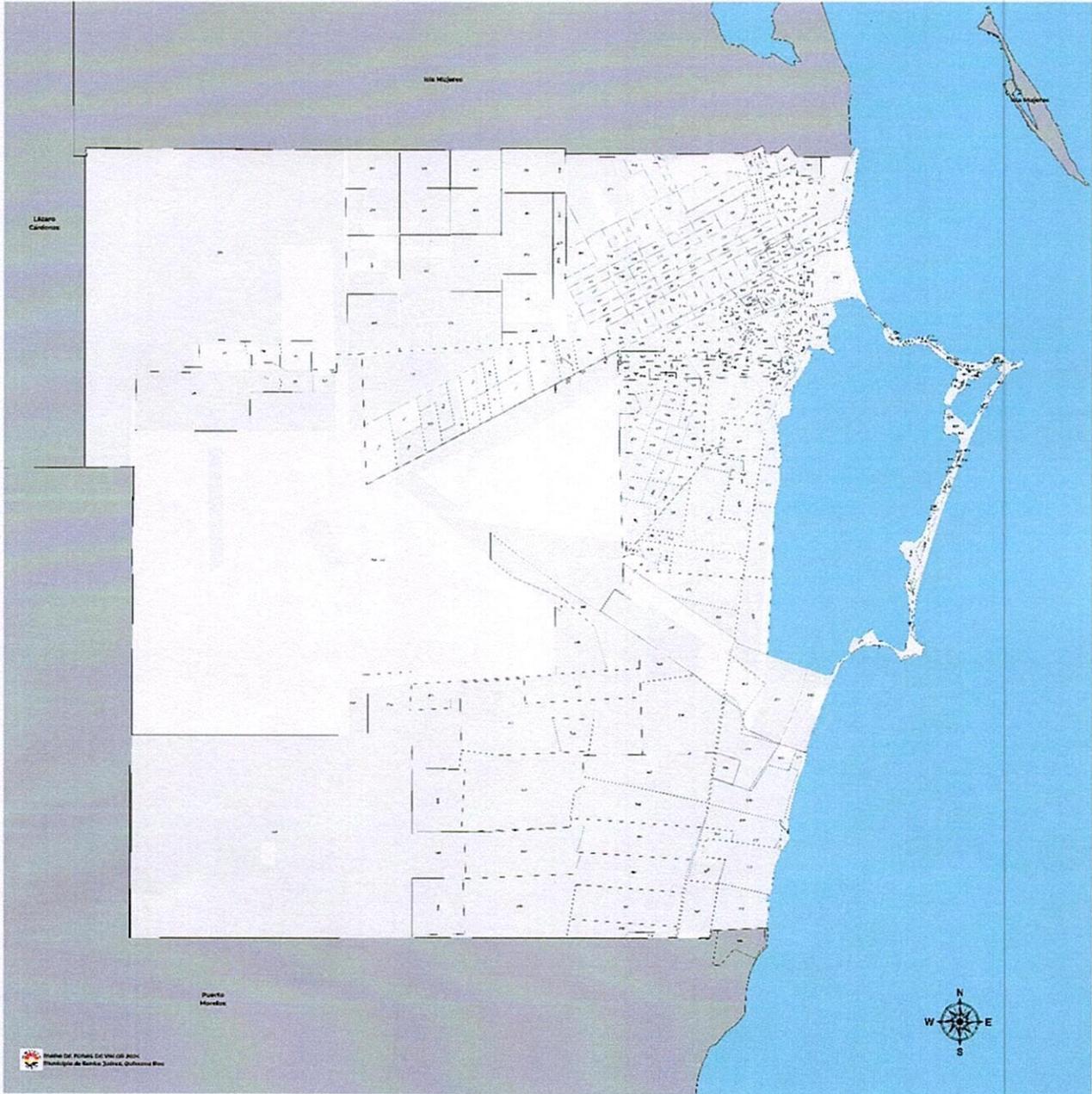
	MUY MALA	MALA	NORMAL	ALTA	MUY ALTA
C MEDIA O REGULAR	110	116	122	129	135

### 2.2.6.ANTIGÜEDAD DEL INMUEBLE

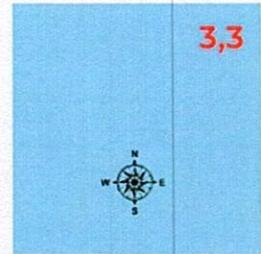
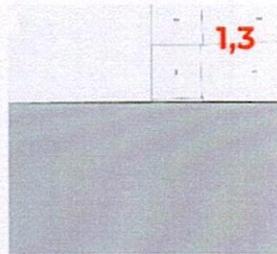
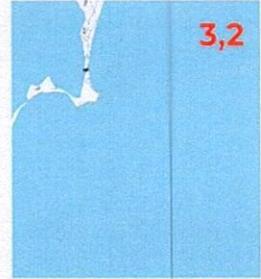
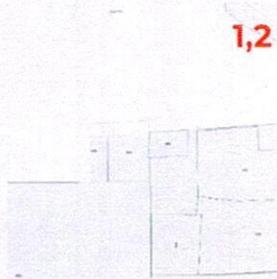
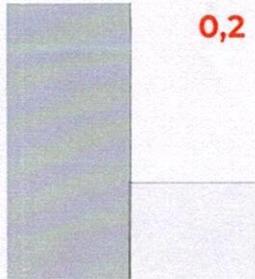
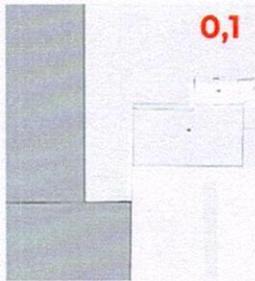
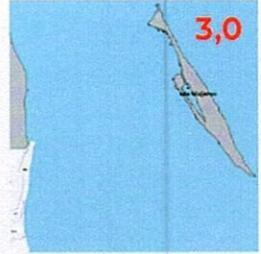
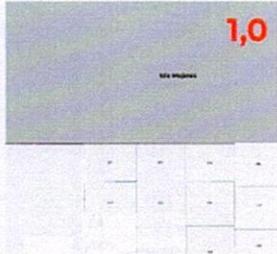
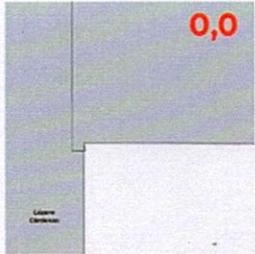
Se aplicará un demérito por edad de la construcción a razón del 1% por cada año de antigüedad, después de los primeros 5 años y hasta un máximo de 25 años de vida del mismo, de acuerdo a la terminación de obra, previa inspección física de la Dirección de Catastro. Esta aplicación se realizará a petición expresa del propietario, debiendo integrar y cumplir con los requisitos establecidos en el Reglamento de Servicios Catastrales del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo.

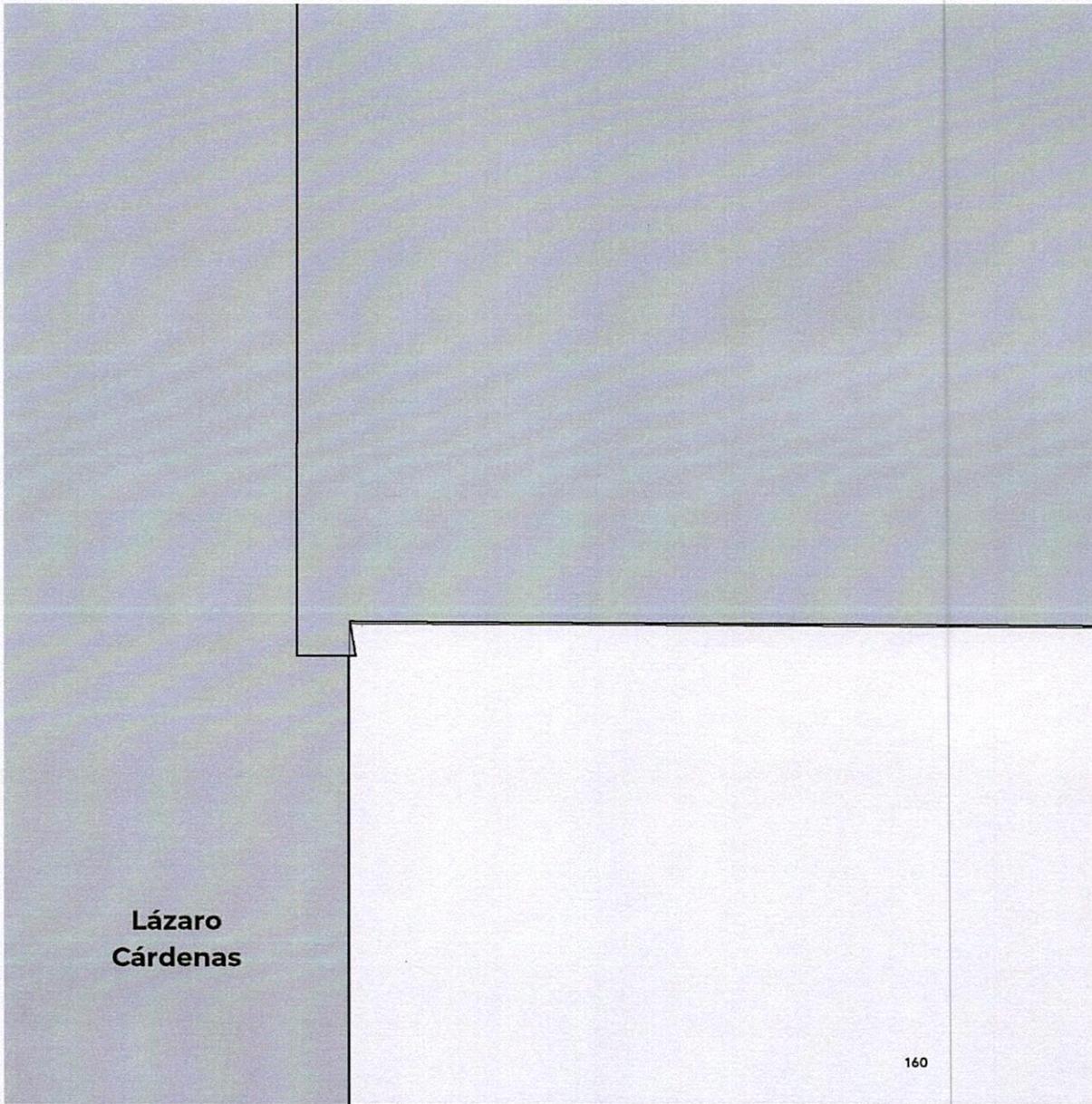
**ANEXO 1**

**PLANO DE DISTRIBUCIÓN DE ZONAS DE VALOR DEL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, QUINTANA ROO.**



**INDICE DE HOJAS**

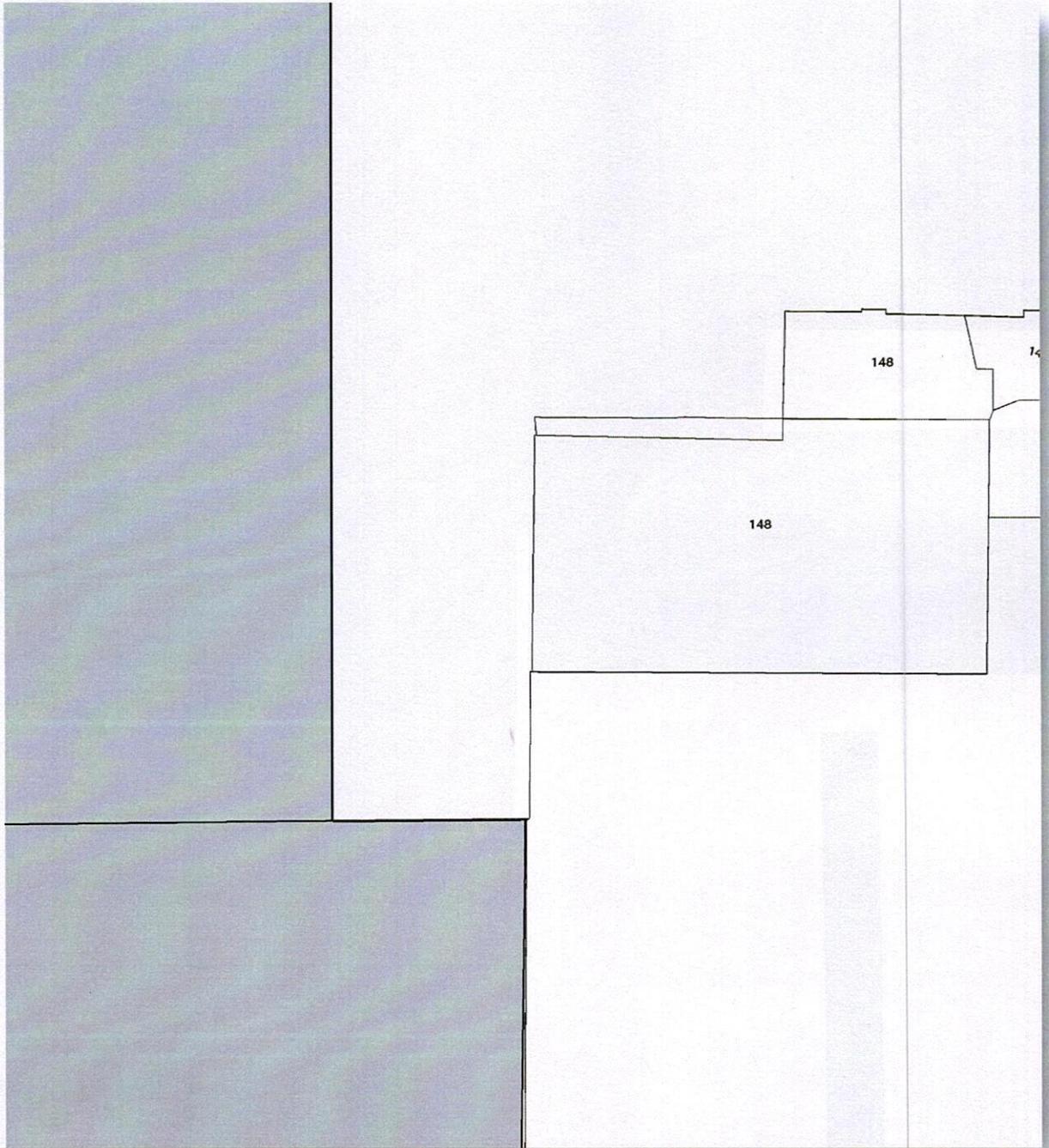




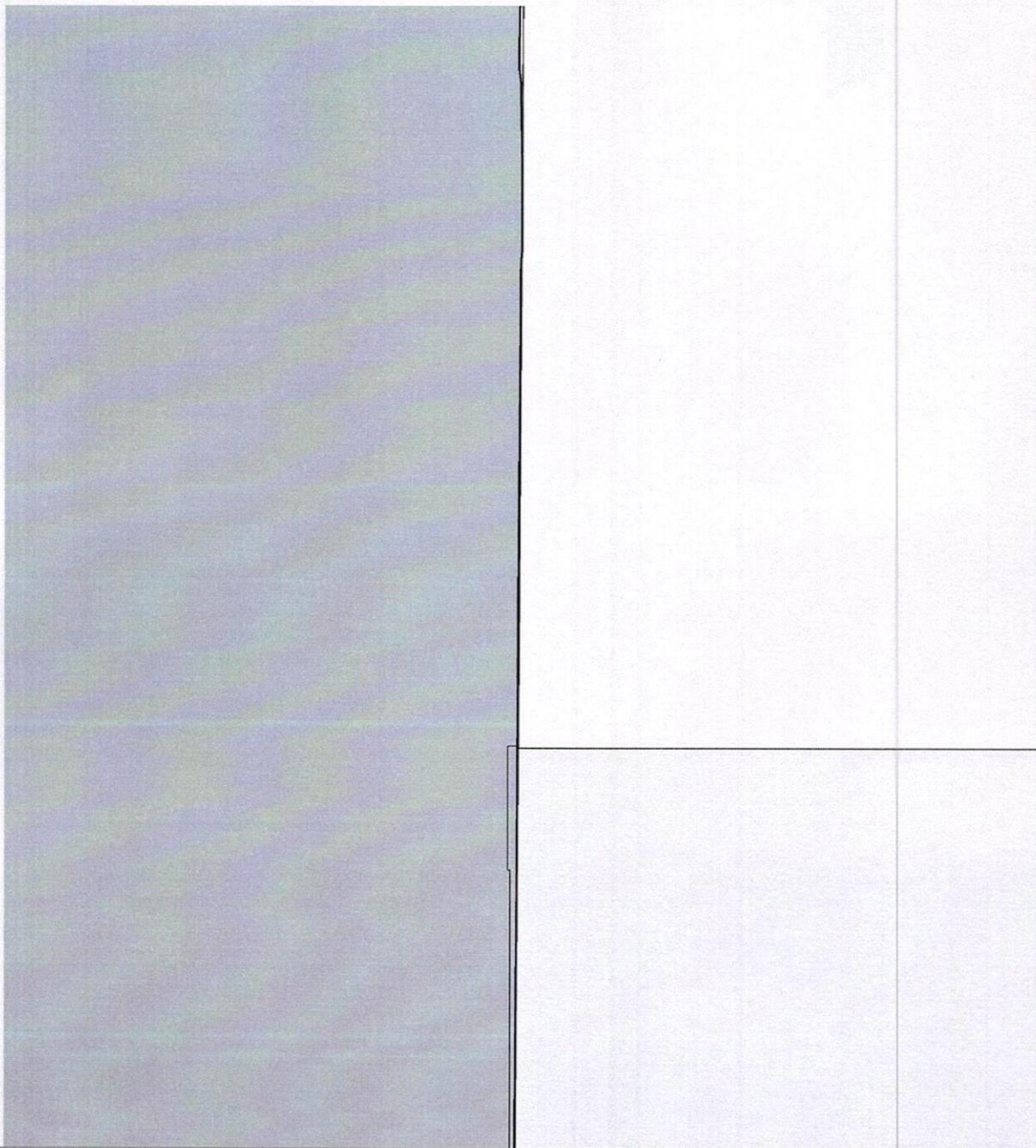
**Lázaro  
Cárdenas**

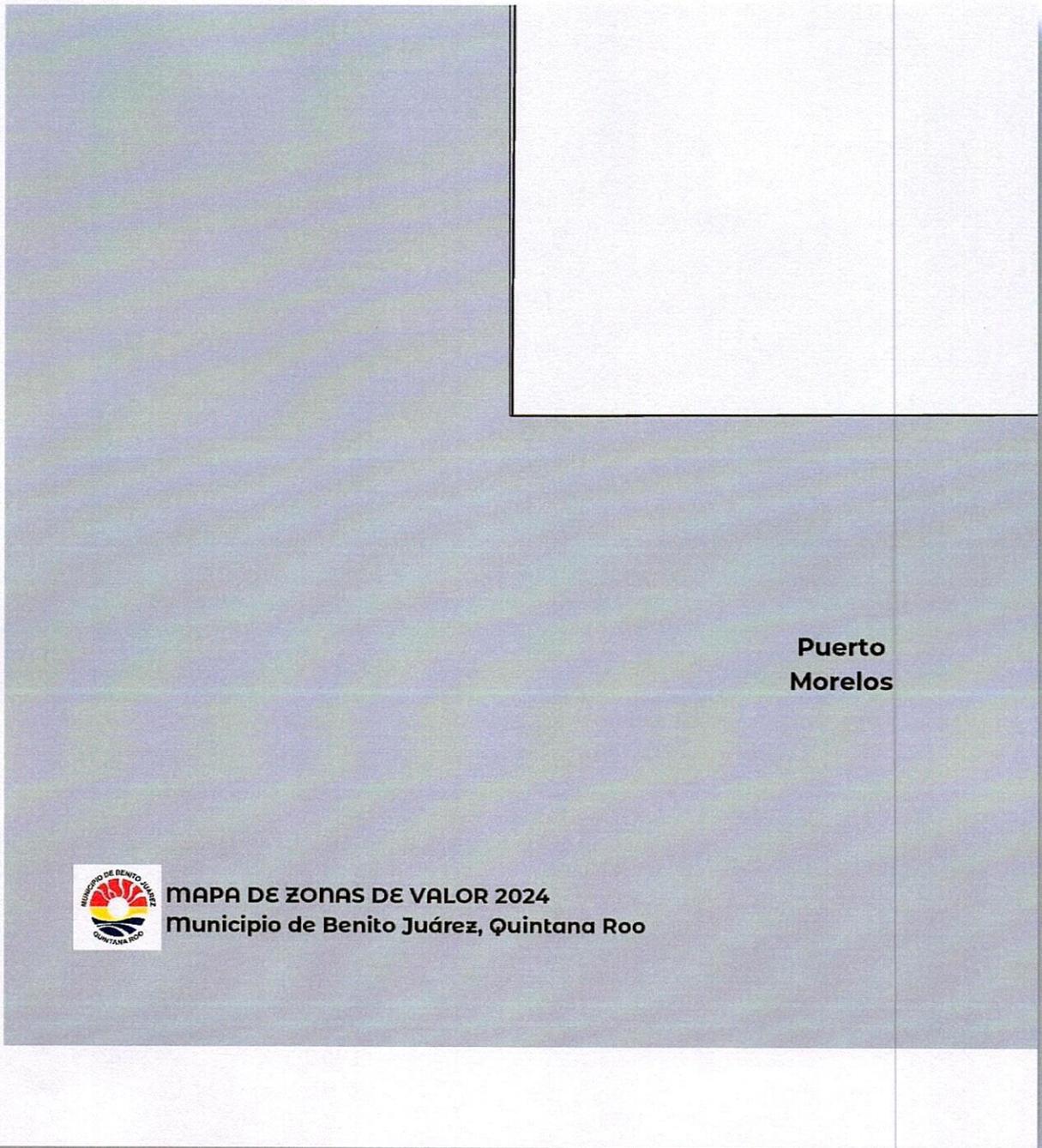
160

HOJA 0,1



HOJA 0,2





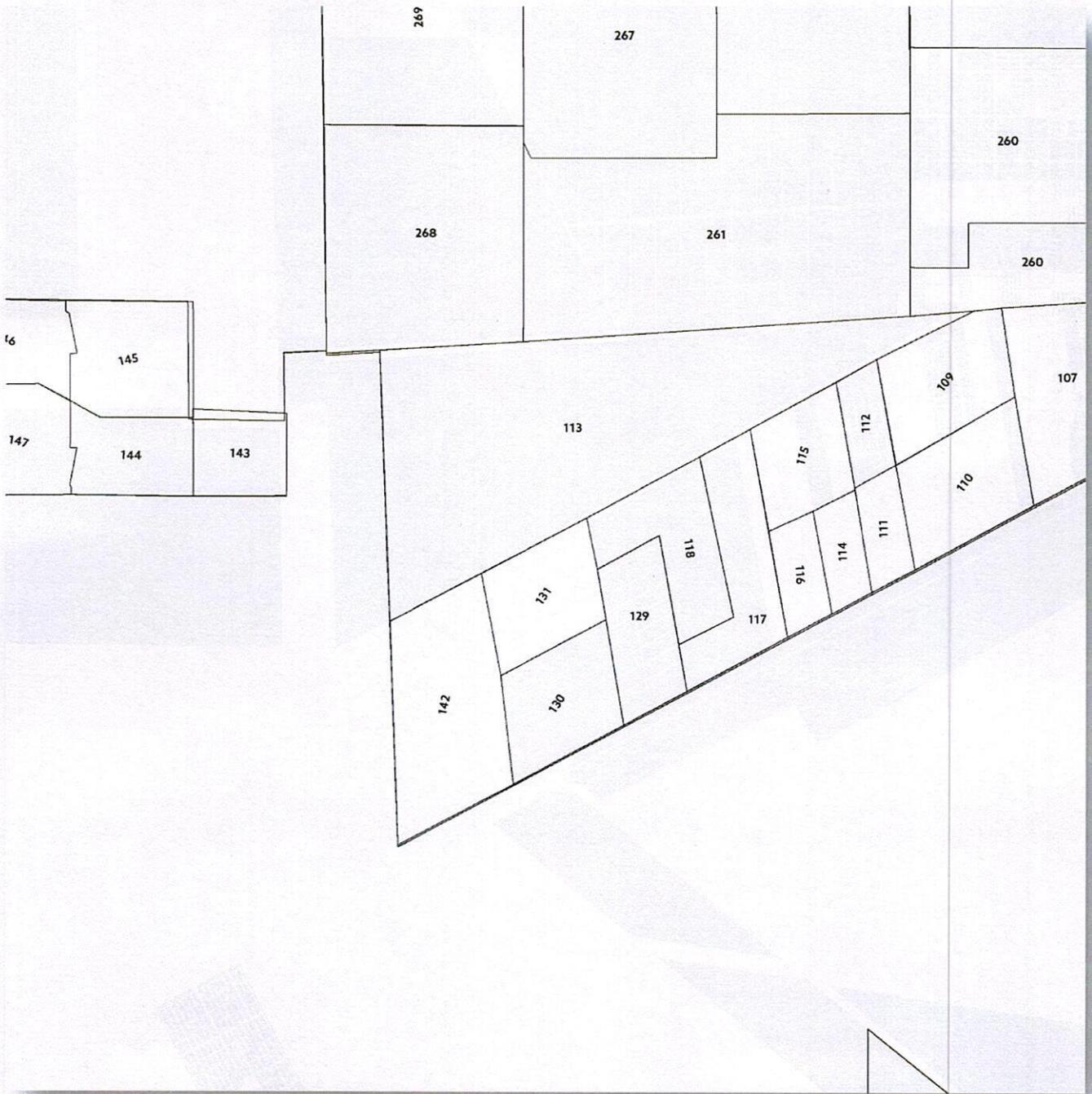
**Puerto  
Morelos**



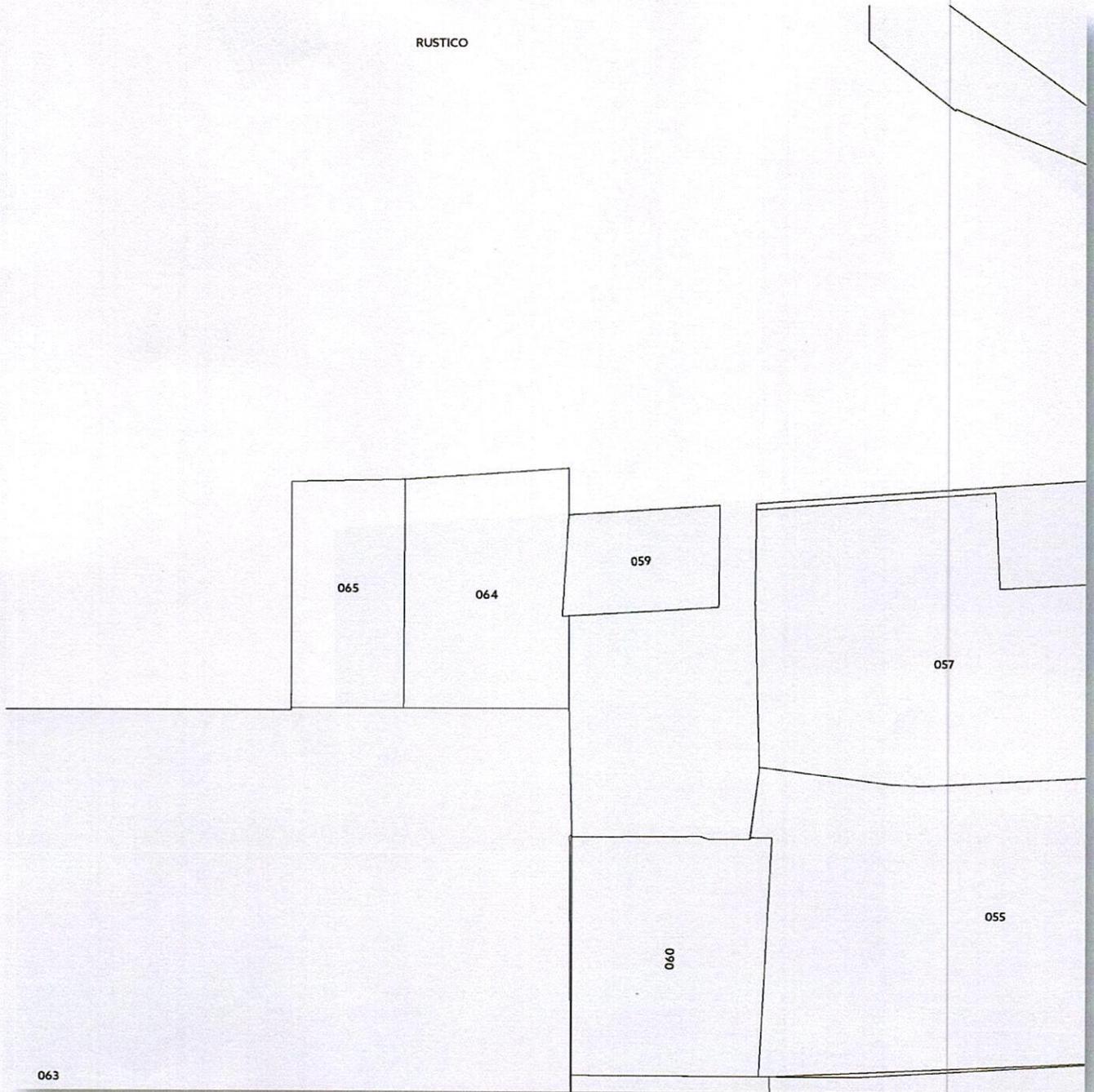
**MAPA DE ZONAS DE VALOR 2024**  
**Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo**

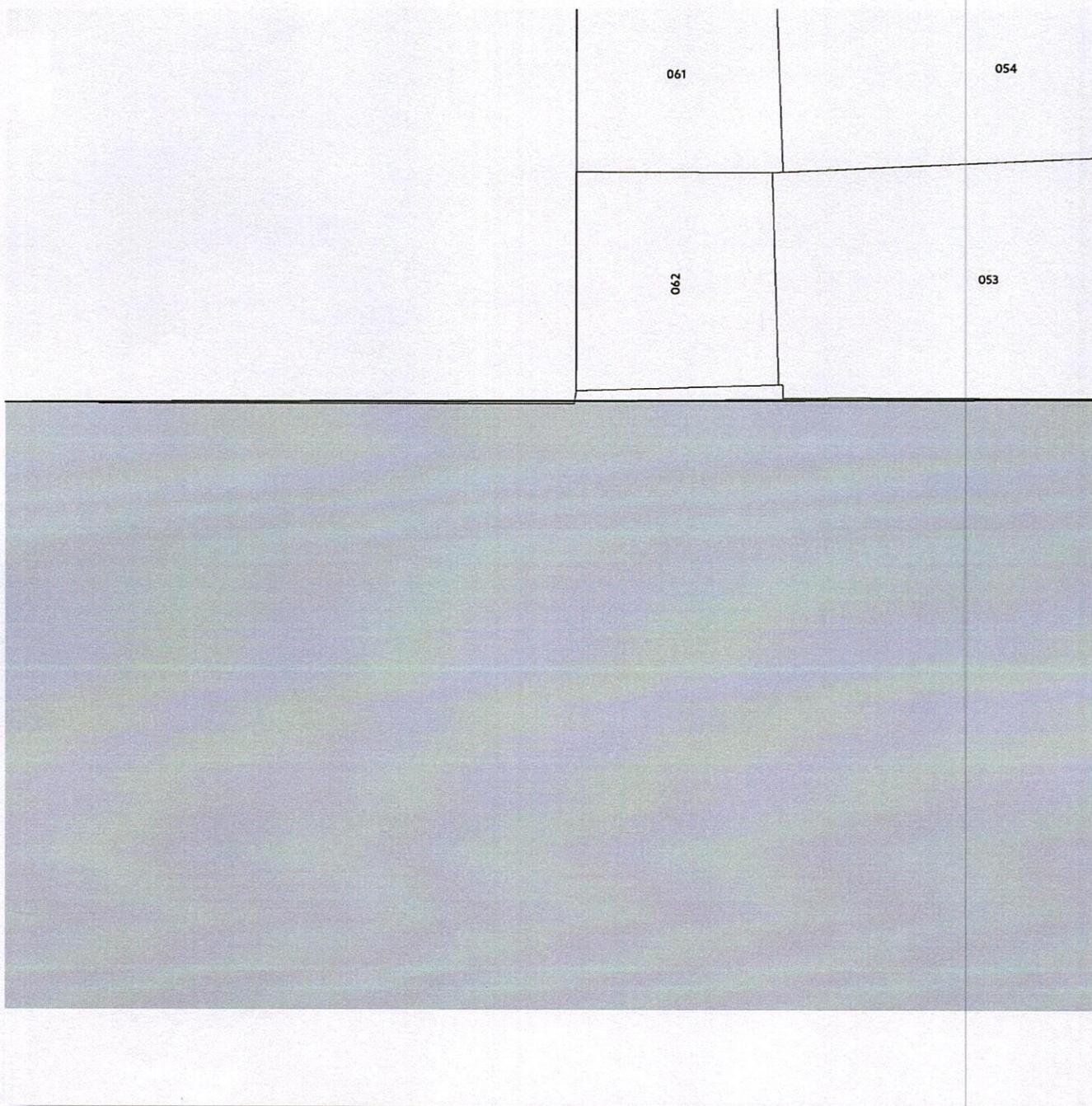
Isla Mujeres

	271	265	264	256
	270	266	263	257
			262	258



RUSTICO



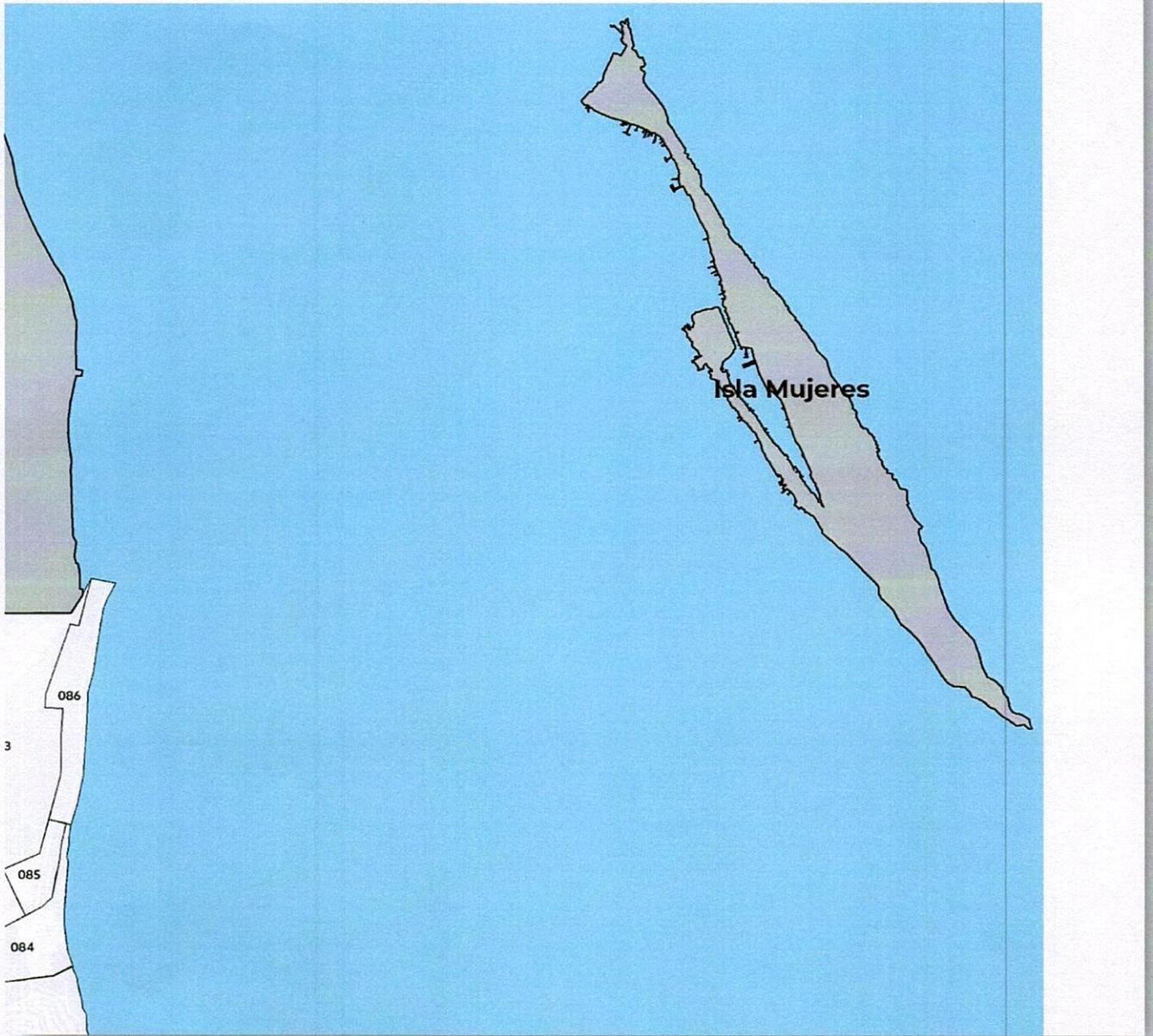


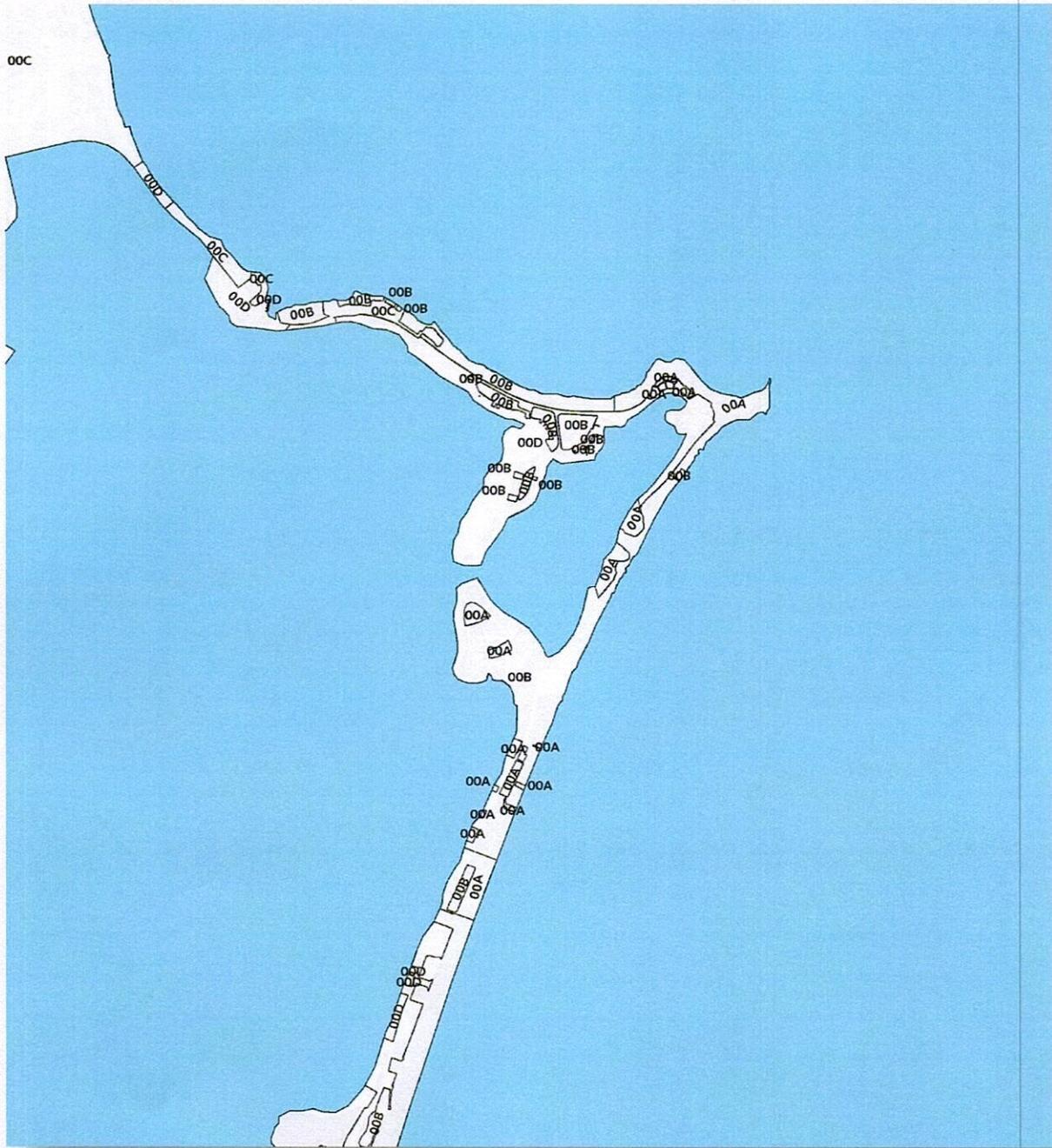




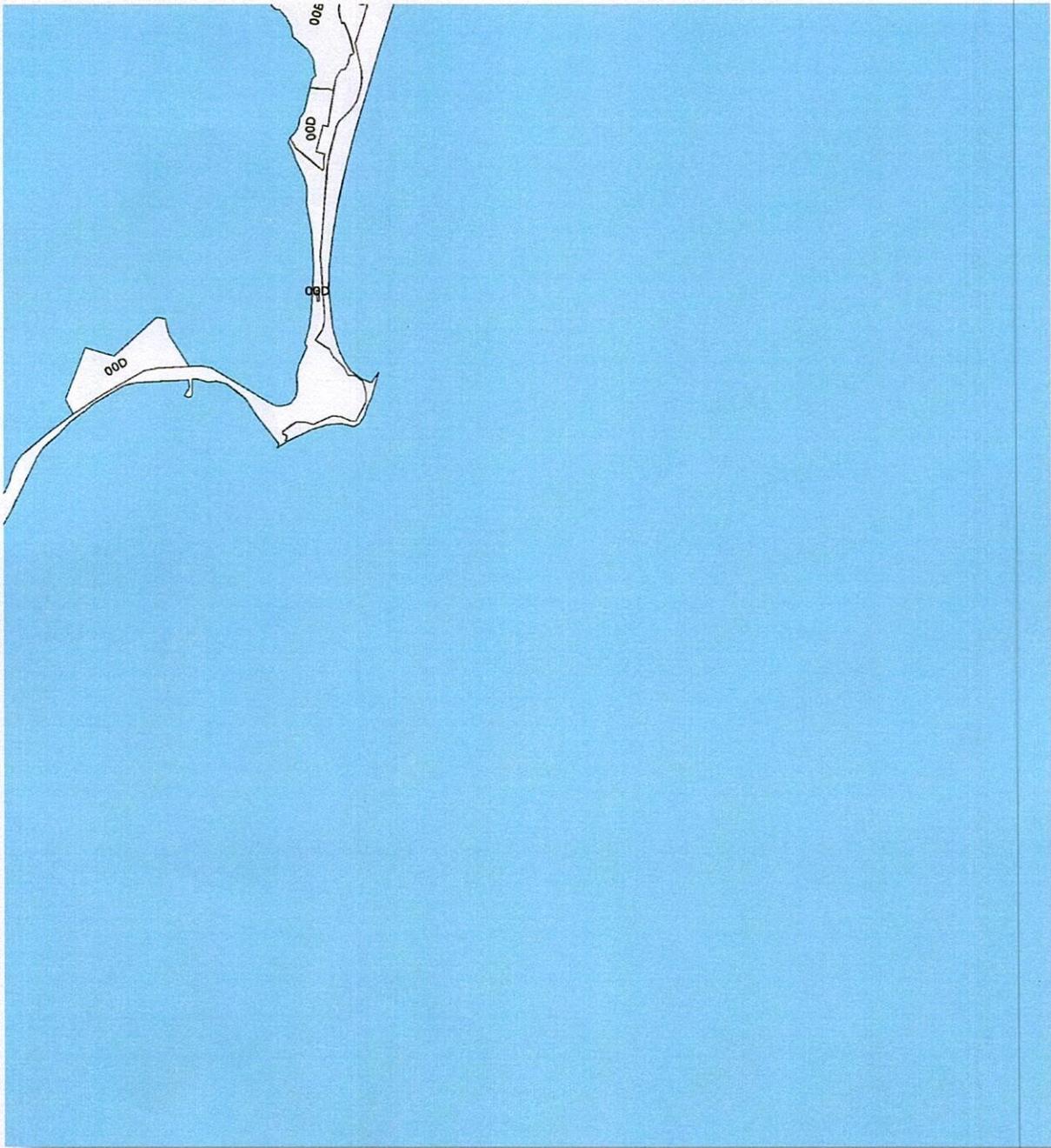


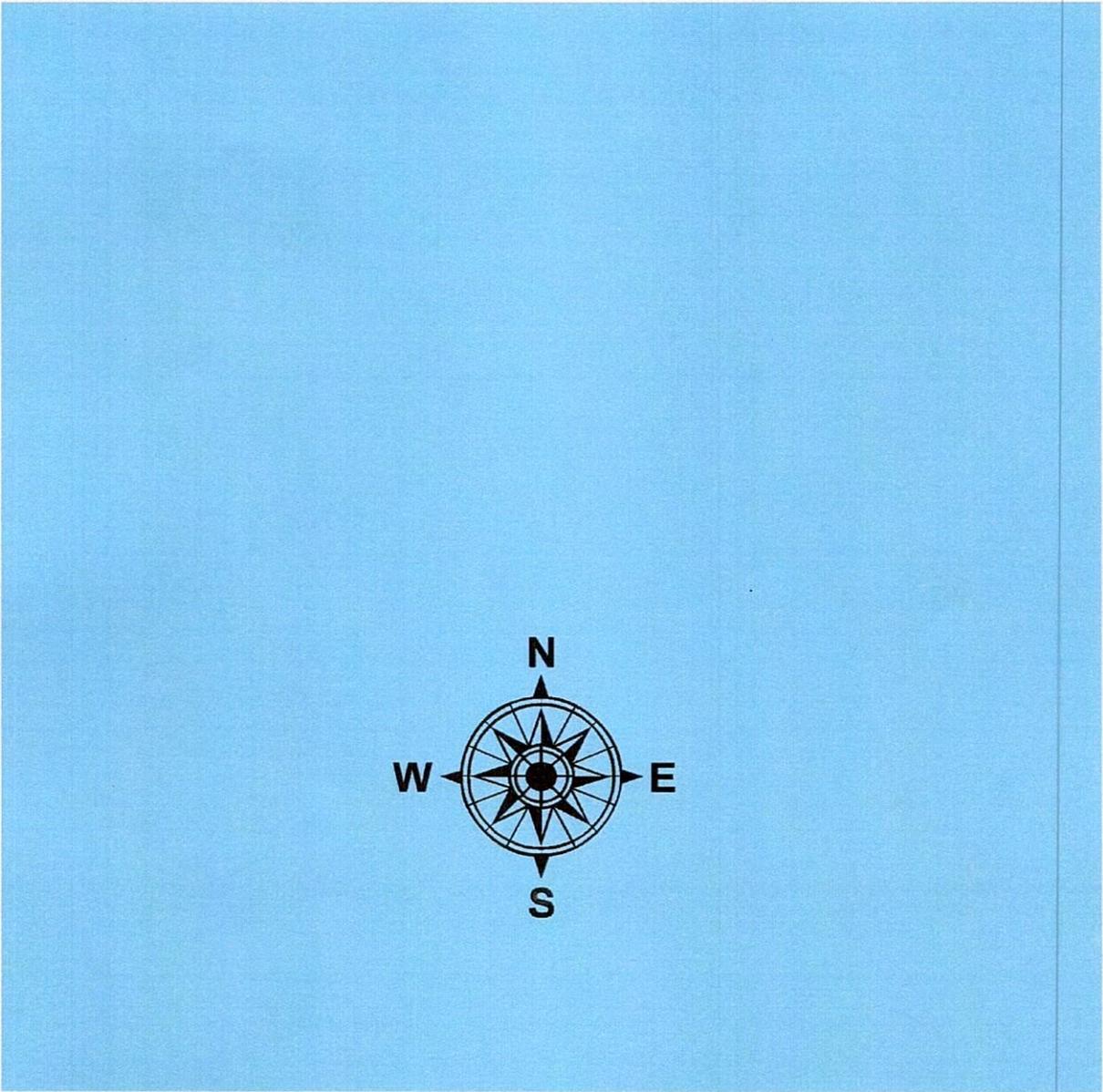






HOJA 3,2





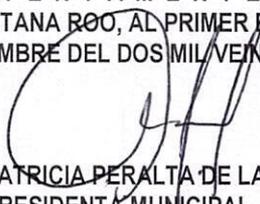
**TRANSITORIOS**

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

**SEGUNDO.** – Para los efectos del cobro del impuesto predial correspondiente al ejercicio fiscal 2024, se realizará con la aplicación de los valores derivados de los procedimientos de valuación y reevaluación conforme a las tablas objeto del presente Decreto, mismos que deberán estar concluidos a más tardar dentro de los tres días siguientes a la publicación del Decreto que contiene las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones que servirán de base para el cobro de las contribuciones sobre los bienes inmuebles en el Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, para el Ejercicio Fiscal 2024.

**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, AL PRIMER DÍA DEL MES  
DE NOVIEMBRE DEL DOS MIL VEINTITRÉS

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

H AYUNTAMIENTO  
**BENITO JUÁREZ**  
CANCUN Q. ROO



RESIDENCIA  
MUNICIPAL