

Tercero. - Declarada abierta la sesión, en uso de la voz, la **Ciudadana Ana Patricia Peralta de la Peña, Presidenta Municipal**, solicitó al **Secretario General del Ayuntamiento, Ciudadano Jorge Carlos Aguilar Osorio**, procediera a dar lectura al Orden del Día. Al término de la lectura del orden del día, la **Ciudadana Ana Patricia Peralta de la Peña, Presidenta Municipal**, sometió a consideración de los miembros del Honorable Ayuntamiento la aprobación del Orden del Día, la cual fue aprobada por **unanimidad**. -----

Terminado el punto anterior, la **Ciudadana Ana Patricia Peralta de la Peña, Presidenta Municipal**, solicitó al **Secretario General del Ayuntamiento, Ciudadano Jorge Carlos Aguilar Osorio**, continuara con el siguiente punto del Orden del Día. -----

Cuarto. - A continuación, al **Secretario General del Ayuntamiento, Ciudadano Jorge Carlos Aguilar Osorio**, informó que como siguiente punto correspondía la lectura del Acuerdo mediante el cual se somete a la consideración de los integrantes del Honorable Ayuntamiento, la suscripción del convenio de colaboración administrativa para la consolidación y uso de la plataforma estatal de información catastral y registral, con el Gobierno del Estado de Quintana Roo, en los términos del propio acuerdo. En uso de la voz la **Ciudadana Ana Patricia Peralta de la Peña, Presidenta Municipal**, solicitó se diera lectura al documento, el cual es del tenor literal siguiente: -----

El Honorable Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, 2021-2024, con fundamento en los artículos 115 y demás relativos de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 126, 133, 145 y demás relativos y aplicables de la Constitución Política del Libre y Soberano de Estado de Quintana Roo; 1º, 2º, 3º, 5º, 6º, 65, 66 fracción I incisos b), k), fracción V, inciso f), 89, 90 fracción XIV y demás aplicables de la Ley de los Municipios del Estado de Quintana Roo; 1º fracción II, 6º, 13, 14, 15 fracciones I y II, 17 fracciones III, IV, IX y XXIII, 20 fracciones I y IV, 28, y demás aplicables de la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo; 1º, 2º, 5º, 6º fracción I, 8º, 73, 74, 101, 135 y demás aplicables del Bando de Gobierno y Policía del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo; 5º, 22 fracción II, 27 fracción XXXIII, 36 fracción IV, del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Centralizada del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo; 10 fracción I inciso d), 11 fracción I, 13 fracción IV, 20, y demás aplicables del Reglamento Interior de la Tesorería del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo; 2º, 5º, 6º, 9º, y demás aplicables del Reglamento de los Servicios Catastrales del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo; 1º, 2º, 3º, 5º, 6º, 26, 33, y demás relativos y aplicables del Reglamento del Gobierno Interior del Ayuntamiento del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo; y,

CONSIDERANDO

Que de conformidad al marco jurídico referenciado, el Municipio libre es la base de la división territorial y de la organización política y administrativa del Estado de Quintana Roo; así mismo es una Institución de carácter público, con personalidad jurídica y patrimonio propio, autónomo en su gobierno interior y libre en la administración de su hacienda, mismo que es gobernado por un Ayuntamiento de elección popular directa, quien ejerce la competencia que la Constitución otorga al Municipio, constituyéndose como el Órgano máximo del Gobierno Municipal;

Que son fines y responsabilidades del Gobierno Municipal, a través del Ayuntamiento, garantizar la eficaz y eficiente organización y funcionamiento de la administración pública municipal;

Que, para alcanzar dichos objetivos, el Ayuntamiento se encuentra facultado para autorizar la suscripción en representación del Municipio, de los convenios, contratos y demás actos jurídicos que sean necesarios para el eficaz funcionamiento de la Administración Pública Municipal;

Que la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, (SEDATU), en ejercicio de sus facultades, expidió el acuerdo mediante el cual se crea la Plataforma Nacional de Información Registral y Catastral, como una herramienta que permita el intercambio y la integración de información útil a los tres órdenes de gobierno y con la cual se conformará un mapa digital registral y catastral que permita conocer y difundir la información del territorio nacional, lo que favorecerá la toma de decisiones en la gestión y el ordenamiento del territorio, tal y como lo establecen la Estrategia Digital Nacional y la Política Nacional de

Datos Abiertos, promovidas por el Gobierno Federal, mismo que fue publicado en fecha 25 de abril de 2017, en el Diario Oficial de la Federación;

Que de igual manera, el Estado de Quintana Roo, participa en el Programa de Modernización de los Registros Públicos de la Propiedad y Catastros, propuesto por la SEDATU, por lo que fue creada la Plataforma Estatal de Información Catastral y Registral, instrumento que resulta necesario para favorecer el desarrollo social, la mejora de la calidad de vida de los ciudadanos, la seguridad en la información geográfica, el consolidamiento del mercado inmobiliario, la modernización gubernamental y el fortalecimiento institucional.

Que en la administración pública municipal de Benito Juárez, la Dirección de Catastro Municipal, es la unidad administrativa adscrita a la Tesorería Municipal, encargada en forma directa de la Administración del Catastro Municipal dentro de su circunscripción territorial y tiene la encomienda de velar por la observancia y aplicación de la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo, su reglamento, las normas técnicas en materia geográficas y los convenios que en la materia se suscriban;

Que el Catastro del municipio, constituye un padrón e inventario que permite la identificación y valuación de los bienes inmuebles que se encuentran en la circunscripción territorial del municipio, con todo lo que implica dicho registro para delimitar los bienes inmuebles, mantener actualizada las características de los mismos, además de integrar la cartografía como apoyo importante para las tareas de ordenamiento y regulación del desarrollo urbano; lo que en conjunto además, nos permite contar con información técnica confiable en relación a los límites del Municipio;

Que por su parte, el Instituto Geográfico y Catastral del Estado de Quintana Roo, es un organismo administrativo desconcentrado de la Secretaría de Finanzas y Planeación, que tiene a su cargo las facultades y atribuciones que establece la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo, y el cual tiene por objeto la integración y vinculación electrónica de la información de las bases de datos catastrales con la Cartografía del Estado y con los Folios asignados por el Registro Público de la Propiedad, con el propósito de brindar mayor seguridad y certidumbre a los actos jurídicos celebrados y procurar la eficiencia y eficacia de las funciones administrativas catastrales generando información veraz y confiable a través de la Plataforma Estatal de Información Catastral;

Que en el marco de los trabajos de creación de la "Plataforma Estatal de Información Catastral y Registral", es necesaria la estrecha colaboración entre el catastro del Estado y los Municipios, por la cual, se busca que sea un instrumento estratégico en el que se integre tecnología, marco jurídico, bases de datos que reúnan la información necesaria para la plena identificación de un predio y su propietario, entre otras y que funcionará para proteger el mercado inmobiliario, dotando de seguridad jurídica a las inversiones y coadyuvando en la prevención de fraudes que se han presentado en el pasado;

Que el Ejecutivo del Estado ha instruido que se implementen acciones tendientes al fortalecimiento de los aspectos catastrales sustantivos; como el marco jurídico, los procesos catastrales, el fortalecimiento tecnológico y de telecomunicaciones de las áreas responsables de la función catastral, de la profesionalización de los servidores públicos responsables de la ejecución de las actividades en la materia, de la vinculación de los padrones catastrales con todos aquellos entes públicos y privados responsables de obtener o general información sobre el territorio de la entidad;

Que derivado de lo anterior, y en atención a que la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo, determina que la rectoría y coordinación del catastro corresponde al Titular del Ejecutivo del Estado por conducto de la Dirección Estatal de Catastro, hoy Instituto Geográfico y Catastral y los Ayuntamientos, en esta oportunidad se propone la suscripción de un convenio de colaboración administrativa para la consolidación y uso de la Plataforma Estatal de Información Catastral y Registral, con el objeto de establecer los términos y condiciones entre el Gobierno del Estado y el Ayuntamiento para llevar a cabo la asesoría técnica catastral y el intercambio, uso y aprovechamiento de la información catastral y sistemas con que cuenta el Gobierno del Estado;

Que por las consideraciones expuestas, y por corresponder a los Ayuntamientos del Estado de Quintana Roo, cumplir y hacer cumplir las leyes estatales, así como celebrar convenios con el gobierno del estado y auxiliarlo en las funciones de su competencia, se tiene a bien someter a la aprobación de los miembros de este Honorable Órgano de Gobierno, los siguientes:

PUNTOS DE ACUERDO

PRIMERO.- Se autoriza celebrar con el Gobierno del Estado de Quintana Roo, un convenio de colaboración administrativa para la consolidación y uso de la Plataforma Estatal de Información Catastral y Registral, en los términos del documento que se adjunta al presente acuerdo y que forma parte del mismo como si a la letra se insertare.

SEGUNDO.- Se autoriza a los Ciudadanos Presidenta Municipal, Tesorero Municipal, y Director de Catastro Municipal, para que en representación de este Honorable Ayuntamiento, suscriban el convenio de colaboración objeto del presente acuerdo.

TERCERO.- Publíquese el presente acuerdo en términos de Ley.

CONVENIO DE COLABORACIÓN ADMINISTRATIVA, PARA LA CONSOLIDACIÓN Y USO DE LA PLATAFORMA ESTATAL DE INFORMACIÓN CATASTRAL Y REGISTRAL QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE, EL GOBIERNO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR EL **LIC. EUGENIO SEGURA VÁZQUEZ**, SECRETARIO DE FINANZAS Y PLANEACIÓN, Y EL **MAP. RICARDO LÓPEZ RIVERA**, DIRECTOR GENERAL DEL INSTITUTO GEOGRÁFICO Y CATASTRAL DEL ESTADO; A QUIENES EN LO SUBSECUENTE SE LES DENOMINARÁ “**EL GOBIERNO DEL ESTADO**” Y POR LA OTRA PARTE **EL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ**, A TRAVÉS DE SU HONORABLE AYUNTAMIENTO, REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR LA **LIC. ANA PATRICIA PERALTA DE LA PEÑA**, EN SU CALIDAD DE PRESIDENTA MUNICIPAL, ASISTIDA POR EL **LAE. MARCELO JOSÉ GUZMAN**, EN SU CARÁCTER DE TESORERO MUNICIPAL Y EL **ING. HEYDEN JOSÉ CEBADA RAMÍREZ**, EN SU CALIDAD DE DIRECTOR DE CATASTRO MUNICIPAL, A QUIENES EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARÁ COMO “**EL MUNICIPIO**”; Y CUANDO ACTÚEN DE MANERA CONJUNTA SE LES DENOMINARÁ COMO “**LAS PARTES**”, QUIENES SE SUJETAN AL TENOR DE LOS ANTECEDENTES, DECLARACIONES Y CLÁUSULAS SIGUIENTES:

ANTECEDENTES:

I. El Catastro en el Estado de Quintana Roo, es de orden público e interés social, concebido como un Sistema Estatal de Información Catastral, administrado por el Instituto Geográfico y Catastral del Estado, y como uno de sus elementos fundamentales de colaboración está la Plataforma Estatal de Información Catastral y Registral, instrumento que resulta necesario para favorecer el desarrollo social, la mejora de la calidad de vida de los ciudadanos, la seguridad en la información geográfica, el consolidamiento del mercado inmobiliario, la modernización gubernamental y el fortalecimiento institucional.

II. El Catastro tiene como máximo objetivo la consecución de los principios de igualdad, de seguridad y de justicia fiscal para todos los ciudadanos; por su valor como instrumento para el desarrollo en equidad de condiciones, todos los territorios de los municipios así como los del Estado y de la Federación, deben ser incorporados a los respectivos padrones catastrales, bajo criterios homologados, con el fin de garantizar la veracidad de la información y la calidad de los servicios catastrales que las instituciones suministran a la sociedad.

III. Desde la perspectiva municipal, no debe soslayarse la importancia que tiene un Catastro actualizado en la recaudación del Impuesto predial, contribución que incide de manera importante en la determinación por parte de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, del factor de asignación de las Participaciones que en Ingresos Federales corresponden al Estado de Quintana Roo, fundamentalmente en lo que se refiere al Fondo de Fomento Municipal y que el mejoramiento de sus procesos implica un consecuente incremento de la recaudación del Impuesto señalado, que se reflejará en una mayor percepción de participaciones federales para los Municipios del Estado.

IV. De conformidad con lo previsto en el Artículo 14 de la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo, la normatividad, rectoría y vigilancia de la correcta aplicación de la misma, corresponde a la Dirección General de Catastro del Estado, hoy Instituto Geográfico y Catastral del Estado, en ese sentido, es necesario que los

Municipios y el Ejecutivo del Estado, por conducto del Instituto Geográfico y Catastral, establezcan los mecanismos e instrumentos de coordinación necesarios para el establecimiento de todas las acciones que deban llevarse a cabo en forma coordinada para el mejor ejercicio de la función catastral en el Estado y que permitan un adecuado desarrollo de las responsabilidades que a cada uno corresponden.

V. Que para facilitar y promover el intercambio de información catastral con los municipios, conocer, administrar y difundir la información del territorio estatal y poner esta información a la disposición y al servicio de los tres órdenes de Gobierno, una vez que ha sido decretada la creación de la “Plataforma Estatal de Información Catastral y Registral”, es necesario establecer una estrecha colaboración entre el Gobierno Estatal a través del Instituto Geográfico y Catastral del Estado y los Municipios de la Entidad, para que se integre:

- a) Tecnología de punta;
- b) Marco jurídico alineado al modelo óptimo de catastro nacional;
- c) Bases de datos catastrales homologadas y vinculadas a su cartografía;
- d) Actualización y consulta de datos en tiempo real por medios electrónicos;
- e) Vuelos fotogramétricos actualizados;
- f) Mantenimiento y, en su caso, ampliación de la Red Geodésica Estatal;
- g) Creación y mantenimiento del “Monitor de Valores” para “**EL Municipio**”.

Los anteriores elementos indispensables para la plena identificación de un predio y su propietario, que se requieren para proteger el mercado inmobiliario, dotando de seguridad jurídica a las inversiones y coadyuvando en la prevención de delitos, y que permite sentar las bases del catastro multifinanciado y estandarizado a nivel nacional.

VI. Que a la fecha, la Titular del Ejecutivo del Estado ha instruido que se implementen acciones tendientes al fortalecimiento de los aspectos catastrales sustantivos; como el marco jurídico, los procesos catastrales, el fortalecimiento tecnológico y de telecomunicaciones de las áreas responsables de la función catastral, de la profesionalización de los servidores públicos responsables de la ejecución de las actividades en la materia, de la vinculación de los padrones catastrales con todos aquellos entes públicos y/o privados responsables de obtener o generar información sobre el territorio de la entidad, para lo cual la creación del Instituto Geográfico y Catastral del Estado como un organismo público desconcentrado de la Secretaría de Finanzas y Planeación, ha permitido encauzar y apoyar todos los esfuerzos tendientes al cumplimiento de los estándares del Modelo Óptimo de Catastro propuesto a nivel nacional por la SEDATU sobre la base del cumplimiento de las normas técnicas contenidas en la Ley del Sistema Nacional de Información Estadística y Geográfica.

VII. Que en razón de la natural evolución de los padrones catastrales y de contribuyentes, las bases de datos cartográfica y alfanumérica por municipio, región y manzana, requieren de una permanente actualización, para estar en condiciones de cumplir con la responsabilidad de mantener la veracidad del acervo catastral de la Entidad.

VIII. Que la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, (SEDATU) en ejercicio de la facultad que le confiere el artículo 5o. del Reglamento Interior de dicha institución, en relación con los artículos 8o., fracción XIII y 78, fracción VIII de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, con fundamento en el artículo 41 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, el 15 de marzo de 2017 se firmó el acuerdo que se publicó en el Diario Oficial de la Federación el día 25 de Abril de 2017, mediante el cual se crea la **PLATAFORMA NACIONAL DE INFORMACIÓN REGISTRAL Y CATASTRAL** como una herramienta que permita el intercambio y la integración de información útil a los tres órdenes de gobierno y con la cual se conformará un mapa digital registral y catastral que permita conocer y difundir la información del territorio nacional, lo que favorecerá la toma de decisiones en la gestión y el ordenamiento del territorio, tal y como lo establecen la Estrategia Digital Nacional y la Política Nacional de Datos Abiertos, promovidas por el Gobierno Federal.

IX. Para lograr lo anterior, resulta legal e indispensable la pronta coordinación y colaboración entre “**EL GOBIERNO DEL ESTADO**” y “**EL MUNICIPIO**”, para que de manera conjunta, en el menor tiempo posible, en forma eficiente y estandarizada, conjunten esfuerzos que permitan la actualización y la concentración de los padrones catastrales a través de la actualización y uso de la Plataforma Estatal de Información Catastral y Registral

decretada por el ejecutivo estatal, el 11 de Septiembre del 2017 para que se promueva la homologación de los procesos y trámites que se ofrecen al público en general.

DECLARACIONES:

I.- Declara el “GOBIERNO DEL ESTADO”:

I.1. Que el Estado de Quintana Roo es una entidad libre y soberana que forma parte integrante de la Federación, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 40, 42 fracción I y 43 la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y los artículos 1 y 2 Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo.

I.2. Que sus representantes cuentan con las facultades suficientes para suscribir el presente instrumento jurídico en términos de lo dispuesto por los artículos 46, 47, 90 fracción I, 92 y 95 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo; los artículos 1, 2, 13, 18, 19 fracción III, 21, 30 fracciones IV y VII, 33 fracción XXXI y XXXIII de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Quintana Roo; artículo 10 fracción XLII del Reglamento Interior de la Secretaría de Finanzas y Planeación del Estado; artículos 6 y 13 fracción III de la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo, quienes acreditan su personalidad con los respectivos nombramientos, ambos de fecha 25 de septiembre de 2022 expedido por la Gobernadora del Estado de Quintana Roo, mediante los cuales se designan al Lic. Eugenio Segura Vázquez como de Secretario de Finanzas y Planeación, y al Mtro. Ricardo López Rivera, como Director General del Instituto Geográfico y Catastral del Estado, en términos de lo establecido en los artículos 1, 2, 5, 8 fracciones V, IX, XIV y XV del Decreto de Creación del citado Instituto; artículos 1 fracción II, 13 fracción V, 14, 15 fracción I, 17 fracciones IV, IX, XI, XII y XXII de la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo, y el artículo 35 fracciones II, V, VI y XI del Reglamento de la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo.

I.3. Que cuenta con un Padrón Catastral Alfanumérico y Cartográfico, así como un conjunto de vuelos fotogramétricos de las principales ciudades del Estado, mismos que se encuentran en permanente actualización, para procurar el cumplimiento del objetivo de la función, que es consolidar la Plataforma Estatal de Información Catastral y Registral como una fuente básica y veraz de información del territorio, que facilite la toma de decisiones de política pública y sea una herramienta que propicie la seguridad en el tráfico inmobiliario y contribuya al desarrollo económico y social de los municipios y del Estado.

I.4. Que al amparo de lo dispuesto por el artículo 35 del Reglamento de la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo, sus áreas administrativas responsables del ejercicio de sus atribuciones deben coadyuvar con las Autoridades Catastrales Municipales en la correcta integración y actualización de los padrones en la materia; asimismo, cuando las Autoridades Catastrales Municipales ejecuten las acciones que le confiere la Ley, contarán con la disposición de apoyo y asistencia técnica de la Autoridad Catastral Estatal cuando así lo soliciten o convengan.

I.5. La Autoridad Catastral Estatal deberá coordinarse con la Autoridad Catastral Municipal, para establecer los mecanismos que permitan el intercambio de la información catastral que obtengan en el ejercicio de sus atribuciones, a efecto de propiciar que los padrones catastrales de ambos niveles de gobierno, se mantengan actualizados en tiempo real.

I.6. Que para los efectos derivados del presente Instrumento, señala como domicilio el inmueble marcado con el número 01 de la Avenida 22 de enero, en la Colonia Centro de esta ciudad de Chetumal, Capital del Estado de Quintana Roo, Código Postal 77000.

I.7. Que como parte del Proyecto de Modernización Catastral para el Ejercicio 2021-2022 Impulsó en conjunto con la SEDATU, un proyecto al que se le denominó “MONITOR DE VALORES” QUE TIENE como objetivo principal coadyuvar con la autoridad municipal en las labores catastrales de “EL MUNICIPIO” a efecto de garantizar una contribución más justa del Impuesto predial, que hoy pone a disposición de la autoridad municipal.

II. Declara “EL MUNICIPIO”:

II.1. Que de conformidad con los artículos 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 47 y 126 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo, el Municipio libre es la base de la división política de los Estados y de su organización política y administrativa.

II.2. Que tiene personalidad jurídica de acuerdo con lo señalado en el artículo 126 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo y que será gobernado por un Ayuntamiento electo popularmente, integrado por un Presidente, un Síndico y Regidores, de conformidad con los artículos 134 fracciones I y II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo.

II.3. Que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 115 fracción IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y 153 Fracción III inciso a) de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo, las Haciendas Públicas Municipales se formarán, entre otros conceptos, por las contribuciones que sobre la propiedad inmobiliaria establezca la Legislatura Local.

II.4. Que el Municipio cuenta con un padrón de contribuyentes sujetos obligados al pago del impuesto predial, que sirven de base para la determinación y pago de este impuesto, el cual, debido a su naturaleza, requiere de una permanente actualización y de su vinculación con el padrón cartográfico, para tener conocimiento del territorio del Municipio, de sus titulares, el valor de traslación de dominio y del uso del mismo.

II.5. Que sus representantes en este acto cuentan con las atribuciones suficientes para firmar el presente convenio, de acuerdo a lo estipulado en los artículos 90 fracción XIV de la Ley de los Municipios del Estado de Quintana Roo; y 27 fracción XXXIII del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Centralizada del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo.

Que la Lic. Ana Patricia Peralta de la Peña, Presidenta Municipal, acredita su personalidad con la constancia de mayoría y validez expedida por el Instituto Electoral del Estado de Quintana Roo, así como el Acta de la Sexta Sesión Solemne de Instalación del H. Ayuntamiento del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, para el periodo 2021-2024, de fecha 26 de septiembre de 2022. Por su parte, el L.A.E. Marcelo José Guzman, Tesorero Municipal, y el Ing. Heyden Cebada Ramírez, Director de Catastro Municipal, acreditan su personalidad con sus respectivos nombramientos, expedidos por la Presidenta Municipal.

II.6. Que mediante la Vigésima Segunda Sesión Extraordinaria del H. Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, 2021-2024, de fecha 11 de noviembre del año 2022, fue aprobada la suscripción del presente convenio de colaboración.

II.7. Que señala como domicilio, el ubicado en la avenida Tulum, número cinco, Supermanzana cinco, edificio conocido como Palacio Municipal, de esta ciudad de Cancún, Quintana Roo, C.P. 77509.

III. Declaran “LAS PARTES”:

III.1. Que manifiestan su voluntad para celebrar el presente instrumento que tiene por objeto dar cumplimiento al mandato estipulado en el artículo 28 de la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo con relación a la coordinación de acciones necesarias para:

- 1.- La formulación de instructivos de procedimientos valuatorios, con la finalidad de que esa actividad sea uniforme en todo el Estado;
 - 2.- El establecimiento de un Sistema Estatal de Información Catastral en materia de:
 - a).- Información geográfica y cartográfica; que en este caso se traduce en vuelos fotogramétricos e intercambio de información para la actualización de la cartografía y las bases de datos y muy en especial de la que sea necesaria para alimentar el "Monitor de Valores";
 - b).- Informática, equipo y programas de cómputo;
 - c).- Comunicaciones, formatos y transmisión de datos; que en este instrumento implica el mantenimiento y la ampliación de la Red Geodésica Estatal en "El Municipio";
 - d).- Normatividad técnica y administrativa; y.
 - e).- La adquisición y puesta en marcha, por parte del Estado, de una Antena Receptora continua de observaciones GNSS / GPS para la realización de procesos de corrección diferencial, principalmente en la zona norte y centro del Estado. Con lo cual se genera el primer punto para la conformación de la RED GEODÉSICA ESTATAL ACTIVA, que será administrada por el IGECE y puesta a disposición de "El Municipio.
 - 3.- El diseño de formatos oficiales, en los cuales los propietarios o poseedores de bienes inmuebles deban realizar las declaraciones que, en materia catastral, sea el que señale la Ley sustantiva en la materia, por lo menos;
 - 4.- La generación de información y la prestación de los servicios; y
 - 5.- El establecimiento de todas las acciones que deban llevarse a cabo en forma coordinada para el mejor ejercicio de la función catastral en el Estado, así como el intercambio efectivo de información catastral entre las mismas.
- III.2. Que conocen y están de acuerdo en realizar el intercambio de información catastral y que la misma se integrará a la "Plataforma Estatal de Información Catastral y Registral".
- III.3. Que se comprometen a impulsar las actividades que permitan el cumplimiento de los objetivos del presente convenio, realizando las acciones que propicien el intercambio de información catastral entre "**LAS PARTES**".
- III.4. Que están de acuerdo en suscribir, cuando sea necesario, y previo acuerdo, los anexos técnicos para detallar los objetivos en los que se aplicarán los acuerdos del presente convenio.
- III.5. Que reconocen la personalidad jurídica con la que se ostentan, así como la capacidad de ejercicio para la celebración del presente convenio.
- III.6. Que la Plataforma Estatal de Información Catastral y Registral permitirá disponer de un instrumento estratégico que conjunte elementos jurídicos, operativos y tecnológicos para integrar e intercambiar la información catastral y registral a través de una Infraestructura de Datos Espaciales, en tiempo real, que sirva de soporte a las políticas públicas federales, estatales y municipales en materia de ordenamiento territorial, desarrollo económico, valuación (a través del "monitor de valores") social y ambiental del territorio.

III.7. Que es de interés mutuo llevar a cabo de forma eficiente, las actividades derivadas del presente instrumento, obligándose cabalmente a cumplir las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. DEL OBJETO. El presente instrumento tiene por **OBJETO** establecer los términos y condiciones a que se sujetarán **“LAS PARTES”** para llevar a cabo la asesoría técnica catastral y el intercambio, uso y aprovechamiento de la información catastral y sistemas con que cuente **“EL GOBIERNO DEL ESTADO”**. Los productos resultantes de las acciones que se realicen formarán parte del padrón catastral que administra **“EL MUNICIPIO”** y del Sistema Estatal de Información Catastral, los que podrán ser utilizados por **“LAS PARTES”**, exclusivamente en atención a sus atribuciones. En ningún momento se afectarán o administrarán por el Estado, la recaudación que **“El Municipio”** desarrolle en materia catastral y de Impuesto Predial, con fundamento en el Artículo 4 de la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Quintana Roo.

SEGUNDA. DE LOS COMPROMISOS. Para el cumplimiento del objeto citado en la Cláusula Primera:

A. “EL GOBIERNO DEL ESTADO” se compromete a:

a) Facilitar a **“EL MUNICIPIO”** el Acceso y uso de la “Plataforma Estatal de Información Catastral y Registral” cuando este así lo solicite.

a.1) Gestionar la obtención de la información cartográfica y alfanumérica que integran las autoridades federales con relación a sus catastros rurales ya sea de manera física y/o digital, a fin de complementar los padrones catastrales y compartirla de manera inmediata con **“EL MUNICIPIO”**.

b) Elaborar y proponer, previa petición por escrito, de **“EL MUNICIPIO”** un Programa de Asesorías Técnicas y Capacitación del personal, con un mínimo de 20 horas, estableciendo un calendario que contenga hora, lugar y fecha para las mismas, para que en el ejercicio de sus respectivas actividades cumplan con las disposiciones que se establecen en el marco normativo catastral vigente en la entidad y tengan los elementos básicos para el manejo de bases de datos, de las imágenes derivadas de los vuelos fotogramétricos, así como de la Red Geodésica Estatal Activa y del “Monitor de Valores”. Dicha capacitación podrá solicitarse las veces que sea necesaria para cumplir con el objetivo del presente convenio.

c) Asesorar a **“EL MUNICIPIO”**, en el uso y acceso de la Firma Electrónica para la prestación de los servicios catastrales municipales a través de la Plataforma Estatal de Información Catastral y Registral, previa solicitud por escrito e identificación del personal que tendrá acceso al mismo, así como de las actividades específicas que habrán de desempeñar, a efecto de establecer los niveles de acceso a dichos sistemas.

d) Establecer los mecanismos necesarios para el intercambio de la información catastral generada en su jurisdicción territorial, siendo la base de datos alfanumérica y la vinculación de los predios a través de la clave catastral municipal con la cartografía correspondiente, la prioridad de los trabajos que se consideran indispensables, así como de las imágenes de ortofotos, que se generen derivadas de los trabajos resultantes del presente acuerdo.

e) Integrar a la Plataforma Estatal de Información Catastral y Registral, la información catastral que en ejercicio de sus atribuciones, resguarde **“EL MUNICIPIO”**. Dicha información deberá apegarse a lo establecido en los artículos

6, 7, y 8 del Reglamento de la Ley de Catastro del Estado; **“CAPITULO SEGUNDO: DE LOS REGISTROS CATASTRALES”**.

f) Utilizar la información catastral que proporcione **“EL MUNICIPIO”**, para los fines propios de la Plataforma Estatal de Información Catastral, cuya administración recae bajo responsabilidad de Instituto Geográfico y Catastral del Estado.

g) Coadyuvar con asesoría a **“EL MUNICIPIO”**, las veces que sea necesaria, para el cumplimiento de la Norma Técnica para la generación e integración de Datos Catastrales y Registrales con Fines Estadísticos y Geográficos, para cada uno de los predios de los que territorial y administrativamente sea responsable.

h) Incorporar la información catastral suministrada por **“EL MUNICIPIO”** en la plataforma de colaboración mediante la cual se integrará la información del catastro municipal, sumándole los datos del Servicio de Administración Tributaria del Estado de Quintana Roo, por sus siglas **SATQ**, y del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, con la cartografía actualizada y georreferenciada, a efecto de identificar plenamente una superficie de terreno o lote. Esta información pasará a formar parte de la “Plataforma Estatal de Información Catastral y Registral” creando, con ello, una herramienta confiable y moderna para el Catastro Municipal.

i) Asignar al personal del Instituto Geográfico y Catastral del Estado, así como los vehículos aéreos no tripulados, Instrumentos de GPS con funciones RTK de dos bandas, y los equipos de cómputo necesarios para el procesamiento de la información que sean necesarios para lograr obtener imágenes aéreas suficientes para la generación de las ortofotos georreferenciadas de las localidades que ambas partes acuerden de antemano.

B. Por su parte, “EL MUNICIPIO” se compromete a:

a) Proporcionar a **“EL GOBIERNO DEL ESTADO”** a través del Instituto Geográfico y Catastral del Estado, de manera digital, los enlaces necesarios para que se realicen las consultas en tiempo real y la información sea actualizada, apegándose en lo establecido los artículos 6, 7, y 8 del Reglamento de la Ley de Catastro del Estado; **“CAPÍTULO SEGUNDO: DE LOS REGISTROS CATASTRALES”**.

b) Elaborar juntamente con **“EL GOBIERNO DEL ESTADO”** a través del Instituto Geográfico y Catastral del Estado, el Programa de Asesoría Técnica de acuerdo a las atribuciones que en materia catastral le corresponden, conforme a lo establecido en la Cláusula Segunda, Apartado A inciso b) del presente Instrumento.

c) Coadyuvar con **“EL GOBIERNO DEL ESTADO”** a través del Instituto Geográfico y Catastral del Estado en la integración y actualización permanente y en tiempo real del Padrón Catastral del Estado y a realizar las gestiones y conexiones informáticas necesarias para mantener actualizada la capa de valores del proyecto denominado “Monitor de Valores”.

d) Hacer uso y actualización de la Plataforma Estatal de Gestión Catastral, que para el efecto le proporcione **“EL GOBIERNO DEL ESTADO”**, misma que servirá entre otros; para la administración, integración y actualización del padrón catastral y actualización de la Información Cartográfica Catastral del Municipio, y muy en especial el “Monitor de Valores”.

e) Proporcionar a **“EL GOBIERNO DEL ESTADO”**, a través del Instituto Geográfico y Catastral del Estado, la interconexión digital necesaria para vincular las bases de datos catastrales actualizadas, así como la información cartográfica georreferenciada con que cuenta o que se genere, en los términos establecidos en el Reglamento de la Ley de Catastro del Estado, a efecto de que sea incorporada al padrón catastral de la Plataforma Estatal de Información Catastral y Registral.

f) Informar a **“EL GOBIERNO DEL ESTADO”**, del personal a su cargo que será responsable del uso de la Plataforma durante la gestión de los procesos catastrales, para que este último les asigne sus claves de acceso a los sistemas, con las validaciones que procedan en función de las responsabilidades que les asigne.

g) Coadyuvar coordinadamente con **“EL GOBIERNO DEL ESTADO”** en la aplicación de la Norma Técnica para la generación e integración de Datos Catastrales y Registrales con Fines Estadísticos y Geográficos, para cada uno de los predios de los que territorial y administrativamente sea responsable **“EL MUNICIPIO”**.

h) Conformar su Consejo Catastral Municipal de conformidad con lo establecido en nuestro marco legal a fin de que de manera coordinada ambos niveles de gobierno participen en la elaboración de la propuesta de Valores Unitarios de Suelo y de Construcción para el cobro de sus impuestos propios, teniendo **“EL MUNICIPIO”** la decisión final para el establecimiento de dichos valores.

i) Proporcionar a **“EL GOBIERNO DEL ESTADO”** de manera física y/o digital la información referente a las tablas de valores unitarios de suelo y de construcciones y los avalúos elaborados en el marco de sus atribuciones, así como de los acuerdos de valor para las nuevas áreas de desarrollo urbano, a efecto de que tales datos sean incorporados a la Plataforma Estatal de Información Catastral y Registral.

j) A efecto que **“EL GOBIERNO DEL ESTADO”** pueda realizar los vuelos fotogramétricos que **“EL MUNICIPIO”** solicite para contar con una ortofoto actualizada, de alta resolución y exactitud posicional, este se compromete a brindar el apoyo y facilidades que estén en el ámbito de sus posibilidades y competencia para que el Instituto Geográfico y Catastral realice los vuelos con vehículos aéreos no tripulados y la fijación de los puntos de control necesarios a efecto de obtener la Ortoimagen de la parte que acuerden como de alta prioridad, reafirmando **“LAS PARTES”** que los trabajos mencionados en el inicio de este inciso se realizarán a petición de parte de **“EL MUNICIPIO”**.

k) Entregar al término de su gestión administrativa municipal, a quienes los sustituyan, los recursos materiales e información actualizada que les haya sido asignada por parte de **“EL GOBIERNO DEL ESTADO”**, para el cumplimiento de sus funciones catastrales, lo anterior mediante acta administrativa que contenga la descripción del estado que tengan los recursos en mención, la cual deberá ser suscrita al momento del evento.

TERCERA. DE LA DIFUSIÓN. **“LAS PARTES”** podrán visualizar y difundir en sus respectivas páginas de Internet, con las limitaciones que establece la normatividad vigente en materia de protección de datos personales, todo lo relacionado con los datos descriptivos de los predios registrados, así como los datos fiscales correspondientes, en su caso, para lo cual **“LAS PARTES”** se comprometen a implementar dicho servicio en línea.

CUARTA. DE LA DESIGNACIÓN DE RESPONSABLES. Para la realización, seguimiento y cumplimiento de las acciones materia de este Convenio, **“LAS PARTES”** nombran como responsables: Por parte de **“EL GOBIERNO DEL ESTADO”**, al Titular del Instituto Geográfico y Catastral del Estado; Por parte de **“EL MUNICIPIO”**, al Titular de la Tesorería Municipal. Adicionalmente **“LAS PARTES”** podrán designar al personal que considere necesario, para coadyuvar al cumplimiento del presente instrumento jurídico, debiendo informar a la contraparte por escrito.

QUINTA. DEL CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR. Ninguna de **“LAS PARTES”** será responsable por cualquier atraso o incumplimiento de los compromisos establecidos en este instrumento, que resulten por caso fortuito o fuerza mayor. Asimismo **“LAS PARTES”**, se obligan y serán responsables de verificar que el personal que asignen para la ejecución de los trabajos encomendados, no realice acciones de registro en los sistemas que carezca de sustento documental y/o físico, y que pudiera ocasionar discrepancias entre el padrón catastral de **“EL GOBIERNO DEL ESTADO”** y el padrón de contribuyentes de **“EL MUNICIPIO”**.

SEXTA. DE LA AUTORÍA INTELECTUAL. Los programas, metodologías, sistemas de procesamiento de la información, así como de las bases de datos resultantes de la ejecución del objeto del presente Convenio, de los cuales **“LAS PARTES”** son autores intelectuales o titulares del mismo, serán de uso exclusivo de las instituciones participantes; la información no podrá ser modificada o transferida a terceros que no sea para el cumplimiento de los fines catastrales a los que la Ley les obliga, sin la autorización expresa y por escrito de la contraparte, con excepción a lo establecido en la Cláusula Segunda Apartado A, inciso h) de este mismo instrumento. Asimismo **“LAS PARTES”** están de acuerdo en que el material resultado del objeto contenido en este documento podrá utilizarse por las mismas para el cumplimiento de sus funciones, debiendo otorgarse los créditos correspondientes a la parte que corresponda.

SÉPTIMA. DE LA RELACIÓN LABORAL. Ambas instancias convienen en que el personal seleccionado por cada una de **“LAS PARTES”** para la realización del presente Convenio, tendrá relación exclusiva con aquella que lo empleó. Por ende, asumirán su responsabilidad por este concepto y en ningún caso serán considerados patrones solidarios o sustitutos. Aclarando que cada una de **“LAS PARTES”** que intervienen en este instrumento, tienen medios propios y suficientes para afrontar las obligaciones que deriven de las relaciones de trabajo que se establezcan con sus trabajadores, salvo acuerdo específico en contrario.

OCTAVA. DE LA COORDINACIÓN. **“LAS PARTES”** están conformes en coordinarse a fin de implementar y adoptar un Sistema de Gestión Catastral, que facilite el procesamiento de la cartografía en formato digital de tipo **“shapefile”**, así como la higienización topológica de las bases de datos catastrales para facilitar la conformación de la Plataforma Estatal de Información Catastral y Registral, para lo cual se realizaran los anexos técnicos específicos que el caso amerite.

NOVENA. DE LA CONFIDENCIALIDAD. **“LAS PARTES”** se obligan a cumplir con los principios de confidencialidad y reserva establecidos en la Ley del Sistema Nacional de Información Estadística y Geográfica, respecto a los datos e información geográfica catastral que se genere del procedimiento objeto del presente instrumento. En cuanto a la gestión administrativa derivada del presente instrumento, los firmantes de este instrumento la sujetarán a lo estipulado por la Ley y Reglamento de la Ley de Catastro del Estado, por Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Quintana Roo, La Ley General de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados, así como la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados para el Estado de Quintana Roo.

DÉCIMA. DE LA SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS. Para la interpretación, ejecución y contenido del presente documento, **“LAS PARTES”** lo resolverán en primera instancia de común acuerdo, sin transgredir lo dispuesto en la Ley del Sistema Nacional de Información Estadística y Geográfica. De presentarse controversia, se someterán a los tribunales ubicados en la ciudad de Chetumal, capital del Estado de Quintana Roo, renunciando al fuero que les pudiera corresponder, en razón de su domicilio presente, futuro o por cualquier otra causa.

DÉCIMA PRIMERA. DE LA VIGENCIA. El presente Convenio iniciará su vigencia a partir de la firma del mismo y culminará el día 24 de septiembre de 2024, surtiendo sus efectos de manera inmediata a partir de su firma, mismo que podrá ser publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo; Este convenio podrá renovarse por común acuerdo entre **“LAS PARTES”**.

Es punto acordado entre **“LAS PARTES”** que el presente Convenio, podrá darse por terminado de manera anticipada sin responsabilidad para **“LAS PARTES”**, previo aviso por escrito que se haga por cualquiera de ellas en un lapso de 30 días hábiles. Conviniendo además que se deberá elaborar la Declaratoria de Terminación correspondiente, misma que se publicará en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo, señalando la fecha en la que quedará sin efectos el presente instrumento jurídico.

Enteradas “**LAS PARTES**” del contenido y alcance legal del presente instrumento, manifiestan su conformidad con el mismo firmándolo por cuadruplicado, en la ciudad de Chetumal, Quintana Roo, a los catorce días del mes de noviembre de 2022.

POR “EL GOBIERNO DEL ESTADO”:

LIC. EUGENIO SEGURA VÁZQUEZ
SECRETARIO DE FINANZAS Y PLANEACIÓN

MAP. RICARDO LÓPEZ RIVERA
DIRECTOR GENERAL DEL IGECE

POR “EL MUNICIPIO”

LIC. ANA PATRICIA PERALTA DE LA PEÑA
PRESIDENTA MUNICIPAL

LAE. MARCELO JOSÉ GUZMAN
TESORERO MUNICIPAL

ING. HEYDEN JOSÉ CEBADA RAMÍREZ
DIRECTOR DE CATASTRO

TESTIGO DE HONOR

LIC. MARÍA ELENA H. LEZAMA ESPINOSA
GOBERNADORA DEL ESTADO DE QUINTANA ROO

LA PRESENTE HOJA DE FIRMAS CORRESPONDE AL CONVENIO DE COLABORACIÓN CELEBRADO POR EL GOBIERNO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR EL LIC. EUGENIO SEGURA VÁZQUEZ EN SU CALIDAD DE SECRETARIO DE FINANZAS Y PLANEACIÓN, ASISTIDO POR EL MTR. RICARDO LÓPEZ RIVERA, EN SU CALIDAD DE DIRECTOR GENERAL DEL INSTITUTO GEOGRÁFICO Y CATASTRAL DEL ESTADO, POR SUS SIGLAS IGECE; Y POR LA OTRA PARTE POR EL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, A TRAVÉS DE SU HONORABLE AYUNTAMIENTO, REPRESENTADO POR LA LIC. ANA PATRICIA PERALTA DE LA PEÑA, EN SU CALIDAD DE PRESIDENTA MUNICIPAL, QUIEN ES ASISTIDA POR LOS C.C. LAE. MARCELO JOSÉ GUZMAN Y HEYDEN JOSÉ CEBADA RAMÍREZ, EN FUNCIONES DE TESORERO Y DIRECTOR DE CATASTRO MUNICIPAL, RESPECTIVAMENTE, EL DÍA 14 DE NOVIEMBRE DE 2022.

Al inicio de la lectura del documento, solicitó el uso de la voz el **Ciudadano Pablo Gutiérrez Fernández, Síndico Municipal**, quien solicitó la dispensa de la lectura del documento y leer únicamente los puntos de acuerdo. Ante lo que la **Ciudadana Ana Patricia Peralta de la Peña, Presidenta Municipal**, sometió a consideración la propuesta de dispensar la lectura

del documento y leer únicamente los puntos de acuerdo, misma propuesta que fue aprobada por **unanimitad**. -----

Al concluir la lectura del documento, la **Ciudadana Ana Patricia Peralta de la Peña, Presidenta Municipal**, ofreció la Tribuna al Pleno para que los integrantes del Honorable Ayuntamiento hicieran sus observaciones respecto al acuerdo anterior. No habiendo intervenciones por parte de los integrantes del Honorable Ayuntamiento, se procedió a la votación del Acuerdo mediante el cual se somete a la consideración de los integrantes del Honorable Ayuntamiento, la suscripción del convenio de colaboración administrativa para la consolidación y uso de la plataforma estatal de información catastral y registral, con el Gobierno del Estado de Quintana Roo, en los términos del propio acuerdo, mismo que fue aprobado por **unanimitad**. Por lo que la **Ciudadana Ana Patricia Peralta de la Peña, Presidenta Municipal**, ratificó la aprobación anterior, en los siguientes términos: Aprobada la suscripción del convenio de colaboración, en los términos del propio acuerdo. -----

Terminado el punto anterior, la **Ciudadana Ana Patricia Peralta de la Peña, Presidenta Municipal**, solicitó al **Secretario General del Ayuntamiento, Ciudadano Jorge Carlos Aguilar Osorio**, continuara con el siguiente punto del Orden del Día. -----

Quinto. - A continuación, al **Secretario General del Ayuntamiento, Ciudadano Jorge Carlos Aguilar Osorio**, informó que como siguiente punto correspondía la lectura del Acuerdo mediante el cual se somete a la consideración de los integrantes del Honorable Ayuntamiento, 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, en los términos del propio acuerdo. En uso de la voz la **Ciudadana Ana Patricia Peralta de la Peña, Presidenta Municipal**, solicitó se diera lectura al documento, el cual es del tenor literal siguiente: -----

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; y,

CONSIDERANDO

Que 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;

Que 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;

Que 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;

Que 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;

Que en ese mismo tenor, 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;

Que 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;

Que en atención a lo anterior, 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, se autorizó la creación del Consejo Catastral del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo;

Que en ese mismo 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, incluyendo a 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.;

Que como consecuencia inmediata, el citado órgano colegiado generó y se ciñó 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, toda vez que 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 que deben observar las contribuciones, 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, 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;

Que como resultado de los trabajos realizados, se generó la propuesta de Tablas de Valores Unitarios que servirán de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria en el Municipio de Benito Juárez, a partir del ejercicio fiscal 2023, misma que con la debida oportunidad, fue presentada al Ayuntamiento; de ahí que se llevarán a cabo diversas reuniones de trabajo con el Pleno del Ayuntamiento, en las que se analizó de manera acuciosa y exhaustiva la propuesta planteada por

la autoridad catastral municipal, 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;

Que en atención al marco jurídico referenciado y las consideraciones expuestas, en esta oportunidad, se somete a la consideración de los integrantes del Honorable Ayuntamiento, la aprobación de 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 en su oportunidad, sea enviada para su aprobación a la Honorable XVII Legislatura Constitucional del Estado; por lo que se tiene a bien someter a la aprobación de los miembros del Honorable Ayuntamiento, los siguientes:

PUNTOS DE ACUERDO

PRIMERO.- Se aprueba 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, en los términos del documento que se adjunta al presente acuerdo y que forma parte del mismo como si a la letra se insertare.

SEGUNDO.- En su caso, se autoriza a la Ciudadana Presidenta Municipal, Ana Patricia Peralta de la Peña, para que en nombre y representación de este Honorable Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, 2021-2024, suscriba la iniciativa objeto del presente acuerdo y la remita a la Honorable XVII Legislatura Constitucional del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo, para los efectos legales conducentes.

TERCERO.- Se instruye al ciudadano Marcelo José Guzman, Tesorero Municipal, para que con la debida oportunidad, se entregue a la Honorable XVII Legislatura Constitucional del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo, 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.

CUARTO.- Se autoriza a los Ciudadanos Pablo Gutiérrez Fernández, Síndico Municipal, Jorge Carlos Aguilar Osorio, Secretario General del Ayuntamiento y Marcelo José Guzman, Tesorero Municipal, a realizar los actos que sean necesarios para dar cumplimiento a los puntos de acuerdo que anteceden y para que, en representación de este Honorable Ayuntamiento, proporcionen a la Honorable XVII Legislatura Constitucional del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo y sus Comisiones dictaminadoras, la información que éstas requieran en atención a la iniciativa objeto del presente acuerdo.

QUINTO. - Publíquese el presente acuerdo en términos de Ley.

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 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 ciñó 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 benitojuareense;

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:

$$\underline{VC=(VT)+(VCo)}$$

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 Donaldo 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 INICIA L	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 INICIA L	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	ZON A	DISTRITO S	SM	MZA. INICIAL	MZA. FINAL	LOTE INICIA L	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	ZON A	DISTRITOS	SM	MZA. INICIA L	MZA. FINAL	LOTE INICIA L	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 INICIA L	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	ZON A	DISTRITOS	SM	MZA. INICIAL	MZA. FINAL	LOTE INICIA L	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	ZON A	DISTRITO S	SM	MZA. INICIAL	MZA. FINAL	LOTE INICIA L	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	ZON A	DISTRITO S	SM	MZA. INICIAL	MZA. FINAL	LOTE INICIA L	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
Otros Valores no Incluidos por crecimiento de zona								\$ 467

Zona 9 - Carretera Cancún - Mérida

LOCALIDAD	ZON A	DISTRITOS	SM	MZA. INICIAL	MZA. FINAL	LOTE INICIA L	LOTE FINAL	VALOR BASE
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
Otros Valores no Incluidos por crecimiento de zona								\$ 208

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
Otros Valores no Incluidos por crecimiento de zona								\$ 208

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 ²
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 m2, 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:

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

Donde:

$|$ $|$ TCn= Tipo de Construcción.

m^2Co = 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.
TABLA - 04	Oficinas	Es aquella edificación que permite el adecuado uso para el desempeño del trabajo, en servicios, administrativos y profesionales.
TABLA - 05	Bancos e Instituciones Financieras	Es aquella edificación que permite el adecuado uso para el desempeño del trabajo del servicio bancario, 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. - 08-01	Bodega Habitacional	Es aquella construcción que está ubicada dentro del mismo predio 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.
TABLA - 15	Escuelas	Es aquella edificación o espacio, destinada para la realización de la enseñanza y la educación y eventos relativos. Guarderías, preescolares, primaria, secundarias. Preparatorias y universidades, bibliotecas y casas de cultura.
TABLA - 16	Parques y Jardines	Es aquel espacio, destinada para la contemplación, recreación o esparcimiento, que incluye como objetivos

		la promoción de aéreas verdes que puede brindar beneficios ambientales.
TABLA - 17	Estacionamientos sin techo	Lugar o recinto reservado para estacionar vehículos en un predio 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
TABLA – 17A	Estacionamiento con techo	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.
TABLA - 18	Edificios de estacionamientos	Lugar o recinto reservado para estacionar vehículos en un predio, incluyendo las zonas de parque de maniobra de carga y descarga.
TABLA - 19	Alberca	También denominada piscina, es un tipo de 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.
TABLA - 22	Canchas de Futbol y Beisbol	Son instalaciones dedicadas a la práctica de esos deportes en espacios construidos para esa función.
TABLA - 23	Otras Canchas Deportivas	Instalaciones que permiten el desarrollo de diversas prácticas deportivas de manera específica o indistinta.

TABLA - 24	Canchas de Tenis	Instalaciones que permiten la práctica de 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

DEFINICIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES DE INMUEBLES	
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.

<p>D BUENA</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>E MUY BUENA</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>

<p>DEFINICIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS DE CALIDAD Y CONSERVACIÓN DE INMUEBLES</p>	
<p>TIPO DE INMUEBLE</p>	<p>GENERO</p>

<p>1 MUY MALA</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>2 MALA</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>3 NORMAL</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>4 ALTA</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>5 MUY ALTA</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:

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

Clasificación	Características Estructurales de La Construcción	Calidad y Conservación de la Construcción
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

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

17 ESTACIONAMIENTOS SIN TECHO

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

18 EDIFICIOS DE ESTACIONAMIENTO

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

20 GIMNASIO ESCOLAR

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

21 GRADAS PARA CANCHAS DEPORTIVAS

CLASE POR SUS CARACTERISTICAS ESTRUCTURALES	CALIDAD Y CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN (\$/M2)				
	1	2	3	4	5

	MUY MALA	MALA	NORMAL	ALTA	MUY ALTA
C MEDIA O REGULAR	\$1,498	\$1,498	\$1,660	\$1,743	\$1,830

22 CANCHAS DE FUTBOL Y BÉISBOL

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

23 OTRAS CANCHAS DEPORTIVAS

CLASE POR SUS CARACTERISTICAS ESTRUCTURALES	CALIDAD Y CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN (\$/M2)				
	1	2	3	4	5
	MUY MALA	MALA	NORMAL	ALTA	MUY ALTA
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:

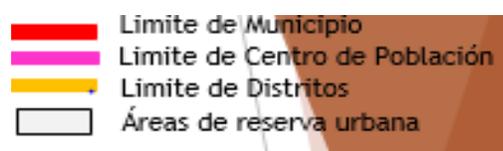
VC= Avalúo Catastral

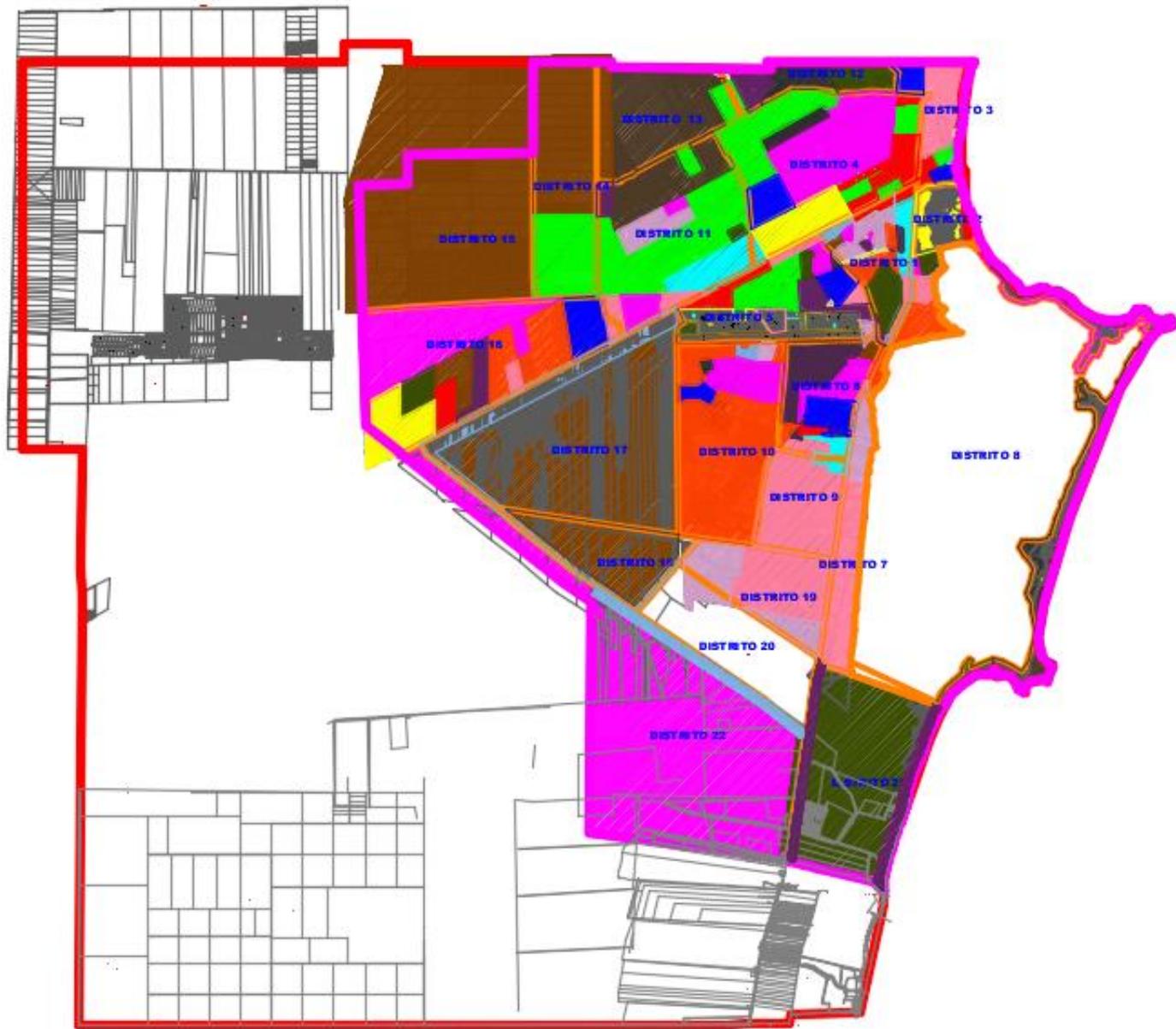
VT= Avalúo de Terreno

VCo= Avalúo de Construcción

ANEXO 1

Plano de la distribución de valores del municipio



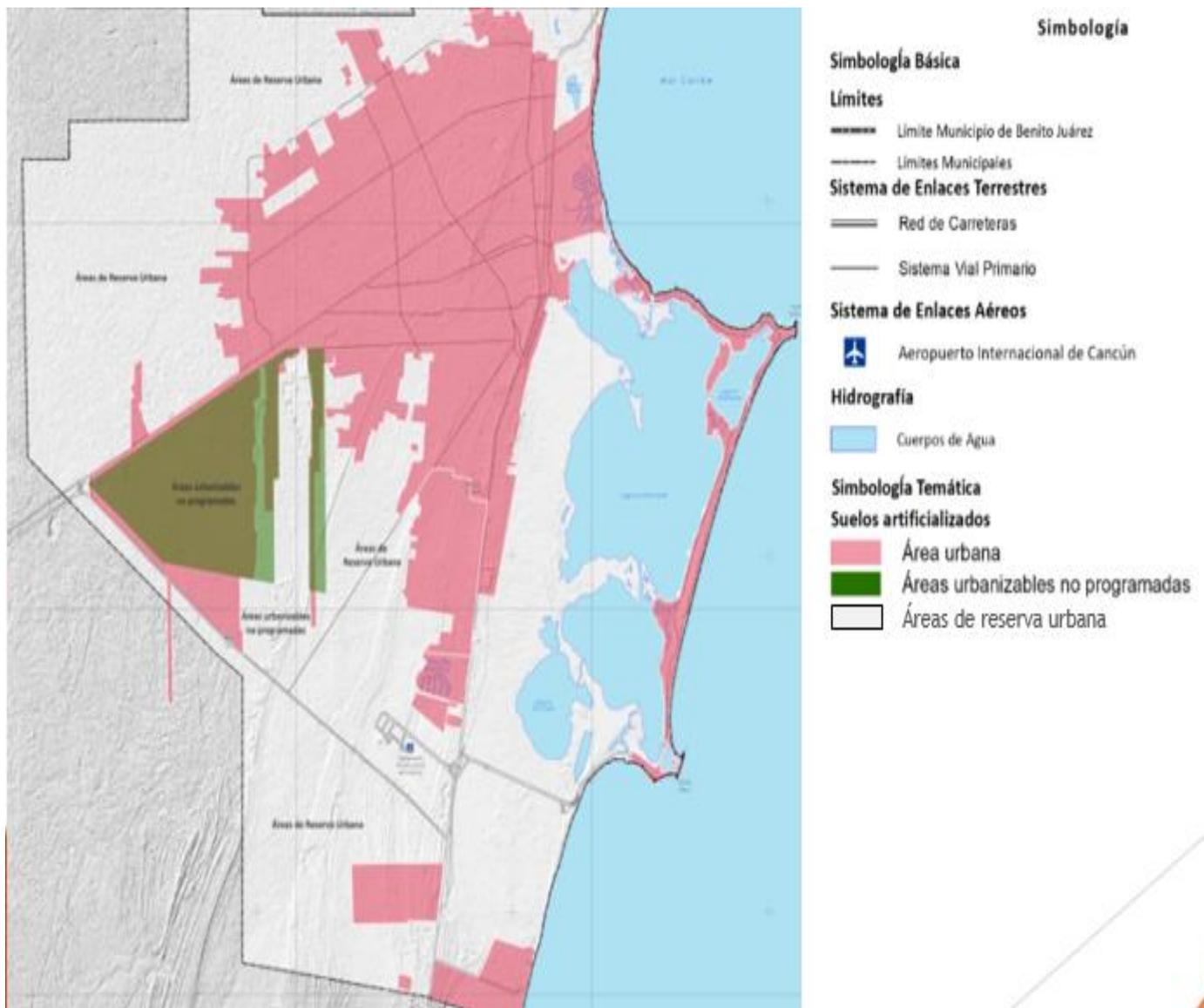


Anexo 2

PLANO DE RESERVA URBANA
Información otorgada por le IMPLAN

Zonas de reserva Urbana

**Corresponde a la 22ª Sesión Extraordinaria
2021-2024**



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.

ATENTAMENTE

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

Al inicio de la lectura del documento, solicitó el uso de la voz el **Ciudadano Jorge Arturo Sanén Cervantes, Segundo Regidor**, quien solicitó la dispensa de la lectura del documento y leer únicamente los puntos de acuerdo. Ante lo que la **Ciudadana Ana Patricia Peralta de la Peña, Presidenta Municipal**, sometió a consideración la propuesta de dispensar la lectura del documento y leer únicamente los puntos de acuerdo, misma propuesta que fue aprobada por **mayoría, con un voto en contra del Ciudadano Jesús de los Ángeles Pool Moo, Décimo Regidor**.

Al concluir la lectura del documento, la **Ciudadana Ana Patricia Peralta de la Peña, Presidenta Municipal**, ofreció la Tribuna al Pleno para que los integrantes del Honorable Ayuntamiento hicieran sus observaciones respecto al acuerdo anterior. Solicitando el uso de la voz el **Ciudadano Jesús de los Ángeles Pool Moo, Décimo Regidor**, manifestó: Si gracias, en moción de hechos, me gustaría hacerle una pregunta de conformidad al artículo 65 de las mociones y preposiciones del Reglamento Interior que tenemos, me dice que los integrantes del Ayuntamiento ante el desarrollo de las Sesiones podrán solicitar una moción a la Presidenta Municipal, en la fracción II, hacer una pregunta al orador en turno, solicitarle una aclaración sobre algún punto de su intervención o dar lectura de algún documento para ilustrar la discusión, entonces solicito moción de hechos y mi pregunta es si me puede usted leer de acuerdo a lo que dije, ¿Se va a incrementar a los que tienen más pagan menos? No está muy claro, me gustaría que me leyera cuales son las regiones, las supermanzanas que van a sufrir esos cambios con respecto al 22, con respecto a lo que se quiere pasar en las tablas. En uso de la voz, el **Secretario General del Ayuntamiento, Ciudadano Jorge Carlos Aguilar Osorio**, manifestó: En el quinto punto que se discute, en el documento que se le hizo llegar, hay una serie de datos que están expuestos en este formato donde se aclaran las supermanzanas de intervención que atañen al presente punto, son bastas comparativas en donde se expresa localidad, zona, distrito, supermanzana, manzana inicial, manzana final, lote inicial, lote final y su valor base a efecto de no dejar ninguna duda, sobre las que de alguna u otra forma se están interviniendo señor Regidor. Solicitando el uso de la voz el **Ciudadano Jesús de los Ángeles Pool Moo, Décimo Regidor**, manifestó: Si, pero o sea, eso no me dice nada, a mí me gustaría que la gente sepa cuáles son las regiones que si se les va a modificar la base catastral, eso es lo que yo decía, por eso yo decía moción de hechos. Haciendo uso de la voz, la **Ciudadana Ana Patricia Peralta de la Peña, Presidenta Municipal**, manifestó: ¿Quiere que leamos uno por uno la supermanzana? Solicitando el uso de la voz el **Ciudadano Jesús de los Ángeles Pool Moo, Décimo Regidor**, manifestó: Si, porque no está claro, se dijo que los que paguen, los que deben de pagar más, bueno, así como se transcribió, pero cuales serían las supermanzanas que se les incrementaría en base a la base catastral. Solicitando el uso de la voz el **Ciudadano Jorge Arturo Sanén Cervantes, Segundo Regidor**, manifestó: Gracias, buen día a todos y todas, solamente para hacer el comentario que el día de ayer se discutió la totalidad de las supermanzanas que iban a ser o no afectadas de alguna manera, en el precabildeo estábamos presentes todos, creo que la respuesta la conocemos todos, sin embargo una vez aprobada esta propuesta, saldrá

y se publicará en la Gaceta y estará expuesta para toda la Ciudadanía en general, no veo sentido para nombrarlas ahorita. Posteriormente, la **Ciudadana Lourdes Latife Cardona Muza, Primera Regidora**, solicitó el uso de la voz y manifestó: Muy buenos días a todos, como bien comenta mi compañero Regidor Sanén, el día de ayer y si no me equivoco el día martes o el día lunes, también tuvimos una reunión con este tema, cuestionamos mucho a la gente que vino tanto de Catastro del Estado como del Catastro del Municipio, como se habían hecho los trabajos y como era la propuesta, si bien es cierto pareciera que en esta primer etapa de actualización que hay que decirlo muy claramente que estamos actualizando el valor de la tierra, entonces cuestionamos y digo, todos, todo el Cabildo, estuvimos pidiendo ejemplos, concretamente que es lo que yo quiero dejar en esta intervención, que el incremento al valor de la tierra está entre el 10 y el 15, en algunos casos un poco más del valor de la tierra que tenían, y si es una realidad de lo que nos presentaron que había en algunas zonas, como Zona Hotelera sobre todo un desfase muy grande, que entre lo que estaban declarando con lo que nos están proponiendo y ahí nos explicaron los diferentes motivos, inclusive estuvimos hablando de algunas supermanzanas muy en específico, hicimos un ejercicio de la misma manera para proponer en una siguiente fase un incremento en aquellas que en este momento no van a tener incremento, porque lo que es una realidad es que la tierra, el valor de la tierra conforme va pasando el tiempo pues va subiendo y lo que es una realidad es que no ha subido en la misma proporción para determinar las bases del impuesto predial, entonces en esta primera etapa estamos tomando aquellas supermanzanas que si tienen un desfase muy considerable entre lo que en realidad vale la tierra con lo que se les está cobrando como base de la tierra, entonces estamos afectando por decirlo así, Zona Hotelera en donde la gente declaraba que su tierra valía dos pesos, cuando en realidad la tierra ya vale diez, por decir un ejemplo, entonces sí hay un desfase y se analizó, nos lo explicó nuestro Director de Catastro muy al detalle, yo pedí ejemplos, hubieron otros Regidores que pidieron ejemplos para ver qué tanto era la afectación y a veces la afectación, de repente Zona Hotelera cuando apareciera que estas afectando el 15% y a la hora de que nos hacen el ejemplo de cuanto era lo que se les subía el predial no llegaba a doscientos pesos no, en algunos casos, en los casos que el desfase sea muy considerable, pues obviamente va tener una actualización mayor, yo me quedo con ese tema, hicimos el ejemplo, por ejemplo una que no se va a afectar que es la 100, por ejemplo el incremento si se hubiera dado, que no se va a dar en este momento, hubiera sido como de sesenta y cinco pesos, entonces me quedo con ese tema y con ese incremento, y si vimos un verdadero desfase en el valor de la tierra, lo que hay que aclarar es que estamos actualizando los valores de la tierra, digo, teníamos muchas dudas, sabemos que va a causar controversias pero yo por eso lo entendí de esa manera. Seguidamente, solicitó el uso de la voz la **Ciudadana Alma Elena Reynoso Zambrano, Décima Tercera Regidora**, quien manifestó lo siguiente: Muy buenos días a todos, en ese sentido ayer se estuvo analizando como lo dicen mis compañeros y si era muy inequitativo, número uno, años que no se subía el predial y número dos, era, no había una igualdad, ahora sí que no era el piso parejo para todos y más en Zona Hotelera, se analizó que algunas zonas no fueran afectadas, sobre todo las más vulnerables para no tocar o pisar, o afectar directamente, lo digo porque yo específicamente hice tres ejemplos y si era muy muy inequitativo, considero que ya era necesario este aumento y aun así va ser muy poco el incremento porque para el valor catastral solo el 20%, para el 100% el 20% es el valor del terreno y el 80% la construcción y aquí solo se va aumentar sobre el valor del terreno que es el 20%, entonces si nos ponemos a hacer los análisis de las tablas es muy poco lo que se va a aumentar y sobre todo en zonas que ya se deben de tocar, que es una necesidad social y que sea justo y equitativo, hasta aquí mi intervención, muchas gracias. Solicitando nuevamente el uso de la voz el **Ciudadano Jesús de los Ángeles Pool Moo, Décimo Regidor**, manifestó: Si gracias, por reglamento todavía me quedan otros minutos. Bien, nada

más quiero hacer una observación, respeto mucho los comentarios que aquí se han vertido, sin embargo yo no estoy hablando solo de la Zona Hotelera, todo el movimiento que va a haber en las bases catastrales va a afectar a todo el Municipio y sí hay incrementos, a ver, nada más voy a ponerles un ejemplo y no es una controversia simplemente respeto la opinión de mis compañeras y compañeros Regidores, nada más les voy a ponerles un ejemplo, la supermanzana aquí lo tengo por supermanzanas, vamos a la supermanzana 23, yo no estoy hablando de Zona Hotelera ni de los ricos ni nada, estoy hablando de que para el 2022, pagaban alrededor de mil doscientos noventa y siete, valor 2022 y esta es la tabla que ayer me mandaron, que por cierto no se abría mi correo no sé porque pero bueno, al final me lo mando Jorge Rodríguez Regidor y la proyección va ser de dos mil treinta y nueve, de mil doscientos noventa y siete, subiría el impuesto predial más de ochocientos pesos, si hablamos de la supermanzana 24 de 1,297 subiría a 1,365, si hablamos de la supermanzana 25 de 1,297 a 1,365, así nos vamos, es todo Cancún, aquí está todo Cancún, no es cierto que no van a ser afectadas, las colonias sí van a ser afectadas, supermanzana, vamos a agarrar otra colonia, la supermanzana 61 de 778 van a pagar 968, región 100 vamos a ver como dijo la Regidora Lulú se queda igual, 623, región 101, región 102, 103, la región 104 también y así podemos ir, aquí, pero si la mayoría de las colonias, si claro, la mayoría de las colonias sufre cambio, bueno es cuanto, de todos modos yo ya lo expuse y pueden opinar lo demás Regidores, pero es mi opinión personal y nos vamos a la votación. Seguidamente, el **Ciudadano Jorge Arturo Sanén Cervantes, Segundo Regidor**, solicitó el uso de la voz y manifestó: Gracias, gracias Presidenta, con respecto a hacer ciertas aclaraciones nada más, el valor, el costo del predial no cambia los porcentajes del predial son los mismos, lo que se está haciendo es ajustando el valor de la tierra, no es posible si alguien me consigue un terreno en Zona Hotelera que valga cuatro mil pesos y en esas están evaluados o en cualquier parte de la ciudad efectivamente se dejó de hacer por más de 10 años un ajuste por cuestiones que fueran a pegarle a tal o cual partido político o administración, sin embargo son vienen hace más de 10 o 15 años en el valor de la tierra no en el cobro del predial y para finalizar mi intervención también comento, entonces con más razón no encuentro el sentido de la pregunta puesto que decía que ignoraba los cambios el compañero y pues los trae ahí mismo y conoce perfectamente las supermanzanas que se afectaron y no, muchísimas gracias. Solicitando nuevamente el uso de la voz la **Ciudadana Lourdes Latife Cardona Muza, Primera Regidora**, manifestó: Lo que sí es importante decirle es que los movimientos que usted comento compañero Regidor es el valor de la tierra, no es lo que el ciudadano va a pagar de predial, esos ochocientos pesos es el incremento del valor de su tierra, las tablas que nos hicieron llegar aquí es lo que está subiendo, lo que usted mencionaba de la supermanzana 23, decía que la tierra valía mil doscientos noventa y siete pesos el metro cuadrado y ahora va a salir que va a valer dos mil treinta y nueve, también es importante decir que yo inclusive mencione algunas supermanzanas que ubicadas en el mismo polígono no tenían el incremento y nos estuvieron explicando, la verdad ahí si con detalle el tema de como esta el tema de cuando hacen operaciones, quienes declaran, quienes no declaran, inclusive van a haber quienes con el incremento de la tierra hasta van a pagar menos predial, digo, no es la gran mayoría de los casos pero lo que usted mencionó de ochocientos pesos no es lo que el ciudadano va a pagar es el incremento en la tierra, lo que estamos autorizando aquí es el incremento al valor de la tierra que va entre el 10, 15 y en algunas zonas como en la 334, en supermanzana 334 y otras de por ahí que la tierra el metro cuadrado valía cincuenta pesos y lo cuestionamos porque ahí por ejemplo el incremento es mayor, mucho mayor, pero digo cincuenta pesos no vale el metro cuadrado en esa zona, porque digo, que nos digan quien vende en cincuenta pesos el metro cuadrado en la supermanzana 334, entonces lo que estamos aprobando es el incremento en el valor de la tierra, que como decía mi compañera Alma representa el 20% de las fórmulas para calcular el predial, no es el predial lo que

estamos aprobando es el valor de la tierra. Posteriormente, solicitó el uso de la voz el **Ciudadano Samuel Mollinedo Portilla, Octavo Regidor**, quien manifestó: Si, el valor de la ciudad en metro cuadrados está un 30% de lo que debería de valer la ciudad, aplaudo que estemos tomando esta decisión en conjunto los que tengan sus puntos de opinión diferente que bueno que lo hacen saber, pero es un tema que no se atacaba desde hace 15 años, y por cuestiones políticas o cuestiones de no querer entrarle a este tema porque sabemos que es un tema que se presta a malas interpretaciones pero realmente lo que estamos haciendo es darle a Cancún lo que merece en valor a la tierra y donde vemos el desfase más grande es en las primeras supermanzanas que hizo en ese entonces INFRATUR, porque en ese entonces a eso está el valor de la tierra y hoy por hoy nos damos cuenta comercialmente hablando, que en eso no está el valor de la tierra, entonces lo que estamos haciendo es justicia para la ciudad y realmente elevando la calidad de destino que somos como Cancún porque al subir el valor de nuestra tierra, Cancún vale más, es cuanto. Solicitando el uso de la voz el **Ciudadano Jesús de los Ángeles Pool Moo, Décimo Regidor**, manifestó: Gracias Presidenta, no, no desconocía el documento, no concuerdo con lo que dijo mi compañero Regidor, recibí el documento, yo lo único que pedía en moción de hechos que se leyeran las supermanzanas, bueno están diciendo, yo nada más pedía que leyeran todas las supermanzanas, pero bueno ya no se va a leer, no importa nos vamos a la votación, yo si tenía el documento por eso lo estoy leyendo y tan es así que lo recibí ayer, ya lo leí, leí algunos, algunas regiones, es cuanto, es todo. Solicitando nuevamente el uso de la voz la **Ciudadana Ana Patricia Peralta de la Peña, Presidenta Municipal**, manifestó: Este documento se va a publicar, exactamente, es público, es de conocimiento público, entonces no se está haciendo nada que no se vaya a tener conocimiento para toda la ciudadanía. Solicitando el uso de la voz la **Ciudadana Karina Pamela Espinosa Pérez, Séptima Regidora**, manifestó: Gracias Presidenta, buenos días a todos, compañero Regidor Chucho, me hice a la tarea y quiero por eso contestar tu pregunta, creo que ya entendí la tablita que deseas y la tengo con mi equipo, te la comparto si es esta, públicamente igual no tengo ningún problema, hice el ejercicio por eso ayer yo hacia las preguntas del desfase de una a otro, y no sé si te acuerdas que hasta hubo uno que no habían prestado atención que era de la 334 hasta 346, hablo de las supermanzanas y se hizo el desglose del por qué aventaba de 52 hasta 450 y era porque eran terrenos baldíos, de ahí nos decían del desfase de cada uno del valor de la tierra, te comparto los que si van a aumentar o que si hay una modificación, supermanzana 03, la 05 o la 5, la 7, la 06C, la 00D, la 011, 012, 016, 019, 022, la 4A, 4B, la 086, la 15A, de la 334 hasta la 346, cabe mencionar que estas son terrenos baldíos también para que tengan consideración del por qué, esas son las que van a variar definitivamente con sus desgloses del valor de la tierra y los que no también tengo la tabla en general, si esto es con gusto la puedo compartir no sé si quepa en la respuesta. Es cuanto muchas gracias. Seguidamente, la **Ciudadana Lorena Martínez Bellos, Novena Regidora**, solicitó el uso de la voz y manifestó: Si, muy buenos días a todos los que están asistiendo el día de hoy en esta sesión, si efectivamente comentar para que no se mal interprete fueron dos días de estar revisando las tablas catastrales y efectivamente, aquí hay que dejar claro que incrementa hasta un 20% el valor de la tierra, pero eso también es bueno porque la plusvalía de tu predio obviamente va a valer más, entonces aquí no estamos afectando el predial, es el valor de la tierra, es cuanto. En uso de la voz el **Secretario General del Ayuntamiento, Ciudadano Jorge Carlos Aguilar Osorio**, hizo constar la presencia de la **Ciudadana Jessica Alejandra Ciau Díaz, Quinta Regidora**, quien se integró en esos momentos a los trabajos de esta sesión. Seguidamente solicitó el uso de la voz el **Ciudadano Miguel Ángel Zenteno Cortés, Sexto Regidor**, manifestó: Muchas gracias Presidenta, nada más referencia encontré un dato que me llamo la atención revisando las tablas y haciendo un comparativo, encuentro un departamento que desde luego no voy a decir la dirección por tema de privacidad, pero en la

259 venia pagando un predial de mil trescientos veinte siete pesos, esto con una superficie de 98 metros cuadrados, un departamento en la Zona Hotelera, claro es más chico pero vamos a hacer la proporción en cuanto al pago tiene una superficie de 48 metros cuadrados, venia pagando un predial de mil ciento doce pesos, que si viéramos en proporción claro es la mitad en superficie, pagan lo mismo a lo mejor tenían que haber pagado un poco menos pero lo que va a pagar ya con el incremento estando en Zona Hotelera de mil ciento doce incrementa a mil doscientos sesenta y tres pesos, entonces pues bueno esto nos habla de que aun así está siendo un incremento marginal nos habla de que al incrementar solamente el valor del precio por metro cuadrado lo que impacta finalmente el pago del predial pues es realmente marginal, insisto en el tema. Es cuánto. No habiendo más intervenciones por parte de los integrantes del Honorable Ayuntamiento, se procedió a la votación del Acuerdo mediante el cual se somete a la consideración de los integrantes del Honorable Ayuntamiento, 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, en los términos del propio acuerdo, mismo que fue aprobado por **mayoría, con un voto en contra del Ciudadano Jesús de los Ángeles Pool Moo, Décimo Regidor**. Solicitando el uso de la voz la **Ciudadana Ana Patricia Peralta de la Peña, Presidenta Municipal**, manifestó: Quiero decirle que el debate de las ideas, las confrontaciones y cualquier tipo de postura, pero más que nada el debate de las ideas siempre se va a celebrar y se va a respetar en este Cabildo, que se escuchen absolutamente todas la voces sin censura y con absoluto respeto a la libertad de expresión. Asumir la responsabilidad de Gobernar es una exigencia que hoy ya no acepta simulaciones y yo definitivamente vine a asumir esa responsabilidad, vine a gobernar. Haciendo uso de la voz el **Ciudadano Jesús de los Ángeles Pool Moo, Décimo Regidor**, manifestó: Presidenta es sesión extraordinaria, no hay asuntos generales, ya paso la votación. Retomando el uso de la voz la **Ciudadana Ana Patricia Peralta de la Peña, Presidenta Municipal**, manifestó: Yo puedo hacer uso de la voz, no son asuntos generales. Haciendo nuevamente uso de la voz el **Ciudadano Jesús de los Ángeles Pool Moo, Décimo Regidor**, manifestó: Pero ya no hay exposición de motivos, ya ha vencido ya el punto. Retomando el uso de la voz, la **Ciudadana Ana Patricia Peralta de la Peña, Presidenta Municipal**, manifestó: Como Presidenta Municipal puedo hacer uso de la palabra. Haciendo uso de la voz el **Ciudadano Jesús de los Ángeles Pool Moo, Décimo Regidor**, manifestó: Leamos el reglamento, no le estoy faltando al respeto, solamente dije que ya se acabó el punto, ya no hay discusión, ya no hay tema de discusión ya nos tendríamos que ir a ya cerrar la sesión. En uso de la voz el **Secretario General del Ayuntamiento, Ciudadano Jorge Carlos Aguilar Osorio**, manifestó: Estamos nosotros nada más en esta exposición, Regidor por favor permitamos que concluya y ya para terminar esta sesión, muchas gracias Regidor. Solicitando el uso de la voz la **Ciudadana Ana Patricia Peralta de la Peña, Presidenta Municipal**, manifestó: Lo que sea discutido en este punto es que los valores de las tablas Catastrales se actualicen, así como bien lo decían mis compañeras y compañeros Regidores, es una obligación y que aplaudo a quienes los aprobaron y respeto a quienes tuvieron una visión distinta. Cumpliendo con lo dispuesto en los artículos 19, 29, 30, 31 y demás relativos de la ley de Catastro del Estado de Quintana Roo, así como los artículos 31, fracción IV, 36, fracción I, 115, fracción IV, inciso a), inciso c), de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, con esta actualización y consientes de la necesidad de actualizar los valores unitarios de suelo, base del cobro de las contribuciones inmobiliarias en días pasados nos reunimos con el Consejo Catastral a efectos de determinar los criterios para dichas actualizaciones, siendo el primero la falta de proporcionalidad en la distribución del mismo estableciendo 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 dentro de un alto nivel adquisitivo donde el precio por metro cuadrado se encuentra muy por debajo de su valor comercial, rompiendo con el principio de proporcionalidad del impuesto ya que pagan más los que tiene menos y menos los que tienen más, con esta actualización consideramos hacer más justa la carga contributaria y que los ciudadanos de nuestro municipio contribuyan de manera proporcional y justa con el impuesto predial, ayudando todos en contribuir a mejorar los servicios públicos municipales que este municipio demanda, que cada día es mayor y que los recursos son menores en proporción al número de habitantes, muchas gracias y de verdad, felicito que se aprueben estas actualizaciones que hace más de diez años no se hacían. Por lo que la **Ciudadana Ana Patricia Peralta de la Peña, Presidenta Municipal**, ratificó la aprobación anterior, en los siguientes términos: Aprobada 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, en los términos del propio acuerdo. -----

Terminado el punto anterior, la **Ciudadana Ana Patricia Peralta de la Peña, Presidenta Municipal**, solicitó al **Secretario General del Ayuntamiento, Ciudadano Jorge Carlos Aguilar Osorio**, continuara con el siguiente punto del Orden del Día, para lo cual informó que con el anterior punto quedó agotado el orden del día por lo que se procedió a la clausura de la sesión. -----

Sexto. - Clausura de la sesión. En uso de la voz, la **Ciudadana Ana Patricia Peralta de la Peña, Presidenta Municipal**, manifestó: Siendo las once horas con siete minutos del día viernes once de noviembre de dos mil veintidós, y a fin de dar cabal cumplimiento a la Orden del Día, declaro clausurados los trabajos correspondientes a la Vigésima Segunda Sesión Extraordinaria del Honorable Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, 2021-2024. Levantándose la presente conforme lo establece el artículo 42 del Reglamento del Gobierno Interior del Ayuntamiento del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, y firmando para constancia los que en ella intervinieron. -----