



**GACETA OFICIAL**  
**DEL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ,**  
**QUINTANA ROO.**



Órgano de Difusión del Gobierno del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo.

LOS REGLAMENTOS Y DEMÁS DISPOSICIONES ADMINISTRATIVAS DE OBSERVANCIA GENERAL OBLIGAN POR EL SOLO HECHO DE PUBLICARSE EN ESTA GACETA

Cancún, Quintana Roo, 27 de Mayo de 2021.

Tomo I

Número: 180 Extraordinario

Sexta Época

**Índice de Contenido**

- ✓ PROYECTO DE TABLA DE VALORES UNITARIOS PARA APLICARSE EN LA VALUACIÓN DE TERRENOS Y CONSTRUCCIONES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2022, EN EL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, QUINTANA ROO..... *Página 2*

PROYECTO DE TABLA DE VALORES UNITARIOS PARA APLICARSE EN LA VALUACIÓN DE TERRENOS Y CONSTRUCCIONES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2022.

Definición de términos

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.

- **PREDIO.-** El terreno con o sin construcción cuyos linderos forman un polígono cerrado
- **SUBDIVISIÓN.-** identificador de la unidad resultante de una división 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.
- **FUSIÓN.-** Es aquella gestión que se realiza para unir dos o más predios que estén contiguos a fin de que se conviertan en uno solo.
- **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
- **ZONA URBANA.-** Aquella que está comprendida dentro del perímetro urbano.
- **ZONA SUB-URBANA.-** La que se localiza fuera del perímetro urbano con potencialidad de convertirse en zona urbana.
- **MANZANA.-** La superficie de terreno delimitada por vías públicas.
- **PREDIO BALDÍO.-** El predio urbano que no tiene construcción permanente y que no ha sufrido modificación de su estado natural. En las zonas de reservas urbanas que señale el programa de desarrollo urbano la construcción permanente o modificación del estado natural del predio no podrá ser menor al 20% de la superficie total del predio para ser considerado como baldío.
- **PREDIO RÚSTICO.-** La zona no comprendida dentro del centro de población y que se encuentre regulada por el programa de ordenamiento ecológico local.
- **PREDIO SUBURBANO.-** Los que se localizan fuera del perímetro urbano con potencialidad a convertirse en zona urbana, el cual se clasificara en:
  - **ACTIVO:** Aquellos que tengan construcción y que sirvan para usos determinados en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano para ese predio.
  - **INACTIVO:** Aquellos que a pesar de tener ejecutadas obras en el predio no se estén utilizando
- **VALOR CATASTRAL.-** El que fija la Autoridad Catastral Municipal, atendiendo a las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones autorizada.
- **PREDIO 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, el cual se clasificará en:
  - **ACTIVO:** Aquellos que tengan construcción y que sirvan para usos determinados en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano para ese predio.
  - **INACTIVO:** Aquellos que a pesar de tener ejecutadas obras en el predio no se estén utilizando.
- **Construcción Permanente.-** La que está adherida a un predio de manera fija, en condiciones tales que no pueda separarse del suelo sin deterioro de la propia construcción o de los demás inmuebles unidos a aquel que no está.

- **Centro de Población.**- Áreas constituidas por las zonas urbanizadas y las que se reserven a su expansión.
- **Reserva Urbana.**- Las áreas de un centro de población que sean utilizadas para su crecimiento.
- **Áreas y Bienes Comunes.**- Son aquellos que pertenecen en forma proindivisa a los condóminos y su uso estará regulado por la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles del Estado de Quintana Roo, la escritura constitutiva y el reglamento, y cuyo uso, aprovechamiento y mantenimiento es responsabilidad de los condóminos y ocupantes.

#### Categorías

Dependiendo de su relación con el entorno 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 Director de Desarrollo Urbano.
- **Rural (antes Rustico):** La zona no comprendida dentro de lo Urbano y que se encuentre regulada por el programa de ordenamiento ecológico local determinadas por las unidades de gestión ambiental (UGA)
- **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
- Inmueble Activo
- Inmueble Inactivo

#### Cálculo del Avalúo Catastral

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

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

Entendiéndose como:

VC= Valor Catastral

VT= Avalúo del Terreno

VCo= Avalúo de la Construcción

## GACETA OFICIAL DEL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, QUINTANA ROO.

**AVALÚO CATASTRAL:** 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.

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 Colosío-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.

**6 01 2 030 013 005 01 031**

Municipio	Localidad	Zona	Supermanzana	Manzana	Lote	Subdivisión	Condominio
-----------	-----------	------	--------------	---------	------	-------------	------------

**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.

## GACETA OFICIAL DEL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, QUINTANA ROO.

**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 al grupo de lotes de terrenos, departamentos, viviendas, casas, locales o naves de un inmueble construido en forma horizontal, vertical o mixta, susceptibles e aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquel y a la vía pública y que pertenecieran a distintos propietarios los que tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su Unidad de Propiedad Exclusiva y además un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para un adecuado uso y disfrute.

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

601 - Ciudad de Cancún

LOCALIDAD	ZONA	DISTRITOS	SM	MZA. INICIAL	MZA. FINAL	LOTE INICIAL	LOTE FINAL	VALOR BASE
601	1	1	062	1	999	1	999	\$ 830
601	1	1	063	1	999	1	999	\$ 830
601	1	1	064	1	33	1	999	\$ 830
601	1	3	064	34	999	1	999	\$ 830
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	080	1	999	1	999	\$ 62
601	1	3	082	1	999	1	999	\$ 62
601	1	3	083	1	999	1	999	\$ 62
601	1	3	084	1	3	1	999	\$ 1,971
601	1	3	084	4	9	1	999	\$ 778

4

GACETA OFICIAL DEL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, QUINTANA ROO.

601	1	3	084	10	13	1	999	\$ 3,113
601	1	3	084	14	999	1	999	\$ 674
601	1	3	085	1	999	1	999	\$ 726
601	1	3	086	1	1	1	999	\$ 1,038
601	1	3	086	2	2	1	999	\$ 2,386
601	1	3	086	3	3	1	999	\$ 1,764
601	1	3	086	4	8	1	999	\$ 882
601	1	3	086	9	13	1	999	\$ 1,089
601	1	3	086	14	999	1	999	\$ 830
601	1	4	089	1	999	1	999	\$ 830
601	1	4	090	1	999	1	999	\$ 830
Otros Valores no Incluidos por crecimiento de zona								\$ 830

Zona 2 – Centro

LOCALIDAD	ZONA	DISTRITOS	SM	MZA. INICIAL	MZA. FINAL	LOTE INICIAL	LOTE FINAL	VALOR BASE
601	2	1	001	1	999	1	999	\$ 1,660
601	2	1	002	1	999	1	999	\$ 1,660
601	2	1	02A	1	999	1	999	\$ 1,660
601	2	1	003	1	999	1	999	\$ 1,660
601	2	1	004	1	999	1	999	\$ 1,660
601	2	2	04A	1	999	1	999	\$ 2,438
601	2	2	04B	1	999	1	999	\$ 2,075
601	2	1	005	1	999	1	999	\$ 1,816
601	2	2	006	1	999	1	999	\$ 2,179
601	2	1	007	1	999	1	999	\$ 2,179
601	2	1	008	1	999	1	999	\$ 2,179
601	2	1	009	1	999	1	999	\$ 2,179
601	2	2	010	1	999	1	999	\$ 1,608
601	2	1	011	1	999	1	999	\$ 1,971
601	2	1	012	1	999	1	999	\$ 1,971
601	2	1	013	1	999	1	999	\$ 1,971
601	2	1	014	1	999	1	999	\$ 1,971
601	2	1	015	1	999	1	999	\$ 1,971
601	2	1	15A	1	999	1	999	\$ 1,971
601	2	1	016	1	999	1	999	\$ 1,971
601	2	1	017	1	999	1	999	\$ 1,971
601	2	1	018	1	999	1	999	\$ 1,971
601	2	1	019	1	999	1	999	\$ 1,971
601	2	1	020	1	999	1	999	\$ 1,608
601	2	1	021	1	999	1	999	\$ 1,608
601	2	1	022	1	999	1	999	\$ 1,608
601	2	1	023	1	999	1	999	\$ 1,297

5

GACETA OFICIAL DEL MUNICIPIO DE BENTO JUÁREZ, QUINTANA ROO.

601	2	1	024	1	999	1	999	\$ 1,297
601	2	1	025	1	999	1	999	\$ 1,297
601	2	1	026	1	999	1	999	\$ 1,038
601	2	1	027	1	999	1	999	\$ 1,297
601	2	1	028	1	999	1	999	\$ 1,401
601	2	1	029	1	999	1	999	\$ 1,401
601	2	1	030	1	999	1	999	\$ 1,297
601	2	1	031	1	999	1	999	\$ 1,297
601	2	1	032	1	999	1	999	\$ 1,245
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	\$ 1,764
601	2	1	036	1	999	1	999	\$ 1,764
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	\$ 1,401
601	2	5	040	1	999	1	999	\$ 1,193
601	2	5	041	1	999	1	999	\$ 1,193
601	2	5	042	1	999	1	999	\$ 1,401
601	2	5	043	1	999	1	999	\$ 1,349
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	\$ 1,349
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	\$ 1,764
601	2	5	050	1	999	1	999	\$ 1,038
601	2	5	051	1	999	1	999	\$ 1,038
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	\$ 1,245
Otros Valores no Incluidos por crecimiento de zona								\$ 1,608

Zona 3 - Zona Hotelera

LOCALIDAD	ZONA	DISTRITOS	SM	MZA. INICIAL	MZA. FINAL	LOTE INICIAL	LOTE FINAL	VALOR BASE
601	3	8	00A	50	60	1	999	\$ 4,773
601	3	8	00B	33	55	1	999	\$ 4,150
601	3	8	00C	2	26	1	999	\$ 3,009
601	3	8	00C	27	27	1	999	\$ 3,113

GACETA OFICIAL DEL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, QUINTANA ROO.

601	3	8	00C	28	60	1	999	\$ 2,905
601	3	8	00D	30	52	1	999	\$ 2,698
601	3	8	00D	53	59	1	999	\$ 2,905
601	3	8	00D	60	61	1	999	\$ 2,075
601	3	8	00E	1	999	1	999	\$ 2,698
601	3	8	00F	1	999	1	999	\$ 2,075
Otros Valores no Incluidos por crecimiento de zona								\$ 2,075

Zona 4 – Solidaridad

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

Zona 5 - Nuevos Horizontes

LOCALIDAD	ZONA	DISTRITOS	SM	MZA. INICIAL	MZA. FINAL	LOTE INICIAL	LOTE FINAL	VALOR BASE
LOCALIDAD	ZONA	DISTRITOS	SM	MZA. INICIAL	MZA. FINAL	LOTE INICIAL	LOTE FINAL	VALOR BASE
601	5	5	058	1	999	1	999	\$ 934
601	5	5	059	1	999	1	999	\$ 934
601	5	1	060	1	999	1	999	\$ 778
601	5	1	061	1	999	1	999	\$ 778
601 NO EXISTE	1	4	090	1	999	1	999	\$ 986 QUITAR
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



GACETA OFICIAL DEL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, QUINTANA ROO.

Zona 6 - Franja Ejidal Norte

LOCALIDAD	ZONA	DISTRITOS	SM	MZA. INICIAL	MZA. FINAL	LOTE INICIAL	LOTE FINAL	VALOR BASE
601	6	11	200	1	999	1	999	\$ 726
601	6	11	201	1	999	1	999	\$ 726
601	6	11	202	1	999	1	999	\$ 726
601	6	11	203	1	999	1	999	\$ 259
601	6	11	204	1	999	1	999	\$ 259
601	6	11	205	1	999	1	33	\$ 259
601	6	11	205	34	37	1	999	\$ 571
601	6	11	205	38	999	1	999	\$ 259
601	6	11	206	1	999	1	999	\$ 259
601	6	11	207	1	999	1	999	\$ 726
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	1	1	46	\$ 726
601	6	11	218	1	1	47	47	\$ 519
601	6	11	218	1	1	48	999	\$ 726
601	6	11	218	2	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	1	1	999	\$ 726
601	6	11	224	2	999	1	999	\$ 208
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

GACETA OFICIAL DEL MUNICIPIO DE BENTO JUÁREZ, QUINTANA ROO.

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	1	1	1113-10	\$ 145
601	6	12	246	1	1	1113-11	999	\$ 436
601	6	12	246	2	999	1	999	\$ 436
601	6	4	247	1	999	1	999	\$ 726
601	6	12	248	1	1	1	404	\$ 726
601	6	12	248	1	1	404-01	407-03	\$ 311
601	6	12	248	1	1	408	411-04	\$ 726
601	6	4	248	2	76	1	999	\$ 726
601	6	13	248	77	94	1	999	\$ 726
601	6	12	248	95	201	1	999	\$ 726
601	6	4	248	202	999	1	999	\$ 726
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	49	1	999	\$ 726
601	6	11	252	50	999	1	999	\$ 363
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	1	1	209	\$ 726
601	6	11	256	1	1	210	213	\$ 125
601	6	11	256	2	999	1	999	\$ 726
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

GACETA OFICIAL DEL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, QUINTANA ROO.

601	6	S/D	264	1	999	1	999	\$ 125
601	6	S/D	265	1	999	1	999	\$ 125
601	6	15	266	1	999	1	999	\$ 80
601	6	15	267	1	999	1	999	\$ 120
601	6	15	268	1	999	1	999	\$ 125
601	6	15	269	1	999	1	999	\$ 125
601	6	S/D	270	1	999	1	999	\$ 80
601	6	S/D	271	1	999	1	999	\$ 50
Otros Valores no Incluidos por crecimiento de zona								\$ 519

Zona 7 - Franja Ejidal Sur

LOCALIDAD	ZONA	DISTRITOS	SM	MZA. INICIAL	MZA. FINAL	LOTE INICIAL	LOTE FINAL	VALOR BASE
601	7	5	500	1	999	1	999	\$ 986
601	7	5	501	1	999	1	999	\$ 986
601	7	5	502	1	999	1	999	\$ 986
601	7	5	503	1	999	1	999	\$ 986
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	\$ 986
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	\$ 778
601	7	5	511	1	999	1	999	\$ 726
601	7	5	512	1	999	1	999	\$ 934
601	7	5	513	1	999	1	999	\$ 986
601	7	5	514	1	999	1	999	\$ 986
601	7	5	515	1	999	1	999	\$ 986
601	7	5	516	1	999	1	999	\$ 726
601	7	5	517	1	999	1	999	\$ 986
601	7	5	518	1	999	1	999	\$ 986
601	7	5	519	1	999	1	999	\$ 986
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	\$ 934
601	7	5	523	1	999	1	999	\$ 1,245
601	7	5	524	1	999	1	999	\$ 1,245
601	7	5	525	1	999	1	999	\$ 1,245
601	7	5	526	1	999	0	999	\$ 1,245
601	7	5	527	1	999	1	999	\$ 1,245

GACETA OFICIAL DEL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, QUINTANA ROO.

601	7	5	528	1	999	1	999	\$ 1,245
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
601	7	5	532	1	999	1	999	\$ 575
601	7	5	533	1	999	1	999	\$ 575
601	7	5	534	1	999	1	999	\$ 575
601	7	5	535	1	999	1	999	\$ 986
601	7	5	536	1	999	1	999	\$ 623
601	7	5	537	1	999	1	999	\$ 623
601	7	5	538	1	999	1	999	\$ 623
601	7	5	539	1	999	1	999	\$ 623
Otros Valores no Incluidos por crecimiento de zona								\$ 1,245

Zona 8 - Luis Donaldo Colosio – Bonfil

LOCALIDAD	ZONA	DISTRITOS	SM	MZA. INICIAL	MZA. FINAL	LOTE INICIAL	LOTE FINAL	VALOR BASE
LOCALIDAD	ZONA	DISTRITOS	SM	MZA. INICIAL	MZA. FINAL	LOTE INICIAL	LOTE FINAL	VALOR BASE
601	8	7	295	1	999	1	999	\$ 311
601	8	7	296	1	999	1	999	\$ 311
601	8	7	297	1	999	1	999	\$ 311
601	8	7	298	1	999	1	999	\$ 311
601	8	7	299	1	999	1	999	\$ 311
601	8	19	300	1	999	1	999	\$ 467
601	8	19	301	1	999	1	999	\$ 259
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	\$ 467
601	8	9	307	1	999	1	999	\$ 467
601	8	9	308	1	999	1	999	\$ 467
601	8	6	309	1	20	1	999	\$ 1,349
601	8	6	309	21	21	1	999	\$ 623
601	8	6	309	22	999	1	999	\$ 1,349
601	8	6	310	1	65	1	999	\$ 1,349
601	8	6	310	66	66	1	14	\$ 892
601	8	6	310	66	66	15	19-07	\$ 1,349
601	8	6	310	66	66	20-02	20-03	\$ 1,038
601	8	6	310	66	66	21-01	21-02	\$ 1,349
601	8	6	310	66	66	22	29-2	\$ 1,038
601	8	6	310	66	66	30	42	\$ 1,349
601	8	6	310	66	66	43	82	\$ 892

GACETA OFICIAL DEL MUNICIPIO DE BENTO JUÁREZ, QUINTANA ROO.

601	8	6	310	66	66	83	92	\$ 1,349
601	8	6	310	66	66	93	94	\$ 1,038
601	8	6	310	67	999	1	999	\$ 1,349
601	8	6	311	1	999	1	999	\$ 571
601	8	6	312	1	999	1	999	\$ 571
601	8	6	313	1	999	1	999	\$ 363
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	\$ 778
601	8	10	317	1	999	1	999	\$ 778
601	8	10	318	1	999	1	999	\$ 208
601	8	10	319	1	999	1	999	\$ 208
601	8	10	320	1	999	1	999	\$ 571
601	8	10	321	1	999	1	999	\$ 571
601	8	10	322	1	999	1	999	\$ 571
601	8	10	323	1	999	1	999	\$ 571
601	8	10	324	1	999	1	999	\$ 571
601	8	10	325	1	999	1	999	\$ 571
601	8	10	326	1	999	1	999	\$ 208
601	8	10	327	1	999	1	999	\$ 208
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	\$ 208
601	8	6	330	20	20	1	999	\$ 208
601	8	10	330	21	25	1	999	\$ 208
601	8	6	330	26	27	1	999	\$ 208
601	8	10	330	28	31	1	999	\$ 208
601	8	6	330	32	32	1	999	\$ 208
601	8	10	330	33	999	1	999	\$ 208
601	8	10	331	1	999	1	999	\$ 208
601	8	10	332	1	999	1	999	\$ 208
601	8	10	333	1	999	1	999	\$ 208
601	8	10	334	1	999	1	999	\$ 52
601	8	10	335	1	999	1	999	\$ 52
601	8	10	336	1	999	1	999	\$ 52
601	8	10	337	1	999	1	999	\$ 52
601	8	10	338	1	999	1	999	\$ 52
601	8	10	339	1	999	1	999	\$ 52
601	8	10	340	1	999	1	999	\$ 52
601	8	10	341	1	999	1	999	\$ 52
601	8	10	342	1	999	1	999	\$ 52
601	8	10	343	1	999	1	999	\$ 52
601	8	10	344	1	999	1	999	\$ 52
601	8	10	345	1	999	1	999	\$ 52

GACETA OFICIAL DEL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, QUINTANA ROO.

601	8	18	346	1	999	1	999	\$ 52
601	8	10	347	1	999	1	999	\$ 52
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	ZONA	DISTRITOS	SM	MZA. INICIAL	MZA. FINAL	LOTE INICIAL	LOTE FINAL	VALOR BASE
601	9	11	104	1	999	1	999	\$ 93
601	9	11	105	1	109	1	999	\$ 571
601	9	11	105	110	110	1	999	\$ 111
601	9	11	105	110	110	2	999	\$ 571
601	9	11	105	111	999	1	999	\$ 571
601	9	11	106	1	999	1	999	\$ 93
601	9	16	107	1	43	1	999	\$ 674
601	9	16	107	44	44	1	10	\$ 674
601	9	16	107	44	44	11	11	\$ 493
601	9	16	107	44	44	12	999	\$ 674
601	9	16	107	45	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	\$ 62
601	9	16	115	1	999	1	999	\$ 208
601	9	16	117	1	999	1	999	\$ 104
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

GACETA OFICIAL DEL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, QUINTANA ROO.

601	9	S/D	142	1	999	1	999	\$ 93
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
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

14

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

602 - Puerto Morelos (Riviera Maya Cancún)

LOCALIDAD	ZONA	DISTRITOS	SM	MZA. INICIAL	MZA. FINAL	LOTE INICIAL	LOTE FINAL	VALOR BASE
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 UBICACIÓN:

El cálculo se realizará de acuerdo a los siguientes factores:

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

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:



**GACETA OFICIAL DEL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, QUINTANA ROO.**

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	

**OTRAS DEFINICIONES:**

El costo unitario de manglar (humedal), se considerará indistintamente del valor de zona a \$30.00 por metro cuadrado y 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.

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

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

Terreno de Sacabera	Valor por m <sup>2</sup>
Sascabera en producción	\$ 410.00
Sascabera agotada	\$ 250.00
Sascabera Inundada	\$ 120.00

**CAMPO DE GOLF**

- CAMPO DE GOLF.- Por las características específicas de los campos de golf, el valor se clasificara en :
  - ❖ Zona de Valor Alto \$850.00 m2, las cuales comprenden:
    - ✓ Green
    - ✓ Tee
    - ✓ Calle o Fairway
  - ❖ Zona de Valor Bajo \$360.00 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 asignará el valor de acuerdo a las tablas de valores de construcción.

#### RESERVAS TERRITORIALES

Para el caso de las reservas territoriales para desarrollos habitacionales en la ciudad de Cancún 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 valuarán 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:

$$TCn$$

Donde:

TCn= Tipo de Construcción.

M2Co= Metros Cuadrados de Construcción.

*Características Estructurales*

(Vbt) = Valor Base de la construcción de acuerdo a su conservación

Calidad y 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
CIMENTACIÓN	15%
MUROS-ESTRUCTURA	25%
LOSA	35%
ACABADOS	85%
MUEBLES, PUERTAS Y CANCELERÍA	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 médica 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 cual 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 Béisbol	Son instalaciones dedicadas a la práctica de esos deportes en espacios construidos para esa función.
TABLA - 23	Otras Canchas Deportivas	Instalaciones que permiten el desarrollo de diversas prácticas deportivas de manera específica o indistinta.
TABLA - 24	Canchas de Tenis	Instalaciones que permiten la práctica de ése 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	
<b>A MÍNIMA</b>	ELEMENTOS ESTRUCTURALES MÍNIMOS Y DE MUY BAJO COSTO; SIN ELEMENTOS DE CIMENTACIÓN, SIN REFUERZOS VERTICALES NI HORIZONTALES Y CON CLAROS CORTOS NO MAYORES A 2.50 MTS, SU EJECUCIÓN SE LLEVO A CABO CON POCO O NINGÚN CONTROL. TIENE INSTALACIONES ELEMENTALES DE: ELECTRICIDAD, AGUA POTABLE Y EN GENERAL APARENTES; NO EXISTE CONTROL PARA EL DESPOJO DE DESECHOS; SIN ACABADOS Y LOS COMPLEMENTOS DE HERRERÍA, CANCELERÍA, ETC. SON SENCILLOS E IMPROVISADOS.
<b>B ECONÓMICA</b>	ELEMENTOS ESTRUCTURALES BÁSICOS; CON CIMENTACIÓN, MUROS DE CARGA CON REFUERZOS HORIZONTALES Y VERTICALES; POR LO GENERAL TIENE CLAROS CORTOS DE 2.50 MTS A 4.00 MTS, DE LONGITUD, SU EJECUCIÓN SE LLEVO A CABO CON POCO CONTROL; INSTALACIONES DE SERVICIOS BÁSICAS. ACABADOS SENCILLOS Y DE BAJO COSTO Y LOS COMPLEMENTOS DE HERRERÍA, CANCELERÍA Y CARPINTERÍA, ETC. SON DE TIPO ECONÓMICO.
<b>C MEDIA O REGULAR</b>	ELEMENTOS ESTRUCTURALES ADECUADOS, CIMENTACIÓN Y ELEMENTOS ESTRUCTURALES DE CARGA CON CALCULO DIVERSIFICADO Y CLAROS MEDIOS HASTA DE 6.00 MTS, Y SU EJECUCIÓN SE LLEVO CON UN REGULAR CONTROL. INSTALACIONES CON TODOS LOS SERVICIOS: ELÉCTRICAS, HIDROSANITARIAS, AGUAS JABONOSAS Y PLUVIALES, GAS, TELÉFONO, TV. ETC. POR LO GENERAL OCULTAS. ACABADOS DE CALIDAD MEDIA CON COMPLEMENTOS DE HERRERÍA, CANCELERÍA Y CARPINTERÍA DE CALIDAD MEDIA-ESTANDARIZADA Y MATERIALES DE CATEGORÍA MEDIANA.
<b>D BUENA</b>	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.
<b>E MUY BUENA</b>	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.
--	--

DEFINICIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS DE CALIDAD Y CONSERVACIÓN DE INMUEBLES	
TIPO DE INMUEBLE	GENERO
1 MUY MALA	INMUEBLES SIN NINGUNA CONSERVACIÓN; ASPECTO DEPLORABLE; FUNCIONAMIENTO INCOMODO PARA SU USO. HA SIDO AFECTADO POR EL DETERIORO FÍSICO DEBIDO AL USO, LA ROTURA, LA HUMEDAD, LA SEQUEDAD O POR CAUSAS MECÁNICAS. AUNADO A LOS CAMBIOS QUÍMICOS EN LA COMPOSICIÓN DE LOS MATERIALES DEBIDO A LAS FUERZAS DE LA NATURALEZA. SE CARACTERIZA PORQUE EL COSTO DE REPARACIÓN DE LAS FALLAS SON MUY APROXIMADOS A LOS COSTOS DE REPOSICIÓN.
2 MALA	INMUEBLES CON ESTADO DE CONSERVACIÓN ELEMENTAL, MAL ASPECTO, FUNCIONAMIENTO INCOMODO PARA SU USO. CONLLEVA A CIERTO DETERIORO FÍSICO DEBIDO AL MAL USO, LA ROTURA, LA HUMEDAD, LA SEQUEDAD O POR CAUSAS MECÁNICAS, CON CIERTOS CAMBIOS QUÍMICOS EN LA COMPOSICIÓN DE LOS MATERIALES DEBIDO A LAS FUERZAS DE LA NATURALEZA, SE CARACTERIZA PORQUE EL COSTO DE REPARACIÓN DE LAS FALLAS ES ALTO.
3 NORMAL	INMUEBLES DE CONSERVACIÓN APARENTEMENTE CON CIERTA PERIODICIDAD, QUE PERMITE EL FUNCIONAMIENTO NORMAL Y LE DA UN ASPECTO DECOROSO, EL DETERIORO FÍSICO DE LOS ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN ES NORMAL, SIENDO UNA CARACTERÍSTICA QUE LOS DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO SON BAJOS.
4 ALTA	INMUEBLES EN PERMANENTE CONSERVACIÓN, LA CALIDAD DE LOS ACABADOS ES LA ESTÁNDAR O ALGO SUPERIOR Y EL ESTADO DE CONSERVACIÓN SE IDENTIFICA POR LLEVARSE A CABO PERIÓDICAMENTE.
5 MUY ALTA	INMUEBLES DE CONSERVACIÓN PERMANENTE, QUE PERMITE UN FUNCIONAMIENTO OPTIMO Y LE DA UN ASPECTO DE NUEVO. LA CALIDAD DE LOS ACABADOS ES LA MAS ALTA EN CUANTO A SU RESISTENCIA, DURABILIDAD Y DE BAJO MANTENIMIENTO, AUNQUE SU ESTADO DE CONSERVACIÓN SE LLEVA A CABO BAJO PROGRAMAS DE MANTENIMIENTO.

**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
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					
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 C MEDIA O REGULAR	\$2,341	\$2,464	\$2,594	\$2,723	\$2,859
D BUENA	\$2,575	\$2,710	\$2,853	\$2,996	\$3,146
E MUY BUENA	\$2,832	\$2,982	\$3,138	\$3,295	\$3,460

7. CENTROS COMERCIALES

CLASE POR SUS CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES					
CLASE POR SUS CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CALIDAD Y CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN (\$/M2)				
	1	2	3	4	5
	MUY MALA	MALA	NORMAL	ALTA	MUY ALTA
B ECONÓMICA	\$2,162	\$2,275	\$2,395	\$2,515	\$2,640
C MEDIA O REGULAR	\$2,882	\$3,034	\$3,193	\$3,353	\$3,521
D BUENA	\$3,843	\$4,045	\$4,258	\$4,471	\$4,695
E MUY BUENA	\$5,123	\$5,393	\$5,677	\$5,961	\$6,259

8 BODEGA COMERCIAL O HABITACIONAL

CLASE POR SUS CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CALIDAD Y CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN (\$/M2)				
	1	2	3	4	5
	MUY MALA	MALA	NORMAL	ALTA	MUY ALTA
B ECONÓMICA	\$2,652	\$2,791	\$2,938	\$3,084	\$3,239

C MEDIA O REGULAR	\$2,947	\$3,101	\$3,264	\$3,428	\$3,599
D. BUENA	\$3,273	\$3,446	\$3,627	\$3,809	\$3,999

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

17 ESTACIONAMIENTOS SIN TECHO

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

18 EDIFICIOS DE ESTACIONAMIENTO

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

19 ALBERCAS

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

20 GIMNASIO ESCOLAR

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

21 GRADAS PARA CANCHAS DEPORTIVAS

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



C. MEDIA O REGULAR	\$1,498	\$1,498	\$1,660	\$1,743	\$1,830
--------------------	---------	---------	---------	---------	---------

22 CANCHAS DE FUTBOL Y BÉISBOL

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

23 OTRAS CANCHAS DEPORTIVAS

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

24 CANCHAS DE TENIS

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

Antigüedad del Inmueble

Se aplicará un demerito por edad del inmueble a razón del 1% por cada año de antigüedad, después de los primeros 5 años y hasta un máximo de 25 años de vida del mismo de acuerdo a la terminación de obra. Esta aplicación se realizará a petición expresa de los interesados dados el tipo de valuación masiva que se realiza en el sistema catastral.

Valor Catastral:

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

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

Entendiéndose como:

VC= Avalúo Catastral

VT= Avalúo de Terreno

VCo= Avalúo de Construcción

ANEXO 1

Plano de la distribución de valores del municipio

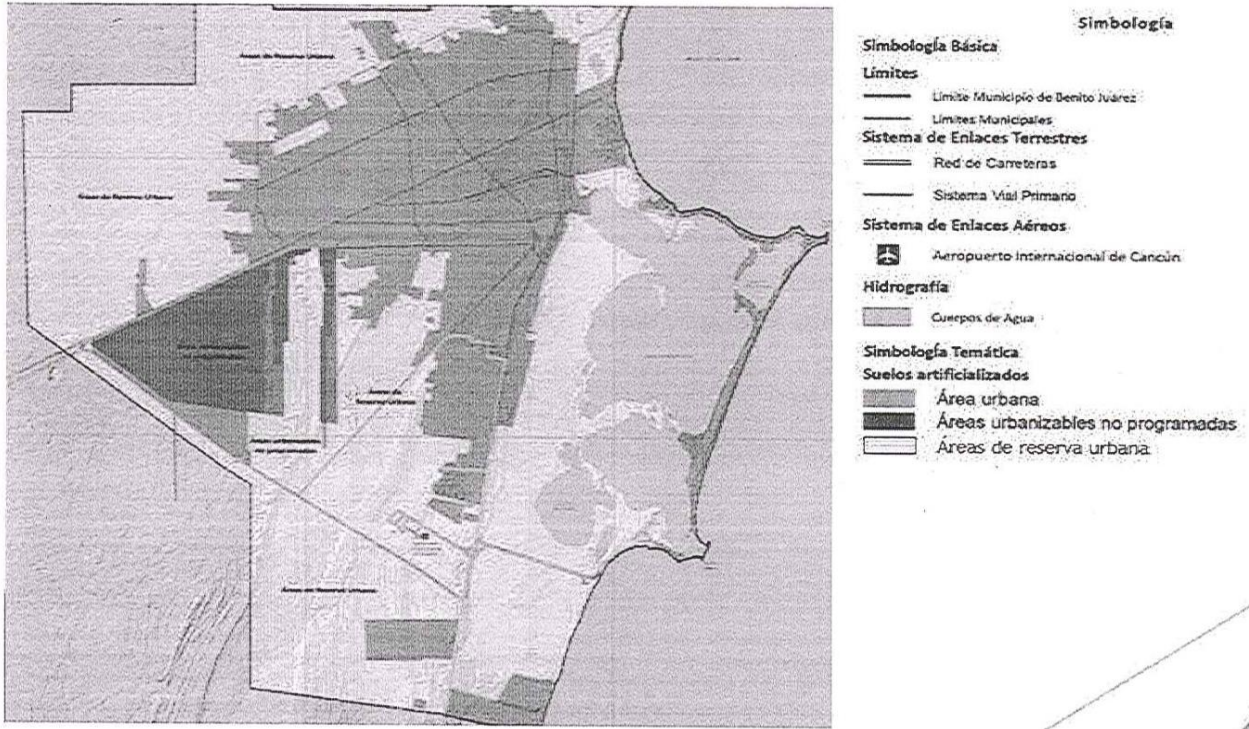


Anexo 2

PLANO DE RESERVA URBANA

Información otorgada por le IMPLAN

Zonas de reserva Urbana



Anexo 3

PROPUESTA TABLA DE TASAS IMPOSITIVAS PARA LOS VALORES CATASTRALES

CATEGORIA	CONDICION					
	URBANO		SUBURBANO		RESERVA URBANA	RURAL O RÚSTICO
	ACTIVO	INACTIVO	ACTIVO	INACTIVO		
TASA AL MILLAR						
BALDIO		6.2		6.2	6.2	1.9
OBRA EN CONSTRUCCION	2.45	6.2	2.45	6.2	6.2	
INMUEBLE EN FUNCIONAMIENTO	2.45	6.2	2.45	6.2	6.2	



**GACETA OFICIAL**  
**DEL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ,**  
**QUINTANA ROO.**



**DIRECTORIO**

Mtra. Flor Ruíz Cosío  
Secretaria General del Ayuntamiento

Lic. José de Jesús Rodríguez de Leo  
Unidad Técnica Jurídica y Documental

C. Wilbert Antonio Nahuat Cen  
Centro de Documentación Municipal

[www.cancun.gob.mx](http://www.cancun.gob.mx)

Formato y diseño: J. Soledad Zozaya Díaz.