

Trigésima Novena Sesión Extraordinaria del Honorable Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, 2021-2024. -

Siendo las once horas con nueve minutos del día miércoles primero de noviembre de dos mil veintitrés, y de conformidad con lo establecido en los artículos 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 126, 133, 145 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo; 59, 60, 61, 64, 65, 94, y demás aplicables de la Ley de los Municipios del Estado de Quintana Roo; así como lo dispuesto por los numerales 1º, 8º, 26, 27, 33, 34, 35, 37, 39, 40, 42, 44, 47, 48, 49, 50, 78, 79, 80, 162 y demás aplicables del Reglamento del Gobierno Interior del Ayuntamiento del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, los integrantes del Honorable Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, 2021-2024, se reunieron en el Recinto oficial “20 de Abril” del Palacio Municipal de esta Ciudad de Cancún, Quintana Roo, para llevar a cabo su Trigésima Novena Sesión Extraordinaria, misma que se sujetó al siguiente: -----

-----Orden del Día-----

Primero. - Lista de asistencia. -----

Segundo. - Declaración de existencia de quórum. -----

Tercero. - Lectura y aprobación del Orden del Día. -----

Cuarto. - 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 Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, que servirá de base para el cobro de las contribuciones sobre los bienes inmuebles en el Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, para el ejercicio fiscal 2024; en los términos del propio acuerdo. -----

Quinto. - Acuerdo mediante el cual se somete a consideración de los integrantes del Honorable Ayuntamiento, la Iniciativa con proyecto de Decreto por el que se reforma el artículo 147 BIS de la Ley de Hacienda del Municipio de Benito Juárez, del Estado de Quintana Roo, en los términos del propio acuerdo. -----

Sexto. - Clausura de la Sesión. -----

La sesión se llevó a cabo en los siguientes términos: -----

Primero. - En uso de la voz la **Ciudadana Ana Patricia Peralta de la Peña, Presidenta Municipal**, solicitó al **Secretario General del Ayuntamiento, Ciudadano Pablo Gutiérrez Fernández**, procediera a pasar lista de asistencia. Realizada dicha instrucción, se continuó con el siguiente punto del Orden del

Día.-----

Segundo. - En virtud de encontrarse la **mayoría** de los integrantes del Honorable Ayuntamiento, con la inasistencia justificada de la **Ciudadana Miriam Morales Vázquez, Tercera Regidora** y la ausencia de las **Ciudadanas Lourdes Latife Cardona Muza, Primera Regidora y Alma Elena Reynoso Zambrano, Décima Tercera Regidora**, la **Ciudadana Ana Patricia Peralta de la Peña, Presidenta Municipal**, hizo la declaratoria de existencia de quórum. -----

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 Pablo Gutiérrez Fernández**, 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 **unanidad**. -----

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

Cuarto. - A continuación, el **Secretario General del Ayuntamiento, Ciudadano Pablo Gutiérrez Fernández**, 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 Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, que servirá de base para el cobro de las contribuciones sobre los bienes inmuebles en el Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, para el ejercicio fiscal 2024; 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. -----

Al inicio de la lectura del documento, solicitó el uso de la voz la **Ciudadana Jessica Alejandra Ciau Díaz, Quinta Regidora** 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 **unanidad**.-----

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. En uso de la voz, la **Ciudadana Ana Patricia Peralta de la Peña, Presidenta Municipal**, hizo constar la presencia de la **Ciudadana Lourdes**

Latife Cardona Muza, Primera Regidora, quien se integró a los trabajos de esta sesión Extraordinaria. Continuando con el uso de la voz, la **Ciudadana Ana Patricia Peralta de la Peña, Presidenta Municipal**, manifestó: El día de hoy con esta iniciativa y con estas reformas que hacemos quiero decirles que se trabajó durante muchos meses con el consejo catastral a quien le agradezco enormemente su participación en las múltiples mesas de trabajo que está integrado por cámaras empresariales, por colegios, por integrantes de este cabildo y así como también funcionarios públicos, el que se haya tomado en cuenta y hoy otra vez por un año consecutivo estamos haciendo las actualizaciones a las tablas catastrales que le corresponde a este Ayuntamiento, entonces yo agradecerle enormemente a este cabildo por siempre sumarse y por ver sobre todo que tenemos que seguir actualizando porque la ciudad crece cada vez más, crece a pasos agigantados y hoy es necesario que cada año se vayan actualizando las tablas catastrales de nuestra ciudad. 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 Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, que servirá de base para el cobro de las contribuciones sobre los bienes inmuebles en el Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, para el ejercicio fiscal 2024; en los términos del propio acuerdo, mismo que fue aprobado por **unanimidad**. 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 Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, que servirá de base para el cobro de las contribuciones sobre los bienes inmuebles en el Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, para el ejercicio fiscal 2024; en los términos del propio acuerdo, mismo que 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; 1, 4, 6, 8, 12, 13, 14, 15, 16, 19, 20, 21 y demás relativos y aplicables de la Ley de Hacienda del Municipio de Benito Juárez, del Estado de Quintana Roo; 1, 2, 3 4, 13 fracción VI y VII, 20 fracciones II y III, 21, 29, 30, 31, 32 y demás relativos y aplicables de la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo; 1, 3, 4, 5, 6, 11, 12, 14 y demás relativos y aplicables del Código Fiscal Municipal; 65, 66 fracción I inciso a), fracción V inciso i), 230 fracción II), 236 y demás relativos y conducentes de la Ley de los Municipios del Estado de Quintana Roo; 1, 2, 4, 8, 9 fracción V, 20, 46, fracción III, 54 fracción V y demás relativos y aplicables del Reglamento de Servicios Catastrales del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo; 1, 2, 5 fracción I y XI, 6, 7, 8, 60 inciso B fracción IV, 73, 110, 202, 203, y demás relativos y aplicables del Bando de Gobierno y Política del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo; 1, 2, 3, 5, 6, 26, 33, 139, 151 y demás relativos y conducentes del Reglamento del Gobierno Interior del Ayuntamiento 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 Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo, establece que los Ayuntamientos, propondrán a la Legislatura del Estado, a más tardar el 20 de noviembre de cada año, con arreglo a los principios de equidad, proporcionalidad, racionalidad y capacidad contributiva, las cuotas y tarifas aplicables a impuestos, derechos, contribuciones de mejoras y las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, en el Ejercicio Fiscal inmediato siguiente;

Que por cuanto, a la función catastral, la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo, establece como autoridades catastrales a los Ayuntamientos y a la Dirección de Catastro Municipal como Autoridad Catastral Municipal, estableciéndose de igual forma en la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo, que los ayuntamientos en el ámbito de su competencia y conforme a su capacidad técnica, económica y administrativa podrán crear los consejos catastrales Municipales, como órganos de consulta y poyo, mismos que estarán integrados por el Presidente Municipal, quien fungirá como presidente del consejo, el titular de la unidad administrativa que ejerza las funciones catastrales, como secretario técnico, el Tesorero Municipal, Sindico Municipal, el Titular administrativo encargado de las funciones de desarrollo urbano, él o los regidores que presidan las comisiones incidentes en esta materia, un representante de la Dirección General de Catastro, un representante de cada uno de los siguientes sectores: peritos valuadores y organismos profesionales vinculados con la materia de bienes inmuebles y regirán su funcionamiento conforme a las disposiciones previstas en el acuerdo respectivo;

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

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

Que para tal efecto y, de conformidad con el artículo 54 fracción VII del Reglamento de Servicios Catastrales del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo; en la Quinta Sesión Ordinaria del Consejo Catastral Municipal de fecha 17 de abril del 2023, se aprobó la conformación de la Comisión de la Tabla de valores unitarios de suelo y construcción, cuyo objeto es la deliberación, opinión y elaboración de la propuesta de los planos y la tabla de valores en alusión, como auxiliar en la consecución de los fines del consejo catastral, conformado por los miembros del Consejo Catastral Municipal, así como asesores y personal técnico necesario para el debido cumplimiento de los fines de la Comisión en alusión. Así mismo, el Consejo Catastral en dicha sesión, acordó el plan de trabajo para formulación de la propuesta de Tabla de Valores, estableciéndose las vertientes de trabajo, tales como la revisión, regularización y depuración del padrón catastral, revisión, análisis y actualización anual de tablas de valores de suelo así como redefinición de la terminología, la conceptualización de

los elementos o características físicas y clasificaciones, establecidas en la Tabla; de tal manera que la elaboración del proyecto tome en cuenta todos elementos físicos, sociales, económicos, históricos o cualquier otro que influya en el valor de los predios, obteniendo todos los datos de información necesarios para una correcta definición de las zonas homogéneas y bandas de valor; a fin de proyectarse una Tabla de Valores que contemple los principios de principios fundamentales de equidad, proporcionalidad, racionalidad y capacidad contributiva.

Que la mencionada Comisión, realizó siete sesiones de trabajo, con la participación de los miembros del Consejo Catastral Municipal, personal técnico, así como con la participación de representantes del Registro Público de la Propiedad y del Comercio; el Instituto Municipal de Planeación de Desarrollo Urbano (IMPLAN), la Secretaría Técnica y el Instituto Geográfico y Catastral del Estado de Quintana Roo. En tal sentido, en la séptima sesión de trabajo, de fecha 23 de mayo del 2023, la Comisión de Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, afirmó remitir al Consejo Catastral del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, la propuesta de proyecto de Tabla de Valores para el ejercicio 2024, formulada de acuerdo al plan de trabajo antes señalado. Motivo por el cual en la Tercera Sesión Extraordinaria del Consejo Catastral Municipal se aprobó la propuesta del plano y la Tabla de Valores, así como los medios para su publicación y difusión, a efecto de que los propietarios o poseedores de inmuebles puedan realizar por escrito y a más tardar el 30 de julio, las observaciones que estimen pertinentes ante la autoridad catastral; siendo los medios para su difusión los estrados de la Dirección de Catastro Municipal por medio del oficio número MBJ/PM/TM/DC/0029/2023, la Gaceta Oficial del Municipio números 139 Extraordinario, Tomo I, Séptima Época de fecha 26 de mayo de 2023 y 144 Extraordinario, Tomo I, Séptima Época de fecha 26 de junio de 2023, así como la página web oficial del Municipio www.cancun.gob.mx.

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

Que aunado a lo anterior y, de conformidad al artículo 30 de la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo; para la elaboración del Proyecto del plano y la Tabla de valores unitarios de suelo y construcciones, la Autoridad Catastral Municipal contó con el apoyo del Instituto Geográfico y Catastral del Estado; en su carácter de autoridad catastral encargada de todo lo relacionado con la normatividad, rectoría y vigilancia de la correcta aplicación de la Ley Catastral, su Reglamento y de las demás disposiciones legales aplicables en materia de catastro en toda la geografía del Estado de Quintana Roo; por lo cual, mediante oficio número SEFIPLAN/IGECE/DG/DJ/0521/IX/2023, emitió su opinión favorable, la cual cumple con los principios fundamentales de equidad, proporcionalidad, racionalidad y capacidad contributiva; así mismo, hizo constar su apoyo y acompañamiento durante el proceso de elaboración, realizado acorde a los procedimientos y plazos establecidos para tal efecto.

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

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

demanda en el mercado y las condiciones económicas y geográficas para asegurar la justicia tributaria y reducir las disparidades económicas en el Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo.

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

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

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 Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, que servirá de base para el cobro de las contribuciones sobre los bienes inmuebles en el Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, para el ejercicio fiscal 2024; a efecto de que 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 del plano y la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, que servirá de base para el cobro de las contribuciones sobre los bienes inmuebles en el Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, para el Ejercicio Fiscal 2024; 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 Yuri Salazar Ceballos, 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 del plano y la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, que servirá de base para el cobro de las contribuciones sobre los bienes inmuebles en el Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, para el ejercicio fiscal 2024.

CUARTO. - Se autoriza a los Ciudadanos Miguel Ángel Zenteno Cortés, Síndico Municipal, Pablo Gutiérrez Fernández, Secretario General del Ayuntamiento y Yuri Salazar Ceballos, Tesorero Municipal, a realizar los actos que sean necesarios para dar cumplimiento a los puntos de acuerdo que anteceden; asimismo se les autoriza para que, asistidos por el personal de la Dirección de Catastro Municipal, 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 del plano y la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, que servirá de base para el cobro de las contribuciones sobre los bienes inmuebles en el Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo; para el ejercicio fiscal 2024.

El Honorable Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, periodo constitucional 2021-2024, con fundamento en los artículos 31 fracción IV, 115 y demás relativos de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 68 fracción III 126,127,133,145 y 153 fracción II párrafo segundo y demás relativos de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo; 1, 4, 6, 8, 12, 13, 14, 15, 16, 19, 20, 21 y demás relativos y aplicables de la Ley de Hacienda del Municipio de Benito Juárez, del Estado de Quintana Roo; 1, 2, 3 4, 13 fracción VI y VII, 20 fracciones II y III, 21, 29, 30, 31, 32 y demás relativos y aplicables de la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo; 1, 3, 4, 5, 6, 11, 12, 14 y demás relativos y aplicables del Código Fiscal Municipal; 65, 66 fracción I inciso a), fracción V inciso i), 230 fracción II), 236 y demás relativos y conducentes de la Ley de los Municipios del Estado de Quintana Roo; 1, 2, 4, 8, 9 fracción V, 20, 46 fracción III, 54 fracción V y demás relativos y aplicables del Reglamento de Servicios Catastrales del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo; 1, 2, 5, fracción I y XI, 6, 7, 8, 60 inciso B fracción IV, 73, 110, 202, 203 y demás relativos y aplicables del Bando de Gobierno y Policial del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo; 1, 2, 3, 5, 6, 26, 33, 139, 151 y demás relativos y conducentes del Reglamento de Gobierno Interior del Ayuntamiento de Benito Juárez, Quintana Roo, nos permitimos presentar a la consideración de la Honorable XVII Legislatura Constitucional del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo, la Iniciativa con Proyecto de Decreto que contiene la propuesta de Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, que servirá de base para el cobro de las contribuciones sobre los bienes inmuebles en el Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo; para el ejercicio fiscal 2024, a efecto de que se sustancie el trámite conducente de conformidad con la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que es obligación de los ciudadanos contribuir con los gastos públicos de la Federación, del Estado y Municipio en que residan, de la manera proporcional y equitativa que dispongan las leyes;

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

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

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

Por cuanto, a la función catastral, la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo, establece como autoridades catastrales a los Ayuntamientos y a la Dirección de Catastro Municipal como Autoridad Catastral Municipal,

estableciéndose de igual forma en la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo, que los ayuntamientos en el ámbito de su competencia y conforme a su capacidad técnica, económica y administrativa podrán crear los consejos catastrales Municipales, como órganos de consulta y 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 administrativo encargado de las funciones de desarrollo urbano, él o los regidores que presidan las comisiones incidentes en esta materia, un representante de la Dirección General de Catastro, un representante de cada uno de los siguientes sectores: peritos valuadores y organismos profesionales vinculados con la materia de bienes inmuebles y regirán su funcionamiento conforme a las disposiciones previstas en el acuerdo respectivo;

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

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

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

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

Mediante Acta de Constancia de fecha 01 de agosto del 2023, se hizo constar el cierre del periodo para la recepción de observaciones y la recepción de 5 observaciones ciudadanas presentadas por escrito. Las cuales se presentaron

para su consulta y opinión en la Octava Sesión de Trabajo de la Comisión de Valores celebrada el 30 de agosto del 2023; emitiéndose la opinión correspondiente sobre su viabilidad y recomendación.

Aunado a lo anterior y, de conformidad al artículo 30 de la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo; para la elaboración del Proyecto de la Tabla de valores unitarios de suelo y construcciones, la Autoridad Catastral Municipal contó con el apoyo del Instituto Geográfico y Catastral del Estado; en su carácter de autoridad catastral encargada de todo lo relacionado con la normatividad, rectoría y vigilancia de la correcta aplicación de la Ley Catastral, su Reglamento y de las demás disposiciones legales aplicables en materia de catastro en toda la geografía del Estado de Quintana Roo; por lo cual, mediante oficio número SEFIPLAN/IGECE/DG/DJ/0521/IX/2023, emitió su opinión favorable, la cual cumple con los principios fundamentales de equidad, proporcionalidad, racionalidad y capacidad contributiva; así mismo, hizo constar su apoyo y acompañamiento durante el proceso de elaboración, realizado acorde a los procedimientos y plazos establecidos para tal efecto.

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

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

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

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

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

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

proporcional y justa; de lo que deviene imperante llevar a cabo la actualización objeto de la presente iniciativa a fin de adecuarla con la realidad actual del municipio.

Derivado de todo lo anteriormente expuesto y como resultado de los trabajos realizados, la Autoridad Catastral Municipal generó la propuesta de actualización de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, que sirva de base el cobro de las contribuciones sobre los bienes inmuebles en el Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo; para el ejercicio fiscal 2024, misma que con la debida oportunidad, presentó al Ayuntamiento, la cual se analizó de manera minuciosa y exhaustiva en su Trigésima Novena Sesión Extraordinaria, de fecha primero de noviembre de dos mil veintitrés, llevada a cabo para tal efecto, con el fin de acatar las disposiciones legales aplicables, sin dejar de atender las demandas ciudadanas, mirando siempre en pro del bien común de la sociedad benitojuarenses.

En conclusión, de conformidad al marco jurídico referenciado y las consideraciones expuestas, se propone a la Honorable XVII Legislatura Constitucional del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo, la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, que servirá de base para el cobro de las contribuciones sobre los bienes inmuebles en el Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo; para el ejercicio fiscal, de conformidad a lo siguiente:

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

ÍNDICE

1. DEFINICIÓN DE CONCEPTOS	11
2. CÁLCULO DEL VALOR CATASTRAL.	13
2.1.CÁLCULO DE VALOR DEL TERRENO.	13
2.1.1.TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO 2024.....	14
2.1.2.EFICIENCIA DEL USO DE SUELO	27
2.1.3.UTILIZACIÓN O CARACTERÍSTICA DE SUELO ESPECIAL.....	28
2.1.4.RESERVAS TERRITORIALES	29
2.1.5.COEFICIENTE PARA PREDIOS EN TRANSICIÓN.....	30
2.2.CÁLCULO DEL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN.....	31
2.2.1.TIPO DE INMUEBLE	32
2.2.2.CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	35

2.2.3.CALIDAD Y CONSERVACIÓN	37
2.2.4.TABLA DE VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCIÓN.....	38
2.2.5.TIPOS DE CONSTRUCCIÓN.....	39
2.2.6.ANTIGÜEDAD DEL INMUEBLE	51

1. DEFINICIÓN DE CONCEPTOS

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

CONCEPTO	DEFINICIÓN
CENTRO DE POBLACIÓN.	Áreas constituidas por las zonas urbanizadas y las que se reserven a su expansión. El límite del centro de población lo define el Programa de Desarrollo Urbano vigente del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo
RESERVAS TERRITORIALES	Las áreas dentro de un centro de población, susceptibles a transitar al modelo de desarrollo urbano para el crecimiento de los asentamientos humanos. Las cuales se identifican y clasifican en el Programa de Desarrollo Urbano vigente del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo.
ZONA URBANA	Aquella que está comprendida dentro del límite urbano, destinada principalmente a fines urbanos, determinada por el Programa de Desarrollo Urbano vigente del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo.
ZONA RÚSTICA	Las zonas o áreas del territorio que están fuera del límite urbano, determinado por el Programa de Desarrollo Urbano vigente del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo.
PREDIO O U.P.E.	Es un terreno o inmueble, cuyos linderos formen un perímetro cerrado; así como las unidades de propiedad exclusiva, constituidas bajo el régimen de propiedad de condominio; que cuenta con derecho de propiedad y clave catastral.
PREDIO URBANO	Son los comprendidos dentro del límite de la zona urbana.

CONCEPTO	DEFINICIÓN
PREDIO RÚSTICO	Son los que se encuentran fuera de los límites del centro de población.
PREDIO O U.P.E. EN TRANSICIÓN	Es el predio o U.P.E. que se encuentra dentro del centro de población, pero no cuenta formalmente con disponibilidad de prestación de los servicios públicos e infraestructura urbana, necesarios para lograr las condiciones del uso que tenga determinado en el Programa de Desarrollo Urbano vigente.
CATEGORÍA	Es la relación del predio o U.P.E. con el entorno de ubicación, los predios se clasifican como urbano o rústico.
UTILIZACIÓN DEL PREDIO O U.P.E.	Es el aprovechamiento que desarrolla el predio o U.P.E.
PREDIO O U.P.E. EN FUNCIONAMIENTO	Es el predio o U.P.E. que tiene una construcción fija o mejoras mínimas, con la finalidad de hacerlo funcional y aprovechable de acuerdo con su utilización o uso determinado en el Programa de Desarrollo Urbano.
PREDIO O U.P.E. EN CONSTRUCCIÓN	Es el predio o U.P.E. que cuenta con construcción fija o mejoras a su estado natural, pero no es suficiente para hacer aprovechable o funcional el predio o U.P.E. en relación con su utilización o uso determinado en el Programa de Desarrollo Urbano.
PREDIO O U.P.E. BALDÍO	Es el predio o U.P.E. urbano o rústico que no tiene construcción fija o mejoras, por lo cual no tiene un funcionamiento o aprovechamiento por el uso de la tierra, en relación con el uso determinado en el Programa de Desarrollo Urbano vigente.
FACTORES DE MÉRITO	Son los elementos o características que ajustan el valor catastral de un predio o U.P.E. premiando o incrementándolo.
FACTORES DE DEMÉRITO	Son los elementos o características que ajustan el valor catastral de un predio o U.P.E. disminuyéndolo.
PREDIO O U.P.E. CON MANGLAR	Es el predio o U.P.E. que dentro de su superficie cuenta con el ecosistema denominado manglar, determinado por dictamen ambiental realizado por Perito Ambiental con registro vigente en el Estado.
PREDIO O U.P.E. CON SASCABERA	Es el predio o U.P.E. que dentro de su superficie cuenta con una cantera o pozo denominado sascabera para la extracción de tierra blanca caliza, material denominado "sascab"; cuya explotación se encuentra en producción y con permiso vigente de la Secretaría de Ecología y Medio Ambiente del Estado.

CONCEPTO	DEFINICIÓN
PREDIO O U.P.E. PARA CAMPO DE GOLF	Predio o U.P.E. en régimen de propiedad en condominio, con utilización de campo de golf, con todos los elementos establecidos para ser calificado como campo de golf.
PREDIO O U.P.E. CON PRODUCCIÓN AGRÍCOLA	Es el predio o U.P.E. que dentro de su superficie cuenta con área destinada y utilizada para la producción intensiva de cultivos agrícolas
PREDIO O U.P.E. CON CENOTE	Es el predio o U.P.E. que dentro de su superficie cuenta con cenote, fractura u otro tipo de accidente geográfico que afecte el subsuelo.

2. CÁLCULO DEL VALOR CATASTRAL.

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

$$VC = VT + VCo$$

En donde:

VC = Valor Catastral

VT = Valor del Terreno

VCo = Valor de la Construcción

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

2.1. CÁLCULO DE VALOR DEL TERRENO.

Basado en estos principios el cálculo del Valor de Terreno, equivale al producto de la superficie expresada en metros cuadrados por el Valor Base del Terreno, por la Eficiencia de Uso del Suelo, en combinación con los factores de méritos y deméritos aplicables, en relación con las partes correspondientes e

integrantes del predio o U.P.E., con base a la información y elementos técnicos registrados en el Padrón Catastral; expresándose como:

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

Donde:

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

VT = Valor del Terreno

m²Ti = Superficie de tipo *i* del Terreno en Metros Cuadrados

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

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

2.1.1.TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO 2024

ID	LOCALIDAD	ZON A	SUPER MANZANA	MANZANA INICIAL	MANZANA FINAL	LOTE INICIAL	LOTE FINAL	VALOR \$/m ²
601.1. CIUDAD DE CANCÚN								
1	601	1	062	1	999	1	999	968.12
2	601	1	063	1	999	1	999	968.12
3	601	1	064	1	999	1	999	1,053.79
4	601	1	065	1	999	1	999	726.00
5	601	1	066	1	999	1	999	726.00
6	601	1	067	1	999	1	999	830.00
7	601	1	068	1	999	1	999	830.00
8	601	1	069	1	999	1	999	830.00
9	601	1	070	1	999	1	999	830.00
10	601	1	071	1	999	1	999	726.00
11	601	1	072	1	999	1	999	726.00
12	601	1	073	1	999	1	999	726.00
13	601	1	074	1	999	1	999	830.00
14	601	1	075	1	999	1	999	830.00
15	601	1	076	1	999	1	999	830.00
16	601	1	077	1	999	1	999	726.00

ID	LOCALIDAD	ZON A	SUPER MANZANA	MANZANA INICIAL	MANZANA FINAL	LOTE INICIAL	LOTE FINAL	VALOR \$/m ²
17	601	1	078	1	999	1	999	674.00
18	601	1	079	1	999	1	999	674.00
19	601	1	082	1	999	1	999	62.00
20	601	1	083	1	999	1	999	674.00
21	601	1	084	1	999	1	999	1,971.00
22	601	1	085	1	999	1	999	726.00
23	601	1	086	1	999	1	999	3,345.20
24	601	1	089	1	999	1	999	830.00
25	601	1	090	1	999	1	999	830.00
601.2. ZONA CENTRO								
26	601	2	001	1	999	1	999	2,039.00
27	601	2	002	1	999	1	999	2,039.00
28	601	2	003	1	999	1	999	4,000.00
29	601	2	004	1	999	1	999	2,021.46
30	601	2	005	1	999	1	999	4,000.00
31	601	2	006	1	999	1	999	2,179.00
32	601	2	007	1	999	1	999	4,425.20
33	601	2	008	1	999	1	999	3,805.56
34	601	2	009	1	999	1	999	3,805.56
35	601	2	010	1	999	1	999	3,805.56
36	601	2	011	1	999	1	999	3,402.00
37	601	2	012	1	999	1	999	3,402.00
38	601	2	013	1	999	1	999	3,402.00
39	601	2	014	1	999	1	999	3,402.00
40	601	2	015	1	999	1	999	2,096.48
41	601	2	016	1	999	1	999	3,402.00
42	601	2	017	1	999	1	999	2,655.56

ID	LOCALIDAD	ZON A	SUPER MANZANA	MANZANA INICIAL	MANZANA FINAL	LOTE INICIAL	LOTE FINAL	VALOR \$/m ²
43	601	2	018	1	999	1	999	2,061.60
44	601	2	019	1	999	1	999	3,630.39
45	601	2	020	1	999	1	999	1,663.66
46	601	2	021	1	999	1	999	1,971.88
47	601	2	022	1	999	1	999	4,000.00
48	601	2	023	1	999	1	999	2,039.00
49	601	2	024	1	999	1	999	1,365.25
50	601	2	025	1	999	1	999	1,365.25
51	601	2	026	1	999	1	999	1,365.25
52	601	2	027	1	999	1	999	1,365.25
53	601	2	028	1	999	1	999	2,360.33
54	601	2	029	1	999	1	999	1,513.29
55	601	2	030	1	999	1	999	1,513.29
56	601	2	031	1	999	1	999	1,297.00
57	601	2	032	1	999	1	999	1,390.91
58	601	2	033	1	999	1	999	1,297.00
59	601	2	034	1	999	1	999	1,297.00
60	601	2	035	1	999	1	999	2,244.19
61	601	2	036	1	999	1	999	2,801.45
62	601	2	037	1	999	1	999	1,453.00
63	601	2	038	1	999	1	999	1,401.00
64	601	2	039	1	999	1	999	1,454.64
65	601	2	040	1	999	1	999	1,445.20
66	601	2	041	1	999	1	999	1,259.49
67	601	2	042	1	999	1	999	1,938.63
68	601	2	043	1	999	1	999	1,428.08
69	601	2	044	1	999	1	999	1,349.00
70	601	2	045	1	999	1	999	1,349.00

ID	LOCALIDAD	ZON A	SUPER MANZANA	MANZANA INICIAL	MANZANA FINAL	LOTE INICIAL	LOTE FINAL	VALOR \$/m ²
71	601	2	046	1	999	1	999	1,472.21
72	601	2	047	1	999	1	999	1,349.00
73	601	2	048	1	999	1	999	1,349.00
74	601	2	049	1	999	1	999	3,223.79
75	601	2	050	1	999	1	999	1,393.73
76	601	2	051	1	999	1	999	1,197.45
77	601	2	052	1	999	1	999	1,038.00
78	601	2	053	1	999	1	999	934.00
79	601	2	054	1	999	1	999	1,038.00
80	601	2	055	1	999	1	999	1,297.00
81	601	2	056	1	999	1	999	1,297.00
82	601	2	057	1	999	1	999	1,328.12
83	601	2	02A	1	999	1	999	2,039.00
84	601	2	04A	1	999	1	999	5,082.09
85	601	2	04B	1	999	1	999	5,082.09
86	601	2	15A	1	999	1	999	3,400.00
601.3. ZONA HOTELERA								
87	601	3	00A	1	999	1	999	7,000.00
88	601	3	00B	1	999	1	999	7,000.00
89	601	3	00C	1	999	1	999	7,000.00
90	601	3	00D	1	999	1	999	7,000.00
91	601	3	00E	1	999	1	999	2,698.00
92	601	3	00F	1	999	1	999	2,075.00
601.4. SOLIDARIDAD								
93	601	4	095	1	999	1	999	726.00
94	601	4	096	1	999	1	999	726.00
95	601	4	097	1	999	1	999	1,141.00
96	601	4	098	1	999	1	999	830.00

ID	LOCALIDAD	ZON A	SUPER MANZANA	MANZANA INICIAL	MANZANA FINAL	LOTE INICIAL	LOTE FINAL	VALOR \$/m ²
97	601	4	099	1	999	1	999	830.00
98	601	4	100	1	999	1	999	623.00
99	601	4	101	1	999	1	999	623.00
100	601	4	102	1	999	1	999	623.00
101	601	4	103	1	999	1	999	623.00
601.5. NUEVOS HORIZONTES								
102	601	5	058	1	999	1	999	934.00
103	601	5	059	1	999	1	999	1,053.47
104	601	5	060	1	999	1	999	968.12
105	601	5	061	1	999	1	999	968.12
106	601	5	091	1	999	1	999	986.00
107	601	5	092	1	999	1	999	986.00
108	601	5	093	1	999	1	999	986.00
109	601	5	094	1	999	1	999	986.00
601.6. FRANJA EJIDAL NORTE								
110	601	6	200	1	999	1	999	726.00
111	601	6	201	1	999	1	999	726.00
112	601	6	202	1	999	1	999	726.00
113	601	6	203	1	999	1	999	259.00
114	601	6	204	1	999	1	999	259.00
115	601	6	205	1	999	1	999	259.00
116	601	6	206	1	999	1	999	259.00
117	601	6	207	1	999	1	999	800.00
118	601	6	208	1	999	1	999	726.00
119	601	6	209	1	999	1	999	726.00
120	601	6	210	1	999	1	999	726.00
121	601	6	211	1	999	1	999	726.00
122	601	6	212	1	999	1	999	726.00

ID	LOCALIDAD	ZON A	SUPER MANZANA	MANZANA INICIAL	MANZANA FINAL	LOTE INICIAL	LOTE FINAL	VALOR \$/m ²
123	601	6	213	1	999	1	999	726.00
124	601	6	214	1	999	1	999	726.00
125	601	6	215	1	999	1	999	726.00
126	601	6	216	1	999	1	999	726.00
127	601	6	217	1	999	1	999	726.00
128	601	6	218	1	999	1	999	726.00
129	601	6	219	1	999	1	999	674.00
130	601	6	220	1	999	1	999	674.00
131	601	6	221	1	999	1	999	674.00
132	601	6	222	1	999	1	999	726.00
133	601	6	223	1	999	1	999	726.00
134	601	6	224	1	999	1	999	726.00
135	601	6	225	1	999	1	999	571.00
136	601	6	226	1	999	1	999	571.00
137	601	6	227	1	999	1	999	571.00
138	601	6	228	1	999	1	999	571.00
139	601	6	229	1	999	1	999	571.00
140	601	6	230	1	999	1	999	571.00
141	601	6	231	1	999	1	999	571.00
142	601	6	232	1	999	1	999	571.00
143	601	6	233	1	999	1	999	571.00
144	601	6	234	1	999	1	999	571.00
145	601	6	235	1	999	1	999	571.00
146	601	6	236	1	999	1	999	571.00
147	601	6	237	1	999	1	999	571.00
148	601	6	238	1	999	1	999	571.00
149	601	6	239	1	999	1	999	571.00
150	601	6	240	1	999	1	999	571.00

ID	LOCALIDAD	ZON A	SUPER MANZANA	MANZANA INICIAL	MANZANA FINAL	LOTE INICIAL	LOTE FINAL	VALOR \$/m ²
151	601	6	241	1	999	1	999	519.00
152	601	6	242	1	999	1	999	519.00
153	601	6	243	1	999	1	999	519.00
154	601	6	244	1	999	1	999	519.00
155	601	6	245	1	999	1	999	436.00
156	601	6	246	1	999	1	999	145.00
157	601	6	247	1	999	1	999	726.00
158	601	6	248	1	999	1	999	726.00
159	601	6	249	1	999	1	999	363.00
160	601	6	250	1	999	1	999	363.00
161	601	6	251	1	999	1	999	363.00
162	601	6	252	1	999	1	999	726.00
163	601	6	253	1	999	1	999	500.00
164	601	6	254	1	999	1	999	363.00
165	601	6	255	1	999	1	999	363.00
166	601	6	256	1	999	1	999	125.00
167	601	6	257	1	999	1	999	125.00
168	601	6	258	1	999	1	999	125.00
169	601	6	259	1	999	1	999	726.00
170	601	6	260	1	1	1	226	726.00
171	601	6	260	1	1	227	227	290.00
172	601	6	260	1	1	228	999	726.00
173	601	6	260	2	119	1	999	726.00
174	601	6	260	120	139	1	999	290.00
175	601	6	260	140	999	1	999	726.00
176	601	6	261	1	999	1	999	125.00
177	601	6	262	1	999	1	999	125.00
178	601	6	263	1	999	1	999	125.00

ID	LOCALIDAD	ZON A	SUPER MANZANA	MANZANA INICIAL	MANZANA FINAL	LOTE INICIAL	LOTE FINAL	VALOR \$/m ²
179	601	6	264	1	999	1	999	125.00
180	601	6	265	1	999	1	999	125.00
181	601	6	266	1	999	1	999	80.00
182	601	6	267	1	999	1	999	120.00
183	601	6	268	1	999	1	999	125.00
184	601	6	269	1	999	1	999	125.00
185	601	6	270	1	999	1	999	80.00
186	601	6	271	1	999	1	999	50.00
601.7. FRANJA EJIDAL SUR								
187	601	7	500	1	999	1	999	986.00
188	601	7	501	1	999	1	999	986.00
189	601	7	502	1	999	1	999	1,005.63
190	601	7	503	1	999	1	999	1,373.86
191	601	7	504	1	999	1	999	986.00
192	601	7	505	1	999	1	999	986.00
193	601	7	506	1	999	1	999	1,414.39
194	601	7	507	1	999	1	999	986.00
195	601	7	508	1	999	1	999	934.00
196	601	7	509	1	999	1	999	934.00
197	601	7	510	1	999	1	999	898.52
198	601	7	511	1	999	1	999	1,049.90
199	601	7	512	1	999	1	999	991.07
200	601	7	513	1	999	1	999	986.00
201	601	7	514	1	999	1	999	1,099.00
202	601	7	515	1	999	1	999	1,099.00
203	601	7	516	1	999	1	999	922.35
204	601	7	517	1	999	1	999	986.00
205	601	7	518	1	999	1	999	1,099.00

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

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

ID	LOCALIDAD	ZON A	SUPER MANZANA	MANZANA INICIAL	MANZANA FINAL	LOTE INICIAL	LOTE FINAL	VALOR \$/m ²
261	601	8	338	1	999	1	999	450.00
262	601	8	339	1	999	1	999	450.00
263	601	8	340	1	999	1	999	450.00
264	601	8	341	1	999	1	999	450.00
265	601	8	342	1	999	1	999	450.00
266	601	8	343	1	999	1	999	450.00
267	601	8	344	1	999	1	999	450.00
268	601	8	345	1	999	1	999	450.00
269	601	8	346	1	999	1	999	450.00
270	601	8	347	1	999	1	999	450.00
271	601	8	532	1	999	1	999	778.00
272	601	8	533	1	999	1	999	778.00
273	601	8	534	1	999	1	999	778.00
274	601	8	535	1	999	1	999	778.00
275	601	8	536	1	999	1	999	778.00
276	601	8	537	1	999	1	999	778.00
277	601	8	538	1	999	1	999	778.00
278	601	8	539	1	999	1	999	156.00
601.9. CARRETERA CANCÚN, MÉRIDA								
279	601	9	104	1	999	1	999	380.00
280	601	9	105	1	999	1	999	571.00
281	601	9	106	1	999	1	999	93.00
282	601	9	107	1	999	1	999	674.00
283	601	9	108	1	999	1	999	208.00
284	601	9	109	1	999	1	999	208.00
285	601	9	110	1	999	1	999	208.00
286	601	9	111	1	999	1	999	208.00
287	601	9	112	1	999	1	999	125.00

ID	LOCALIDAD	ZON A	SUPER MANZANA	MANZANA INICIAL	MANZANA FINAL	LOTE INICIAL	LOTE FINAL	VALOR \$/m ²
288	601	9	113	1	999	1	999	125.00
289	601	9	114	1	999	1	999	125.00
290	601	9	115	1	999	1	999	208.00
291	601	9	116	1	999	1	999	125.00
292	601	9	117	1	999	1	999	125.00
293	601	9	118	1	999	1	999	125.00
294	601	9	129	1	999	1	999	83.00
295	601	9	130	1	999	1	999	99.00
296	601	9	131	1	999	1	999	125.00
297	601	9	134	1	999	1	999	52.00
298	601	9	140	1	999	1	999	104.00
299	601	9	142	1	999	1	999	125.00
300	601	9	143	1	999	1	999	26.00
301	601	9	144	1	999	1	999	26.00
302	601	9	145	1	999	1	999	26.00
303	601	9	146	1	999	1	999	26.00
304	601	9	147	1	999	1	999	26.00
305	601	9	148	1	999	1	999	5.00
306	601	9	157	1	999	1	999	5.00
307	601	9	160	1	999	1	999	5.00
308	601	9	163	1	999	1	999	5.00
309	601	9	164	1	999	1	999	5.00
602.1. EX PUERTO MORELOS								
310	602	1	031	1	999	1	999	250.00
311	602	1	034	1	999	1	999	125.00
312	602	1	035	1	999	1	999	125.00
313	602	1	036	1	999	1	999	150.00
314	602	1	037	1	999	1	999	150.00

ID	LOCALIDAD	ZON A	SUPER MANZANA	MANZANA INICIAL	MANZANA FINAL	LOTE INICIAL	LOTE FINAL	VALOR \$/m ²
315	602	1	038	1	999	1	999	125.00
316	602	1	039	1	999	1	999	150.00
317	602	1	040	1	999	1	999	150.00
318	602	1	041	1	999	1	999	150.00
319	602	1	042	1	999	1	999	360.00
320	602	1	043	1	999	1	999	125.00
321	602	1	044	1	999	1	999	125.00
322	602	1	045	1	999	1	999	150.00
323	602	1	046	1	999	1	999	150.00
324	602	1	047	1	999	1	999	100.00
325	602	1	048	1	999	1	999	100.00
326	602	1	049	1	999	1	999	100.00
327	602	1	050	1	999	1	999	100.00
328	602	1	051	1	999	1	999	100.00
329	602	1	052	1	999	1	999	100.00
330	602	1	053	1	999	1	999	13.00
331	602	1	054	1	999	1	999	13.00
332	602	1	055	1	999	1	999	13.00
333	602	1	056	1	999	1	999	13.00
334	602	1	057	1	999	1	999	13.00
335	602	1	058	1	999	1	999	13.00
336	602	1	059	1	999	1	999	13.00
337	602	1	060	1	999	1	999	13.00
338	602	1	061	1	999	1	999	13.00
339	602	1	062	1	999	1	999	13.00
340	602	1	063	1	999	1	999	4.00
341	602	1	064	1	999	1	999	13.00
342	602	1	065	1	999	1	999	13.00

ID	LOCALIDAD	ZON A	SUPER MANZANA	MANZANA INICIAL	MANZANA FINAL	LOTE INICIAL	LOTE FINAL	VALOR \$/m ²
343	602	1	300	1	999	1	999	467.00
603.1 CARRETERA VALLARTA – PUERTO MORELOS								
344	603	1	001	1	999	1	999	100.00
345	603	1	002	1	999	1	999	50.00
346	603	1	003	1	999	1	999	50.00
347	603	1	004	1	999	1	999	50.00
348	603	1	005	1	999	1	999	50.00
349	603	1	026	1	999	1	999	15.00
350	603	1	051	1	999	1	999	50.00
351	603	1	052	1	999	1	999	25.00
352	603	1	066	1	999	1	999	30.00
353	603	1	071	1	999	1	999	8.00
354	603	1	104	1	999	1	999	15.00
604.1 CARRETERA CANCÚN – MÉRIDA								
355	604	1	003	1	999	1	999	150.00
356	604	1	018	1	999	1	999	150.00
357	604	1	021	1	999	1	999	150.00
358	604	1	029	1	999	1	999	150.00
359	604	1	030	1	999	1	999	150.00
605.1 LIBRAMIENTO CANCÚN								
360	605	1	081	1	999	1	999	18.33
361	605	1	082	1	999	1	999	18.33
362	605	1	085	1	999	1	999	18.33
363	605	1	100	1	999	1	999	300.00

2.1.2.EFICIENCIA DEL USO DE SUELO

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

$$Eus = CUb * CUt * CPt$$

Donde:

Eus = Eficiencia del Uso de Suelo

CUb = Coeficiente de Ubicación

CUt = Coeficiente de Condición de Utilización del Suelo.

CPt = Coeficiente de Predios en Transición.

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

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

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

CONDICIÓN DE UTILIZACIÓN DEL SUELO	COEFICIENTE
HABITACIONAL	0.50
COMERCIAL	1.12

2.1.3.UTILIZACIÓN O CARACTERÍSTICA DE SUELO ESPECIAL.

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

PREDIO O U.P.E. FUERA DE LA ZONA HOTELERA	\$360.00 m2
---	-------------

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

UTILIZACIÓN O CARACTERÍSTICA DE SUELO ESPECIAL	VALOR O FACTOR APLICABLE
PREDIO O U.P.E. CON MANGLAR	\$2.00 m2
PREDIO O U.P.E. CON SASCABERA	\$410.00 m2
PREDIO O U.P.E. CON PRODUCCIÓN AGRÍCOLA	Factor 0.80 (Aplicado al valor del Terreno)
PREDIO O U.P.E. CON CENOTE	Factor de 0.20 (Aplicado al valor del Terreno)

2.1.4.RESERVAS TERRITORIALES

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

SUPERFICIE DE PREDIO o U.P.E. PARA DESARROLLOS HABITACIONALES	PORCENTAJE DEL VALOR DE TABLAS DE SUELO
ENTRE 50,000 Y 100,000.99 M ²	90%
ENTRE 100,001 Y 200,000.99 M ²	85%

ENTRE 200,001 Y 400,000.99 M ²	80%
ENTRE 400,001 Y 600,000.99 M ²	70%
MÁS DE 600,001 M ²	60%

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

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

2.1.5. COEFICIENTE PARA PREDIOS EN TRANSICIÓN

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

2	PREDIO SIN TRES DE LAS CARACTERÍSTICAS DEL NUMERAL 1	0.40
3	PREDIO SIN DOS DE LAS CARACTERÍSTICAS DEL NUMERAL 1	0.50

2.2.CÁLCULO DEL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

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

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

Esto se caracteriza de acuerdo a la siguiente fórmula:

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

En donde:

VCo = Valor de construcción

$|_{TCn}$ = Tipo de Construcción.

$m^2 Co$ = Metros Cuadrados de Construcción

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

TCo = Coeficiente de Antigüedad del Inmueble

El valor de la construcción se calculará definiendo las áreas de construcción, siendo aquellas a las que se les ha efectuado algún tipo de inversión para la habilitación de terrenos con fines de uso.

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

2.2.1.TIPO DE INMUEBLE

CLAVE	CLASIFICACIÓN	DEFINICIÓN DEL TIPO DE INMUEBLE
TABLA - 01	Vivienda Habitación Unifamiliar	Es aquella edificación que permite el adecuado uso como vivienda de una sola familia.
TABLA - 02	Vivienda Habitación Multifamiliar hasta 4 niveles	Es aquella edificación que permite el adecuado uso como vivienda de más de una familia en el mismo predio o U.P.E. con densidad baja.
TABLA - 02.1	Vivienda Habitación Multifamiliar de 5 a 9 niveles	Es aquella edificación que permite el uso como vivienda de más de una familia en el mismo predio o U.P.E. con densidad media
TABLA - 02.2	Vivienda Habitación Multifamiliar de 10 a 14 niveles	Es aquella edificación que permite el uso como vivienda de más de una familia en el mismo predio o U.P.E. con densidad alta, pero con características de alta calidad.
TABLA - 02.3	Vivienda Habitación Multifamiliar mayor a 15 niveles	Es aquella edificación que permite el uso como vivienda de más de una familia en el mismo predio o U.P.E. con densidad alta, pero con características de muy alta calidad.
TABLA - 03	Centros de Hospedaje, Albergues, Posadas, Moteles, Hoteles y Condominios de tipo Hotelero hasta de 4 niveles	Es aquella edificación que permite el uso itinerante y en arrendamiento, como vivienda temporal de personas en habitaciones independientes

CLAVE	CLASIFICACIÓN	DEFINICIÓN DEL TIPO DE INMUEBLE
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 - 08.1	Bodega Habitacional	Es aquella construcción que está ubicada dentro del mismo predio o U.P.E. que la unidad habitacional y que sirve para almacenar distintos bienes.
TABLA - 09	Fondas, Comedores Públicos, Restaurantes.	Es aquella edificación en la que se venden productos alimenticios preparados para su consumo en sus instalaciones.
TABLA - 10	Bares, Cantinas, Discotecas, Salones para Eventos.	Es aquella edificación en la que se venden productos alimenticios y bebidas alcohólicas para su consumo en sus mismas instalaciones, con fines recreativos y/o culturales o de usos y costumbres sociales.

CLAVE	CLASIFICACIÓN	DEFINICIÓN DEL TIPO DE INMUEBLE
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 o U.P.E. el cuál se encuentra al aire libre, incluyendo las zonas de parque de maniobra de carga-descarga y sumarse las áreas de circulación de aquellos inmuebles que no tengan un régimen de propiedad y condominio

CLAVE	CLASIFICACIÓN	DEFINICIÓN DEL TIPO DE INMUEBLE
TABLA - 17.1	Estacionamiento con techo	Lugar o recinto reservado para estacionar vehículos en un predio o U.P.E. el cual cuenta con una cubierta que lo protege del sol y/o lluvia, incluyendo las zonas de parque de maniobra de carga-descarga y sumarse las áreas de circulación de aquellos inmuebles que no tengan un régimen de propiedad y condominio.
TABLA - 18	Edificios de estacionamientos	Lugar o recinto reservado para estacionar vehículos en un predio o U.P.E., incluyendo las zonas de parque de maniobra de carga y descarga.
TABLA - 19	Alberca	También denominada piscina, es un tipo de construcción, bien excavada en tierra, realizada con fábrica de ladrillo, tapial o mampostería, en forma de estanque para almacenar agua. Estas pueden ser techadas o sin techar.
TABLA - 20	Gimnasio Escolar	Es la instalación dedicada a la práctica de deportes en espacios construidos para esa función en una institución educativa.
TABLA - 21	Gradas para Canchas Deportivas	Son instalaciones que permiten la observación de eventos deportivos de cualquier índole y que fueron construidas para ese fin.
TABLA - 22	Canchas de Fútbol y Béisbol	Son instalaciones dedicadas a la práctica de esos deportes en espacios construidos para esa función.
TABLA - 23	Otras Canchas Deportivas	Instalaciones que permiten el desarrollo de diversas prácticas deportivas de manera específica o indistinta.
TABLA - 24	Canchas de Tenis	Instalaciones que permiten la práctica de ese deporte, construidas y equipadas para ese fin.

2.2.2.CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES

CALIDAD	CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES
A: MÍNIMA	Elementos estructurales mínimos y de muy bajo costo; sin elementos de cimentación, sin refuerzos verticales ni horizontales y con claros cortos no mayores a 2.50 mts, su ejecución se llevo a cabo con poco o ningún control. tiene instalaciones elementales de: electricidad, agua potable y en general aparentes; no existe control para el despojo de desechos; sin acabados y los complementos de herrería, cancelería, etc., son sencillos e improvisados.
B: ECONÓMICA	Elementos estructurales básicos; con cimentación, muros de carga con refuerzos horizontales y verticales; por lo general tiene claros cortos de 2.50 mts a 4.00 mts, de longitud, su ejecución se llevo a cabo con poco control; instalaciones de servicios básicas. acabados sencillos y de bajo costo y los complementos de herrería, cancelería y carpintería, etc. son de tipo económico.
C: MEDIA O REGULAR	Elementos estructurales adecuados, cimentación y elementos estructurales de carga con calculo diversificado y claros medios hasta de 6.00 mts, y su ejecución se llevo con un regular control. instalaciones con todos los servicios: eléctricas, hidrosanitarias, aguas jabonosas y pluviales, gas, teléfono, tv. etc. por lo general ocultas. acabados de calidad media con complementos de herrería, cancelería y carpintería de calidad media-estandarizada y materiales de categoría mediana.
D: BUENA	Elementos estructurales de buena calidad, cimentación diversificada y con variedad de elementos estructurales de apoyos aislados y/o corridos; hasta para 4 niveles, con claros hasta 10 mts, su ejecución se llevo con un buen control; instalaciones con todos los servicios: eléctricos, hidrosanitarias, aguas jabonosas y pluviales, gas, tv. teléfono, casi todas ocultas. tiene ocasionalmente instalaciones especiales como: aire acondicionado, calefacción, vapor, equipo hidroneumático, alarma contra robo o instalación trifásica de energía eléctrica. los acabados son de buena calidad en los muros, pisos, plafones, techumbres, patios exteriores, jardinería, alberca, canchas deportivas, luz indirecta etc. y la mayor parte de los complementos de herrería, cancelería y carpintería son hechos sobre diseño especial y de buena calidad.

CALIDAD	CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES
E: MUY BUENA	Elementos estructurales de muy buena calidad y de alto costo, con cimentación diversificada y con variedad de elementos de apoyos aislados y/o corridos para mas de 4 niveles y grandes claros mayores a 10 mts, su ejecución se llevo con un buen control; cuenta con todos los servicios y las instalaciones son ocultas y diversificadas como: eléctricas, hidrosanitarias, aguas jabonosas, pluviales y negras, cuenta con plantas de tratamiento y/o reciclaje de aguas, gas, conducción de vapor, calderas, equipos hidroneumáticos, etc. cuenta además con instalaciones especiales como: aire acondicionado, calefacción, alarma contra robo, instalación eléctrica trifásica, pararrayos, tv. satélite, cable, alberca, canchas deportivas, etc. los acabados son de alta calidad en muros, pisos, plafones, techumbres, patios exteriores, jardinería, etc.; y todos los demás complementos de acabados en general son hechos sobre diseño especial y de muy buena calidad.

2.2.3.CALIDAD Y CONSERVACIÓN

CALIDAD	CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN
1.- MUY MALA	Inmuebles sin ninguna conservación; aspecto deplorable; funcionamiento incomodo para su uso. ha sido afectado por el deterioro físico debido al uso, la rotura, la humedad, la sequedad o por causas mecánicas. aunado a los cambios químicos en la composición de los materiales debido a las fuerzas de la naturaleza. se caracteriza porque el costo de reparación de las fallas son muy aproximados a los costos de reposición.
2 MALA	Inmuebles con estado de conservación elemental, mal aspecto, funcionamiento incomodo para su uso. conlleva a cierto deterioro físico debido al mal uso, la rotura, la humedad, la sequedad o por causas mecánicas, con ciertos cambios químicos en la composición de los materiales debido a las fuerzas de la naturaleza, se caracteriza porque el costo de reparación de las fallas es alto.
3 NORMAL	Inmuebles de conservación aparentemente con cierta periodicidad, que permite el funcionamiento normal y le da un aspecto decoroso, el deterioro físico de los elementos de la construcción es normal, siendo una característica que los de conservación y mantenimiento son bajos.

4 ALTA	Inmuebles en permanente conservación, la calidad de los acabados es la estándar o algo superior y el estado de conservación se identifica por llevarse a cabo periódicamente.
5 MUY ALTA	Inmuebles de conservación permanente, que permite un funcionamiento óptimo y le da un aspecto de nuevo. la calidad de los acabados es la mas alta en cuanto a su resistencia, durabilidad y de bajo mantenimiento, aunque su estado de conservación se lleva a cabo bajo programas de mantenimiento.

2.2.4.TABLA DE VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCIÓN

En la tabla de valores unitarios por metro cuadrado de construcción se entiende por **TIPO** el valor numérico de cada variable definido en cada característica.

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

CLASIFICACIÓN POR TIPO DE VALOR

CLASIFICACIÓN	CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES DE LA CONSTRUCCIÓN	CALIDAD Y CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN
A.1	Mínima	Muy Mala
A.2	Mínima	Mala
A.3	Mínima	Normal
A.4	Mínima	Alta
A.5	Mínima	Muy Alta
B.1	Económica	Muy Mala
B.2	Económica	Mala
B.3	Económica	Normal

CLASIFICACIÓN	CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES DE LA CONSTRUCCIÓN	CALIDAD Y CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN
B.4	Económica	Alta
B.5	Económica	Muy Alta
C.1	Media o Regular	Muy Mala
C.2	Media o Regular	Mala
C.3	Media o Regular	Normal
C.4	Media o Regular	Alta
C.5	Media o Regular	Muy Alta
D.1	Buena	Muy Mala
D.2	Buena	Mala
D.3	Buena	Normal
D.4	Buena	Alta
D.5	Buena	Muy Alta
E.1	Muy Buena	Muy Mala
E.2	Muy Buena	Mala
E.3	Muy Buena	Normal
E.4	Muy Buena	Alta
E.5	Muy Buena	Muy Alta

2.2.5.TIPOS DE CONSTRUCCIÓN

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

1 VIVIENDA HABITACIÓN UNIFAMILIAR

	CALIDAD Y CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN (\$/M2).

CLASE POR SUS CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	1	2	3	4	5
	MUY MALA	MALA	NORMAL	ALTA	MUY ALTA
A MÍNIMA	516	647	809	890	979
B ECONÓMICA	1,260	1,510	1,760	2,009	2,258
C MEDIA O REGULAR	2,580	2,641	2,702	2,765	2,826
D BUENA	3,901	3,982	4,063	4,146	4,228
E MUY BUENA	4,447	4,681	4,928	5,174	5,433

2 VIVIENDA HABITACIÓN MULTIFAMILIAR HASTA 4 NIVELES

CLASE POR SUS CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CALIDAD Y CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN (\$/M2)				
	1	2	3	4	5
	MUY MALA	MALA	NORMAL	ALTA	MUY ALTA
B ECONÓMICA	1,399	1,554	1,726	1,900	2,089
C MEDIA O REGULAR	2,322	2,489	2,656	2,822	2,989
D BUENA	2,636	2,775	2,921	3,067	3,220
E MUY BUENA	2,900	3,053	3,213	3,374	3,543

2.1 VIVIENDA HABITACIÓN MULTIFAMILIAR DE 5 A 9 NIVELES

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

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

2.2. VIVIENDA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR DE 10 A 14 NIVELES

CLASE POR SUS CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CALIDAD Y CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN (\$/M2)				
	1	2	3	4	5
	MUY MALA	MALA	NORMAL	ALTA	MUY ALTA
D BUENA	3,666	4,166	4,666	5,166	5,666
E MUY BUENA	5,552	5,849	6,146	6,442	6,739

2.3 VIVIENDA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR MAYOR DE 15 NIVELES

CLASE POR SUS CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CALIDAD Y CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN (\$/M2)				
	1	2	3	4	5
	MUY MALA	MALA	NORMAL	ALTA	MUY ALTA
E MUY BUENA	6,066	6,263	6,459	6,656	6,852

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

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

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

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

CLASE POR SUS CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CALIDAD Y CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN (EN \$/M2)				
	1	2	3	4	5
	MUY MALA	MALA	NORMAL	ALTA	MUY ALTA
D BUENA	5,206	5,480	5,768	6,864	6,893
E MUY BUENA	5,899	6,209	6,536	7,189	8,019

4 OFICINAS

CLASE POR SUS CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CALIDAD Y CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN (\$/M2)				
	1	2	3	4	5
	MUY MALA	MALA	NORMAL	ALTA	MUY ALTA
A MÍNIMA	1,276	1,344	1,414	1,485	1,559

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

5. BANCOS E INSTITUCIONES FINANCIERAS

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

6. COMERCIOS

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

E MUY BUENA	2,832	2,982	3,138	3,295	3,460
--------------------	-------	-------	-------	-------	-------

7. CENTROS COMERCIALES

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

8. BODEGA COMERCIAL O HABITACIONAL

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

9. FONDAS, COMEDORES PÚBLICOS, RESTAURANTES

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

10. BARES, CANTINAS, DISCOTECAS, SALONES PARA EVENTOS

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

11. INDUSTRIAL

	CALIDAD Y CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN (\$/M2)
--	---

CLASE POR SUS CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	1	2	3	4	5
	MUY MALA	MALA	NORMAL	ALTA	MUY ALTA
A MÍNIMA	1,119	1,179	1,240	1,302	1,367
B ECONÓMICA	1,243	1,309	1,378	1,406	1,434
C MEDIA O REGULAR	1,531	1,612	1,697	1,733	1,768
D BUENA	1,940	2,042	2,150	2,154	2,158

12 CLÍNICAS, DISPENSARIOS Y CONSULTORIOS MÉDICOS

CLASE POR SUS CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CALIDAD Y CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN (\$/M2)				
	1	2	3	4	5
	MUY MALA	MALA	NORMAL	ALTA	MUY ALTA
A MÍNIMA	1,949	2,052	2,160	2,268	2,382
B ECONÓMICA	2,166	2,280	2,400	2,520	2,646
C MEDIA O REGULAR	2,407	2,534	2,666	2,995	3,324
D BUENA	2,648	2,787	2,934	3,080	3,234
E MUY BUENA	2,912	3,066	3,227	3,388	3,558

13. HOSPITALES

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

14. SALONES DE USOS MULTIPLES

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

15. ESCUELAS

	CALIDAD Y CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN (\$/M2)

CLASE POR SUS CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	1	2	3	4	5
	MUY MALA	MALA	NORMAL	ALTA	MUY ALTA
A MÍNIMA	1,285	1,353	1,424	1,496	1,571
B ECONÓMICA	1,607	1,692	1,780	1,870	1,963
C MEDIA O REGULAR	2,009	2,114	2,226	2,337	2,455
D BUENA	2,511	2,644	2,783	2,869	2,955
E MUY BUENA	2,762	2,908	3,061	3,214	3,374

16 PARQUES Y JARDINES

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

17 ESTACIONAMIENTOS SIN TECHO

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

18 EDIFICIOS DE ESTACIONAMIENTO

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

19. ALBERCAS

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

20. GIMNASIO ESCOLAR

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

21 GRADAS PARA CANCHAS DEPORTIVAS

	CALIDAD Y CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN (\$/M2)				
--	---	--	--	--	--

CLASE POR SUS CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	1	2	3	4	5
	MUY MALA	MALA	NORMAL	ALTA	MUY ALTA
C MEDIA O REGULAR	\$1,498	\$1,498	\$1,660	\$1,743	\$1,830

22. CANCHAS DE FÚTBOL Y BÉISBOL

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

23. OTRAS CANCHAS DEPORTIVAS

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

24. CANCHAS DE TENIS

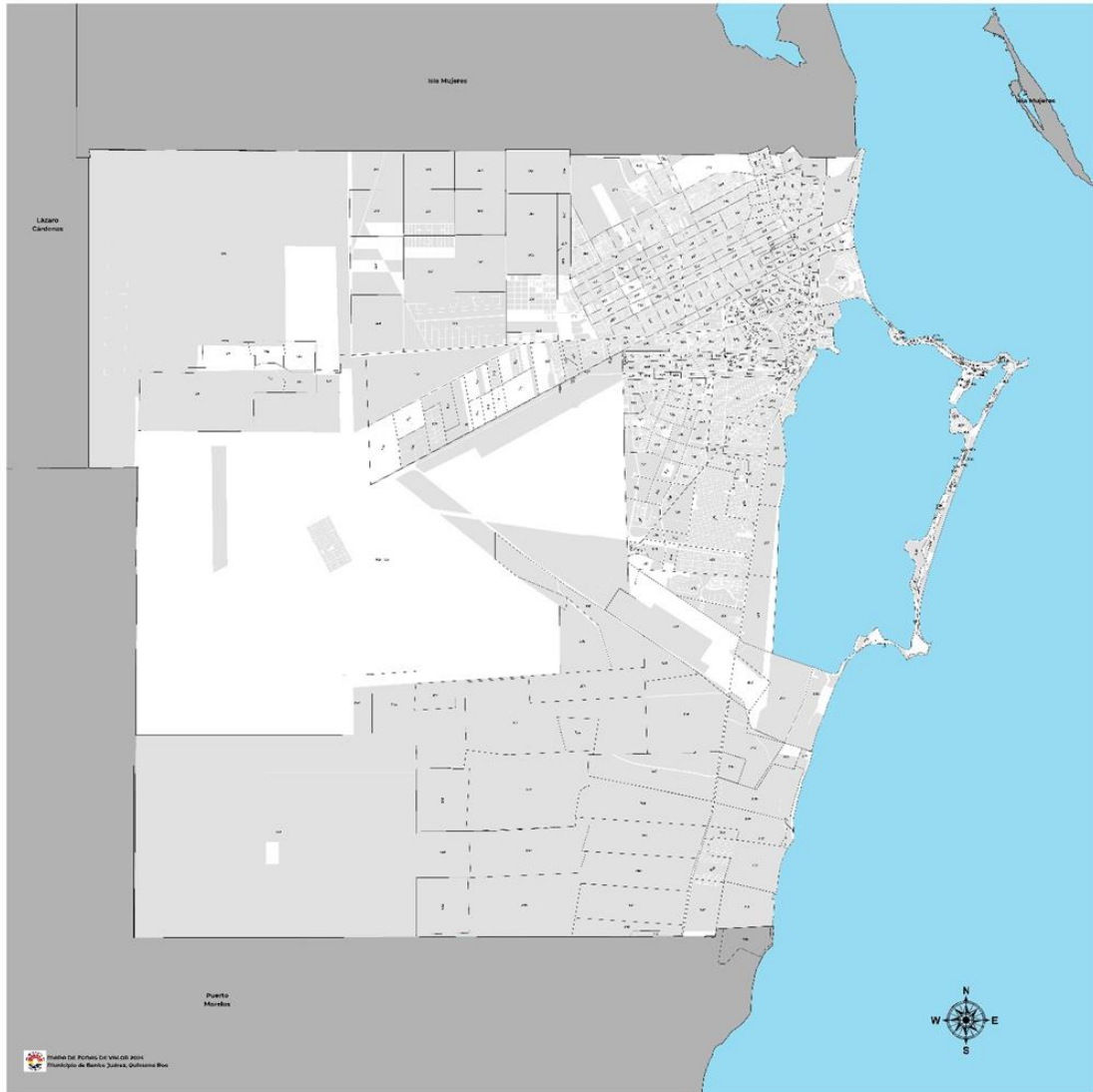
CLASE POR SUS CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CALIDAD Y CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN (\$/M2)				
	1	2	3	4	5
	MUY MALA	MALA	NORMAL	ALTA	MUY ALTA
C MEDIA O REGULAR	110	116	122	129	135

2.2.6.ANTIGÜEDAD DEL INMUEBLE

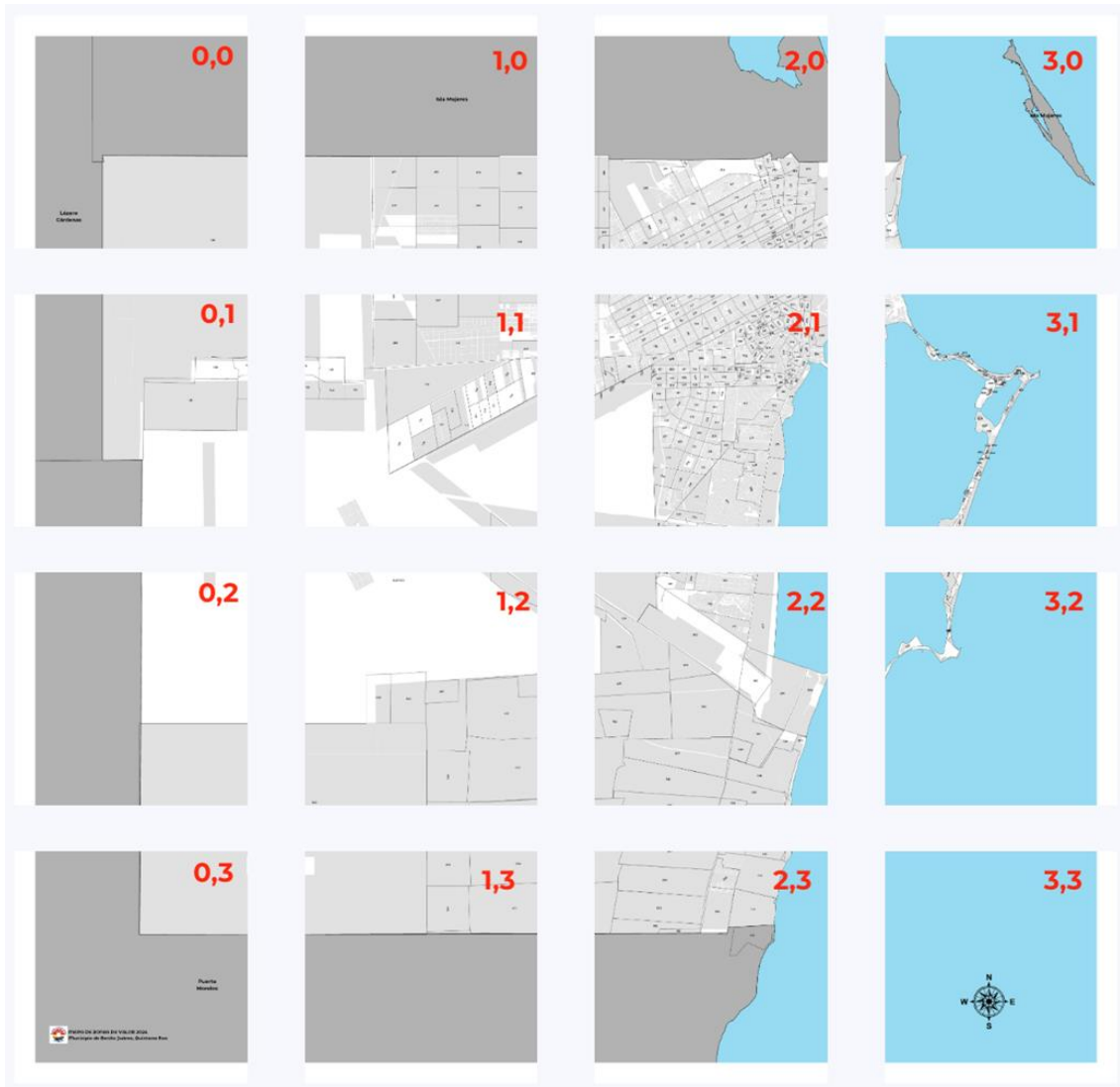
Se aplicará un demérito por edad de la construcción a razón del 1% por cada año de antigüedad, después de los primeros 5 años y hasta un máximo de 25 años de vida del mismo, de acuerdo a la terminación de obra, previa inspección física de la Dirección de Catastro. Esta aplicación se realizará a petición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

ANEXO 1

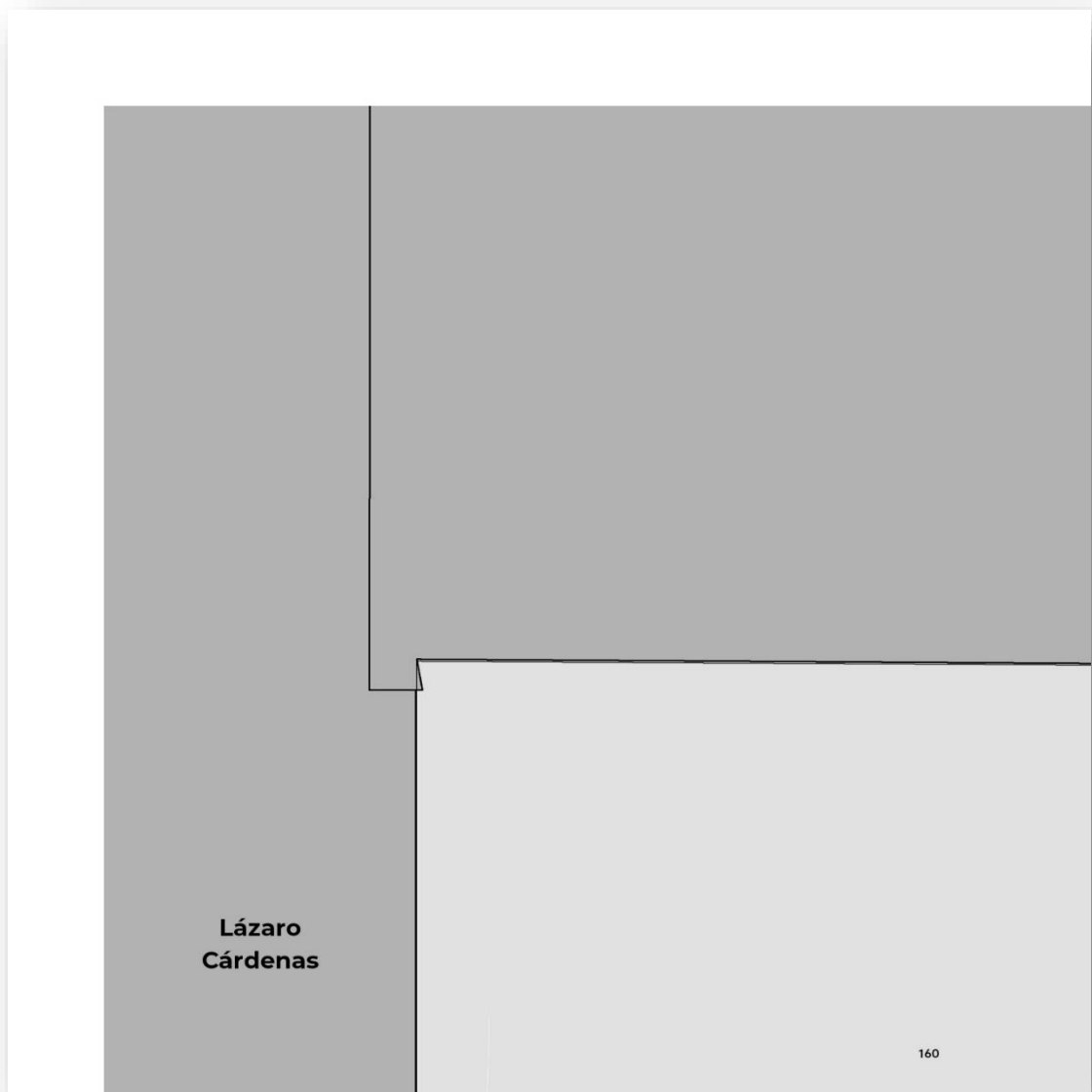
PLANO DE DISTRIBUCIÓN DE ZONAS DE VALOR DEL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, QUINTANA ROO.



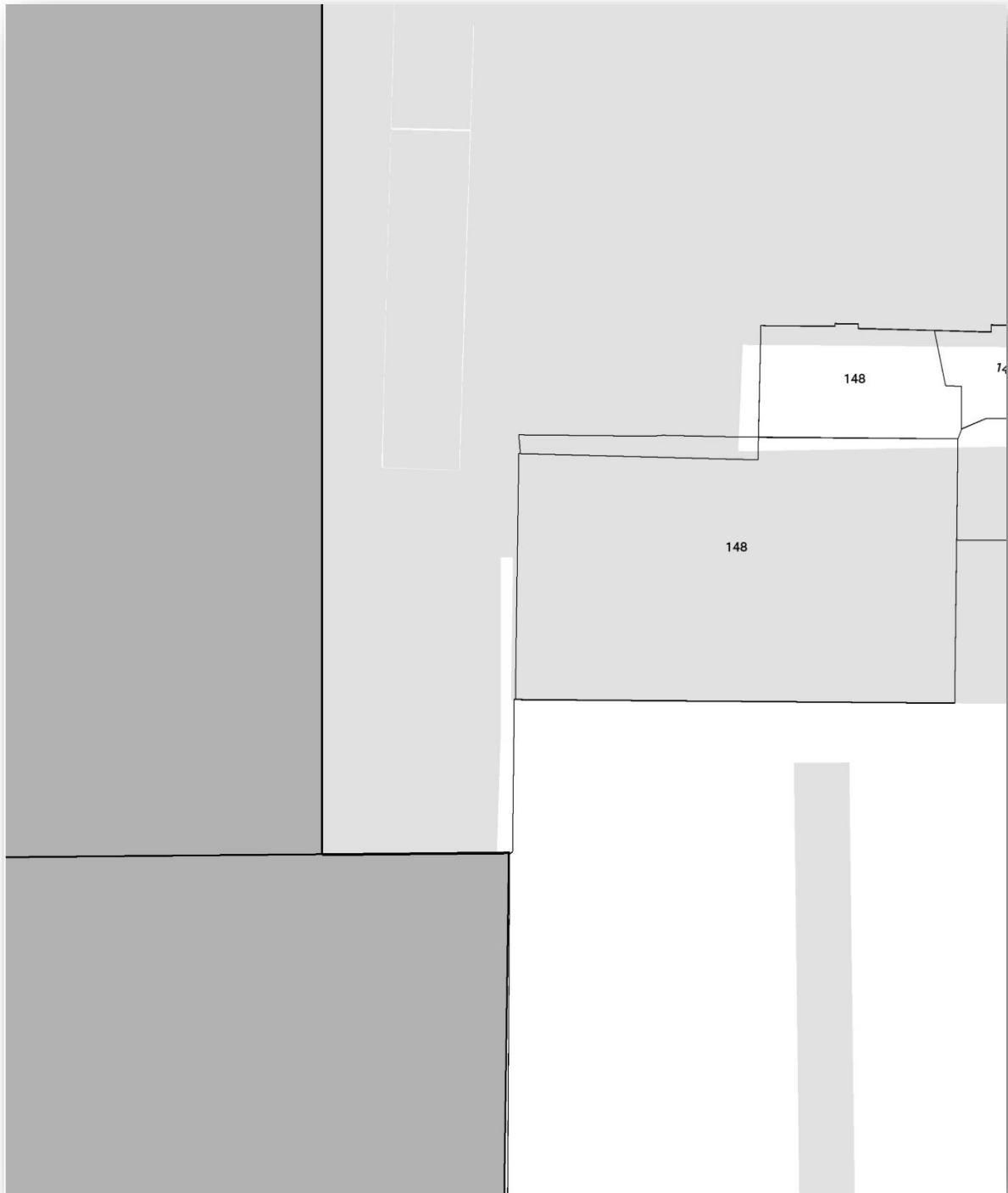
INDICE DE HOJAS

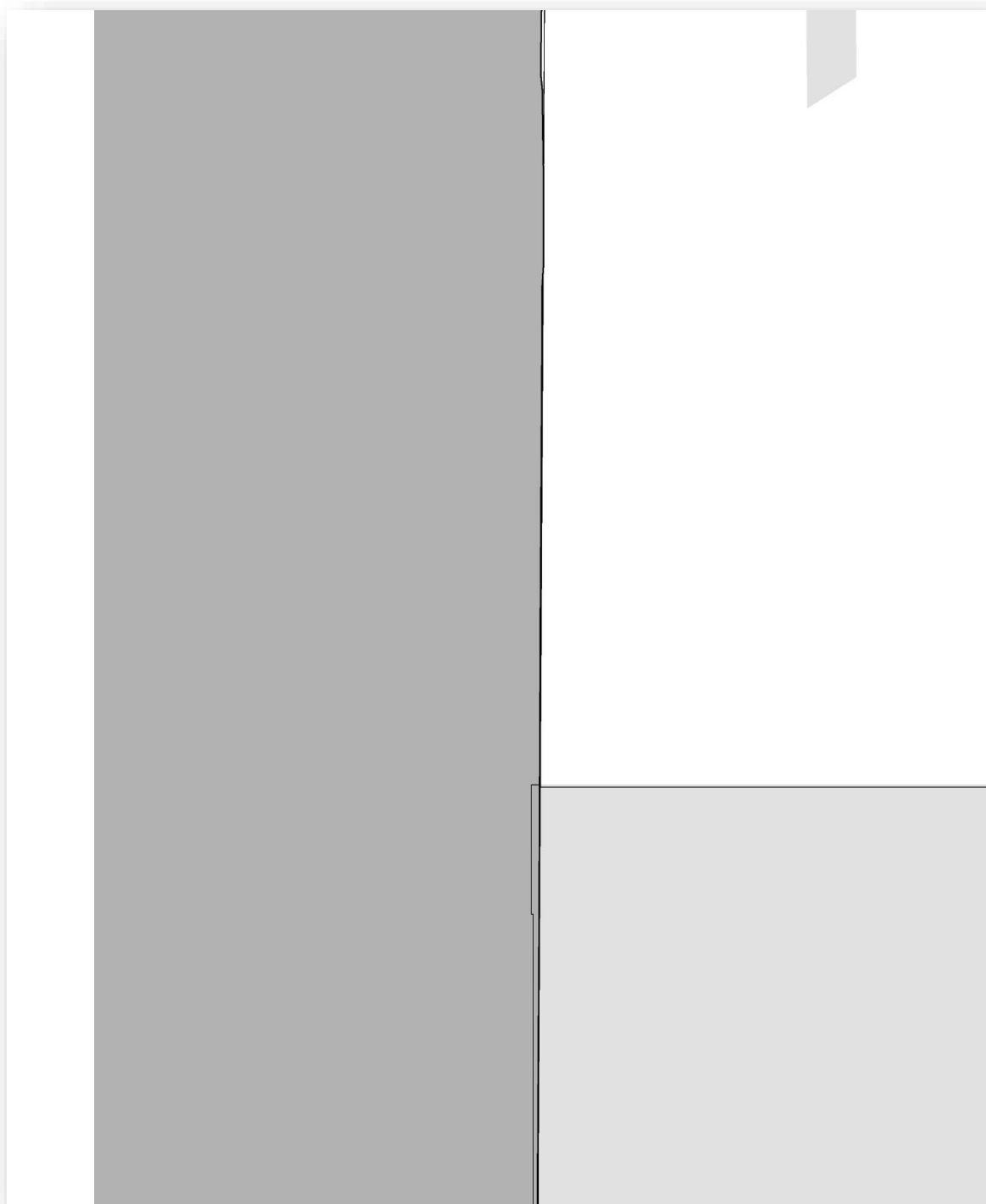


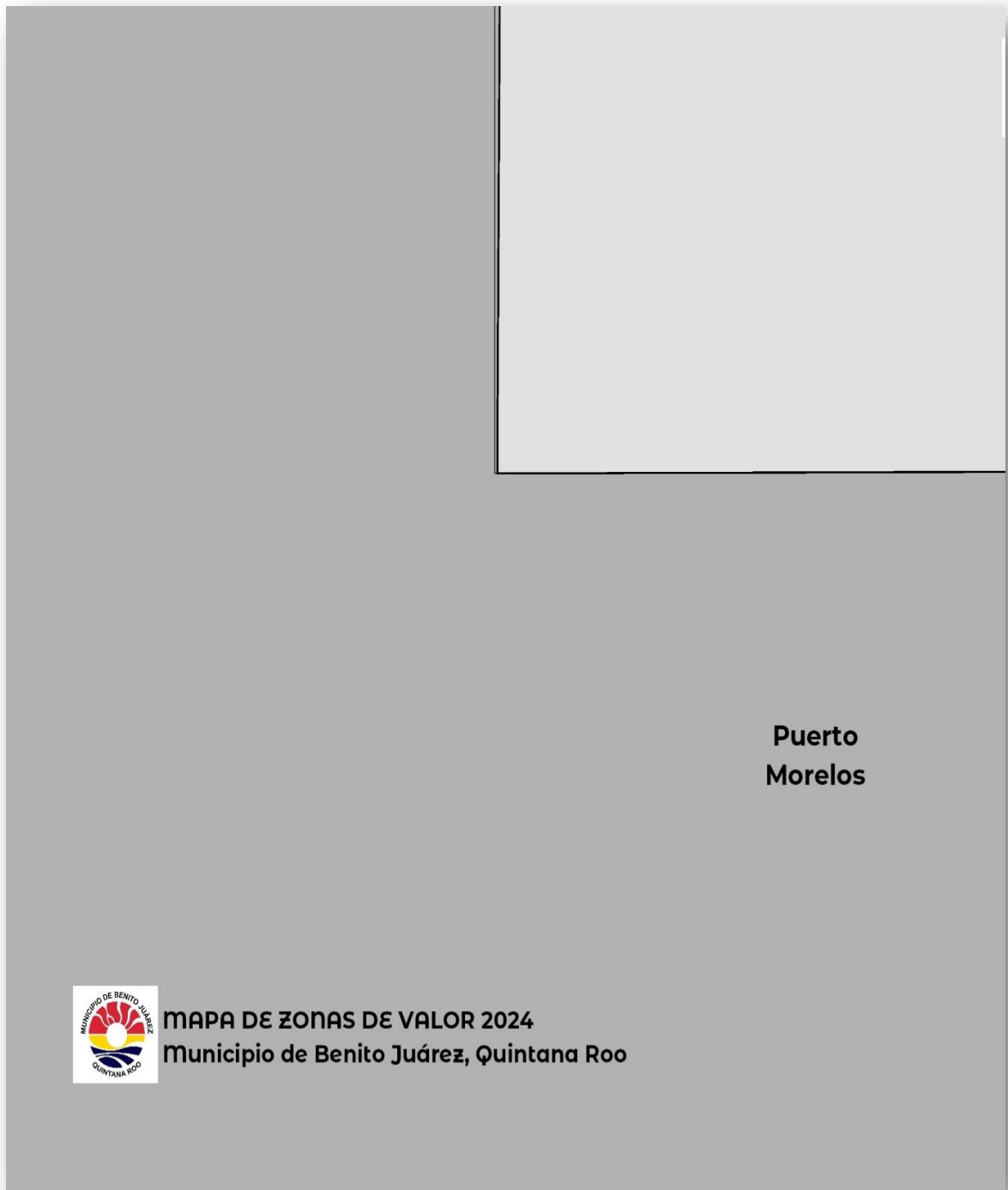
HOJA 0,0

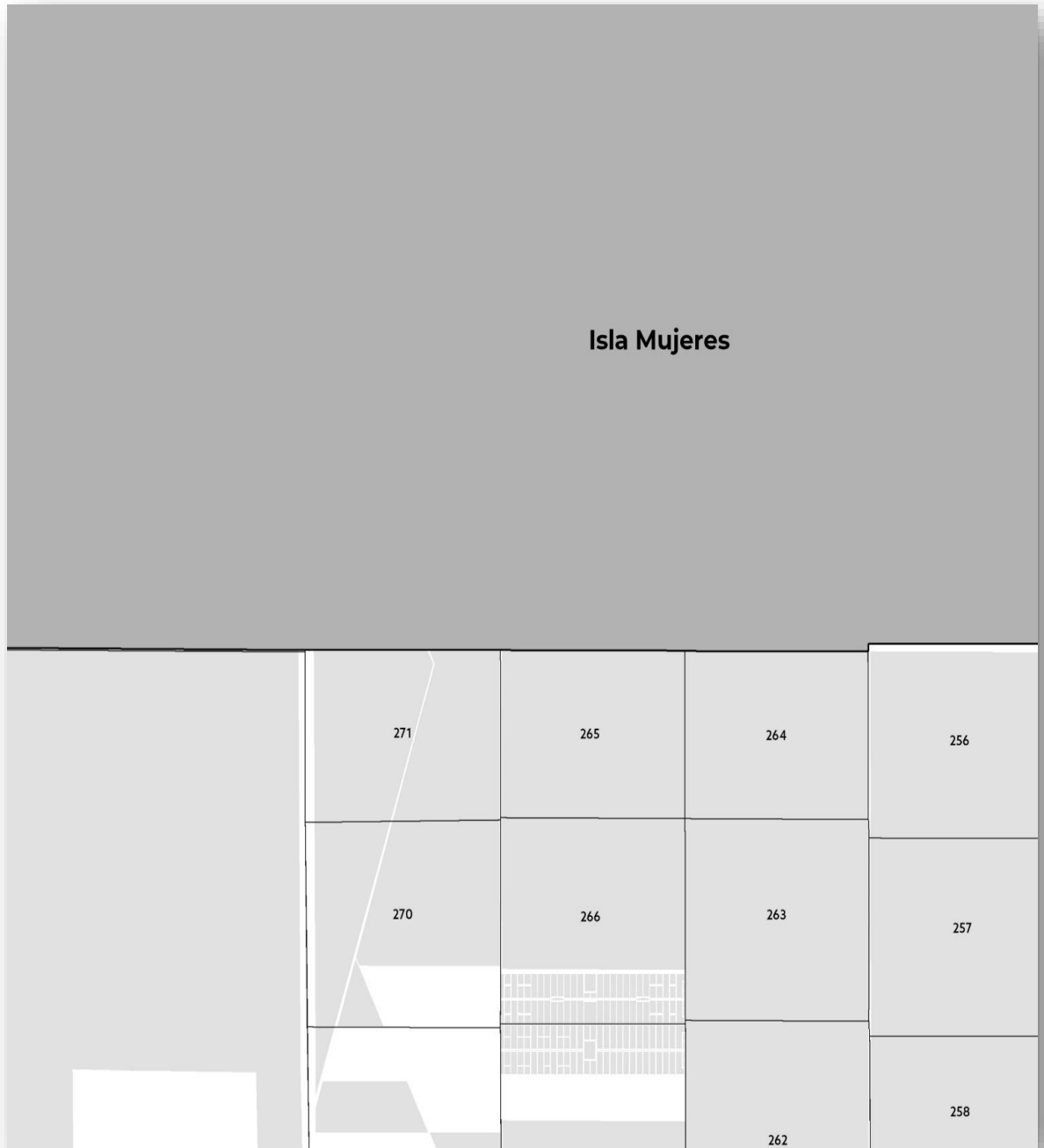


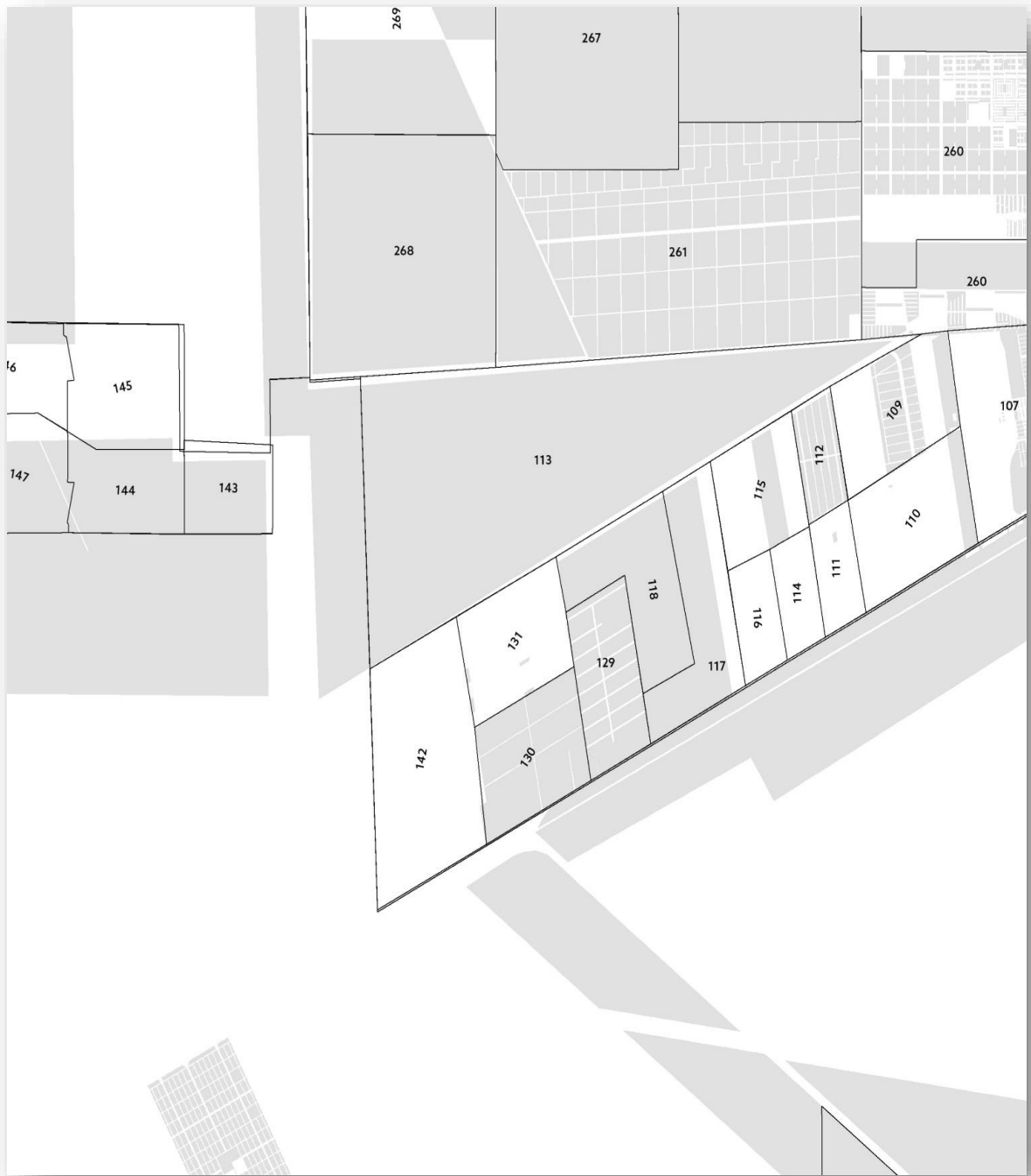
HOJA 0,1

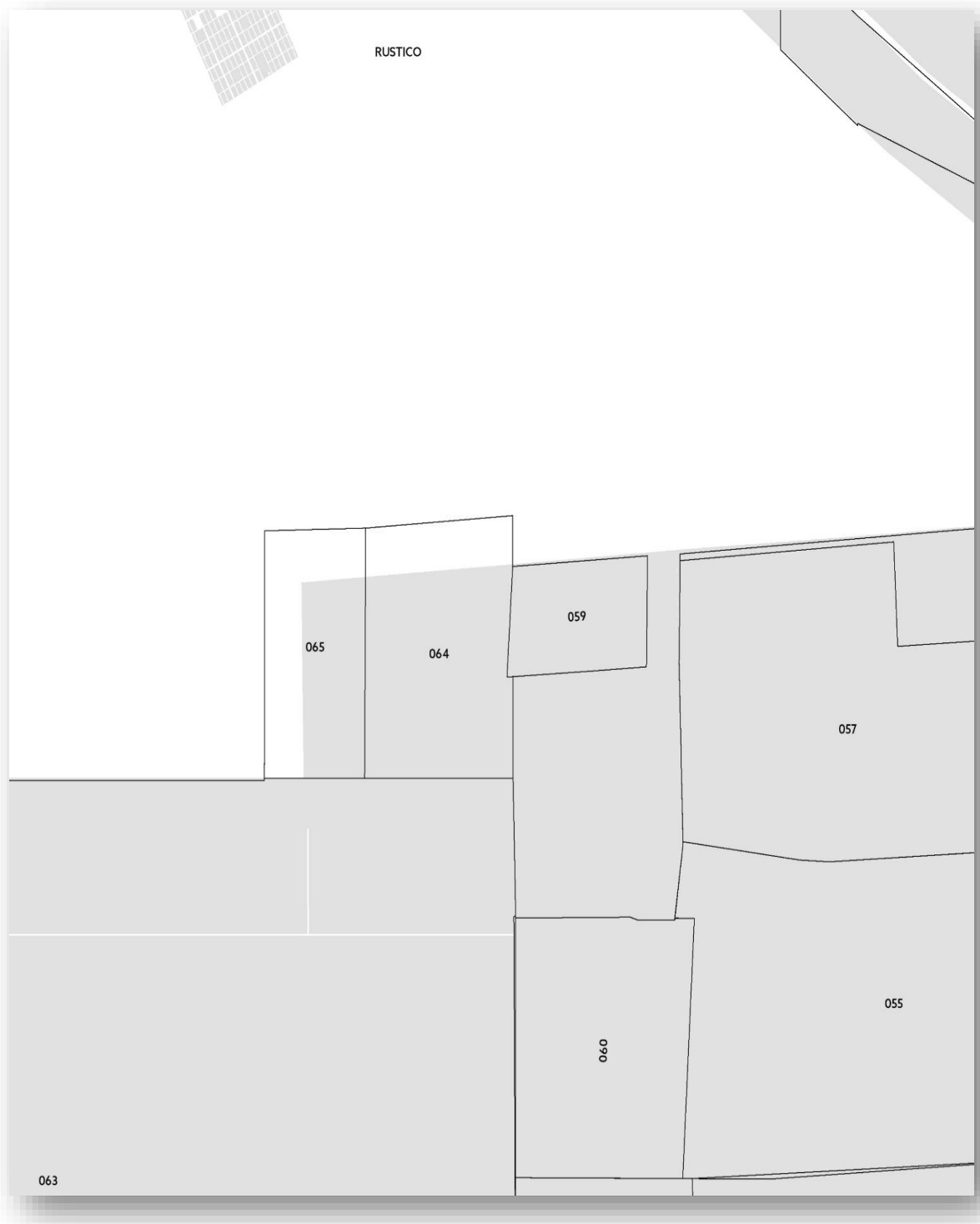










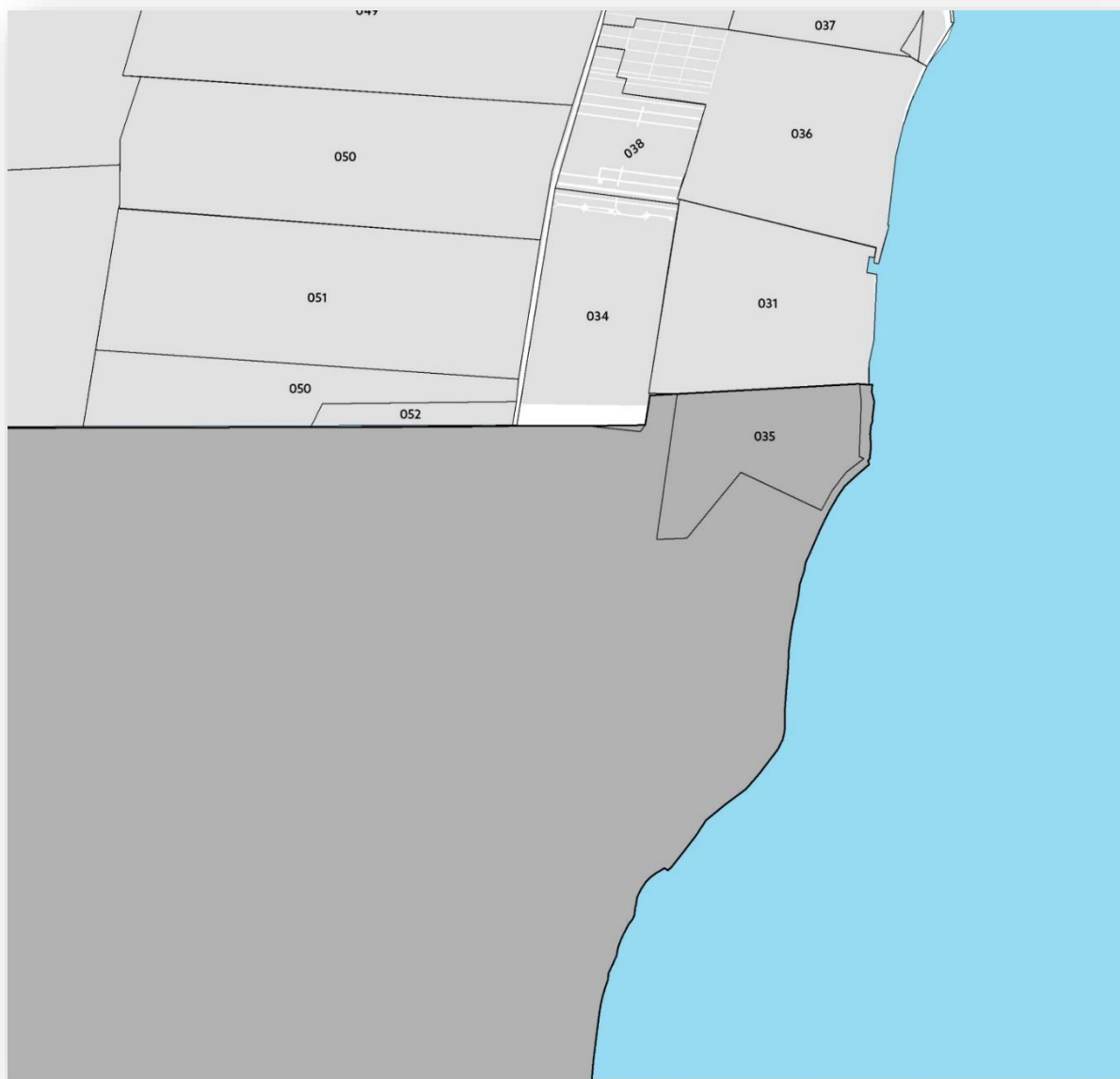


	061	054
	062	053



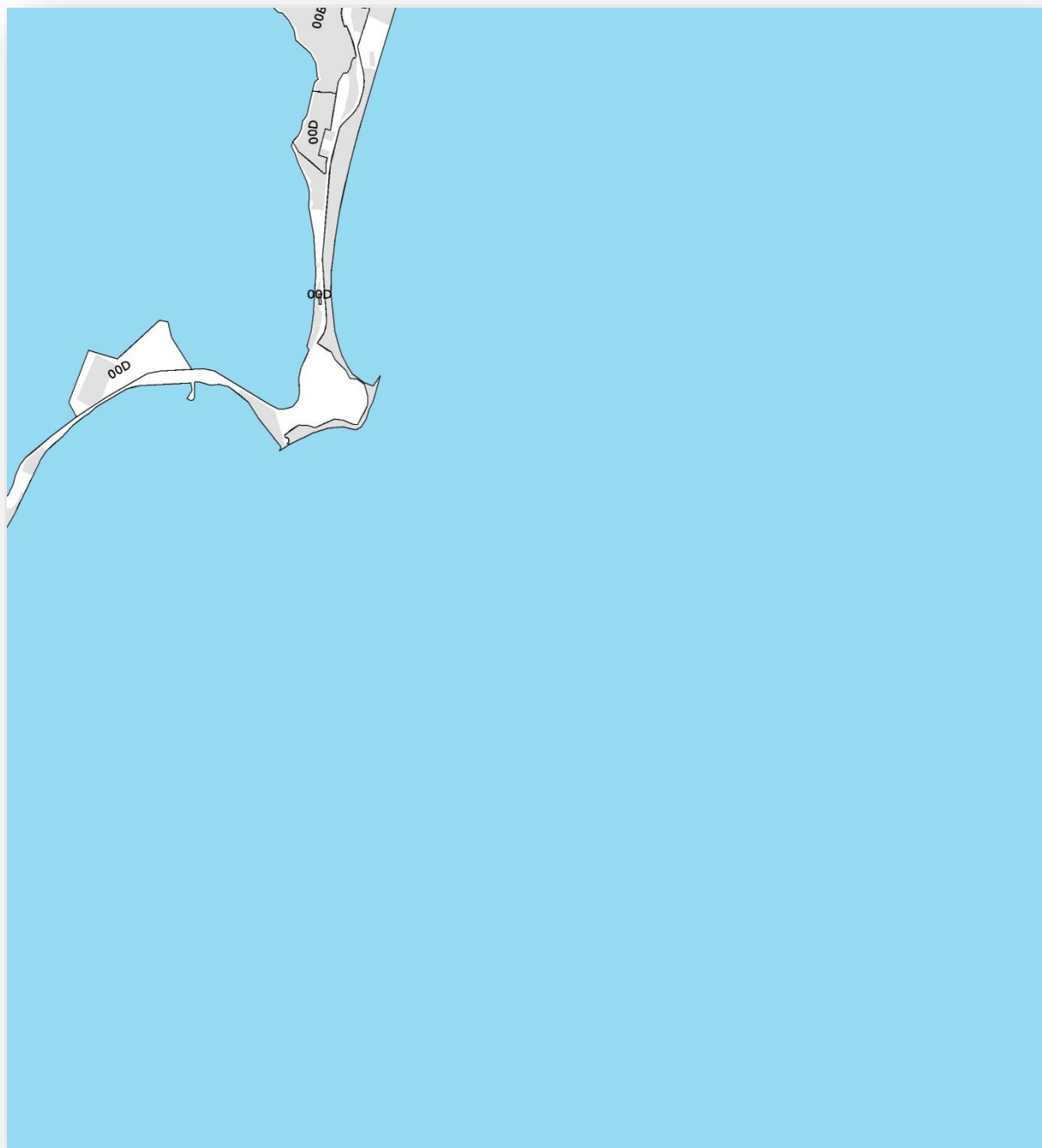


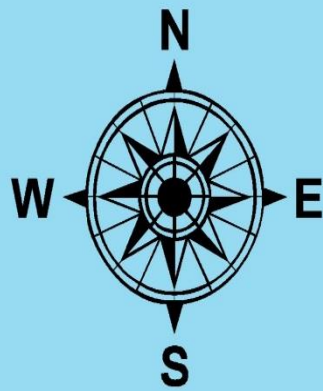












TRANSITORIOS

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

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

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

A T E N T A M E N T E CANCÚN, QUINTANA ROO, AL PRIMER DÍA DEL MES DE NOVIEMBRE DEL DOS MIL VEINTITRÉS

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

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

Quinto. - A continuación, el **Secretario General del Ayuntamiento, Ciudadano Pablo Gutiérrez Fernández**, informó que como siguiente punto correspondía la lectura del Acuerdo mediante el cual se somete a consideración de los integrantes del Honorable Ayuntamiento, la Iniciativa con proyecto de Decreto por el que se reforma el artículo 147 BIS de la Ley de Hacienda del Municipio de Benito Juárez, del Estado de Quintana Roo, en los términos del propio acuerdo, 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. -----

Al inicio de la lectura del documento, solicitó el uso de la voz el **Ciudadano Julio de Jesús Méndez Paniagua, Décimo 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 **unanimidad**.-----

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: Gracias, buenos días a todas y a todos, esta reforma que vamos a hacer está muy interesante, sin embargo sí sería bueno que tomáramos en consideración de cuánto sería el aumento que se le haría a los policías y a los bomberos tomando en cuenta que si comparamos el salario que tienen los policías en Playa del Carmen, estamos hablando de alrededor de 18,600 pesos que gana el policía raso y por ejemplo va en aumento de acuerdo al grado que tengan, policía tercero, segundo, primero, su oficial, oficial, coordinadores y en Cancún si hacemos una comparación están ganando alrededor de 6,000 son 12,000 mensuales, de los cuales solo 300 pesos se le suben por grado y 700 pesos por vales de despensa que no ha aumentado desde hace 6 años y para que quede claro porque esto viene del saneamiento ambiental, este recurso que años anteriores se destinaba la parte proporcional a todo lo que era la basura para la recolección de basura como se hizo hace dos años, pues en esta ocasión sería muy importante y de verdad necesito que se vaya a hacer así, que se destine totalmente al aumento de los sueldos de los policías porque además para el presupuesto de egresos del municipio tenemos que manejarlo para la mil para el siguiente ejercicio fiscal en el 2024, entonces si tienen el monto más o menos de cuánto va a aumentar sería bueno para saber cuánto vamos a destinar de este recurso, es cuánto. En uso de la voz el **Secretario General del Ayuntamiento, Ciudadano Pablo Gutiérrez Fernández**, manifestó: Una precisión Presidenta, si me lo permite. En los artículos transitorios, en el segundo, será La presente reforma reglamentaria únicamente tendrá vigencia durante el ejercicio fiscal 2023. Posteriormente la **Ciudadana Lourdes Latife Cardona Muza, Primera Regidora**, solicitó el uso de la voz y manifestó: Solamente derivado de lo que comentabas Chucho quiero entender que el policía que esté más abajo es el que va a recibir el mayor incremento, ¿no? Porque me perdí cuando lo mencionaste ya, el que está más abajo recibe mayor incremento proporcionalmente al salario, ¿no?. Solicitando nuevamente el uso de la voz, el **Ciudadano Jesús de los Ángeles Pool Moo, Décimo Regidor**, manifestó: Por alusión, justamente no me quedó claro porque dice acá, en razón de lo anterior y con el propósito de estar en posibilidades de aplicar de manera inmediata los incrementos salariales a los elementos adscritos a la Secretaría General de Seguridad Ciudadana y Tránsito y de la Dirección del honorable cuerpo de bomberos, pero no se puso la tabla de cuánto le corresponde a cada uno, por eso hacía la comparación por grados cuánto le tocaría de aumento, obviamente es solo para lo que es el ejercicio fiscal 2023 nada más. Retomando el uso de la voz, la **Ciudadana Ana Patricia Peralta de la Peña, Presidenta Municipal**, manifestó: Así es. Bueno como ya escucharon y hoy me dirijo a toda y todos los cancanenses, también a nuestros policías y a nuestros bomberos para que estén muy atentos y muy pendientes, como me comprometí al principio de esta administración es incrementar los sueldos de nuestros policías y de nuestros bomberos, como bien ya se dijo en esta sesión

hace varios años que no se incrementaban los sueldos hacia nuestros policías y esto pues por muchas situaciones, hay una que tuvo mucho que ver, el tema de la pandemia, hoy con estas modificaciones y que yo le agradezco enormemente a este cabildo porque son los primeros en decir sí y cómo lo hacemos y nos sumamos porque también están este cabildo siempre de lado de los policías y de los bomberos es hacer esta reforma para este 2023 para no esperarnos hasta el siguiente año poder hacer un incremento y poder obtener los recursos por el derecho de saneamiento específicamente del rubro que tiene que ver con Seguridad Pública que es el 16%, de ese 16% es donde se van a destinar los recursos, lo que sí pueda adelantar y eso lo tendremos y lo daremos a conocer ya públicamente cuánto va a ser el incremento hacia los policías y como bien lo dice la Regidora Lulú, va a ganar más el que ahorita gana menos, va a haber un incremento exponencial justamente para el policía raso, para el que menos gana y decía no quiero entrar ahorita en el tema de los montos porque lo daremos a conocer pero si quiero decirte y quiero decirle a todo este cabildo, porque ustedes lo saben, que vamos a hacer y que lo que queremos buscar desde este Ayuntamiento es tener la mejor policía del estado aquí en nuestro municipio, que sea una policía bien pagada, que sea una policía que cuente con todas las herramientas necesarias para cumplir al 100% su deber que es salvaguardar la ciudadanía de nuestra ciudad, entonces hoy es una reforma sumamente importante, yo le agradezco enormemente a este cabildo porque desde el día que propusimos esto y también al sector empresarial porque ellos son parte del fideicomiso de recurso de derecho de saneamiento, lo platicamos con ellos, se logró el consenso de que se pudiera destinar exclusivamente porque como bien lo decía en el artículo 147bis, no se podía hacer pago de nómina ni deuda pública, hoy hacemos esta reforma para que únicamente sea el incremento al sueldo de los policías y de bomberos por este año, ya para el siguiente año se estará contemplando en nuestro presupuesto de egresos para que ya estén los sueldos desde un principio contemplados pero no queríamos dejar pasar más meses y es por eso que hoy se somete a consideración esta propuesta y como les digo nuevamente a este cabildo, gracias siempre por sumar. No habiendo más intervenciones por parte de los integrantes del Honorable Ayuntamiento, se procedió a la votación del Iniciativa con proyecto de Decreto por el que se reforma el artículo 147 BIS de la Ley de Hacienda del Municipio de Benito Juárez, del Estado de Quintana Roo, en los términos del propio acuerdo, mismo que fue aprobado por **unanimidad**. 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 por el que se reforma el artículo 147 BIS de la Ley de Hacienda del Municipio de Benito Juárez, del Estado de Quintana Roo, en los términos del propio acuerdo, mismo que 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 disposiciones relativas de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 36 fracción II, 68 fracción III, 126, 133, 145, 146, 153 fracción II párrafo segundo de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo; 2°, 3°, 6° fracción II, 7°, 59, 60, 65, 66 fracciones I inciso a) y IV inciso i), 229, 230 fracción III, 236 y demás aplicables de la Ley de los Municipios del Estado de Quintana Roo; 1°, 2°, 3°,

5° fracciones I y XI, 6° fracción II, 73, 74, 110, 203 fracción II y demás relativos y aplicables del Bando de Gobierno y Policía del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo; 1°, 2°, 3°, 5°, 6°, 26, 27, 33, 34, 35, 37, 39, 47, 48, 49, 50, 78, 80, 151 y demás aplicables del Reglamento del Gobierno Interior del Ayuntamiento del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo; y,

CONSIDERANDO

Que de conformidad a lo dispuesto por los artículos 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y 126 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo, el Municipio libre es la base de la división territorial y de la organización política y administrativa del Estado de Quintana Roo; asimismo 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 Pública, la cual se formará de los rendimientos de los bienes que les pertenezcan, así como de las contribuciones y otros ingresos que las legislaturas establezcan a su favor;

Que la autonomía del Municipio libre se expresa en la facultad de gobernar y administrar por sí mismo los asuntos propios de su comunidad, en el ámbito de competencia que le señala la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y las leyes que conforme a ella se expidan;

Que la competencia que la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo otorga al Gobierno Municipal, se ejercerá por el Ayuntamiento de manera exclusiva y no habrá autoridad intermedia alguna entre éste y el Gobierno del Estado;

Que al Municipio como el gobierno más cercano a la ciudadanía, se le demandan diariamente, una serie de satisfactores para atender las principales demandas y necesidades de la población, por ello y a efecto de estar en condiciones de cumplir con sus responsabilidades, el ámbito municipal debe procurar el fortalecimiento de su hacienda;

Qué asimismo es importante destacar que las disposiciones constitucionales y sus leyes reglamentarias establecen la obligación de los ciudadanos a 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 en ese contexto, los Ayuntamientos tienen la responsabilidad de generar las condiciones necesarias para que en los Municipios exista una planeación integral, democrática y participativa, que procure el desarrollo político, económico, social, urbano y rural, mediante la elaboración de planes, programas y acciones de corto, mediano y largo plazo, que aseguren la continuidad del desarrollo de la gestión municipal;

Que es dable destacar que en el ejercicio de las atribuciones de las autoridades, se presentan situaciones de hecho y de derecho que ponen de manifiesto la necesidad de actualizar las disposiciones legales que los facultan a su ejecución, con la finalidad de salvaguardar los principios de seguridad y certeza jurídicas en favor de los gobernados, de manera que las autoridades puedan actuar siempre con apego a la legalidad, de ahí que la presente iniciativa propone la reforma del artículo 147 Bis de la Ley de Hacienda del Municipio de Benito Juárez del Estado de Quintana Roo;

Que en ese mismo tenor, los Ayuntamientos tienen facultades para presentar iniciativas de ley ante la Legislatura del Estado, es por ello que este órgano colegiado de Gobierno, en ejercicio de dicha facultad a través del presente acuerdo, propone la aprobación de la iniciativa con proyecto de decreto por el que se reforma el artículo 147 BIS de la Ley de Hacienda del Municipio de Benito Juárez, del Estado de Quintana Roo, misma que está encaminada al fortalecimiento de los elementos adscritos a la Secretaría Municipal de Seguridad Ciudadana y Transito y de la Dirección del Honorable Cuerpo de Bomberos;

Que en atención al marco jurídico referenciado, y a las consideraciones expuestas se tiene a bien someter a la aprobación de los integrantes del Honorable Ayuntamiento, los siguientes:

PUNTOS DE ACUERDO

PRIMERO. - Se aprueba la Iniciativa con proyecto de decreto por el que se reforma el artículo 147 Bis de la Ley de Hacienda del Municipio de Benito Juárez, del Estado de Quintana Roo, en los términos del documento que se adjunta al presente acuerdo y que forma parte del mismo como si a la letra se insertase.

SEGUNDO. - En su caso, se autoriza a la Ciudadana Ana Patricia Peralta de la Peña, Presidenta Municipal, para que, en representación de este Órgano Colegiado de Gobierno, suscriba la iniciativa de ley objeto del presente acuerdo y la remita a la Honorable XVII Legislatura del Estado de Quintana Roo, para los efectos legales conducentes.

TERCERO. - Se instruye al ciudadano Yuri Salazar Ceballos, 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 por el que se reforma el artículo 147 BIS de la Ley de Hacienda del Municipio de Benito Juárez, del Estado de Quintana Roo.

CUARTO. - Se autoriza a los ciudadanos Miguel Ángel Zenteno Cortés, Síndico Municipal y Yuri Salazar Ceballos, 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: INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE
REFORMA EL ARTICULO 147 BIS DE LA LEY DE HACIENDA DEL
MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, DEL ESTADO DE QUINTANA ROO.**

El Honorable Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo 2021-2024, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 68 fracción III, 126, 133, 145, 146, 153 fracción II párrafo segundo y demás aplicables de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo; 2°, 3°, 7°, 65, 66 fracciones I incisos a) y c) y IV inciso i), 90 fracción VI, 93 fracción VII, 221 a 228 y demás aplicables de la Ley de los Municipios del Estado de Quintana Roo; 1°, 3°, 5° fracciones I y XI, 6° fracciones II y IV, 7°, 8°, 73, 74, 103 a 124 y demás relativos y aplicables del Bando de Gobierno y Policía del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo; 2°, 5°, 6°, 26, 27 fracción IX, 30 fracción VII, 32 fracción VII, 139 a 161 y demás aplicables del Reglamento del Gobierno Interior del Ayuntamiento del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo; presenta a la consideración de la Honorable XVII Legislatura Constitucional del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo, la **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMA EL ARTICULO 147 BIS DE LA LEY DE HACIENDA DEL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, DEL ESTADO DE QUINTANA ROO**, lo anterior a efecto de que se sustancie el trámite correspondiente, de conformidad con la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

De conformidad con lo establecido en el artículo 115 fracción IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, del cual se desprenden las bases por las cuales se regirán los estados de la República y la ciudad de México, y en la cual en su fracción IV se permite a los Ayuntamientos administrar con independencia su hacienda y que serán ejercidos directamente por estos o por quienes autoricen.

Asimismo, en el artículo 153 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo, se estipula que los Municipios serán quienes administren libremente su hacienda y que serán ejercidos en forma directa por los Ayuntamientos o bien por quienes ellos autoricen.

Ahora bien, en fecha 5 de diciembre del año 2018, fue aprobada la Ley de Hacienda del Municipio de Benito Juárez del Estado de Quintana Roo, misma que fue debidamente publicada en fecha 20 de diciembre del mismo año, y cuya última reforma fue publicada en el Periódico Oficial del Estado el 23 de diciembre de 2022.

Es dable destacar que en el ejercicio de las atribuciones de las autoridades, se presentan situaciones de hecho y de derecho que ponen de manifiesto la necesidad de actualizar las disposiciones legales que los facultan a su ejecución, con la finalidad de salvaguardar los principios de seguridad y certeza jurídicas en favor de los gobernados, de manera que las autoridades puedan actuar siempre con apego a la legalidad, de ahí que la presente iniciativa propone la reforma del artículo 147 BIS de la Ley de Hacienda del Municipio de Benito Juárez del Estado de Quintana Roo.

Dicha reforma se encuentra encaminada al fortalecimiento de los elementos adscritos a la Secretaría Municipal de Seguridad Ciudadana y Tránsito y de la Dirección del Honorable Cuerpo de Bomberos, esto, en razón de que esta administración municipal ha acordado incrementos salariales para este grupo de servidores públicos con el objetivo primordial de revalorizar la labor policial y de rescate que realizan estos elementos, apostando por incentivos que les devuelvan el orgullo de servir a la ciudadanía.

En ese sentido, y si bien las Reglas de Operación para la aplicación de los Recursos Públicos que se generen por concepto del Derecho de Saneamiento Ambiental del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, en su artículo 2, fracción III, establece que el 16% de dichos recursos se aplicarán en Programas enfocados en Materia de Seguridad Pública, en el cual podrán desarrollarse programas de forma enunciativa más no limitativas tales como: Fortalecimiento al heroico cuerpo de bomberos, protección civil, mejoramiento de condiciones laborales, equipamiento, capacitación y prevención al delito, no pasa desapercibido el hecho de que la Ley de Hacienda del Municipio de Benito Juárez del Estado de Quintana Roo, en su artículo 147 BIS, establece que los mencionados recursos serán aplicados en los proyectos aprobados por el Comité Técnico del Fideicomiso de Administración y Pago, con excepción de pago de nómina y deuda pública.

En razón de lo anterior, y con el propósito de estar en posibilidades de aplicar de manera inmediata los incrementos salariales a los elementos adscritos a la Secretaría Municipal de Seguridad Ciudadana y Tránsito y de la Dirección del Honorable Cuerpo de Bomberos, resulta imperante reformar el mencionado artículo 147 BIS, para adicionar una salvedad a la excepción antes citada, por cuanto hace a la posibilidad de utilizar los recursos públicos que se generen por concepto del Derecho de Saneamiento Ambiental, en el pago de nómina del personal de la Secretaría Municipal de Seguridad Ciudadana y Tránsito y de la Dirección del Honorable Cuerpo de Bomberos.

No pasa desapercibido que, con la implementación de estas acciones, se incentiva el adecuado ejercicio de la función policial, y de los cuerpos de rescate, así como la dignificación de los elementos adscritos a la Secretaría Municipal de Seguridad Ciudadana y Tránsito y de la Dirección del Honorable Cuerpo de Bomberos, fomentando la vocación de servicio y el sentido de pertenencia.

Por lo anteriormente expuesto, y con fundamento en el artículo 68 fracción III de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo, este Honorable Ayuntamiento del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, somete a la consideración de la Honorable XVII Legislatura la siguiente:

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMA EL ARTICULO 147 BIS DE LA LEY DE HACIENDA DEL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, DEL ESTADO DE QUINTANA ROO, de conformidad a lo siguiente:

SECCIÓN II EN MATERIA DE SANEAMIENTO AMBIENTAL

Artículo 147 BIS. Los recursos públicos que se generen por concepto del Derecho de Saneamiento Ambiental del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, se administrarán de conformidad con sus Reglas de Operación y del Contrato del Fideicomiso, su aplicación se dirigirá en los proyectos aprobados por su Comité Técnico, con excepción de pago de nómina y deuda pública, salvo que se trate del pago de nómina del personal de la Secretaría Municipal de Seguridad Ciudadana y Tránsito y de la Dirección del Honorable Cuerpo de Bomberos.

...

ARTÍCULOS TRANSITORIOS

PRIMERO. - El presente decreto entrará en vigor el día de su publicación en el Periódico oficial del Estado de Quintana Roo.

SEGUNDO. - La presente reforma reglamentaria únicamente tendrá vigencia durante el ejercicio fiscal 2023.

TERCERO. - Se derogan todas aquellas disposiciones que contravengan lo dispuesto en el presente decreto.

A T E N T A M E N T E
CANCÚN, QUINTANA ROO, AL PRIMER DÍA DEL MES
DE NOVIEMBRE DEL DOS MIL VEINTITRÉS.

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

Terminado el punto anterior, la **Ciudadana Ana Patricia Peralta de la Peña, Presidenta Municipal**, solicitó al **Secretario General del Ayuntamiento, Ciudadano Pablo Gutiérrez Fernández**, 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 treinta y dos minutos del día miércoles primero de noviembre de dos mil veintitrés, y a fin de dar cabal cumplimiento a la Orden del Día, declaro clausurados los trabajos correspondientes a la Trigésima Novena 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. -----
