



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES QUE SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023.

HONORABLE PLENO LEGISLATIVO:

Las Diputadas y los Diputados Integrantes de la Comisión de Hacienda Presupuesto y Cuenta, y de la Comisión de Asuntos Municipales de la H. XVII Legislatura Constitucional del Estado de Quintana Roo, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 70, 71, 72, 74, 149 y 151 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo, así como los numerales 3, 4, 8, 9, 50 y 55 del Reglamento de Comisiones del Poder Legislativo, ambos ordenamientos del Estado de Quintana Roo, nos permitimos someter a su consideración este documento conforme a los siguientes apartados:

ANTECEDENTES

PRIMERO. En la Sesión número 4 del Primer Periodo Ordinario de Sesiones del Primer Año de Ejercicio Constitucional de la H. XVII Legislatura del Estado, celebrada el día 15 de septiembre del año 2022, se dio lectura al acuerdo de la Junta de Gobierno y Coordinación Política, por el que se aprueba la integración de las Comisiones Ordinarias de la Honorable XVII Legislatura del Estado, presentada por la Junta de Gobierno y Coordinación Política.

SEGUNDO. En Sesión número 24 del Primer Periodo Ordinario de Sesiones del Primer Año de Ejercicio Constitucional de la H. XVII Legislatura del Estado de Quintana Roo, celebrada el 15 de noviembre de 2022, se dio lectura a la Iniciativa con Proyecto de Decreto que contiene la propuesta de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones que servirán de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria en el Municipio de Benito Juárez Quintana Roo, a partir del Ejercicio Fiscal 2023; presentada por la Licenciada Ana Patricia Peralta de la Peña, Presidenta Municipal en representación del H. Ayuntamiento de Benito



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES QUE SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023.

Juárez, Quintana Roo¹, de conformidad con el artículo 146 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Quintana Roo la citada iniciativa fue turnada a la Comisión de Hacienda, Presupuesto y Cuenta y a la Comisión de Asuntos Municipales, para su estudio, análisis y posterior dictamen.

TERCERO. Es preciso hacer hincapié que, a efecto de fortalecer los alcances normativos del documento legislativo en análisis, en fecha 16 de noviembre del 2022, esta Comisión Ordinaria llevó a cabo una mesa de trabajo de carácter interinstitucional con las autoridades y órganos competentes en el presente asunto, en donde participó personal técnico de la Dirección de Catastro del Municipio de Benito Juárez así como del Instituto Geográfico y Catastral, todos del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo, así como atender las observaciones por parte de esta Comisión en cuando al contenido normativo de la iniciativa presentada.

CUARTO. De conformidad al primer párrafo del artículo 149 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Quintana Roo, es obligación de las personas legisladoras integrantes de estas Comisiones Unidas, estudiar, analizar y dictaminar toda iniciativa de Ley o Decreto, para que sea votada en el Pleno, dentro del ejercicio constitucional de la Legislatura que le corresponda, es obligación de las personas legisladoras integrantes de estas Comisiones Unidas, estudiar, analizar y dictaminar toda iniciativa de Ley o Decreto, para que sea votada en el Pleno, dentro del ejercicio constitucional de la Legislatura que le corresponda.

Es así que, en esta fecha, las Diputadas y Diputados que integramos estas Comisiones, nos abocaremos al estudio, análisis y dictaminación de la iniciativa

¹ Disponible en: <http://documentos.congresoqroo.gob.mx/iniciativas/INI-XVII-20221114-124800.pdf>



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES QUE SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023.

descrita en el punto segundo de este apartado por encontrarse dentro del plazo legal para su dictaminación, con base en lo siguiente:

FUNDAMENTO

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

Artículo 115. *Los estados adoptarán, para su régimen interior, la forma de gobierno republicano, representativo, democrático, laico y popular, teniendo como base de su división territorial y de su organización política y administrativa, el municipio libre, conforme a las bases siguientes:*

I. a III.

IV. *Los municipios administrarán 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 las legislaturas establezcan a su favor, y en todo caso:*

a) a c) ...

...

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.

...

...

V. a X. ...

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES QUE SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023.

Artículo 153. Los Municipios administrarán libremente su hacienda conforme a las siguientes bases:

I. ...

II. ...

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.

III. a VIII. ...

LEY DE CATASTRO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO

ARTÍCULO 20.- Son atribuciones de los Ayuntamientos en materia Catastral:

I. ...

II. Elaborar las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones, 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;

III. Proponer a la Legislatura del Estado, las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones, para su aprobación en su caso;

IV. a VI. ...

ARTÍCULO 21.- La Autoridad Catastral Municipal, a que se refiere la fracción I del artículo anterior estará integrada por las áreas y el personal técnico y administrativo que señale el presupuesto correspondiente y tendrá las siguientes facultades y obligaciones:

I. ...



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES QUE SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023.

II.- Elaborar la propuesta del proyecto de las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones, conforme a las disposiciones que establece esta Ley y su Reglamento y demás disposiciones legales aplicables;

III. a XV. ...

ARTÍCULO 29.- *La Autoridad Catastral Municipal, formulará los proyectos de tablas de valores unitarios de suelo y construcciones para el municipio que corresponda. Las autoridades catastrales competentes publicarán en las formas que considere pertinente, durante los meses de mayo y junio, los planos y tablas de valores unitarios de suelo y construcciones por zonas homogéneas y bandas de valor en zonas urbanas y tratándose de predios rurales, por hectárea, atendiendo a su clase y categoría, 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 a las autoridades catastrales, quienes deberán considerar su viabilidad al momento de presentar la propuesta de planos y tablas de valores unitarios de suelo y construcciones al Ayuntamiento.*

La propuesta de planos deberá elaborarse tomando en cuenta los servicios públicos y todos aquellos 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.

El valor catastral deberá ser equiparable al valor comercial al predio que corresponda.

ARTÍCULO 30.- *Para la elaboración de los Proyectos de las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones, la Autoridad Catastral Municipal contará con el apoyo de la Dirección General del Instituto.*

ARTÍCULO 31.- *La Autoridad Catastral Municipal deberá presentar al Ayuntamiento a más tardar en el mes de septiembre del ejercicio fiscal correspondiente los proyectos de tablas de valores unitarios de suelo y construcciones, acompañados de las observaciones y recomendaciones que estimen procedentes, para que a más tardar el 20 de noviembre la remitan a la Legislatura del Estado, con arreglo a los principios de equidad, proporcionalidad, racionalidad y capacidad contributiva.*



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES QUE SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023.

ARTÍCULO 34.- *El avalúo de los predios se hará con estricto apego a las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones y en la forma y términos que esta Ley y su Reglamento señalen, los cuales deberán ser equiparables a los valores de mercado.”*

PROCEDIMIENTO

La Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo, establece que las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones, es un documento autorizado por la Legislatura del Estado a propuesta de los Ayuntamientos que lo integran, el cual contiene los valores por metro cuadrado de terreno y construcciones, constituyendo la base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria.

En tal virtud, para su expedición es preciso mencionar que los artículos 21 y 29 de la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo, establecen que la autoridad catastral municipal, formulará los proyectos de tablas, y durante los meses de mayo y junio, publicará en las formas que considere pertinente, los planos y tablas de valores unitarios de suelo y construcciones por zonas homogéneas y bandas de valor en zonas urbanas y tratándose de predios rurales, por hectárea, atendiendo a su clase y categoría, 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 a las autoridades catastrales, exigiendo la ley que el valor catastral debe ser equiparable al valor comercial al predio que corresponda.

Una vez concluido este plazo, establece el artículo 31 de la ley que la autoridad catastral municipal deberá presentar al Ayuntamiento a más tardar en el mes de septiembre del ejercicio fiscal correspondiente los proyectos de tablas de valores unitarios de suelo y construcciones, acompañados de las observaciones y recomendaciones que estimen procedentes, para que a más tardar el 20 de



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES QUE SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023.

noviembre la remitan a la Legislatura del Estado y en su caso realice la aprobación respetiva.

En ese sentido, de las constancias presentadas con la iniciativa, se observó que con fundamento en el artículo 19 de la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo, y con el propósito de integrar e instalar el Consejo Catastral Municipal para el periodo Constitucional 2021-2024, de conformidad a lo establecido en el artículo 47 y 52 del Reglamento de la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo, en fecha 19 de octubre del 2021 se remitió a la Mtra. Flor Ruíz Cosío, Titular de la Secretaría General del mencionado Ayuntamiento, el oficio signado por el Ing. Y.E.V. Heyden José Cebada Ramírez, Director de Catastro Municipal, por medio del cual se envía la relación de miembros propietarios y suplentes del Consejo aludido con el propósito de que por tal conducto se someta para su aprobación en la Sesión de Cabildo correspondiente para así poder llevar a cabo la designación de los miembros que conformarán dicho Consejo y proceder respectivamente a su instalación dentro del plazo establecido en el Reglamento antes mencionado.

Es así que, en fecha 21 de octubre del 2021, en el desahogo del décimo cuarto punto del orden del día de la Tercera Sesión Ordinaria del Ayuntamiento Constitucional de Benito Juárez, Quintana Roo, 2021-2024, se aprobó la integración del Consejo Catastral del Municipio de Benito Juárez, integrado por miembros de Honorable Ayuntamiento en conjunto con un grupo multidisciplinario de profesionistas y especialistas en las diversas ramas involucradas en materia catastral, pertenecientes a las siguientes dependencias y agrupaciones: Dirección de Catastro Municipal, Secretaría Municipal de Ecología y Desarrollo Urbano, Instituto Geográfico y Catastral del Estado de Quintana Roo, Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios del Estado de Quintana Roo, A.C., Colegio de Valuadores, Colegio de Arquitectos, Colegio de Ingenieros Civiles de Cancún, A.C.



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES QUE SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023.

y el Consejo de Notarios del Estado de Quintana Roo del Colegio Nacional del Notariado Mexicano, A.C.

Ahora bien, en fecha 28 de mayo del 2022 se publicó el oficio MBJ/TM/DCM/1579/2022 signado por el Ing. Y.E.V. Heyden José Cebada Ramírez, Director de Catastro Municipal, fundamentando el mismo con lo dispuesto por el artículo 29 de la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo y los artículos 46 fracción III y IV, 54 fracción VIII, 66 y demás relativos y aplicables del Reglamento de la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo; así como lo aprobado en la tercera sesión ordinaria del Ayuntamiento del citado municipio en la cual se aprobó la integración del Consejo Catastral, mismo que se instaló el 27 de octubre del 2021 como un órgano consultivo y de apoyo para entre otras cosas, realizar los trabajos de actualización de los valores catastrales de los inmuebles del municipio; así como lo acordado en la segunda sesión ordinaria del Consejo Catastral de fecha 27 de mayo de 2022 relativo a los trabajos de actualización de la tabla de valores unitarios de suelo y construcción.

Mismo oficio en donde informan a la ciudadanía en general y a las personas interesadas que correspondan del municipio de Benito Juárez el acuerdo de publicación durante los meses de mayo y junio del 2022 de la propuesta para la actualización de las tablas de valores unitarios de suelo y construcción en los estrados de la Dirección de Catastro Municipal a efecto de que las personas interesadas y la ciudadanía del multicitado municipio realizaran por escrito a más tardar el 30 de julio del 2022 las observaciones que estimen pertinentes ante tal autoridad catastral. Cabe destacar que la entidad se encontraba en un proceso político electoral por las elecciones de candidatos al Gobierno del Estado y a la Legislatura del Congreso de Quintana Roo.



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES QUE SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023.

En tal sentido, de conformidad con lo antes expuesto, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 29 de la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo y los artículos 46 fracción III y IV, 54 fracción VII, 66 y demás relativos y aplicables del Reglamento de la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo; así como el oficio MBJ/TM/DCM/1579/2022 de fecha 28 de mayo del 2022 antes citado, el Ing. Y.E.V. Heyden José Cebada Ramírez, en su carácter de Director de Catastro Municipal y Secretario Técnico del Consejo Catastral Municipal de Benito Juárez, Quintana Roo; emitió en fecha 1 de agosto del 2022 el Acta de Constancia mediante la cual señala que la multicitada Dirección Catastral no recibió por parte de propietarios o poseedores de bienes inmuebles ubicados dentro del Municipio en mención, observaciones por escrito de conformidad con el artículo 29 de la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo así como el acuerdo del oficio antes señalado y que por tanto, se tiene por cerrado el periodo para la recepción de observaciones en relación a la propuesta publicada para la actualización de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, y en consecuencia de ello, se archivó la citada constancia como asunto concluido en el expediente correspondiente para tal efecto; mismo que obra en los archivos de la Dirección de Catastro.

En seguimiento de lo anteriormente expuesto, a través del oficio MBJ/TM/DCM/2798/2022 de fecha 30 de septiembre del 2022 signado por el Ing. Y.E.V. Heyden José Cebada Ramírez, Director de Catastro Municipal, mediante el cual, con fundamento en el artículo 29 de la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo, y los artículos 46 fracción II y IV, 54 fracción VIII, 66 y demás relativos y aplicables del Reglamento de la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo, así como lo dispuesto por los artículos 29, 30, 31, 32 de la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo; informa a la Lic. Ana Patricia Peralta de la Peña, Presidenta Municipal del Ayuntamiento de Benito Juárez, Quintana Roo, que, mediante oficio MBJ/TM/DCM/1579/2022 de fecha 28 de mayo del 2022, se publicó la propuesta de



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES QUE SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023.

actualización de las tablas de valores unitarios de suelo y construcción y que en consecuencia de ello, se le remite dicha propuesta, para efecto de que en su caso se realicen las observaciones y/o adecuaciones que consideren pertinentes.

En tal contexto, a través de la Tercera Sesión Ordinaria del Consejo Catastral Municipal de Benito Juárez, Quintana Roo, en fecha 7 de noviembre del 2022, se aprobaron, entre otras cosas, las recomendaciones y propuestas para actualizar la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, así como remitir al H. Ayuntamiento de Benito Juárez, las recomendaciones entres señaladas para la correspondiente determinación.

En ese tenor, en seguimiento de lo anteriormente descrito, en fecha 8 de noviembre del 2022, Ing. Y.E.V. Heyden José Cebada Ramírez, en su carácter de Director de Catastro Municipal y Secretario Técnico del Consejo Catastral Municipal de Benito Juárez, mediante el oficio MBJ/TM/DCM/3086/2022 remitió a la Lic. Ana Patricia Peralta de la Peña, Presidenta Municipal del Benito Juárez y al Lic. Jorge Carlos Aguilar Osorio, Secretario General del Ayuntamiento de Benito Juárez; con fundamento en el artículo 29, 30 y 31 de la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo y los artículos 46 fracción II, 54 fracción VI y VIII y 67 del Reglamento de la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo y en cumplimiento al Segundo Punto de acuerdo al Segundo Punto del Orden del Día de la Tercera Sesión Ordinaria de fecha 7 de noviembre del 2022; remitió las recomendaciones y propuesta para la actualización de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, que sirven de base para el cobro de contribuciones, del ejercicio correspondiente, con el fin de que se presente a los miembros del H. Ayuntamiento para su respectivo análisis, determinación y en caso aprobación en Sesión del Ayuntamiento.



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES QUE SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023.

Ahora bien, con el objetivo de dar cumplimiento a lo establecido en artículo 41 del Reglamento de la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo, mediante el oficio SEFIPLAN/IGECE/0522/XI/2022 de fecha 9 de noviembre de 2022 y signado por el Mtro. Ricardo López Rivera, Director General del Instituto Geográfico y Catastral del Estado de Quintana Roo, se hace del conocimiento de la Lic. Ana Patricia Peralta de la Peña, Presidenta Municipal de Benito Juárez que dicho Instituto valida el procedimiento de generación de tablas de valores unitarios de suelo, dicho oficio señala a la letra lo siguiente:

*“Sirva la presente para saludarle, así como para informarle que **el día 7 noviembre del año 2022** en las instalaciones de denominado salón presidentes del palacio municipal del Municipio Benito Juárez, Quintana Roo, asistí a la tercera sesión de ordinaria del Consejo Catastral Municipal para el periodo 2021-2024, **en donde se legitimó el trabajo y procedimientos realizados por dicha instancia para efectos de actualizar los valores unitarios del suelo.***

Atendiendo a lo anterior y en cumplimiento a lo establecido en la Ley del Catastro del Estado de Quintana Roo en su artículo 15, se convocó a la integración del Consejo Municipal del Catastro Inmobiliario de Benito Juárez, Quintana Roo para establecer las reuniones ordinarias de los trabajos técnicos para proponer, revisar y aprobar la zonificación y sectorización catastral, para presentar por conducto del H. Ayuntamiento de Benito Juárez, al H. Congreso del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo, los valores unitarios del suelo para el ejercicio fiscal 2023 para el Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo.

Considerando lo dispuesto en los artículos 19, 29, 30, 31 y demás relativos de la Ley del Catastro del Estado de Quintana Roo, así como los Artículos 31



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES QUE SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023.

fracción IV, 36 fracción I, 115 fracción IV inciso a, inciso c, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y consientes de la necesidad de actualizar los valores unitarios de suelo, base del cobro de las contribuciones inmobiliarias, siendo el impuesto predial uno de los principales ingresos de éste Municipio, se propusieron en las mesas de trabajo del Consejo del Catastro los valores para las supermanzanas que se encontraban con un menor valor al que por Ley debería de considerarse lo más cercano al valor comercial, lo cual se pretende equilibrar en el ejercicio fiscal 2023, cabe hacer mención que los integrantes del H. Consejo del Catastro de manera unánime legitimaron la nueva propuesta de valores unitarios para ciertas supermanzanas.

Dicha actualización se realizó tomando en consideración como primer criterio, la falta de proporcionalidad en la distribución del mismo, ya que de los análisis realizados se determinó que las supermanzanas en donde habita la población con menores ingresos son quienes pagan, en proporción, un mayor impuesto en comparación con supermanzanas consideradas residenciales de alto nivel adquisitivo, donde el precio por metro cuadrado se encuentra muy por debajo de su valor comercial, rompiendo con el principio de proporcionalidad del impuesto toda vez que pagan más los que menos tienen y pagan menos los que más tienen.

Bajo este principio, entonces se realizó el estudio de los valores por supermanzana y tomando en consideración todos los valores declarados realizados por los ciudadanos en las transacciones que se declararon en los traslativos de dominio, análisis hecho en conjunto con el H. Ayuntamiento de Benito Juárez, Habiéndose homologado los valores de suelo de supermanzanas, en los que los valores se encontraban considerablemente



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES QUE SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023.

desproporcionados y en función de ayudar y cuidar a los niveles socioeconómicos más desprotegidos, maniéndose o incluso disminuyendo los valores de suelo en las supermanzanas, al norte de la avenida José López Portillo.

*Bajo este mismo razonamiento, y con fundamento en el Reglamento de la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo, Artículo 56 se establece que el valor catastral del predio será siempre equiparable a los valores de mercado de la propiedad, valores unitarios que se tomarán para el cálculo y determinación del pago de impuesto predial para el ejercicio fiscal 2023. Los trabajos técnicos llevados a cabo por el H. Consejo del Catastro para aprobar valores unitarios de suelo, **fueron apegados a los valores declarados que se desprenden de los valores de las operaciones inmobiliarias a valores de mercado actual.***

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



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES QUE SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023.

La economía local, estatal, nacional e internacional representan un reto para el ejercicio fiscal 2023, por ello debemos de participar todos los ciudadanos que tenemos en propiedad o posesión un predio, considerando que distribuyendo la carga tributaria es mucho más fácil tener una mejor calidad de vida para nosotros y las generaciones futuras, considerando que Benito Juárez representa en el país y en el estado uno de los municipios mayor crecimiento, lo que implica mayores retos en infraestructura de obre pública, áreas escolares, áreas comerciales, áreas de esparcimiento, así como la generación de empleos para quienes decidimos vivir en este Municipio.

Consiente esta Autoridad Catastral Municipal de la falta de actualización de valores en el municipio y la gran brecha de desproporción existente en los valores de suelo, es por ello que propuso la modificación de los valores unitarios de las supermanzanas que integran nuestro municipio, fue consideración de los integrantes del Consejo Municipal del Catastro hacer más justa carga tributaria y que los ciudadanos de ese municipio contribuyan de manera proporcional y justa con el impuesto predial, ayudando todos en contribuir mejorar los servicios públicos municipales, cuya demanda cada día es mayor y los recursos son menores en proporción al número de habitantes.

En este sentido y después de haber sido testigo y parte de los trabajos de elaboración del proyecto de tabla de valores, en mi opinión son correctos los procedimientos y resultados obtenidos en los trabajos realizados por el H. Ayuntamiento de Benito Juárez para la actualización de la tabla de valores unitarios del suelo a usarse en el cobro del impuesto predial para el ejercicio 2023, y en cumplimiento a lo establecido en el artículo 30 de la Ley de Catastro le informo a usted que otorgamos el apoyo y por tanto



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES QUE SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023.

cumplimos con ese precepto al haber participado directamente en la elaboración del proyecto.

Sin otro particular, me es grato enviarle un cordial saludo.”

Énfasis añadido

En ese orden de ideas, con el objetivo de agotar lo señalado por el artículo 31 de la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo, el cual establece que una vez que la autoridad catastral municipal presente al Ayuntamiento a más tardar en el mes de septiembre del ejercicio fiscal correspondiente los proyectos de tablas de valores unitarios de suelo y construcciones, acompañados de las observaciones y recomendaciones que estimen procedentes, para que a más tardar el 20 de noviembre la remitan a la Legislatura del Estado, con arreglo a los principios de equidad, proporcionalidad, racionalidad y capacidad contributiva.

En fecha 11 de noviembre del 2022, a través del oficio PMBJ/178/2022, la Lic. Ana Patricia Peralta de la Peña, en su carácter de Presidenta Municipal del H. Ayuntamiento de Benito Juárez, Quintana Roo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 153 fracción II párrafo segundo de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo, así como en los artículos 66 fracción IV inciso i), 90 fracciones I y III y 230 fracción III de la Ley de los Municipios del Estado de Quintana Roo, remitió a la presidenta de la Mesa Directiva del Primer Año de Ejercicio Constitucional de la H. XVII Legislatura del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo, la Iniciativa con Proyecto de Decreto que contiene la propuesta de tablas de valores unitarios de suelo y construcciones que servirán de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria en el municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, aprobada en el desahogo del quinto punto del orden del día de la Vigésima Segunda Sesión Extraordinaria del H. Ayuntamiento de Benito



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES QUE SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023.

Juárez, Quintana Roo, 2021-2024, de fecha 11 de noviembre del 2022, mismo que adjuntaron en copia certificada para los efectos correspondientes.

CONSIDERACIONES

La iniciativa presentada por el H. Ayuntamiento del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, tiene por objeto principal actualizar los valores unitarios de suelo, base del cobro de las contribuciones inmobiliarias en el municipio y disminuir la gran brecha de desproporción existente en los mismos.

En ese tenor, expresa la iniciativa que es pertinente la modificación de los valores unitarios de las supermanzanas que integran el municipio de Benito Juárez, en aras de una mejor distribución de la carga tributaria, que permita que los ciudadanos de dicho municipio contribuyan de manera proporcional y justa con el impuesto predial, sumando esfuerzos sociedad y gobierno, con la finalidad primordial de contribuir a mejorar los servicios públicos municipales, cuya demanda cada día es mayor y los recursos son menores en proporción al número de habitantes.

Para atender lo anterior, señala la promovente que la actual Administración Municipal de Benito Juárez, en el desahogo del décimo cuarto punto del orden del día de la Tercera Sesión Ordinaria, de fecha 21 de octubre del 2021, aprobó la integración del Consejo Catastral del Municipio de Benito Juárez, integrado por miembros de Honorable Ayuntamiento en conjunto con un grupo multidisciplinario de profesionistas y especialistas en las diversas ramas involucradas en materia catastral, pertenecientes a las siguientes dependencias y agrupaciones: Dirección de Catastro Municipal, Secretaría Municipal de Ecología y Desarrollo Urbano, Instituto Geográfico y Catastral del Estado de Quintana Roo, Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios del Estado de Quintana Roo, A.C., Colegio de



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES QUE SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023.

Valuadores, Colegio de Arquitectos, Colegio de Ingenieros Civiles de Cancún, A.C., Consejo de Notarios del Estado de Quintana Roo del Colegio Nacional del Notariado Mexicano, A.C.

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

Considerando lo dispuesto en el marco jurídico y conscientes de la necesidad de actualizar los valores unitarios de suelo, base del cobro de las contribuciones inmobiliarias, siendo el impuesto predial uno de los principales ingresos de ese municipio, propusieron en las mesas de trabajo del Consejo del Catastro los valores para las supermanzanas en las que se divide territorialmente el municipio para el ejercicio fiscal 2023.

De igual manera señala la iniciativa que los integrantes del H. Consejo del Catastro de manera unánime aprobaron la nueva propuesta de valores unitarios por supermanzanas, y que dicha actualización se realizó tomando en consideración como primer criterio, la falta de proporcionalidad en la distribución del mismo, pues como han señalado con anterioridad, los análisis realizados permitieron concluir que en las supermanzanas en donde habita la población con menores ingresos, se paga



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES QUE SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023.

en proporción un mayor impuesto en comparación con la población que habita en las supermanzanas consideradas residenciales de alto nivel adquisitivo, donde el precio por metro cuadrado se encuentra muy por debajo de su valor comercial, violando a todas luces el principio de proporcionalidad del impuesto.

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

Además, apuntaron que, conscientes que la base de contribuyentes debe de incrementarse, se trabajó en conjunto con la Dirección de Desarrollo Urbano, para incorporar los nuevos desarrollos habitacionales que están siendo autorizados en la modalidad de fraccionamientos o bien en régimen en condominio, además de la incorporación de los predios de origen ejidal.

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



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES QUE SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023.

En virtud de todo lo anteriormente señalado, quienes integramos estas comisiones, constatamos que el Municipio de Benito Juárez cumplió con el sustento metodológico y jurídico, previsto en la Ley de Catastro del Estado, en la elaboración de la propuesta del proyecto de las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones, además de que se encuentran apegadas los principios de proporcionalidad, equidad y capacidad contributiva, con valores catastrales equiparables a los valores comerciales, que servirán de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria y en ese sentido, después del estudio y análisis realizado a la iniciativa presentada por el H. Ayuntamiento de Benito Juárez, consideramos la aprobación de la iniciativa en estudio, empero, a efecto de fortalecer sus alcances normativos, atendiendo a las observaciones realizadas durante el estudio y discusión correspondiente, consideramos procedente realizar las siguientes:

MODIFICACIONES EN LO PARTICULAR

Primeramente, a efecto de brindar mayor claridad y comprensión a las disposiciones establecidas en el presente ordenamiento, consideramos oportuno realizar diversas precisiones de redacción y técnica legislativa, así como de orden de algunos apartados que se reflejarán en la minuta que al efecto se emita.

En cuanto hace a las tablas de valores de terreno específicamente en la zona 5 denominada nuevos horizontes supermanzana 90 manzana 1, así como en la zona 6 denominada Franja Ejidal norte supermanzanas 248 manzanas 1, 2, 77 y 150 se observó una disminución del valor de superficie por metro cuadrado, en tal virtud, el personal técnico de la Dirección de Catastro Municipal del Ayuntamiento del Municipio de Benito Juárez del Estado de Quintana Roo, expuso que en el caso de la supermanzana 90 manzana 1 de la zona 5 se encontraba duplicada con la



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES QUE SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023.

supermanzana 90 manzana 1 de la zona 1 denominada Ciudad de Cancún, por lo que lo procedente es suprimir la prevista en la zona 5, ya que esta supermanzana se encuentra ubicada en la zona Ciudad de Cancún y no en la zona nuevos horizontes.

En relación a las supermanzanas 248 manzanas 1, 2, 77 y 150 la zona 6 denominada Franja Ejidal norte la misma autoridad catastral describió que este valor no sufrió modificación alguna dentro del procedimiento de elaboración de las tablas de valores unitarios de suelo y construcción y que el valor que le corresponde es el de \$726. 00 (Setecientos veintiséis pesos 00/100), es decir el mismo que encuentra vigente en las Tablas de valores unitarios de suelo y construcciones, que servirán de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria en el municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo, para el ejercicio fiscal 2020, por lo que se realiza el ajuste respectivo.

Por otra parte, expresó la Dirección de Catastro Municipal del Ayuntamiento que en la tabla de la zona 4 supermanzana 97 era innecesario contar con dos líneas de valor al tratarse de la misma supermanzana, por lo que debe precisarse en una sola línea el valor consistente en de \$1,141. 00 (Mil ciento cuarenta y un pesos 00/100) para las manzanas de la 1 a la 999.

Asimismo, sostuvo que el valor de la supermanzana 347 en la zona 8 es de \$467.00 (Cuatrocientos sesenta y siete pesos 00/100) y no de \$450.00 (Cuatrocientos cincuenta pesos 00/100) como lo prevé la iniciativa, por lo que debe realizarse este ajuste en la tabla correspondiente.

Ahora bien, al finalizar cada tabla se especifica un valor para aquellos no incluidos en virtud del crecimiento de la zona, no obstante, se corroboró con la autoridad



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES QUE SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023.

catastral municipal que precisamente la tabla tiene el objeto de describir el valor de cada manzana sin que se necesario prever un valor distinto, razón por la que se suprimen dichas líneas de cada tabla.

Respecto de los valores de construcción de vivienda habitación familiar descrita en la tabla 1 de la iniciativa se observa que el valor otorgado no corresponde a los rangos de calidad y construcción cuyas características son de muy mala a muy alta.

Es decir, los valores de media regular y buena en el rango de muy mala son mayores a los valores de rango de muy alta, cuando evidentemente el tipo de inmueble que se encuentra en la categoría de muy mala se refiere a inmuebles sin ninguna conservación, deplorables de funcionamiento incómodo mientras que el de alta se refiere a inmuebles que cuentan con conservación permanente la cual permite un funcionamiento óptimo con un aspecto de calidad. En tal sentido, la autoridad catastral municipal hizo la determinación de los valores que corresponden quedando de la siguiente manera:

CLASE POR SUS CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CALIDAD Y CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN (\$/M2)				
	1	2	3	4	5
	MUY MALA	MALA	NORMAL	ALTA	MUY ALTA
A MÍNIMA	\$ 516	\$ 647	\$ 809	\$ 890	\$ 979
B ECONÓMICA	\$ 1,260	\$ 1,510	\$ 1,760	\$ 2,009	\$ 2,258
C MEDIA O REGULAR	\$ 2,580	\$ 2,641	\$ 2,702	\$ 2,765	\$ 2,826
D BUENA	\$ 3,901	\$ 3,982	\$ 4,063	\$ 4,146	\$ 4,228
E MUY BUENA	\$ 4,447	\$ 4,681	\$ 4,928	\$ 5,174	\$ 5,433



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES QUE SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023.

ESTIMACIÓN SOBRE EL IMPACTO PRESUPUESTARIO

En cumplimiento a lo establecido en el artículo 110 fracción I de la Ley Orgánica del Poder Legislativo, resulta necesario señalar que la Unidad de Análisis Financiero del Instituto de Investigaciones Legislativas mediante el oficio número UAF-IIL/402/2022 de fecha 16 de noviembre del año en curso, el cual se anexa al presente dictamen para los efectos legales que corresponda, informa lo siguiente:

“En atención a su solicitud expresa turnado a esta Unidad de Análisis Financiero, con fecha 15 de noviembre de 2022, por medio del cual solicita el impacto presupuestal de la siguiente Iniciativa:

➤ **Iniciativa con Proyecto de Decreto que contiene la propuesta de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones que servirán de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria en el Municipio de Benito Juárez Quintana Roo, a partir del Ejercicio Fiscal 2023; presentada por la Licenciada Ana Patricia Peralta de la Peña, Presidenta Municipal en representación del H. Ayuntamiento de Benito Juárez, Quintana Roo.**

Es importante precisar, que a la fecha no se han publicado los lineamientos para la realización de los impactos presupuestarios, por lo que para la atención de su solicitud resulta aplicable supletoriamente lo señalado en la Ley Federal de Presupuesto y Responsabilidad Hacendaria y lo señalado en artículo 19 del Reglamento de dicha Ley, que a la letra señala:

Artículo 19. Las dependencias y entidades que tramiten proyectos en términos del artículo anterior realizarán una evaluación sobre su impacto presupuestario en los términos que establezca la Secretaría.

La evaluación del impacto presupuestario considerará cuando menos los siguientes aspectos:



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES QUE SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023.

- I. Impacto en el gasto de las dependencias y entidades por la creación o modificación de unidades administrativas y plazas o, en su caso, creación de nuevas instituciones;*
- II. Impacto presupuestario en los programas aprobados de las dependencias y entidades;*
- III. Establecimiento de destinos específicos de gasto público. En este caso, solamente podrán preverse destinos específicos en leyes fiscales;*
- IV. Establecimiento de nuevas atribuciones y actividades que deberán realizar las dependencias y entidades que requieran de mayores asignaciones presupuestarias para llevarlas a cabo, y*
- V. Inclusión de disposiciones generales que incidan en la regulación en materia presupuestaria.*

Las dependencias y entidades deberán estimar el costo total del proyecto respectivo con base en los aspectos señalados en las fracciones anteriores, para lo cual podrán tomar como referencia el costo que hayan tenido reformas similares. Asimismo, señalarán si los costos serán financiados con sus propios presupuestos y sin generar presiones de gasto en los subsecuentes ejercicios fiscales. En caso de tener impacto en su presupuesto, las dependencias o entidades deberán señalar la posible fuente de financiamiento de los nuevos gastos en términos del artículo 18 de la Ley.

Se relaciona para sustentar el presente impacto los siguientes documentos:

- Solicitud expresa, con fecha 16 de octubre de 2022, a través del cual la Lic. Pamela Sue Sánchez Guillermo, Subsecretaria de Servicios Legislativos del Poder Legislativo del Estado de Quintana Roo solicita la **estimación del Impacto Presupuestal de la Iniciativa en comento.**
- Oficio número **UAF/IIL/401/2022**, turnado con fecha 16 de noviembre de 2022, por esta Unidad de Análisis Financiero a la Lic. Ana Paty Peralta de la Peña, Presidenta Municipal del H. Ayuntamiento de Benito Juárez, a través del cual se le solicita su pronunciamiento con respecto a un posible Impacto Presupuestal de la Iniciativa objeto de análisis.



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES QUE SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023.

En los términos antes señalados y **con fundamento en el artículo 16 de la Ley de Disciplina Financiera de las Entidades Federativas y los Municipios, así como del artículo 110, fracción I, de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Quintana Roo**, y en atención al análisis solicitado de la siguiente Iniciativa referida a continuación:

➤ **Iniciativa con Proyecto de Decreto que contiene la propuesta de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones que servirán de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria en el Municipio de Benito Juárez Quintana Roo, a partir del Ejercicio Fiscal 2023; presentada por la Licenciada Ana Patricia Peralta de la Peña, Presidenta Municipal en representación del H. Ayuntamiento de Benito Juárez, Quintana Roo.**

De conformidad con lo que dispone el artículo 16 de la Ley de Disciplina Financiera de las Entidades Federativas y los Municipios, el cual dispone que, todo proyecto de ley o decreto que sea sometido a votación del Pleno de la Legislatura local deberá incluir en su dictamen correspondiente una estimación sobre el impacto presupuestario del proyecto.

En este caso, es importante considerar que el dispositivo mencionado se encuentra comprendido dentro del capítulo I, denominado “Del Balance Presupuestario Sostenible y la Responsabilidad Hacendaria de las Entidades Federativas”, y éste a su vez, en el Título Segundo, relativo a las “Reglas de Disciplina Financiera”. Por lo que este capítulo, como su denominación lo indica, obliga en este aspecto a las entidades federativas y no así a los Municipios del Estado, los cuales se rigen por lo dispuesto en el capítulo II, denominado “Del Balance Presupuestario Sostenible y la Responsabilidad Hacendaria de los Municipios”.

En atención a lo anteriormente manifestado y dado que objeto de la presente iniciativa es el de adecuar las disposiciones presentadas a las necesidades particulares del Municipio y de sus habitantes, esta Unidad de Análisis Financiero manifiesta que en cumplimiento de las atribuciones conferidas; considera conveniente resaltar que la misma Ley de Disciplina Financiera de las Entidades Federativas y de los Municipios en el artículo 21, no constriñe a



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES QUE SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023.

los Ayuntamientos de los municipios a observar lo establecido en el artículo 16 de la misma Ley, toda vez que en términos del artículo 115 Constitucional recae exclusivamente sobre los municipios la atribución de administrar libremente su hacienda pública y la aprobación de sus presupuestos de egresos respectivos, por lo que no es aplicable la obligatoriedad de incluir una estimación sobre impacto presupuestario alguno en el presente documento legislativo.”

Por todo lo anterior, las Diputadas y los Diputados Integrantes de la Comisión de Hacienda Presupuesto y Cuenta, y de la Comisión de Asuntos Municipales de la H. XVII Legislatura Constitucional del Estado de Quintana Roo, concordamos en integrar el siguiente:

PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES QUE SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023.

ÚNICO: Se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones que servirán de base para el cobro de las contribuciones sobre la Propiedad Inmobiliaria en el Municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo, para el ejercicio fiscal 2023, para quedar como sigue:

TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES QUE SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023.



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES QUE SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023.

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

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

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

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

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

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

CATEGORÍAS

Dependiendo de su relación con el entorno de ubicación, los predios se clasificarán como:

URBANO: Son los comprendidos dentro del perímetro urbano de las poblaciones y las superficies de terreno colindantes con las zonas urbanas, cuando en ellas se formen núcleos de población cualquiera que sea su magnitud o aquellos predios



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES QUE SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023.

que sean fraccionados para fines de urbanización, debiendo estar dentro del Centro de Población que delimite el programa Director de Desarrollo Urbano.

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

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

RÚSTICO: La zona no comprendida dentro del centro de población y que se encuentre regulada por el programa de ordenamiento ecológico local.

CONDICIÓN DE UTILIZACIÓN DEL SUELO

De acuerdo a las condiciones de utilización del suelo, los predios pueden ser:

- Baldío;
- Obra en construcción;
- Obra en abandono, y
- En funcionamiento.

CÁLCULO DEL AVALÚO CATASTRAL



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES QUE SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023.

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

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

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

Entendiéndose como:

VC= Valor Catastral

VT= Avalúo del Terreno

VCo= Avalúo de la Construcción

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

Dichos valores son el resultado final de la aplicación de la metodología de valuación descrita por este instrumento.

TABLA DE COEFICIENTES DE DEMÉRITO O INCREMENTO DE LOS VALORES CATASTRALES UNITARIOS PARA EL TERRENO DEL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ.

Basados en esta información, se aplican las tablas descritas en los siguientes subtítulos de acuerdo a su propia definición.



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES QUE SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023.

ZONIFICACIÓN Y LOTES TIPO.

Para determinar la base de cálculo, se requiere la identificación de los principales indicadores tipo de la zona de estudio, mostrando sus alternativas en la siguiente tabla, misma que indica la codificación Catastral vigente, así como los datos del Lote Tipo para cada sector en sus variantes.

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

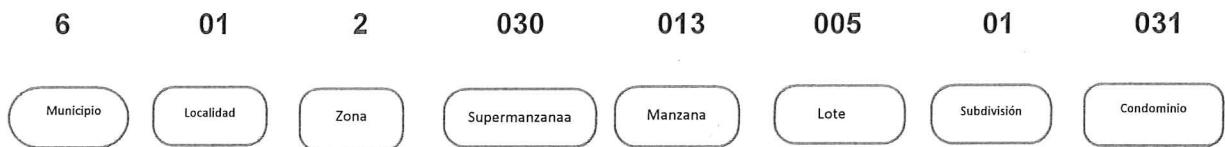


DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES QUE SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023.

Otros mencionado	Rural	500	500	250000
------------------	-------	-----	-----	--------

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

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



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

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

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

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

Manzana: La superficie de terreno delimitada por vías públicas.



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES QUE SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023.

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

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

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

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

601 - Ciudad de Cancún

LOCALIDAD	ZONA	DISTRITOS	SM	MZA. INICIAL	MZA. FINAL	LOTE INICIAL	LOTE FINAL	VALOR BASE
601	1	1	062	1	999	1	999	\$ 968.12
601	1	1	063	1	999	1	999	\$ 968.12
601	1	1	064	1	33	1	999	\$ 1,053.79



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES QUE SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023.

601	1	3	064	34	999	1	999	\$ 1,053.79
601	1	4	065	1	999	1	999	\$ 726
601	1	4	066	1	999	1	999	\$ 726
601	1	4	067	1	999	1	999	\$ 830
601	1	4	068	1	999	1	999	\$ 830
601	1	4	069	1	999	1	999	\$ 830
601	1	4	070	1	999	1	999	\$ 830
601	1	4	071	1	999	1	999	\$ 726
601	1	4	072	1	999	1	999	\$ 726
601	1	4	073	1	999	1	999	\$ 726
601	1	3	074	1	999	1	999	\$ 830
601	1	4	075	1	999	1	999	\$ 830
601	1	4	076	1	999	1	999	\$ 830
601	1	4	077	1	999	1	999	\$ 726
601	1	4	078	1	999	1	999	\$ 674
601	1	3	079	1	999	1	999	\$ 674
601	1	3	082	1	999	1	999	\$ 62
601	1	3	083	1	999	1	999	\$ 62
601	1	3	084	1	999	1	999	\$ 1,971
601	1	3	085	1	999	1	999	\$ 726
601	1	3	086	1	999	1	999	\$ 3,345.20
601	1	4	089	1	999	1	999	\$ 830
601	1	4	090	1	999	1	999	\$ 830

Zona 2 – Centro



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES QUE SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023.

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



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES QUE SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023.

601	2	1	023	1	999	1	999	\$ 2,039
601	2	1	024	1	999	1	999	\$ 1,365.25
601	2	1	025	1	999	1	999	\$ 1,365.25
601	2	1	026	1	999	1	999	\$ 1,365.25
601	2	1	027	1	999	1	999	\$ 1,365.25
601	2	1	028	1	999	1	999	\$ 2,360.33
601	2	1	029	1	999	1	999	\$ 1,513.29
601	2	1	030	1	999	1	999	\$ 1,513.29
601	2	1	031	1	999	1	999	\$ 1,297
601	2	1	032	1	999	1	999	\$ 1,390.91
601	2	1	033	1	999	1	999	\$ 1,297
601	2	1	034	1	999	1	999	\$ 1,297
601	2	1	035	1	999	1	999	\$ 2,244.19
601	2	1	036	1	999	1	999	\$ 2,801.45
601	2	5	037	1	999	1	999	\$ 1,453
601	2	5	038	1	999	1	999	\$ 1,401
601	2	5	039	1	999	1	999	\$ 1,454.64
601	2	5	040	1	999	1	999	\$ 1,445.20
601	2	5	041	1	999	1	999	\$ 1,259.49
601	2	5	042	1	999	1	999	\$ 1,938.63
601	2	5	043	1	999	1	999	\$ 1,428.08
601	2	5	044	1	999	1	999	\$ 1,349
601	2	5	045	1	999	1	999	\$ 1,349
601	2	5	046	1	999	1	999	\$ 1,472.21
601	2	5	047	1	999	1	999	\$ 1,349
601	2	5	048	1	999	1	999	\$ 1,349
601	2	5	049	1	999	1	999	\$ 3,223.79



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES QUE SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023.

601	2	5	050	1	999	1	999	\$ 1,393.73
601	2	5	051	1	999	1	999	\$ 1,197.45
601	2	1	052	1	999	1	999	\$ 1,038
601	2	5	053	1	999	1	999	\$ 934
601	2	1	054	1	999	1	999	\$ 1,038
601	2	5	055	1	999	1	999	\$ 1,297
601	2	5	056	1	999	1	999	\$ 1,297
601	2	6	057	1	999	1	999	\$ 1,328.12

Zona 3 - Zona Hotelera

LOCALIDAD	ZONA	DISTRITOS	SM	MZA. INICIAL	MZA. FINAL	LOTE INICIAL	LOTE FINAL	VALOR BASE
601	3	8	00A	50	999	1	999	\$ 7,000
601	3	8	00B	33	999	1	999	\$ 7,000
601	3	8	00C	1	999	1	999	\$ 7,000
601	3	8	00D	1	999	1	999	\$ 7,000
601	3	8	00E	1	999	1	999	\$ 2,698
601	3	8	00F	1	999	1	999	\$ 2,075

Zona 4 – Solidaridad

LOCALIDAD	ZONA	DISTRITOS	SM	MZA. INICIAL	MZA. FINAL	LOTE INICIAL	LOTE FINAL	VALOR BASE
601	4	5	095	1	999	1	999	\$ 726
601	4	5	096	1	999	1	999	\$ 726
601	4	5	097	1	999	1	999	\$ 1,141
601	4	5	098	1	999	1	999	\$ 830



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES QUE SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023.

601	4	5	099	1	999	1	999	\$ 830
601	4	11	100	1	999	1	999	\$ 623
601	4	11	101	1	999	1	999	\$ 623
601	4	11	102	1	999	1	999	\$ 623
601	4	11	103	1	999	1	999	\$ 623

Zona 5 - Nuevos Horizontes

LOCALIDAD	ZONA	DISTRITOS	SM	MZA. INICIAL	MZA. FINAL	LOTE INICIAL	LOTE FINAL	VALOR BASE
601	5	5	058	1	999	1	999	\$ 934
601	5	5	059	1	999	1	999	\$ 1,053.47
601	5	1	060	1	999	1	999	\$ 968.12
601	5	1	061	1	999	1	999	\$ 968.12
601	5	4	091	1	999	1	999	\$ 986
601	5	4	092	1	999	1	999	\$ 986
601	5	4	093	1	999	1	999	\$ 986
601	5	4	094	1	999	1	999	\$ 986

Zona 6 - Franja Ejidal Norte

LOCALIDAD	ZONA	DISTRITOS	SM	MZA. INICIAL	MZA. FINAL	LOTE INICIAL	LOTE FINAL	VALOR BASE
601	6	11	200	1	999	1	999	\$ 726
601	6	11	201	1	999	1	999	\$ 726
601	6	11	202	1	999	1	999	\$ 726
601	6	11	203	1	999	1	999	\$ 259
601	6	11	204	1	999	1	999	\$ 259



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES QUE SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023.

601	6	11	205	1	999	1	999	\$ 259
601	6	11	206	1	999	1	999	\$ 259
601	6	11	207	1	999	1	999	\$ 800
601	6	11	208	1	999	1	999	\$ 726
601	6	11	209	1	999	1	999	\$ 726
601	6	11	210	1	999	1	999	\$ 726
601	6	11	211	1	999	1	999	\$ 726
601	6	11	212	1	999	1	999	\$ 726
601	6	11	213	1	999	1	999	\$ 726
601	6	11	214	1	999	1	999	\$ 726
601	6	11	215	1	999	1	999	\$ 726
601	6	11	216	1	999	1	999	\$ 726
601	6	11	217	1	999	1	999	\$ 726
601	6	11	218	1	999	1	999	\$ 726
601	6	4	219	1	999	1	999	\$ 674
601	6	4	220	1	999	1	999	\$ 674
601	6	4	221	1	999	1	999	\$ 674
601	6	4	222	1	999	1	999	\$ 726
601	6	4	223	1	999	1	999	\$ 726
601	6	11	224	1	999	1	999	\$ 726
601	6	4	225	1	999	1	999	\$ 571
601	6	4	226	1	999	1	999	\$ 571
601	6	4	227	1	999	1	999	\$ 571
601	6	4	228	1	999	1	999	\$ 571
601	6	4	229	1	999	1	999	\$ 571
601	6	4	230	1	999	1	999	\$ 571
601	6	4	231	1	999	1	999	\$ 571



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES QUE SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023.

601	6	4	232	1	999	1	999	\$ 571
601	6	4	233	1	999	1	999	\$ 571
601	6	4	234	1	999	1	999	\$ 571
601	6	4	235	1	999	1	999	\$ 571
601	6	4	236	1	999	1	999	\$ 571
601	6	4	237	1	999	1	999	\$ 571
601	6	4	238	1	999	1	999	\$ 571
601	6	4	239	1	999	1	999	\$ 571
601	6	4	240	1	999	1	999	\$ 571
601	6	12	241	1	999	1	999	\$ 519
601	6	12	242	1	999	1	999	\$ 519
601	6	12	243	1	999	1	999	\$ 519
601	6	12	244	1	999	1	999	\$ 519
601	6	4	245	1	999	1	999	\$ 436
601	6	12	246	1	999	1	999	\$ 145
601	6	4	247	1	999	1	999	\$ 726
601	6	12	248	1	1	1	411-04	\$ 726
601	6	4	248	2	999	1	999	\$ 726
601	6	13	248	77	94	1	999	\$ 726
601	6	12	248	150	201	1	999	\$ 726
601	6	13	249	1	999	1	999	\$ 363
601	6	13	250	1	999	1	999	\$ 363
601	6	11	251	1	999	1	999	\$ 363
601	6	11	252	1	999	1	999	\$ 726
601	6	11	253	1	999	1	999	\$ 291
601	6	11	254	1	999	1	999	\$ 363
601	6	11	255	1	999	1	999	\$ 363



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES QUE SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023.

601	6	11	256	1	999	1	999	\$ 125
601	6	14	257	1	999	1	999	\$ 125
601	6	11	258	1	77	1	999	\$ 125
601	6	14	258	78	999	1	999	\$ 125
601	6	11	259	1	999	1	999	\$ 726
601	6	14	260	1	999	1	999	\$ 726
601	6	15	261	1	999	1	999	\$ 125
601	6	15	262	1	999	1	999	\$ 125
601	6	S/D	263	1	999	1	999	\$ 125
601	6	S/D	264	1	999	1	999	\$ 125
601	6	S/D	265	1	999	1	999	\$ 125
601	6	15	266	1	999	1	999	\$ 80
601	6	15	267	1	999	1	999	\$ 120
601	6	15	268	1	999	1	999	\$ 125
601	6	15	269	1	999	1	999	\$ 125
601	6	S/D	270	1	999	1	999	\$ 80
601	6	S/D	271	1	999	1	999	\$ 50

Zona 7 - Franja Ejidal Sur

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



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES QUE SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023.

601	7	5	506	1	999	1	999	\$ 1,414.39
601	7	5	507	1	999	1	999	\$ 986
601	7	5	508	1	999	1	999	\$ 934
601	7	5	509	1	999	1	999	\$ 934
601	7	5	510	1	999	1	999	\$ 898.52
601	7	5	511	1	999	1	999	\$ 1,049.90
601	7	5	512	1	999	1	999	\$ 991.07
601	7	5	513	1	999	1	999	\$ 986
601	7	5	514	1	999	1	999	\$ 1,099
601	7	5	515	1	999	1	999	\$ 1,099
601	7	5	516	1	999	1	999	\$ 922.35
601	7	5	517	1	999	1	999	\$ 986
601	7	5	518	1	999	1	999	\$ 1,099
601	7	5	519	1	999	1	999	\$ 1,099
601	7	5	520	1	999	1	999	\$ 986
601	7	5	521	1	999	1	999	\$ 986
601	7	5	522	1	999	1	999	\$ 1,099
601	7	5	523	1	999	1	999	\$ 1,455.67
601	7	5	524	1	999	1	999	\$ 1,245
601	7	5	525	1	999	1	999	\$ 1,339.23
601	7	5	526	1	999	0	999	\$ 1,367.64
601	7	5	527	1	999	1	999	\$ 1,245
601	7	5	528	1	999	1	999	\$ 1,266.82
601	7	5	529	1	999	1	999	\$ 1,245
601	7		530	1	999	1	999	\$ 1,038
601	7	5	531	1	999	1	999	\$ 1,038



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES QUE SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023.

Zona 8 - Luis Donaldo Colosio – Bonfil

LOCALIDAD	ZONA	DISTRITOS	SM	MZA. INICIAL	MZA. FINAL	LOTE INICIAL	LOTE FINAL	VALOR BASE
601	8	7	295	1	999	1	999	\$ 311
601	8	7	296	1	999	1	999	\$ 311
601	8	7	297	1	999	1	999	\$ 311
601	8	7	298	1	999	1	999	\$ 311
601	8	7	299	1	999	1	999	\$ 345.26
601	8	19	300	1	999	1	999	\$ 467
601	8	19	301	1	999	1	999	\$ 646.87
601	8	19	302	1	999	1	999	\$ 259
601	8	19	303	1	999	1	999	\$ 259
601	8	19	305	1	999	1	999	\$ 467
601	8	19	306	1	999	1	999	\$ 582.08
601	8	9	307	1	999	1	999	\$ 695.68
601	8	9	308	1	999	1	999	\$ 610.45
601	8	6	309	1	999	1	999	\$ 1,384.89
601	8	6	310	1	999	1	999	\$ 1,872.03
601	8	6	311	1	999	1	999	\$ 957.83
601	8	6	312	1	999	1	999	\$ 723.67
601	8	6	313	1	999	1	999	\$ 653.56
601	8	6	314	1	999	1	999	\$ 311
601	8	10	315	1	999	1	999	\$ 311
601	8	10	316	1	999	1	999	\$ 1,076.77
601	8	10	317	1	999	1	999	\$ 1,177.86
601	8	10	318	1	999	1	999	\$ 548.89
601	8	10	319	1	999	1	999	\$ 477



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES QUE SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023.

601	8	10	320	1	999	1	999	\$ 571
601	8	10	321	1	999	1	999	\$ 995.10
601	8	10	322	1	999	1	999	\$ 571
601	8	10	323	1	999	1	999	\$ 904.30
601	8	10	324	1	999	1	999	\$ 862.15
601	8	10	325	1	999	1	999	\$ 955.57
601	8	10	326	1	999	1	999	\$ 477
601	8	10	327	1	999	1	999	\$ 477
601	8	10	328	1	999	1	999	\$ 208
601	8	10	329	1	999	1	999	\$ 208
601	8	10	330	1	19	1	999	\$ 2,065.94
601	8	10	330	21	25	1	999	\$ 2,065.94
601	8	10	330	28	31	1	999	\$ 2,065.94
601	8	6	330	20	20	1	999	\$ 2,065.94
601	8	6	330	26	27	1	999	\$ 2,065.94
601	8	6	330	32	32	1	999	\$ 2,065.94
601	8	10	331	1	999	1	999	\$ 208
601	8	10	332	1	999	1	999	\$ 477
601	8	10	333	1	999	1	999	\$ 477
601	8	10	334	1	999	1	999	\$ 450
601	8	10	335	1	999	1	999	\$ 450
601	8	10	336	1	999	1	999	\$ 760.64
601	8	10	337	1	999	1	999	\$ 400
601	8	10	338	1	999	1	999	\$ 450
601	8	10	339	1	999	1	999	\$ 450
601	8	10	340	1	999	1	999	\$ 450
601	8	10	341	1	999	1	999	\$ 450



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES QUE SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023.

601	8	10	342	1	999	1	999	\$ 450
601	8	10	343	1	999	1	999	\$ 450
601	8	10	344	1	999	1	999	\$ 450
601	8	10	345	1	999	1	999	\$ 450
601	8	18	346	1	999	1	999	\$ 450
601	8	10	347	1	999	1	999	\$ 467
601	8	17	532	1	999	1	999	\$ 778
601	8	17	533	1	999	1	999	\$ 778
601	8	17	534	1	999	1	999	\$ 778
601	8	17	535	1	999	1	999	\$ 778
601	8	17	536	1	999	1	999	\$ 778
601	8	17	537	1	999	1	999	\$ 778
601	8	17	538	1	999	1	999	\$ 778
601	8	17	539	1	999	1	999	\$ 156

**Zona 9 - Carretera
Cancún – Mérida**

LOCALIDAD	ZONA	DISTRITOS	SM	MZA. INICIAL	MZA. FINAL	LOTE INICIAL	LOTE FINAL	VALOR BASE
601	9	11	104	1	999	1	999	\$ 93
601	9	11	105	1	999	1	999	\$ 571
601	9	11	106	1	999	1	999	\$ 93
601	9	16	107	1	999	1	999	\$ 674
601	9	16	108	1	999	1	999	\$ 208
601	9	16	109	1	999	1	999	\$ 208
601	9	16	110	1	999	1	999	\$ 208
601	9	16	111	1	999	1	999	\$ 208



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES QUE SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023.

601	9	16	112	1	999	1	999	\$ 16
601	9	16	113	1	999	1	999	\$ 16
601	9	16	114	1	999	1	999	\$ 125
601	9	16	115	1	999	1	999	\$ 208
601	9	16	117	1	999	1	999	\$ 125
601	9	19	118	1	999	1	999	\$ 125
601	9	16	129	1	999	1	999	\$ 83
601	9	16	130	1	999	1	999	\$ 99
601	9	16	131	1	999	1	999	\$ 21
601	9	S/D	134	1	999	1	999	\$ 52
601	9	S/D	140	1	999	1	999	\$ 104
601	9	S/D	142	1	999	1	999	\$ 125
601	9	S/D	143	1	999	1	999	\$ 26
601	9	S/D	144	1	999	1	999	\$ 26
601	9	S/D	145	1	999	1	999	\$ 26
601	9	S/D	146	1	999	1	999	\$ 26
601	9	S/D	147	1	999	1	999	\$ 26
601	9	S/D	148	1	999	1	999	\$ 5
601	9	S/D	157	1	999	1	999	\$ 5
601	9	S/D	160	1	999	1	999	\$ 5
601	9	S/D	163	1	999	1	999	\$ 5
601	9	S/D	164	1	999	1	999	\$ 5

602 - Puerto Morelos (Riviera Maya Cancún)

LOCALIDAD	ZONA	DISTRITOS	SM	MZA. INICIAL	MZA. FINAL	LOTE INICIAL	LOTE FINAL	VALOR BASE
-----------	------	-----------	----	--------------	------------	--------------	------------	------------



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES QUE SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023.

602	1	S/D	31	1	999	1	999	\$ 208
602	1	21	34	1	999	1	999	\$ 104
602	1	21	35	1	999	1	999	\$ 52
602	1	21	36	1	999	1	999	\$ 156
602	1	21	37	1	999	1	999	\$ 42
602	1	S/D	38	1	999	1	999	\$ 104
602	1	S/D	39	1	999	1	999	\$ 104
602	1	S/D	40	1	999	1	999	\$ 104
602	1	S/D	41	1	999	1	999	\$ 104
602	1	S/D	42	1	999	1	999	\$ 26
602	1	21	43	1	999	1	999	\$ 31
602	1	21	44	1	999	1	999	\$ 31
602	1	22	45	1	999	1	999	\$ 31
602	1	22	46	1	999	1	999	\$ 31
602	1	22	47	1	999	1	999	\$ 42
602	1	22	48	1	999	1	999	\$ 42
602	1	22	49	1	999	1	999	\$ 42
602	1	S/D	50	1	999	1	999	\$ 42
602	1	S/D	51	1	999	1	999	\$ 48
602	1	S/D	52	1	999	1	999	\$ 300
602	1	S/D	53	1	999	1	999	\$ 13
602	1	S/D	54	1	999	1	999	\$ 13
602	1	S/D	55	1	999	1	999	\$ 13
602	1	S/D	56	1	999	1	999	\$ 13
602	1	S/D	57	1	999	1	999	\$ 13
602	1	22	58	1	999	1	999	\$ 13
602	1	S/D	59	1	999	1	999	\$ 13



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES QUE SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023.

602	1	S/D	60	1	999	1	999	\$ 13
602	1	S/D	61	1	999	1	999	\$ 13
602	1	S/D	62	1	999	1	999	\$ 13
602	1	S/D	63	1	999	1	999	\$ 4
602	1	S/D	64	1	999	1	999	\$ 13
602	1	S/D	65	1	999	1	999	\$ 13

605 – Zona 1 Reserva Isla Mujeres

LOCALIDAD	ZONA	DISTRITOS	SM	MZA. INICIAL	MZA. FINAL	LOTE INICIAL	LOTE FINAL	VALOR BASE
605	1	18	81	1	999	1	999	\$18.33
605	1	18	82	1	999	1	999	\$18.33
605	1	22	85	1	999	1	999	\$18.33
605	1	18	100	1	999	1	999	\$300

OTRAS CONSIDERACIONES:

Eficiencia del Uso de Suelo (Eus)

El valor del terreno tiene un precio unitario de acuerdo al sector, y es afectado por Coeficientes de Eficiencia del Suelo, que representa las principales características de aprovechamiento del terreno como espacio útil para fines sociales, los que se definen como:

- **COEFICIENTE DE CONDICIÓN DE UTILIZACIÓN DEL SUELO:** La Eficiencia de Uso del Suelo, es el producto de la multiplicación de los factores



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES QUE SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023.

de Ubicación y Condición de Utilización del Suelo los cuales en su conjunto generarán el Coeficiente de Eficiencia de uso del Suelo.

- **COEFICIENTE DE UBICACIÓN:** Es el coeficiente de ajuste de acuerdo a la localización del predio respecto a su ubicación física, ya sea si colinda con Zona Federal Marítimo Terrestre, con vialidades o avenidas principales o calles.

COEFICIENTE DE UBICACIÓN:

El cálculo se realizará de acuerdo a los siguientes factores:

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

COEFICIENTE DE CONDICIÓN DE UTILIZACIÓN DEL SUELO

Es el coeficiente de afectación de acuerdo a la compatibilidad del uso de suelo y condición en relación a si el predio es habitacional, comercial, si se encuentra baldío, o bien, tiene cualquier otro uso. En estos casos el cálculo se realizará aplicando los siguientes factores:

1. PREDIO BALDÍO	1.00
2. HABITACIONAL	0.50
3. COMERCIAL	1.12
4. OTROS CASOS DISTINTOS	1.12



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES QUE SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023.

OTRAS DEFINICIONES:

El valor unitario de manglar (humedal), se obtendrá de un Avalúo comercial elaborado por Valuador Profesional registrado en el padrón del Gobierno del Estado de Quintana Roo, sobre el área evaluada por un perito ambiental e igualmente registrado en el Gobierno del Estado de Quintana Roo.

Nivel	Definición	Observaciones
1	Se conserva en estado natural y el único objeto del humedal será: su protección, restauración, investigación o conservación de las áreas que conforman el humedal.	Deberán ser sometidas a evaluación de un perito ambiental.
2	Se conserva en estado natural, pero proporciona densidad.	
3	Terrenos en los cuales se presente usos permitidos de acuerdo al POEL de Benito Juárez.	

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

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

Terreno de sascabera	Valor por m ²
Sascabera en producción	\$ 410.00



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES QUE SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023.

Sascabera agotada

\$ 250.00

Sascabera inundada

\$ 120.00

CAMPO DE GOLF

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

❖ Zona de Valor Alto \$850.00 por m², las cuales comprenden:

- ✓ Green;
- ✓ Tee, y
- ✓ Calle o Fairway.

❖ Zona de Valor Bajo \$360.00 por m², las cuales comprende:

- ✓ Áspero o Rough;
- ✓ Obstáculos;
- ✓ Lago, y
- ✓ Arena.

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

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



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES QUE SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023.

RESERVAS TERRITORIALES

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

1. PREDIOS ENTRE 50,000 Y 100,000 M ²	90% DEL VALOR DE TABLAS
2. ENTRE 100,000 Y 200,000 M ²	85% DEL VALOR DE TABLAS
3. ENTRE 200,000 Y 400,000 M ²	80% DEL VALOR DE TABLAS
4. ENTRE 400,000 Y 600,000 M ²	70% DEL VALOR DE TABLAS
5. MÁS DE 600,000 M ²	60% DEL VALOR DE TABLAS

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

1. ENTRE 10,000 Y 20,000 M ²	90% DEL VALOR DE TABLAS
2. ENTRE 20,000 Y 40,000 M ²	85% DEL VALOR DE TABLAS
3. ENTRE 40,000 Y 60,000 M ²	80% DEL VALOR DE TABLAS
4. ENTRE 60,000 Y 80,000 M ²	75% DEL VALOR DE TABLAS
5. MÁS DE 80,000 M ²	70% DEL VALOR DE TABLAS

Cálculo de Valor del Terreno



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES QUE SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023.

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

Dónde: $VT=(m^2T)x(Vbt)x(Eus)$

VT=Avalúo del Terreno

m²T=Superficie de Terreno en Metros Cuadrados

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

Eus= Eficiencia de uso del suelo

CONSIDERACIONES COMPLEMENTARIAS

Los predios con cenotes, fracturas u otro tipo de accidente geográfico que afecte al subsuelo, se valuarán al 20% del valor base del terreno, para la parte afectada exclusivamente y no podrán ser calificados como habitacionales en ninguna de sus categorías.

En caso de constitución de unidades bajo propiedad de régimen en condominio, se empleará un lote tipo que incluya variantes de cada tipo de vivienda para el cálculo de los factores del terreno, sumando de manera directa el valor del terreno al factor de eficiencia del suelo del lote en su conjunto, por la superficie de la tierra del indiviso y áreas privativas y común.

Cálculo del Valor de la Construcción.

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



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES QUE SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023.

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

Esto se caracteriza de acuerdo a la siguiente formula:

$$VCo = \sum_k^E \left| (m^2Co)_x \int_{\text{Calidad y Conservación}}^{\text{Características Estructurales}} (Vbt)_x(TCo) \right| TCn$$

Donde:

| | TCn= Tipo de Construcción.

m^2Co = Metros Cuadrados de Construcción

Características Estructurales

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

Calidad y Conservación

TCo = Coeficiente de Antigüedad del Inmueble

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



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES QUE SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023.

Se considerarán tantas unidades uniformes de construcción como sean identificadas en el predio de estudio.

Antigüedad del Inmueble

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

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

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

Se utilizará para todo tipo de obra en construcción.

TABLA DE VALORES POR METRO CUADRADO PARA CONSTRUCCIONES.



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES QUE SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023.

Todo predio edificado debe ser valorado de acuerdo a las tablas mencionadas a continuación:

Clave	Clasificación	Definición del Tipo de Inmueble
TABLA - 01	Vivienda Unifamiliar Habitación	Es aquella edificación que permite el adecuado uso como vivienda de una sola familia.
TABLA - 02	Vivienda Multifamiliar Habitación hasta 4 niveles	Es aquella edificación que permite el adecuado uso como vivienda de más de una familia en el mismo predio con densidad baja.
TABLA - 02.1	Vivienda Multifamiliar Habitación de 5 a 9 niveles	Es aquella edificación que permite el uso como vivienda de más de una familia en el mismo predio con densidad media.
TABLA - 02.2	Vivienda Multifamiliar Habitación de 10 a 14 niveles	Es aquella edificación que permite el uso como vivienda de más de una familia en el mismo predio con densidad alta, pero con características de alta calidad.
TABLA - 02.3	Vivienda Multifamiliar Habitación mayor a 15 niveles	Es aquella edificación que permite el uso como vivienda de más de una familia en el mismo predio con densidad alta, pero con características de muy alta calidad.
TABLA - 03	Centros de Hospedaje, Albergues, Posadas, Moteles, Hoteles y Condominios de tipo Hotelero hasta de 4 niveles	Es aquella edificación que permite el uso itinerante y en arrendamiento, como vivienda temporal de personas en habitaciones independientes.
TABLA - 03.1	Hoteles y Condominios de tipo Hotelero de más de 4 niveles	Es aquella edificación que permite el uso itinerante y en arrendamiento, como vivienda temporal de personas en



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES QUE SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023.

		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.
	Bodega Habitacional	Es aquella construcción que está ubicada dentro del mismo predio que la unidad habitacional y que sirve para almacenar distintos bienes.
TABLA - 09	Fondas, Comedores Públicos, Restaurantes.	Es aquella edificación en la que se venden productos alimenticios preparados para su consumo en sus instalaciones.



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES QUE SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023.

TABLA - 10	Bares, Cantinas, Discotecas, Salones para Eventos.	Es aquella edificación en la que se venden productos alimenticios y bebidas alcohólicas para su consumo en sus mismas instalaciones, con fines recreativos y/o culturales o de usos y costumbres sociales.
TABLA - 11	Industrial	Es aquella edificación en la que se fabrican, procesan o almacenan productos, objetos y materiales para elaboración, transformación y maquila y/o venta al mayoreo.
TABLA - 12	Clínicas, Dispensarios y Consultorios Médicos	Es aquella edificación en la que se realiza la atención de la salud en instalaciones elementales y de consulta.
TABLA - 13	Hospitales	Es aquella edificación en la que se realiza la atención de la salud en instalaciones acondicionadas especialmente y permiten la pernocta y atención medica prolongada.
TABLA - 14	Salones de Usos Múltiples	Son Edificaciones de diversos tipos, que pueden utilizar para usos específicos o distintos, según la necesidad o los requerimientos.
TABLA - 15	Escuelas	Es aquella edificación o espacio, destinada para la realización de la enseñanza y la educación y eventos relativos. Guarderías, preescolares, primaria, secundarias. Preparatorias y universidades, bibliotecas y casas de cultura.
TABLA - 16	Parques y Jardines	Es aquel espacio, destinado para la contemplación, recreación o esparcimiento, que incluye como objetivos la promoción de aéreas verdes



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES QUE SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023.

		que puede brindar beneficios ambientales.
TABLA - 17	Estacionamientos sin techo	Lugar o recinto reservado para estacionar vehículos en un predio el cuál se encuentra al aire libre, incluyendo las zonas de parque de maniobra de carga-descarga y las áreas de circulación de aquellos inmuebles que no tengan un régimen de propiedad en condominio.
	Estacionamiento con techo	Lugar o recinto reservado para estacionar vehículos en un predio el cual cuenta con una cubierta que lo protege del sol y/o lluvia, incluyendo las zonas de parque de maniobra de carga-descarga y las áreas de circulación de aquellos inmuebles que no tengan un régimen de propiedad e condominio.
TABLA - 18	Edificios estacionamientos de	Lugar o recinto reservado para estacionar vehículos en un predio, incluyendo las zonas de parque de maniobra de carga y descarga.
TABLA - 19	Albercas	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.



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES QUE SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023.

TABLA -21	Gradas para Canchas Deportivas	Son instalaciones que permiten la observación de eventos deportivos de cualquier índole y que fueron construidas para ese fin.
TABLA - 22	Canchas de Futbol y Beisbol	Son instalaciones dedicadas a la práctica de esos deportes en espacios construidos para esa función.
TABLA - 23	Otras Canchas Deportivas	Instalaciones que permiten el desarrollo de diversas prácticas deportivas de manera específica o indistinta.
TABLA - 24	Canchas de Tenis	Instalaciones que permiten la práctica de ese deporte, construidas y equipadas para ese fin.

TABLA DE VALORES POR METRO CUADRADO DE CONSTRUCCIÓN PARA APLICAR EN EL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ

En la tabla de costos por metro cuadrado de construcción se entiende por Tipo el valor numérico de cada variable definido en cada característica.

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



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES QUE SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023.

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



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES QUE SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023.

Clasificación	Características Estructurales de La Construcción	Calidad y Conservación de la Construcción
D.3	Buena	Normal
D.4	Buena	Alta
D.5	Buena	Muy Alta
E.1	Muy Buena	Muy Mala
E.2	Muy Buena	Mala
E.3	Muy Buena	Normal
E.4	Muy Buena	Alta
E.5	Muy Buena	Muy Alta

Definición de la Condición del Inmueble

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

DEFINICIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES DE LOS INMUEBLES	
A MÍNIMA	ELEMENTOS ESTRUCTURALES MÍNIMOS Y DE MUY BAJO COSTO; SIN ELEMENTOS DE CIMENTACIÓN, SIN REFUERZOS VERTICALES NI HORIZONTALES Y CON CLAROS CORTOS NO MAYORES A 2.50 MTS, SU EJECUCIÓN SE LLEVÓ A CABO CON POCO O NINGÚN CONTROL. TIENE INSTALACIONES ELEMENTALES DE: ELECTRICIDAD, AGUA POTABLE Y EN GENERAL APARENTES; NO EXISTE



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES QUE SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023.

	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 LLEVÓ 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 LLEVÓ 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 LLEVÓ 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



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES QUE SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023.

	INDIRECTA ETC. Y LA MAYOR PARTE DE LOS COMPLEMENTOS DE HERRERÍA, CANCELERÍA Y CARPINTERÍA SON HECHOS SOBRE DISEÑO ESPECIAL Y DE BUENA CALIDAD.
E MUY BUENA	ELEMENTOS ESTRUCTURALES DE MUY BUENA CALIDAD Y DE ALTO COSTO, CON CIMENTACIÓN DIVERSIFICADA Y CON VARIEDAD DE ELEMENTOS DE APOYOS AISLADOS Y/O CORRIDOS PARA MÁS DE 4 NIVELES Y GRANDES CLAROS MAYORES A 10 MTS, SU EJECUCIÓN SE LLEVÓ CON UN BUEN CONTROL; CUENTA CON TODOS LOS SERVICIOS Y LAS INSTALACIONES SON OCULTAS Y DIVERSIFICADAS COMO: ELÉCTRICAS, HIDROSANITARIAS, AGUAS JABONOSAS, PLUVIALES Y NEGRAS, CUENTA CON PLANTAS DE TRATAMIENTO Y/O RECICLAJE DE AGUAS, GAS, CONDUCCIÓN DE VAPOR, CALDERAS, EQUIPOS HIDRONEUMÁTICOS, ETC. CUENTA ADEMÁS CON INSTALACIONES ESPECIALES COMO: AIRE ACONDICIONADO, CALEFACCIÓN, ALARMA CONTRA ROBO, INSTALACIÓN ELÉCTRICA TRIFÁSICA, PARARRAYOS, TV. SATÉLITE, CABLE, ALBERCA, CANCHAS DEPORTIVAS, ETC. LOS ACABADOS SON DE ALTA CALIDAD EN MUROS, PISOS, PLAFONES, TECHEDUMBRES, PATIOS EXTERIORES, JARDINERÍA, ETC.; Y TODOS LOS DEMÁS COMPLEMENTOS DE ACABADOS EN GENERAL SON HECHOS SOBRE DISEÑO ESPECIAL Y DE MUY BUENA CALIDAD.

DEFINICIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS DE CALIDAD Y CONSERVACIÓN DE INMUEBLES	
TIPO DE INMUEBLE	GÉNERO
1 MUY MALA	INMUEBLES SIN NINGUNA CONSERVACIÓN; ASPECTO DEPLORABLE; FUNCIONAMIENTO INCÓMODO 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



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES QUE SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023.

	<p>LOS CAMBIOS QUÍMICOS EN LA COMPOSICIÓN DE LOS MATERIALES DEBIDO A LAS FUERZAS DE LA NATURALEZA. SE CARACTERIZA PORQUE EL COSTO DE REPARACIÓN DE LAS FALLAS SON MUY APROXIMADOS A LOS COSTOS DE REPOSICIÓN.</p>
2 MALA	<p>INMUEBLES CON ESTADO DE CONSERVACIÓN ELEMENTAL, MAL ASPECTO, FUNCIONAMIENTO INCÓMODO PARA SU USO. CONLLEVA A CIERTO DETERIORO FÍSICO DEBIDO AL MAL USO, LA ROTURA, LA HUMEDAD, LA SEQUEDAD O POR CAUSAS MECÁNICAS, CON CIERTOS CAMBIOS QUÍMICOS EN LA COMPOSICIÓN DE LOS MATERIALES DEBIDO A LAS FUERZAS DE LA NATURALEZA, SE CARACTERIZA PORQUE EL COSTO DE REPARACIÓN DE LAS FALLAS ES ALTO.</p>
3 NORMAL	<p>INMUEBLES DE CONSERVACIÓN APARENTEMENTE CON CIERTA PERIODICIDAD, QUE PERMITE EL FUNCIONAMIENTO NORMAL Y LE DA UN ASPECTO DECOROSO, EL DETERIORO FÍSICO DE LOS ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN ES NORMAL, SIENDO UNA CARACTERÍSTICA QUE LOS DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO SON BAJOS.</p>
4 ALTA	<p>INMUEBLES EN PERMANENTE CONSERVACIÓN, LA CALIDAD DE LOS ACABADOS ES LA ESTÁNDAR O ALGO SUPERIOR Y EL ESTADO DE CONSERVACIÓN SE IDENTIFICA POR LLEVARSE A CABO PERIÓDICAMENTE.</p>
5 MUY ALTA	<p>INMUEBLES DE CONSERVACIÓN PERMANENTE, QUE PERMITE UN FUNCIONAMIENTO ÓPTIMO Y LE DA UN ASPECTO DE NUEVO. LA CALIDAD DE LOS ACABADOS ES LA MÁS ALTA EN CUANTO A SU RESISTENCIA, DURABILIDAD Y DE BAJO MANTENIMIENTO, AUNQUE SU ESTADO DE CONSERVACIÓN SE LLEVA A CABO BAJO PROGRAMAS DE MANTENIMIENTO.</p>



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES QUE SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023.

Definición de los Tipos de Construcción Aplicables

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

1. VIVIENDA HABITACIÓN UNIFAMILIAR

CLASE POR SUS CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CALIDAD Y CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN (\$/M2)				
	1	2	3	4	5
	MUY MALA	MALA	NORMAL	ALTA	MUY ALTA
A MÍNIMA	\$ 516	\$ 647	\$ 809	\$ 890	\$ 979
B ECONÓMICA	\$ 1,260	\$ 1,510	\$ 1,760	\$ 2,009	\$ 2,258
C MEDIA O REGULAR	\$ 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



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES QUE SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023.

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



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES QUE SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023.

2.3 VIVIENDA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR MAYOR A 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, MOTELEROS, HOTELES Y CONDOMINIOS DE TIPO 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



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES QUE SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023.

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



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES QUE SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023.

	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



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES QUE SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023.

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 PUBLICOS, RESTAURANTES

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



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES QUE SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023.

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

10. BARES, CANTINAS, DISCOTECAS, SALONES PARA EVENTOS

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

11. INDUSTRIAL

CLASE POR SUS CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CALIDAD Y CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN (\$/M2)				
	1	2	3	4	5
	MUY MALA	MALA	NORMAL	ALTA	MUY ALTA
A MÍNIMA	\$1,119	\$1,179	\$1,240	\$1,302	\$1,367
B ECONÓMICA	\$1,243	\$1,309	\$1,378	\$1,406	\$1,434



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES QUE SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023.

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



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES QUE SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023.

C MEDIA O REGULAR	\$3,794	\$3,993	\$4,204	\$4,414	\$4,635
D BUENA	\$4,215	\$4,437	\$4,671	\$4,808	\$4,945
E MUY BUENA	\$4,637	\$4,880	\$5,138	\$5,395	\$5,665

14. SALONES DE USOS MÚLTIPLES

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

15. ESCUELAS

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



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES QUE SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023.

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



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES QUE SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023.

18. EDIFICIOS DE ESTACIONAMIENTO

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

19. ALBERCAS

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

20. GIMNASIO ESCOLAR

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



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES QUE SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023.

	MUY MALA	MALA	NORMAL	ALTA	MUY ALTA
C MEDIA O REGULAR	\$1,992	\$2,098	\$2,208	\$2,318	\$2,434

21. GRADAS PARA CANCHAS DEPORTIVAS

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

22. CANCHAS DE FUTBOL Y BÉISBOL

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

23. OTRAS CANCHAS DEPORTIVAS

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



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES QUE SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023.

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

ANEXO 1

Plano de la distribución de valores del municipio

	Limite de Municipio
	Limite de Centro de Población
	Limite de Distritos
	Áreas de reserva urbana



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES QUE SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023.



Anexo 2

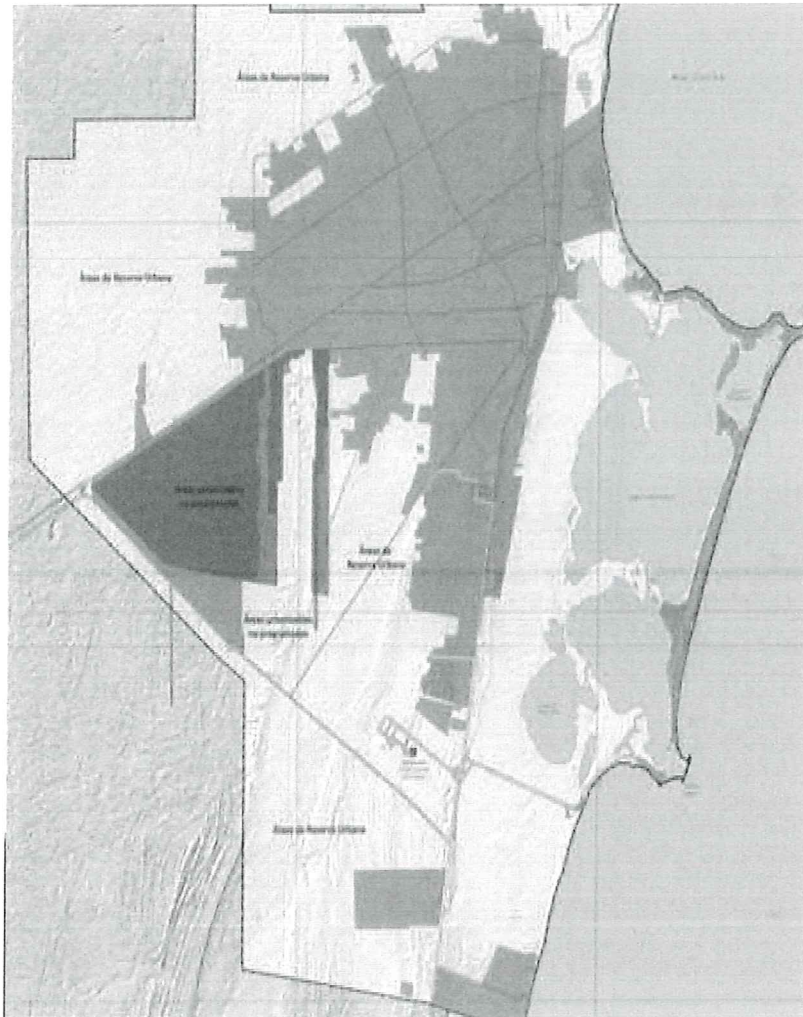
PLANO DE RESERVA URBANA

Información otorgada por le IMPLAN



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES QUE SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023.

Zonas de reserva Urbana



Simbología

Simbología Básica

Límites

- Límite Municipio de Benito Juárez
- Límites Municipales

Sistema de Enlaces Terrestres

- ==== Red de Carreteras
- Sistema Vial Primario

Sistema de Enlaces Aéreos

- Aeropuerto Internacional de Cancún

Hidrografía

- Cuerpos de Agua

Simbología Temática

Suelos artificializados

- Área urbana
- Áreas urbanizables no programadas
- Áreas de reserva urbana



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES QUE SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023.

ARTÍCULOS TRANSITORIOS

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

SEGUNDO. Para los efectos del impuesto predial, la aplicación de los valores derivados de los procedimientos de valuación y reevaluación conforme a las tablas objeto del presente Decreto, deberá estar concluida a más tardar dentro de los tres días siguientes, a la publicación del Decreto que contenga las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, que servirá de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, a partir del Ejercicio Fiscal del 2023.

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

Con base a las consideraciones anteriormente expuestas, las Diputadas y los Diputados integrantes de las Comisiones de Hacienda, Presupuesto y Cuenta y de Asuntos Municipales, determinamos la aprobación de los siguientes puntos de:

DICTAMEN

PRIMERO. Las Comisiones de Hacienda, Presupuesto y Cuenta y de Asuntos Municipales aprueban en lo general la Iniciativa con Proyecto de Decreto que contiene la propuesta de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones que servirán de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria en el Municipio de Benito Juárez Quintana Roo, a partir del Ejercicio Fiscal 2023; presentada por la Licenciada Ana Patricia Peralta de la Peña,



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES QUE SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023.

Presidenta Municipal en representación del H. Ayuntamiento de Benito Juárez, Quintana Roo, las modificaciones en lo particular y el proyecto de Decreto establecidos en el presente dictamen.






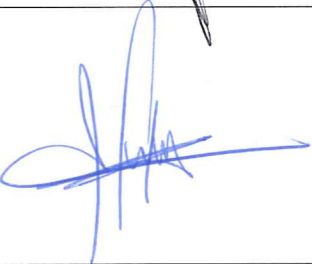



SEGUNDO. Remítase el presente dictamen a la Mesa Directiva del Primer Año de Ejercicio Constitucional de la Honorable XVII Legislatura del Estado de Quintana Roo, para efectos del debate, votación y en su caso expedición del Decreto respectivo, de conformidad a la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Quintana Roo.

SALA DE COMISIONES “CONSTITUYENTES DE 1974” DEL PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO, EN LA CIUDAD DE CHETUMAL, CAPITAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO, A LOS DIECISÉIS DÍAS DEL MES DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS.



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES QUE SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023.








LA COMISIÓN DE HACIENDA, PRESUPUESTO Y CUENTA.

NOMBRES	A FAVOR	EN CONTRA
 DIP. RENÁN EDUARDO SÁNCHEZ TAJONAR		
 DIP. LUIS HUMBERTO ALDANA NAVARRO		
 DIP. CRISTINA DEL CARMEN ALCERRECA MANZANERO		
 DIP. SILVIA DZUL SÁNCHEZ		
 DIP. ALICIA TAPIA MONTEJO		



DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES QUE SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, ESTADO DE QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023.

LA COMISIÓN DE ASUNTOS MUNICIPALES.

NOMBRES	A FAVOR	EN CONTRA
 DIP. CRISTINA DEL CARMEN ALCERRECA MANZANERO		
 DIP. OMAR ANTONIO RODRÍGUEZ MARTÍNEZ		
 DIP. MARÍA FERNANDA CRUZ SÁNCHEZ		
 DIP. RENÁN EDUARDO SÁNCHEZ TAJONAR		
 DIP. ISSAC JANIX ALANIS	