

Presidente Municipal, Julián Javier Ricalde Magaña, manifestó: Antes de continuar con el siguiente punto del Orden del día, queremos hacer una puntual aclaración porque se puede especular que por los momentos que estamos viviendo ante la eminencia de la llegada del huracán “Rina” a partir de mañana a la una de la tarde se esté sesionando un tema tan delicado, decirles que es una razón de ley que tendremos hasta el día último de este mes para entregar los trabajos de este ayuntamiento en relación a las tablas catastrales y toda vez que no sabemos cuáles vayan hacer las consecuencias del mal y no poderse sesionar eventualmente durante o posterior a la contingencia y nos ganara el tiempo es por eso que se lleva a cabo este trabajo. Y aclarar también que no se está haciendo esta reunión como parte de una ocurrencia sino como el resultado de un trabajo previo de muchos días y de meses de anticipación. -----

Terminado el punto anterior el Presidente Municipal, Ciudadano Julián Javier Ricalde Magaña, solicitó al Secretario General del Ayuntamiento, Ciudadano José Eduardo Galaviz Ibarra, continuara con el siguiente punto del Orden del Día. -----

Cuarto.- A continuación el Secretario General del Ayuntamiento, Ciudadano José Eduardo Galaviz Ibarra, manifestó que a este punto correspondía la lectura del acuerdo mediante el cual se somete a consideración de los integrantes del Honorable Ayuntamiento, la Iniciativa con proyecto de Decreto 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, durante el Ejercicio Fiscal 2012, en los términos del propio acuerdo. Y en uso de la voz, el Ciudadano Presidente Municipal, Julián Javier Ricalde Magaña, solicitó se diera lectura al documento el cual es del tenor literal siguiente: -----

El Honorable Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo 2011-2013, con fundamento en los artículos 31 fracción IV, 115 y demás relativos de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 126, 127, 128 Fracción VI, 133, 145 y 153 Fracciones I, II y III y demás relativos de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo; 1º, 4º, 5º, 7º, 11, 12, 13, 14, 15, 18, 20 y demás relativos y aplicables de la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Quintana Roo; 1º, 2º, 3º, 4º, 19, 20, 21, 29, 31, 32 y demás relativos y aplicables de la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo; 1º, 2º, 3º, 4º, 6º, 7º, 31, 34, 35, 36, 59 y demás relativos y aplicables del Reglamento de la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo; 1º, 3º, 4º, 5º, 12, 13 y demás relativos y aplicables del Código Fiscal Municipal; 65, 66 Fracción I inciso a), fracción IV inciso i), 89, 90 fracción III y XXX, 230 Fracción III, 236 y demás relativos y conducentes de la Ley de los Municipios del Estado de Quintana Roo; 1º, 2º, 60 inciso B Fracción IV, 73, 110, 202, 203 y demás relativos y aplicables del Bando de Gobierno y Policía del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo; 1º, 2º, 3º, 5º, 6º, 26, 27, 30 al 35, 39, 47, 48, 49 y demás relativos y conducentes del Reglamento del Gobierno Interior del Ayuntamiento del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo; y,

CONSIDERANDO

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

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

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

Que el artículo "Quinto Transitorio" del Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación, el 23 de diciembre de 1999, que reformó y adicionó el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, determinó lo siguiente:

"Artículo Quinto.- Antes del ejercicio fiscal de 2002, las legislaturas de los estados, en coordinación con los municipios respectivos, adoptarán las medidas conducentes a fin de que los valores unitarios de suelo que sirven de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria sean equiparables a los valores de mercado de dicha propiedad y procederán, en su caso, a realizar las adecuaciones correspondientes a las tasas aplicables para el cobro de las mencionadas contribuciones, a fin de garantizar su apego a los principios de proporcionalidad y equidad."

Que en atención a este mandato, la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo, establece que los Ayuntamientos propondrán a la Legislatura del Estado, a más tardar en el mes de Octubre de cada año, con arreglo a los principios de equidad, proporcionalidad, racionalidad y capacidad contributiva, las cuotas y tarifas aplicables a impuestos, derechos, contribuciones de mejoras y las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, en el ejercicio fiscal inmediato siguiente;

Que ante la responsabilidad de cumplir con el mandamiento constitucional del año 1999, que entró en vigor en marzo del 2001 y que motivo la reforma a la Constitución Política del Estado en el año 2003, a efecto de adoptar las medidas legales conducentes para que los valores unitarios de suelo y construcción que sirven de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria sean equiparables a los valores comerciales de dicha propiedad, y en consideración a que de conformidad con la Ley de Catastro del Estado y su Reglamento, la reevaluación masiva del padrón catastral deberá efectuarse de manera anual y por lo mismo, el valor catastral se actualizara cuando el valor del inmueble tenga una antigüedad de más de un año, y ya que los valores de los inmuebles en cuanto a terreno y construcción también dependen de variables tales como la oferta, demanda y la oportunidad mercantil, para el caso del Ejercicio Fiscal del 2012, se propone una Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones con una metodología orientada fundamentalmente a que el avalúo catastral garantice que el cobro de los Impuestos predial y Sobre Adquisición de

Inmuebles estén apegados a los principios de equidad, proporcionalidad, racionalidad y capacidad contributiva;

Que en este sentido, es importante destacar que el principio de proporcionalidad tributaria consiste en que los sujetos pasivos de un tributo, contribuyen a los gastos públicos en función de su capacidad contributiva, esto es, que para que un gravamen sea proporcional, se requiere que el hecho imponible del tributo refleje una auténtica manifestación de la capacidad económica del sujeto pasivo, entendida ésta como la potencialidad real de contribuir a los gastos públicos, por lo tanto es necesaria una estrecha relación entre el hecho imponible y la base gravable a la que se aplica la tarifa o tasa del impuesto. Así mismo los instrumentos contenidos en la misma deben adaptarse a brindar una gestión transparente y justa, que cumpla con todo el marco legal vigente;

Que para los efectos de la propuesta en comento, es importante señalar que por acuerdos del Honorable Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo 2008-2011, en su Vigésima Tercera Sesión Extraordinaria, de fecha 28 de octubre del 2009, y en su Cuadragésima Séptima Sesión Ordinaria de fecha 18 de marzo de 2010, se autorizó la creación del Consejo Catastral del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo;

Que en ese tenor, mediante acta administrativa celebrada el 28 de julio del 2011, se celebró la primera reunión del Consejo Catastral del Municipio de Benito Juárez, en donde se formalizó la instalación de este Consejo Catastral Municipal, mismo que se aboco de inmediato a revisar los planos y el proyecto de tablas de valores unitarios de suelo y construcciones que por zonas homogéneas y bandas de valor en zonas urbanas y por hectárea tratándose de predios rurales, atendiendo a su clase y categoría, publico en sus instalaciones la Dirección de Catastro del Municipio, a efecto de que los propietarios o poseedores de inmuebles pudieran realizar por escrito, a más tardar el 30 de julio, las observaciones que estimaran pertinentes a esta autoridad catastral;

Que aunque no hubieron propiamente observaciones de los propietarios y/o poseedores a los referidos planos y tablas, es de señalarse que el constante reclamo de la sociedad civil organizada y de los ciudadanos en general, ante la autoridad catastral, es en cuanto a las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones vigentes y aplicables en el Municipio, ya que las caracterizan por su falta de equilibrio, coherencia y lógica pues se prestan a la manipulación, y a la determinación de valores muy por debajo o por arriba de lo real;

Que el Consejo Catastral del Municipio, con el apoyo de los colegios de Valuadores, Ingenieros, Arquitectos, Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios y la Cámara Nacional de Desarrolladores de Vivienda, además de la participación del Consejo Coordinador Empresarial, ha conformado una propuesta de valores que partió en el caso de los valores de suelo, de la consideración a las bases de datos que se utilizan para la elaboración de avalúos profesionales, así como a los registros de venta de predios en el municipio, construyéndose a partir de esto, una tabla de todos los valores de cada zona en que está clasificada la ciudad de Cancún y las comunidades del municipio, tanto de predios urbanos como rústicos, bajo estos presupuestos, se aplicaron distintos ajustes mediante un criterio general consensuado entre los participantes con el fin de disminuir el valor de las tablas resultantes, para reducir el impacto del incremento obtenido, el cual resultaba muy diverso, ya que no existió un porcentaje de incremento sino un estudio por zonas, que derivó en un incremento prácticamente individual por zona.

Que en lo tocante a los valores de construcción a partir de información validada nacionalmente para la industria de la construcción para los diferentes tipos de construcción en atención a su uso, dimensiones y zona geográfica, se obtuvo como resultado una tabla de valores de construcción para los diversos usos de suelo, en donde se aplicaron las características estructurales y las de acabados y mantenimiento y adicional a esto, se eliminaron una gran cantidad de factores de las tablas vigentes, ya que esto crea confusión y falta de transparencia en el momento de aplicar dichos factores. Solo se consideró el factor de edad de la construcción, que servirá para aplicar un decremento al valor de la misma.

Que por otro lado, y en cumplimiento al artículo Octavo Transitorio, de la reforma realizada a la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Quintana Roo, en el mes de diciembre del dos mil once, se adjunta al presente acuerdo como anexo uno, el análisis del impacto que implicó la utilización de las tasas establecidas en el artículo 13 de esta misma Ley;

Que asimismo, y en fundamento a la propuesta que nos ocupa, destacar el hecho de que el impuesto predial es el principal ingreso directo del municipio, y con él se garantiza la prestación de servicios públicos prioritarios y la propia operación de la función pública municipal;

Que en atención al marco jurídico referenciado y las consideraciones expuestas, se proponen las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, que servirán de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria durante el Ejercicio Fiscal 2012, a efecto de que en su oportunidad, sea enviada para su aprobación a la Honorable XIII Legislatura del Estado; por lo que se tiene a bien someter a la aprobación de los miembros del Honorable Ayuntamiento, los siguientes:

PUNTOS DE ACUERDO

PRIMERO.- Se aprueba la propuesta 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, durante el Ejercicio Fiscal del 2012, misma propuesta que se adjunta al presente acuerdo y que forma parte de este, como si a la letra se insertase.

SEGUNDO.- En consecuencia, se aprueba la Iniciativa con Proyecto de Decreto mediante la cual se propone la Tabla 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, durante el Ejercicio Fiscal del 2012, en los términos que se detallan más adelante.

TERCERO.- Para los efectos legales conducentes remítase la Iniciativa a que se refiere el punto de acuerdo que antecede, a la Honorable XIII Legislatura del Estado, así como la copia certificada en su parte conducente de la correspondiente acta de Cabildo.

CUARTO.- 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 acuerdo, 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, durante el Ejercicio Fiscal del 2012.

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

Asunto.- Se remite iniciativa con proyecto de Decreto que contiene la propuesta de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, que servirán de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2012.

Los Ciudadanos Miembros del Honorable Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, 2011-2013, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 31 fracción IV, 115 y demás relativos de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 68 fracción III, 69, 70, 74, 75, fracción XXX y XXXIII, 126, 133, 153 fracción II segundo párrafo y demás aplicables de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo; 1º, 4º, 5º, 7º, 11, 12, 13, 14, 15, 18, 20 y demás relativos y aplicables de la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Quintana Roo; 1º, 2º, 3º, 4º, 19, 20, 21, 29, 31, 32 y demás relativos y aplicables de la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo; 1º, 2º, 3º, 4º, 6º, 7º, 31, 34, 35, 36, 59 y demás relativos y aplicables del Reglamento de la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo; 1º, 3º, 4º, 5º, 12, 13 y demás relativos y aplicables del Código Fiscal Municipal; 65, 66, fracciones I, inciso a) y fracción IV, Inciso i), 89, 90, fracciones III y XXX, 230 fracción III, 236 y demás relativos y aplicables de la Ley de los Municipios del Estado de Quintana Roo; 1º, 6º, 16 fracción XXXII, 25, 27, 28 fracción III, 33, 34, 35 numeral 4 y 5 y demás aplicables de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Quintana Roo; 36 fracción III, 37 y demás relativos del Reglamento para el Gobierno Interior de la Legislatura del Estado de Quintana Roo; 1º, 2º, 60 inciso B Fracción IV, 73, 110, 202, 203 y demás relativos y aplicables del Bando de Gobierno y Policía del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo; 1º, 2º, 3º, 5º, 6º, 26, 27, 30 al 35, 39, 47, 48, 49, 78 y 151 del Reglamento del Gobierno Interior del Ayuntamiento del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, nos permitimos presentar a la consideración de la Honorable XIII Legislatura del Estado de Quintana Roo, la Iniciativa con Proyecto de Decreto mediante la cual se proponen las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, que servirán de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria durante el

Ejercicio Fiscal del 2012, a efecto de que se sustancie el trámite conducente de conformidad con la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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

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

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

El artículo "Quinto Transitorio" del Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación, el 23 de diciembre de 1999, que reformó y adicionó el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, determinó lo siguiente:

"Artículo Quinto.- Antes del ejercicio fiscal de 2002, las legislaturas de los estados, en coordinación con los municipios respectivos, adoptarán las medidas conducentes a fin de que los valores unitarios de suelo que sirven de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria sean equiparables a los valores de mercado de dicha propiedad y procederán, en su caso, a realizar las adecuaciones correspondientes a las tasas aplicables para el cobro de las mencionadas contribuciones, a fin de garantizar su apego a los principios de proporcionalidad y equidad."

En atención a este mandato, la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo, establece que los Ayuntamientos propondrán a la Legislatura del Estado, a más tardar en el mes de Octubre 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;

Ante la responsabilidad de cumplir con el mandamiento constitucional del año 1999, que entró en vigor en marzo del 2001 y que motivo la reforma a la Constitución Política del Estado en el año 2003, a efecto de adoptar las medidas legales conducentes para que los valores unitarios de suelo y construcción que sirven de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria sean equiparables a los valores comerciales de dicha propiedad, y en consideración a que de conformidad con la Ley de Catastro del Estado y su Reglamento, la reevaluación masiva del padrón catastral deberá efectuarse de manera anual y por lo mismo, el valor catastral se actualizara cuando el valor del inmueble tenga una antigüedad de más de un año, y ya

que los valores de los inmuebles en cuanto a terreno y construcción también dependen de variables tales como la oferta, demanda y la oportunidad mercantil, para el caso del Ejercicio Fiscal del 2012, se propone una Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones con una metodología orientada fundamentalmente a que el avalúo catastral garantice que el cobro de los Impuestos predial y Sobre Adquisición de Inmuebles estén apegados a los principios de equidad, proporcionalidad, racionalidad y capacidad contributiva;

En este sentido, es importante destacar que el principio de proporcionalidad tributaria consiste en que los sujetos pasivos de un tributo, contribuyen a los gastos públicos en función de su capacidad contributiva, esto es, que para que un gravamen sea proporcional, se requiere que el hecho imponible del tributo refleje una auténtica manifestación de la capacidad económica del sujeto pasivo, entendida ésta como la potencialidad real de contribuir a los gastos públicos, por lo tanto es necesaria una estrecha relación entre el hecho imponible y la base gravable a la que se aplica la tarifa o tasa del impuesto. Así mismo los instrumentos contenidos en la misma deben adaptarse a brindar una gestión transparente y justa, que cumpla con todo el marco legal vigente;

Para los efectos de la propuesta en comento, es importante señalar que por acuerdos del Honorable Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo 2008-2011, en su Vigésima Tercera Sesión Extraordinaria, de fecha 28 de octubre del 2009, y en su Cuadragésima Séptima Sesión Ordinaria de fecha 18 de marzo de 2010, se autorizó la creación del Consejo Catastral del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo;

En ese tenor, mediante acta administrativa celebrada el 28 de julio del 2011, se celebró la primera reunión del Consejo Catastral del Municipio de Benito Juárez, en donde se formalizó la instalación de este Consejo Catastral Municipal, mismo que se aboco de inmediato a revisar los planos y el proyecto de tablas de valores unitarios de suelo y construcciones que por zonas homogéneas y bandas de valor en zonas urbanas y por hectárea tratándose de predios rurales, atendiendo a su clase y categoría, publico en sus instalaciones la Dirección de Catastro del Municipio, a efecto de que los propietarios o poseedores de inmuebles pudieran realizar por escrito, a más tardar el 30 de julio, las observaciones que estimaran pertinentes a esta autoridad catastral;

Aunque no hubieron propiamente observaciones de los propietarios y/o poseedores a los referidos planos y tablas, es de señalarse que el constante reclamo de la sociedad civil organizada y de los ciudadanos en general, ante la autoridad catastral, es en cuanto a las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones vigentes y aplicables en el Municipio, ya que las caracterizan por su falta de equilibrio, coherencia y lógica pues se prestan a la manipulación, y a la determinación de valores muy por debajo o por arriba de lo real;

Que el Consejo Catastral del Municipio, con el apoyo de los colegios de Valuadores, Ingenieros, Arquitectos, Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios y la Cámara Nacional de Desarrolladores de Vivienda, además de la participación del Consejo Coordinador Empresarial, ha conformado una propuesta de valores que partió en el caso de los valores de suelo, de la consideración a las bases de datos que se utilizan para la elaboración de avalúos profesionales, así como a los registros de venta de predios en el municipio, construyéndose a partir de esto, una tabla de todos los valores de cada zona en que está clasificada la ciudad de Cancún y las comunidades en el municipio, tanto de predios urbanos como rústicos, bajo estos presupuestos, se

aplicaron distintos ajustes mediante un criterio general consensuado entre los participantes con el fin de disminuir el valor de las tablas resultantes, para reducir el impacto del incremento obtenido, el cual resultaba muy diverso, ya que no existió un porcentaje de incremento sino un estudio por zonas, que derivó en un incremento prácticamente individual por zona.

Que en lo tocante a los valores de construcción a partir de información validada nacionalmente para la industria de la construcción para los diferentes tipos de construcción en atención a su uso, dimensiones y zona geográfica, se obtuvo como resultado una tabla de valores de construcción para los diversos usos de suelo, en donde se aplicaron las características estructurales y las de acabados y mantenimiento y adicional a esto, se eliminaron una gran cantidad de factores de las tablas vigentes, ya que esto crea confusión y falta de transparencia en el momento de aplicar dichos factores. Solo se consideró el factor de edad de la construcción, que servirá para aplicar un decremento al valor de la misma.

Por otro lado, y en cumplimiento al artículo Octavo Transitorio, de la reforma realizada a la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Quintana Roo, en el mes de diciembre del dos mil once, se adjunta a la presente Iniciativa con proyecto de decreto, como anexo uno, el análisis del impacto que implicó la utilización de las tasas establecidas en el artículo 13 de esta misma Ley;

Asimismo, y en fundamento a la propuesta que nos ocupa, destacar el hecho de que el impuesto predial es el principal ingreso directo del municipio, y con él se garantiza la prestación de servicios públicos prioritarios y la propia operación de la función pública municipal;

En atención al marco jurídico referenciado y las consideraciones expuestas, se propone a la Honorable XIII Legislatura del Estado, las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, que servirán de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria durante el Ejercicio Fiscal 2012, de conformidad a lo siguiente:

TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONTRUCCIONES QUE SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, QUINTANA ROO, DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2012.

Definición de Términos

Para la correcta interpretación de los términos empleados en esta tabla de valores, se definen los siguiente términos en complemento a los enunciados en la Ley de Catastro y el Reglamento correspondiente para el Estado de Quintana Roo.

Categorías

Dependiendo de su relación con el entorno y ubicación los predios se clasificaran 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 que

sean fraccionados con fines de urbanización, de conformidad con el programa de desarrollo urbano vigente.

- Rural (antes Rustico): La zona no comprendida dentro de lo Urbano y que se encuentre regulada por el programa de ordenamiento ecológico local.
- Condición de Utilización del Suelo

De acuerdo a las condiciones del Utilización del Suelo, los predios pueden ser:
Baldío

- Obra en Construcción
- Obra en Abandono
- En Funcionamiento

Cálculo del Avalúo Catastral

El cálculo del Avalúo es la suma del Valor del Terreno MÁS el Valor de la Construcción, expresado como:

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

Entendiéndose como:

VC = Avalúo Catastral

VT = Avalúo del Terreno

VCo = Avalúo de la Construcción

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 Benito Juárez

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

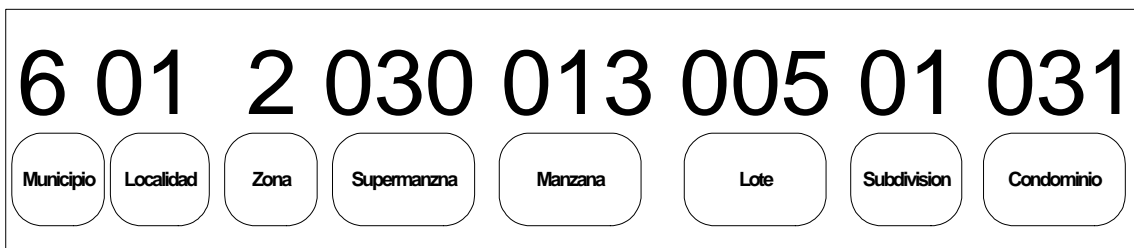
Zonificación y lotes tipo

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

Localidad	Zona	Nombre	Uso	Frente	Fondo	Superficie
601	1	Puerto Juárez	Urbano	10	30	300
601	2	Zona Centro	Urbano	10	30	300
601	3	Zona Hotelera SM B	Urbano	20	40	800
601	3	Zona Hotelera SM A, C, D, E y F	Urbano	50	100	5000
601	4	Solidaridad	Urbano	8	20	160
601	5	Nuevos Horizontes	Urbano	8	20	160
601	6	Franja Ejidal Norte	Urbano	8	20	160
601	7	Franja Ejidal Sur	Urbano	8	20	160
601	8	Luis Donald Colosio-Bonfil	Urbano	10	30	300
601	9	Carretera Cancún – Mérida	Urbano	30	50	1500
601	9	Carretera Cancún – Mérida	Rural	100	100	10000
602	1	Puerto Morelos	Urbano	10	30	300
602	2	Carretera Puerto Morelos	Urbano	8	20	160
602	2	Carretera Puerto Morelos	Rural	200	500	100000
603	1	Leona Vicario Casco	Urbano	20	40	800
603	1	Leona Vicario Z. Rural	Rural	100	100	10000
603	2	Carretera Cancún-Leona Vicario	Rural	100	500	50000
604	1	Carretera Leona Vicario – Mérida	Rural	100	500	50000
Otros no mencionados			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 Benito Juárez.

Zona: identificador de Zona 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: identificador de la Unidad urbana continua de uso no vial limitada por vialidades en sus extremos.

Lote: identificador de 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 parte da 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: identificador de unidad Condominal, correspondiente a una parte de un lote constituido, el cual por su origen se compone de un área Condominal, privativa y de indiviso, que le da particularidad y características individuales de registro por un condómino responsable, esta soportada por un instrumento de propiedad registrado ante el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado de Quintana Roo.

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

601 - Ciudad de Cancún

Zona 1 - Puerto Juárez

Localidad	Zona	SMs	Mza. Inicial	Mza. Final	Lote Inicial	Lote Final	Valor BASE
601	1	62, 63 y 64	1	999	1	999	800
601	1	65 y 66	1	999	1	999	700
601	1	67, 68, 69 y 70	1	999	1	999	800
601	1	71, 72 y 73	1	999	1	999	700

601	1	74, 75 y 76	1	999	1	999	800
601	1	77	1	999	1	999	700
601	1	78 y 79	1	999	1	999	650
601	1	80, 81, 82 y 83	1	999	1	999	60
601	1	84	1	3	1	999	1,900
601	1	84	4	9	1	999	750
601	1	84	10	13	1	999	3,000
601	1	84	14	999	1	999	650
601	1	85	1	999	1	999	700
601	1	86	1	1	1	999	1,000
601	1	86	2	2	1	999	2,300
601	1	86	3	3	1	999	1,700
601	1	86	4	8	1	999	850
601	1	86	9	13	1	999	1,050
601	1	86	14	999	1	999	800
601	1	87 y 88	1	999	1	999	60
601	1	89 y 90	1	999	1	999	800
Otros Valores no Incluidos por Crecimiento							800

Zona 2 – Centro

Localidad	Zona	SMS	Mza. Inicial	Mza. Final	Lote Inicial	Lote Final	Valor BASE
601	2	1, 2, 2-A, 3 y 4	1	999	1	999	1,600
601	2	4-A	1	999	1	999	2,350
601	2	4-B	1	999	1	999	2,000
601	2	5	1	999	1	999	1,750
601	2	6, 7, 8 y 9	1	999	1	999	2,100
601	2	10	1	999	1	999	1,550
601	2	11, 12, 13, 14, 15, 15-A, 16, 17, 18 y 19	1	999	1	999	1,900
601	2	20, 21 y 22	1	999	1	999	1,550
601	2	23, 24 y 25	1	999	1	999	1,250
601	2	26	1	999	1	999	1,000
601	2	27	1	999	1	999	1,250
601	2	28 y 29	1	999	1	999	1,350
601	2	30 y 31	1	999	1	999	1,250
601	2	32	1	999	1	999	1,200
601	2	33 y 34	1	999	1	999	1,250
601	2	35 y 36	1	999	1	999	1,700
601	2	37	1	999	1	999	1,400
601	2	38 y 39	1	999	1	999	1,350

601	2	40 y 41	1	999	1	999	1,150
601	2	42	1	999	1	999	1,350
601	2	43, 44, 45, 46, 47 y 48	1	999	1	999	1,300
601	2	49	1	999	1	999	1,700
601	2	50,51 Y 52	1	999	1	999	1,000
601	2	53	1	999	1	999	900
601	2	54	1	999	1	999	1,000
601	2	55 y 56	1	999	1	999	1,250
601	2	57	1	999	1	999	1,200
Otros Valores no Incluidos por crecimiento de zona							1,550

Zona 3 - Zona Hotelera

Localidad	Zona	SMs	Mza. Inicial	Mza. Final	Lote Inicial	Lote Final	Valor BASE
601	3	00A	50	60	1	999	4600
601	3	00B	33	55	1	999	4000
601	3	00C	2	26	1	999	2900
601	3	00C	27	27	1	999	3000
601	3	00C	28	60	1	999	2800
601	3	00D	30	52	1	999	2600
601	3	00D	53	59	1	999	2800
601	3	00D	60	61	1	999	2000
601	3	00E	1	999	1	999	2600
601	3	00F	1	999	1	999	2000
Otros Valores no Incluidos por crecimiento de zona							2000

Zona 4 – Solidaridad

Localidad	Zona	SMs	Mza. Inicial	Mza. Final	Lote Inicial	Lote Final	Valor BASE
601	4	95 y 96	1	999	1	999	700
601	4	97	1	28	1	999	1100
601	4	97	29	999	1	999	700
601	4	98 y 99	1	999	1	999	800
601	4	100, 101, 102, 103	1	999	1	999	600
Otros Valores no Incluidos por crecimiento de zona							700

Zona 5 - Nuevos Horizontes

Localidad	Zona	SMs	Mza.	Mza. Final	Lote	Lote Final	Valor
-----------	------	-----	------	------------	------	------------	-------

			Inicial		Inicial		BASE
601	5	58 y 59	1	999	1	999	900
601	5	60 y 61	1	999	1	999	750
601	5	91, 92, 93 y 94	1	999	1	999	950
Otros Valores no Incluidos por crecimiento de zona							900

Zona 6 - Franja Ejidal Norte

Localidad	Zona	SMS	Mza. Inicial	Mza. Final	Lote Inicial	Lote Final	Valor BASE
601	6	200, 201 y 202	1	999	1	999	700
601	6	203 y 204	1	999	1	999	250
601	6	205	1	33	1	999	250
601	6	205	34	37	1	999	550
601	6	205	38	999	1	999	250
601	6	206	1	999	1	999	250
601	6	207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216 217 y 218	1	999	1	999	700
601	6	219, 220 y 221	1	999	1	999	650
601	6	222, 223 y 224	1	999	1	999	700
601	6	225, 226, 227, 228, 229, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239 y 240	1	999	1	999	550
601	6	241, 242, 243 y 244	1	999	1	999	500
601	6	245 y 246	1	999	1	999	420
601	6	247 y 248	1	999	1	999	700
601	6	249, 250 y 251	1	999	1	999	350
601	6	252	1	49	1	999	700
601	6	252	50	999	1	999	350
601	6	253	1	999	1	999	280
601	6	254	1	999	1	999	350
601	6	256, 257, 258, 259 y 260	1	999	1	999	700
601	6	261, 262, 263, 264, 265 y 266	1	999	1	999	140

601	6	267, 268, 269, 270 y 271	1	999	1	999	250
Otros Valores no Incluidos por crecimiento de zona							500

Zona 7 - Franja Ejidal Sur

Localidad	Zona	SMs	Mza. Inicial	Mza. Final	Lote Inicial	Lote Final	Valor BASE
601	7	500, 501, 502, 503, 504, 505, 506 y 507	1	999	1	999	950
601	7	508 y 509	1	999	1	999	900
601	7	510	1	999	1	999	750
601	7	511	1	999	1	999	700
601	7	512	1	999	1	999	900
601	7	513, 514 y 515	1	999	1	999	950
601	7	516	1	999	1	999	700
601	7	517, 518, 519, 520 y 521	1	999	1	999	950
601	7	522	1	999	1	999	900
601	7	523, 524, 525, 526, 527, 528 y 529	1	999	1	999	1,200
601	7	530 y 531	1	999	1	999	1,000
601	7	532, 533 y 534	1	999	1	999	550
601	7	535	1	999	1	999	950
601	7	536, 537 y 538	1	999	1	999	600
Otros Valores no Incluidos por crecimiento de zona							1,200

Zona 8 - Luis Donaldo Colosio - Bonfil

Localidad	Zona	SMs	Mza. Inicial	Mza. Final	Lote Inicial	Lote Final	Valor BASE
601	8	295, 296, 297, 298 y 299	1	999	1	999	300
601	8	300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307 y 308	1	999	1	999	450
601	8	309 y 310	1	999	1	999	1,000
601	8	311 y 312	1	999	1	999	550
601	8	313	1	999	1	999	350
601	8	314 y 315	1	999	1	999	300
601	8	316 y 317	1	999	1	999	750

601	8	318 y 319	1	999	1	999	200
601	8	320, 321, 322, 323, 324 y 325	1	999	1	999	550
601	8	326	1	999	1	999	650
601	8	327, 328, 329, 330, 331, 332 y 333	1	999	1	999	200
601	8	334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346 y 347	1	999	1	999	50
601	8	532, 533, 534, 535, 536, 537 y 538	1	999	1	999	750
601	8	539	1	999	1	999	150
Otros Valores no Incluidos por crecimiento de zona							450

Zona 9 - Carretera Cancún - Mérida

Localidad	Zona	SMs	Mza. Inicial	Mza. Final	Lote Inicial	Lote Final	Valor BASE
601	9	104	1	999	1	999	90
601	9	105	1	999	1	999	550
601	9	106	1	999	1	999	90
601	9	107	1	999	1	999	650
601	9	108, 109, 110 y 111	1	999	1	999	200
601	9	112 y 113	1	999	1	999	15
601	9	114	1	999	1	999	60
601	9	115	1	999	1	999	200
601	9	117	1	999	1	999	100
601	9	118	1	999	1	999	120
601	9	129	1	999	1	999	80
601	9	130	1	999	1	999	95
601	9	131	1	999	1	999	20
601	9	134	1	999	1	999	50
601	9	140	1	999	1	999	100
601	9	142	1	999	1	999	90
601	9	143, 144, 145, 146 y 147	1	999	1	999	25

601	9	148, 157, 160, 163 y 164	1	999	1	999	5
Otros Valores no Incluidos por crecimiento de zona							300

602 - Puerto Morelos

Zona 1 - Puerto Morelos

Localidad	Zona	SMS	Mza. Inicial	Mza. Final	Lote Inicial	Lote Final	Valor BASE
602	1	1 y 2	1	999	1	999	600
602	1	3	1	999	1	999	350
602	1	4	1	999	1	999	300
602	1	5	1	999	1	999	350
602	1	6 y 7	1	999	1	999	30
602	1	8	1	999	1	999	150
602	1	9	1	999	1	999	30
602	1	10 y 11	1	999	1	999	400
602	1	12	1	999	1	999	800
602	1	13 y 14	1	999	1	999	40
602	1	15 y 16	1	999	1	999	250
602	1	17, 18, 19, 20 y 21	1	999	1	999	575
602	1	22, 23, 24, 25 y 26	1	999	1	999	150
602	1	27, 28 y 29	1	999	1	999	50
602	1	30 y 31	1	999	1	999	200
602	1	32, 33 y 34	1	999	1	999	100
602	1	35	1	999	1	999	50
602	1	36	1	999	1	999	150
602	1	37	1	999	1	999	40
602	1	38, 39, 40 y 41	1	999	1	999	100
602	1	42	1	999	1	999	25
602	1	43, 44, 45 y 46	1	999	1	999	30
602	1	47, 48, 49, 50, 51 y 52	1	999	1	999	40
602	1	53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64 y 65	1	999	1	999	13
602	1	95	1	999	1	999	13
602	1	300	1	999	1	999	50

Otros Valores no Incluidos por crecimiento de zona	200
---	------------

Zona 2 - Carretera Puerto Morelos

Localidad	Zona	SMs	Mza. Inicial	Mza. Final	Lote Inicial	Lote Final	Valor BASE
602	2	4	1	999	1	999	70
602	2	45	1	999	1	999	40
Otros Valores no Incluidos por crecimiento de zona							60

603 - Zona Leona Vicario

Zona 1 - Leona Vicario Casco

Localidad	Zona	SMs	Mza. Inicial	Mza. Final	Lote Inicial	Lote Final	Valor BASE
603	1	1	1	999	1	999	100
603	1	2, 3, 4 y 5	1	999	1	999	50
Otros Valores no Incluidos por crecimiento de zona							50

Zona 2 - Carretera Cancún - Leona Vicario

Localidad	Zona	SMs	Mza. Inicial	Mza. Final	Lote Inicial	Lote Final	Valor BASE
603	2	52	1	999	1	999	25
603	2	66	10	10	1	999	30
603	2	70	1	999	1	999	15
603	2	71	1	999	1	999	8
Otros Valores no Incluidos por crecimiento de zona							15

604 - Carretera Leona Vicario - Mérida

Zona 1

Localidad	Zona	SMs	Mza. Inicial	Mza. Final	Lote Inicial	Lote Final	Valor BASE
604	1	3	1	999	1	999	150
604	1	18	7	7	1	999	150
604	1	21	1	999	1	999	150
Otros Valores no Incluidos por crecimiento de zona							150

Otras Consideraciones

Eficiencia del Suelo (E_s)

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 Ubicación
- Coeficiente de Condición de Utilización del Suelo. La Eficiencia del Suelo, es el producto de la multiplicación de los factores de Zona, Ubicación y Condición de Utilización del Suelo los cuales en su conjunto generaran el Coeficiente de Eficiencia 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.

El cálculo se realizará de acuerdo a los siguientes factores:

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

COEFICIENTE DE CONDICIÓN DE UTILIZACIÓN DEL SUELO

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

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

OTRAS DEFINICIONES:

El costo unitario de manglar se considerará indistintamente del valor de zona a \$30.00. Terrenos con producción agrícola intensiva (hidroponía), forestal o unidades de manejo ambiental en zonas rurales se le aplicara un factor de 0.80 adicional en el valor del terreno.

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

Terreno de Sacabera	Valor por m²
Sascabera en producción	\$ 410.00
Sascabera agotada	\$ 250.00

Por las características específicas y valor agregado que representan a su entorno un campo de golf el valor base de estos será de \$700.00 por metro cuadrado. Sin menoscabo de los factores de mérito o demerito que se establecen en el presente ordenamiento.

RESERVAS TERRITORIALES

Para el caso de las reservas territoriales para desarrollos habitacionales en la ciudad de Cancún se utilizará un factor de demerito dependiendo de la amplitud de la misma, conforme a la siguiente tabla:

1.- PREDIOS ENTRE 50,000 Y 100,000 M2 DE TABLAS	90% DEL VALOR
2.- ENTRE 100,000 Y 200,000 M2 TABLAS	85% DEL VALOR DE
3.- ENTRE 200,000 Y 400,000 M2 TABLAS	80% DEL VALOR DE
4.- ENTRE 400,000 Y 600,000 M2 TABLAS	70% DEL VALOR DE
5.- MÁS DE 600,000 M2 DE TABLAS	60% DEL VALOR

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

1.- ENTRE 10,000 Y 20,000 M2 DE TABLAS	90% DEL VALOR
2.- ENTRE 20,000 Y 40,000 M2 DE TABLAS	85% DEL VALOR
3.- ENTRE 40,000 Y 60,000 M2 DE TABLAS	80% DEL VALOR
4.- ENTRE 60,000 Y 80,000 M2 DE TABLAS	75% DEL VALOR
5.- MÁS DE 80,000 M2 DE TABLAS	70% DEL VALOR

Cálculo de Valor del Terreno

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

Donde:

$$VT = (m^2T) \times (V_{bt}) \times (E_{us})$$

VT = Avalúo del Terreno

m^2T = Superficie de Terreno en Metros Cuadrados

V_{bt} = Valor Base del Terreno de acuerdo a Tabla de Valor

E_{us} = Eficiencia del Suelo

OTRAS CONSIDERACIONES:

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 de condominio, se empleará un lote tipo que incluya las 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 privativa y común.

Tabla de Valores unitarios para los diversos tipos de Construcción del Municipio Benito Juárez

Cálculo del Valor de la Construcción

Los valores de construcción son definidos con sustento en el valor físico o valor directo. Para el cálculo del Avalúo de la Construcción se determinarán los usos de la construcción en relación al catálogo de usos mencionados en este sistema, de la misma manera se determinará la Condición y Características de la Construcción para cada unidad, lo cual generará su valor parcial de construcción.

Esto se caracteriza de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$\text{Dónde: } VCo = \sum_1^n \left(m^2Co \times \int_{\text{Calidad}}^{\text{Conservación}} (V_{bt}) \times (T_{co}) \right)_{TCn}$$

$|$ $|_{TCn}$ = Tipo de Construcción.

m^2Co = Metros Cuadrados de Construcción.

$\int_{\text{Características}}^{\text{Condición}} (V_{bt})$ = Valor Base de la Construcción de acuerdo a su Conservación y

Características Estructurales de la Construcción.

T_{co} = Coeficiente de Antigüedad del Inmueble.

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

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

Por el grado de construcción los predios se pueden clasificar en:

- PREDIO BALDÍO: El predio urbano que no tiene construcción permanente o modificación de su estado natural. Se considera en esta categoría toda construcción hasta un 20% de su desarrollo.
- PREDIO EDIFICADO: Es el que cuenta con algún tipo de construcción permanente y que ésta en su desplante, rebase el 20% del área del predio.

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

Clave	Clasificación	Definición del Tipo de Inmueble
TABLA – 01	Vivienda Habitación Unifamiliar	Es aquella edificación que permite el adecuado uso como vivienda de una sola familia.
TABLA – 02	Vivienda Habitación Multifamiliar hasta 4 niveles	Es aquella edificación que permite el adecuado uso como vivienda de más de una familia en el mismo predio con densidad baja.
TABLA - 02.1	Vivienda Habitación Multifamiliar de 5 a 9 niveles	Es aquella edificación que permite el uso como vivienda de más de una familia en el mismo predio con densidad media.
TABLA - 02.2	Vivienda Habitación Multifamiliar de 10 a 14 niveles	Es aquella edificación que permite el uso como vivienda de más de una familia en el mismo predio con densidad alta, pero con características de alta calidad.
TABLA - 02.3	Vivienda Habitación Multifamiliar mayor a 15 niveles	Es aquella edificación que permite el uso como vivienda de más de una familia en el mismo predio con densidad alta, pero con características de muy alta calidad..
TABLA – 03	Centros de Hospedaje, Albergues, Posadas, Moteles, Hoteles y Condominios de tipo Hotelero hasta de 4 niveles	Es aquella edificación que permite el uso itinerante y en arrendamiento, como vivienda temporal de personas en habitaciones independientes.
TABLA - 03.1	Hoteles y Condominios de tipo Hotelero de más de 4 niveles	Es aquella edificación que permite el uso itinerante y en arrendamiento, como vivienda temporal de personas en habitaciones independientes con altos estándares de calidad.
TABLA – 04	Oficinas	Es aquella edificación que permite el adecuado uso para el desempeño del trabajo, en servicios, administrativos y profesionales.
TABLA – 05	Bancos e Instituciones Financieras	Es aquella edificación que permite el adecuado uso para el desempeño del trabajo del servicio bancario, bursatil 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 grupo de comercios en locales individuales, para compra y venta de productos o servicios.

Tabla - 08	Bodega Comercial (Supermercado)	Es aquella edificación en la que se ubica un comercio, para compra y venta de productos o servicios.
TABLA - 09	Fondas, Comedores Públicos, Restaurantes.	Es aquella edificación en la que se venden productos alimenticios preparados para su consumo en sus instalaciones.
TABLA - 10	Bares, Cantinas, Discotecas, Salones para Eventos.	Es aquella edificación en la que se venden productos alimenticios y bebidas alcohólicas para su consumo en sus mismas instalaciones, con fines recreativos y/o culturales o de usos y costumbres sociales.
TABLA - 11	Industrial	Es aquella edificación en la que se fabrican, procesan o almacenan productos, objetos y materiales para elaboración, transformación y maquila y/o venta al mayoreo.
TABLA - 12	Clínicas, Dispensarios y Consultorios Médicos	Es aquella edificación en la que se realiza la atención de la salud en instalaciones elementales y de consulta.
TABLA - 13	Hospitales	Es aquella edificación en la que se realiza la atención de la salud en instalaciones acondicionadas especialmente y permiten la pernocta y atención medica prolongada.
TABLA - 14	Salones de Usos Múltiples	Son Edificaciones de diversos tipos, que pueden utilizar para usos específicos o distintos, según la necesidad o los requerimientos.
TABLA - 15	Escuelas	Es aquella edificación o espacio, destinada para la realización de la enseñanza y la educación y eventos relativos. Guarderías, preescolares, primaria, secundarias. Preparatorias y universidades, bibliotecas y casas de cultura.
TABLA - 16	Parques y Jardines	Es aquel espacio, destinada para la contemplación, recreación o esparcimiento, que incluye como objetivos la promoción de aéreas verdes que puede brindar beneficios ambientales.
TABLA - 17	Estacionamientos sin techo	Lugar o recinto reservado para estacionar vehículos en un predio, incluyendo las zonas de parque de maniobra de carga y descarga.
TABLA - 18	Edificios de estacionamientos	Lugar o recinto reservado para estacionar vehículos en un predio, incluyendo las zonas de parque de maniobra de carga y descarga.
TABLA - 19	Alberca	También denominada piscina, es un tipo de construcción, bien excavada en tierra, realizada con fábrica de ladrillo, tapial o mampostería, en forma de estanque para almacenar agua. Estas pueden ser techadas o sin techar.
TABLA - 20	Gimnasio Escolar	Es la instalación dedicada a la práctica de deportes en espacios construidos para esa función en una institución educativa.
TABLA -21	Gradas para Canchas Deportivas	Son instalaciones que permiten la observación de eventos deportivos de cualquier índole y que fueron construidas para ese fin.
TABLA - 22	Canchas de Futbol y Beisbol	Son instalaciones dedicadas a la práctica de esos deportes en espacios construidos para esa función.
TABLA - 23	Otras Canchas Deportivas	Instalaciones que permiten el desarrollo de diversas prácticas deportivas de manera específica o indistinta.
TABLA - 24	Canchas de Tenis	Instalaciones que permiten la práctica de ése deporte, construidas y equipadas para ese fin.

Definición de la Condición del Inmueble

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

DEFINICION DE LAS CARACTERISTICAS ESTRUCTURALES DE INMUEBLES	
A MINIMA	ELEMENTOS ESTRUCTURALES MINIMOS Y DE MUY BAJO COSTO; SIN ELEMENTOS DE CIMENTACION, SIN REFUERZOS VERTICALES NI HORIZONTALES Y CON CLAROS CORTOS NO MAYORES A 2.50 MTS, SU

	EJECUCION SE LLEVO A CABO CON POCO O NINGUN CONTROL. TIENE INSTALACIONES ELEMENTALES DE: ELECTRICIDAD, AGUA POTABLE Y EN GENERAL APARENTES; NO EXISTE CONTROL PARA EL DESPOJO DE DESECHOS; SIN ACABADOS Y LOS COMPLEMENTOS DE HERRERIA, CANCELERIA, ETC. SON SENCILLOS E IMPROVISADOS.
B ECONOMICA	ELEMENTOS ESTRUCTURALES BASICOS; CON CIMENTACION, 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 EJECUCION SE LLEVO A CABO CON POCO CONTROL; INSTALACIONES DE SERVICIOS BASICAS. ACABADOS SENCILLOS Y DE BAJO COSTO Y LOS COMPLEMENTOS DE HERRERIA, CANCELERIA Y CARPINTERIA, ETC. SON DE TIPO ECONOMICO.
C MEDIA O REGULAR	ELEMENTOS ESTRUCTURALES ADECUADOS, CIMENTACION Y ELEMENTOS ESTRUCTURALES DE CARGA CON CALCULO DIVERSIFICADO Y CLAROS MEDIOS HASTA DE 6.00 MTS, Y SU EJECUCION SE LLEVO CON UN REGULAR CONTROL. INSTALACIONES CON TODOS LOS SERVICIOS: ELECTRICAS, HIDROSANITARIAS, AGUAS JABONOSAS Y PLUVIALES, GAS, TELEFONO, TV. ETC. POR LO GENERAL OCULTAS. ACABADOS DE CALIDAD MEDIA CON COMPLEMENTOS DE HERRERIA, CANCELERIA Y CARPINTERIA DE CALIDAD MEDIA-ESTANDARIZADA Y MATERIALES DE CATEGORIA MEDIANA.
D BUENA	ELEMENTOS ESTRUCTURALES DE BUENA CALIDAD, CIMENTACION DIVERSIFICADA Y CON VARIEDAD DE ELEMENTOS ESTRUCTURALES DE APOYOS AISLADOS Y/O CORRIDOS; HASTA PARA 4 NIVELES, CON CLAROS HASTA 10 MTS, SU EJECUCION SE LLEVO CON UN BUEN CONTROL; INSTALACIONES CON TODOS LOS SERVICIOS: ELECTRICAS, HIDROSANITARIAS, AGUAS JABONOSAS Y PLUVIALES, GAS, TV. TELEFONO, CASI TODAS OCULTAS. TIENE OCASIONALMENTE INSTALACIONES ESPECIALES COMO: AIRE ACONDICIONADO, CALEFACCION, VAPOR, EQUIPO HIDRONEUMATICO, ALARMA CONTRA ROBO O INSTALACION TRIFASICA DE ENERGIA ELECTRICA. LOS ACABADOS SON DE BUENA CALIDAD EN LOS MUROS, PISOS, PLAFONES, TECHUMBRES, PATIOS EXTERIORES, JARDINERIA, ALBERCA, CANCHAS DEPORTIVAS, LUZ INDIRECTA ETC. Y LA MAYOR PARTE DE LOS COMPLEMENTOS DE HERRERIA, CANCELERIA Y CARPINTERIA SON HECHOS SOBRE DISEÑO ESPECIAL Y DE BUENA CALIDAD.
E MUY BUENA	ELEMENTOS ESTRUCTURALES DE MUY BUENA CALIDAD Y DE ALTO COSTO, CON CIMENTACION DIVERSIFICADA Y CON VARIEDAD DE ELEMENTOS DE APOYOS AISLADOS Y/O CORRIDOS PARA MAS DE 4 NIVELES Y GRANDES CLAROS MAYORES A 10 MTS, SU EJECUCION SE LLEVO CON UN BUEN CONTROL; CUENTA CON TODOS LOS SERVICIOS Y LAS INSTALACIONES SON OCULTAS Y DIVERSIFICADAS COMO: ELECTRICAS, HIDROSANITARIAS, AGUAS JABONOSAS, PLUVIALES Y NEGRAS, CUENTA CON OLANTAS DE TRATAMIENTO Y/O RECLICLAJE DE AGUAS, GAS, CONDUCCION DE VAPOR, CLADERAS, EQUIPOS HIDRONEUMATICOS, ETC. CUENTA ADEMAS CON INSTALACIONES ESPECIALES COMO: AIRE ACONDICIONADO, CALEFACCION, ALARMA CONTRA ROBO, INSTALACION ELECTRICA TRIFASICA, PARARRAYOS, TV. SATELITE, CABLE, ALBERCA, CANCHAS DEPORTIVAS, ETC. LOS ACABADOS SON DE ALTA CALIDAD EN MUROS, PISOS, PLAFONES, TECHUMBRES, PATIOS EXTERIORES, JARDINERIA, ETC; Y TODOS LOS DEMAS COMPLEMENTOS DE ACABADOS EN GENERAL SON HECHOS SOBRE DISEÑO ESPECIAL Y DE MUY BUENA CALIDAD.

DEFINICION DE LAS CARACTERISTICAS DE CALIDAD Y CONSERVACION DE INMUEBLES	
TIPO DE INMUEBLE	GENERO
1 MUY MALA	INMUEBLES SIN NINGUNA CONSERVACION; ASPECTO DEPLORABLE; FUNCIONAMIENTO INCOMODO PARA SU USO. HA SIDO AFECTADO POR EL DETERIORO FISICO DEBIDO AL USO, LA ROTURA, LA HUMEDAD, LA SEQUEDAD O POR CAUSAS MECANICAS. AUNADO A LOS CAMBIOS QUIMICOS EN LA COMPOSICION DE LOS MATERIALES DEBIDO A LAS FUERZAS DE LA NATURALEZA. SE CARACTERIZA PORQUE EL COSTO DE REPARACION DE LAS FALLAS SON MUY APROXIMADOS A LOS COSTOS DE REPOSICION.
2 MALA	INMUEBLES CON ESTADO DE CONSERVACION ELEMENTAL, MAL ASPECTO, FUNCIONAMIENTO INCOMODO PARA SU USO. CONLLEVA A CIERTO DETERIORO FISICO DEBIDO AL MAL USO, LA ROTURA, LA HUMEDAD, LA SEQUEDAD O POR CAUSAS MECANICAS, CON CIERTOS CAMBIOS QUIMICOS EN LA COMPOSICION DE LOS MATERIALES DEBIDO A LAS FUERZAS DE LA NATURALEZA, SE CARACTERIZA PORQUE EL COSTO DE REPARACION DE LAS FALLAS ES ALTO.

3 NORMAL	INMUEBLES DE CONSERVACION APARENTEMENTE CON CIERTA PERIODICIDAD, QUE PERMITE EL FUNCIONAMIENTO NORMAL Y LE DA UN ASPECTO DECOROSO, EL DETERIORO FISICO DE LOS ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCION ES NORMAL, SIENDO UNA CARACTERISTICA QUE LOS DE CONSERVACION Y MANTENIMIENTO SON BAJOS.
4 ALTA	INMUEBLES EN PERMANENTE CONSERVACION, LA CALIDAD DE LOS ACABADOS ES LA ESTANDAR O ALGO SUPERIOR Y EL ESTADO DE CONSERVACION SE IDENTIFICA POR LLEVARSE A CABO PERIODICAMENTE.
5 MUY ALTA	INMUEBLES DE CONSERVACION PERMANENTE, QUE PERMITE UN FUNCIONAMIENTO OPTIMO Y LE DA UN ASPECTO DE NUEVO. LA CALIDAD DE LOS ACABADOS ES LA MAS ALTA EN CUANTO A SU RESISTENCIA, DURABILIDAD Y DE BAJO MANTENIMIENTO, AUNQUE SU ESTADO DE CONSERVACION SE LLEVA A CABO BAJO PROGRAMAS DE MANTENIMIENTO.

Tabla de Valores por Metro Cuadrado de Construcción para aplicar en el municipio de Benito Juárez

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

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

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

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

Definición de los Tipos de Construcción Aplicables

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

1 VIVIENDA HABITACION 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	497	624	780	858	944
B ECONÓMICA	1,215	1,456	1,696	1,937	2,177
C MEDIA O REGULAR	2,487	2,546	2,605	2,665	2,724
D BUENA	3,760	3,838	3,917	3,996	4,075
E MUY BUENA	4,287	4,512	4,750	4,987	5,237

2 VIVIENDA HABITACION MULTIFAMILIAR HASTA 4 NIVELES

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

ESTRUCTURALES	MUY MALA	MALA	NORMAL	ALTA	MUY ALTA
	B ECONÓMICA	1,349	1,498	1,664	1,831
C MEDIA O REGULAR	2,238	2,399	2,560	2,720	2,881
D BUENA	2,541	2,675	2,816	2,957	3,104
E MUY BUENA	2,795	2,943	3,097	3,252	3,415

2.1 VIVIENDA HABITACION 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	3,214	3,383	3,561	3,739	3,926
E MUY BUENA	3,535	3,722	3,917	4,113	4,319

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	3,534	4,016	4,498	4,980	5,462
E MUY BUENA	5,352	5,638	5,924	6,210	6,496

2.3 VIVIENDA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR MAYOR DE 15 NIVELES

CLASE POR SUS CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CALIDAD Y CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN (\$/M2)				
	1	2	3	4	5
	MUY MALA	MALA	NORMAL	ALTA	MUY ALTA
E MUY BUENA	5,847	6,037	6,226	6,416	6,605

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

CLASE POR SUS	CALIDAD Y CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN (EN
---------------	---

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	\$/M2)				
	1	2	3	4	5
	MUY MALA	MALA	NORMAL	ALTA	MUY ALTA
B ECONÓMICA	1,446	1,523	1,780	1,959	2,155
C MEDIA O REGULAR	2,893	3,045	3,206	3,526	3,879
D BUENA	3,214	3,384	3,562	3,918	4,310
E MUY BUENA	3,572	3,760	3,958	4,353	4,722

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

CLASE POR SUS CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CALIDAD Y CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN (EN \$/M2)				
	1	2	3	4	5
	MUY MALA	MALA	NORMAL	ALTA	MUY ALTA
D BUENA	5,018	5,282	5,560	6,116	6,644
E MUY BUENA	5,686	5,985	6,300	6,930	7,730

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	1,230	1,295	1,363	1,431	1,503
B ECONÓMICA	1,367	1,439	1,514	1,590	1,670
C MEDIA O REGULAR	1,760	2,142	2,524	2,906	3,288
D BUENA	2,218	2,747	3,276	3,805	4,334
E MUY BUENA	2,786	2,941	4,096	5,251	6,406

5 BANCOS E INSTITUCIONES FINANCIERAS

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

D BUENA	2,924	3,078	3,240	3,564	3,920
E MUY BUENA	3,216	3,386	3,564	3,920	4,312

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	2,031	2,138	2,250	2,362	2,481
C MEDIA O REGULAR	2,256	2,375	2,500	2,625	2,756
D BUENA	2,482	2,612	2,750	2,888	3,032
E MUY BUENA	2,730	2,874	3,025	3,176	3,335

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	2,084	2,193	2,308	2,424	2,545
C MEDIA O REGULAR	2,778	2,924	3,078	3,232	3,394
D BUENA	3,704	3,899	4,104	4,309	4,525
E MUY BUENA	4,938	5,198	5,472	5,746	6,033

8 BODEGA COMERCIAL (SUPERMERCADO)

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	2,556	2,690	2,832	2,973	3,122
C MEDIA O REGULAR	2,840	2,989	3,146	3,304	3,469
D BUENA	3,155	3,321	3,496	3,671	3,854

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	1,420	1,495	1,574	1,653	1,735
C MEDIA O REGULAR	2,841	2,991	3,148	3,306	3,471
D BUENA	3,125	3,290	3,463	3,636	3,818
E MUY BUENA	3,438	3,619	3,809	4,000	4,200

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	1,420	1,495	1,574	1,653	1,735
C MEDIA O REGULAR	2,841	2,991	3,148	3,306	3,471
D BUENA	3,125	3,290	3,463	3,636	3,818
E MUY BUENA	3,438	3,619	3,809	4,000	4,200

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	1,079	1,136	1,195	1,255	1,318
B ECONÓMICA	1,198	1,262	1,328	1,355	1,382
C MEDIA O REGULAR	1,476	1,554	1,636	1,670	1,704
D BUENA	1,870	1,968	2,072	2,076	2,080

12 CLINICAS, DISPENSARIOS Y CONSULTORIOS MEDICOS

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	1,879	1,978	2,082	2,186	2,296
B ECONÓMICA	2,088	2,198	2,313	2,429	2,550
C MEDIA O REGULAR	2,320	2,442	2,570	2,887	3,204
D BUENA	2,552	2,686	2,828	2,969	3,117
E MUY BUENA	2,807	2,955	3,110	3,266	3,429

13 HOSPITALES

CLASE POR SUS CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CALIDAD Y CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN (\$/M2)				
	1	2	3	4	5
	MUY MALA	MALA	NORMAL	ALTA	MUY ALTA
C MEDIA O REGULAR	3,657	3,849	4,052	4,254	4,467
D BUENA	4,063	4,277	4,502	4,634	4,766
E MUY BUENA	4,469	4,704	4,952	5,200	5,460

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	1,198	1,261	1,327	1,354	1,382
C MEDIA O REGULAR	1,476	1,553	1,635	1,669	1,702
D BUENA	1,937	2,039	2,146	2,253	2,366
E MUY BUENA	2,421	2,548	2,682	2,765	2,848

15 ESCUELAS

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

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	1	2	3	4	5
	MUY MALA	MALA	NORMAL	ALTA	MUY ALTA
A MÍNIMA	1,239	1,304	1,373	1,442	1,514
B ECONÓMICA	1,549	1,631	1,716	1,802	1,892
C MEDIA O REGULAR	1,936	2,038	2,146	2,253	2,366
D BUENA	2,420	2,548	2,682	2,765	2,848
E MUY BUENA	2,662	2,803	2,950	3,098	3,252

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	65	68	72	88	104

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	253	266	280	290	300

18 EDIFICIOS DE ESTACIONAMIENTO

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

C MEDIA O REGULAR	1,004	1,056	1,112	1,136	1,160
D BUENA	1,280	1,347	1,418	1,521	1,624

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	1,691	1,780	1,874	2,119	2,363

20 GIMNASIO ESCOLAR

CLASE POR SUS CARACTERISTICAS ESTRUCTURALES	CALIDAD Y CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN (\$/M2)				
	1	2	3	4	5
	MUY MALA	MALA	NORMAL	ALTA	MUY ALTA
C MEDIA O REGULAR	1,920	2,022	2,128	2,234	2,346

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	1,444	1,520	1,600	1,680	1,764

22 CANCHAS DE FUTBOL Y BEISBOL

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	28	30	31	33	34

23 OTRAS CANCHAS DEPORTIVAS

CLASE POR SUS CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CALIDAD Y CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN (\$/M2)				
	1	2	3	4	5
	MUY MALA	MALA	NORMAL	ALTA	MUY ALTA
C MEDIA O REGULAR	213	225	237	248	261

24 CANCHA DE TENIS

CLASE POR SUS CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CALIDAD Y CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN (\$/M2)				
	1	2	3	4	5
	MUY MALA	MALA	NORMAL	ALTA	MUY ALTA
C MEDIA O REGULAR	106	112	118	124	130

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 dado el tipo de valuación masiva que se realiza en el sistema catastral.

Avaluó Catastral

El Avaluó Catastral es por tanto el resultado de la suma del Avaluó del Terreno más el Avaluó de la Construcción, mismo que se puede expresar como:

Entendiéndose como:

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

VC = Avaluó Catastral

VT = Avaluó del Terreno

VCo = Avaluó de la Construcción

TRANSITORIOS

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

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, durante el Ejercicio Fiscal del 2012.

**FIRMAS DE LOS MIEMBROS DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO DE BENITO
JUAREZ, QUINTANA ROO.**

Al dar lectura al presente documento el **Noveno Regidor C. Omar Alejandro Noya Argüelles**, manifestó: Buenas noches compañeros. Presidente solicito que se ponga a consideración de los compañeros la dispensa de la lectura hasta puntos de acuerdo dado que dicho documentos nos fue entregado en tiempo y forma. A continuación solicitó el uso de la voz la **Sexta Regidora C. Lourdes Latife Cardona Muza**, manifestó: Lo que tiene que ver con los considerandos podríamos pasarlo a aquellos considerandos que hablan del trabajo realizado por el Consejo Catastral que respondió alguna de las inquietudes que tenemos algunos miembros del ayuntamiento. Porque pasar directamente a los puntos de acuerdo que sin se leyera lo que tiene que ver con el Consejo Catastral o sea a mí me parece que no haría que la ciudadanía supiera que hubieron trabajos realizados por un Consejo Catastral que de alguna manera respaldan el resultado de lo que nos están presentando. Entonces solicitar que se sometiera a dispensa todo lo que viene que tiene que ver con exposición de motivos, saltarnos la primera y la segunda hoja pero hay una parte el último párrafo de la segunda hoja que ya empieza hablar del Consejo Catastral y entonces a mí sí me gustaría mucho que la ciudadanía esté enterada de esos trabajos realizados para efectos de que quede constancia de dónde viene ese trabajo. Seguidamente solicitó el uso de la voz el **Secretario General del Ayuntamiento C. José Eduardo Galaviz Ibarra**, para manifestar: Si entendí pudiera ser en la segunda hoja a partir: "Que para los efectos de la propuesta en comento...", ya partimos de ahí. Iniciar desde ahí. Y en uso de la voz el **Presidente Municipal, Ciudadano Julián Javier Ricalde Magaña**, manifestó: ¿Retiraría su propuesta? A lo que el **Noveno Regidor C. Omar Alejandro Noya Argüelles**, respondió: Sí. Seguidamente el **Presidente Municipal, Ciudadano Julián Javier Ricalde Magaña**, manifestó: Sólo quedando la moción de la Regidora Lourdes Someteríamos a votación y quienes así lo decidan expresenlo levantando la mano. Aprobándose por **unanimidad** de votos. -----

Terminada la lectura del documento según las solicitudes anteriores en uso de la voz el Presidente Municipal, Ciudadano Julián Javier Ricalde Magaña, ofreció la Tribuna al Pleno para que los integrantes del Honorable Ayuntamiento hicieran sus observaciones. Solicitando el uso de la voz la **Décima Regidora María de Guadalupe Novelo Espadas**, manifestó: Buenas noches. Con su anuencia señor Presidente, compañeros Regidores, ciudadanos asistentes a esta sesión, un saludo a los radios-escuchas y a los medios de comunicación. Mi intervención es para patentizar que el voto priista siempre tiene una razón y un fundamento en un tema tan importante como lo representa esta Iniciativa y que hoy nos ocupa, que fue cabildeada ampliamente con apego a la legalidad y a los reglamentos que

rigen al interior del ayuntamiento. Por lo que llegamos a un acuerdo que me parece beneficia tanto a los benitojuarences como a la administración municipal, la aprobación de las tablas de valores catastrales tiene varios aspectos que me gustaría enumerar. Es una acción que pondrá atención y orden en varios puntos de la ciudad que lo requiere de manera imperiosa. Presenta un incremento moderado de los valores y protege a los predios habitacionales así como se enfoca en los baldíos que tanto afecta a la ciudad. Es una actualización necesaria y benéfica para las finanzas municipales. Tiende al orden de áreas hasta hoy desatendidas por sus propietarios y con potenciales riesgos sociales y de seguridad para sus vecinos. Es siempre delicado y difícil tocar temas con implicaciones económicas pero esta medida a tiempo será mejor y más liviana en su impacto, si desatendemos el tema y sus efectos se siguen acumulando en perjuicio de todos. Como en todos los casos manifiesto que todo trabajo es perfectible. Los regidores estaremos atentos a su aplicación y actuaremos con oportunidad si así lo requieren las circunstancias. Por lo que nuestro voto será a favor del acuerdo. Es cuanto. Al concluir, solicitó el uso de la voz el **Primer Regidor C. Rafael Quintanar González**, para manifestar: Buenas noches compañeros radio-escuchas, público que nos acompaña esta noche. Yo también quisiera hacer uso de la voz en el sentido de que se ha venido realizando un trabajo de cara a la sociedad con la sociedad representada a través de diferentes colegios. Gente que estuvo participando activamente en la revisión y análisis de la situación que se vive dentro de Catastro. Y como lo señalamos en alguna ocasión hoy se da cabal cumplimiento a un aspecto dentro de la legalidad pero hay que decirlo con toda claridad, se va a seguir trabajando en tratar de garantizar una mayor eficiencia, una mayor eficacia, una mayor transparencia y por supuesto que modernización en el Catastro para poder tener una instancia más eficiente, más puntual. Y que el esfuerzo que se ha venido realizando no es un esfuerzo aislado, ha sido avalado y convalidado por los sectores sociales y que de alguna manera hoy se manifiesta en esta propuesta que esperamos que sea apoyada y ratificada en el Congreso del Estado. Por eso es importante señalar y que la ciudadanía sepa que vamos a seguir trabajando por garantizar la modernización del Catastro para hacerlo más eficiente y poder tener una mejor recaudación en tiempo y forma. Es cuánto. Y en uso de la voz el **Presidente Municipal C. Julián Javier Ricalde Magaña**, manifestó: Quisiera hacer un reconocimiento a los miembros del Consejo Catastral, a los Regidores que estuvieron muy pendientes de estos trabajos, a todos en general porque es un producto que ha sido primero que nada parte de una propuesta ciudadana. Un agradecimiento especial al Colegio de Arquitectos, de Ingenieros, de Peritos Valuadores, de Contadores, de los Empresarios que se acercaron por la preocupación y con la intención de participar proactivamente, Consejo Coordinador Empresarial, con los de la Asociación Inmobiliaria, empresarios de Malecón Cancún, en fin hoteleros, Asociación de Hoteleros de Cancún. Creo que es uno de los productos más acompañados, más blindados que se han hecho con objeto de este trabajo, de que además no está exento de poder tener algún error pero que seguramente todo esto es subsanable, porque la propia ley pone a disposición de los interesados mecanismos para que en el caso de que no estén de acuerdo puedan tener recursos en su favor. Pero es una obligación que este Ayuntamiento está cumpliendo cabalmente, es una

cuestión que la ley nos impone, los gobiernos de este municipio de este Estado del país y del mundo en general viven y hacen obras y servicios, a través de lo que recauden, siendo el impuesto predial el único impuesto por excelencia que se les otorga para su cobro y aprovechamiento a los municipios. Tenemos que ser muy cuidadosos y seguir vigilando este proceso para que la contribución de los benitojuarenses sea con certeza, con coherencia, con congruencia y por supuesto haya consenso y disposición para que puedan contribuir con su gobierno y naturalmente con su ciudad. Por eso es que agradecemos la participación de estos profesionistas, de estos ciudadanos, de estos líderes de opinión, del Cabildo en Pleno, que podamos tener un producto que satisfaga, que haya un gran consenso para poder presentarlo a las y los ciudadanos, a las y los contribuyentes del Municipio de Benito Juárez. No habiendo ninguna otra observación a continuación el Presidente Municipal, Ciudadano Julián Javier Ricalde Magaña, sometió a consideración de los integrantes del Honorable Ayuntamiento el acuerdo anterior, el cual fue aprobado por **unanimidad** de votos. -----

Terminado el punto anterior el Presidente Municipal, Ciudadano Julián Javier Ricalde Magaña, solicitó al Secretario General del Ayuntamiento, Ciudadano José Eduardo Galaviz Ibarra, continuara con el siguiente punto para lo cual informó que con el anterior punto se había agotado el Orden del Día. -----

Quinto.- Clausura de la sesión.- En uso de la voz el Presidente Municipal, Ciudadano Julián Javier Ricalde Magaña, siendo las diecinueve horas con cincuenta y cinco minutos del día miércoles veintiséis de octubre del dos mil once, y a fin de dar cabal cumplimiento a la Orden del Día se dieron por clausurados los trabajos de la Décima Primera Sesión Extraordinaria de este Honorable Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, 2011-2013, levantándose la presente conforme lo establece el Artículo 42 del Reglamento del Gobierno Interior vigente para este Ayuntamiento y firmando para constancia los que en ella intervinieron.-----