



**PROPUESTA DE TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE LOS BIENES INMUEBLES EN EL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2027.**

**ÍNDICE**

1.	DEFINICIÓN DE CONCEPTOS.....	2
2.	CÁLCULO DEL VALOR CATASTRAL.....	4
2.1.	CÁLCULO DE VALOR DEL SUELO.....	4
2.1.1.	TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO 2027 .....	5
2.1.2.	FACTOR RESULTANTE (Fre).....	20
2.1.2.1.	FACTOR POR FRENTE A VIALIDAD (Fvial) .....	21
2.1.2.2.	FACTOR DE UTILIZACIÓN (Fut) .....	21
2.1.2.3.	FACTOR DE SUPERFICIE (Fsup).....	21
2.1.2.4.	FACTOR DE URBANIZACIÓN (Furb).....	22
2.1.2.5.	VALOR DE SUELO ESPECIAL (VSE).....	23
2.1.2.6.	FACTOR DE PRODUCCIÓN AGRÍCOLA .....	24
2.1.2.7.	FACTOR DE CENOTE.....	24
2.2.	CÁLCULO DEL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN .....	25
2.2.1.	TIPO DE INMUEBLE.....	25
2.2.2.	CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES .....	30
2.2.3.	CALIDAD Y CONSERVACIÓN .....	31
2.2.4.	TABLA DE VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCIÓN 2027.....	33
2.2.4.1.	CLASIFICACIÓN POR TIPO DE VALOR.....	33
2.2.5.	TIPOS DE CONSTRUCCIÓN.....	35
2.2.6.	ANTIGÜEDAD DEL INMUEBLE .....	41
3.	ANEXOS .....	42
3.1.	PLANO DE DISTRIBUCIÓN DE ZONAS DE VALOR.....	42



## 1. DEFINICIÓN DE CONCEPTOS

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

CONCEPTO	DEFINICIÓN
ZONA URBANA	Aquella que está comprendida dentro del límite urbano, destinada principalmente a fines urbanos, determinada por el Instrumento de Planeación vigente del Municipio, según sea aplicable.
ZONA RÚSTICA	Las zonas o áreas del territorio que están fuera del límite urbano, determinado por el Instrumento de Planeación vigente del Municipio, según sea aplicable.
PREDIO	Es un lote de terreno o inmueble, cuyos linderos forman un perímetro cerrado, determinados geográfica y jurídicamente; independientemente de su Régimen de Propiedad.
CATEGORÍA	Es la relación del predio con el entorno de ubicación, los predios se clasifican como urbano o rústico.
PREDIO URBANO	Es el comprendido dentro del límite de la zona urbana.
PREDIO RÚSTICO	Es el que se encuentra fuera de los límites de la zona urbana.
UTILIZACIÓN DEL PREDIO	Es el aprovechamiento efectivo que se realiza del predio, conforme a las actividades que en él se desarrollan.
PREDIO EN FUNCIONAMIENTO	Es el predio que tiene una construcción fija o mejoras mínimas, con la finalidad de hacerlo funcional y aprovechable.
PREDIO EN CONSTRUCCIÓN	Es el predio que cuenta con construcción fija o mejoras a su estado natural, pero no es suficiente para hacer aprovechable o funcional.
PREDIO BALDÍO	Es el predio que no tiene construcción fija o mejoras, por lo cual no tiene un funcionamiento o aprovechamiento por el uso del mismo.



CONCEPTO	DEFINICIÓN
PREDIO EN TRANSICIÓN	Es el que se encuentra dentro de la zona urbana, pero no cuenta formalmente con disponibilidad de prestación de los servicios públicos e infraestructura urbana.
FACTORES DE MÉRITO	Son los elementos o características que premian o incrementan el valor catastral de un predio.
FACTORES DE DEMÉRITO	Son los elementos o características que castigan o disminuyen el valor catastral de un predio.
PREDIO CON MANGLAR	Es el predio que dentro de su superficie cuenta con el ecosistema denominado manglar, determinado por la autoridad competente en materia ambiental y/o por el estudio ambiental realizado por Perito Ambiental con registro vigente en el Estado.
PREDIO CON SASCABERA	Es el predio que dentro de su superficie cuenta con una cantera o pozo denominado sascabera para la extracción de tierra blanca caliza, material denominado "sascab"; cuya explotación se encuentra en producción y con permiso vigente de la Secretaría de Ecología y Medio Ambiente del Estado.
PREDIO CON CAMPO DE GOLF	Predio con utilización de campo de golf, el cual cuenta con todos los elementos establecidos para ser calificado como campo de golf.
PREDIO CON PRODUCCIÓN AGRÍCOLA	Es el predio que dentro de su superficie cuenta con área destinada y utilizada para la producción intensiva de cultivos agrícolas.
PREDIO CON CENOTE	Es el predio que dentro de su superficie cuenta con cenote, fractura u otro tipo de accidente geográfico que afecte el subsuelo.



## 2. CÁLCULO DEL VALOR CATASTRAL

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

$$VC = VS + Vco$$

En donde:

*VC = Valor Catastral*

*VS = Valor del Suelo*

*VCo = Valor de la Construcción*

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

### 2.1. CÁLCULO DE VALOR DEL SUELO

Con base en la información y los elementos técnicos registrados en el Padrón Catastral, el Valor del Suelo, es el valor resultante o la suma de los valores resultantes por cada parte del predio con características similares; siendo la superficie del suelo expresada en metros cuadrados por el Valor Unitario del Suelo o su Valor de Suelo Especial si es el caso, por los factores que le apliquen de acuerdo al tipo de superficie en cuestión; expresándose como:

$$VS = \sum_{i=1}^n (A_i \times VU_i)$$

*Donde:*

*VS= Valor del Suelo*

$$VU_i = \begin{cases} VUS_i \times Fre_i & \text{Si a la superficie le aplica un Valor Unitario de Suelo} \\ VSE_i & \text{Si a la superficie le aplica un Valor de Suelo Especial} \\ VUS_i \times Fagro_i & \text{Si la superficie es considerada como Agrícola} \\ VUS_i \times Fcen_i & \text{Si la superficie es considerada como Cenote} \end{cases}$$

*A<sub>i</sub> = Superficie por cada parte del suelo con características similares, en metros cuadrados.*

*VU<sub>i</sub> = Valor Unitario de Suelo aplicable al tipo i, definido como:*

*Fre<sub>i</sub> = Factor resultante*

*VSE<sub>i</sub> = Valor de Suelo Especial*

*Fagro<sub>i</sub> = Factor de producción agrícola*

*Fcen<sub>i</sub> = Factor de cenote*

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



## 2.1.1.TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO 2027

Para determinar el valor de zona de un predio en particular, primero se deberá ubicar la zona aproximada del predio en el municipio en el índice de hojas que se encuentra en la página 42 y una vez determinada la combinación del índice de hojas, deberá buscar esa combinación en hojas de las páginas 43 en adelante.

En ellas podrá ver a detalle en que zona de valor se encuentra ubicado su predio, la zona se encuentra nombradas del 1 al 364, una vez obtenida la numeración de su zona, deberá buscar su valor en la Tabla de Valores Unitarios que se muestran a continuación.

ID	LOCALIDAD	ZONA	SUPER MANZANA	MZA INICIAL	MZA FINAL	LOTE INICIAL	LOTE FINAL	VALOR \$/m <sup>2</sup>
<b>601.1. CIUDAD DE CANCÚN</b>								
1	601	1	062	1	999	1	999	968.12
2	601	1	063	1	999	1	999	968.12
3	601	1	064	1	999	1	999	1,053.79
4	601	1	065	1	999	1	999	726.00
5	601	1	066	1	999	1	999	726.00
6	601	1	067	1	999	1	999	830.00
7	601	1	068	1	999	1	999	830.00
8	601	1	069	1	999	1	999	830.00
9	601	1	070	1	999	1	999	830.00
10	601	1	071	1	999	1	999	726.00
11	601	1	072	1	999	1	999	726.00
12	601	1	073	1	999	1	999	726.00
13	601	1	074	1	999	1	999	830.00
14	601	1	075	1	999	1	999	830.00
15	601	1	076	1	999	1	999	830.00
16	601	1	077	1	999	1	999	726.00
17	601	1	078	1	999	1	999	674.00



ID	LOCALIDAD	ZONA	SUPER MANZANA	MZA INICIAL	MZA FINAL	LOTE INICIAL	LOTE FINAL	VALOR \$/m <sup>2</sup>
18	601	1	079	1	999	1	999	674.00
19	601	1	082	1	999	1	999	62.00
20	601	1	083	1	999	1	999	674.00
21	601	1	084	1	999	1	999	1,971.00
22	601	1	085	1	999	1	999	726.00
23	601	1	086	1	999	1	999	3,345.20
24	601	1	089	1	999	1	999	830.00
25	601	1	090	1	999	1	999	830.00
<b>601.2. ZONA CENTRO</b>								
26	601	2	001	1	999	1	999	2,039.00
27	601	2	002	1	999	1	999	2,039.00
28	601	2	003	1	999	1	999	4,000.00
29	601	2	004	1	999	1	999	2,021.46
30	601	2	005	1	999	1	999	4,000.00
31	601	2	006	1	999	1	999	2,179.00
32	601	2	007	1	999	1	999	4,425.20
33	601	2	008	1	999	1	999	3,805.56
34	601	2	009	1	999	1	999	3,805.56
35	601	2	010	1	999	1	999	3,805.56
36	601	2	011	1	999	1	999	3,402.00
37	601	2	012	1	999	1	999	3,402.00
38	601	2	013	1	999	1	999	3,402.00
39	601	2	014	1	999	1	999	3,402.00
40	601	2	015	1	999	1	999	3,200.00
41	601	2	016	1	999	1	999	3,402.00



ID	LOCALIDAD	ZONA	SUPER MANZANA	MZA INICIAL	MZA FINAL	LOTE INICIAL	LOTE FINAL	VALOR \$/m <sup>2</sup>
42	601	2	017	1	999	1	999	2,655.56
43	601	2	018	1	999	1	999	2,061.60
44	601	2	019	1	999	1	999	3,630.39
45	601	2	020	1	999	1	999	2,000.00
46	601	2	021	1	999	1	999	1,971.88
47	601	2	022	1	999	1	999	4,000.00
48	601	2	023	1	999	1	999	2,039.00
49	601	2	024	1	999	1	999	1,365.25
50	601	2	025	1	999	1	999	1,365.25
51	601	2	026	1	999	1	999	1,365.25
52	601	2	027	1	999	1	999	1,365.25
53	601	2	028	1	999	1	999	2,360.33
54	601	2	029	1	999	1	999	1,513.29
55	601	2	030	1	999	1	999	1,513.29
56	601	2	031	1	999	1	999	1,297.00
57	601	2	032	1	999	1	999	1,390.91
58	601	2	033	1	999	1	999	1,297.00
59	601	2	034	1	999	1	999	1,297.00
60	601	2	035	1	999	1	999	2,244.19
61	601	2	036	1	999	1	999	2,801.45
62	601	2	037	1	999	1	999	1,453.00
63	601	2	038	1	999	1	999	1,401.00
64	601	2	039	1	999	1	999	1,454.64
65	601	2	040	1	999	1	999	1,445.20
66	601	2	041	1	999	1	999	1,259.49



ID	LOCALIDAD	ZONA	SUPER MANZANA	MZA INICIAL	MZA FINAL	LOTE INICIAL	LOTE FINAL	VALOR \$/m <sup>2</sup>
67	601	2	042	1	999	1	999	1,938.63
68	601	2	043	1	999	1	999	1,428.08
69	601	2	044	1	999	1	999	1,349.00
70	601	2	045	1	999	1	999	1,349.00
71	601	2	046	1	999	1	999	1,472.21
72	601	2	047	1	999	1	999	1,349.00
73	601	2	048	1	999	1	999	1,349.00
74	601	2	049	1	999	1	999	3,223.79
75	601	2	050	1	999	1	999	1,393.73
76	601	2	051	1	999	1	999	1,197.45
77	601	2	052	1	999	1	999	1,038.00
78	601	2	053	1	999	1	999	934.00
79	601	2	054	1	999	1	999	1,500.00
80	601	2	055	1	999	1	999	1,297.00
81	601	2	056	1	999	1	999	1,297.00
82	601	2	057	1	999	1	999	1,328.12
83	601	2	02A	1	999	1	999	2,039.00
84	601	2	04A	1	999	1	999	5,082.09
85	601	2	04B	1	999	1	999	5,082.09
86	601	2	15A	1	999	1	999	3,400.00
87	601	3	00A	1	999	1	999	10,000.00
88	601	3	00B	1	999	1	999	10,000.00
89	601	3	00C	1	999	1	999	10,000.00
90	601	3	00D	1	999	1	999	10,000.00
91	601	3	00E	1	999	1	999	2,698.00



ID	LOCALIDAD	ZONA	SUPER MANZANA	MZA INICIAL	MZA FINAL	LOTE INICIAL	LOTE FINAL	VALOR \$/m <sup>2</sup>
92	601	3	00F	1	999	1	999	2,075.00
<b>601.4. SOLIDARIDAD</b>								
93	601	4	095	1	999	1	999	726.00
94	601	4	096	1	999	1	999	726.00
95	601	4	097	1	999	1	999	1,141.00
96	601	4	098	1	999	1	999	830.00
97	601	4	099	1	999	1	999	830.00
98	601	4	100	1	999	1	999	623.00
99	601	4	101	1	999	1	999	623.00
100	601	4	102	1	999	1	999	623.00
101	601	4	103	1	999	1	999	623.00
<b>601.5. NUEVOS HORIZONTES</b>								
102	601	5	058	1	999	1	999	934.00
103	601	5	059	1	999	1	999	1,053.47
104	601	5	060	1	999	1	999	968.12
105	601	5	061	1	999	1	999	968.12
106	601	5	091	1	999	1	999	986.00
107	601	5	092	1	999	1	999	986.00
108	601	5	093	1	999	1	999	986.00
109	601	5	094	1	999	1	999	986.00
<b>601.6. FRANJA EJIDAL NORTE</b>								
110	601	6	200	1	999	1	999	726.00
111	601	6	201	1	999	1	999	726.00
112	601	6	202	1	999	1	999	726.00
113	601	6	203	1	999	1	999	259.00



ID	LOCALIDAD	ZONA	SUPER MANZANA	MZA INICIAL	MZA FINAL	LOTE INICIAL	LOTE FINAL	VALOR \$/m <sup>2</sup>
114	601	6	204	1	999	1	999	259.00
115	601	6	205	1	999	1	999	259.00
116	601	6	206	1	999	1	999	259.00
117	601	6	207	1	999	1	999	800.00
118	601	6	208	1	999	1	999	726.00
119	601	6	209	1	999	1	999	726.00
120	601	6	210	1	999	1	999	726.00
121	601	6	211	1	999	1	999	726.00
122	601	6	212	1	999	1	999	726.00
123	601	6	213	1	999	1	999	726.00
124	601	6	214	1	999	1	999	726.00
125	601	6	215	1	999	1	999	726.00
126	601	6	216	1	999	1	999	726.00
127	601	6	217	1	999	1	999	726.00
128	601	6	218	1	999	1	999	726.00
129	601	6	219	1	999	1	999	674.00
130	601	6	220	1	999	1	999	674.00
131	601	6	221	1	999	1	999	674.00
132	601	6	222	1	999	1	999	726.00
133	601	6	223	1	999	1	999	726.00
134	601	6	224	1	999	1	999	726.00
135	601	6	225	1	999	1	999	571.00
136	601	6	226	1	999	1	999	571.00
137	601	6	227	1	999	1	999	571.00
138	601	6	228	1	999	1	999	571.00



ID	LOCALIDAD	ZONA	SUPER MANZANA	MZA INICIAL	MZA FINAL	LOTE INICIAL	LOTE FINAL	VALOR \$/m <sup>2</sup>
139	601	6	229	1	999	1	999	571.00
140	601	6	230	1	999	1	999	571.00
141	601	6	231	1	999	1	999	571.00
142	601	6	232	1	999	1	999	571.00
143	601	6	233	1	999	1	999	571.00
144	601	6	234	1	999	1	999	571.00
145	601	6	235	1	999	1	999	571.00
146	601	6	236	1	999	1	999	571.00
147	601	6	237	1	999	1	999	571.00
148	601	6	238	1	999	1	999	571.00
149	601	6	239	1	999	1	999	571.00
150	601	6	240	1	999	1	999	571.00
151	601	6	241	1	999	1	999	519.00
152	601	6	242	1	999	1	999	519.00
153	601	6	243	1	999	1	999	519.00
154	601	6	244	1	999	1	999	519.00
155	601	6	245	1	999	1	999	436.00
156	601	6	246	1	999	1	999	145.00
157	601	6	247	1	999	1	999	726.00
158	601	6	248	1	999	1	999	726.00
159	601	6	249	1	999	1	999	363.00
160	601	6	250	1	999	1	999	363.00
161	601	6	251	1	999	1	999	363.00
162	601	6	252	1	999	1	999	726.00
163	601	6	253	1	999	1	999	500.00



ID	LOCALIDAD	ZONA	SUPER MANZANA	MZA INICIAL	MZA FINAL	LOTE INICIAL	LOTE FINAL	VALOR \$/m <sup>2</sup>
164	601	6	254	1	999	1	999	363.00
165	601	6	255	1	999	1	999	363.00
166	601	6	256	1	999	1	999	125.00
167	601	6	257	1	999	1	999	125.00
168	601	6	258	1	999	1	999	125.00
169	601	6	259	1	999	1	999	726.00
170	601	6	260	1	1	1	226	726.00
171	601	6	260	1	1	227	227	290.00
172	601	6	260	1	1	228	999	726.00
173	601	6	260	2	119	1	999	726.00
174	601	6	260	120	139	1	999	290.00
175	601	6	260	140	999	1	999	726.00
176	601	6	261	1	999	1	999	125.00
177	601	6	262	1	999	1	999	125.00
178	601	6	263	1	999	1	999	125.00
179	601	6	264	1	999	1	999	125.00
180	601	6	265	1	999	1	999	49.59
181	601	6	266	1	999	1	999	49.59
182	601	6	267	1	999	1	999	120.00
183	601	6	268	1	999	1	999	125.00
184	601	6	269	1	999	1	999	125.00
185	601	6	270	1	999	1	999	80.00
186	601	6	271	1	999	1	999	49.59
<b>601.7. FRANJA EJIDAL SUR</b>								
187	601	7	500	1	999	1	999	986.00



ID	LOCALIDAD	ZONA	SUPER MANZANA	MZA INICIAL	MZA FINAL	LOTE INICIAL	LOTE FINAL	VALOR \$/m <sup>2</sup>
188	601	7	501	1	999	1	999	986.00
189	601	7	502	1	999	1	999	1,005.63
190	601	7	503	1	999	1	999	1,373.86
191	601	7	504	1	999	1	999	986.00
192	601	7	505	1	999	1	999	986.00
193	601	7	506	1	999	1	999	1,414.39
194	601	7	507	1	999	1	999	986.00
195	601	7	508	1	999	1	999	934.00
196	601	7	509	1	999	1	999	934.00
197	601	7	510	1	999	1	999	898.52
198	601	7	511	1	999	1	999	1,049.90
199	601	7	512	1	999	1	999	991.07
200	601	7	513	1	999	1	999	986.00
201	601	7	514	1	999	1	999	1,099.00
202	601	7	515	1	999	1	999	1,099.00
203	601	7	516	1	999	1	999	922.35
204	601	7	517	1	999	1	999	986.00
205	601	7	518	1	999	1	999	1,099.00
206	601	7	519	1	999	1	999	1,099.00
207	601	7	520	1	999	1	999	986.00
208	601	7	521	1	999	1	999	986.00
209	601	7	522	1	999	1	999	1,099.00
210	601	7	523	1	999	1	999	1,455.67
211	601	7	524	1	999	1	999	1,245.00
212	601	7	525	1	999	1	999	1,339.23



ID	LOCALIDAD	ZONA	SUPER MANZANA	MZA INICIAL	MZA FINAL	LOTE INICIAL	LOTE FINAL	VALOR \$/m <sup>2</sup>
213	601	7	526	1	999	1	999	1,367.64
214	601	7	527	1	999	1	999	1,245.00
215	601	7	528	1	999	1	999	1,266.82
216	601	7	529	1	999	1	999	1,245.00
217	601	7	530	1	999	1	999	1,038.00
218	601	7	531	1	999	1	999	1,038.00
<b>601.8. COLOSIO Y BONFIL</b>								
219	601	8	295	1	999	1	999	1,500.00
220	601	8	296	1	999	1	999	1,500.00
221	601	8	297	1	999	1	999	1,500.00
222	601	8	298	1	999	1	999	311.00
223	601	8	299	1	999	1	999	1,200.00
224	601	8	300	1	999	1	999	467.00
225	601	8	301	1	999	1	999	800.00
226	601	8	302	1	999	1	999	259.00
227	601	8	303	1	999	1	999	259.00
228	601	8	305	1	999	1	999	2,000.00
229	601	8	306	1	999	1	999	582.08
230	601	8	307	1	999	1	999	695.68
231	601	8	308	1	999	1	999	610.45
232	601	8	309	1	999	1	999	1,384.89
233	601	8	310	1	999	1	999	1,872.03
234	601	8	311	1	999	1	999	1,000.00
235	601	8	312	1	999	1	999	1,000.00
236	601	8	313	1	999	1	999	1,000.00



ID	LOCALIDAD	ZONA	SUPER MANZANA	MZA INICIAL	MZA FINAL	LOTE INICIAL	LOTE FINAL	VALOR \$/m <sup>2</sup>
237	601	8	314	1	999	1	999	1,000.00
238	601	8	315	1	999	1	999	1,000.00
239	601	8	316	1	999	1	999	1,076.77
240	601	8	317	1	999	1	999	1,177.86
241	601	8	318	1	999	1	999	800.00
242	601	8	319	1	999	1	999	1,000.00
243	601	8	320	1	999	1	999	1,000.00
244	601	8	321	1	999	1	999	995.10
245	601	8	322	1	999	1	999	1,000.00
246	601	8	323	1	999	1	999	904.30
247	601	8	324	1	999	1	999	862.15
248	601	8	325	1	999	1	999	955.57
249	601	8	326	1	999	1	999	800.00
250	601	8	327	1	999	1	999	1,000.00
251	601	8	328	1	999	1	999	1,000.00
252	601	8	329	1	999	1	999	2,000.00
253	601	8	330	1	999	1	999	2,065.94
254	601	8	331	1	999	1	999	2,000.00
255	601	8	332	1	999	1	999	900.00
256	601	8	333	1	999	1	999	900.00
257	601	8	334	1	999	1	999	450.00
258	601	8	335	1	999	1	999	450.00
259	601	8	336	1	999	1	999	2,000.00
260	601	8	337	1	999	1	999	2,000.00
261	601	8	338	1	999	1	999	2,000.00



ID	LOCALIDAD	ZONA	SUPER MANZANA	MZA INICIAL	MZA FINAL	LOTE INICIAL	LOTE FINAL	VALOR \$/m <sup>2</sup>
262	601	8	339	1	999	1	999	450.00
263	601	8	340	1	999	1	999	450.00
264	601	8	341	1	999	1	999	800.00
265	601	8	342	1	999	1	999	450.00
266	601	8	343	1	999	1	999	450.00
267	601	8	344	1	999	1	999	450.00
268	601	8	345	1	999	1	999	450.00
269	601	8	346	1	999	1	999	450.00
270	601	8	347	1	999	1	999	450.00
271	601	8	532	1	999	1	999	778.00
272	601	8	533	1	999	1	999	778.00
273	601	8	534	1	999	1	999	778.00
274	601	8	535	1	999	1	999	778.00
275	601	8	536	1	999	1	999	778.00
276	601	8	537	1	999	1	999	778.00
277	601	8	538	1	999	1	999	778.00
278	601	8	539	1	999	1	999	156.00
<b>601.9. CARRETERA CANCÚN, MÉRIDA</b>								
279	601	9	104	1	999	1	999	380.00
280	601	9	105	1	999	1	999	571.00
281	601	9	106	1	999	1	999	93.00
282	601	9	107	1	999	1	999	674.00
283	601	9	108	1	999	1	999	208.00
284	601	9	109	1	999	1	999	208.00
285	601	9	110	1	999	1	999	208.00



ID	LOCALIDAD	ZONA	SUPER MANZANA	MZA INICIAL	MZA FINAL	LOTE INICIAL	LOTE FINAL	VALOR \$/m <sup>2</sup>
286	601	9	111	1	999	1	999	208.00
287	601	9	112	1	999	1	999	125.00
288	601	9	113	1	999	1	999	125.00
289	601	9	114	1	999	1	999	125.00
290	601	9	115	1	999	1	999	208.00
291	601	9	117	1	999	1	999	125.00
292	601	9	118	1	999	1	999	125.00
293	601	9	129	1	999	1	999	83.00
294	601	9	130	1	999	1	999	99.00
295	601	9	131	1	999	1	999	125.00
296	601	9	134	1	999	1	999	52.00
297	601	9	140	1	999	1	999	104.00
298	601	9	142	1	999	1	999	125.00
299	601	9	143	1	999	1	999	26.00
300	601	9	144	1	999	1	999	26.00
301	601	9	145	1	999	1	999	26.00
302	601	9	146	1	999	1	999	26.00
303	601	9	147	1	999	1	999	26.00
304	601	9	148	1	999	1	999	5.00
305	601	9	157	1	999	1	999	5.00
306	601	9	160	1	999	1	999	5.00
307	601	9	163	1	999	1	999	5.00
308	601	9	164	1	999	1	999	5.00
<b>602.1. EX PUERTO MORELOS</b>								
309	602	1	031	1	999	1	999	250.00



ID	LOCALIDAD	ZONA	SUPER MANZANA	MZA INICIAL	MZA FINAL	LOTE INICIAL	LOTE FINAL	VALOR \$/m <sup>2</sup>
310	602	1	034	1	999	1	999	125.00
311	602	1	035	1	999	1	999	125.00
312	602	1	036	1	999	1	999	150.00
313	602	1	037	1	999	1	999	150.00
314	602	1	038	1	999	1	999	125.00
315	602	1	039	1	999	1	999	150.00
316	602	1	040	1	999	1	999	150.00
317	602	1	041	1	999	1	999	1,500.00
318	602	1	042	1	999	1	999	360.00
319	602	1	043	1	999	1	999	125.00
320	602	1	044	1	999	1	999	125.00
321	602	1	045	1	999	1	999	150.00
322	602	1	046	1	999	1	999	150.00
323	602	1	047	1	999	1	999	100.00
324	602	1	048	1	999	1	999	100.00
325	602	1	049	1	999	1	999	100.00
326	602	1	050	1	999	1	999	100.00
327	602	1	051	1	999	1	999	100.00
328	602	1	052	1	999	1	999	100.00
329	602	1	053	1	999	1	999	13.00
330	602	1	054	1	999	1	999	13.00
331	602	1	055	1	999	1	999	13.00
332	602	1	056	1	999	1	999	13.00
333	602	1	057	1	1	1	999	75.00
334	602	1	057	2	12	1	999	750.00



ID	LOCALIDAD	ZONA	SUPER MANZANA	MZA INICIAL	MZA FINAL	LOTE INICIAL	LOTE FINAL	VALOR \$/m <sup>2</sup>
335	602	1	057	13	999	1	999	32.00
336	602	1	058	1	999	1	999	13.00
337	602	1	059	1	999	1	999	13.00
338	602	1	060	1	999	1	999	13.00
339	602	1	061	1	999	1	999	13.00
340	602	1	062	1	999	1	999	13.00
341	602	1	063	1	999	1	999	4.00
342	602	1	064	1	999	1	999	13.00
343	602	1	065	1	999	1	999	13.00
344	602	1	300	1	999	1	999	467.00
<b>603.1 CARRETERA VALLARTA - PUERTO MORELOS</b>								
345	603	1	001	1	999	1	999	100.00
346	603	1	002	1	999	1	999	50.00
347	603	1	003	1	999	1	999	50.00
348	603	1	004	1	999	1	999	50.00
349	603	1	005	1	999	1	999	50.00
350	603	1	026	1	999	1	999	15.00
351	603	1	051	1	999	1	999	50.00
352	603	1	052	1	999	1	999	25.00
353	603	1	066	1	999	1	999	30.00
354	603	1	071	1	999	1	999	8.00
355	603	1	104	1	999	1	999	15.00
<b>604.1 CARRETERA CANCÚN - MÉRIDA</b>								
356	604	1	003	1	999	1	999	150.00
357	604	1	018	1	999	1	999	150.00



ID	LOCALIDAD	ZONA	SUPER MANZANA	MZA INICIAL	MZA FINAL	LOTE INICIAL	LOTE FINAL	VALOR \$/m <sup>2</sup>
358	604	1	021	1	999	1	999	150.00
359	604	1	029	1	999	1	999	150.00
360	604	1	030	1	999	1	999	150.00
<b>605.1 LIBRAMIENTO CANCÚN</b>								
361	605	1	081	1	999	1	999	18.33
362	605	1	082	1	999	1	999	18.33
363	605	1	085	1	999	1	999	18.33
364	605	1	100	1	999	1	999	300.00

### 2.1.2.FACTOR RESULTANTE (Fre)

El factor resultante es el múltiplo de los factores de mérito y demérito aplicables al valor del Suelo:

$$Fre = Fvial \times Fut \times Fsup \times Furb$$

*Donde:*

*Fre* = Factor resultante.

*Fvial* = Factor por frente a vialidad.

*Fut* = Factor de Utilización.

*Fsup* = Factor de Superficie.

*Furb* = Factor de Urbanización.

El factor resultante se compone de los factores que se describen a continuación:



### 2.1.2.1. FACTOR POR FRENTE A VIALIDAD ( $F_{vial}$ )

Este factor se aplicará únicamente por frente, no por proximidad, y exclusivamente a predios con uso comercial. Se entenderá por frente directo la colindancia del predio con la vialidad clasificada y su exposición hacia ésta, por lo que no será aplicable a predios que no colinden con ella.

En los casos de predios en esquina o con dos o más frentes, los factores no serán acumulables, aplicándose únicamente el mayor conforme a la jerarquía de las vialidades con las que colinde el predio. La clasificación de las vialidades como primarias o secundarias se determinará con base en la cartografía vial contenida en el PMDU vigente del Municipio.

POR FRENTE A VIALIDAD.	FACTOR
OTRAS VIALIDADES	1.00
VIALIDAD SECUNDARIA	1.05
VIALIDAD PRIMARIA	1.10

### 2.1.2.2. FACTOR DE UTILIZACIÓN ( $F_{ut}$ )

Es el factor de ajuste en función a la utilización del suelo de un predio en funcionamiento.

POR UTILIZACIÓN	FACTOR
HABITACIONAL	0.50
COMERCIAL	1.12

### 2.1.2.3. FACTOR DE SUPERFICIE ( $F_{sup}$ )

Factor de ajuste de demérito para homologar los valores unitarios en relación a superficies mayores; conforme a la siguiente tabla:

SUPERFICIE PARA USO HABITACIONAL	FACTOR
ENTRE 50,000 Y 100,000.99 m <sup>2</sup>	0.90
ENTRE 100,001 Y 200,000.99 m <sup>2</sup>	0.85
ENTRE 200,001 Y 400,000.99 m <sup>2</sup>	0.80
ENTRE 400,001 Y 600,000.99 m <sup>2</sup>	0.70
MÁS DE 600,001 m <sup>2</sup>	0.60



<b>SUPERFICIE PARA USO NO HABITACIONAL</b>	<b>FACTOR</b>
ENTRE 10,000 Y 20,000.99 m <sup>2</sup>	0.90
ENTRE 20,001 Y 40,000.99 m <sup>2</sup>	0.85
ENTRE 40,001 Y 60,000.99 m <sup>2</sup>	0.80
ENTRE 60,001 Y 80,000.99 m <sup>2</sup>	0.75
MÁS DE 80,001 m <sup>2</sup>	0.70

#### **2.1.2.4. FACTOR DE URBANIZACIÓN (Furb)**

Es el factor de ajuste aplicable en la zona urbana, en consideración a los servicios e infraestructura urbana de los predios en transición.

<b>URBANIZACIÓN</b>	<b>FACTOR</b>
PREDIO QUE NO CUENTA CON: A) CALLES URBANIZADAS; B) INFRAESTRUCTURA DE ENERGÍA ELÉCTRICA QUE POSIBILITE LA OBTENCIÓN DE UN CONTRATO DE SERVICIOS; C) SERVICIO DE AGUA POTABLE Y D) SERVICIO DE ALCANTARILLADO.	0.30
PREDIO SIN TRES DE LAS VARIABLES MENCIONADAS EN EL NUMERAL 1 (A, B, C, D)	0.40
PREDIO SIN DOS DE LAS VARIABLES MENCIONADAS EN EL NUMERAL 1 (A, B, C, D)	0.50



### 2.1.2.5. VALOR DE SUELO ESPECIAL (VSE)

Es el valor unitario especial que se aplicará a superficies de un predio en razón a la utilización o característica de suelo especial.

Exclusivamente para la superficie del predio que tenga manglar, sascabera o campo de golf, se aplicarán los siguientes valores de suelo especiales, en sustitución del Valor Unitario de Suelo sin que le resulte aplicable algún otro factor; por lo que la superficie restante del predio será sujeta a los valores correspondientes de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y factores de mérito y demérito aplicables.

UTILIZACIÓN O CARACTERÍSTICA DE SUELO ESPECIAL	VALOR ESPECIAL
SUPERFICIE DEL PREDIO CON MANGLAR	\$2.00 m2
SUPERFICIE DE CAMPO DE GOLF EN ZONA HOTELERA	\$600.00 m2
SUPERFICIE DE CAMPO DE GOLF FUERA DE LA ZONA HOTELERA	\$360.00 m2
SUPERFICIE DEL PREDIO CON SASCABERA EN PRODUCCIÓN	\$410.00 m2

#### Vigencia y prórroga del Valor Especial Manglar

Una vez integrado el dictamen y registrada la superficie correspondiente en el expediente catastral, la aplicación del Valor Especial de Manglar se prorrogará de manera automática al inicio de cada ejercicio fiscal, sin necesidad de trámite anual por parte del propietario, sino hasta que medie manifestación expresa del propietario solicitando su modificación o cancelación acompañando su solicitud con dictamen determinado por la autoridad competente en materia ambiental y/o por el estudio ambiental realizado por Perito Ambiental con registro vigente en el Estado.

La Dirección de Catastro podrá modificar o cancelar este valor especial únicamente en los siguientes casos:

- Mediante nuevo dictamen y/o verificación física o documental de la Dirección de Catastro, en donde se identifique la variación o inexistencia del ecosistema dentro del predio;
- Exista resolución o determinación de autoridad ambiental competente que modifique la condición del área; o
- Se altere la configuración catastral por actos de aprovechamiento inmobiliario que requieran actualizar la delimitación de la superficie reconocida.



### 2.1.2.6.FACTOR DE PRODUCCIÓN AGRÍCOLA

Es el factor que se aplicará a superficies de un predio en razón a si cuentan con producción agrícola. Exclusivamente para la superficie del predio que tenga producción agrícola se aplicará el siguiente factor, sin que le resulte aplicable algún otro factor; por lo que la superficie restante del predio será sujeta a los valores correspondientes de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y factores de mérito y demérito aplicables.

<b>FACTOR DE PRODUCCIÓN AGRÍCOLA</b>	<b>FACTOR</b>
SUPERFICIE DEL PREDIO CON PRODUCCIÓN AGRÍCOLA	0.80

### 2.1.2.7.FACTOR DE CENOTE

Es el factor que se aplicará a superficies de un predio en razón a si cuentan con cenote. Exclusivamente para la superficie del predio que tenga cenote se aplicará el siguiente factor, sin que le resulte aplicable algún otro factor; por lo que la superficie restante del predio será sujeta a los valores correspondientes de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y factores de mérito y demérito aplicables.

<b>FACTOR DE CENOTE</b>	<b>FACTOR</b>
SUPERFICIE DEL PREDIO CON CENOTE	0.20



## 2.2. CÁLCULO DEL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

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

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

Esto se caracteriza de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$VCo = \sum(m^2Co_i \times VUC_i)$$

En donde:

*VCo* = Valor de Construcción

*m<sup>2</sup>Co* = Metros cuadrados de la Construcción

*VUC* = Valor Unitario de su clasificación en la Tabla de Valores de Construcción.

*i* = índice para cada bloque de construcción (*i* = 1, 2, ..., *n*)

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

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

### 2.2.1. TIPO DE INMUEBLE

CLAVE	CLASIFICACIÓN	DEFINICIÓN DEL TIPO DE INMUEBLE
TABLA - 01	Vivienda Habitación Unifamiliar	Es aquella edificación que permite el adecuado uso como vivienda de una sola familia.
TABLA - 02	Vivienda Habitación Multifamiliar hasta 4 niveles	Es aquella edificación que permite el adecuado uso como vivienda de más de una familia en el mismo predio o U.P.E. con densidad baja.
TABLA - 02.1	Vivienda Habitación Multifamiliar de 5 a 9 niveles	Es aquella edificación que permite el uso como vivienda de más de una familia en el mismo predio o U.P.E. con densidad media
TABLA - 02.2	Vivienda Habitación Multifamiliar de 10 a 14 niveles	Es aquella edificación que permite el uso como vivienda de más de una familia en el mismo predio o U.P.E. con densidad alta, pero con características de alta calidad.



CLAVE	CLASIFICACIÓN	DEFINICIÓN DEL TIPO DE INMUEBLE
TABLA - 02.3	Vivienda Habitación Multifamiliar mayor a 15 niveles	Es aquella edificación que permite el uso como vivienda de más de una familia en el mismo predio o U.P.E. con densidad alta, pero con características de muy alta calidad.
TABLA - 03	Centros de Hospedaje, Albergues, Posadas, Moteles, Hoteles y Condominios de tipo Hotelero hasta de 4 niveles.	Es aquella edificación que permite el uso itinerante y en arrendamiento, como vivienda temporal de personas en habitaciones independientes.
TABLA-03.1	Hoteles y Condominios de tipo Hotelero de más de 4 niveles	Es aquella edificación que permite el uso itinerante y en arrendamiento, como vivienda temporal de personas en habitaciones independientes con altos estándares de calidad.
TABLA - 04	Oficinas	Es aquella edificación que permite el adecuado uso para el desempeño del trabajo, en servicios, administrativos y profesionales.
TABLA - 05	Bancos e Instituciones Financieras	Es aquella edificación que permite el adecuado uso para el desempeño del trabajo del servicio bancario, bursátil y/o financiero.
TABLA - 06	Comercios	Es aquella edificación que permite el uso para la compra y venta de productos o prestación de servicios.
TABLA - 07	Centros Comerciales	Es aquella edificación en la que se ubica un comercio, para la compra y venta de productos o prestación de servicios.
TABLA - 08	Bodega Comercial	Es aquella edificación en la que se ubica un comercio para la compra y venta de productos o prestación de servicios en condiciones de almacenamiento.



CLAVE	CLASIFICACIÓN	DEFINICIÓN DEL TIPO DE INMUEBLE
TABLA - 08.1	Bodega Habitacional	Es aquella construcción que está ubicada dentro del mismo predio o U.PE. que la unidad habitacional y que sirve para almacenar distintos bienes.
TABLA - 09	Fondas, Comedores Públicos, Restaurantes.	Es aquella edificación en la que se venden productos alimenticios preparados para su consumo en sus instalaciones.
TABLA - 10	Bares, Cantinas, Discotecas, Salones para Eventos.	Es aquella edificación en la que se venden productos alimenticios y bebidas alcohólicas para su consumo en sus mismas instalaciones, con fines recreativos y/o culturales o de usos y costumbres sociales.
TABLA - 11	Industrial	Es aquella edificación en la que se fabrican, procesan o almacenan productos, objetos y materiales para elaboración, transformación y maquila y/o venta al mayoreo.
TABLA - 12	Clínicas, Dispensarios y Consultorios Médicos	Es aquella edificación en la que se realiza la atención de la salud en instalaciones elementales y de consulta.
TABLA - 13	Hospitales	Es aquella edificación en la que se realiza la atención de la salud en instalaciones acondicionadas especialmente y permiten la pernocta y atención médica prolongada.
TABLA - 14	Salones de Usos Múltiples	Son edificaciones de diversos tipos que, de acuerdo con la necesidad o los requerimientos, pueden adaptarse para el desarrollo de distintas actividades o usos.
TABLA - 15	Escuelas	Es aquella edificación o espacio, destinada a la realización de enseñanza y la educación y eventos relativos. Guarderías, preescolares, primaria, secundarias, preparatorias y universidades, bibliotecas y casas de cultura.



CLAVE	CLASIFICACIÓN	DEFINICIÓN DEL TIPO DE INMUEBLE
TABLA - 16	Parques y Jardines	Son aquellos espacios destinados para la contemplación, recreación o esparcimiento, que a la par, promueven la conservación y aprovechamiento de las áreas verdes, las cuales pueden brindar beneficios ambientales.
TABLA - 17	Estacionamientos sin techo	Lugar o recinto reservado para estacionar vehículos en un predio o U.P.E., el cual se encuentra al aire libre, incluyendo las zonas de parque de maniobra de carga-descarga y sumarse a las áreas de circulación de aquellos inmuebles que no tengan un régimen de propiedad y condominio.
TABLA - 17.1	Estacionamiento con techo	Lugar o recinto reservado para estacionar vehículos en un predio o U.P.E., el cual cuenta con una cubierta que lo protege del sol y/o lluvia, incluyendo las zonas de parque de maniobra de carga-descarga y sumarse a las áreas de circulación de aquellos inmuebles que no tengan un régimen de propiedad y condominio.
TABLA - 18	Edificios de estacionamientos	Lugar o recinto reservado para estacionar vehículos en un predio o U.P.E., incluyendo las zonas de parque de maniobra de carga-descarga.
TABLA - 19	Alberca	También conocida como piscina, es un tipo de construcción, bien excavada en la 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 destinada 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.



<b>CLAVE</b>	<b>CLASIFICACIÓN</b>	<b>DEFINICIÓN DEL TIPO DE INMUEBLE</b>
TABLA - 22	Canchas de Fútbol y Béisbol	Son instalaciones dedicadas a la práctica de esos deportes en espacios construidos para esa función.
TABLA - 23	Otras Canchas Deportivas	Instalaciones que permiten el desarrollo de diversas prácticas deportivas de manera específica o indistinta.
TABLA - 24	Canchas de Tenis	Instalaciones que permiten la práctica de ese deporte, construidas y equipadas para ese fin.



## 2.2.2. CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES

CALIDAD	CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES
A: MÍNIMA	Elementos estructurales mínimos y de muy bajo costo; sin elementos de cimentación, sin refuerzos verticales ni horizontales y con claros cortos no mayores a 2.50 mts, su ejecución se llevó a cabo con poco o ningún control. Tiene instalaciones elementales de: electricidad, agua potable y en general aparentes; no existe control para el despojo de desechos; sin acabados y los complementos de herrería, cancelería, etc., son sencillos e improvisados.
B: ECONÓMICA	Elementos estructurales básicos; con cimentación, muros de carga con refuerzos horizontales y verticales; por lo general tiene claros cortos de 2.50 mts a 4.00 mts, de longitud, su ejecución se llevó a cabo con poco control; instalaciones de servicios básicos, 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 cálculo diversificado y claros medios hasta de 6.00 mts, y su ejecución se llevó a cabo 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 indirecta etc., y la mayor parte de los complementos de herrería, cancelería y carpintería son hechos sobre diseño especial y de buena calidad.



<b>CALIDAD</b>	<b>CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES</b>
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, techumbres, patios exteriores, jardinería, etc.; y todos los demás complementos de acabados en general son hechos sobre diseño especial y de muy buena calidad.

### 2.2.3. CALIDAD Y CONSERVACIÓN

<b>CALIDAD</b>	<b>CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN</b>
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 los cambios químicos en la composición de los materiales debido a las fuerzas de la naturaleza. Se caracteriza porque el costo de reparación de las fallas son muy aproximados a los costos de reposición.
2.- MALA	Inmuebles con estado de conservación elemental, mal aspecto, funcionamiento 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.
3.- NORMAL	Inmuebles de conservación aparentemente con cierta periodicidad, que permite el funcionamiento normal y le da un aspecto decoroso, el deterioro físico de los elementos de la construcción es normal, siendo una característica que los de conservación y mantenimiento son bajos.
4.- ALTA	Inmuebles en permanente conservación, la calidad de los acabados es la estándar o algo superior y el estado de conservación se identifica por llevarse a cabo periódicamente.



<b>CALIDAD</b>	<b>CARACTERÍSTICAS DE LA CONSTRUCCIÓN</b>
5.-MUY ALTA	Inmuebles de conservación permanente, que permite un funcionamiento óptimo y le da un aspecto de nuevo, la calidad de los acabados es la 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.



## 2.2.4. TABLA DE VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCIÓN 2027

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

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

### 2.2.4.1. CLASIFICACIÓN POR TIPO DE VALOR

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



<b>CLASIFICACIÓN</b>	<b>CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES DE LA CONSTRUCCIÓN</b>	<b>CALIDAD Y CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN</b>
D.2	Buena	Mala
D.3	Buena	Normal
D.4	Buena	Alta
D.5	Buena	Muy Alta
E.1	Muy Buena	Muy Mala
E.2	Muy Buena	Mala
E.3	Muy Buena	Normal
E.4	Muy Buena	Alta
E.5	Muy Buena	Muy Alta



## 2.2.5. TIPOS DE CONSTRUCCIÓN

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

### 1.-VIVIENDA HABITACIÓN UNIFAMILIAR

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	GRADO DE CONSERVACIÓN				
	1. Muy Mala	2. Mala	3. Normal	4. Alta	5. Muy Alta
<b>A</b> MÍNIMA	516	647	809	890	979
<b>B</b> ECONÓMICA	1,260	1,510	1,760	2,009	2,258
<b>C</b> MEDIA O REGULAR	2,580	2,641	2,702	2,765	2,826
<b>D</b> BUENA	3,901	3,982	4,063	4,146	4,228
<b>E</b> MUY BUENA	4,447	4,681	4,928	5,174	5,433

### 2.-VIVIENDA HABITACIÓN MULTIFAMILIAR HASTA 4 NIVELES

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	GRADO DE CONSERVACIÓN				
	1. Muy Mala	2. Mala	3. Normal	4. Alta	5. Muy Alta
<b>B</b> ECONÓMICA	1,399	1,554	1,726	1,900	2,089
<b>C</b> MEDIA O REGULAR	2,322	2,489	2,656	2,822	2,989
<b>D</b> BUENA	2,636	2,775	2,921	3,067	3,220
<b>E</b> MUY BUENA	2,900	3,053	3,213	3,374	3,543

### 2.1.-VIVIENDA HABITACIÓN MULTIFAMILIAR DE 5 A 9 NIVELES

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	GRADO DE CONSERVACIÓN				
	1. Muy Mala	2. Mala	3. Normal	4. Alta	5. Muy Alta
<b>D</b> BUENA	3,334	3,510	3,694	3,879	4,073
<b>E</b> MUY BUENA	3,667	3,861	4,063	4,267	4,481

### 2.2.-VIVIENDA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR DE 10 A 14 NIVELES

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	GRADO DE CONSERVACIÓN				
	1. Muy Mala	2. Mala	3. Normal	4. Alta	5. Muy Alta
<b>D</b> BUENA	3,666	4,166	4,666	5,166	5,666
<b>E</b> MUY BUENA	5,552	5,849	6,146	6,442	6,739



### 2.3.-VIVIENDA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR MAYOR DE 15 NIVELES

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	GRADO DE CONSERVACIÓN				
	1. Muy Mala	2. Mala	3. Normal	4. Alta	5. Muy Alta
<b>E MUY BUENA</b>	6,066	6,263	6,459	6,656	6,852

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

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	GRADO DE CONSERVACIÓN				
	1. Muy Mala	2. Mala	3. Normal	4. Alta	5. Muy Alta
<b>B ECONÓMICA</b>	1,500	1,580	1,846	2,032	2,235
<b>C MEDIA O REGULAR</b>	3,001	3,159	3,326	3,658	4,024
<b>D BUENA</b>	3,334	3,510	3,695	4,065	4,480
<b>E MUY BUENA</b>	3,705	3,763	4,106	4,516	4,725

### 3.1.-HOTELES Y CONDOMINIOS DE TIPO HOTELERO DE MÁS DE 4 NIVELES

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	GRADO DE CONSERVACIÓN				
	1. Muy Mala	2. Mala	3. Normal	4. Alta	5. Muy Alta
<b>D BUENA</b>	5,206	5,480	5,768	6,864	6,893
<b>E MUY BUENA</b>	5,899	6,209	6,536	7,189	8,019

### 4.-OFICINAS

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	GRADO DE CONSERVACIÓN				
	1. Muy Mala	2. Mala	3. Normal	4. Alta	5. Muy Alta
<b>A MÍNIMA</b>	1,276	1,344	1,414	1,485	1,559
<b>B ECONÓMICA</b>	1,418	1,493	1,571	1,650	1,733
<b>C MEDIA O REGULAR</b>	1,826	2,222	2,619	3,015	3,411
<b>D BUENA</b>	2,301	2,850	3,399	3,948	4,497
<b>E MUY BUENA</b>	2,890	3,051	4,250	5,448	6,646



### 5.-BANCOS E INSTITUCIONES FINANCIERAS

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	GRADO DE CONSERVACIÓN				
	1. Muy Mala	2. Mala	3. Normal	4. Alta	5. Muy Alta
<b>D BUENA</b>	3,034	3,193	3,362	3,698	4,067
<b>E MUY BUENA</b>	3,337	3,513	3,698	4,067	4,474

### 6.-COMERCIOS

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	GRADO DE CONSERVACIÓN				
	1. Muy Mala	2. Mala	3. Normal	4. Alta	5. Muy Alta
<b>B ECONÓMICA</b>	2,107	2,218	2,334	2,451	2,574
<b>C MEDIA O REGULAR</b>	2,341	2,464	2,594	2,723	2,859
<b>D BUENA</b>	2,575	2,710	2,853	2,996	3,146
<b>E MUY BUENA</b>	2,832	2,982	3,138	3,295	3,460

### 7.-CENTROS COMERCIALES

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	GRADO DE CONSERVACIÓN				
	1. Muy Mala	2. Mala	3. Normal	4. Alta	5. Muy Alta
<b>B ECONÓMICA</b>	2,162	2,275	2,395	2,515	2,640
<b>C MEDIA O REGULAR</b>	2,882	3,034	3,193	3,353	3,521
<b>D BUENA</b>	3,843	4,045	4,258	4,471	4,695
<b>E MUY BUENA</b>	5,123	5,393	5,677	5,961	6,259

### 8.-BODEGA COMERCIAL O HABITACIONAL

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	GRADO DE CONSERVACIÓN				
	1. Muy Mala	2. Mala	3. Normal	4. Alta	5. Muy Alta
<b>B ECONÓMICA</b>	2,652	2,791	2,938	3,084	3,239
<b>C MEDIA O REGULAR</b>	2,947	3,101	3,264	3,428	3,599
<b>D BUENA</b>	3,273	3,446	3,627	3,809	3,999



### 9.-FONDAS, COMEDORES PÚBLICOS, RESTAURANTES

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	GRADO DE CONSERVACIÓN				
	1. Muy Mala	2. Mala	3. Normal	4. Alta	5. Muy Alta
<b>B</b> ECONÓMICA	1,473	1,551	1,633	1,715	1,800
<b>C</b> MEDIA O REGULAR	2,948	3,103	3,266	3,430	3,601
<b>D</b> BUENA	3,242	3,413	3,593	3,772	3,961
<b>E</b> MUY BUENA	3,567	3,755	3,952	4,150	4,358

### 10.-BARES, CANTINAS, DISCOTECAS, SALONES PARA EVENTOS

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	GRADO DE CONSERVACIÓN				
	1. Muy Mala	2. Mala	3. Normal	4. Alta	5. Muy Alta
<b>B</b> ECONÓMICA	1,473	1,551	1,633	1,715	1,800
<b>C</b> MEDIA O REGULAR	2,948	3,103	3,266	3,430	3,601
<b>D</b> BUENA	3,242	3,413	3,593	3,772	3,961
<b>E</b> MUY BUENA	3,567	3,755	3,952	4,150	4,358

### 11.-INDUSTRIAL

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	GRADO DE CONSERVACIÓN				
	1. Muy Mala	2. Mala	3. Normal	4. Alta	5. Muy Alta
<b>B</b> ECONÓMICA	1,473	1,551	1,633	1,715	1,800
<b>C</b> MEDIA O REGULAR	2,948	3,103	3,266	3,430	3,601
<b>D</b> BUENA	3,242	3,413	3,593	3,772	3,961
<b>E</b> MUY BUENA	3,567	3,755	3,952	4,150	4,358

### 12.-CLÍNICAS, DISPENSARIOS Y CONSULTORIOS MÉDICOS

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	GRADO DE CONSERVACIÓN				
	1. Muy Mala	2. Mala	3. Normal	4. Alta	5. Muy Alta
<b>A</b> MÍNIMA	1,949	2,052	2,160	2,268	2,382
<b>B</b> ECONÓMICA	2,166	2,280	2,400	2,520	2,646
<b>C</b> MEDIA O REGULAR	2,407	2,534	2,666	2,995	3,324



<b>D BUENA</b>	2,648	2,787	2,934	3,080	3,234
<b>E MUY BUENA</b>	2,912	3,066	3,227	3,388	3,558

### 13.-HOSPITALES

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	GRADO DE CONSERVACIÓN				
	1. Muy Mala	2. Mala	3. Normal	4. Alta	5. Muy Alta
<b>C MEDIA O REGULAR</b>	3,794	3,993	4,204	4,414	4,635
<b>D BUENA</b>	4,215	4,437	4,671	4,808	4,945
<b>E MUY BUENA</b>	4,637	4,880	5,138	5,395	5,665

### 14.-SALONES DE USOS MÚLTIPLES

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	GRADO DE CONSERVACIÓN				
	1. Muy Mala	2. Mala	3. Normal	4. Alta	5. Muy Alta
<b>B ECONÓMICA</b>	1,243	1,308	1,377	1,405	1,434
<b>C MEDIA O REGULAR</b>	1,531	1,611	1,696	1,732	1,766
<b>D BUENA</b>	2,010	2,115	2,226	2,337	2,455
<b>E MUY BUENA</b>	2,512	2,644	2,783	2,869	2,955

### 15.-ESCUELAS

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	GRADO DE CONSERVACIÓN				
	1. Muy Mala	2. Mala	3. Normal	4. Alta	5. Muy Alta
<b>A MÍNIMA</b>	1,285	1,353	1,424	1,496	1,571
<b>B ECONÓMICA</b>	1,607	1,692	1,780	1,870	1,963
<b>C MEDIA O REGULAR</b>	2,009	2,114	2,226	2,337	2,455
<b>D BUENA</b>	2,511	2,644	2,783	2,869	2,955
<b>E MUY BUENA</b>	2,762	2,908	3,061	3,214	3,374

**16.-PARQUES Y JARDINES**

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	GRADO DE CONSERVACIÓN				
	1. Muy Mala	2. Mala	3. Normal	4. Alta	5. Muy Alta
<b>C</b> MEDIA O REGULAR	67	71	75	91	108

**17.-ESTACIONAMIENTOS SIN TECHO**

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	GRADO DE CONSERVACIÓN				
	1. Muy Mala	2. Mala	3. Normal	4. Alta	5. Muy Alta
<b>B</b> ECONÓMICA	262	276	291	301	311

**18.-EDIFICIOS DE ESTACIONAMIENTO**

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	GRADO DE CONSERVACIÓN				
	1. Muy Mala	2. Mala	3. Normal	4. Alta	5. Muy Alta
<b>C</b> MEDIA O REGULAR	1,042	1,096	1,154	1,179	1,204
<b>D</b> BUENA	1,328	1,398	1,471	1,578	1,685

**19.-ALBERCAS**

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	GRADO DE CONSERVACIÓN				
	1. Muy Mala	2. Mala	3. Normal	4. Alta	5. Muy Alta
<b>C</b> MEDIA O REGULAR	1,754	1,847	1,944	2,198	2,452

**20.-GIMNASIO ESCOLAR**

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	GRADO DE CONSERVACIÓN				
	1. Muy Mala	2. Mala	3. Normal	4. Alta	5. Muy Alta
<b>C</b> MEDIA O REGULAR	1,992	2,098	2,208	2,318	2,434

**21.-GRADAS PARA CANCHAS DEPORTIVAS**

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	GRADO DE CONSERVACIÓN				
	1. Muy Mala	2. Mala	3. Normal	4. Alta	5. Muy Alta
<b>C</b> MEDIA O REGULAR	\$1,498	\$1,498	\$1,660	\$1,743	\$1,830



## 22.-CANCHAS DE FÚTBOL Y BÉISBOL

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	GRADO DE CONSERVACIÓN				
	1. Muy Mala	2. Mala	3. Normal	4. Alta	5. Muy Alta
<b>C</b> MEDIA O REGULAR	\$29	\$31	\$32	\$34	\$35

## 23.-OTRAS CANCHAS DEPORTIVAS

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	GRADO DE CONSERVACIÓN				
	1. Muy Mala	2. Mala	3. Normal	4. Alta	5. Muy Alta
<b>C</b> MEDIA O REGULAR	221	233	246	257	271

## 24.-CANCHAS DE TENIS

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	GRADO DE CONSERVACIÓN				
	1. Muy Mala	2. Mala	3. Normal	4. Alta	5. Muy Alta
<b>C</b> MEDIA O REGULAR	110	116	122	129	135

### 2.2.6.ANTIGÜEDAD DEL INMUEBLE

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



### 3. ANEXOS

#### 3.1. PLANO DE DISTRIBUCIÓN DE ZONAS DE VALOR

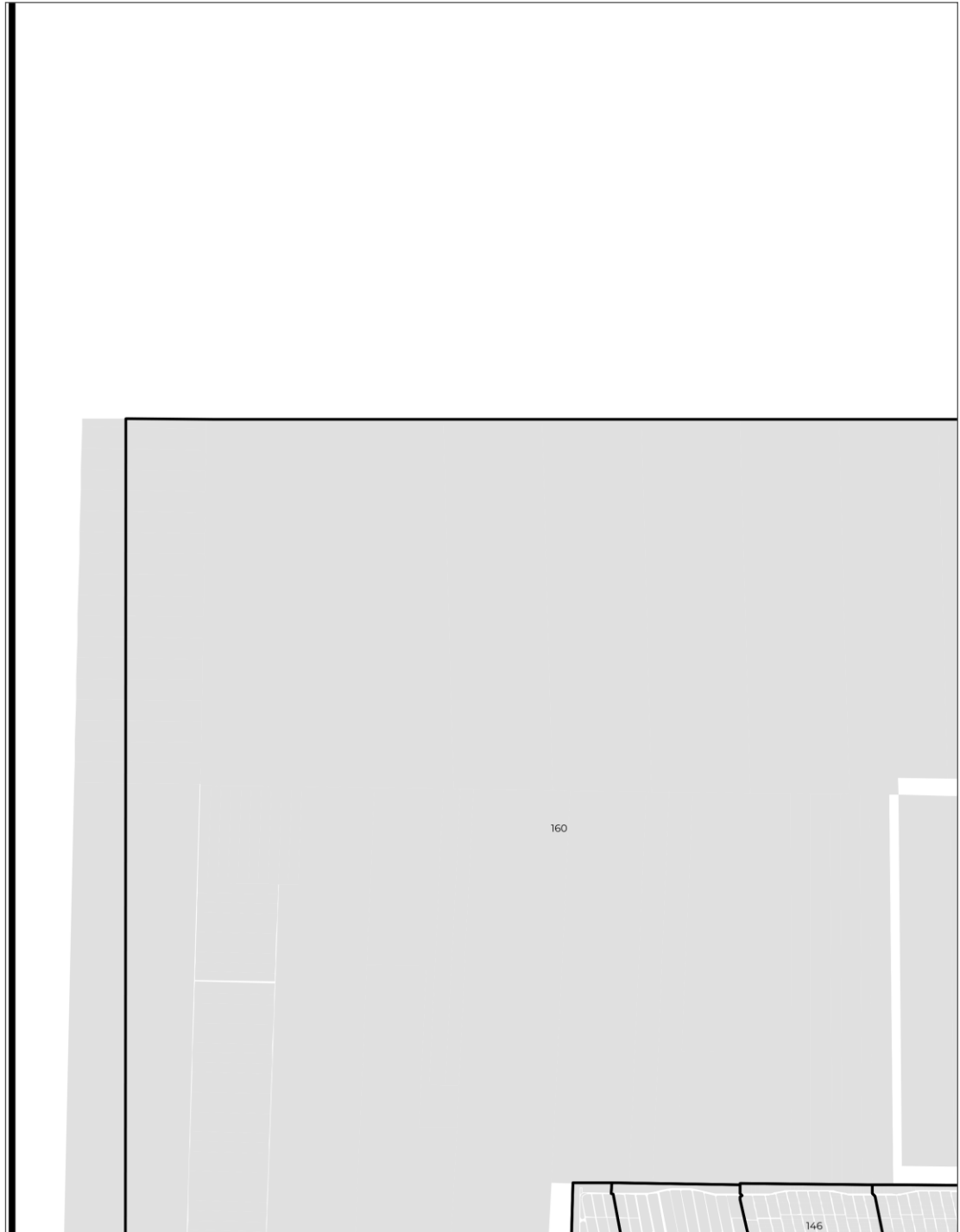
Para determinar el valor de zona de un predio en particular se deberá ubicar la zona aproximada y una vez determinado la combinación del índice de hojas, deberá buscar esa combinación en las siguientes.

En ellas podrá ver a detalle en que zona de valor se encuentra ubicado su predio, la zona se encuentra nombradas del 1 al 364, una vez obtenida la numeración de su zona, deberá buscar su valor en la Tabla de Valores Unitarios que se encuentra en la página 5.



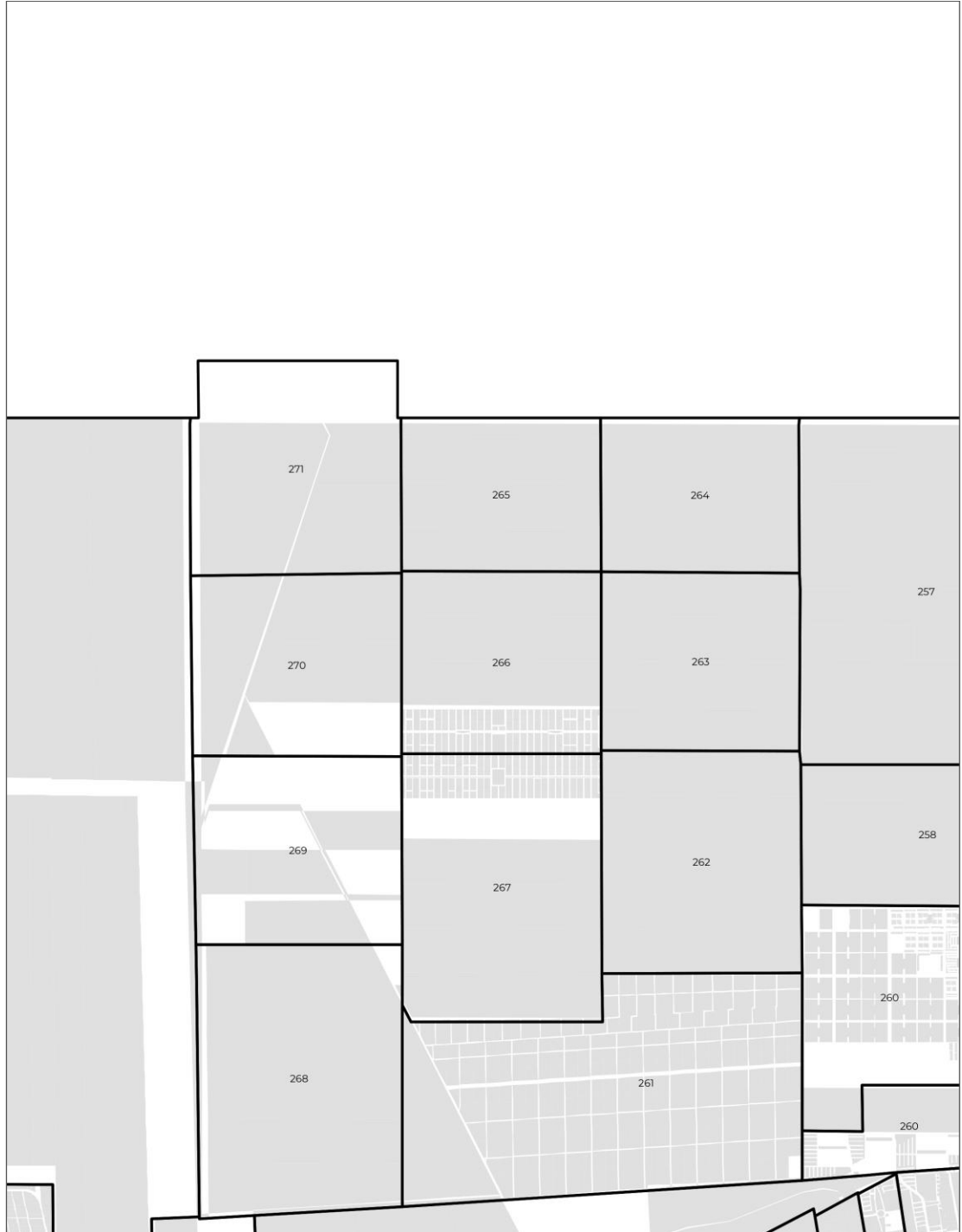


HOJA 1,1





HOJA 2,1





HOJA 3,1



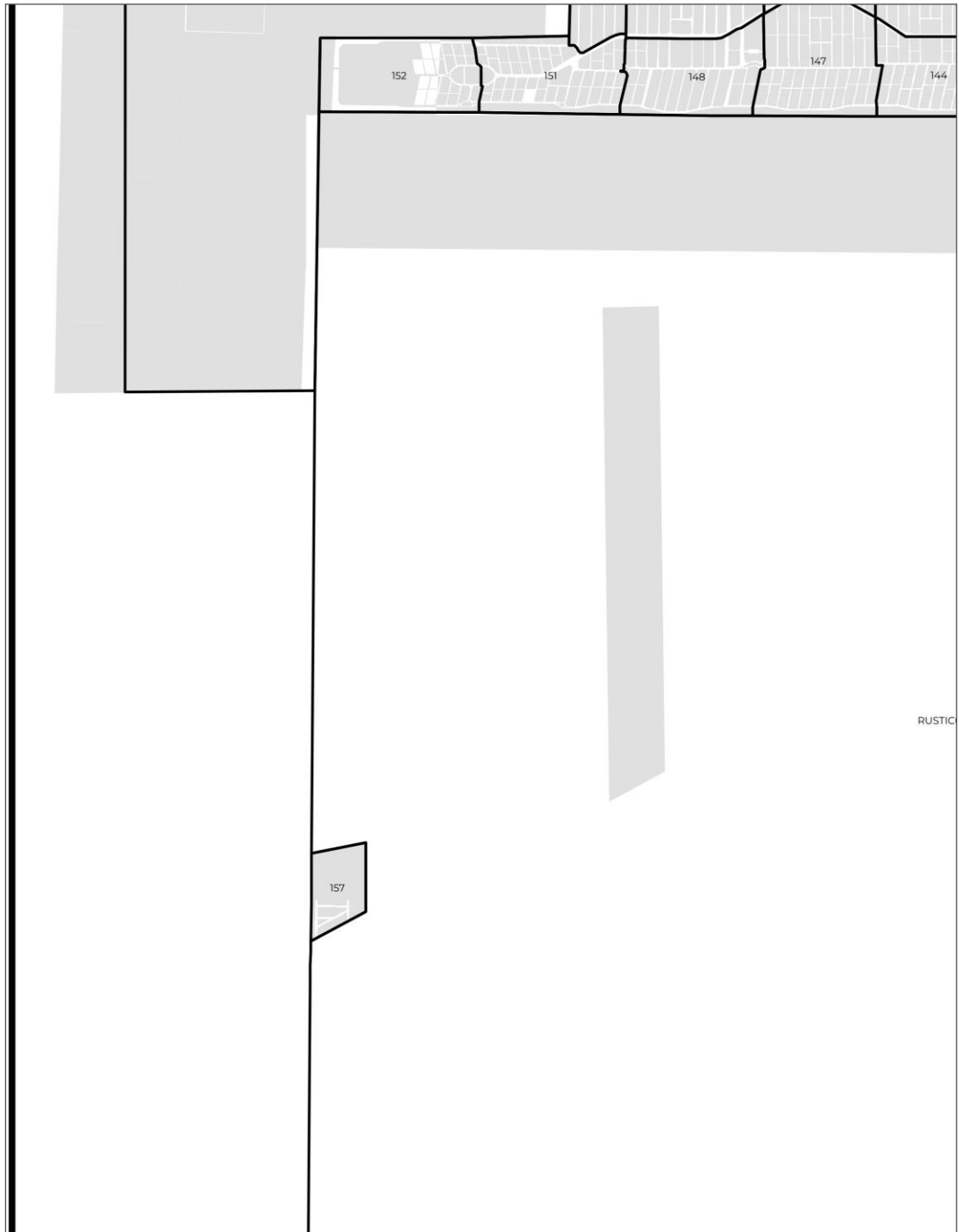


HOJA 4, 1



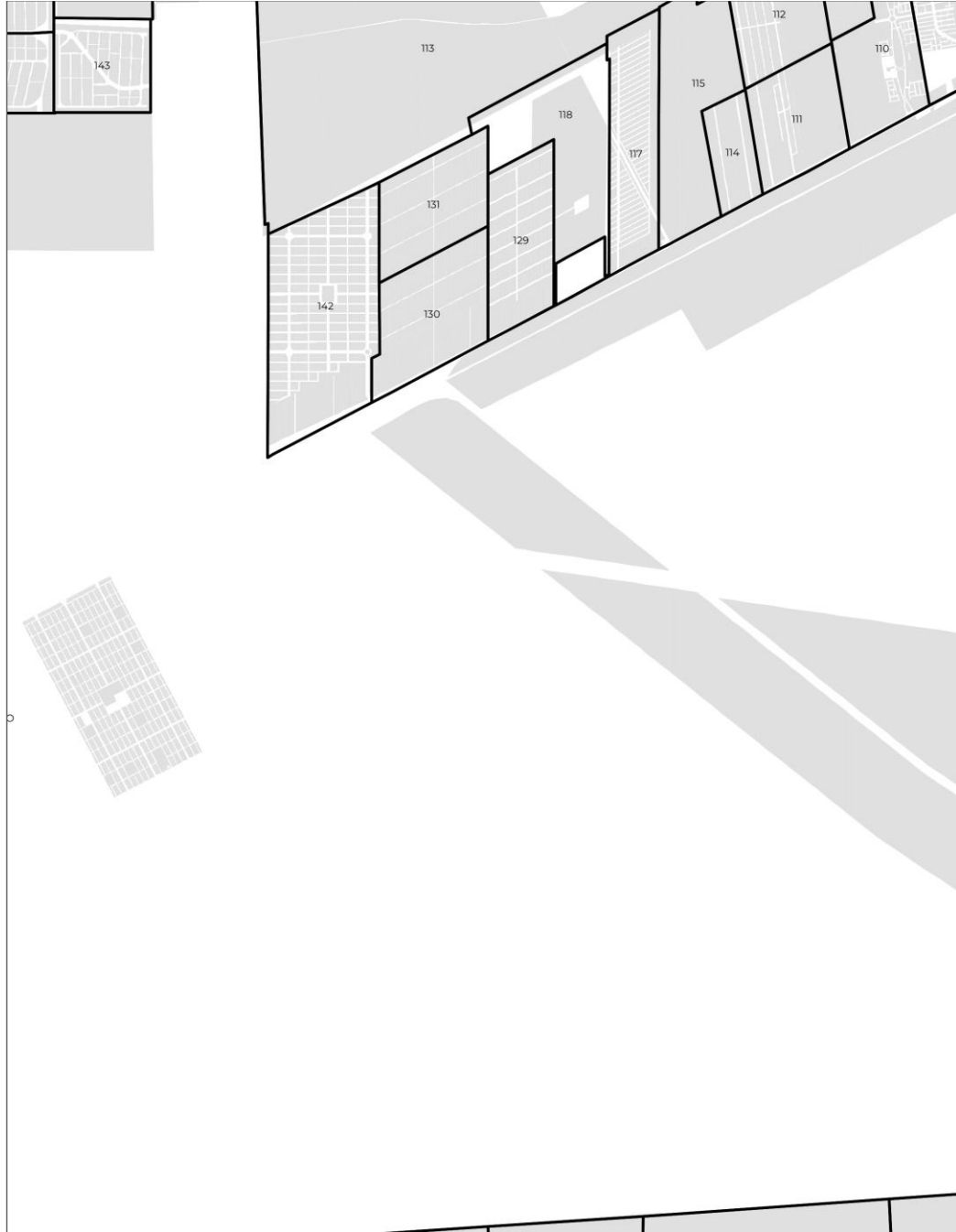


HOJA 1, 2





HOJA 2, 2





**HOJA 3, 2**



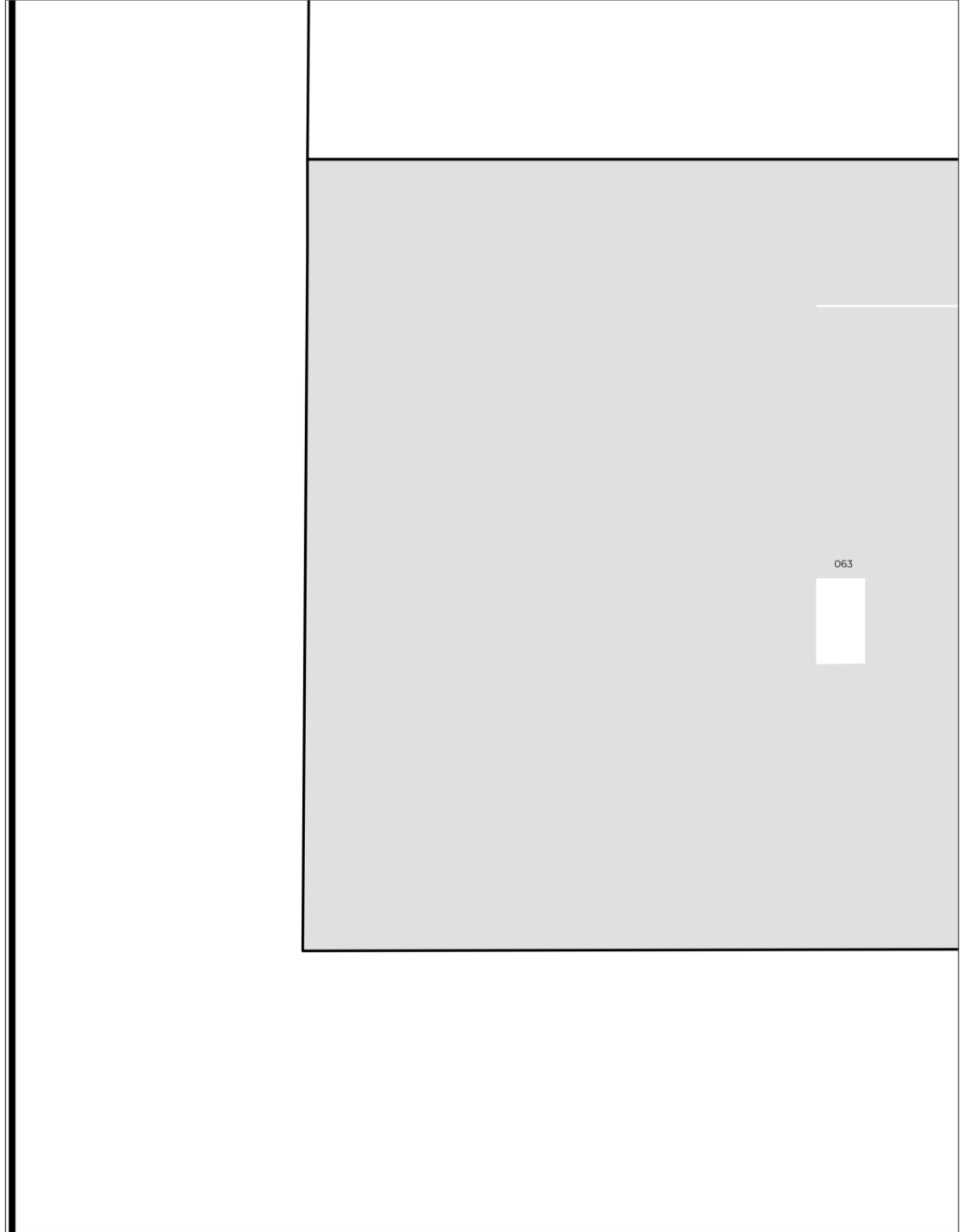


HOJA 4, 2





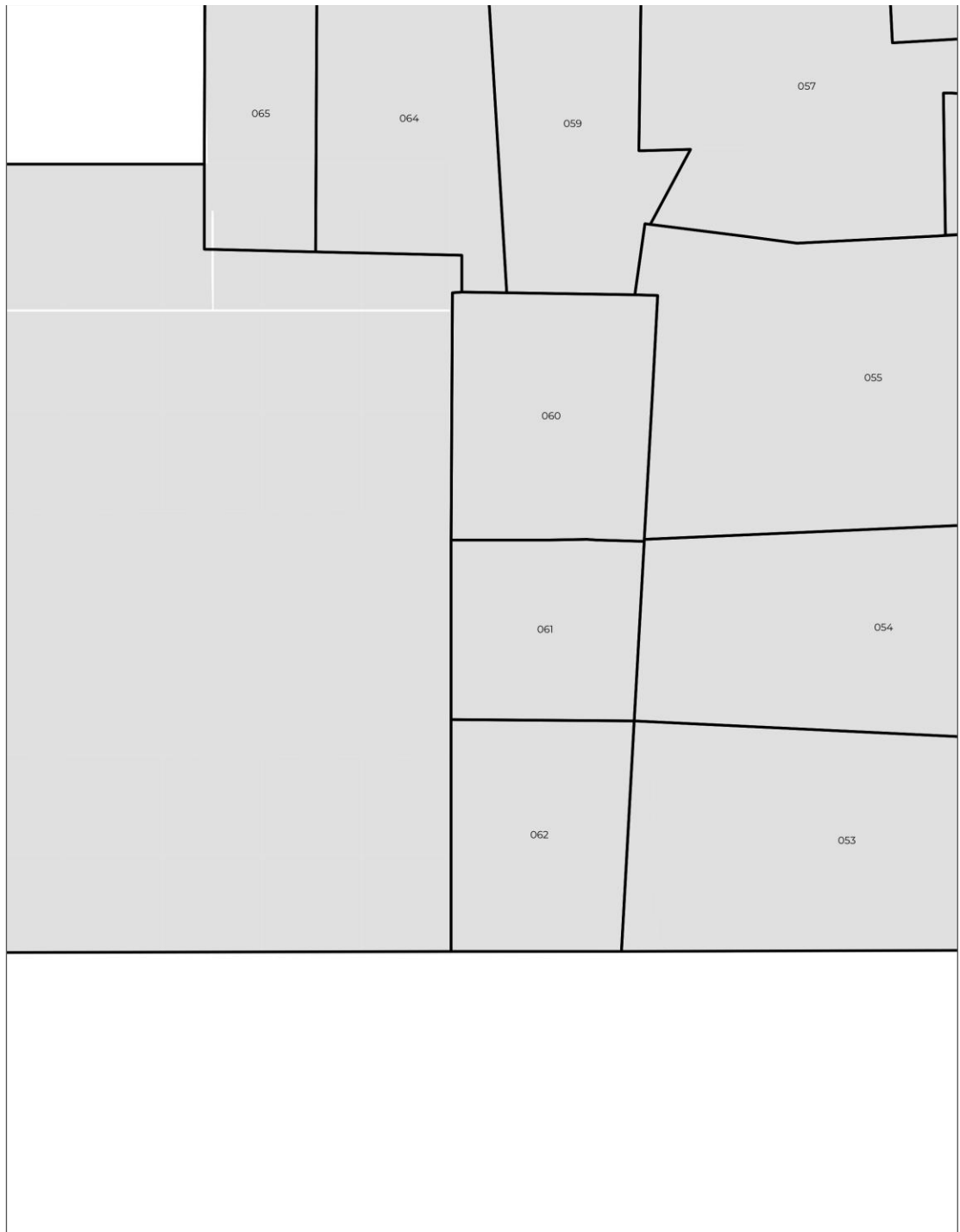
HOJA 1, 3



063



HOJA 2, 3





HOJA 3, 3



Xs



**HOJA 4, 3**

