

## PROCEDIMIENTO

### **PARA LA TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN QUE SERVIRÁ DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES DE LOS BIENES INMUEBLES EN EL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.**

De conformidad al artículo 153 fracción II segundo párrafo de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo; artículo 15 de la Ley de Hacienda del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo; artículo 19 fracción II, 20 fracción II, 21 fracción II, 29, 30 y 31 de la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo, en relación con el artículo 32, 46 fracción III, 54 y demás relativos del Reglamento de Servicios Catastrales del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo; la Dirección de Catastro Municipal, es la autoridad Catastral facultada para la formulación del Plano y de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción que servirá de base para el cobro de las contribuciones de los bienes Inmuebles en el Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, para el ejercicio fiscal inmediato.

Para tal efecto, en el tercer y cuarto punto del orden del día de la Primer Sesión Extraordinaria del Consejo Catastral Municipal, periodo 2024-2027, se aprobó el Proyecto de Tabla de Valores en alusión, para el ejercicio fiscal 2026; el cual contempla los principios fundamentales de equidad, proporcionalidad, racionalidad y capacidad contributiva, así como el plano de distribución de zonas de valor.

Por lo cual esta autoridad catastral procede a publicar en el mes de mayo y junio del año dos mil veinticinco, la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, que servirá de base para el cobro de las contribuciones de los bienes inmuebles en el Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, para el ejercicio fiscal 2026, el cual contiene el plano de distribución de zonas de valor; a efecto de que los propietarios o poseedores de bienes inmuebles puedan realizar por escrito y, a más tardar el 30 de julio del año 2025, las observaciones que estimen pertinentes ante la autoridad catastral.

En virtud de lo anterior, los interesados deberán presentar por escrito a más tardar el 30 de julio del año dos mil veinticinco, las observaciones que estimen pertinentes ante la Dirección de Catastro Municipal, ubicada en Avenida López Portillo, esquina Avenida Kabah, Supermanzana 59, Manzana 8, Lote 2, C.P. 77515, Cancún, Benito Juárez, Quintana Roo, en un horario de lunes a viernes de 8:30 am a 3:30 pm.

**DIRECCIÓN DE CATASTRO MUNICIPAL  
BENITO JUÁREZ, QUINTANA ROO Y  
SECRETARÍA TÉCNICA DEL CONSEJO CATASTRAL  
DEL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, QUINTANA ROO**

**TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN, QUE SERVIRÁ DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES DE LOS BIENES INMUEBLES EN EL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, QUINTANA ROO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.**

ÍNDICE

1. DEFINICIÓN DE CONCEPTOS.....	3
2. CÁLCULO DEL VALOR CATASTRAL.....	4
2.1.CÁLCULO DE VALOR DEL SUELO.....	5
2.1.1.TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO 2026 .....	5
2.1.2.FACTOR RESULTANTE (Fre) .....	18
FACTOR DE ZONA (Fzo).....	18
FACTOR DE UTILIZACIÓN (Fut) .....	19
FACTOR ESPECIAL (Fesp).....	19
FACTOR DE SUPERFICIE (Fsup).....	19
FACTOR DE URBANIZACIÓN (Furb) .....	20
2.2.CÁLCULO DEL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN .....	20
2.2.1.TIPOLOGÍA DE CONSTRUCCIONES .....	21
2.2.2.CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES.....	24
2.2.3.CARACTERÍSTICAS DE CALIDAD Y CONSERVACIÓN .....	25
2.2.4.CLASIFICACIONES.....	26
2.2.5.TABLA DE VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCIÓN.....	27
2.2.6.FACTOR DE EDAD DEL INMUEBLE (Fedad) .....	34
3. PLANO DE ZONAS DE VALOR.....	36

## 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 Programa de Desarrollo Urbano vigente del Municipio.
ZONA RÚSTICA	Las zonas o áreas del territorio que están fuera del límite urbano, determinado por el Programa de Desarrollo Urbano vigente del Municipio.
PREDIO	Es un lote de suelo o inmueble, cuyos linderos forman un perímetro cerrado, determinados geográfica y jurídicamente; así como las Unidades de Propiedad Exclusiva (U.P.E.), constituidas bajo el Régimen de Propiedad en Condominio.
CATEGORÍA	Es la relación del predio con el entorno de ubicación en la zona, 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.
CONDICIÓN	Es la relación del predio con su utilización.
UTILIZACIÓN DEL PREDIO	Es el aprovechamiento que desarrolla.
PREDIO EN FUNCIONAMIENTO	Es el predio que tiene una construcción fija o mejoras mínimas, que lo hacen funcional y aprovechable de acuerdo con su utilización o uso determinado en el Programa de Desarrollo Urbano.
PREDIO CON CONSTRUCCIÓN	Es el predio que cuenta con construcción fija o mejoras a su estado natural, pero no es suficiente para clasificarse como un predio en funcionamiento; por lo cual no tiene un funcionamiento o aprovechamiento por el uso de la tierra, en relación con el uso determinado en el Programa de Desarrollo Urbano vigente.

CONCEPTO	DEFINICIÓN
PREDIO BALDÍO	Es el predio que no tiene construcción fija o mejoras o que solamente tenga bardas perimetrales, por lo cual no tiene un funcionamiento o aprovechamiento por el uso de la tierra, en relación con el uso determinado en el Programa de Desarrollo Urbano vigente.
FACTORES DE MÉRITO	Son los elementos o características que 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 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 el 100% de todos los elementos establecidos para ser calificado como campo de golf; por lo cual no se consideran los campos de golf constituidos en más de un predio o UPE.
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*

*VT = 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 privativa 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 (VS) de un predio es el resultado de la suma de los valores de cada parte del predio que presenta características homogéneas. Cada valor parcial se calcula multiplicando la superficie de la parte ( $m^2T_i$ ), el Valor Unitario del Suelo correspondiente ( $VUS_i$ ) y un factor de ajuste ( $Fre_i$ ). Matemáticamente se expresa como:

$$VS = \sum(m^2T_i \times VUS_i \times Fre_i)$$

Donde:

*VS= Valor del Suelo*

*m<sup>2</sup>T= Superficie por cada parte del Suelo con características similares, en Metros Cuadrados*

*VUS = Valor Unitario de Suelo de acuerdo a Tabla de Valor de suelo.*

*Fre = Factor resultante*

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

### 2.1.1. TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO 2026

ID	LOCALIDAD	ZONA	SUPER MANZANA	MANZANA INICIAL	MANZANA FINAL	LOTE INICIAL	LOTE FINAL	VALOR \$/m <sup>2</sup>
601.1. CIUDAD DE CANCÚN								
1	601	1	062	1	999	1	999	968.12
2	601	1	063	1	999	1	999	968.12
3	601	1	064	1	999	1	999	1,053.79
4	601	1	065	1	999	1	999	726.00
5	601	1	066	1	999	1	999	726.00

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

ID	LOCALIDAD	ZONA	SUPER MANZANA	MANZANA INICIAL	MANZANA FINAL	LOTE INICIAL	LOTE FINAL	VALOR \$/m <sup>2</sup>
35	601	2	010	1	999	1	999	3,805.56
36	601	2	011	1	999	1	999	3,402.00
37	601	2	012	1	999	1	999	3,402.00
38	601	2	013	1	999	1	999	3,402.00
39	601	2	014	1	999	1	999	3,402.00
40	601	2	015	1	999	1	999	2,096.48
41	601	2	016	1	999	1	999	3,402.00
42	601	2	017	1	999	1	999	2,655.56
43	601	2	018	1	999	1	999	2,061.60
44	601	2	019	1	999	1	999	3,630.39
45	601	2	020	1	999	1	999	1,663.66
46	601	2	021	1	999	1	999	1,971.88
47	601	2	022	1	999	1	999	4,000.00
48	601	2	023	1	999	1	999	2,039.00
49	601	2	024	1	999	1	999	1,365.25
50	601	2	025	1	999	1	999	1,365.25
51	601	2	026	1	999	1	999	1,365.25
52	601	2	027	1	999	1	999	1,365.25
53	601	2	028	1	999	1	999	2,360.33
54	601	2	029	1	999	1	999	1,513.29
55	601	2	030	1	999	1	999	1,513.29
56	601	2	031	1	999	1	999	1,297.00
57	601	2	032	1	999	1	999	1,390.91
58	601	2	033	1	999	1	999	1,297.00
59	601	2	034	1	999	1	999	1,297.00
60	601	2	035	1	999	1	999	2,244.19
61	601	2	036	1	999	1	999	2,801.45
62	601	2	037	1	999	1	999	1,453.00
63	601	2	038	1	999	1	999	1,401.00
64	601	2	039	1	999	1	999	1,454.64

ID	LOCALIDAD	ZONA	SUPER MANZANA	MANZANA INICIAL	MANZANA FINAL	LOTE INICIAL	LOTE FINAL	VALOR \$/m <sup>2</sup>
65	601	2	040	1	999	1	999	1,445.20
66	601	2	041	1	999	1	999	1,259.49
67	601	2	042	1	999	1	999	1,938.63
68	601	2	043	1	999	1	999	1,428.08
69	601	2	044	1	999	1	999	1,349.00
70	601	2	045	1	999	1	999	1,349.00
71	601	2	046	1	999	1	999	1,472.21
72	601	2	047	1	999	1	999	1,349.00
73	601	2	048	1	999	1	999	1,349.00
74	601	2	049	1	999	1	999	3,223.79
75	601	2	050	1	999	1	999	1,393.73
76	601	2	051	1	999	1	999	1,197.45
77	601	2	052	1	999	1	999	1,038.00
78	601	2	053	1	999	1	999	934.00
79	601	2	054	1	999	1	999	1,038.00
80	601	2	055	1	999	1	999	1,297.00
81	601	2	056	1	999	1	999	1,297.00
82	601	2	057	1	999	1	999	1,328.12
83	601	2	02A	1	999	1	999	2,039.00
84	601	2	04A	1	999	1	999	5,082.09
85	601	2	04B	1	999	1	999	5,082.09
86	601	2	15A	1	999	1	999	3,400.00
<b>601.3. ZONA HOTELERA</b>								
87	601	3	00A	1	999	1	999	7,000.00
88	601	3	00B	1	999	1	999	7,000.00
89	601	3	00C	1	999	1	999	7,000.00
90	601	3	00D	1	999	1	999	7,000.00
91	601	3	00E	1	999	1	999	2,698.00
92	601	3	00F	1	999	1	999	2,075.00
<b>601.4. SOLIDARIDAD</b>								



ID	LOCALIDAD	ZONA	SUPER MANZANA	MANZANA INICIAL	MANZANA FINAL	LOTE INICIAL	LOTE FINAL	VALOR \$/m <sup>2</sup>
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
601.5. NUEVOS HORIZONTES								
102	601	5	058	1	999	1	999	934.00
103	601	5	059	1	999	1	999	1,053.47
104	601	5	060	1	999	1	999	968.12
105	601	5	061	1	999	1	999	968.12
106	601	5	091	1	999	1	999	986.00
107	601	5	092	1	999	1	999	986.00
108	601	5	093	1	999	1	999	986.00
109	601	5	094	1	999	1	999	986.00
601.6. FRANJA EJIDAL NORTE								
110	601	6	200	1	999	1	999	726.00
111	601	6	201	1	999	1	999	726.00
112	601	6	202	1	999	1	999	726.00
113	601	6	203	1	999	1	999	259.00
114	601	6	204	1	999	1	999	259.00
115	601	6	205	1	999	1	999	259.00
116	601	6	206	1	999	1	999	259.00
117	601	6	207	1	999	1	999	800.00
118	601	6	208	1	999	1	999	726.00
119	601	6	209	1	999	1	999	726.00
120	601	6	210	1	999	1	999	726.00

ID	LOCALIDAD	ZONA	SUPER MANZANA	MANZANA INICIAL	MANZANA FINAL	LOTE INICIAL	LOTE FINAL	VALOR \$/m <sup>2</sup>
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
139	601	6	229	1	999	1	999	571.00
140	601	6	230	1	999	1	999	571.00
141	601	6	231	1	999	1	999	571.00
142	601	6	232	1	999	1	999	571.00
143	601	6	233	1	999	1	999	571.00
144	601	6	234	1	999	1	999	571.00
145	601	6	235	1	999	1	999	571.00
146	601	6	236	1	999	1	999	571.00
147	601	6	237	1	999	1	999	571.00
148	601	6	238	1	999	1	999	571.00
149	601	6	239	1	999	1	999	571.00
150	601	6	240	1	999	1	999	571.00

ID	LOCALIDAD	ZONA	SUPER MANZANA	MANZANA INICIAL	MANZANA FINAL	LOTE INICIAL	LOTE FINAL	VALOR \$/m <sup>2</sup>
151	601	6	241	1	999	1	999	519.00
152	601	6	242	1	999	1	999	519.00
153	601	6	243	1	999	1	999	519.00
154	601	6	244	1	999	1	999	519.00
155	601	6	245	1	999	1	999	436.00
156	601	6	246	1	999	1	999	145.00
157	601	6	247	1	999	1	999	726.00
158	601	6	248	1	999	1	999	726.00
159	601	6	249	1	999	1	999	363.00
160	601	6	250	1	999	1	999	363.00
161	601	6	251	1	999	1	999	363.00
162	601	6	252	1	999	1	999	726.00
163	601	6	253	1	999	1	999	500.00
164	601	6	254	1	999	1	999	363.00
165	601	6	255	1	999	1	999	363.00
166	601	6	256	1	999	1	999	125.00
167	601	6	257	1	999	1	999	125.00
168	601	6	258	1	999	1	999	125.00
169	601	6	259	1	999	1	999	726.00
170	601	6	260	1	1	1	226	726.00
171	601	6	260	1	1	227	227	290.00
172	601	6	260	1	1	228	999	726.00
173	601	6	260	2	119	1	999	726.00
174	601	6	260	120	139	1	999	290.00
175	601	6	260	140	999	1	999	726.00
176	601	6	261	1	999	1	999	125.00
177	601	6	262	1	999	1	999	125.00
178	601	6	263	1	999	1	999	125.00
179	601	6	264	1	999	1	999	125.00
180	601	6	265	1	999	1	999	49.59

ID	LOCALIDAD	ZONA	SUPER MANZANA	MANZANA INICIAL	MANZANA FINAL	LOTE INICIAL	LOTE FINAL	VALOR \$/m <sup>2</sup>
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
601.7. FRANJA EJIDAL SUR								
187	601	7	500	1	999	1	999	986.00
188	601	7	501	1	999	1	999	986.00
189	601	7	502	1	999	1	999	1,005.63
190	601	7	503	1	999	1	999	1,373.86
191	601	7	504	1	999	1	999	986.00
192	601	7	505	1	999	1	999	986.00
193	601	7	506	1	999	1	999	1,414.39
194	601	7	507	1	999	1	999	986.00
195	601	7	508	1	999	1	999	934.00
196	601	7	509	1	999	1	999	934.00
197	601	7	510	1	999	1	999	898.52
198	601	7	511	1	999	1	999	1,049.90
199	601	7	512	1	999	1	999	991.07
200	601	7	513	1	999	1	999	986.00
201	601	7	514	1	999	1	999	1,099.00
202	601	7	515	1	999	1	999	1,099.00
203	601	7	516	1	999	1	999	922.35
204	601	7	517	1	999	1	999	986.00
205	601	7	518	1	999	1	999	1,099.00
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

ID	LOCALIDAD	ZONA	SUPER MANZANA	MANZANA INICIAL	MANZANA FINAL	LOTE INICIAL	LOTE FINAL	VALOR \$/m <sup>2</sup>
210	601	7	523	1	999	1	999	1,455.67
211	601	7	524	1	999	1	999	1,245.00
212	601	7	525	1	999	1	999	1,339.23
213	601	7	526	1	999	1	999	1,367.64
214	601	7	527	1	999	1	999	1,245.00
215	601	7	528	1	999	1	999	1,266.82
216	601	7	529	1	999	1	999	1,245.00
217	601	7	530	1	999	1	999	1,038.00
218	601	7	531	1	999	1	999	1,038.00
601.8. COLOSIO Y BONFIL								
219	601	8	295	1	999	1	999	500.00
220	601	8	296	1	999	1	999	500.00
221	601	8	297	1	999	1	999	500.00
222	601	8	298	1	999	1	999	311.00
223	601	8	299	1	999	1	999	345.26
224	601	8	300	1	999	1	999	467.00
225	601	8	301	1	999	1	999	646.87
226	601	8	302	1	999	1	999	259.00
227	601	8	303	1	999	1	999	259.00
228	601	8	305	1	999	1	999	467.00
229	601	8	306	1	999	1	999	582.08
230	601	8	307	1	999	1	999	695.68
231	601	8	308	1	999	1	999	610.45
232	601	8	309	1	999	1	999	1,384.89
233	601	8	310	1	999	1	999	1,872.03
234	601	8	311	1	999	1	999	957.83
235	601	8	312	1	999	1	999	723.67
236	601	8	313	1	999	1	999	653.56
237	601	8	314	1	999	1	999	700.00
238	601	8	315	1	999	1	999	700.00



ID	LOCALIDAD	ZONA	SUPER MANZANA	MANZANA INICIAL	MANZANA FINAL	LOTE INICIAL	LOTE FINAL	VALOR \$/m <sup>2</sup>
239	601	8	316	1	999	1	999	1,076.77
240	601	8	317	1	999	1	999	1,177.86
241	601	8	318	1	999	1	999	548.89
242	601	8	319	1	999	1	999	477.00
243	601	8	320	1	999	1	999	571.00
244	601	8	321	1	999	1	999	995.10
245	601	8	322	1	999	1	999	800.00
246	601	8	323	1	999	1	999	904.30
247	601	8	324	1	999	1	999	862.15
248	601	8	325	1	999	1	999	955.57
249	601	8	326	1	999	1	999	477.00
250	601	8	327	1	999	1	999	477.00
251	601	8	328	1	999	1	999	477.00
252	601	8	329	1	999	1	999	580.00
253	601	8	330	1	999	1	999	2,065.94
254	601	8	331	1	999	1	999	750.00
255	601	8	332	1	999	1	999	477.00
256	601	8	333	1	999	1	999	477.00
257	601	8	334	1	999	1	999	450.00
258	601	8	335	1	999	1	999	450.00
259	601	8	336	1	999	1	999	760.64
260	601	8	337	1	999	1	999	400.00
261	601	8	338	1	999	1	999	450.00
262	601	8	339	1	999	1	999	450.00
263	601	8	340	1	999	1	999	450.00
264	601	8	341	1	999	1	999	450.00
265	601	8	342	1	999	1	999	450.00
266	601	8	343	1	999	1	999	450.00
267	601	8	344	1	999	1	999	450.00
268	601	8	345	1	999	1	999	450.00

ID	LOCALIDAD	ZONA	SUPER MANZANA	MANZANA INICIAL	MANZANA FINAL	LOTE INICIAL	LOTE FINAL	VALOR \$/m <sup>2</sup>
269	601	8	346	1	999	1	999	450.00
270	601	8	347	1	999	1	999	450.00
271	601	8	532	1	999	1	999	778.00
272	601	8	533	1	999	1	999	778.00
273	601	8	534	1	999	1	999	778.00
274	601	8	535	1	999	1	999	778.00
275	601	8	536	1	999	1	999	778.00
276	601	8	537	1	999	1	999	778.00
277	601	8	538	1	999	1	999	778.00
278	601	8	539	1	999	1	999	156.00
601.9. CARRETERA CANCÚN, MÉRIDA								
279	601	9	104	1	999	1	999	380.00
280	601	9	105	1	999	1	999	571.00
281	601	9	106	1	999	1	999	93.00
282	601	9	107	1	999	1	999	674.00
283	601	9	108	1	999	1	999	208.00
284	601	9	109	1	999	1	999	208.00
285	601	9	110	1	999	1	999	208.00
286	601	9	111	1	999	1	999	208.00
287	601	9	112	1	999	1	999	125.00
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

ID	LOCALIDAD	ZONA	SUPER MANZANA	MANZANA INICIAL	MANZANA FINAL	LOTE INICIAL	LOTE FINAL	VALOR \$/m <sup>2</sup>
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
602.1. EX PUERTO MORELOS								
309	602	1	031	1	999	1	999	250.00
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	150.00
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

ID	LOCALIDAD	ZONA	SUPER MANZANA	MANZANA INICIAL	MANZANA FINAL	LOTE INICIAL	LOTE FINAL	VALOR \$/m <sup>2</sup>
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
334	602	1	057	2	12	1	999	750
335	602	1	057	13	999	1	999	32
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
603.1 CARRETERA VALLARTA - PUERTO MORELOS								
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

ID	LOCALIDAD	ZONA	SUPER MANZANA	MANZANA INICIAL	MANZANA FINAL	LOTE INICIAL	LOTE FINAL	VALOR \$/m <sup>2</sup>
604.1 CARRETERA CANCÚN - MÉRIDA								
356	604	1	003	1	999	1	999	150.00
357	604	1	018	1	999	1	999	150.00
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
605.1 LIBRAMIENTO CANCÚN								
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:

$$Fre = Fzo \times Fut \times Fesp \times Fsup \times Furb$$

Donde:

*Fre* = Factor resultante

*Fzo* = Factor de Zona

*Fut* = Factor de Utilización

*Fesp* = Factor Especial

*Fsup* = Factor de Superficie

*Furb* = Factor de Urbanización

### **FACTOR DE ZONA (Fzo)**

Es el factor de ajuste en función a la localización del predio en la zona de valor, de acuerdo a las siguientes variables explicativas.

POR ZONA	FACTOR
CALLE SECUNDARIA O Terciaria	1.00
AVENIDA PRINCIPAL	1.05
ZONA FEDERAL MARÍTIMO TERRESTRE.	1.15



### **FACTOR DE UTILIZACIÓN (Fut)**

Es el factor de ajuste de en función a la utilización comercial del suelo en relación con la condición de predio en construcción o la condición de predio en funcionamiento.

POR UTILIZACIÓN	FACTOR
COMERCIAL	1.12

### **FACTOR ESPECIAL (Fesp)**

Es el factor o valor unitario especial en razón a la utilización o característica de suelo especial.

El cual exclusivamente para la superficie del predio que tenga producción agrícola o cenote se aplicará los siguientes Factores, 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.

Y exclusivamente para la superficie del predio que tenga manglar, sascabera o campo de golf, se aplicará los siguientes valores 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 O FACTOR ESPECIAL
PREDIO CON MANGLAR	\$2.00 m2
PREDIO CON CAMPO DE GOLF EN ZONA HOTELERA	\$600.00 m2
PREDIO CON CAMPO DE GOLF FUERA DE LA ZONA HOTELERA	\$360.00 m2
PREDIO CON SASCABERA EN PRODUCCIÓN	\$410.00 m2
PREDIO CON PRODUCCIÓN AGRÍCOLA	Factor 0.80
PREDIO CON CENOTE	Factor 0.20

### **FACTOR DE SUPERFICIE (Fsup)**

Factor de ajuste de demérito en razón de homologar 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
SUPERFICIE PARA USO NO HABITACIONAL	FACTOR
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

### **FACTOR DE URBANIZACIÓN (Furb)**

Es el factor de ajuste aplicable al predio que se encuentra dentro del de la zona urbana, pero no cuenta formalmente con disponibilidad de prestación de los servicios públicos e infraestructura urbana, necesarios para lograr las condiciones del uso que tenga determinado en el Programa de Desarrollo Urbano vigente.

URBANIZACIÓN	FACTOR
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.	0.40
PREDIO SIN DOS DE LAS VARIABLES MENCIONADAS EN EL NUMERAL 1.	0.50

## **2.2. CÁLCULO DEL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN**

Con base a la información y elementos técnicos registrados en el Padrón Catastral, el Valor de Construcción, es el valor resultante o la suma de los valores resultantes por cada bloque constructivo con usos y características similares; para el cálculo del Valor de la construcción se determinarán los usos de la construcción de acuerdo al catálogo de tipologías mencionados en esta Tabla, en relación con las características estructurales, de calidad y conservación por cada bloque constructivo y los factores de mérito y demérito aplicables.

Esto se caracteriza de acuerdo a la siguiente fórmula:

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

En donde:

*VCo* = Valor de construcción

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

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

*Fedad* = Factor de Edad.

*i* = índice para cada unidad 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 suelo con fines de uso.

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

### 2.2.1. TIPOLOGÍA DE CONSTRUCCIONES

TIPO		DEFINICIÓN
01	Vivienda Habitación Unifamiliar	Es aquella edificación que permite el adecuado uso como vivienda de una sola familia.
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.
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
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.

TIPO		DEFINICIÓN
02.3	Vivienda Habitación Multifamiliar mayor a 15 niveles	Se refiere a aquellas edificaciones que permiten el uso habitacional de más de una familia en un mismo predio o Unidad de Propiedad Exclusiva (U.P.E.), caracterizadas por una alta densidad de ocupación vertical y, en términos generales, por la incorporación de especificaciones constructivas y de diseño de muy alta calidad.
03	Centros de Hospedaje, Albergues, Posadas, Moteles, Hoteles y Condominios de tipo Hotelero hasta de 4 niveles.	Es aquella construcción con las instalaciones y mejoras necesarias destinada a la prestación de servicios de alojamiento de personas de forma itinerante, el cual puede tener instalaciones para la prestación de servicios adicionales:
03.1	Hoteles y Condominios de tipo Hotelero de más de 4 niveles	Es aquella construcción con las instalaciones y mejoras necesarias destinadas a la prestación de servicios de alojamiento de personas de forma itinerante, el cual puede tener instalaciones para la prestación de servicios adicionales.
04	Oficinas	Es aquella construcción destinada para el desempeño de actividades laborales de carácter administrativo, de gestión, profesional u otro.
05	Bancos e Instituciones Financieras	Es aquella construcción destinada para el desempeño del trabajo del servicio bancario, bursátil y/o financiero.
06	Comercios	Es aquella construcción destinada para la compra y venta de productos o servicios.
07	Centros Comerciales	Es aquella construcción que cuenta con un conjunto de locales individuales, destinados para la compra y venta de productos o servicios.
08	Bodega Comercial	Es aquella construcción destinada para la compra y venta de productos o servicios en condiciones de almacenamiento.
08.1	Bodega Habitacional	Es aquella construcción que está ubicada dentro del mismo predio que la unidad habitacional y que sirve para almacenar distintos bienes.
09	Fondas, Comedores Públicos, Restaurantes.	Es aquella construcción o mejoras realizadas destinadas a la prestación de servicios alimentarios que permiten la preparación de alimentos y bebidas.

TIPO		DEFINICIÓN
10	Bares, Cantinas, Discotecas, Salones para Eventos.	Es aquella construcción destinada para la venta de productos alimenticios y bebidas alcohólicas para su consumo en sus mismas instalaciones, con fines recreativos y/o culturales o de usos y costumbres sociales.
11	Industrial	Es aquella construcción destinada a la fabricación, procesamiento o almacenamiento de productos, objetos y materiales para elaboración, transformación y maquila y/o venta al mayoreo.
12	Clínicas, Dispensarios y Consultorios Médicos	Edificación destinada a la atención de la salud mediante instalaciones elementales y servicios de consulta médica básica.
13	Hospitales	Edificación destinada a la atención médica integral, que cuenta con instalaciones especialmente acondicionadas para la pernocta de pacientes y la prestación de servicios de atención médica prolongada.
14	Salones de Usos Múltiples	Espacio edificado destinado a la realización de actividades diversas, adaptable a distintos usos conforme a las necesidades o requerimientos específicos.
15	Escuelas	Edificación destinada a la impartición de enseñanza y educación formal, así como a la realización de eventos culturales y actividades afines.
16	Parques y Jardines	Espacio natural o urbanizado con infraestructura y mejoras destinadas al desarrollo de actividades recreativas, de esparcimiento o convivencia social.
17	Estacionamientos sin techo	Área descubierta destinada al estacionamiento de vehículos, incluyendo zonas de maniobra para carga y descarga, así como las áreas de circulación correspondientes a inmuebles en régimen de propiedad en condominio.
17.1	Estacionamiento con techo	Área techada destinada al estacionamiento de vehículos, que incluye las zonas de maniobra para carga y descarga y las áreas de circulación asociadas a inmuebles en régimen de propiedad y condominio.



TIPO		DEFINICIÓN
18	Edificios de estacionamientos	Edificación de más de un nivel destinada al estacionamiento de vehículos, que incorpora zonas de maniobra para carga y descarga, así como áreas de circulación correspondientes a inmuebles en régimen de propiedad y condominio.
19	Alberca	Es un depósito artificial de agua, destinado para uso recreativo o deportivo.
20	Gimnasio Escolar	Es la instalación destinada a la práctica de deportes en espacios construidos para esa función en una institución educativa.
21	Gradas para Canchas Deportivas	Son instalaciones que permiten la observación de eventos deportivos de cualquier índole y que fueron construidas para ese fin.
22	Canchas de Fútbol y Béisbol	Son instalaciones dedicadas a la práctica de esos deportes en espacios construidos para esa función.
23	Canchas de Tenis	Instalaciones que permiten la práctica de ese deporte, construidas y equipadas para ese fin.
24	Otras Canchas Deportivas	Instalaciones que permiten el desarrollo de diversas prácticas deportivas de manera específica o indistinta.

### 2.2.2. CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES

ESTRUCTURA	DEFINICIÓN
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 llevo a cabo con poco control; instalaciones de servicios básicas. acabados sencillos y de bajo costo y los complementos de herrería, cancelería y carpintería, etc. son de tipo económico.

ESTRUCTURA	DEFINICIÓN
C: MEDIA REGULAR	Elementos estructurales adecuados, cimentación y elementos estructurales de carga con calculo diversificado y claros medios hasta de 6.00 mts, y su ejecución se llevo con un regular control. instalaciones con todos los servicios: eléctricas, hidrosanitarias, aguas jabonosas y pluviales, gas, teléfono, tv. etc. por lo general ocultas. acabados de calidad media con complementos de herrería, cancelería y carpintería de calidad media-estandarizada y materiales de categoría mediana.
D: BUENA	Elementos estructurales de buena calidad, cimentación diversificada y con variedad de elementos estructurales de apoyos aislados y/o corridos; hasta para 4 niveles, con claros hasta 10 mts, su ejecución se llevo con un buen control; instalaciones con todos los servicios: eléctricos, hidrosanitarias, aguas jabonosas y pluviales, gas, tv. teléfono, casi todas ocultas. tiene ocasionalmente instalaciones especiales como: aire acondicionado, calefacción, vapor, equipo hidroneumático, alarma contra robo o instalación trifásica de energía eléctrica. los acabados son de buena calidad en los muros, pisos, plafones, techumbres, patios exteriores, jardinería, alberca, canchas deportivas, luz indirecta etc. y la mayor parte de los complementos de herrería, cancelería y carpintería son hechos sobre diseño especial y de buena calidad.
E: MUY BUENA	Elementos estructurales de muy buena calidad y de alto costo, con cimentación diversificada y con variedad de elementos de apoyos aislados y/o corridos para mas de 4 niveles y grandes claros mayores a 10 mts., su ejecución se 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. CARACTERÍSTICAS DE CALIDAD Y CONSERVACIÓN

CALIDAD Y CONSERVACIÓN	DEFINICIÓN
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.
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. CLASIFICACIONES

Por CLASIFICACIÓN se entiende la relación entre el Tipo expresado en números con las Características Estructurales de la Construcción expresadas en letras y las Características de Calidad y Conservación expresados por en números, resultando las siguientes clasificaciones:

CLASIFICACIÓN	CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CARACTERÍSTICAS DE CALIDAD Y CONSERVACIÓN
(Tipo 01 al 24) / A.1	Mínima	Muy Mala
(Tipo 01 al 24) / A.2	Mínima	Mala
(Tipo 01 al 24) / A.3	Mínima	Normal

CLASIFICACIÓN	CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CARACTERÍSTICAS DE CALIDAD Y CONSERVACIÓN
(Tipo 01 al 24) / A.4	Mínima	Alta
(Tipo 01 al 24) / A.5	Mínima	Muy Alta
(Tipo 01 al 24) / B.1	Económica	Muy Mala
(Tipo 01 al 24) / B.2	Económica	Mala
(Tipo 01 al 24) / B.3	Económica	Normal
(Tipo 01 al 24) / B.4	Económica	Alta
(Tipo 01 al 24) / B.5	Económica	Muy Alta
(Tipo 01 al 24) / C.1	Media o Regular	Muy Mala
(Tipo 01 al 24) / C.2	Media o Regular	Mala
(Tipo 01 al 24) / C.3	Media o Regular	Normal
(Tipo 01 al 24) / C.4	Media o Regular	Alta
(Tipo 01 al 24) / C.5	Media o Regular	Muy Alta
(Tipo 01 al 24) / D.1	Buena	Muy Mala
(Tipo 01 al 24) / D.2	Buena	Mala
(Tipo 01 al 24) / D.3	Buena	Normal
(Tipo 01 al 24) / D.4	Buena	Alta
(Tipo 01 al 24) / D.5	Buena	Muy Alta
(Tipo 01 al 24) / E.1	Muy Buena	Muy Mala
(Tipo 01 al 24) / E.2	Muy Buena	Mala
(Tipo 01 al 24) / E.3	Muy Buena	Normal
(Tipo 01 al 24) / E.4	Muy Buena	Alta
(Tipo 01 al 24) / E.5	Muy Buena	Muy Alta

### 2.2.5. TABLA DE VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCIÓN

Conforme a su Clasificación, se determinan los valores unitarios por metro cuadrado, expresado en Moneda Nacional (\$/m<sup>2</sup>):

### 1 VIVIENDA HABITACIÓN UNIFAMILIAR

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CARACTERÍSTICAS DE CALIDAD Y CONSERVACIÓN.				
	1. Muy Mala	2. Mala	3. Norma I	4. Alta	5. Muy Alta
A (Mínima)	516	647	809	890	979
B (Económica)	1,260	1,510	1,760	2,009	2,258
C (Media O Regular)	2,580	2,641	2,702	2,765	2,826
D (Buena)	3,901	3,982	4,063	4,146	4,228
E (Muy Buena)	4,447	4,681	4,928	5,174	5,433

### 2 VIVIENDA HABITACIÓN MULTIFAMILIAR HASTA 4 NIVELES

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CARACTERÍSTICAS DE CALIDAD Y CONSERVACIÓN.				
	1. Muy Mala	2. Mala	3. Norma I	4. Alta	5. Muy Alta
B (Económica)	1,399	1,554	1,726	1,900	2,089
C (Media O Regular)	2,322	2,489	2,656	2,822	2,989
D (Buena)	2,636	2,775	2,921	3,067	3,220
E (Muy Buena)	2,900	3,053	3,213	3,374	3,543

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

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CARACTERÍSTICAS DE CALIDAD Y CONSERVACIÓN.				
	1. Muy Mala	2. Mala	3. Norma I	4. Alta	5. Muy Alta
D (Buena)	3,334	3,510	3,694	3,879	4,073
E (Muy Buena)	3,667	3,861	4,063	4,267	4,481

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

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CARACTERÍSTICAS DE CALIDAD Y CONSERVACIÓN.				
	1. Muy Mala	2. Mala	3. Norma I	4. Alta	5. Muy Alta



D (Buena)	3,666	4,166	4,666	5,166	5,666
E (Muy Buena)	5,552	5,849	6,146	6,442	6,739

### 2.3 VIVIENDA HABITACIONAL MULTIFAMILIAR MAYOR DE 15 NIVELES

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CARACTERÍSTICAS DE CALIDAD Y CONSERVACIÓN.				
	1. Muy Mala	2. Mala	3. Norma I	4. Alta	5. Muy Alta
E (Muy Buena)	6,066	6,263	6,459	6,656	6,852

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

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CARACTERÍSTICAS DE CALIDAD Y CONSERVACIÓN.				
	1. Muy Mala	2. Mala	3. Norma I	4. Alta	5. Muy Alta
B (Económica)	1,500	1,580	1,846	2,032	2,235
C (Media O Regular)	3,001	3,159	3,326	3,658	4,024
D (Buena)	3,334	3,510	3,695	4,065	4,480
E (Muy Buena)	3,705	3,763	4,106	4,516	4,725

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

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CARACTERÍSTICAS DE CALIDAD Y CONSERVACIÓN.				
	1. Muy Mala	2. Mala	3. Norma I	4. Alta	5. Muy Alta
D (Buena)	5,206	5,480	5,768	6,864	6,893
E (Muy Buena)	5,899	6,209	6,536	7,189	8,019

#### 4 OFICINAS

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CARACTERÍSTICAS DE CALIDAD Y CONSERVACIÓN.				
	1. Muy Mala	2. Mala	3. Norma I	4. Alta	5. Muy Alta
A (Mínima)	1,276	1,344	1,414	1,485	1,559
B (Económica)	1,418	1,493	1,571	1,650	1,733

C (Media O Regular)	1,826	2,222	2,619	3,015	3,411
D (Buena)	2,301	2,850	3,399	3,948	4,497
E (Muy Buena)	2,890	3,051	4,250	5,448	6,646

#### 5. BANCOS E INSTITUCIONES FINANCIERAS

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CARACTERÍSTICAS DE CALIDAD Y CONSERVACIÓN.				
	1. Muy Mala	2. Mala	3. Norma I	4. Alta	5. Muy Alta
D (Buena)	3,034	3,193	3,362	3,698	4,067
E (Muy Buena)	3,337	3,513	3,698	4,067	4,474

#### 6. COMERCIOS

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CARACTERÍSTICAS DE CALIDAD Y CONSERVACIÓN.				
	1. Muy Mala	2. Mala	3. Norma I	4. Alta	5. Muy Alta
B (Económica)	2,107	2,218	2,334	2,451	2,574
C (Media O Regular)	2,341	2,464	2,594	2,723	2,859
D (Buena)	2,575	2,710	2,853	2,996	3,146
E (Muy Buena)	2,832	2,982	3,138	3,295	3,460

#### 7. CENTROS COMERCIALES

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CARACTERÍSTICAS DE CALIDAD Y CONSERVACIÓN.				
	1. Muy Mala	2. Mala	3. Norma I	4. Alta	5. Muy Alta
B (Económica)	2,162	2,275	2,395	2,515	2,640
C (Media O Regular)	2,882	3,034	3,193	3,353	3,521
D (Buena)	3,843	4,045	4,258	4,471	4,695
E (Muy Buena)	5,123	5,393	5,677	5,961	6,259

#### 8. BODEGA COMERCIAL O HABITACIONAL

	CARACTERÍSTICAS DE CALIDAD Y CONSERVACIÓN.				
--	--	--	--	--	--

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	1. Muy Mala	2. Mala	3. Norma I	4. Alta	5. Muy Alta
B (Económica)	2,652	2,791	2,938	3,084	3,239
C (Media O Regular)	2,947	3,101	3,264	3,428	3,599
D (Buena)	3,273	3,446	3,627	3,809	3,999

### 9. FONDAS, COMEDORES PÚBLICOS, RESTAURANTES

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CARACTERÍSTICAS DE CALIDAD Y CONSERVACIÓN.				
	1. Muy Mala	2. Mala	3. Norma I	4. Alta	5. Muy Alta
B (Económica)	1,473	1,551	1,633	1,715	1,800
C (Media O Regular)	2,948	3,103	3,266	3,430	3,601
D (Buena)	3,242	3,413	3,593	3,772	3,961
E (Muy Buena)	3,567	3,755	3,952	4,150	4,358

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

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CARACTERÍSTICAS DE CALIDAD Y CONSERVACIÓN.				
	1. Muy Mala	2. Mala	3. Norma I	4. Alta	5. Muy Alta
B (Económica)	1,473	1,551	1,633	1,715	1,800
C (Media O Regular)	2,948	3,103	3,266	3,430	3,601
D (Buena)	3,242	3,413	3,593	3,772	3,961
E (Muy Buena)	3,567	3,755	3,952	4,150	4,358

### 11. INDUSTRIAL

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CARACTERÍSTICAS DE CALIDAD Y CONSERVACIÓN.				
	1. Muy Mala	2. Mala	3. Norma I	4. Alta	5. Muy Alta
A (Mínima)	1,119	1,179	1,240	1,302	1,367
B (Económica)	1,243	1,309	1,378	1,406	1,434
C (Media O Regular)	1,531	1,612	1,697	1,733	1,768

D (Buena)	1,940	2,042	2,150	2,154	2,158
-----------	-------	-------	-------	-------	-------

### 12 CLÍNICAS, DISPENSARIOS Y CONSULTORIOS MÉDICOS

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CARACTERÍSTICAS DE CALIDAD Y CONSERVACIÓN.				
	1. Muy Mala	2. Mala	3. Norma I	4. Alta	5. Muy Alta
A (Mínima)	1,949	2,052	2,160	2,268	2,382
B (Económica)	2,166	2,280	2,400	2,520	2,646
C (Media O Regular)	2,407	2,534	2,666	2,995	3,324
D (Buena)	2,648	2,787	2,934	3,080	3,234
E (Muy Buena)	2,912	3,066	3,227	3,388	3,558

### 13. HOSPITALES

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CARACTERÍSTICAS DE CALIDAD Y CONSERVACIÓN.				
	1. Muy Mala	2. Mala	3. Norma I	4. Alta	5. Muy Alta
C (Media O Regular)	3,794	3,993	4,204	4,414	4,635
D (Buena)	4,215	4,437	4,671	4,808	4,945
E (Muy Buena)	4,637	4,880	5,138	5,395	5,665

### 14. SALONES DE USOS MÚLTIPLES

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CARACTERÍSTICAS DE CALIDAD Y CONSERVACIÓN.				
	1. Muy Mala	2. Mala	3. Norma I	4. Alta	5. Muy Alta
B (Económica)	1,243	1,308	1,377	1,405	1,434
C (Media O Regular)	1,531	1,611	1,696	1,732	1,766
D (Buena)	2,010	2,115	2,226	2,337	2,455
E (Muy Buena)	2,512	2,644	2,783	2,869	2,955

### 15. ESCUELAS

CARACTERÍSTICAS DE CALIDAD Y CONSERVACIÓN.					
--	--	--	--	--	--

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	1. Muy Mala	2. Mala	3. Norma I	4. Alta	5. Muy Alta
A (Mínima)	1,285	1,353	1,424	1,496	1,571
B (Económica)	1,607	1,692	1,780	1,870	1,963
C (Media O Regular)	2,009	2,114	2,226	2,337	2,455
D (Buena)	2,511	2,644	2,783	2,869	2,955
E (Muy Buena)	2,762	2,908	3,061	3,214	3,374

### 16 PARQUES Y JARDINES

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CARACTERÍSTICAS DE CALIDAD Y CONSERVACIÓN.				
	1. Muy Mala	2. Mala	3. Norma I	4. Alta	5. Muy Alta
C MEDIA O REGULAR	67	71	75	91	108

### 17 ESTACIONAMIENTOS SIN TECHO

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CARACTERÍSTICAS DE CALIDAD Y CONSERVACIÓN.				
	1. Muy Mala	2. Mala	3. Norma I	4. Alta	5. Muy Alta
B ECONOMICA	262	276	291	301	311

### 18 EDIFICIOS DE ESTACIONAMIENTO

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CARACTERÍSTICAS DE CALIDAD Y CONSERVACIÓN.				
	1. Muy Mala	2. Mala	3. Norma I	4. Alta	5. Muy Alta
C MEDIA O REGULAR	1,042	1,096	1,154	1,179	1,204
D BUENA	1,328	1,398	1,471	1,578	1,685

### 19. ALBERCAS

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CARACTERÍSTICAS DE CALIDAD Y CONSERVACIÓN.				
	1. Muy Mala	2. Mala	3. Norma I	4. Alta	5. Muy Alta
C MEDIA O REGULAR	1,754	1,847	1,944	2,198	2,452



## 20. GIMNASIO ESCOLAR

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CARACTERÍSTICAS DE CALIDAD Y CONSERVACIÓN.				
	1. Muy Mala	2. Mala	3. Norma I	4. Alta	5. Muy Alta
C MEDIA O REGULAR	1,992	2,098	2,208	2,318	2,434

## 21 GRADAS PARA CANCHAS DEPORTIVAS

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CARACTERÍSTICAS DE CALIDAD Y CONSERVACIÓN.				
	1. Muy Mala	2. Mala	3. Norma I	4. Alta	5. Muy Alta
C MEDIA O REGULAR	\$1,498	\$1,498	\$1,660	\$1,743	\$1,830

## 22. CANCHAS DE FÚTBOL Y BÉISBOL

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CARACTERÍSTICAS DE CALIDAD Y CONSERVACIÓN.				
	1. Muy Mala	2. Mala	3. Norma I	4. Alta	5. Muy Alta
C MEDIA O REGULAR	\$29	\$31	\$32	\$34	\$35

## 23. CANCHAS DE TENIS

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CARACTERÍSTICAS DE CALIDAD Y CONSERVACIÓN.				
	1. Muy Mala	2. Mala	3. Norma I	4. Alta	5. Muy Alta
C MEDIA O REGULAR	110	116	122	129	135

## 24. OTRAS CANCHAS DEPORTIVAS

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES	CARACTERÍSTICAS DE CALIDAD Y CONSERVACIÓN.				
	1. Muy Mala	2. Mala	3. Norma I	4. Alta	5. Muy Alta
C MEDIA O REGULAR	221	233	246	257	271

### 2.2.6. FACTOR DE EDAD DEL INMUEBLE (Fedad)

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

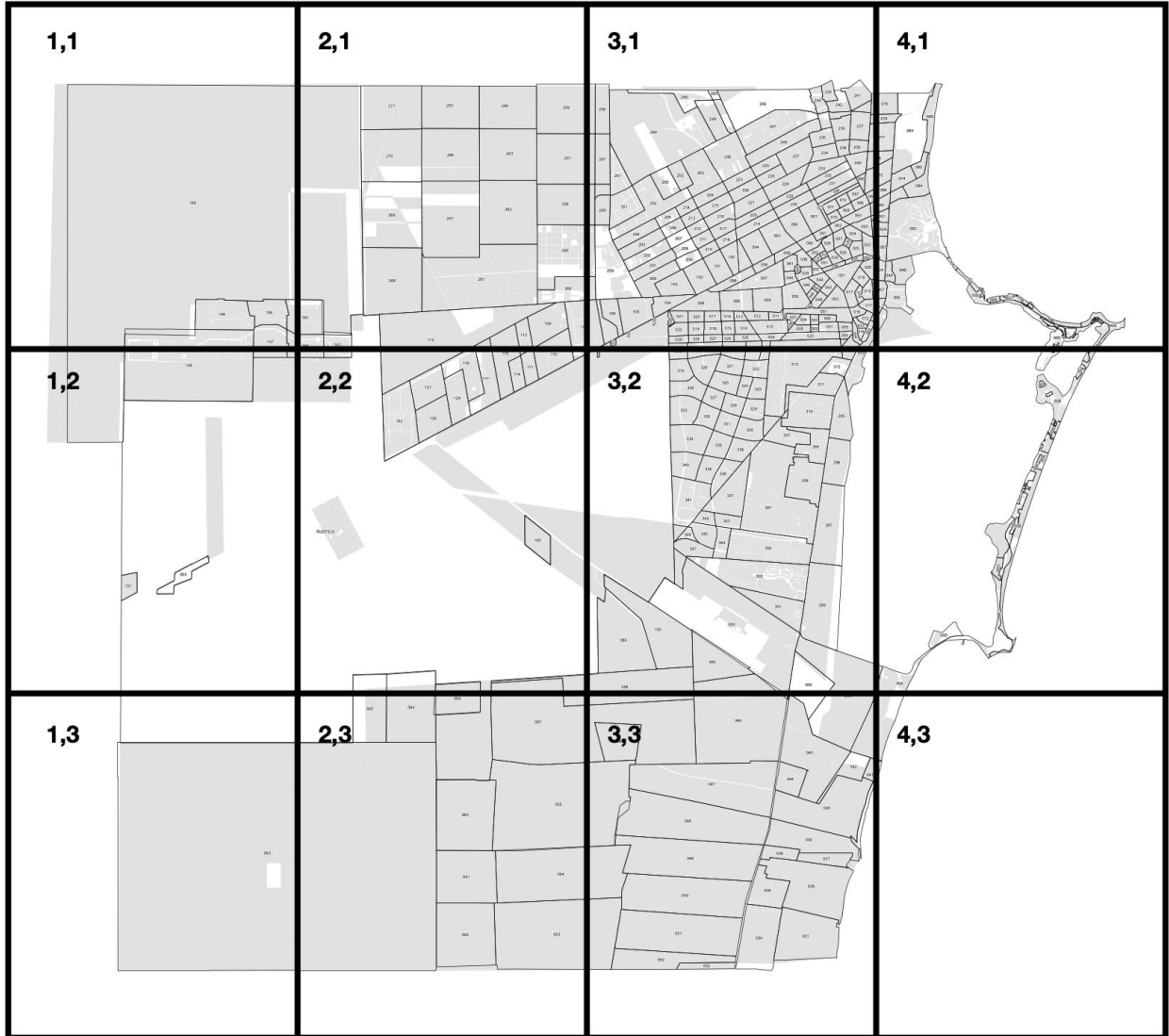
### 3. PLANO DE ZONAS DE VALOR

Plano de zonas de valor catastral del municipio de Benito Juárez, Quintana Roo.



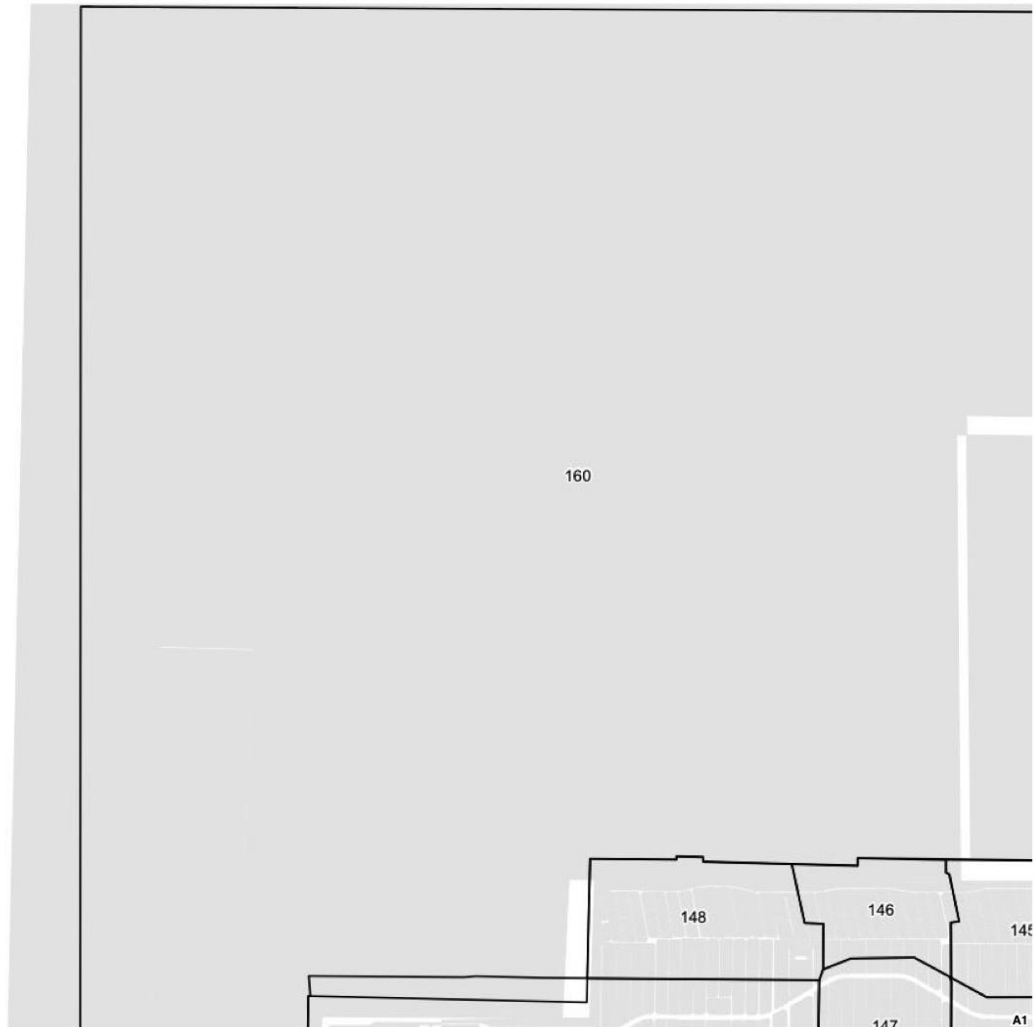


INDICE DE HOJAS





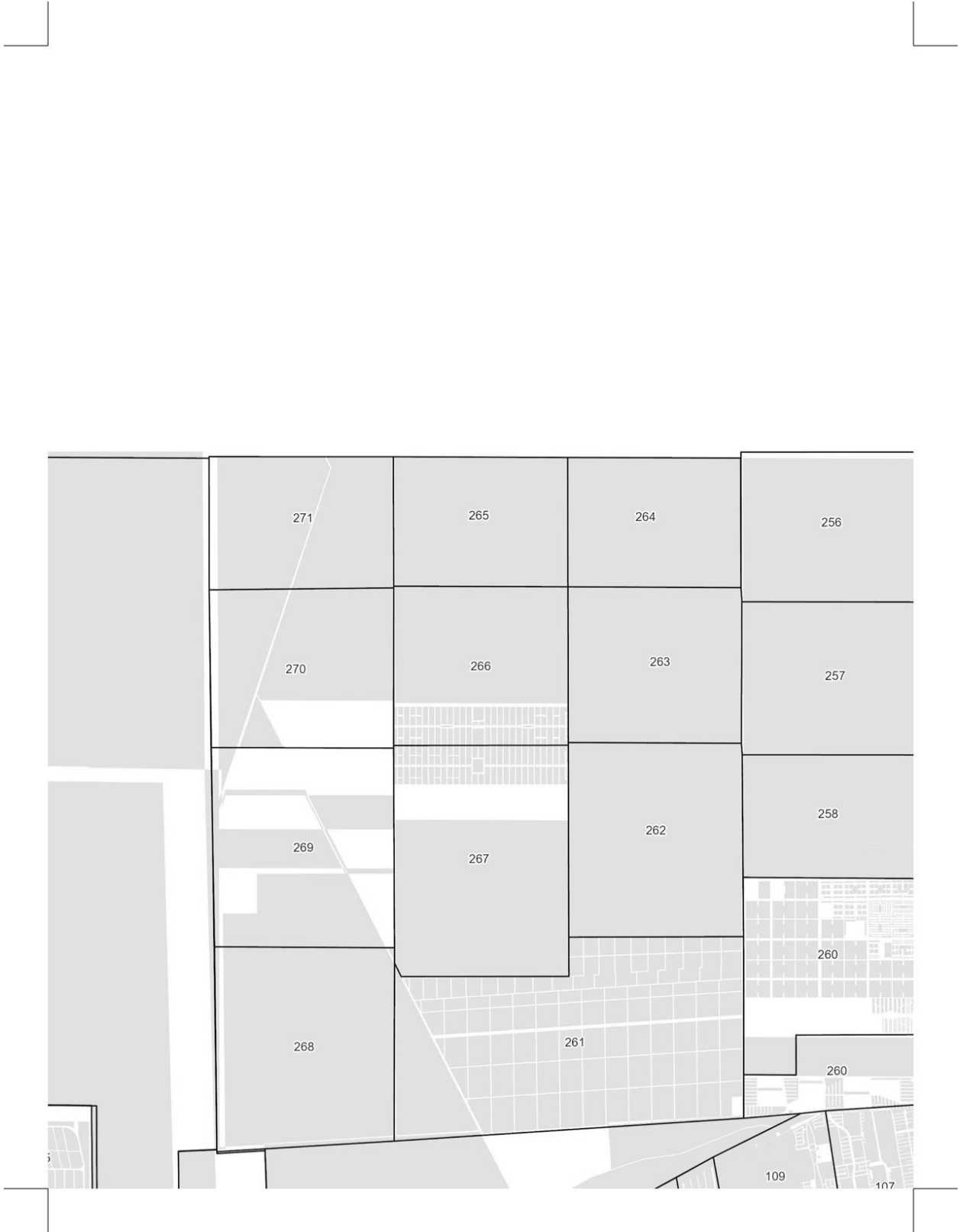
HOJA 1,1







HOJA 2,1



HOJA 3,1



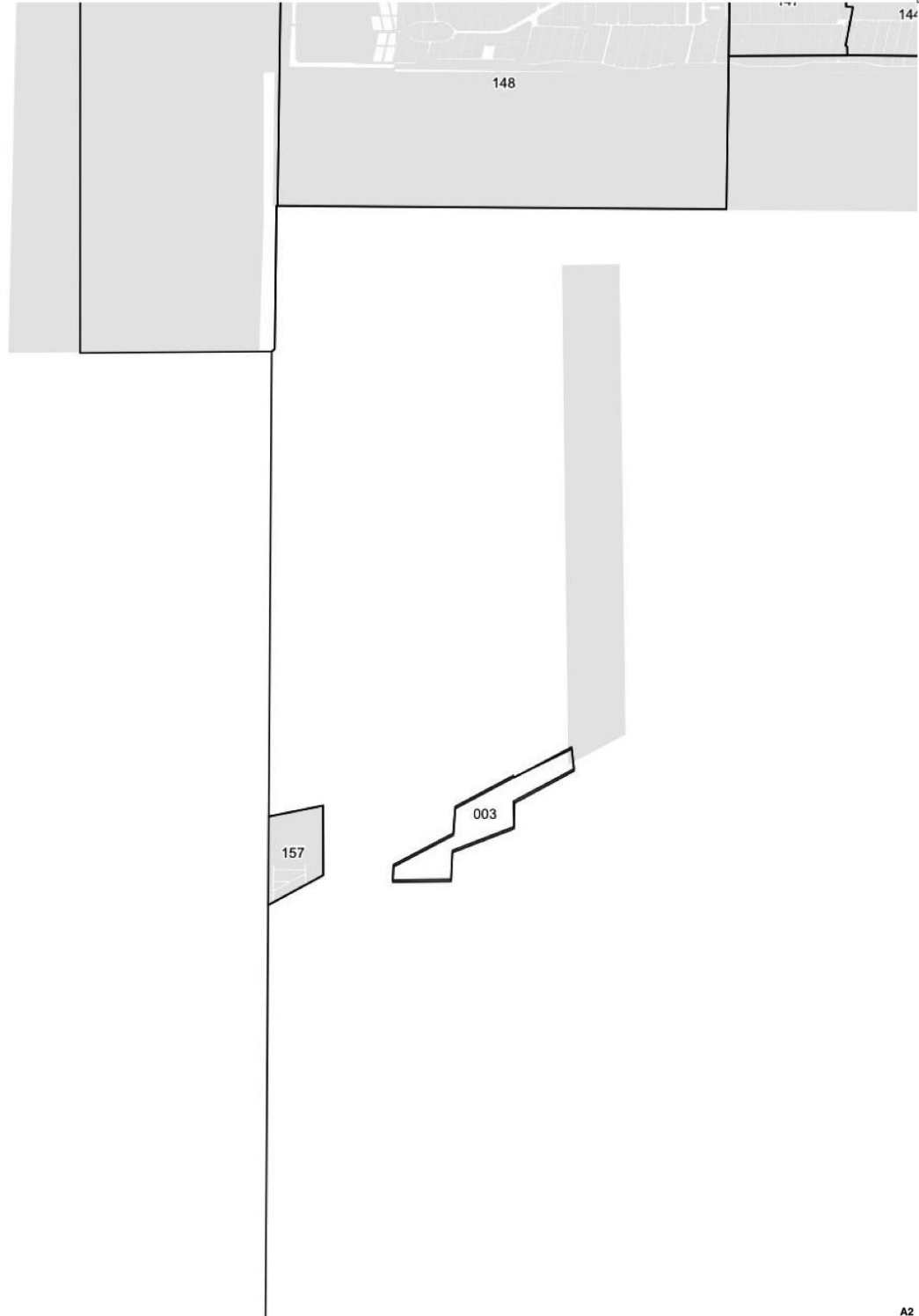
HOJA 4,1



01



HOJA 1,2

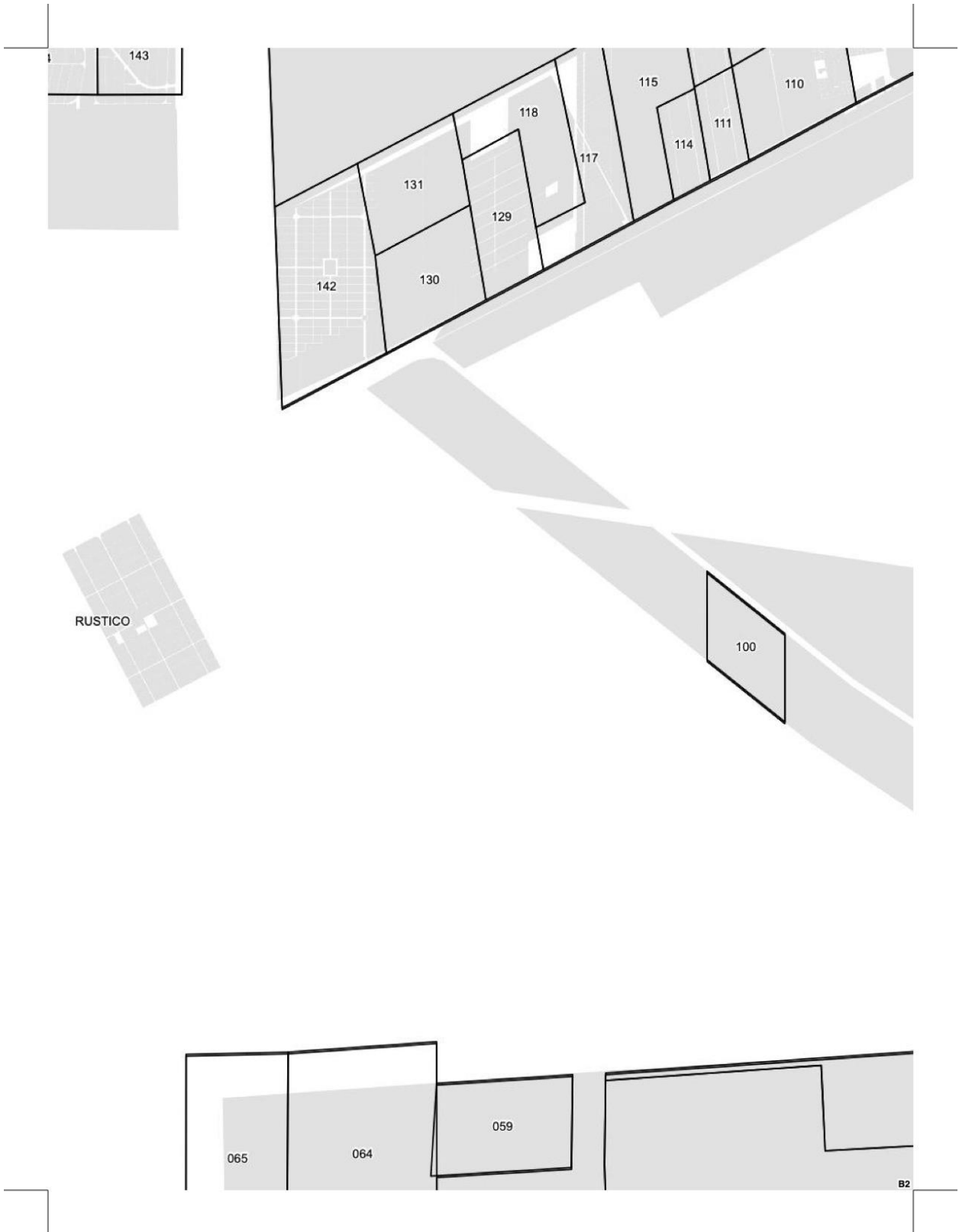


A2





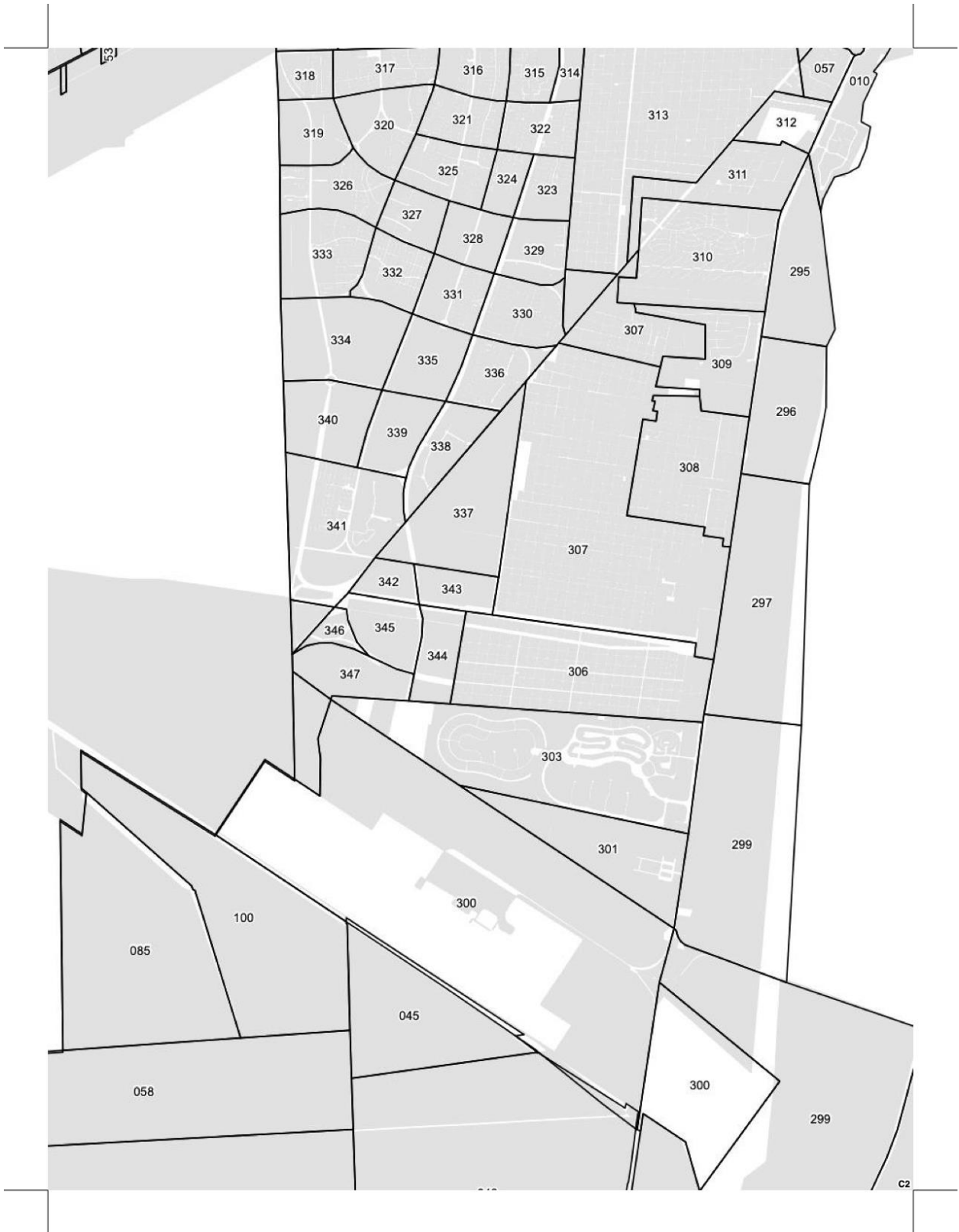
HOJA 2,2





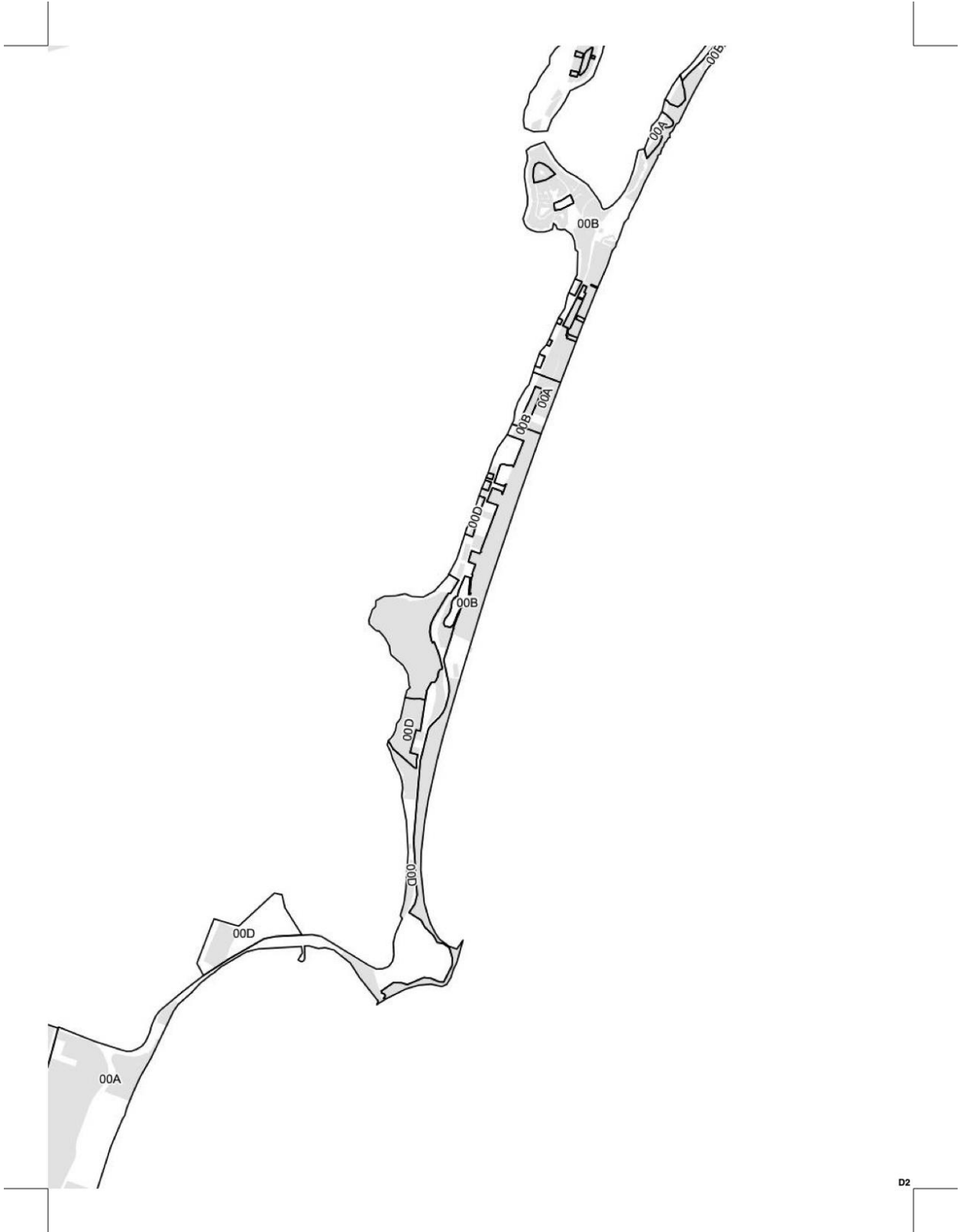


HOJA 3,2



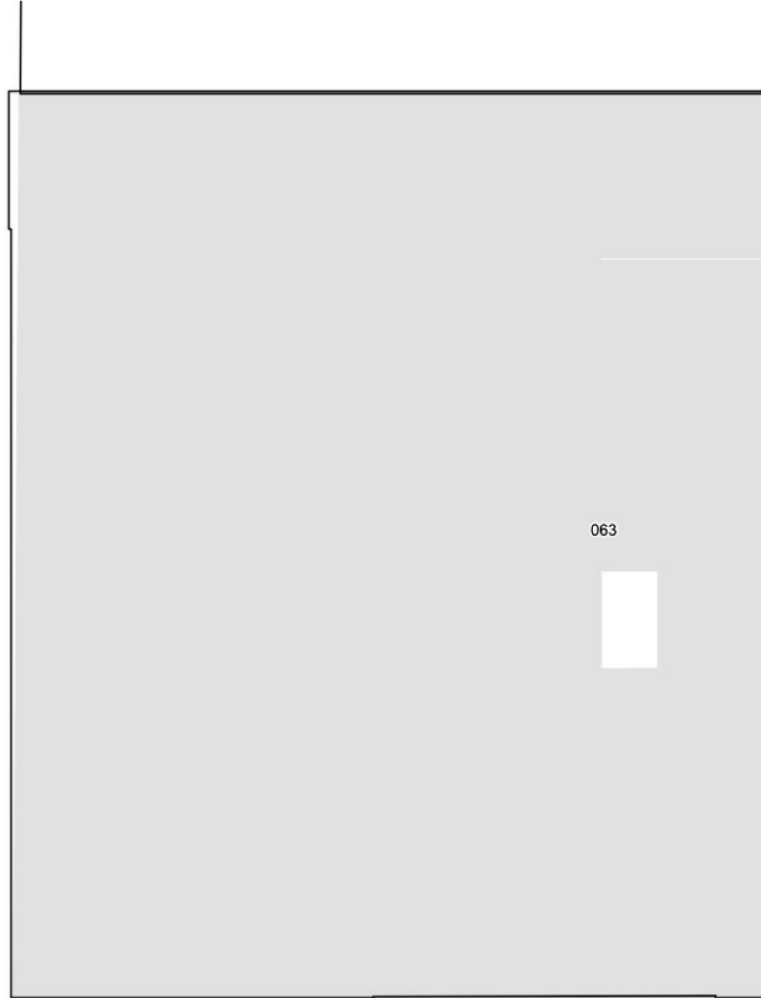


HOJA 4,2





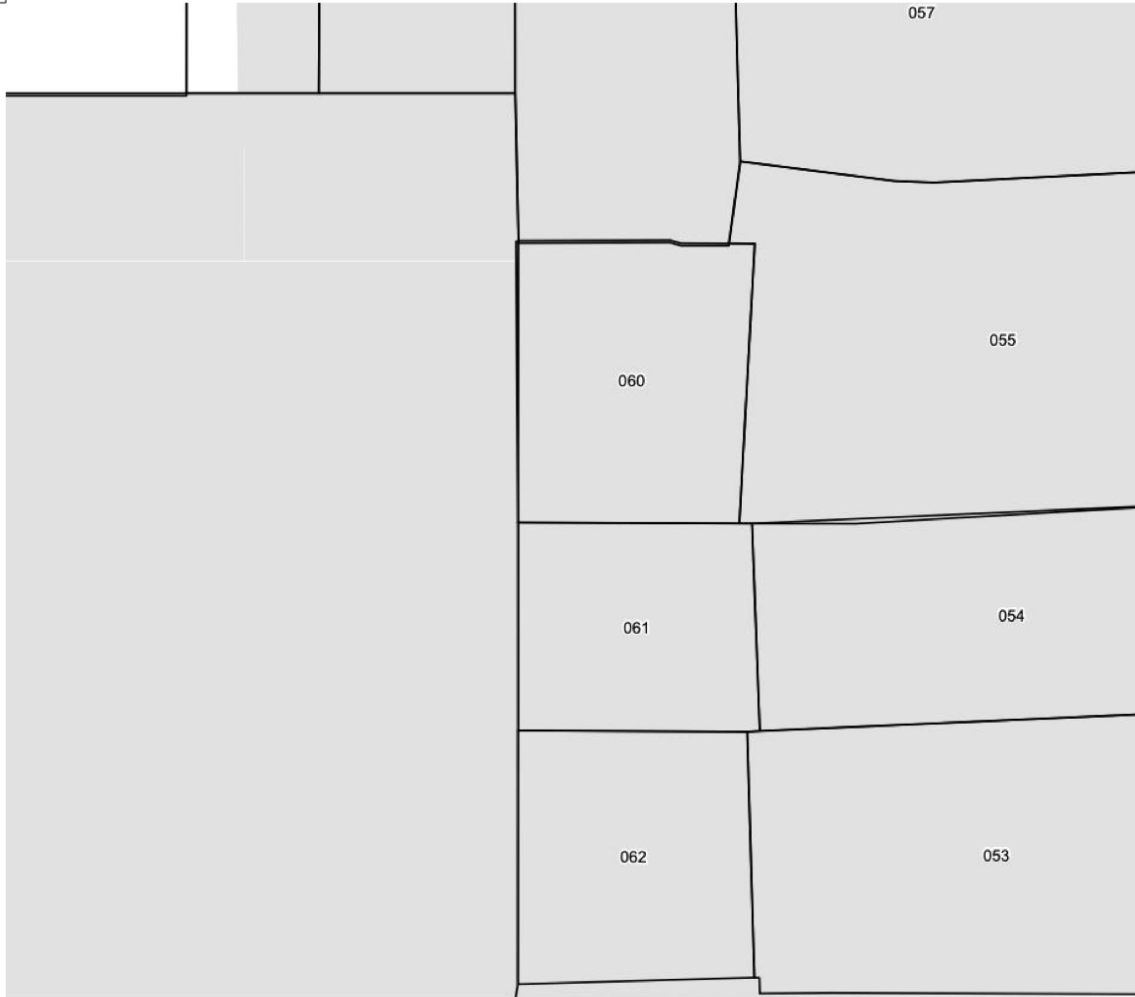
HOJA 1,3



063

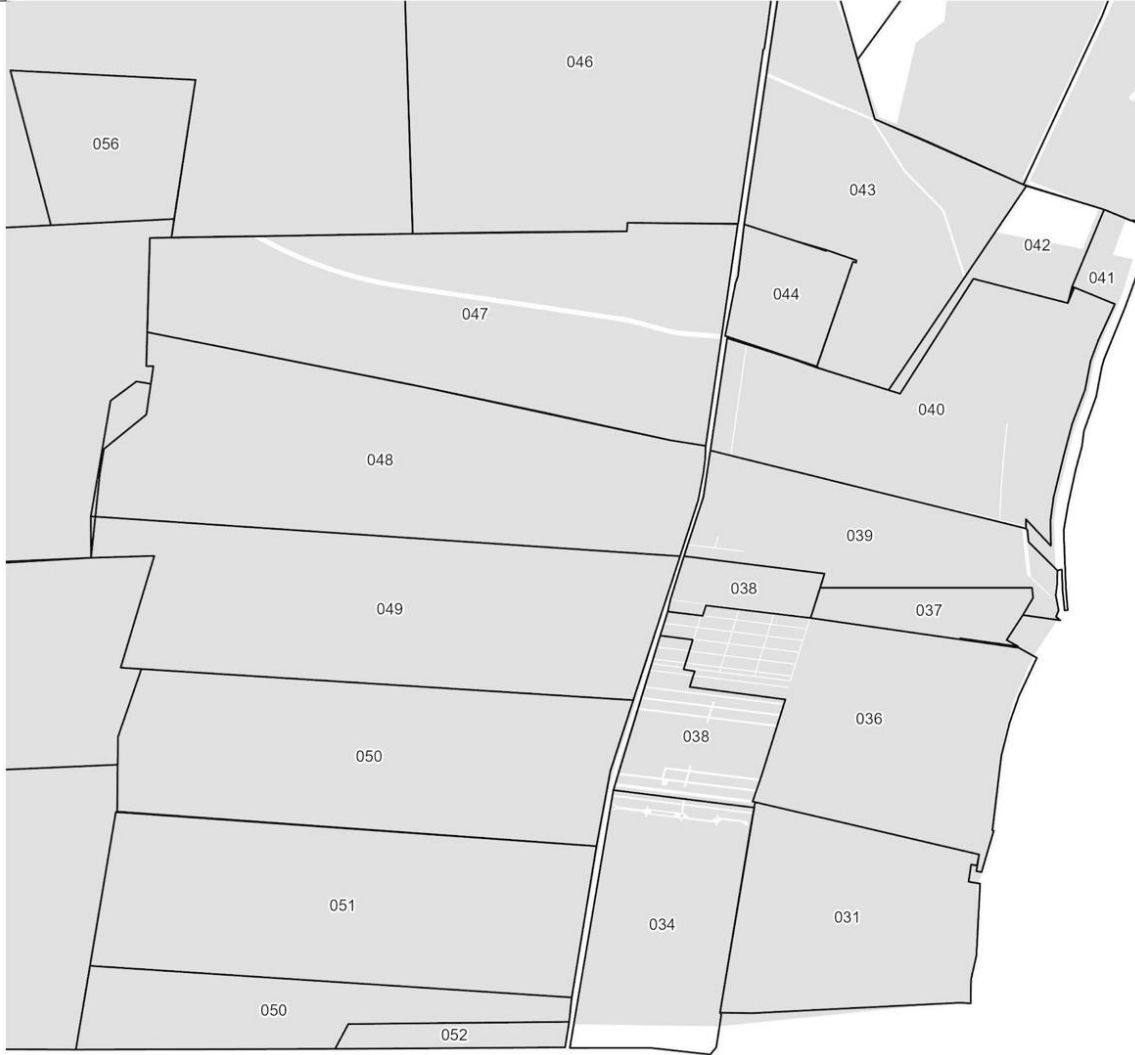


HOJA 2,3





HOJA 3,3







HOJA 4,3

