



**INSTITUTO GEOGRÁFICO Y CATASTRAL DEL ESTADO**

**PROYECTO  
PARA LA DETERMINACIÓN DE**

# **VALORES UNITARIOS DE SUELO**

**PARA EL MUNICIPIO DE  
BENITO JUÁREZ 2023**





**SEFIPLAN**

SECRETARÍA  
DE FINANZAS  
Y PLANEACIÓN



**IGECE**

INSTITUTO  
GEOGRÁFICO  
Y CATASTRAL DEL ESTADO



## LEY DE CATASTRO DEL ESTADO

### TÍTULO CUARTO

#### De las Tablas de Valores Unitarios y de la Valuación

### CAPÍTULO PRIMERO

#### De las Tablas de Valores Unitarios

**ARTÍCULO 29.-** La Autoridad Catastral Municipal, formulará los proyectos de tablas de valores unitarios de suelo y construcciones para el municipio que corresponda. Las autoridades catastrales competentes publicarán en las formas que considere pertinente, durante los meses de mayo y junio, los planos y tablas de valores unitarios de suelo y construcciones por zonas homogéneas y bandas de valor en zonas urbanas y tratándose de predios rurales, por hectárea, atendiendo a su clase y categoría, a efecto de que los propietarios o poseedores de inmuebles puedan realizar por escrito y a más tardar el 30 de julio, las observaciones que estimen pertinentes a las autoridades catastrales, quienes deberán considerar su viabilidad al momento de presentar la propuesta de planos y tablas de valores unitarios de suelo y construcciones al Ayuntamiento.

La propuesta de planos deberá elaborarse tomando en cuenta los servicios públicos y todos aquellos elementos físicos, sociales, económicos, históricos o cualquier otro que influya en el valor de los predios, obteniendo todos los datos de información necesarios para una correcta definición de las zonas homogéneas y bandas de valor.

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



**SEFIPLAN**  
SECRETARÍA  
DE FINANZAS  
Y PLANEACIÓN



**IGECE**  
INSTITUTO  
GEOGRÁFICO  
Y CATASTRAL DEL ESTADO



## LEY DE HACIENDA DE BENITO JUÁREZ

### LEY DE HACIENDA DEL MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ DEL ESTADO DE QUINTANA ROO

---

#### SECCIÓN III DE LA BASE Y TASA DEL IMPUESTO

**Artículo 12.** La base del impuesto en los predios urbanos y rústicos será elegida entre el valor catastral, el bancario, el declarado por el contribuyente o la renta que produzca o sea susceptible de producir el predio, tomando en consideración el valor más alto.



**SEFIPLAN**  
SECRETARÍA  
DE FINANZAS  
Y PLANEACIÓN



**IGECE**  
INSTITUTO  
GEOGRÁFICO  
Y CATASTRAL DEL ESTADO



QUINTANA ROO  
GOBIERNO DEL ESTADO 2022

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

**601 - Ciudad de Cancún**

LOCALIDAD	ZONA	DISTRITOS	SM	MZA. INICIAL	MZA. FINAL	LOTE INICIAL	LOTE FINAL	VALOR BASE
601	1	1	062	1	999	1	999	\$ 830
601	1	1	063	1	999	1	999	\$ 830
601	1	1	064	1	33	1	999	\$ 830
601	1	3	064	34	999	1	999	\$ 830

601	1	3	084	1	3	1	999	\$ 1,971
601	1	3	084	4	9	1	999	\$ 778
601	1	3	084	10	13	1	999	\$ 3,113
601	1	3	084	14	999	1	999	\$ 674
601	1	3	085	1	999	1	999	\$ 726
601	1	3	086	1	1	1	999	\$ 1,038
601	1	3	086	2	2	1	999	\$ 2,386
601	1	3	086	3	3	1	999	\$ 1,764
601	1	3	086	4	8	1	999	\$ 882
601	1	3	086	9	13	1	999	\$ 1,089
601	1	3	086	14	999	1	999	\$ 830

**TABLA DE VALORES UNITARIOS 2020**

La tabla de valores unitarios actual, describe 398 combinaciones de zona, distrito, supermanzana y manzana. Es decir, **398 valores distribuidos en 9 zonas.**

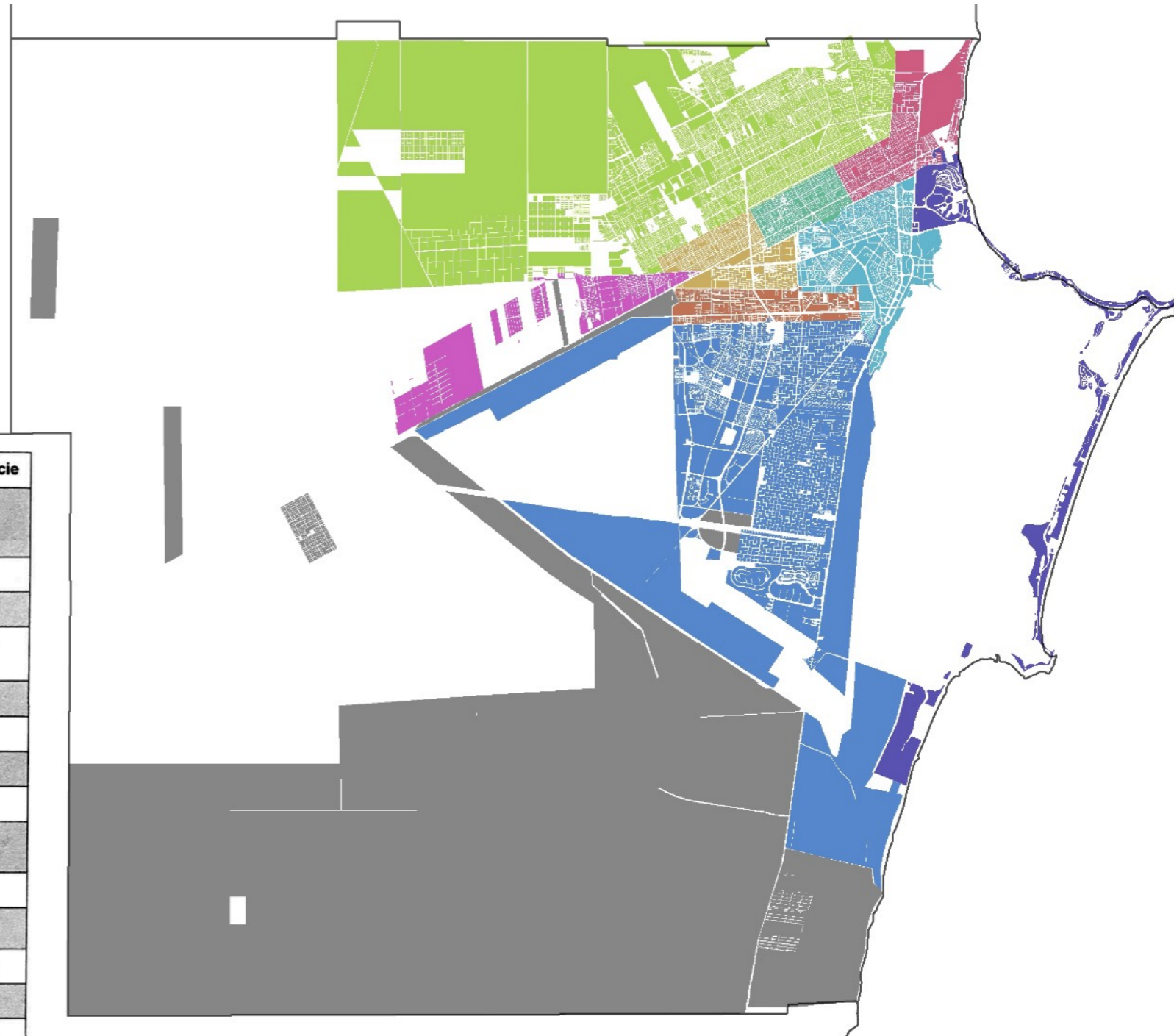
El valor **más bajo para una zona es de 4 pesos** en la SM63 y **el mas alto de 4,773** para la SM00A.

Esta tabla se **asoció a los polígonos de manzana** para obtener su ubicación geográfica dentro del municipio.



# DISTRIBUCIÓN DE ZONAS Y LOTES TIPO

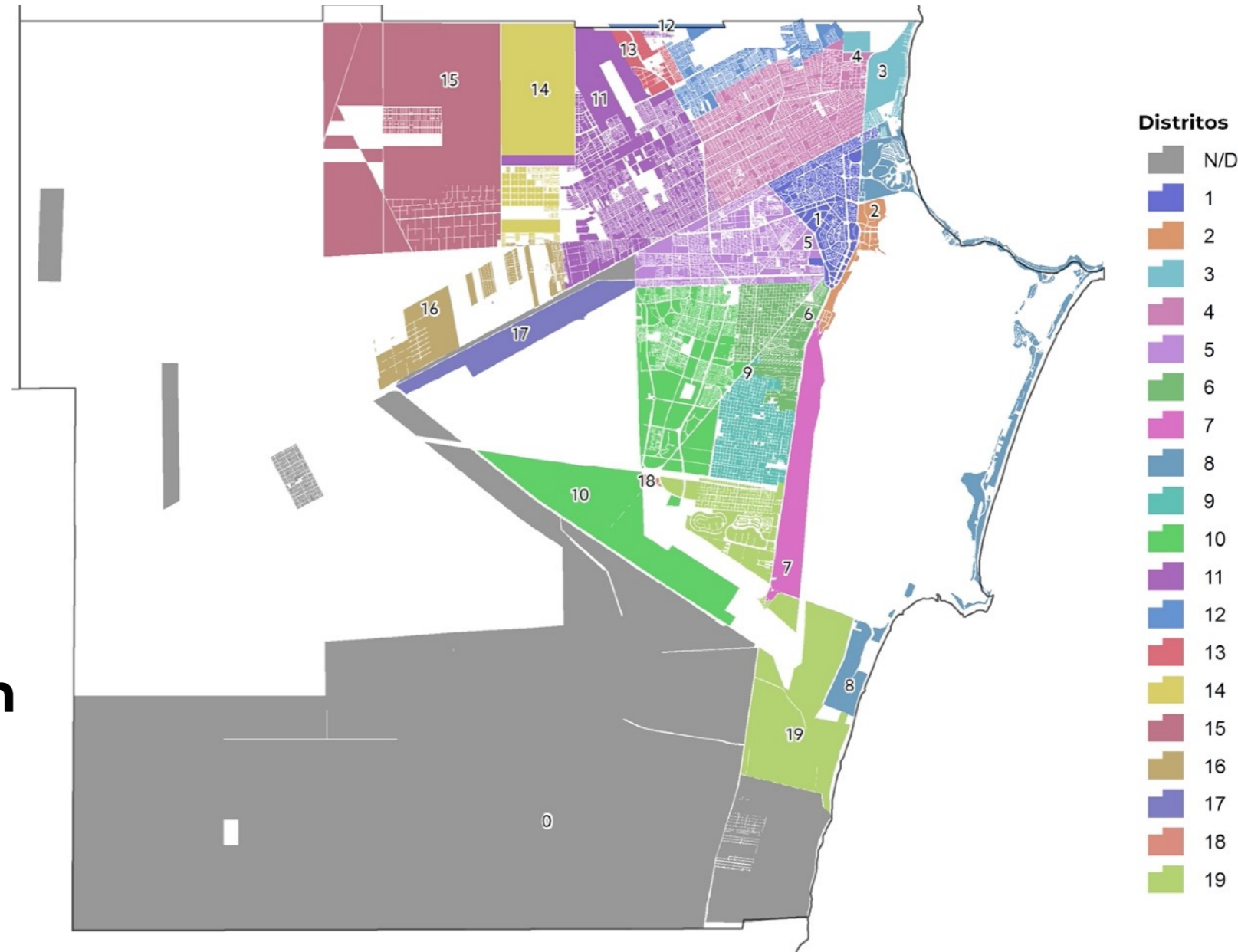
Localidad	Zona	Nombre	Uso	Frente	Fondo	Superficie	
601	1	Puerto Juárez	Centro de Población Urbano	6	18	108	
601	2	Zona Centro	Urbano	8	22.5	180	
601	3	Zona Hotelera SM B	Urbano	9	40	800	
601	3	Zona Hotelera SM A, C,D, E Y F	Urbano	9	100	5000	
601	4	Solidaridad	Urbano	6	20	160	
601	5	Nuevos Horizontes	Urbano	6	20	160	
601	6	Franja Ejidal Norte	Urbano	6	20	160	
601	7	Franja Ejidal Sur	Urbano	6	20	160	
601	8	Luis Donaldo Colosio-Bonfil	Urbano	8	30	300	
601	9	Carretera Cancún-Mérida	Urbano	12	50	1500	
601	9	Carretera Cancún-Mérida	Rural	100	100	10000	
602	1	Carretera Puerto Morelos	Urbano	100	100	10000	
602	1	Carretera Puerto Morelos	Rústico	100	100	10000	
605	1	Reserva Urbana-Isla Mujeres	Urbano	100	100	10000	
Otros mencionado				Rural	500	500	250000



## DISTRIBUCIÓN DE DISTRITOS

Existen **19 distritos** que naturalmente resultan de la asociación de la información de la tabla de valores aprobada por el congreso y la cartografía de IGECE.

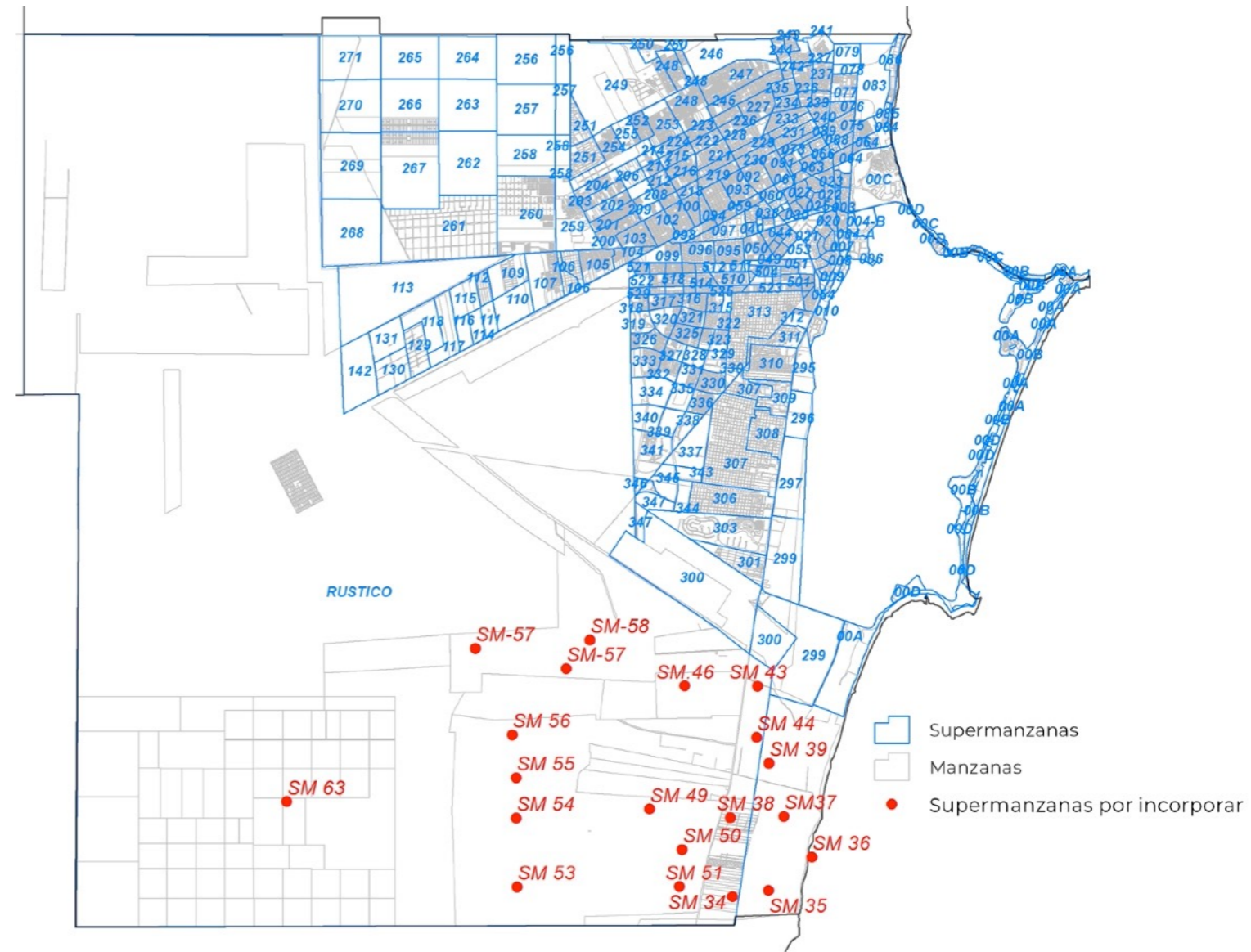
Es interesante señalar que la clasificación de Distrito **no parece tener un uso práctico en el proceso de valuación** o en la clave catastral, sin embargo, se menciona en un apartado de la tabla la existencia de este valor.



## DISTRIBUCIÓN DE SUPERMANZANAS

Actualmente se encuentran identificadas y clasificadas **300 supermanzanas**.

Es una unidad de información catastral de características homogéneas y tiene similitudes en aplicación a las de una colonia.







**SEFIPLAN**  
SECRETARÍA  
DE FINANZAS  
Y PLANEACIÓN



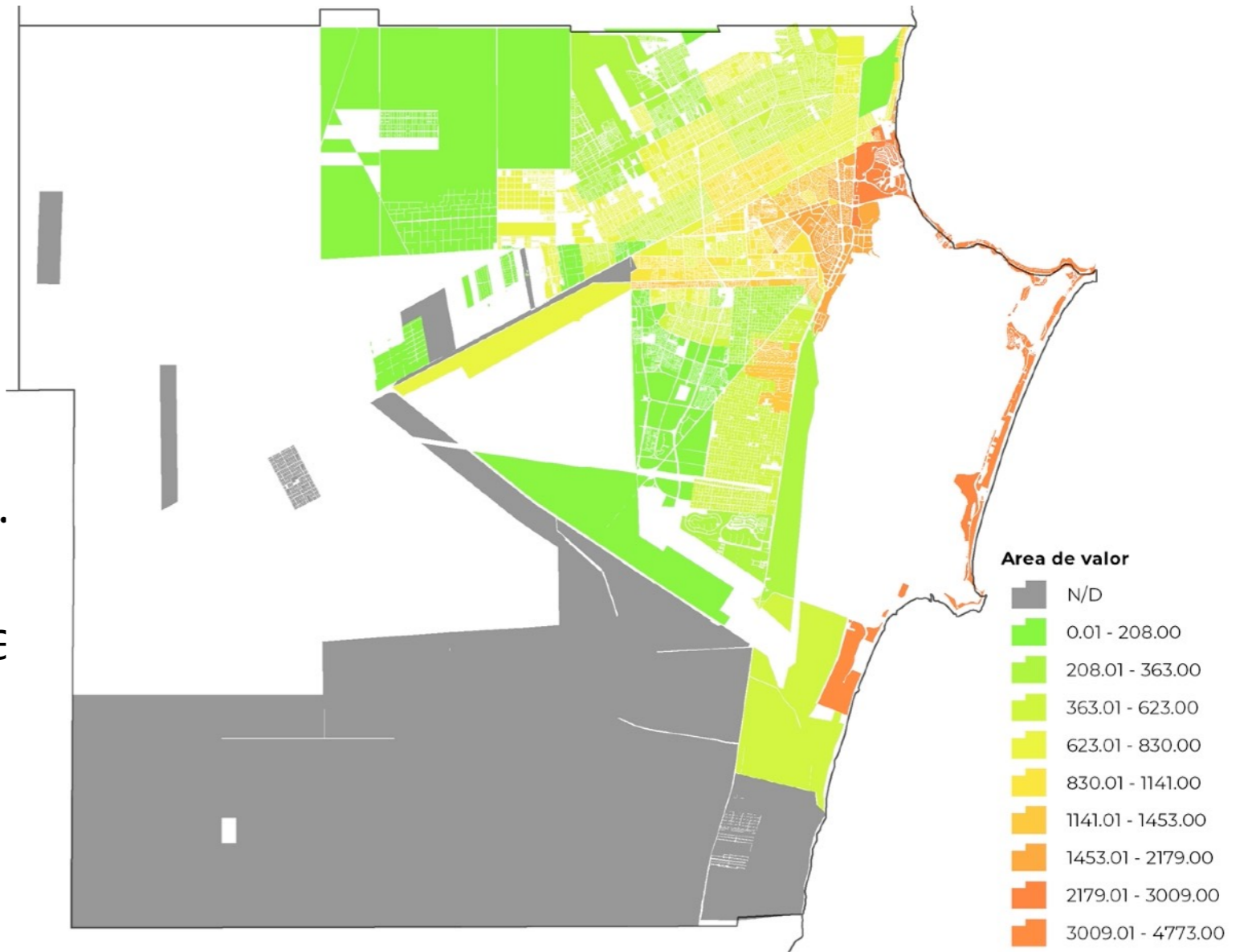
**IGECE**  
INSTITUTO  
GEOGRÁFICO  
Y CATASTRAL DEL ESTADO



## DISTRIBUCIÓN DE VALORES DE SUELO 2022

Al corte del 19 de octubre, fue posible la georreferenciación de **259 registros de un total de 399** que se listan en el documento aprobado por el congreso en 2020.

Esta asociación permitió mostrar la tabla de valores aprobada y sus efectos en el territorio, **sobre las 13,720 manzanas** del municipio.





**SEFIPLAN**  
SECRETARÍA  
DE FINANZAS  
Y PLANEACIÓN



**IGECE**  
INSTITUTO  
GEOGRÁFICO  
Y CATASTRAL DEL ESTADO

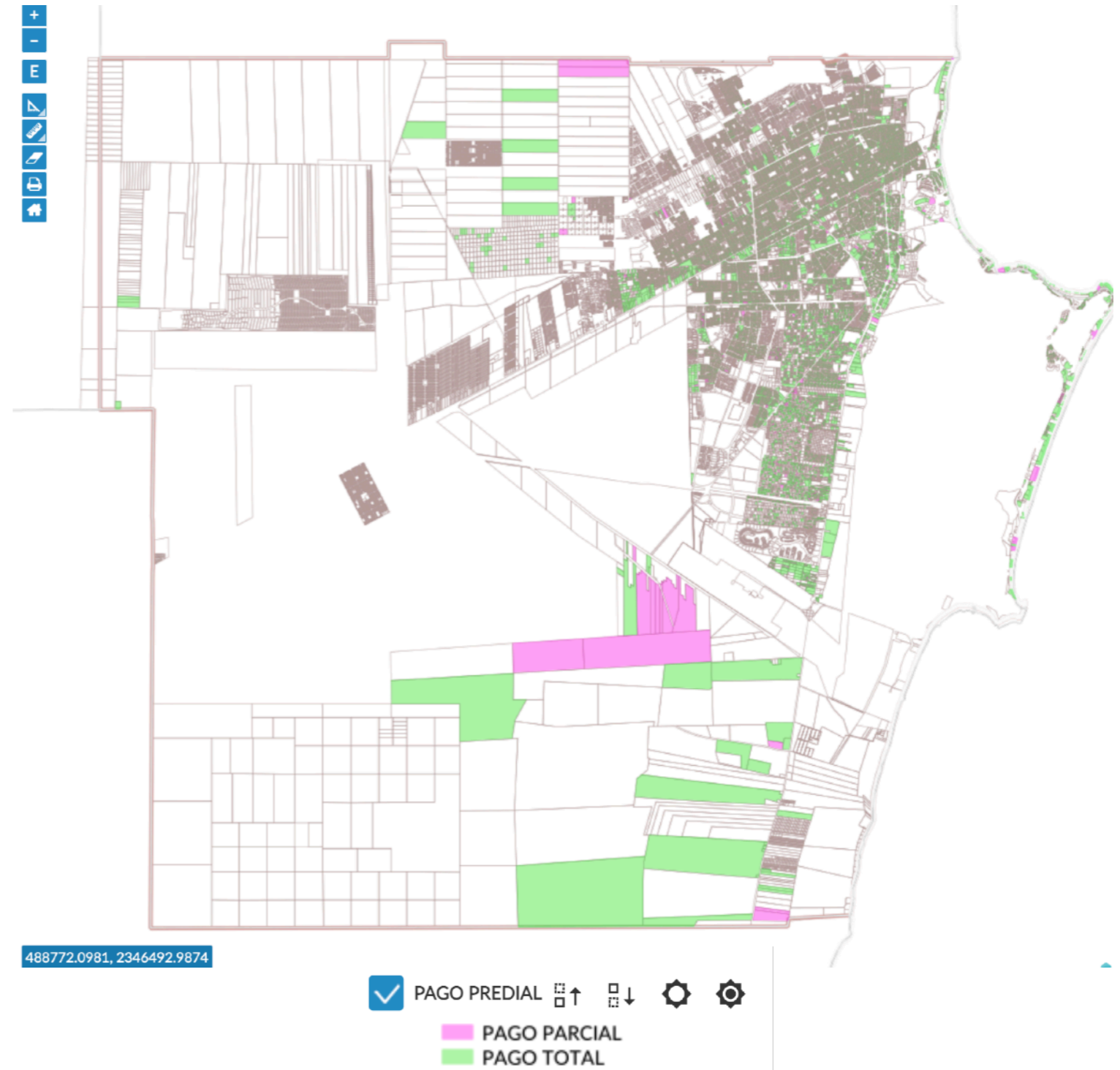


## AVANCES EN RECAUDACIÓN DE PREDIAL 2022

A la fecha de corte, el importe recaudado por concepto de predial suma:

**\$ 596,452,696.45**

Esto distribuido en un **total de 300 Supermanzanas** en el padrón catastral.

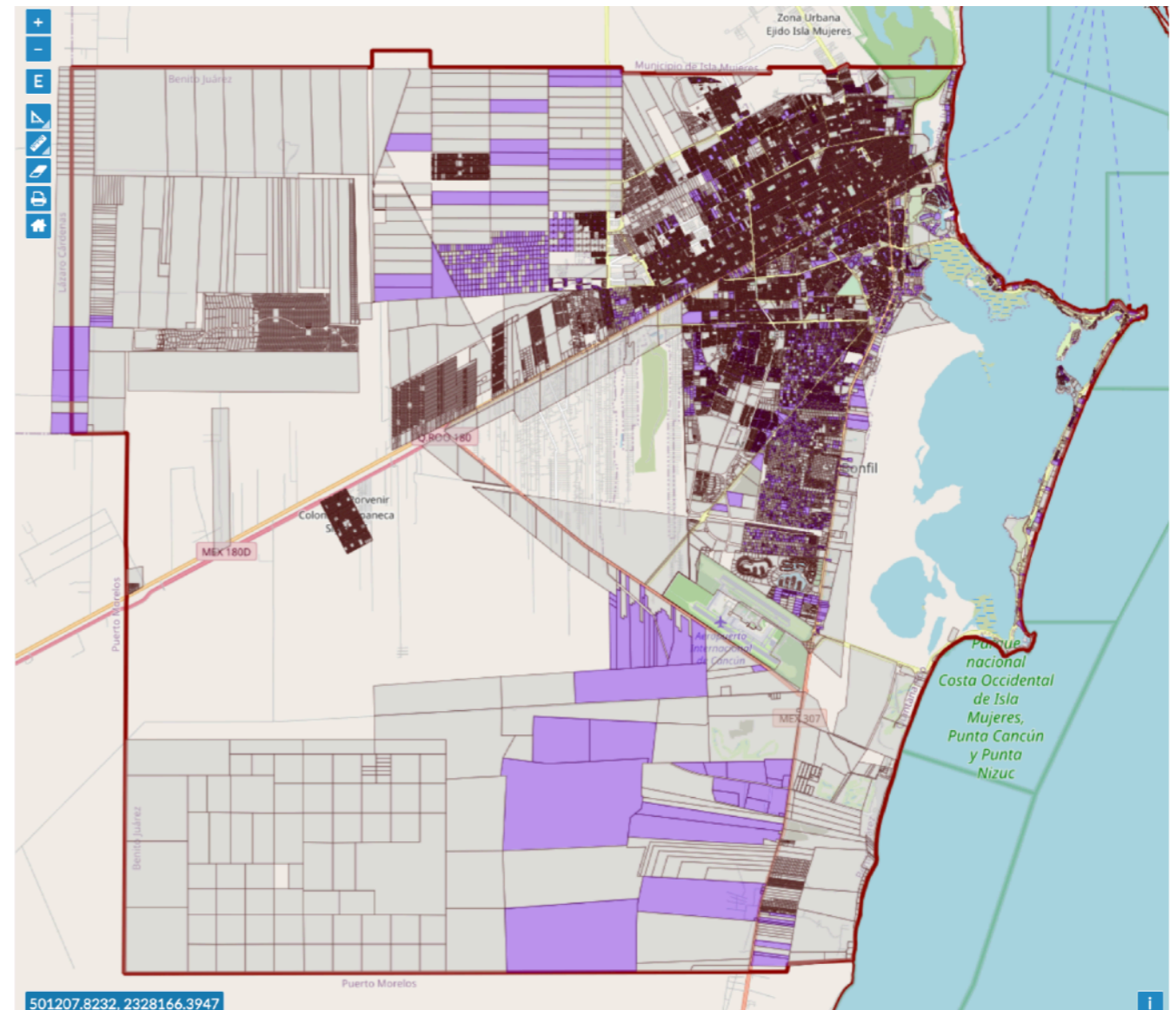


## MAPA DE VINCULACIÓN CON EL RPP

Muestra los predios de los cuales se cuenta con un **vínculo al RPP a través del Folio Real**.

Al corte del 19 de octubre, se cuenta con **59,867 predios vinculados con el RPP**.

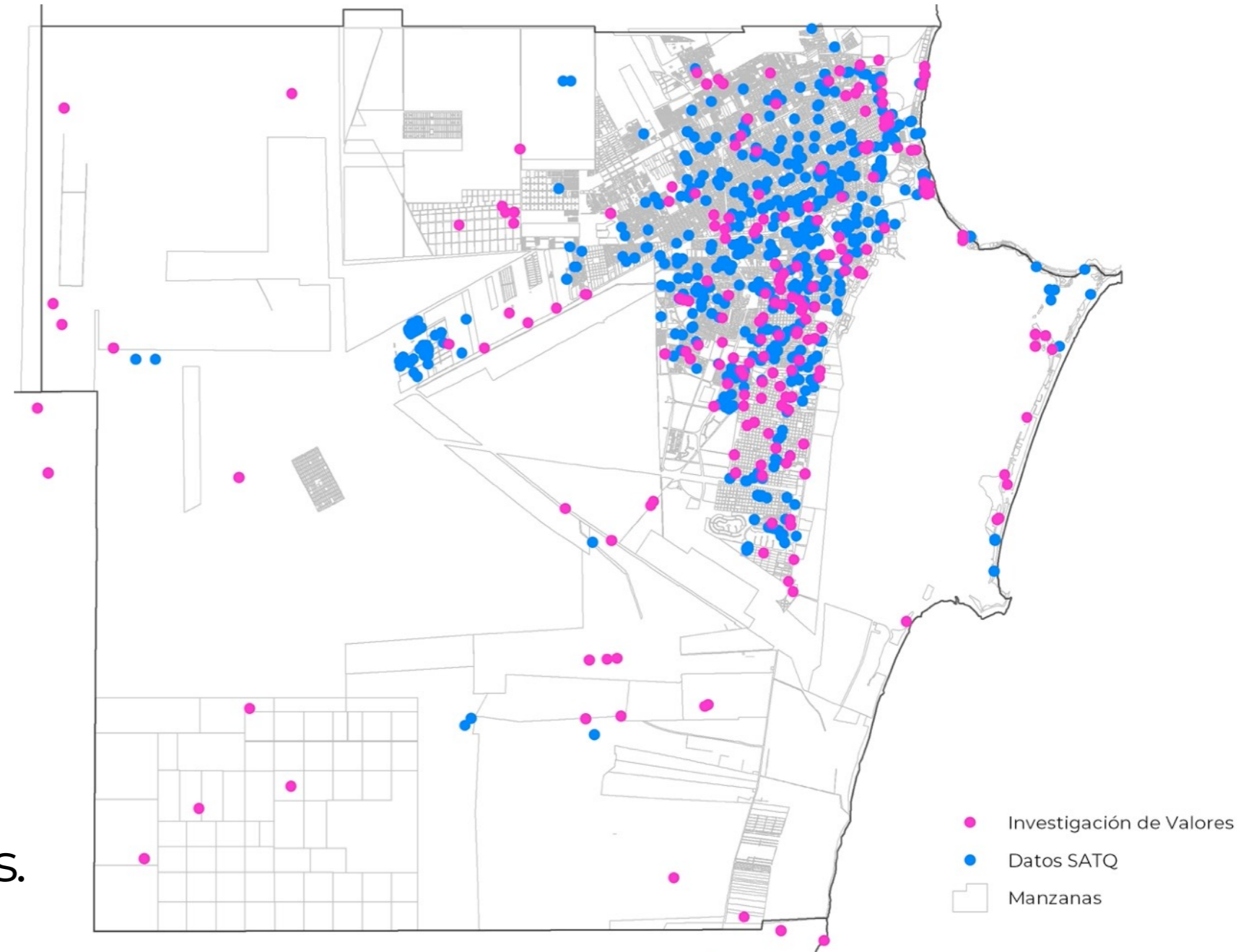
Esta información nos permite saber con certidumbre quién es el propietario inscrito legalmente, y que derechos reales ostenta sobre el predio. Pero en algunos casos **proveerá también de información sobre el valor de la compraventa**.



## DATOS DISPONIBLES COMO MUESTREOS DE VALOR COMERCIAL

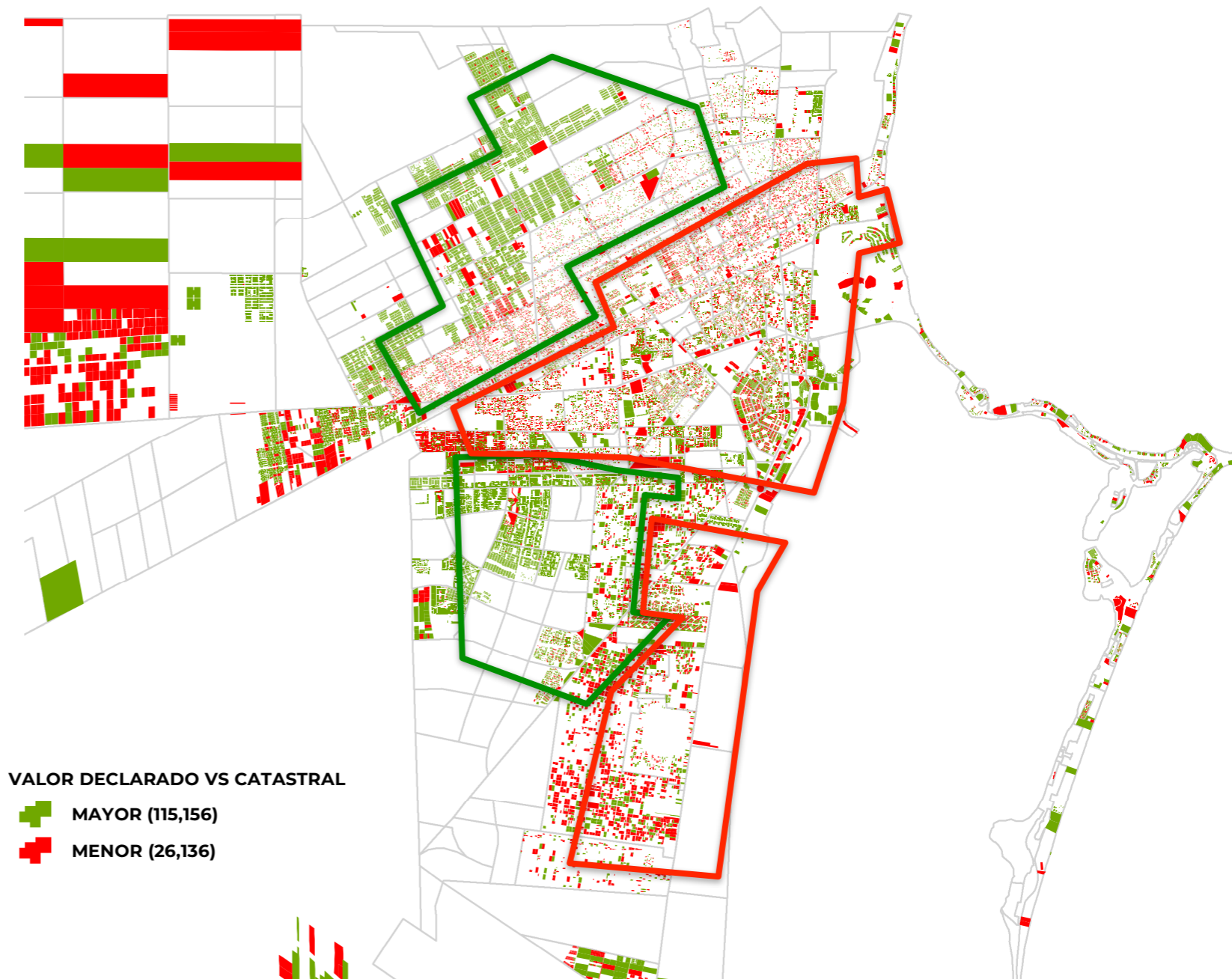
- Datos de valores de transacciones de SATQ: **684 registros**
- Investigación de valores de IGECE: **361 registros**

Estas bases servirán para apoyar las propuesta de actualización que permita acercar los valores catastrales a los comerciales.



## VALORES DECLARADOS VS VALORES CATASTRALES

- La base obtenida de **valores declarados** consta de **141,698 registros**.
- Al analizarlos se observó que 54,548 valores declarados son menores al valor catastral, estos no se consideraron para el análisis.
- El valor por m<sup>2</sup> más alto resultante y asignado a una supermanzana fue de \$7,000 m<sup>2</sup>.



# PROPUESTA ACTUALIZACIÓN DE VALOR 2023

Para la Supermanzana 28

Muestras de valor	
Muestras:	238
Media:	2,360.33





## TABLA DE VALORES PROPUESTA

### Anexo I. Tabla de Valores Unitarios de Suelo 2023

ZONA DE VALOR UNITARIO	LOCALIDAD	ZONA	DISTRITO	SUPER MANZANA	MANZANA INICIAL	MANZANA FINAL	LOTE INICIAL	LOTE FINAL	VALOR
1	601	2	1	001	1	999	1	999	2,039.00
2	601	2	1	002	1	999	1	999	2,039.00
3	601	2	1	003	1	999	1	999	4,000.00
4	601	2	1	004	1	999	1	999	2,021.46
5	601	2	1	005	1	999	1	999	4,000.00
6	601	2	2	006	1	999	1	999	2,179.00
7	601	2	1	007	1	999	1	999	4,425.20
8	601	2	1	008	1	999	1	999	3,805.56
9	601	2	1	009	1	999	1	999	3,805.56
10	601	3	8	00A	1	999	1	999	7,000.00
11	601	3	8	00B	1	999	1	999	7,000.00
12	601	3	8	00C	1	999	1	999	7,000.00
13	601	3	8	00D	1	999	1	999	7,000.00
14	601	3	8	00E	1	999	1	999	2,698.00
15	601	3	8	00F	1	999	1	999	2,075.00
16	601	2	2	010	1	999	1	999	3,805.56
17	601	2	1	011	1	999	1	999	3,402.00



**SEFIPLAN**  
SECRETARÍA  
DE FINANZAS  
Y PLANEACIÓN



**IGECE**  
INSTITUTO  
GEOGRÁFICO  
Y CATASTRAL DEL ESTADO



# PROYECCIONES DE RECAUDACIÓN

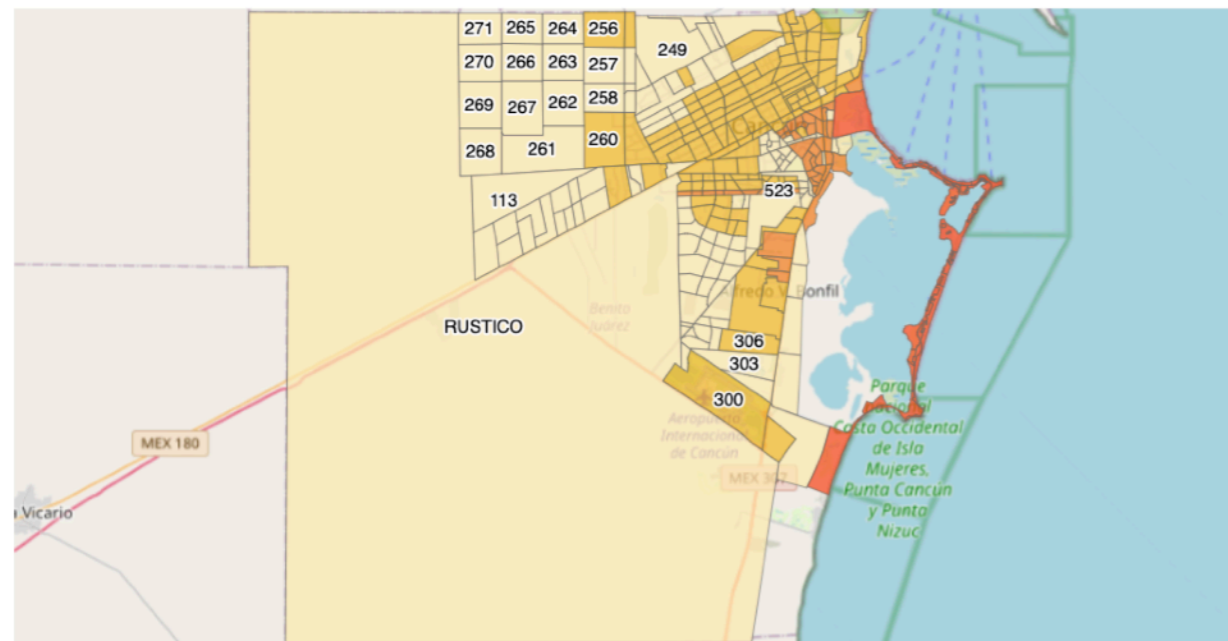
Buscar SuperManzana...

## Proyección del Municipio Benito Juárez

Benito Juárez

### Mapa de Valuación

Haz click en los vectores para filtrar información.



### Recaudación 2022

Actual

**596,452,696.45**

Predial Cobrado

### Proyección A

Anual

**784,065,249.21**

% de incremento

**31.45% ↑**

### Proyección B

Anual

**963,585,875.68**

% de incremento

**61.55% ↑**

### Comparación

Proyecciones

Potencial total de Recaudación

**1,573,995,645.14**

Recaudación a la fecha

**596,452,696.45**

Porcentaje

**37.89 %**

Valor Catastral Total

**336,483,554,735.96**

Potencial total de Recaudación A

**1,764,183,689.86**

Potencial de Recaudación A a la fecha

**784,065,249.21**

Porcentaje

**44.44 %**

Valor Catastral Total

**399,596,907,043.73**

Potencial total de Recaudación B

**2,031,115,200.32**

Potencial de Recaudación B a la fecha

**963,585,875.68**

Porcentaje

**47.44 %**

Valor Catastral Total

**485,478,087,669.27**

El modulo de valorización masiva calculó montos de potencial municipal para distintos escenarios, incluso proyecciones si únicamente contribuyeran los mismos predios que pagaron en 2022





**SEFIPLAN**  
SECRETARÍA  
DE FINANZAS  
Y PLANEACIÓN



**IGECE**  
INSTITUTO  
GEOGRÁFICO  
Y CATASTRAL DEL ESTADO



# PROYECCIONES POR SUPERMANZANA

Recaudación 2022 <span>Actual</span>	Proyección A <span>Anual</span>	Proyección B <span>Anual</span>
15,659,241.42 Predial Cobrado	17,031,008.73 % de incremento 8.76% ↑	21,603,215.48 % de incremento 37.96% ↓

Clave Catastral	Tipo	Estado físico	Área terreno (m <sup>2</sup> )	Coef. de Ubicación	Coef. de Condición de Uso de Suelo	Demérito por Reserva territorial	VALORES EN PADRÓN 2022							VALORES PROYECCIÓN A					
							Valor unitario	Valor total de terreno	Valor total de construcción	Valor catastral	Valor catastral declarado	Tasa	Predial calculado	Predial cobrado	Valor total de construcción	Valor catastral	Tasa	Incremento respecto a base 2022	Predial calculado
601300A05000101000 MZ-50 L-5B-1 SECC. A BLVD. KUKULKAN Z.T.	Urbano	Baldío	69.90	1.05	1.00	N/A	\$4,773.00	\$350,314.33	\$0.00	\$350,314.33	\$600,000.00	6.60	\$3,960.00	\$3,960.00	\$0.00	\$513,765.00	6.60		\$3,960.00
601300A05000102000 MZ-50 L-5-B-2 SECC.A ZONA FED. MARITIMA TERRESTRE	Urbano	Baldío	335.25	1.15	1.00	N/A	\$4,773.00	\$1,840,170.48	\$0.00	\$1,840,170.48	\$1,418,419.00	6.20	\$11,409.06	\$11,409.06	\$0.00	\$2,698,762.50	6.20	47%	\$16,732.33
601300A05000103000 M-50 L-5-B-3 BLVD. KUKULKAN SECC A Z.T.	Urbano	En funcionamiento	2,540.84	1.00	1.12	N/A	\$4,773.00	\$13,582,720.84	\$2,259,321.88	\$15,842,042.72		2.45	\$38,813.00	\$0.00	\$2,259,321.88	\$22,179,507.48	2.45		\$54,339.79
601300A05000104000 M-50 L-5-B-4 BLVD. KUKULKAN SECC. A	Urbano	En funcionamiento	303.79	1.00	1.12	N/A	\$4,773.00	\$1,623,988.43	\$181,670.72	\$1,805,659.15		2.45	\$4,423.86	\$0.00	\$181,670.72	\$2,563,384.32	2.45		\$6,280.29
601300A05000105000 MZ-50 L-5-B-5 ZONA FEDERAL MARITIMA	Urbano	Baldío	1,029.40	1.15	1.00	N/A	\$4,773.00	\$5,650,325.13	\$0.00	\$5,650,325.13		6.20	\$35,032.02	\$0.00	\$0.00	\$8,286,670.00	6.20		\$51,377.35
601300A05000106000 MZA-50 LOTE-5-B-6 BLVD KUKULKAN	Urbano	Baldío	189.48	1.00	1.00	N/A	\$4,773.00	\$904,388.04	\$0.00	\$904,388.04		6.20	\$5,607.21	\$0.00	\$0.00	\$1,326,360.00	6.20		\$8,223.43
601300A05000200000 MZ-50 L-05 SECC. A BLVD. KUKULKAN Z.T.	Urbano	En funcionamiento	37,961.29	1.00	1.00	N/A	\$4,773.00	\$38,591,469.10	\$47,704,964.33	\$86,296,433.43	\$225,000,000.00	2.80	\$640,903.76	\$630,000.00	\$47,704,964.33	\$313,433,994.33	2.45	22%	\$767,913.29
601300A05000201001 MZ-50 L-5-A TORRE-A D-A-01 N-1 SECC-A BLVD. KUKULKAN Z.T.	Urbano	En funcionamiento	67.94	1.15	0.50	N/A	\$4,773.00	\$186,459.62	\$1,091,100.78	\$1,277,560.40		2.45	\$3,130.02	\$3,070.44	\$1,091,100.78	\$1,364,559.28	2.45	9%	\$3,343.17
601300A05000201002 MZ-50 L-5-A TORRE-A D-B-01 1-N SECC. A BLVD. KUKULKAN Z.T.	Urbano	En funcionamiento	66.94	1.15	0.50	N/A	\$4,773.00	\$183,715.16	\$1,783,740.46	\$1,967,455.62	\$7,069,295.00	2.80	\$19,794.03	\$19,794.00	\$1,783,740.46	\$2,053,173.96	2.80		\$19,794.03
601300A05000201003 MZ-50 L-5-A TORRE-A D-C-01 1-N SECC. A BLVD. KUKULKAN Z.T.	Urbano	En funcionamiento	74.93	1.15	0.50	N/A	\$4,773.00	\$205,643.51	\$1,863,169.11	\$2,068,812.62	\$7,930,705.00	2.80	\$22,205.97	\$22,206.00	\$1,099,559.57	\$1,288,211.32	2.45	5%	\$3,156.12
601300A05000201004 MZ-50 L-5-A TORRE-A D-D-01 N-1 SECC-A BLVD. KUKULKAN Z.T.	Urbano	En funcionamiento	46.87	1.15	0.50	N/A	\$4,773.00	\$128,633.54	\$1,099,559.57	\$1,228,193.11		2.45	\$3,009.07	\$3,009.06	\$1,574,394.14	\$1,868,098.39	2.80		\$23,389.97
601300A05000201005 MZ-50 L-5-A TORRE-A D-A-02 2-N SECC. A BLVD. KUKULKAN Z.T.	Urbano	En funcionamiento	72.97	1.15	0.50	N/A	\$4,773.00	\$200,264.34	\$1,574,394.14	\$1,774,658.48	\$8,353,560.00	2.80	\$23,389.97	\$23,389.98	\$998,630.57	\$1,250,035.57	2.80		\$14,548.67
601300A05000201006 MZ-50 L-5-A TORRE-A D-B-02 N-2 SECC-A BLVD. KUKULKAN Z.T.	Urbano	En funcionamiento	71.83	1.00	0.50	N/A	\$4,773.00	\$171,422.29	\$998,630.57	\$1,170,052.86	\$5,195,952.00	2.80	\$14,548.67	\$14,548.68	\$1,674,924.68	\$1,999,178.68	2.80		\$15,574.32
601300A05000201007 MZ-50 L-5-A TORRE-A D-C-02 N-2 SECC-A BLVD. KUKULKAN Z.T.	Urbano	En funcionamiento	80.56	1.15	0.50	N/A	\$4,773.00	\$221,094.91	\$1,674,924.68	\$1,896,019.59	\$5,562,256.00	2.80	\$15,574.32	\$0.00	\$1,068,746.03	\$1,270,519.28	2.80		\$10,217.85
601300A05000201008 MZ-50 L-5-A TORRE-A D-D-2 2-N SECC-A BLVD. KUKULKAN Z.T.	Urbano	En funcionamiento	50.13	1.15	0.50	N/A	\$4,773.00	\$137,580.53	\$1,068,746.03	\$1,206,326.56	\$3,649,233.74	2.80	\$10,217.85	\$10,217.88	\$997,553.58	\$1,239,193.58	2.80		\$15,187.91



**SEFIPLAN**  
SECRETARÍA  
DE FINANZAS  
Y PLANEACIÓN



**IGECE**  
INSTITUTO  
GEOGRÁFICO  
Y CATASTRAL DEL ESTADO



# PROYECCIONES POR SUPERMANZANA

<b>Recaudación 2022</b> <span>Actual</span> <b>107,752,876.95</b> Predial Cobrado	<b>Proyección A</b> <span>Anual</span> <b>126,729,312.78</b> % de incremento <b>17.61% ↑</b>	<b>Proyección B</b> <span>Anual</span> <b>164,460,199.98</b> % de incremento <b>52.63% ↑</b>
---	--	--

Clave Catastral	Tipo	Estado físico	Área terreno (m²)	Coef. de Ubicación	Coef. de Condición de Uso de Suelo	Demérito por Reserva territorial	VALORES EN PADRÓN 2022							PROYECCIÓN A				
							Valor unitario	Valor total de terreno	Valor total de construcción	Valor catastral	Valor catastral declarado	Tasa	Predial calculado	Predial cobrado	Valor catastral	Tasa	Incremento respecto a base 2022	Predial calculado
601-3-00B-033-001-00-000 MZ-33 L-C-2 Y C-2-A SECC.C BLVD. KUKULKAN Z.T.	Urbano	En funcionamiento	30,007.00	1.15	1.00	N/A	\$4,150.00	\$160,393,416.40	\$143,409,393.00	\$303,802,809.40		2.45	\$702,213.61	\$744,316.86	\$384,965,742.98	2.45	27%	\$943,166.07
601-3-00B-033-002-00-000 MZ-33 L-C-1 SECC.C BLVD. KUKULKAN Z.T.	Urbano	En funcionamiento	34,065.45	1.15	1.12	N/A	\$4,150.00	\$182,086,643.30	\$362,060,421.60	\$544,147,064.90	\$203,058,360.00	2.45	\$1,333,160.31	\$1,110,966.90	\$669,194,518.80	2.45	48%	\$1,639,526.57
601-3-00B-034-001-00-001 M-34 L-C-4 D-1101 SECC.B BLVD. KUKULKAN Z.T.	Urbano	En funcionamiento	84.35	1.00	1.12	N/A	\$4,150.00	\$392,058.80	\$1,094,875.14	\$1,486,933.94		2.45	\$3,642.99	\$3,642.96	\$1,756,179.14	2.45	18%	\$4,302.64
601-3-00B-034-001-00-002 M-34 L-C-4 D-1201 SECC-B BLVD. KUKULKAN Z.T.	Urbano	En funcionamiento	84.35	1.00	1.12	N/A	\$4,150.00	\$392,058.80	\$1,061,805.74	\$1,453,864.54		2.45	\$3,561.97	\$3,561.96	\$1,723,109.74	2.45	19%	\$4,221.62
601-3-00B-034-001-00-003 "M-34 L-C-4 D-1301 SECC. "B" BLVD. KUKULKAN Z.T."	Urbano	En funcionamiento	84.35	1.00	1.12	N/A	\$4,150.00	\$392,058.80	\$1,055,191.86	\$1,447,250.66		2.45	\$3,545.76	\$3,545.76	\$1,716,495.86	2.45	19%	\$4,205.41
601-3-00B-034-001-00-004 M-34 L-C-4 D-1401 SECC-B BLVD. KUKULKAN Z.T.	Urbano	En funcionamiento	84.35	1.00	1.12	N/A	\$4,150.00	\$392,058.80	\$1,063,818.66	\$1,455,877.46		2.45	\$3,566.90	\$3,566.88	\$1,725,122.66	2.45	18%	\$4,226.55
601-3-00B-034-001-00-005 MZ-34 L-C-4 D-1501 SECC-C BLVD. KUKULKAN Z.T.	Urbano	En funcionamiento	84.35	1.00	1.12	N/A	\$4,150.00	\$392,058.80	\$1,057,492.34	\$1,449,551.14	\$1,356,734.35	2.45	\$3,551.40	\$3,551.40	\$1,718,796.34	2.45	19%	\$4,211.05
601-3-00B-034-001-00-006 M-34 L-C-4 D-1601 SECC-B BLVD. KUKULKAN Z.T.	Urbano	En funcionamiento	84.35	1.00	1.12	N/A	\$4,150.00	\$392,058.80	\$1,039,663.62	\$1,431,722.42		2.45	\$3,507.72	\$3,507.72	\$1,700,967.62	2.45	19%	\$4,167.37
601-3-00B-034-001-00-007 M-34 L-C-4 D-1701 SECC-B BLVD. KUKULKAN Z.T.	Urbano	En funcionamiento	84.35	1.00	1.12	N/A	\$4,150.00	\$392,058.80	\$1,035,637.78	\$1,427,696.58		2.45	\$3,497.86	\$3,497.88	\$1,696,941.78	2.45	19%	\$4,157.51
601-3-00B-034-001-00-008 M-34 L-C-4 D-1801 SECC-B BLVD. KUKULKAN Z.T.	Urbano	En funcionamiento	84.35	1.00	1.12	N/A	\$4,150.00	\$392,058.80	\$1,199,403.20	\$1,591,462.00	\$1,503,758.00	2.45	\$3,899.08	\$3,899.10	\$1,860,707.20	2.45	17%	\$4,558.73
601-3-00B-034-001-00-009 M-34 L-C-4 D-1102 SECC-B BLVD. KUKULKAN Z.T.	Urbano	En funcionamiento	78.39	1.00	1.12	N/A	\$4,150.00	\$364,356.72	\$1,001,116.42	\$1,365,473.14		2.45	\$3,345.41	\$3,345.42	\$1,615,694.02	2.45	18%	\$3,958.45
601-3-00B-034-001-00-010 M-34 L-C-4 D-1202 SECC-B BLVD. KUKULKAN Z.T.	Urbano	En funcionamiento	78.40	1.00	1.12	N/A	\$4,150.00	\$364,403.20	\$995,652.78	\$1,360,055.98	\$700,000.00	2.45	\$3,332.14	\$3,332.16	\$1,610,308.78	2.45	18%	\$3,945.26
601-3-00B-034-001-00-011 MZ-34 L-C-4 D-1302 SECC. B BLVD. KUKULKAN Z.T.	Urbano	En funcionamiento	78.39	1.15	1.12	N/A	\$4,150.00	\$419,010.22	\$990,189.14	\$1,409,199.36	\$2,746,250.00	2.80	\$7,689.50	\$7,689.48	\$1,696,953.38	2.80		\$7,689.50
601-3-00B-034-001-00-012 MZ-34 L-C-4 D-1402 BLVD. KUKULKAN Z.T.	Urbano	En funcionamiento	78.39	1.00	1.12	N/A	\$4,150.00	\$364,356.72	\$984,725.50	\$1,349,082.22	\$1,700,000.00	2.80	\$4,760.00	\$4,759.98	\$1,599,303.10	2.80		\$4,760.00
601-3-00B-034-001-00-013 M-34 L-C-4 D-1502 SECC-B BLVD. KUKULKAN Z.T.	Urbano	En funcionamiento	78.39	1.00	1.12	N/A	\$4,150.00	\$364,356.72	\$979,261.86	\$1,343,618.58		2.45	\$3,291.87	\$3,291.84	\$1,593,839.46	2.45	19%	\$3,904.91



**SEFIPLAN**  
SECRETARÍA  
DE FINANZAS  
Y PLANEACIÓN



**IGECE**  
INSTITUTO  
GEOGRÁFICO  
Y CATASTRAL DEL ESTADO



## CONCENTRADO POR SUPERMANZANA

### CONCENTRADO DE ANALISIS DEL PADRÓN Y PROYECCIÓN 2023 POR SUPERMANZANA

Supermanzana	Total de predios en padrón detallados por supermanzana	Total de predios que pagaron su predial 2022 con corte a octubre, por supermanzana	Importe de predial 2022 cobrado al corte de octubre	Predial por cobrar 2023, proyectado con corte a octubre de 2023. Aquí se considera que solo pagarían los mismos predios que lo han hecho al corte de octubre.	Potencial de Recaudacion 2022, Aquí se asume que todo predio en el padrón cumpliera con el pago.	Potencial de Recaudacion 2023. Aquí se asume que todo predio en el padrón cumpliera con el pago con el valor de suelo actualizado	Valor Catastral 2022. El valor total del municipio con los valores vigentes en 2022	Valor Catastral 2023. El valor total del municipio con los valores proyectados para 2023
<b>Totales</b>	<b>380,993</b>	<b>152,271</b>	<b>\$ 596,452,696.45</b>	<b>\$744,871,365.61</b>	<b>\$ 1,573,995,645.14</b>	<b>\$ 1,724,989,806.26</b>	<b>\$ 324,540,835,634.55</b>	<b>\$ 383,599,403,531.51</b>
<b>023</b>	1,029	779	1,474,764.26	1,660,562.02	2,037,514.15	2,317,159.52	733,985,365.34	862,541,859.25
<b>024</b>	722	513	1,386,825.26	1,422,362.48	1,968,095.08	1,992,386.62	669,938,091.10	685,012,216.94
<b>025</b>	652	464	1,281,887.01	1,319,901.59	1,802,705.61	1,817,888.93	568,869,971.97	580,443,581.70
<b>026</b>	922	647	794,969.39	847,949.42	1,138,380.64	1,177,749.77	363,710,084.27	389,617,639.60
<b>027</b>	707	548	1,005,472.01	1,049,347.58	1,477,965.88	1,494,402.36	450,050,630.93	462,861,027.61
<b>028</b>	716	575	404,679.72	457,350.06	588,338.00	689,008.70	192,333,103.87	238,572,851.24
<b>029</b>	813	549	718,657.32	733,996.78	1,186,313.20	1,210,721.65	330,422,463.91	339,478,952.43
<b>030</b>	672	503	661,689.11	685,028.61	982,424.35	1,019,534.18	306,166,320.48	318,904,273.28
<b>031</b>	742	523	3,857,335.16	5,255,518.73	6,534,066.14	6,044,095.39	2,627,567,396.26	2,059,405,119.88
<b>032</b>	699	511	589,018.51	606,403.20	881,794.67	901,282.23	255,157,587.40	264,521,964.17

## MAPA DE ZONAS ACTUALIZADAS

- Las supermanzanas en gris son aquellas que no sufren ningún cambio en su valor.
- Las verdes tendrían un incremento de hasta 500 pesos / m<sup>2</sup>
- Las rojas un incremento máximo de 4300 pesos / m<sup>2</sup>.





**SEFIPLAN**  
SECRETARÍA  
DE FINANZAS  
Y PLANEACIÓN



**IGECE**  
INSTITUTO  
GEOGRÁFICO  
Y CATASTRAL DEL ESTADO



## CONSEJO CATASTRAL





**SEFIPLAN**  
SECRETARÍA  
DE FINANZAS  
Y PLANEACIÓN



**IGECE**  
INSTITUTO  
GEOGRÁFICO  
Y CATASTRAL DEL ESTADO



## SESIÓN DE CABILDO



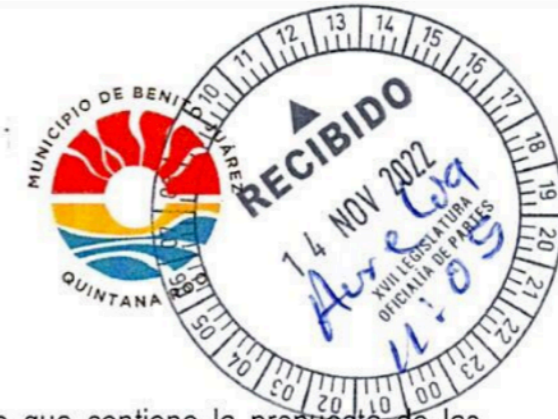
## INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO 2023

HONORABLE XVII LEGISLATURA CONSTITUCIONAL  
DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO  
PRESENTE



NUMERO DE FOLIO

043



**Asunto.-** Se remite Iniciativa con Proyecto de Decreto que contiene la propuesta de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, que servirán de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria a partir del ejercicio fiscal 2023.

El Honorable Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo 2021-2024, con fundamento en los artículos 31 fracción IV, 115 y demás relativos de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 68 fracción III, 126, 127, 133, 145 y 153 fracción II párrafo segundo y demás relativos de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo; 1º, 4º, 6º, 8º, 12, 13, 14, 15, 16, 19, 20, 21 y demás relativos y aplicables de la Ley de Hacienda del Municipio de Benito Juárez, del Estado de Quintana Roo; 1º, 2º, 3º, 4º, 13 fracciones VI y VII, 19, 20 fracciones II y III, 21, 30, 31, 32 y demás relativos y aplicables de la Ley de Catastro del Estado de Quintana Roo; 1º, 3º, 4º, 5º, 6º, 11, 12, 14 y demás relativos y aplicables del Código Fiscal Municipal; 65, 66 fracción I inciso a), fracción IV inciso i), 230 fracción III, 236 y demás relativos y conducentes de la Ley de los Municipios del Estado de Quintana Roo; 1º, 2º, 4º, 8º, 9º fracción V, 20, 46 fracción III, 54 fracción V, y demás relativos y aplicables del Reglamento de los Servicios Catastrales del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo; 1º, 2º, 5º fracciones I y XI, 6º, 7º, 8º, 60 inciso B fracción IV, 73, 110, 202, 203 y demás relativos y aplicables del Bando de Gobierno y Policía del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo; 1º, 2º, 3º, 5º, 6º, 26, 33, 139, 151 y demás relativos y conducentes del Reglamento del Gobierno Interior del Ayuntamiento del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, nos permitimos presentar a la consideración de la Honorable XVII Legislatura Constitucional del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo, la Iniciativa con Proyecto de Decreto que contiene la Iniciativa con Proyecto de Decreto que contiene la propuesta de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones que servirán de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria en el Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo, a partir del Ejercicio Fiscal 2023, a efecto de que se sustancie el trámite conducente de conformidad con la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS



**SEFIPLAN**  
SECRETARÍA  
DE FINANZAS  
Y PLANEACIÓN



**IGECE**  
INSTITUTO  
GEOGRÁFICO  
Y CATASTRAL DEL ESTADO



## INICIATIVA EN COMISIONES



*Reunión de Comisiones Unidas del Congreso de Quintana Roo*





**SEFIPLAN**  
SECRETARÍA  
DE FINANZAS  
Y PLANEACIÓN



**IGECE**  
INSTITUTO  
GEOGRÁFICO  
Y CATASTRAL DEL ESTADO



## VOTACIÓN EN PLENO

Resultados de votación

Votación en lo General

17 de noviembre de 2022

Punto 7.0



A Favor

21



En Contra

3

Lectura del Dictamen con proyecto de decreto por el que se aprueban las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones que servirán de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria en el municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo, para el Ejercicio Fiscal 2023; para su aprobación en su caso. Publicada en la Gaceta Parlamentaria Año I, número 3 extraordinaria, de fecha 16 de noviembre de 2022.

*Aprobado por mayoría*



**SEFIPLAN**  
SECRETARÍA  
DE FINANZAS  
Y PLANEACIÓN



**IGECE**  
INSTITUTO  
GEOGRÁFICO  
Y CATASTRAL DEL ESTADO



## FECHAS RELEVANTES DEL PROCESO

FECHA	ACTO
<b>27 may 2022</b>	En 2da sesion Ordinaria del Consejo Catastral se aprobó el proyecto de tablas.
<b>28 may 2022</b>	Se publicó por estrados la propuesta de tabla de valores para recibir observaciones.
<b>1 ago 2022</b>	Se levantó constancia del cierre del periodo de recepción de observaciones y la declaración de no haber recibido alguna.
<b>30 sep 2022</b>	Se envía al ayuntamiento la propuesta.
<b>7 nov 2022</b>	En 3ra sesión del consejo se aprueba el proyecto final.
<b>8 nov 2022</b>	Catastro envía al ayuntamiento el proyecto final
<b>11 nov 2022</b>	En sesión de cabildo se aprueba el proyecto y su envío a la legislatura
<b>16 nov 2022</b>	En comisión de hacienda y asuntos municipales se aprobó la iniciativa para pasar a pleno.
<b>17 nov 2022</b>	Se aprueba por mayoría la iniciativa de tablas de valores de suelo para 2023.

*Aprobado por mayoría en el Pleno*



**SEFIPLAN**  
SECRETARÍA  
DE FINANZAS  
Y PLANEACIÓN



**IGECE**  
INSTITUTO  
GEOGRÁFICO  
Y CATASTRAL DEL ESTADO



## FIT FOR PURPOSE...

*Al evaluar las opciones de tecnología e inversión, el enfoque debe estar en un "enfoque adecuado para el propósito" que satisfaga las necesidades de la sociedad actual y que pueda mejorarse gradualmente con el tiempo.*

*El marco legal e institucional de un país debe revisarse para aplicar los elementos del enfoque adecuado para el propósito...*

*Un enfoque adecuado para el propósito garantizará que se construyan sistemas de administración de tierras apropiados en un plazo relativamente corto y con costos asequibles.*

### **FIG-World Bank Declaration on Fit-for-Purpose Land Administration**

There is an urgent need to build cost-effective and sustainable systems that identify the way land is occupied and used and accordingly provide for secure land rights. When considering the resources and capacities required for building such systems in less developed countries, the concepts of mature, sophisticated systems as predominantly used in developed countries may well be seen as the end target, but not as the point of entry. When assessing technology and investment choices, the focus should be on a "fit-for-purpose approach" that will meet the needs of society today and that can be incrementally improved over time.

A fit-for-purpose approach includes the following elements:

- ✓ **Flexible** in the spatial data capture approaches to provide for varying use and occupation.
- ✓ **Inclusive** in scope to cover all tenure and all land.
- ✓ **Participatory** in approach to data capture and use to ensure community support.
- ✓ **Affordable** for the government to establish and operate, and for society to use.
- ✓ **Reliable** in terms of information that is authoritative and up-to-date.
- ✓ **Attainable** to establish the system within a short timeframe and within available resources.
- ✓ **Upgradeable** with regard to incremental improvement over time in response to social and legal needs and emerging economic opportunities.

A country's legal and institutional framework must be revised to apply the elements of the fit-for-purpose approach. This means that the fit-for-purpose approach must be enshrined in law and that the information be made accessible to all users.

A fit-for-purpose approach will ensure that appropriate land administration systems are built within a relatively short time frame and affordable costs. The systems allow for incremental updating and upgrading. This approach will facilitate economic growth, social equity and environmental sustainability to be better supported, pursued and achieved.

March 2014  
World Bank, Washington DC



The World Bank  
1818 H Street NW,  
Washington, DC 20433,  
United States of America  
url: [www.worldbank.org](http://www.worldbank.org)

International Federation of Surveyors  
Kalvebod Brygge 31-33  
DK-1780, Copenhagen V,  
Denmark  
url: [www.fig.net](http://www.fig.net)



**PROYECTO  
PARA LA DETERMINACIÓN DE**

# **VALORES UNITARIOS DE SUELO**

**PARA EL MUNICIPIO DE  
BENITO JUÁREZ 2023**

