

**H. CONGRESO DEL ESTADO DE CAMPECHE.**  
PRESENTE.-

A fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 32 de la Ley de Catastro del Estado de Campeche, someto a la apreciable consideración del H. Congreso del Estado la iniciativa de Decreto de Zonificación Catastral y Tablas de Valores Unitarios del Suelo y Construcción para el Municipio de Champotón, Campeche, adjuntando al presente, la Exposición de Motivos, el cual de ser aprobado por ese H. Congreso, entrará en vigor a partir del 01 de Enero del año 2016.

De igual manera, se solicita la expedición de las nuevas tablas de valores unitarios de suelo y construcción debido a la actualización del 4% a dichos valores.

Los términos de dicha iniciativa, quedaron aprobados en la **(Numero de sesión)** Sesión extraordinaria del H. Cabildo, celebrada con fecha 27 de Noviembre de 2015, tal y como se acredita con la copia certificada del acta de la mencionada Sesión, la cual se anexa al presente.

Sin más por el momento, agradecemos la atención que se sirvan darle al presente.

RESPECTUOSAMENTE  
CHAMPOTÓN, CAMPECHE, A 27 DE NOVIEMBRE DE 2015.

LIC. RAUL ARMANDO URIBE HAYDAR  
PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DEL H.  
AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE  
CHAMPOTÓN, DEL ESTADO DE  
CAMPECHE.

ING. NOEL JUAREZ CASTELLANOS  
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO  
DEL MUNICIPIO DE CHAMPOTÓN, DEL  
ESTADO DE CAMPECHE.

En ejercicio de la facultad conferida a los Ayuntamientos por el artículo 46, Fracción III de la Constitución Política del Estado de Campeche, y en cumplimiento de lo dispuesto por los artículos 6, fracción I, 7, Fracción V y 32 de la Ley de Catastro del Estado de Campeche, por el digno conducto de ustedes someto a la consideración de este H. Congreso del Estado, la presente Iniciativa de Decreto de Zonificación Catastral y Tablas de Valores Unitarios del Suelo y Construcción, que regirán durante el ejercicio fiscal 2016, cuya aplicación será para determinar los valores catastrales de los predios urbanos, rústicos y turísticos ubicados dentro de la jurisdicción territorial del Municipio de Champotón, Estado de Campeche, de acuerdo con la siguiente:

### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:**

El Artículo 115 fracción IV., inciso c) de la constitución política estados unidos mexicanos, prescribe lo siguiente:

Los ayuntamientos, en el ámbito de su competencia, propondrán a las legislaturas estatales las cuotas y tarifas aplicables a impuestos, derechos, contribuciones de mejoras y tablas de valores unitarios de suelo y de construcción que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la inmobiliaria. En base a este mandamiento constitucional es preciso actualizar con veracidad los valores unitarios de suelo urbano, rústico y turístico, así como los de las construcciones habitacionales y otras que hubiere en el Municipio de Champotón. Esto se debe llevar a cabo, en virtud de que hasta la presente fecha, sólo se ha realizado esporádicamente la actualización de los valores aunado a que en el año actual no se realizaron cambios con respecto al año anterior además de no tener en cuenta

la homogenización por obras municipales, tales como pavimentación, electrificación e instalaciones de líneas de agua potable y otras privadas, en las distintas zonas económicas relacionadas con fuentes de trabajo, vialidades, zonas habitacionales y comerciales durante este periodo.

En la actualidad se ha presentado en el Municipio de Champotón, del Estado de Campeche, la natural plusvalía por el paso del tiempo y los efectos inflacionarios que afectan a todo el país, que origina acomodamientos en los valores de la construcción en el Estado y en lo que corresponde, en el Municipio de Champotón; tal y como establece el artículo 115 fracción IV., inciso c) de la Constitución Política Estados Unidos Mexicanos, con esta actualización de valores del suelo y construcción, basada en la investigación de transacciones realizadas y ofertas de propiedad en la localidad, la autoridad fiscal municipal se encontrará en posibilidades de conferir una mayor equidad y proporcionalidad en la aplicación del impuesto predial y a la verificación de los valores que los interesados presentan, para los fines del impuesto sobre la adquisición de inmuebles.

Siendo el padrón catastral la base para el cobro del impuesto predial, es necesario mantenerlo permanentemente actualizado, para realizar una eficiente y justa recaudación que contribuya al desarrollo del municipio y sus habitantes. El catastro es el inventario de la propiedad raíz en el Estado, estructurado por el conjunto de registros o padrones inherentes a las actividades relativas de identificación, registro y valuación de los bienes inmuebles ubicados en el territorio de los municipios del Estado de Campeche.

Que en ese mismo sentido al artículo 32 de la Ley de Catastro del Estado de Campeche en vigor, dispone que los Ayuntamientos de la entidad presentarán, en

el mes de diciembre, ante el H. Congreso del Estado los proyectos de división del territorio de sus respectivos Municipios en zonas y sectores catastrales, así como las referidas tablas de valores unitarios de suelo y construcción para su aprobación, que con la emisión de la Norma Técnica para la Generación, Captación e Integración de Datos Catastrales y Registrales con fines estadísticos y geográficos, emitida por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía publicada en el Diario Oficial de la Federación el 16 de enero de 2012, es necesario reestructurar la clave catastral y en consecuencia sus zonas y sectores catastrales.

La aplicación de la Ley de Catastro del Estado de Campeche, es competencia de los Ayuntamientos del Estado, así como del Instituto Catastral del Estado de Campeche, que el 11 de marzo del 2010 por Acuerdo del Ejecutivo, amplió sus funciones y cambió su denominación a Instituto de Información Estadística, Geográfica y Catastral del Estado de Campeche (INFOCAM), organismo descentralizado de la Administración Pública del Estado, que dentro de la esfera de obligaciones que tienen encomendada los Ayuntamientos, está la de proponer a este Instituto para su conocimiento y revisión los proyectos de Zonificación Catastral, Áreas de Valores Unitarios de Suelo y de sus respectivas Tablas de Valores Unitarios del Suelo y Construcción; que hecha la revisión y en su caso las modificaciones que determine el Instituto Catastral, los Ayuntamientos lo presentarán al Congreso del Estado para su aprobación definitiva.

Por tal razón y debido a que se ha cumplido con el requisito previo de procedimiento ante el INFOCAM, es que este H. Ayuntamiento de Champotón, Estado de Campeche, con fecha 27 de noviembre de 2015, celebró la (numero de sesión) Sesión del H. Cabildo, en la que acordó la aprobación de la iniciativa

de Decreto de Zonificación Catastral y Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción para el ejercicio 2016.

Asimismo, se propone la actualización de las Tablas de Valores Unitarios del Suelo y Construcción, con incremento de un 4%, como respuesta a una revisión hecha a la misma, que corresponde a los niveles de inflación señalados y presentados a lo largo del año que concluye, tomando en cuenta que los valores catastrales deben ser equiparables a los valores del mercado, como lo señala el Artículo 115 fracción IV, inciso c) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, aspecto que constituye una de las principales causas del rendimiento de este tributo relacionado con la propiedad inmobiliaria y que es una de las principales fuentes de ingreso para nuestro Municipio; por tal razón, se hace una restructuración a la tabla de Valores Unitarios de Suelo, a fin de dar cumplimiento a los mandatos de Ley, pero con la finalidad de no lesionar la economía de los ciudadanos de manera considerable, permitiendo con esto el incremento en el universo de contribuyentes y recuperar así el ingreso no enterado a la Hacienda Municipal, además, de que con esta medida se favorecen las finanzas públicas del Municipio. Por tanto, resulta imperiosa la necesidad de actualizar las Tablas de Valores Unitarios de suelo y Construcción con el propósito de darle un valor real a los predios Urbanos y Rústicos en nuestro Municipio; de igual forma, se pretende con este aumento y una campaña de concientización a la base contribuyente, motivar y estimular a los deudores y, en este sentido, que ellos observen fehacientemente que no se pretende dañar su economía, sobre todo en estos momentos de restricciones económicas.

Es necesario resaltar, que las medidas de concientización implementadas para aumentar la recaudación del impuesto predial, han venido dando resultados

satisfactorios de manera paulatina, y con esto, el H. Ayuntamiento está en posibilidad de brindar mejores servicios públicos a los ciudadanos.

Por todo lo anteriormente expuesto y fundado se propone la presente iniciativa del Decreto de Zonificación Catastral y de Tablas de Valores Unitarios del Suelo y Construcción.

RESPETUOSAMENTE  
MUNICIPIO DE CHAMPOTON, CAMPECHE, A 27 DE NOVIEMBRE DE 2015.

PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DEL H.  
AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE  
CHAMPOTON, DEL ESTADO DE  
CAMPECHE.

SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO  
DEL MUNICIPIO DE CHAMPOTON, DEL  
ESTADO DE CAMPECHE.

## INICIATIVA DE DECRETO

### ZONIFICACIÓN CATASTRAL Y TABLAS DE VALORES UNITARIOS DEL SUELO Y CONSTRUCCIÓN DEL MUNICIPIO DE CHAMPOTÓN PARA EL AÑO 2016

**ARTÍCULO 1.-** La división en Zonas y Sectores Catastrales de la localidad de Champotón, Municipio del mismo nombre, se encuentran referidas en el plano denominado Zonificación Catastral de la localidad de Champotón; para el ejercicio fiscal del año 2016 modificarán su distribución de la referida en lo establecido por el Artículo 1 del Decreto Número 196, expedido por este H. Congreso el día 26 de Diciembre de 2013; y publicado en el Periódico Oficial del Estado el día 28 de ese mismo mes y año, de la forma siguiente y como se muestra en el Plano denominado Anexo 1.

**ARTÍCULO 2.-** Para determinar el valor catastral del suelo a predios urbanos, se emplearán los valores asignados en el plano de Valores Unitarios de Suelo Urbano de la localidad de Champotón, el cual forma parte inseparable del presente Decreto como anexo No. 2 y que se manifiestan de igual forma, en las tablas siguientes:

CLAVE O LETRA	COLOR	VALOR UNITARIO POR M2.
A	ROJO	\$ 364.00
B	AZUL	\$ 331.00
C	VERDE	\$ 243.00
D	ROSA	\$ 165.00
E	CAFE	\$ 76.00
F	AZUL MARINO	\$ 52.00

## ZONA ORIENTE

SECTOR	CLAVE O LETRA	COLORES O VALORES
1	B	AZUL
2	B,C	AZUL, VERDE
3	C,E	VERDE, CAFE
4	B,C	AZUL, VERDE
5	C,E	VERDE, CAFÉ
6	C,E,F	VERDE, CAFÉ, AZUL MARINO
7	B,C,E,F	AZUL, VERDE, CAFÉ, AZUL MARINO
8	C,E,F	VERDE, CAFÉ, AZUL MARINO
9	B,E,F	AZUL, CAFÉ, AZUL MARINO
10	B,E,F	AZUL, CAFÉ, AZUL MARINO
11	B,C,E,F	AZUL, VERDE, CAFÉ, AZUL MARINO
12	B,E	AZUL, CAFE
13	C,F	VERDE, AZUL MARINO
14	A	ROJO



## ZONA PONIENTE

SECTOR	CLAVE O LETRA	COLORES O VALORES
1	B	AZUL
2	B,C	AZUL, VERDE
3	B,C	AZUL, VERDE
4	B,D	AZUL, ROSA
5	B,D	AZUL, ROSA
6	B,C,D,E	AZUL, VERDE, ROSA,CAFE
7	C,D	VERDE,ROSA
8	C,E,F	VERDE,CAFÉ,AZUL MARINO
9	A	ROJO

**ARTÍCULO 3.-** Para determinar el valor catastral del suelo a predios urbanos, de las diferentes localidades se emplearán los valores Unitarios de Suelo urbano asignados a las 8 comisarías y 8 Agencias Municipales del Municipio de la localidad de Felipe Carrillo Puerto, que se manifiestan de igual forma, en las tablas siguientes:

NÚMEROS	CLASIFICACIÓN DE LOCALIDADES	LOCALIDADES
8	<b>COMISARÍAS</b>	Enunciar las localidades
8	<b>AGENCIAS MUNICIPALES</b>	Enunciar las localidades

CLAVE O LETRA	COLOR	VALOR UNITARIO POR METRO <sup>2</sup>
E	CAFÉ	\$ 76.00
F	AZUL MARINO	\$ 52.00

**ARTÍCULO 3.-** Para determinar el valor catastral del suelo a predios urbanos, de las diferentes localidades se emplearán los valores Unitarios de Suelo urbano asignados a las 4 comisarías y ## Agencias Municipales del Municipio de la localidad de Hool, que se manifiestan de igual forma, en las tablas siguientes:

NÚMEROS	CLASIFICACIÓN DE LOCALIDADES	LOCALIDADES
###	COMISARÍAS	Enunciar las localidades
###	AGENCIAS MUNICIPALES	Enunciar las localidades

CLAVE O LETRA	COLOR	VALOR UNITARIO POR METRO <sup>2</sup>
E	CAFÉ	\$ 76.00
F	AZUL MARINO	\$ 52.00

**ARTÍCULO 3.-** Para determinar el valor catastral del suelo a predios urbanos, de las diferentes localidades se emplearán los valores Unitarios de Suelo urbano asignados a las 4 comisarías y **##** Agencias Municipales del Municipio de la localidad de Seybaplaya, que se manifiestan de igual forma, en las tablas siguientes:

<b>NÚMEROS</b>	<b>CLASIFICACIÓN DE LOCALIDADES</b>	<b>LOCALIDADES</b>
<b>###</b>	<b>COMISARÍAS</b>	Enunciar las localidades
<b>###</b>	<b>AGENCIAS MUNICIPALES</b>	Enunciar las localidades

<b>CLAVE O LETRA</b>	<b>COLOR</b>	<b>VALOR UNITARIO POR METRO<sup>2</sup></b>
<b>E</b>	<b>CAFÉ</b>	<b>\$ 76.00</b>
<b>F</b>	<b>AZUL MARINO</b>	<b>\$ 52.00</b>

**ARTÍCULO 3.-** Para determinar el valor catastral del suelo a predios urbanos, de las diferentes localidades se emplearán los valores Unitarios de Suelo urbano asignados a las 4 comisarías y **##** Agencias Municipales del Municipio de la localidad de Sihochac, que se manifiestan de igual forma, en las tablas siguientes:

<b>NÚMEROS</b>	<b>CLASIFICACIÓN DE LOCALIDADES</b>	<b>LOCALIDADES</b>
<b>###</b>	<b>COMISARÍAS</b>	Enunciar las localidades
<b>###</b>	<b>AGENCIAS MUNICIPALES</b>	Enunciar las localidades

<b>CLAVE O LETRA</b>	<b>COLOR</b>	<b>VALOR UNITARIO POR METRO<sup>2</sup></b>
<b>F</b>	<b>AZUL MARINO</b>	<b>\$ 52.00</b>

**ARTÍCULO 4.-** Para determinar el Valor Catastral del Suelo a predios rústicos, se aplicarán los valores unitarios siguientes por hectáreas:

TIPO	NOMBRE DEL TIPO DE VALOR UNITARIO EN RÚSTICOS	VALOR UNITARIO X HECTÁREAS
1	MONTE BAJO	\$ 669.00
2	MONTE ALTO	\$ 880.00
3	POTREROS	\$ 1,320.00
4	TEMPORAL	\$ 1,763.00
5	RIEGO	\$ 2,466.00

**ARTÍCULO 5.-** Para determinar el Valor Catastral a edificaciones, predios urbanos rústicos y turísticos, atendiendo al tipo, uso de la construcción, costo y calidad de los materiales de construcción utilizados y de mano de obra empleada, se aplicaran los Valores Unitarios siguientes por metro cuadrado:

**PREDIOS URBANOS:**

<b>TIPO</b>	<b>MUROS</b>	<b>TECHOS</b>	<b>PISOS</b>	<b>VALOR</b>
<b>1</b>	MADERA, LÁMINAS O BARRO	LÁMINA O HUANO	TIERRA O CEMENTO	\$ 308.00
<b>2</b>	BLOCK SIN APLANADO	LÁMINAS DE CARTÓN O ZINC	CEMENTO	\$ 483.00
<b>3</b>	BLOCK CON APLANADOS	LÁMINAS DE ASBESTO O TEJA	CEMENTO	\$ 662.00
<b>4</b>	BLOCK CON APLANADOS	CONCRETO	MOSAICO O TERRAZO	\$ 1,144.00
<b>5</b>	SIMILAR AL ANTERIOR CON ACABADOS DE PRIMERA O DE LUJO			\$ 1,631.00
<b>6</b>	BLOCK CON PLANADOS O LAMINA ALVANIZADA			\$ 729.00

**PREDIOS RUSTICOS:**

<b>TIPO</b>	<b>MUROS</b>	<b>TECHOS</b>	<b>PISOS</b>	<b>VALOR</b>
<b>1</b>	MADERA, LÁMINAS O BARRO	LÁMINA O HUANO	TIERRA O CEMENTO	\$ 154.00
<b>2</b>	BLOCK CON O SIN APLANADO	CONCRETO	MOSAICO O CEMENTO	\$ 242.00
<b>3</b>	BLOCK CON APLANADOS, LAMINA GALVANIZADA SIMILAR	CONCRETO, LAMINA DE ZINC O SIMILAR	MOSAICO O CEMENTO	\$ 331.00

**PREDIOS TURISTICOS:**

<b>TIPO</b>	<b>MUROS</b>	<b>TECHOS</b>	<b>PISOS</b>	<b>VALOR</b>
<b>1</b>	MADERA, LÁMINAS O BARRO	LÁMINA O HUANO	TIERRA O CEMENTO	\$ 355.00
<b>2</b>	BLOCK SIN APLANADO	LÁMINAS DE CARTÓN O ZINC	CEMENTO	\$ 559.00
<b>3</b>	BLOCK CON APLANADOS	LÁMINAS DE ASBESTO O TEJA	CEMENTO	\$ 764.00
<b>4</b>	BLOCK CON APLANADOS	CONCRETO	MOSAICO O TERRAZO	\$ 1,320.00
<b>5</b>	SIMILAR AL ANTERIOR CON ACABADOS DE PRIMERA O DE LUJO			\$ 1,878.00
<b>6</b>	BLOCK CON PLANADOS O LAMINA ALVANIZADA	LAMINA GALVANIZADA O CONCRETO	CEMENTO	\$ 839.00

**ARTÍCULO 6.-** Para los efectos de este Decreto se aplicarán las definiciones contenidas en la Ley de Catastro del Estado de Campeche en vigor.

## **T R A N S I T O R I O S**

**ARTÍCULO PRIMERO.-** El presente Decreto entrará en vigor el día 1 de enero del año 2016.

**ARTÍCULO SEGUNDO.-** Para las localidades del Municipio en donde no se establezcan Tablas de Valores Unitarios, se regirán por lo dispuesto en el Artículo Quinto de los Transitorios de la Ley de Catastro del Estado de Campeche.

**RESPETUOSAMENTE**  
**MUNICIPIO DE CHAMPOTÓN, CAMPECHE, A 27 DE NOVIEMBRE DE 2015.**

LIC. RAUL ARMANDO URIBE HAYDAR  
PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DEL H.  
AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE  
CHAMPOTÓN, DEL ESTADO DE  
CAMPECHE.

ING. NOEL JUAREZ CASTELLANOS  
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO  
DEL MUNICIPIO DE CHAMPOTÓN, DEL  
ESTADO DE CAMPECHE.