

GOBIERNO MUNICIPAL TENABO 2015-2018



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 Tenabo, Campeche, adjuntando al presente, la Exposición de Motivos, el cual de ser aprobado por ese H. Congreso, entrará en vigor a partir del 1 de enero del 2017

DE IGUAL MANERA, SE SOLICITA LA EXPEDICION DE LAS NUEVAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCION DEBIDO A LA ACTUALIZACION DEL 2% A DICHOS VALORES.

Los términos de dicha iniciativa, quedaron aprobados en el acta número 36 de la vigésima segunda Sesión extraordinaria celebrada con fecha 28 de Noviembre de 2016, del H. Cabildo, celebrada con fecha 28 de noviembre del 2016 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
TENABO, CAMPECHE, A 30 DE NOVIEMBRE DEL 2016.

PROF. JOSE FRANCISCO LOPEZ KU
PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DEL H.
AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE
TENABO, DEL ESTADO DE CAMPECHE.

PROF. EDMUNDO MOO CANUL
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO
DEL MUNICIPIO DE TENABO, DEL
ESTADO DE CAMPECHE.



GOBIERNO MUNICIPAL TENABO 2015-2018



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 2017, cuya aplicación será para determinar los valores catastrales de los predios urbanos y rústicos ubicados dentro de la jurisdicción territorial del Municipio de Tenabo, 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 y rústico, así como los de las construcciones habitacionales y otras que hubiere en el Municipio de Tenabo. Esto se debe llevar a cabo, en virtud de que hasta la presente fecha, sólo se ha realizado



GOBIERNO MUNICIPAL TENABO 2015-2018



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 Tenabo, 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 Tenabo; 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.



GOBIERNO MUNICIPAL TENABO 2015-2018



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 H. 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 Tenabo, Estado



GOBIERNO MUNICIPAL TENABO 2015-2018



de Campeche, con fecha 28 de noviembre del 2016 celebró la vigésima segunda Sesión extraordinaria 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 2017.

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 reestructuración 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



GOBIERNO MUNICIPAL TENABO 2015-2018



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.

RESPECTUOSAMENTE
MUNICIPIO DE TENABO, CAMPECHE, A 30 DE NOVIEMBRE DE 2016.

PROF. JOSE FRANCISCO LOPEZ KU
PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DEL H.
AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE
TENABO, DEL ESTADO DE CAMPECHE.

PROF. EDMUNDO MOO CANUL
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO
DEL MUNICIPIO DE TENABO, DEL
ESTADO DE CAMPECHE.



GOBIERNO MUNICIPAL TENABO 2015-2018



INICIATIVA DE DECRETO

ZONIFICACIÓN CATASTRAL Y TABLAS DE VALORES UNITARIOS DEL SUELO Y CONSTRUCCIÓN DEL MUNICIPIO DE TENABO PARA EL AÑO 2017.

ARTÍCULO 1.- La división en Zonas y Sectores Catastrales de la localidad de Tenabo, Municipio del mismo nombre, se encuentran referidas en el plano denominado Zonificación Catastral de la localidad de Tenabo; el cual proroga su vigencia para el ejercicio fiscal del año 2017 tal como se encuentra establecido por el Artículo 1 del Decreto Número 44, expedido por este H. Legislatura el día 28 de Diciembre de 1994; 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:

(EJEMPLO)

| SECTOR | MZAS. QUE CONTIENEN | VALOR UNITARIO QUE CONTIENE |
|--------|---------------------|-----------------------------|
| 1 | 001-058 | A, B, C,D |
| 2 | 001-087 | A, B, C, D |
| 3 | 001-020 | A, B, C, D |
| 4 | 001-059 | A, B, C, D |

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



GOBIERNO MUNICIPAL TENABO 2015-2018



de la localidad de Tenabo, 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 | \$ 217.00 |
| B | AZUL CIELO | \$ 146.00 |
| C | VERDE | \$ 73.00 |
| D | ROSA | \$ 38.00 |

ZONA 1

| SECTOR | CLAVE O LETRA | COLORES O VALORES |
|---------------|----------------------|----------------------------------|
| 1 | A,B,C Y D | ROJO, AZUL, VERDE Y ROSA |
| 2 | A | ROJO |
| 3 | A, B, C, D | ROJO, AZUL ,VERDE, Y ROSA |



GOBIERNO MUNICIPAL TENABO 2015-2018



ZONA 2

| SECTOR | CLAVE O LETRA | COLORES O VALORES |
|--------|---------------|--------------------------|
| 1 | A,B,C | ROJO, AZUL, VERDE |
| 2 | A,B,C | ROJO, AZUL, VERDE |
| 3 | A,B,C | ROJO, AZUL, VERDE |
| 4 | A,B,C, D | ROJO, AZUL, VERDE Y ROSA |
| 5 | C | VERDE |
| 6 | D | ROSA |
| 7 | C Y D | VERDE Y ROSA |



GOBIERNO MUNICIPAL TENABO 2015-2018



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 7 Agencias y 1 Junta Municipal del Municipio de Tenabo, que se manifiestan de igual forma, en las tablas siguientes:

| NÚMEROS | CLASIFICACIÓN DE LOCALIDADES | LOCALIDADES |
|---------|------------------------------|---|
| 7 | AGENCIAS | KANKI, SANTA ROSA, XKUNCHEIL, NACHE-HA, EMILIANO ZAPATA SANTA RITA Y SAN PEDRO CORRALCHE. |
| 1 | JUNTA MUNICIPAL | TINUN |

| CLAVE O LETRA | COLOR | VALOR UNITARIO X METRO ² |
|---------------|--------|-------------------------------------|
| D | ROSADO | \$ 38.00 |



GOBIERNO MUNICIPAL TENABO 2015-2018



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 | \$1,182.00 |
| 2 | MONTE ALTO | \$1,727.00 |
| 3 | POTREROS | \$2,405.00 |
| 4 | TEMPORAL | \$3,360.00 |
| 5 | RIEGO | \$4,267.00 |

ARTÍCULO 5.- Para determinar el Valor Catastral a edificaciones, predios urbanos y rústicos, 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:



GOBIERNO MUNICIPAL TENABO 2015-2018



| TIPO | MUROS | TECHOS | PISOS | VALOR |
|------|---|---------------------------|-------------------|------------|
| 1 | MADERA, LÁMINAS O BARRO | LÁMINA O HUANO | TIERRA O CEMENTO | \$744.00 |
| 2 | BLOCK SIN APLANADO | LÁMINAS DE CARTÓN O ZINC | CEMENTO | \$956.00 |
| 3 | BLOCK CON APLANADOS | LÁMINAS DE ASBESTO O TEJA | CEMENTO | \$1,543.00 |
| 4 | BLOCK CON APLANADOS | CONCRETO | MOSAICO O TERRAZO | \$2,359.00 |
| 5 | SIMILAR AL ANTERIOR CON ACABADOS DE PRIMERA O DE LUJO | | | \$3,629.00 |

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

TRANSITORIOS

ARTÍCULO PRIMERO.- El presente Decreto entrará en vigor el día 1 de enero del año 2017.

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.



GOBIERNO MUNICIPAL TENABO 2015-2018



RESPETUOSAMENTE
MUNICIPIO DE TENABO, CAMPECHE, A 30 DE NOVIEMBRE DE 2016.

PROF. JOSE FRANCISCO LOPEZ KU
PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DEL H.
AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE
TENABO, DEL ESTADO DE CAMPECHE.

PROF. EDMUNDO MOO CANUL
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO
DEL MUNICIPIO DE TENABO, DEL
ESTADO DE CAMPECHE.

