

**H. Ayuntamiento del Municipio de Escárcega**

Escárcega, Camp., a 29 de noviembre del 2023

**Cc. Diputados Secretarios del  
H. Congreso del Estado.  
P R E S E N T E.**

A fin de dar cumplimiento al Art. 32 de la Ley De Catastro, en vigor 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 Escárcega, Camp., por lo que le adjunto al mismo su respectiva exposición de motivos, el cual de ser aprobado por esa H. Cámara, entrará en vigor a partir del 1º de Enero del Año 2024.

Donde se propone la actualización la Zonificación Catastral y de las Áreas de Valor, así como la conservación de Valores Unitarios de Suelo Y Construcción del Municipio de Escárcega, Camp., de acuerdo a lo dispuesto en el Decreto Numero \_\_\_ Expedido Por La H. Legislatura en turno, Publicado en el Periódico Oficial Del Gobierno del Estado el \_\_\_ de Diciembre de 2023.

Los términos de dicha iniciativa quedaron aprobados en la Vigésima Séptima Sesión, Ordinaria de Cabildo Con Fecha 28 de noviembre del 2023, como se acredita con la copia autorizada del Acta de la mencionada Sesión de Cabildo, que se anexa.

**ATENTAMENTE**



**C. SILVESTRE LEMUS OROZCO  
Presidente Municipal**

**H. Ayuntamiento Del Municipio de Escárcega**



**PODER LEGISLATIVO**

**RECIBIDO**  
3 0 NOV 2023  
OFICIAÍA DE PARTES

Hora:

1355



HONORABLE AYUNTAMIENTO  
2021 - 2024  
GOBIERNO EN  
**MOVIMIENTO**



SECCION: ADMINISTRATIVO.  
SUB-SECCION: CERTIFICACIONES.  
CERTIFICACION NO. 138/HAE/HC/2023.

**C. LICENCIADA BÉLGICA DEL CARMEN FRAGOSO RODRÍGUEZ, SECRETARIA DEL H. AYUNTAMIENTO DE ESCÁRCEGA, CAMPECHE.**

**CERTIFICA QUE:** Con fundamento en el Artículo 123 Fracción IV de la Ley Orgánica de los Municipios del Estado de Campeche, Artículo 35 Fracción V del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento del Municipio de Escárcega, Artículo 25 Fracción XXI del Reglamento de la Administración Pública Municipal del Municipio de Escárcega; que el texto inserto en su parte conducente corresponde integralmente a su original obra en el libro de Actas de Sesiones de Cabildo, que se celebran durante el periodo Constitucional de Gobierno del primero de Octubre del año dos mil veintiuno al 30 de septiembre del año dos mil veinticuatro, relativo al punto SIETE del Orden del día de la VIGÉSIMA SÉPTIMA ORDINARIA DE CABILDO, celebrada el día 28 del mes de NOVIEMBRE del año 2023, el cual reproduzco en su parte conducente:

**PUNTO SIETE: PRESENTACIÓN PARA SU ANÁLISIS Y APROBACIÓN, EN SU CASO, DE LA INICIATIVA DE ZONIFICACIÓN CATASTRAL Y TABLAS DE VALORES DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN DEL MUNICIPIO DE ESCÁRCEGA PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024.**

**Presidente:** En términos de lo establecido en los Artículos 77, 78, y 80 del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento del Municipio de Escárcega, se somete el presente asunto a votación nominal, sírvanse manifestar si están a favor, en contra o se abstiene de votar.

**Secretaria:** De conformidad con lo establecido en el Artículo 80 del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento del Municipio de Escárcega, le informo a usted Ciudadano Presidente Municipal, que el sentido de la votación fue el siguiente: se emitieron 11 votos a favor, 0 votos en contra y 0 abstenciones.

**Presidente:** por lo tanto, ha sido aprobado por UNANIMIDAD de votos de los presentes, la Iniciativa de Zonificación Catastral y Tablas de Valores de Suelo y Construcción del Municipio de Escárcega para el ejercicio fiscal 2024.

PARA LOS EFECTOS LEGALES CORRESPONDIENTES, SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN, EN EL PALACIO MUNICIPAL DE ESCÁRCEGA, CAMPECHE; EL DÍA VEINTINUEVE DEL MES DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTITRES.

ATENTAMENTE.

C. LIC. BÉLGICA DEL CARMEN FRAGOSO RODRÍGUEZ  
SECRETARIA DEL H. AYUNTAMIENTO.



---

Escárcega, Camp., a 29 de Noviembre del 2023

**Cc. Diputados Secretarios del  
H. Congreso Del Estado.  
P R E S E N T E.**

En ejercicio de la facultad que nos confiere por el Artículo 46, Fracción III de la Constitución Política del Estado de Campeche y en cumplimiento a lo establecido por los Artículos 6 Fracción I, 7 Fracción V y 32 de La Ley de Catastro del Estado, por vuestro conducto, y en términos de lo que se previene por los Artículos 68 Y 72 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo Del Estado, nos permitimos someter a la consideración de La H. Legislatura Del Estado, la iniciativa de Decreto De Zonificación Catastral y Tablas De Valores Unitarios de Suelo y Construcción que regirán para el ejercicio fiscal 2024, cuya aplicación será para determinar los valores catastrales de los predios urbanos y rústicos ubicados dentro de la jurisdicción territorial del municipio de Escárcega.

### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

"El impuesto predial, es el principal ingreso de los municipios y sus juntas, además de ser una variable fundamental en el cálculo de las participaciones federales para el Estado de Campeche" El artículo 36 fracción V de la Ley del Sistema de Información para el Estado de Campeche señala que uno de los objetivos prioritarios del INFOCAM ( Instituto de Información Estadística, Geográfica y Catastral del Estado de Campeche ) es el de "Dirigir y coordinar las políticas y estrategias estatales en materia catastral, así como apoyar técnicamente las funciones catastrales de los municipios". El objetivo de este Primer Criterio Orientador en materia de Catastro es el de verter el trabajo realizado durante el 2023 así como la información que se produce y analiza en el INFOCAM con el fin de establecer un documento de referencia para la unificación de criterios en los 13 catastros del Estado de Campeche en la realización de sus proyectos de decretos a presentarse para su análisis y aprobación ante el H. Congreso del Estado, buscando así contribuir con el Modelo Óptimo de Catastro impulsado desde el Gobierno Federal que busca el cobro justo y la certeza geográfica y jurídica de la propiedad inmobiliaria.

#### **Antecedentes**

En el Estado de Campeche, el Catastro es una tarea compartida; los 13 municipios, investidos con la autonomía que les otorga la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos ( art. 115 CPEUM ), se encargan de la actividad catastral; por otro lado, el Estado de Campeche representado por la SAFIN ( conforme al Convenio de Colaboración Administrativa en materia de Impuesto Predial ), se encarga del cobro y distribución de los recursos y el INFOCAM ( Instituto de Información Estadística, Geográfica y Catastral del Estado de Campeche, antes Instituto Catastral del Estado de Campeche ) coordina los

---

procesos de captación, creación, actualización, modernización y administración de toda la información generada por los catastros municipales. Como lo establece el artículo 32 de la Ley de Catastro del Estado de Campeche, el INFOCAM en diciembre de cada año, recibe por parte de los 13 municipios las propuestas de decreto para la actualización de sus zonas catastrales y valores unitarios de suelo y construcción que presentarán al H. Congreso del Estado para su revisión.

### **Trabajos Previos**

A lo largo del año 2023, el INFOCAM trabaja de manera continua y calendarizada con los funcionarios catastrales y sus titulares, tanto en la capacitación en el uso del Sistema de Gestión Catastral (profesionalización de la función catastral), así como la asistencia remota para la atención de consultas de carácter tecnológico, geográfico, etc. De igual manera, el INFOCAM junto con el SEAFI ( Servicio de Administración Fiscal del Estado de Campeche) han coordinado una serie de "Reuniones para la Implementación de Acciones Estratégicas en la Actividad Catastral" en donde participan, además de estos, la SAFIN ( Secretaría de Administración y Finanzas del Estado de Campeche ) y los 13 municipios representados por sus tesoreros y titulares de la unidad de catastro, en las que se puede destacar la participación de todos los actores, sea exponiendo sus necesidades y experiencias o bien analizando la estrategia que se plasma en el presente documento, misma que se puso a consideración de todos los participantes y que posteriormente fue votada y tomada como acuerdo a fin de establecer un criterio común consensuado y acorde a la realidad económica y territorial, en beneficio de la función que llevan a cabo los servidores públicos catastrales de los 13 municipios, mejorando los procesos y adecuándose a los movimientos permanentes en la base catastral dentro de la geografía estatal.

### **Situación Económica del Estado**

Si bien las unidades de catastro son departamentos de carácter técnico cuya función es la de administrar y actualizar el inventario de la propiedad raíz a fin de determinar la base gravable que sirve a las tesorerías para el cobro del impuesto predial, es fundamental tener presentes los indicadores económicos del Estado y sus municipios previo a la elaboración de propuestas de actualización. El Indicador Trimestral de la Actividad Económica Estatal (ITAE), es un dato proporcionado por el Instituto Nacional de Información Estadística y Geografía (INEGI) que ofrece un panorama general de la situación y evolución macroeconómica de las entidades del país y sus resultados incluyen los tres tipos de actividades económicas. Este indicador puede ser poco confiable en los Estados Petrolizados ( Campeche, San Luis Potosí, Nuevo León, Chiapas, Puebla, Coahuila de Zaragoza, Veracruz de Ignacio de la Llave, Tamaulipas y Tabasco ) ya que presenta una sobrestimación por la propia evolución y dinamismo del sector petrolero; para un análisis que refleje la realidad estatal y municipal, el INEGI cuenta con el cálculo del mismo ITAE sin petróleo; este se utiliza para conocer con mayor realidad y coherencia los sectores productivos. En el ITAE que incluye el petróleo, se observa que durante los últimos dos años ha tenido siete mediciones en cifras negativas con excepción del segundo trimestre de 2021, en el cual tuvo valor positivo con 1.6% y el valor más reciente al primer trimestre de 2023 con un incremento del 0.5%. Sin embargo, cuando se realiza el análisis sin petróleo se puede observar un resultado en cifras positivas; el ITAE sin petróleo sirve para analizar el valor de todos los sectores (primario, secundario y terciario), sin las afectaciones ni la volatilidad que genera el petróleo, además de poder comparar a la entidad con sus pares y con las demás entidades federativas.

---

### **Tren Maya, Obras Complementarias y su Impacto**

Al igual que los Indicadores Económicos, las obras que se están ejecutando en el Estado de Campeche, deben ser analizadas en materia de Catastro, por ser este, quien se encarga de la correcta clasificación y tasación fiscal de los bienes inmuebles en sus diferentes ámbitos. El proyecto del "Tren Maya" por su importancia e impacto, trae consigo modificaciones en la vocación del suelo y las dinámicas urbanas; en este sentido, el Catastro debe actualizar sus instrumentos para reflejar estos cambios al igual que los Programas de Desarrollo Urbano y los Programas de Ordenamiento Eco-lógico. Las obras complementarias a este proyecto regional (públicas y privadas) están propiciando la aparición y crecimiento de las vocaciones "Turística" (en sus diferentes modalidades) e "Industrial y de Servicios", tanto en localidades urbanas consolidadas como en el ámbito rústico, ambos usos rebasando los modelos tradicionales, ahora utilizando ubicaciones estratégicas basadas en la conectividad y el potencial de desarrollo. Por lo anterior expuesto es prioritario clasificar de manera adecuada, no solo los predios con estos usos, sino las zonas de influencia; estos predios intermedios que serán beneficiados por la infraestructura que desarrolle el Estado, tendrán una plusvalía inmediata, así como un potencial de desarrollo, por lo que deben participar no solo de los beneficios sino de las cargas, contribuyendo de manera equitativa en los ingresos municipales y estatales.

### **Impuesto Predial**

El Impuesto Predial se define en la LCEC (Ley de Catastro del Estado de Campeche) como el inventario de la propiedad raíz inmobiliaria; según la Secretaría de Hacienda, en materia de impuestos, es el concepto que mayor cuantía recaudatoria representa para los municipios, cuya recaudación representa el 5% del total de los ingresos municipales en el país según cifras del INEGI (para el caso del Estado de Campeche, 3% por debajo de la media nacional). El impuesto predial, se integra a la fórmula para el cálculo del Fondo de Fomento Municipal (Ley de Coordinación Fiscal), por lo que, al incrementar la recaudación en los municipios, las participaciones federales aumentan. Actualmente, el Estado de Campeche participa con el 0.56% de la recaudación total según cifras del INEGI (lugar 26 de la federación). Para la eficiente recaudación del impuesto predial se requiere de tres componentes interrelacionados, que cuando funcionan de manera adecuada en lo individual, fortalecen la labor catastral que se refleja en la recaudación; estos son el componente Tecnológico, el componente Técnico y el componente Jurídico.

#### *El Componente Tecnológico*

Desde su creación, el INFOCAM funge como encargado de la actualización y resguardo de la información catastral, así como de dotar de herramientas tecnológicas tanto a las unidades de catastro como al propio Instituto a través de proyectos de modernización catastral. El SGC (Sistema de Gestión Catastral) ayuda a brindar certeza geográfica sobre la propiedad inmobiliaria, así como a garantizar la seguridad de la información; es una herramienta idónea y es reconocido dentro de los 5 mejores sistemas a nivel nacional.

#### *El Componente Técnico*

El catastro por definición es un inventario; los 13 municipios del Estado se encargan de las modificaciones y registros del territorio que sufre la propiedad raíz por las facultades que les otorga el artículo 115 Constitucional, tales como su fraccionamiento, división, consolidación, traslación y mejora, así como las que tengan por base el cambio de valor de los inmuebles. El funcionario catastral por su cercanía con la ciudadanía y por su conocimiento del territorio es quién, con la capacitación y las herramientas adecuadas, se encarga de la actividad cotidiana respecto de la propiedad inmobiliaria.

#### *El Componente Jurídico*

---

Se integra por las leyes y reglamentos que, por jerarquía, van desde la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, hasta las leyes y reglamentos locales, como la Ley de Catastro del Estado de Campeche (11 de abril de 1992) y el Reglamento Interior del Instituto de Información Estadística, Geográfica y Catastral del Estado de Campeche. Cobra relevancia que la última reforma sustantiva a la Ley de Catastro del Estado de Campeche se llevó a cabo el 16 de diciembre de 1998, por lo que no se encuentra acorde a la realidad catastral en el territorio; esta desactualización jurídica no permite a las unidades administrativas de catastro municipales llevar a cabo sus funciones de manera óptima, pues su herramienta legal no se ha logrado adecuar a la naturaleza cambiante de la propiedad raíz. Es imperativo atender esta problemática a la brevedad, para poder dotar de herramientas eficaces y eficientes que permitan a los municipios operar lo más cercano posible al Modelo Óptimo de Catastro y como consecuencia natural, brindar un mejor servicio a la ciudadanía.

### **Ámbitos y Clasificaciones**

Actualmente en los municipios se reconocen dos ámbitos bien delimitados; el Urbano y Rústico. El ámbito urbano lo podemos entender como un conglomerado territorial que alberga más de 1,500 habitantes y cuenta con servicios como pavimentación, agua potable, electrificación y equipamiento, este último incrementándose según la dimensión de dicho asentamiento humano. El catastro, en este ámbito urbano, tiene como propósito principal la ubicación y registro de bienes inmuebles con múltiples usos; este catastro (inventario) es más complejo por esta diversidad en los predios y construcciones, a esta variedad de usos y destinos la llamamos clasificación. Por otra parte, el ámbito rústico se compone de todo lo que está contenido dentro de los límites estatales que no está clasificado como urbano. Tradicionalmente en este ámbito se reconocen usos del sector primario, sin embargo, las dinámicas económicas y la conveniencia geográfica han atraído nuevos y variados usos a la zona rústica que ya no pueden ser catalogados adecuadamente con las clasificaciones existentes. El borde que separa el ámbito urbano y el ámbito rústico es dinámico, está en constante cambio por el crecimiento orgánico de los asentamientos humanos; por esto es complicado para los catastros definir estos bordes y mantenerlos por periodos prolongados de tiempo. Los cambios constantes en el valor de la propiedad inmobiliaria y la modificación de estos bordes entre los ámbitos urbano y rústico, así como entre las propias zonas catastrales puede ser entendido con el *"Principio de Crecimiento, Equilibrio y Declinación"* definido en los criterios y principios del INDAABIN como: *"Son los efectos del deterioro físico ordinario y de la demanda de mercado; dictan que toda propiedad pasa por tres etapas: Crecimiento: cuando se están construyendo mejoras en los predios del vecindario y la demanda aumenta. Equilibrio: cuando el vecindario está prácticamente saturado y las propiedades parecen sufrir pocos cambios. Declinación: cuando las propiedades requieren cada vez mayor mantenimiento, en tanto que la demanda por ellas disminuye"*. Por tanto, las dinámicas del mercado, así como la integración de infraestructura y mejoramiento urbano inciden en la plusvalía de la propiedad inmobiliaria; es necesario clasificar y tasar adecuadamente el suelo que está en transición, cuya cercanía lo hace apto para la inclusión al ámbito urbano, y que es propenso a la especulación inmobiliaria.

### **Rezago en los Valores Unitarios**

Los valores unitarios vigentes, del ejercicio fiscal 2023 (Ilustración 3), son prórroga de los valores para el ejercicio fiscal 2022, así como se señala en el artículo 43 de la Ley de Catastro del Estado de Campeche. Hay una incorrecta interpretación de este artículo ya que estos valores corresponden a la última modificación aprobada para el ejercicio fiscal 2014, publicada en el Periódico Oficial en el año 2013. (Ilustración 2).

Municipio del mismo nombre, se encuentran referidas en el plano denominado Zonificación Catastral de la localidad de Calkini, el cual proroga su vigencia para el ejercicio fiscal del año dos mil trece, tal como se encuentra establecido por el ARTÍCULO 1 del Decreto número 116, expedido el 21 de diciembre de 2001 y publicado en el Periódico Oficial del Estado el día 24 de diciembre del mismo año.

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

CLAVE O LETRA	COLOR	VALOR UNITARIO POR M <sup>2</sup>
A	ROJO	\$322.00
B	AZUL CIELO	\$217.00
C	VERDE	\$148.00
D	ROSADO	\$ 79.00
E	CAFÉ	\$ 51.00

*Ilustración 2. Extracto del Periódico Oficial publicado en el año 2013. Decreto del Municipio de Tenabo. Búsqueda: 5392 segunda sección.*

SECTOR	MANZANAS QUE CONTIENE	VALOR UNITARIO
001	001-019	D
002	001-013	D
003	001-032	C
004	001-013	D
005	001-024	D

Para la localidad de Isla Arena:

SECTOR	MANZANAS QUE CONTIENE	VALOR UNITARIO
001	001-026	E

**ARTÍCULO 2.** Para determinar el valor catastral de suelo a los predios urbanos se emplearán los valores asignados en el Plano de Valores Unitarios de Suelo de la localidad de Calkini, el cual forma parte inseparable del presente decreto como Anexo No. 2 y que se manifiestan en la tabla siguiente:

CLAVE O LETRA	COLOR	VALOR UNITARIO POR M <sup>2</sup>
A	ROJO	\$ 322.00
B	AZUL CIELO	\$ 217.00
C	VERDE	\$ 148.00
D	ROSADO	\$ 79.00
E	CAFÉ	\$ 51.00

Por lo anterior podemos determinar que el rezago en las actualizaciones de las zonas catastrales y sus valores unitarios es de nueve periodos.

### Actualización por INPC 2014 a 2022.

El INDAABIN (Instituto Nacional de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales) con las facultades que tiene por ser el Catastro de la Nación, publica las metodologías que sirven para la valuación y actualización de valores de los bienes nacionales en el Diario Oficial de la Federación. En la metodología para estimar el valor referido de los activos, que se utiliza para bienes urbanos, en transición y agropecuarios, utiliza el INPC (Índice Nacional de Precios al Consumidor) para referir valores en el tiempo. Aplicando esta metodología valuatoria vigente, se estima que existe un 45% de rezago en los valores tanto unitarios de suelo como unitarios de construcción. El índice se obtiene del resultado de la división del INPC de destino (la segunda quincena del mes de diciembre de 2022) entre el INPC de origen (la segunda quincena del mes de diciembre de 2014).

$$f_{Act} = \frac{INPC \text{ Destino}}{INPC \text{ Origen}} = \frac{126.4780}{87.1889} = 0.4506$$

$f_{Act}$  Factor de Actualización

INPC Índice Nacional de Precios al Consumidor

Valores de INPC publicados por el INEGI en el Diario Oficial de la Federación.

Otra metodología para estimar el rezago es comparando los costos por metro cuadrado que se utilizan por la Industria de la construcción con los valores catastrales actuales. Con esta metodología se estima un 306%\* de rezago promedio en el valor unitario de construcción de viviendas del tipo interés social en el ámbito urbano. (Tabla 1). Esta metodología que aplica el valor nuevo de reposición, si bien ilustra la realidad entre los valores unitarios catastrales y los precios utilizados actualmente por la industria de la construcción, no es recomendable en este momento debido al amplio margen que existe entre el valor catastral y el valor de mercado. La siguiente tabla calcula el rezago que existe en el valor unitario de construcción relacionando los valores publicados para el tipo de vivienda de interés social en los 13 municipios y el valor comercial 2023 publicado por el Instituto Mexicano de Ingeniería de Costos.

REZAGO DEL VALOR UNITARIO DE CONSTRUCCIÓN (VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL)					
id	Municipio	Valor Catastral \$/m2	Valor Comercial \$/m2	Índice V.Com / V.Cat	Rezago
01	Calkiní	\$ 2,763.00	\$ 6,863.04	2.4839	248.39%
02	Campeche	\$ 2,898.00	\$ 6,863.04	2.3681	236.81%
03	Carmen	\$ 4,155.00	\$ 6,863.04	1.6517	165.17%
04	Champotón	\$ 1,100.00	\$ 6,863.04	6.2391	623.91%
05	Hecelchakán	\$ 2,519.00	\$ 6,863.04	2.7245	272.45%
06	Hopelchén	\$ 1,639.00	\$ 6,863.04	4.1873	418.73%
07	Pollizada	\$ 2,408.00	\$ 6,863.04	2.85	285.00%
08	Tenabo	\$ 2,313.00	\$ 6,863.04	2.9671	296.71%
09	Escárcega	\$ 2,330.00	\$ 6,863.04	2.9455	294.55%
10	Calakmul	\$ 4,866.00	\$ 6,863.04	1.4104	141.04%
11	Candelaria	\$ 5,827.00	\$ 6,863.04	1.1777	117.77%
12	Seybaplaya	\$ 1,100.00	\$ 6,863.04	6.2391	623.91%
13	Dzitbalché	\$ 2,763.00	\$ 6,863.04	2.4839	248.39%
<b>PROMEDIO ESTATAL</b>					<b>305.60%</b>

Tabla 1. Construido con los valores catastrales publicados en el ejercicio fiscal 2023 para el tipo de vivienda de interés social, con muros de block con aplanados, techo de concreto y piso de mosaico o terrazo, y con el valor comercial del m2 de construcción para viviendas de interés social publicado por el Instituto Mexicano de Ingeniería de Costos 2023

---

## **Planteamiento de las Actualizaciones**

En concurrencia con la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (CPEUM) en su artículo 115, el artículo 25 de la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Campeche (LHMC) señala que el valor catastral deberá estar equiparado a valores de mercado. Debido al amplio rezago que presentan los valores catastrales en todo el Estado de Campeche, la actualización de los valores debe ser progresiva e ir considerando a través de cada periodo, las variables que permitan continuar con la estrategia y definir el tipo y grado de actualización.

## **Criterios Propuestos para ser considerados en los Decretos 2024**

Las presentes recomendaciones se realizan con base en la información previamente expuesta y su finalidad es contribuir al proyecto de actualización y decreto, por lo que no son de carácter obligatorio para los municipios del Estado de Campeche, en plena observancia y respeto a la autonomía que les otorga el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

1. Actualizar los sectores catastrales reconociendo las modificaciones en los límites de su territorio y en congruencia con las áreas de valor unitario de suelo.
2. Actualizar las áreas de valor unitario de suelo reconociendo los límites de los ámbitos urbano y rústico, a partir de la información que se obtiene en las unidades catastrales en el trabajo cotidiano de actualización.
3. Actualización de la clasificación del ámbito urbano; incluir una nueva clasificación de "Predios Intermedios", cuya definición es la de "Predios rústicos, cuya superficie sea igual o menor a una hectárea y que se encuentran en un rango de 500mt. tomados a partir del borde de la zona catastral más próxima vigente, o bien si está rebasado se podrán usar los bordes establecidos dentro de los Programas Directores Urbanos vigentes, y que posean al menos uno de los siguientes servicios: pavimentación, servicio de agua potable, alumbrado público o electrificación".
4. Actualización de la clasificación del ámbito rústico; incluir una nueva clasificación de tipo "Industrial y de Servicios" cuyo valor sea igual al valor más alto dentro de la propia clasificación.
5. Creación del ámbito "Turístico", cuyos predios podrán localizarse dentro de los ámbitos urbano y rústico, y que por sus características actuales de uso y aprovechamiento (licencia de funcionamiento o licencia de uso de suelo) se determine su pertenencia. La tasa aplicable a este ámbito será el 1% sobre la base gravable. (Referencia Champotón 2023)
6. Actualizar de manera uniforme los valores unitarios de suelo utilizando el factor de actualización 7.81%, siguiendo la metodología descrita en este documento.
7. Actualizar de manera uniforme los valores unitarios de construcción utilizando el factor de actualización 7.81%, siguiendo la metodología descrita en este documento.

Que la aplicación de la Ley de Catastro del estado de Campeche, es competencia de los municipios del Estado, así como del Instituto Catastral del Estado de Campeche, que el pasado 11 de marzo 2011 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 de conformidad con los artículos 6 fracción I y 7 fracciones III de la Ley de Catastro del Estado de Campeche, los Ayuntamientos de cada municipio del estado son competentes para aplicar las políticas, normas, lineamientos y los programas de catastro en el territorio de su respectivo municipio.

Que de acuerdo con el artículo 43 de la ley de catastro del estado de Campeche, el valor catastral que se determine para cada predio será el que se obtenga de la suma de los valores del terreno y de la construcción, en su caso, y tendrá vigencia por un año, prorrogable por un año más.

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 dentro de la esfera de obligaciones que la Ley de Catastro del Estado de Campeche en sus artículos 7 fracción v y 32 encomienda a los ayuntamientos la facultad de proponer al instituto para su revisión y dictamen los proyectos de zonificación catastral y tabla de valores unitarios del suelo y de construcción y, que hecha la revisión y en su caso las modificaciones que determine, los Ayuntamientos lo presentarán al Congreso del Estado para su aprobación definitiva.

Que, en mérito de lo expuesto, sometemos a la consideración de esa soberanía popular, para su estudio y, en su caso, aprobación la siguiente Iniciativa de Decreto de Zonificación Catastral y Tabla de Valores Unitarios del Suelo y de Construcción para el ejercicio 2024.

**ATENTAMENTE**

**C. Silvestre Lemus Orozco**  
**Presidente Municipal**

**H. Ayuntamiento del Municipio de Escárcega**



---

## Zonificación Catastral y Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción para el Ejercicio 2024

**Artículo 1.** La división en zonas y sectores catastrales de la localidad de Escárcega, municipio del mismo nombre, se encuentran referidas en el plano denominado zonificación catastral de la localidad de Escárcega, del Artículo 1 del decreto no. 21, expedido el H. Congreso del Estado el 24 de diciembre de 2021 y publicado en el periódico oficial del gobierno del estado el día 24 de diciembre de 2021, el cual forma parte inseparable del presente decreto como Anexos No. 1, 2 y 3.

### Sectores catastrales para localidad de Escárcega

Zona	Sector	Valor Unitario Que Contiene
04	001	C, E, F
04	002	A, B, C, D
04	003	A, B, E, F
04	004	A, C, F
04	005	A, B, C, E, F
04	006	A, D, E, F

### Para la Localidad de Centenario:

Zona	Sector	Valor Unitario Que Contiene
04	001	G

### Para la localidad de División del Norte:

Zona	Sector	Valor Unitario Que Contiene
04	001	G
04	002	G
04	003	G
04	004	G

**Artículo 2.** Para determinar el valor catastral del suelo a los predios urbanos se emplearán los valores asignados en el plano de valores unitarios del suelo de la localidad de Escárcega, el cual forma parte inseparable del presente decreto como Anexo No. 4 que se manifiestan asimismo en las tablas siguiente.

Para la localidad de Escárcega:

CLAVE O LETRA	COLOR	VALOR UNITARIO POR M2
A	TURQUESA	\$461.97
B	AMARILLO	\$352.54
C	MORADO	\$243.11
D	SALMON	\$152.01
E	AZUL	\$121.83
F	NARANJA	\$80.32
G	VERDE	\$39.89

**Artículo 3.-** Para determinar el valor catastral del suelo a los predios urbanos de las Secciones Municipales de Centenario y División del Norte del Municipio de Escárcega, los cuales forman parte inseparable del presente decreto como anexos No. 5 y 6 respectivamente, se empleará el ultimo valor asignado en el plano de valores unitarios y que se manifiestan asimismo en las tablas siguientes:

CLAVE O LETRA	COLOR	VALOR UNITARIO POR M <sup>2</sup>
G	VERDE	\$39.89

**Artículo 4.-** Para determinar el valor catastral del suelo a predios rústicos, se aplicarán los valores unitarios siguientes por hectárea:

CLAVE O LETRA	COLOR	VALOR UNITARIO POR HÉCTAREA
1	MONTE BAJO	\$1,308.27
2	MONTE ALTO	\$3,017.06
3	POTREROS	\$4,421.83
4	TEMPORAL	\$6,431.94
5	RIEGO	\$7,998.42

**Artículo 5.-** Para determinar el valor catastral a edificaciones en 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 aplicarán los valores unitarios siguientes por metro cuadrado:

TIPO	MUROS	TECHOS	PISOS	VALOR
1	Madera, Lamina o Embarro	Lamina o Huano	Tierra o Cemento	\$743.35
2	Block sin Aplanados	Lamina de Carton o Zinc	Cemento Rustico	\$903.99
3	Block con Aplanados	Lamina de Asbesto o Teja	Cemento Rustico	\$1,526.59
4	Block con Aplanados	Concreto	Mosaico o Terrazo	\$2511.97
5	Similar Al Anterior Con Acabados De Primera O De Lujo			\$3,619.72

**Artículo 6.-** Para la determinación de predios intermedios los cuales se encuentren a una distancia cercana de áreas urbana y que posean al menos un servicio público como lo es pavimentación, alumbrado público o red de agua potable, así mismo un servicio de infraestructura de salud o educación, para tal caso aplica en las Colonias Miguel Hidalgo I. Costilla y La Chiquita, para los cuales se utilizaran la clasificación siguiente:

CLAVE O LETRA	COLOR	VALOR UNITARIO POR M <sup>2</sup>
G	VERDE	\$39.89

**Artículo 7.-** para los efectos de este decreto se aplicarán las definiciones contenidas en la Ley de Catastro del Estado de Campeche.

**Artículo 8.-** El Impuesto Predial se pagará aplicando a la base del impuesto las tasas señaladas para el Municipio de Escárcega en el artículo 26 de la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Campeche.

TASA		
USO DE SUELO		%
URBANO	Habitacional	12
	Comercial y de servicios	16
	Industrial	16
	Baldíos	45
	Preservación Ecológica	05
RÚSTICOS	Terrenos Explotados	38
	Terrenos Inexplotados	80

En lo relativo a los predios intermedios de ámbito urbano, cuya superficie sea igual o menor a una hectárea y que se encuentran en un rango de 500mt. tomados a partir del borde de la zona catastral más próxima vigente y que posean al menos uno de los siguientes servicios: pavimentación, servicio de agua potable, alumbrado público o electrificación", el Impuesto Predial se causará aplicando la siguiente:

TASA	
USO DE SUELO	%
Intermedio	16

En lo relativo a los predios con uso de suelo industrial y de servicios del ámbito rustico, el Impuesto Predial se causará aplicando la siguiente:

TASA	
USO DE SUELO	%
Industrial y de Servicios	80

En lo relativo a los predios con uso de suelo turístico, el Impuesto Predial se causará aplicando la siguiente:

TASA	
USO DE SUELO	%
Turístico	1

---

### Transitorios

- Artículo Primero.- El presente Decreto, entrará en Vigor el Día 1º. de Enero del 2024.
- Artículo Segundo para las localidades del municipio en donde no se establezcan tablas de valores unitarios, se regirán por lo dispuesto por el Artículo Quinto Transitorio De La Ley De Catastro Del Estado De Campeche.
- Artículo Tercero.- Para efectos de consulta y descarga, el municipio deberá tener disponibles en archivo digital en su página oficial o bien, a través de la página oficial del INFOCAM, los planos: Anexo 1 Sectorización Catastral de la localidad de Escárcega 2024 Anexo 1.1. Sectorización Catastral de la localidad de Centenario 2024, Anexo 1.2 Sectorización Catastral de la localidad de División del Norte 2024, Anexo 2 Zonificación Catastral y Valores Unitarios del Suelo de la localidad de Centenario 2024, Anexo 3 Zonificación Catastral y Valores Unitarios del Suelo de la localidad de División del Norte 2024.
- Artículo Cuarto Se derogan todas las Disposiciones Legales Y Reglamentarias que se opongán al presente decreto.

**ATENTAMENTE**

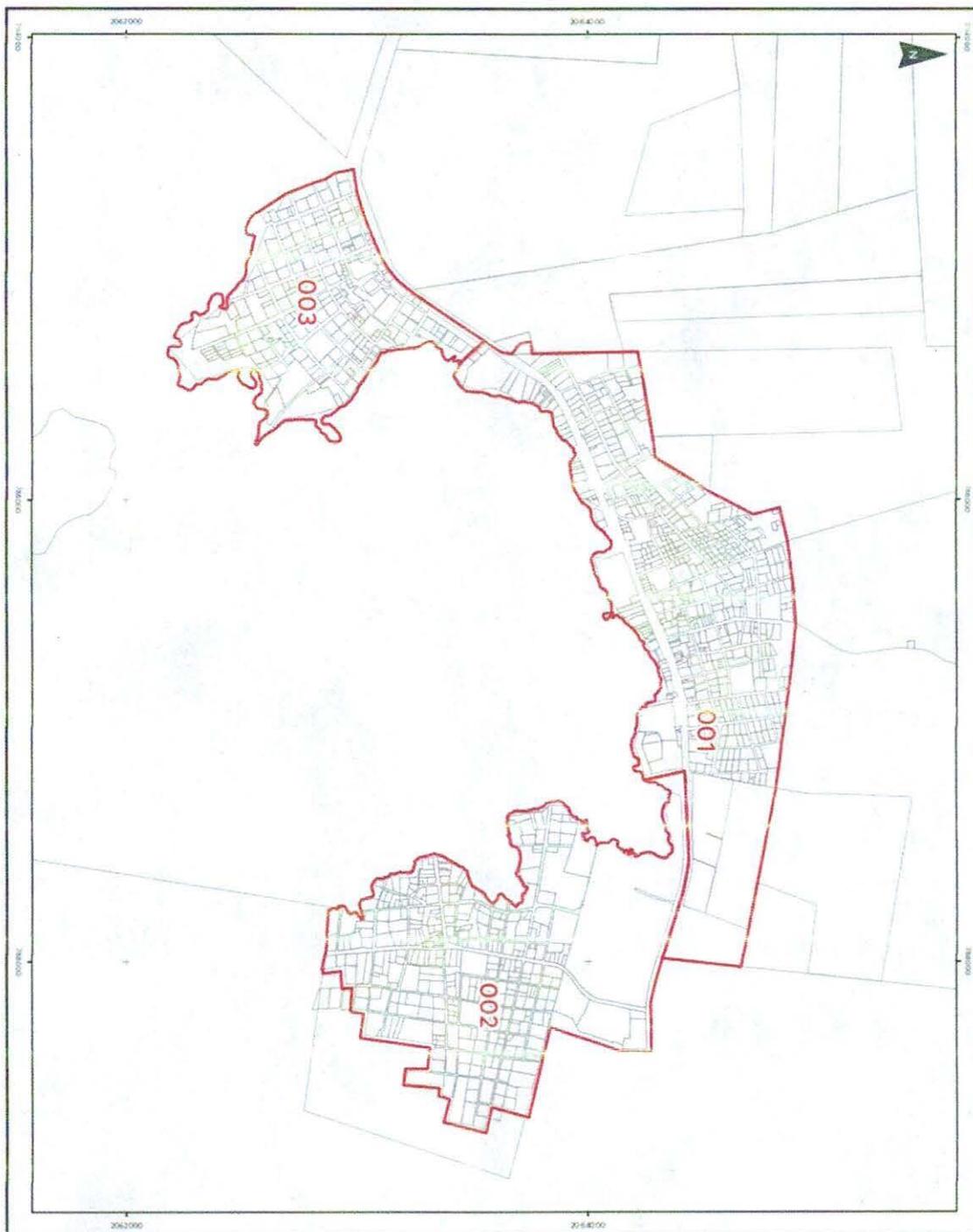
**C. Silvestre Lemus Orozco**  
**Presidente Municipal**

**H. Ayuntamiento Del Municipio de Escárcega**





## ANEXO 2 SECTORES CATÁSTRALES DE LA LOCALIDAD DE CENTENARIO



MUNICIPIO DE  
ESCARCEGA

SECTORES CATÁSTRALES  
PARA LA LOCALIDAD DE  
CENTENARIO 2024

SIN BOLOGIA

SECTORES CATÁSTRALES

LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA



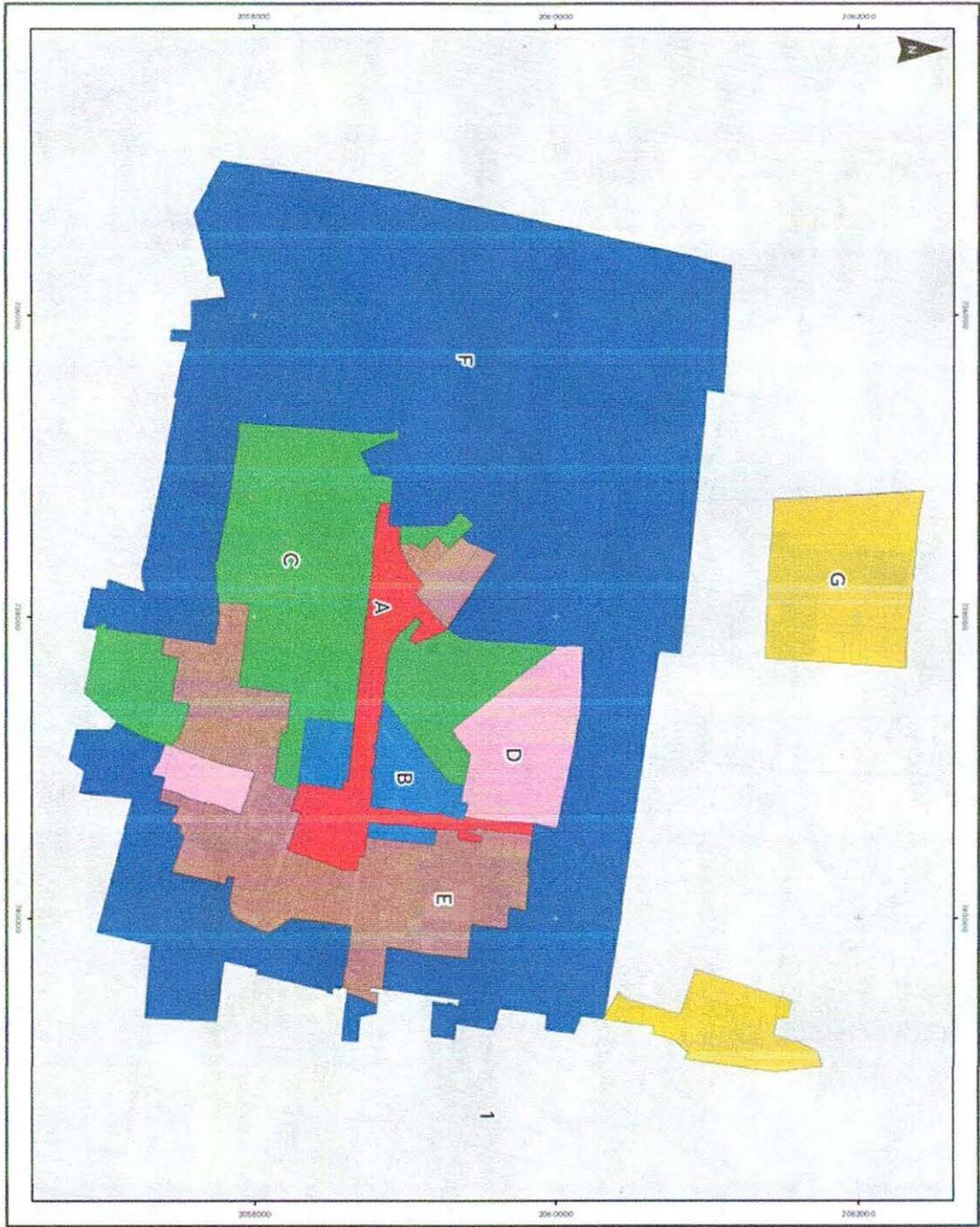
AUTORIZAN

Elaborado por: [Nombre]  
Revisado por: [Nombre]  
Aprobado por: [Nombre]

ANEXO 02



# ANEXO 4 ZONIFICACIÓN CATASTRAL DE LA LOCALIDAD DE ESCÁRCEGA



**Valores Unitarios del Suelo**

A	\$462.00/m <sup>2</sup>
B	\$353.00/m <sup>2</sup>
C	\$243.00/m <sup>2</sup>
D	\$152.00/m <sup>2</sup>
E	\$122.00/m <sup>2</sup>
F	\$80.00/m <sup>2</sup>
G	\$40.00/m <sup>2</sup>
1	\$1,308.00/ha

**Simbología**

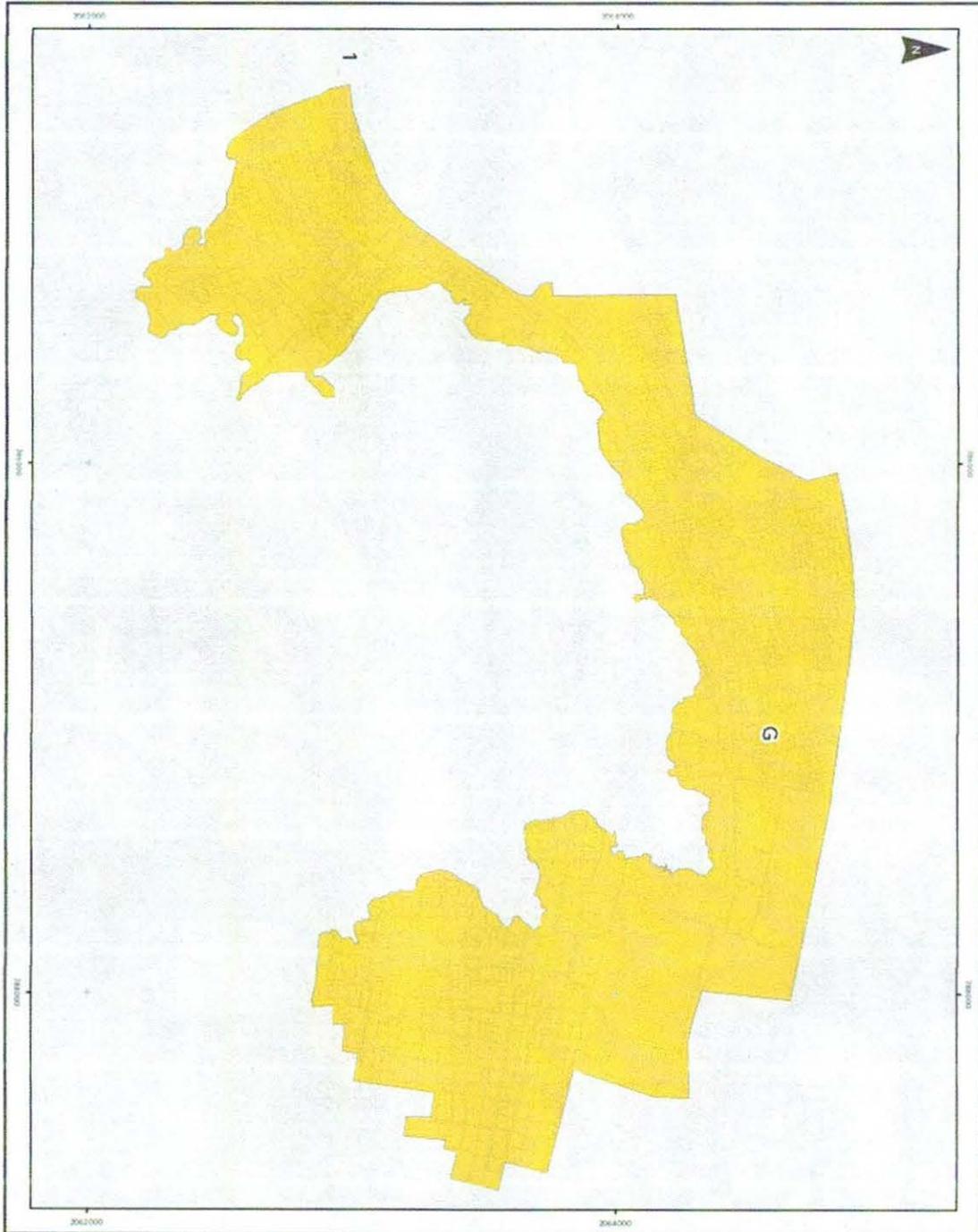
Valores Unitarios del Suelo

Autógrafos

AUTORIZAN

ANEXO 04

# ANEXO 5 ZONIFICACIÓN CATASTRAL DE LA LOCALIDAD DE CENTENARIO



  
**ESCALERA**  
 AREA DE VALORES UNITARIOS DEL  
 SUELO URBANO PARA LA  
 LOCALIDAD DE CENTENARIO 2024

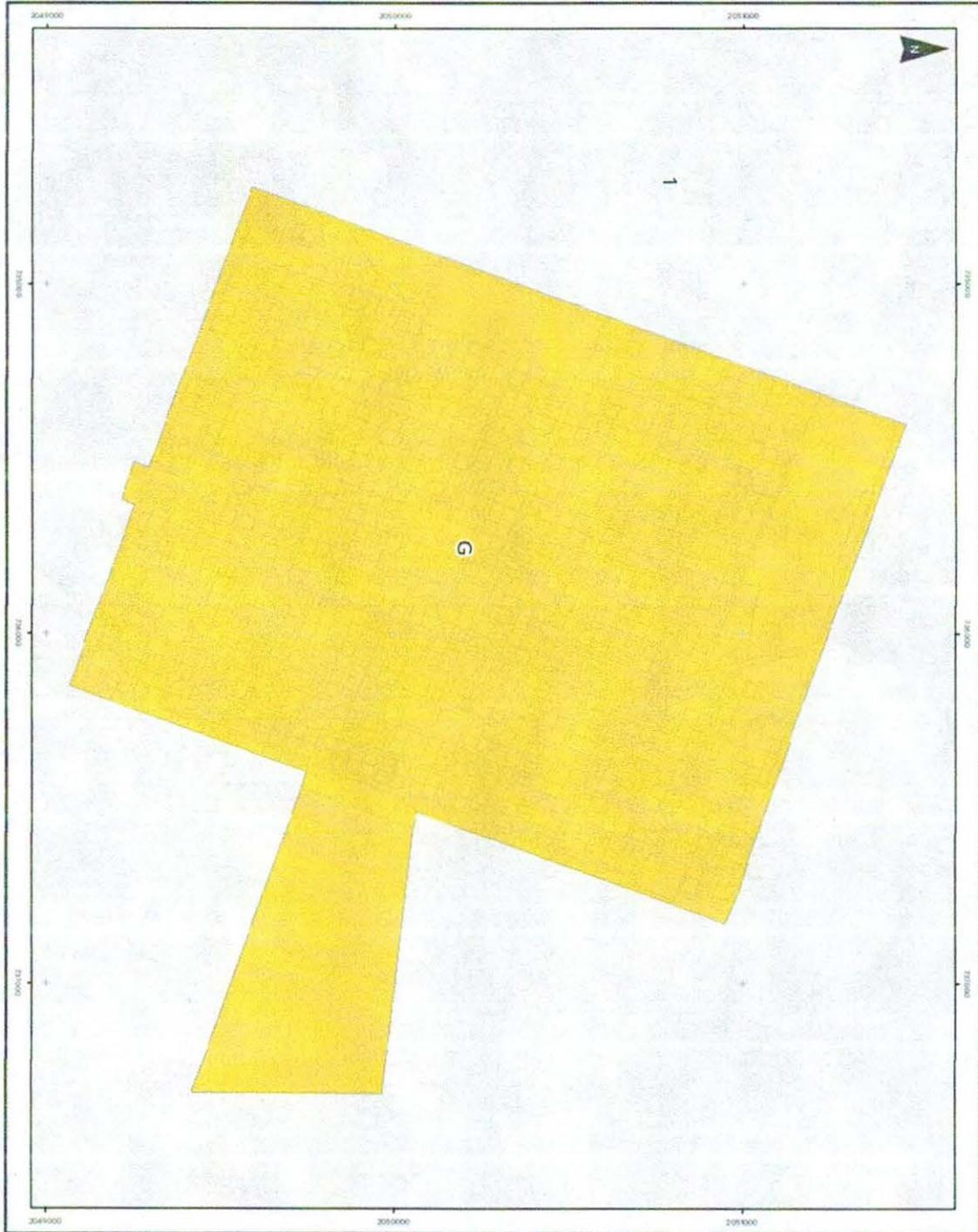
VALORES UNITARIOS DEL SUELO  
 G \$40.000/m<sup>2</sup>  
 I \$1.308.000/ha



LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA  
  
 AUTOREZAR  


ANEXO 05

# ANEXO 6 ZONIFICACIÓN CATASTRAL DE LA LOCALIDAD DE DIVISIÓN DEL NORTE



**ESCALA REGGA**  
DIVISIÓN DEL NORTE

**ÁREA DE VALORES UNITARIOS DEL SUELO URBANO PARA LA LOCALIDAD DE DIVISIÓN DEL NORTE 2024**

**SIMBOLOGÍA**

Valores Unitarios del Suelo

- G \$40.00/m<sup>2</sup>
- 1 \$1.308.00/m<sup>2</sup>

**LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA**

**ALTE RIZAN**

*(Handwritten signature)*

ANEXO 06