

**CINTHYA GELITZI VELÁZQUEZ RIVERA**, Presidenta Municipal de Seybaplaya, Estado de Campeche, en cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 1º, 115 fracciones I párrafo primero, II párrafo primero y III de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 102, 105, 106, 107, 108, 115 de la Constitución Política del Estado de Campeche; 2º, 59, 69 fracciones II y III y 107 fracción III de la Ley Orgánica de los Municipios del Estado de Campeche; 6, 27 Y 39 del Bando de Buen Gobierno del Municipio de Seybaplaya y 5, 8, 10, 15 y 22 fracciones IV, IX, X del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Seybaplaya y demás normatividad aplicable a los ciudadanos y autoridades del Municipio de Seybaplaya para su publicación y debida observancia; hago saber:

Que el H. Ayuntamiento del Municipio de Seybaplaya, en su Vigésima Sexta Sesión Ordinaria de Cabildo, celebrada el día 29 de noviembre de 2023, ha tenido a bien aprobar y expedir el siguiente:

### **ACUERDO NÚMERO 153**

#### **ZONIFICACIÓN CATASTRAL Y TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN PARA EL EJERCICIO 2024**

Lo anterior bajo la siguiente:

#### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

Que uno de los objetivos del catastro es mantener actualizado el padrón catastral del municipio, toda vez que dicha información es la base para integrar la cartografía catastral del territorio del Estado, contribuyendo a una mejor toma de decisiones en la administración pública estatal y municipal.

Que la aplicación de la Ley de Catastro del Estado de Campeche es competencia de los municipios del Estado, así como del Instituto de Información Estadística, Geográfica y Catastral del Estado de Campeche (INFOCAM).

Que basados en el artículo 36 fracción V de la Ley de Sistema de Información para el Estado de Campeche, donde señala que uno de los objetivos prioritarios del INFOCAM, es el de “Dirigir y coordinar las políticas y estrategias estatales en materia catastral, así como apoyar técnicamente las funciones catastrales de los municipios”, se emitió el documento denominado Primer Criterio Orientador en Materia Catastral, que vierte el trabajo realizado durante el 2023 para el establecimiento de una referencia en la unificación de criterios de los 13 catastros de los municipios del Estado de Campeche, que permitan elaborar proyectos de decretos para la determinación de la Zonificación Catastral y Valores Unitarios de Suelo y Construcción, basados en la información que produce y analiza el INFOCAM.

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 ha sido una tarea pendiente, el cumplimiento del Artículo Quinto Transitorio de la la Reforma Constitucional del 23 de Diciembre de 1999, mediante la cual se obliga a las Legislaturas de los Estados, en coordinación con los municipios, adoptar las medidas conducentes a fin de que los valores unitarios de suelo que sirven de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria sean equiparables a los valores de mercado de dicha propiedad y realizar las adecuaciones correspondientes a las tasas aplicables para el cobro de las mencionadas contribuciones, a fin de garantizar su apego a los principios de proporcionalidad y equidad.

Que, en ese mismo sentido, el 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 de Campeche, 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 INFOCAM 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 de Campeche para su aprobación definitiva.

Se propone la actualización de la zonificación catastral conforme lo señalado en el Primer Criterio Orientador en Materia Catastral emitido por el INFOCAM para el ejercicio 2024:

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, con base en el crecimiento de las comunidades, en las mejoras en el equipamiento urbano y en las acciones de ampliación de los servicios públicos que se han realizado a partir del año 2021 en que se instala el Primer Ayuntamiento del Municipio de Seybaplaya.
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 encuentren en un rango de 500 mt. tomados a partir del borde 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. Mantener los valores unitarios del suelo y construcción establecidas en la Zonificación Catastral y Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción aprobadas por el Honorable Congreso del Estado del ejercicio fiscal 2023.
6. Mantener las tasas establecidas en la Zonificación Catastral y Tablas de Valores Unitarios de Uso de Suelo y Construcción aprobadas por el Honorable Congreso del Estado para el ejercicio fiscal 2023.

Que atendiendo a una característica muy particular del nuevo Municipio de Seybaplaya, actualmente la totalidad de los predios destinados al uso habitacional, se encuentran en el supuesto del artículo 28 de la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Campeche, por lo que el monto que pagan por concepto del impuesto predial es el de 5 Unidades de Medida y Actualización.

Todo ello, resultará en beneficio de la propiedad de uso habitacional en el territorio de Seybaplaya, protegiendo además la economía de las familias por cuanto respecta al pago del impuesto predial.

Que, en mérito de lo anteriormente expuesto, someto a la consideración de este H. Cabildo el siguiente proyecto de Zonificación Catastral y Tabla de Valores Unitarios del Suelo y de Construcción para el ejercicio fiscal 2024.

### **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 las localidades de Seybaplaya, municipio del mismo nombre, se encuentran referidas en el plano denominado Zonificación Catastral, quedando establecidos como se señalan en los anexos que a continuación se enlistan: Para la localidad de Seybaplaya, Anexo No. 1:

SECTOR	VALOR UNITARIOS CONTENIDOS
001	D
002	C, D
003	D,E
004	D, E, F
005	D
006	D, E
007	D, E

Para la localidad de Villa Madero, Anexo No. 2:

SECTOR	VALOR UNITARIOS CONTENIDOS
001	D
002	D

Para la localidad de Xkeulil, Anexo 3:

SECTOR	VALOR UNITARIOS CONTENIDOS
001	H

Para la localidad de Haltunchén, Anexo No. 4:

SECTOR	VALOR UNITARIOS CONTENIDOS
001	H

Para la localidad El Sombreron, Anexo No. 5:

SECTOR	VALOR UNITARIOS CONTENIDOS
001	B
002	E

**Artículo 2.** Para determinar el valor catastral del suelo a los predios del ámbito urbano por metro cuadrado, se emplearán los valores asignados en el plano de valores unitarios del suelo del Municipio de Seybaplaya, el cual forma parte inseparable del presente decreto como Anexo No. 6 y que se manifiestan asimismo en la tabla siguiente:

**Para el Municipio de Seybaplaya**

CLAVE O LETRA	COLOR	VALOR UNITARIO POR M2
A	AZUL MARINO TURÍSTICO COSTERO	\$175.00

	(SIHOPLAYA)	
<b>B</b>	<b>MORADO</b> RESIDENCIAL COSTERO (ACAPULQUITO, EL SOMBRERON, PLAYA VILLA MADERO)	<b>\$100.00</b>
<b>C</b>	<b>NARANJA</b> BARRIO TRADICIONAL (CENTRO)	<b>\$75.00</b>
<b>D</b>	<b>AZUL CIELO</b> COLONIA POPULAR (FRUTALES, SANTA CLARA, SAN ISIDRO, TIZIMIN, SANTA CRUZ, GUADALUPE, JIMBA, SAN RAFAEL, CARMELITA, FATIMA, CRISTO REY, CALETA, HORNOS, ICACOS, TAMBUCO,VILLA MADERO)	<b>\$72.00</b>
<b>E</b>	<b>CAFÉ</b> FRACCIONAMIENTO (SAN RAFAEL, VILLAS DE SEYBAPLAYA, PAYUCAN, CAÑAVERAL, PUNTA DE LOS OCASOS, DESARROLLO RESIDENCIAL CAMPESTRE SAN ANTONIO BOXOL ESPEJO DEL MAR)	<b>\$73.00</b>
<b>F</b>	<b>ROSA MEXICANO</b> ZONA INDUSTRIAL (TERRENOS MONSERRAT S.A. DE C.V., API SEYBAPLAYA, MUELLE VILLA MADERO)	<b>\$57.00</b>
<b>G</b>	<b>OCRE</b> HABITACIONAL COSTERO (PAYUCAN, ROCAMAR, COSTA BLANCA, PLAYA VILLA MADERO)	<b>\$54.00</b>
<b>H</b>	<b>LILA</b> POBLADOS (XKEULIL, HALTUNCHEN)	<b>\$50.00</b>
<b>I</b>	<b>AMARILLO</b> PREDIOS INTERMEDIOS (ZONA DE CRECIMIENTO NORTE, ESTE Y SUR DE LA MANCHA URBANA)	<b>\$50.00</b>

**Artículo 3.-** Para determinar el valor catastral del suelo a los predios del ámbito urbano de la localidad de Villa Madero, se empleará el valor asignado en el plano de valores unitarios y que se manifiestan asimismo en la tabla siguiente:

**Para la Localidad de Villa Madero, Anexo No. 7:**

<b>Clave O Letra</b>	<b>Color</b>	<b>Valor Unitario Por M<sup>2</sup></b>
<b>B</b>	<b>MORADO</b>	<b>\$100.00</b>
<b>D</b>	<b>AZUL CIELO</b>	<b>\$72.00</b>
<b>F</b>	<b>ROSA MEXICANO</b>	<b>\$57.00</b>
<b>G</b>	<b>OCRE</b>	<b>\$54.00</b>

**Artículo 4.-** Para determinar el valor catastral del suelo a los predios del ámbito urbano de la localidad de Xkeulil, se empleará el valor asignado en el plano de valores unitarios y que se manifiestan asimismo en la tabla siguiente:

**Para la Localidad de Xkeulil, Anexo No. 8:**

<b>Clave O Letra</b>	<b>Color</b>	<b>Valor Unitario Por M<sup>2</sup></b>
<b>H</b>	<b>LILA</b>	<b>\$50.00</b>

**Artículo 5.-** Para determinar el valor catastral del suelo a los predios del ámbito urbano de la localidad de Haltunchén, se empleará el valor asignado en el plano de valores unitarios y que se manifiestan asimismo en la tabla siguiente:

**Para la Localidad de Haltunchén, Anexo No. 9:**

<b>Clave O Letra</b>	<b>Color</b>	<b>Valor Unitario Por M<sup>2</sup></b>
<b>H</b>	<b>LILA</b>	<b>\$50.00</b>

**Artículo 6.-** Para determinar el valor catastral del suelo a los predios del ámbito urbano de la localidad de Sombreron, se empleará el valor asignado en el plano de valores unitarios y que se manifiestan asimismo en la tabla siguiente:

**Para la Localidad de Sombreron, Anexo. 10:**

<b>Clave O Letra</b>	<b>Color</b>	<b>Valor Unitario Por M<sup>2</sup></b>
<b>B</b>	<b>MORADO</b>	<b>\$100.00</b>
<b>E</b>	<b>CAFÉ</b>	<b>\$73.00</b>

**Artículo 7.-** Para determinar el valor catastral del suelo a predios del ámbito rústico, se aplicarán los valores unitarios siguientes por hectárea:

<b>TIPO</b>	<b>PREDIO</b>	<b>VALOR</b>
<b>1</b>	<b>MONTE BAJO</b>	<b>\$615.00</b>
<b>2</b>	<b>MONTE ALTO</b>	<b>\$847.00</b>
<b>3</b>	<b>POTREROS</b>	<b>\$1,270.00</b>
<b>4</b>	<b>TEMPORAL</b>	<b>\$1,696.00</b>
<b>5</b>	<b>RIEGO</b>	<b>\$2,372.00</b>
<b>6</b>	<b>INDUSTRIAL Y DE SERVICIOS</b>	<b>\$2,372.00</b>

**Artículo 8.-** Para determinar el valor catastral del suelo del ámbito turístico, cuyos predios podrán localizarse dentro del ámbito urbano y rústico, y que por sus características actuales de suelo 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 y se empleará el valor unitario siguiente:

Clave O Letra	Color	Valor Unitario Por M <sup>2</sup>
A	AZUL MARINO	\$175.00

**Artículo 9.-** Para determinar el valor catastral de las edificaciones en predios en los ámbitos 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, Lámina o Embarro	Lámina o Huano	Tierra o Cemento	\$297.00
2	Block sin Aplanados	Lámina de Cartón o Zinc	Cemento	\$465.00
3	Block con Aplanados	Lámina de Asbesto o Teja	Cemento	\$637.00
4	Block con Aplanados	Concreto	Mosaico o Terrazo	\$1,100.00
5	Similar al Anterior con Acabados de Primera o de Lujo			\$1,569.00
6	Block con Aplanados	Lámina Galvanizada O Concreto	Cemento	\$701.00
7	Construcciones industriales			\$551.00

**Artículo 10.-** Para determinar el valor catastral de las edificaciones en predios en el ámbito Turístico (A), 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, Lámina o Embarro	Lámina o Huano	Tierra o Cemento	\$297.00
2	Block sin Aplanados	Lámina de Cartón o Zinc	Cemento	\$465.00
3	Block con Aplanados	Lámina de Asbesto o Teja	Cemento	\$637.00
4	Block con Aplanados	Concreto	Mosaico o Terrazo	\$1,100.00
5	Similar al Anterior con Acabados de Primera o de Lujo			\$1,569.00
6	Block con Aplanados	Lámina Galvanizada O Concreto	Cemento	\$701.00

**Artículo 11.-** Para la determinación de Predios Intermedios cuya definición es la de: "Predios rústicos, cuya superficie sea igual o menor a una hectárea y que se encuentren en un rango de 500 mt. tomados a partir del borde 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", se utilizará la clasificación siguiente por metro cuadrado:

Clave o Letra	Color	Monto
I	AMARILLO	\$50.00

**Artículo 12.-** El impuesto predial se pagará aplicando la base del impuesto las tasas señaladas en la siguiente tabla:

Uso de Suelo	Tasa
Habitacional	0.10%
Comercial y de Servicios	0.20%
Industrial	0.20%
Turístico	1.00%
Baldíos (enmontados, sin cerco o con construcción en estado ruinoso, abandonados y no habitables)	1.50%
Baldíos cercados y limpios	1.00%
Suburbanos	0.15
Terrenos Explotados	0.40%
Terrenos Inexplotados	0.40%

**Artículo 13.-** Para los efectos de este decreto se aplicarán las definiciones contenidas en la Ley de Catastro del Estado de Campeche.

#### 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 registrarán 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 anexos al presente.

**Artículo Cuarto:** Se derogan todas las Disposiciones Legales y Reglamentarias que se opongan al presente decreto.

Dado en la Sala de Cabildo del H. Ayuntamiento del Municipio de Seybaplaya, Estado de Campeche, **POR UNANIMIDAD DE VOTOS**, a los 29 días del mes noviembre del año 2023.

C. Cinthya Gelitzi Velázquez Rivera, Presidente Municipal; C. Manuel Zenón Uc Reyes, Primer Regidor; C. Sarahi Pérez Quen, Segundo Regidor; C. Martín David Huchín Narváez, Tercer Regidor; C. Mayra Guadalupe Vázquez Verdejo, Cuarto Regidor; C. Carlos Manuel Cruz Cardozo, Quinto Regidor; C. Magdalena del Socorro Jiménez Pacheco, Sexto Regidor; C. Elberth Gustavo Chim Pacheco; Séptimo Regidor; C. Karina Isabel Pinzón Valencia, Octavo Regidor; C. Lilia Elena Gómez Pérez, Síndica de Hacienda y C. Eduardo Manuel Perera Pérez, Síndico de Asuntos Jurídicos; ante el C. Alberto Talango Pérez, Secretario del Ayuntamiento que certifica (Rúbricas).

Por lo tanto mando se imprima, publique y circule para su debido cumplimiento.

**LICDA. CINTHYA GELITZI VELÁZQUEZ RIVERA,  
PRESIDENTE MUNICIPAL DE SEYBAPLAYA.**

**PROFE. ALBERTO TALANGO PÉREZ,  
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO.**

**PROFESOR ALBERTO TALANGO PÉREZ, SECRETARIO DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO  
DEL MUNICIPIO DE SEYBAPLAYA.**

**CERTIFICA:** Con fundamento en lo establecido por el artículo 123 Fracción IV de la Ley Orgánica de los Municipios del Estado de Campeche; que el texto inserto en su parte conducente corresponde íntegramente a su original el cual 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 treinta de septiembre del año dos mil veinticuatro, relativo al **PUNTO OCTAVO** del Orden del Día de la **VIGÉSIMA SEXTA SESIÓN ORDINARIA DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE SEYBAPLAYA**, celebrada el día 29 del mes de noviembre del año 2023, el cual reproduzco en su parte conducente:

**ZONIFICACIÓN CATASTRAL Y TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y  
CONSTRUCCIÓN PARA EL EJERCICIO 2024**

**Presidente:** En términos del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento para el Municipio de Seybaplaya, se somete el presente asunto a votación nominal, por su orden cada integrante del H. Ayuntamiento dirá en voz alta, su nombre, apellido, cargo y el sentido de voto.

**Secretario:** De conformidad a lo establecido por el Reglamento Interior del H. Ayuntamiento para el Municipio de Seybaplaya, le informo a usted Ciudadana Presidenta Municipal, que se emitieron **ONCE** votos a favor y **CERO** votos en contra.

**Presidente: SE APRUEBA POR UNANIMIDAD DE VOTOS...**

Para todos los efectos legales correspondientes expido la presente certificación en la ciudad de Seybaplaya, Estado de Campeche, siendo el día 29 del mes de noviembre del año dos mil veintitrés.

**ATENTAMENTE**

**PROFE. ALBERTO TALANGO PÉREZ,  
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DE SEYBAPLAYA.**