



# H. AYUNTAMIENTO DE HECELCHAKÁN

## 2021-2024

### TRABAJANDO PARA UN MEJOR HECELCHAKÁN



"2023, AÑO DE FRANCISCO VILLA, EL REVOLUCIONARIO DEL PUEBL"  
DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL, URBANO Y OBRAS PÚBLICAS  
SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO, TERRITORIAL Y CATASTRO

#### H. Ayuntamiento del Municipio de Hecelchakán

Hecelchakán Campeche a 30 de noviembre de 2023

#### CC. Diputados del H. Congreso del Estado de Campeche.

#### PRESENTE.

A fin de dar cumplimiento al Art. 32 de la Ley De Catastro del Estado de Campeche en vigor, someto a la apreciable consideración del H. Congreso del Estado, la iniciativa de Proyecto de Decreto de Zonificación Catastral y Tablas de Valores Unitarios del Suelo y Construcción para el Municipio de Hecelchakán, Camp., la cual de ser aprobada por la H. Cámara, entrará en vigor a partir del día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Campeche; dicho proyecto propone las actualizaciones y modificaciones al Decreto Numero 171 expedido por la H. Legislatura en turno, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Campeche el 20 de Diciembre de 2022.

En cumplimiento del artículo 32 de la Ley de Catastro del Estado de Campeche, se anexa al presente, el dictamen de aprobación emitido por el Instituto de Información Estadística, Geográfica y Catastral del Estado de Campeche mediante oficio No. XXX de fecha XXXX.

De la misma manera, los términos del presente proyecto quedaron aprobados en la Sesión Extraordinaria de Cabildo con fecha veintitrés (23) de Noviembre de 2023, como se acredita con la copia autorizada del Acta de la mencionada Sesión de Cabildo que se anexa.



H E C E L C H A K A N  
C. JOSÉ DOLORES BRITO PECH  
Presidente Municipal

H. AYUNTAMIENTO

2021-2024



# H. AYUNTAMIENTO DE HECELCHAKÁN

## 2021-2024

### TRABAJANDO PARA UN MEJOR HECELCHAKÁN



"2023, AÑO DE FRANCISCO VILLA, EL REVOLUCIONARIO DEL PUEBL"  
DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL, URBANO Y OBRAS PÚBLICAS  
SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO, TERRITORIAL Y CATASTRO

#### H. Ayuntamiento Del Municipio de Hecelchakán

Hecelchakán Campeche a 30 de noviembre de 2023

#### CC. Diputados del H. Congreso Del Estado de Campeche.

#### PRESENTE.

En ejercicio de la facultad conferida 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 de Campeche, y en términos de lo que se previene por el Artículo 72 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Campeche, me permito someter a la consideración de la H. Legislatura del Estado, el Proyecto de Decreto de Zonificación Catastral y Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción que regirán para el ejercicio fiscal 2024, cuya aplicación será determinar los valores catastrales de los predios ubicados dentro de la jurisdicción territorial del municipio de Hecelchakán.

#### 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



# H. AYUNTAMIENTO DE HECELCHAKÁN

## 2021-2024

### TRABAJANDO PARA UN MEJOR HECELCHAKÁN



"2023, AÑO DE FRANCISCO VILLA, EL REVOLUCIONARIO DEL PUEBL"  
DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL, URBANO Y OBRAS PÚBLICAS  
SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO, TERRITORIAL Y CATASTRO

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 la actual propuesta de zonificación catastral y tablas de valores unitarios de suelo y construcción, es producto de un análisis de los factores que inciden en la valuación catastral, en un consenso entre las unidades administrativas de catastro de los 13 municipios y del Instituto de Información Estadística, Geográfica y Catastral del Estado de Campeche, lo anterior, en razón de las afectaciones identificadas en la recaudación y el consecuente cálculo de las participaciones que reciben los municipios, en medida de la desactualización de los valores catastrales, en cuyo término no han sufrido modificaciones desde el ejercicio fiscal 2014 y 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, 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



# H. AYUNTAMIENTO DE HECELCHAKÁN

## 2021-2024

### TRABAJANDO PARA UN MEJOR HECELCHAKÁN



"2023, AÑO DE FRANCISCO VILLA, EL REVOLUCIONARIO DEL PUEBL"  
DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL, URBANO Y OBRAS PÚBLICAS  
SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO, TERRITORIAL Y CATASTRO

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.
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. 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.



# H. AYUNTAMIENTO DE HECELCHAKÁN

## 2021-2024

### TRABAJANDO PARA UN MEJOR HECELCHAKÁN



"2023, AÑO DE FRANCISCO VILLA, EL REVOLUCIONARIO DEL PUEBL"  
DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL, URBANO Y OBRAS PÚBLICAS  
SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO, TERRITORIAL Y CATASTRO

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





# H. AYUNTAMIENTO DE HECELCHAKÁN

## 2021-2024

### TRABAJANDO PARA UN MEJOR HECELCHAKÁN



"2023, AÑO DE FRANCISCO VILLA, EL REVOLUCIONARIO DEL PUEBL"  
DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL, URBANO Y OBRAS PÚBLICAS  
SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO, TERRITORIAL Y CATASTRO

#### INICIATIVA DE DECRETO

#### 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 hecelchakan, municipio del mismo nombre, se encuentran referidas en el plano denominado Zonificación Catastral quedando establecidos como se señala en el anexo 1, 2, ... y 5 respectivamente, que a continuación se enlistan:

Sector	Manzanas que Contiene	Valor Unitario que Contiene
001	001- 060	A, B, C, D, E
002	001- 018	B, C, D, E
003	001- 028	A, B, C, D, E
004	001- 042	A, B, D, E
005	001 - 047	A, B, C, D, E
006	001 - 056	A, B, C, D, E

  

Sector	Manzanas que Contiene	Valor Unitario que Contiene
001	001- 042	F
002	001- 041	F
003	001- 043	F
004	001- 036	F

Para la localidad de Pomuch, Anexo No. 2:

**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 de la localidad de Hecelchakán, el cual forma parte inseparable del presente decreto como Anexo No. 3 y que se manifiestan asimismo en las tablas siguientes



# H. AYUNTAMIENTO DE HECELCHAKÁN

## 2021-2024

### TRABAJANDO PARA UN MEJOR HECELCHAKÁN



"2023, AÑO DE FRANCISCO VILLA, EL REVOLUCIONARIO DEL PUEBL"  
DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL, URBANO Y OBRAS PÚBLICAS  
SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO, TERRITORIAL Y CATASTRO

Para La Localidad de Hecelchakán

Clave O Letra	Color	Valor Unitario Por M <sup>2</sup>
A	Rojo	\$271
B	Azul Cielo	\$178
C	Verde	\$121
D	Rosado	\$90
E	Café	\$68
F	Morado	\$47

Artículo 3.- Para determinar el valor catastral del suelo de la localidad de Pomuch,  
Anexo No. 4, se empleará el valor unitario que se manifiesta en la tabla siguiente:

Clave O Letra	Color	Valor Unitario Por M <sup>2</sup>
E	Café	\$47

HECELCHAKÁN

H. AYUNTAMIENTO 2021-2024



# H. AYUNTAMIENTO DE HECELCHAKÁN

## 2021-2024

### TRABAJANDO PARA UN MEJOR HECELCHAKÁN



"2023, AÑO DE FRANCISCO VILLA, EL REVOLUCIONARIO DEL PUEBL"  
DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL, URBANO Y OBRAS PÚBLICAS  
SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO, TERRITORIAL Y CATASTRO

**Artículo 4.-** Para determinar el valor catastral del suelo a los predios del ámbito urbano de las localidades de Monte Bello, Nohalal, Dzotché, Cumpich, Blanca Flor, Poc Boc, Santa Cruz, Chunkanán y Dzotzil, 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>
E	Café	\$47

**Artículo 5.-** Para determinar el valor catastral del suelo a predios del ámbito rústico, se aplicarán los valores unitarios siguientes por hectárea:

Clave O Letra	Color	Valor Unitario por Hectárea
1	Monte Bajo	\$1393
2	Monte Alto	\$2037
3	Potreros	\$2840
4	Temporal	\$3969
5	Riego	\$5041
6	Industrial y de Servicios	\$5041

HECELCHAKÁN

H. AYUNTAMIENTO

2021-2024



# H. AYUNTAMIENTO DE HECELCHAKÁN

## 2021-2024

### TRABAJANDO PARA UN MEJOR HECELCHAKÁN



"2023, AÑO DE FRANCISCO VILLA, EL REVOLUCIONARIO DEL PUEBL"  
DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL, URBANO Y OBRAS PÚBLICAS  
SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO, TERRITORIAL Y CATASTRO

**Artículo 6.-** 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; se aplicará el valor unitario de la zona que contenga sus características homogéneas de suelo y construcción de acuerdo con la tabla contenida en el Art. 2 de este Decreto. La tasa aplicable a este ámbito será el 1% sobre la base gravable.

**Artículo 7.-** Para determinar el valor catastral de las edificaciones en predios en los ámbitos urbanos, rústico y turístico, 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	\$839
2	Block sin Aplanados	Lámina de Cartón o Zinc	Cemento	\$980
3	Block con Aplanados	Lámina de Asbesto o Teja	Cemento	\$1585
4	Block con Aplanados	Concreto	Mosaico o Terrazo	\$2519
5	Similar al Anterior con Acabados de Primera o de Lujo			\$3730

**Artículo 8.-** 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 mts. 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
E	Cafe	\$ \$68



# H. AYUNTAMIENTO DE HECELCHAKÁN

## 2021-2024

### TRABAJANDO PARA UN MEJOR HECELCHAKÁN



"2023, AÑO DE FRANCISCO VILLA, EL REVOLUCIONARIO DEL PUEBL"  
DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL, URBANO Y OBRAS PÚBLICAS  
SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO, TERRITORIAL Y CATASTRO

**Artículo 9.-** En materia de tasas impositivas, se estará a lo dispuesto por el artículo 26 de la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Campeche, para quedar como sigue:

Denominación	Tasa
Habitacional	0.08%
Comercial y de servicios	0.14%
Industrial	0.14%
Baldíos	0.35%
Terrenos Explotados	0.19%
Terrenos Inexplotados	0.19%

**Artículo 10.-** 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 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 anexos al presente.



# H. AYUNTAMIENTO DE HECELCHAKÁN

## 2021-2024

### TRABAJANDO PARA UN MEJOR HECELCHAKÁN



"2023, AÑO DE FRANCISCO VILLA, EL REVOLUCIONARIO DEL PUEBL"  
DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL, URBANO Y OBRAS PÚBLICAS  
SUBDIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO, TERRITORIAL Y CATASTRO

Artículo Cuarto.-

Se derogan todas las Disposiciones Legales y Reglamentarias que se opongan al presente decreto.

**ATENTAMENTE**

**C. JOSÉ DOLORES BRITO PECH**

**Presidente Municipal**

**H. Ayuntamiento Del Municipio de Hecelchakán**



C. c. p. ARCHIVO.

**H E C E L C H A K A N**

**H. AYUNTAMIENTO**

**2021-2024**