

TERCER

CRITERIO ORIENTADOR



TERCER CRITERIO ORIENTADOR EN MATERIA DE CATASTRO



INSTITUTO DE INFORMACIÓN ESTADÍSTICA, GEOGRÁFICA Y CATASTRAL DEL ESTADO DE CAMPECHE



**ESCANEA
Y DESCARGA**
ESTE DOCUMENTO

Queda prohibida la reproducción o alteración, permanente o temporal, total o parcial, sea por medios físicos o electrónicos del presente documento, sin el consentimiento expreso de su autor.

INTRODUCCIÓN

El libre manejo de la hacienda, así como de los tributos que se generan sobre la propiedad inmobiliaria, es una de las atribuciones que otorga el artículo 115 de la (Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos) a los Municipios; esta independencia tiene un **compromiso implícito**, el cumplir con dos **principios** fundamentales del catastro: **equidad y proporcionalidad**.

El (Primer Criterio Orientador en Materia de Catastro), presentado en el año 2023, es un documento que recoge **acuerdos** alcanzados como resultado de reuniones de trabajo, que tuvieron el objetivo de congregar a los principales actores relacionados con el catastro de los órdenes estatal y municipal, a fin de acordar un **criterio unificado** en

el desarrollo y presentación de los proyectos para la actualización de la zonificación catastral y de los valores unitarios de suelo y construcción ante la **LXIV Legislatura** del H. Congreso del estado de Campeche, a partir del **análisis y priorización** de temas relacionados a la propiedad raíz y a cumplir con lo que se establece en la normativa federal y estatal: equiparar los valores catastrales a los valores de mercado.

En el año 2024, continuando con este trabajo colaborativo, se plasmaron los trabajos y acuerdos en el (Segundo Criterio Orientador en Materia de Catastro) en el cual, se agregó un capítulo referente a la zonificación catastral a fin de integrar como respaldo técnico a las propuestas, fichas de levantamiento para sectores catastrales urbanos.

Este tercer criterio **continúa** con el objetivo inicial: Elaborar un documento que recoja el trabajo y acuerdos realizados de manera colegiada durante el 2025, especificando metodologías y recomendaciones, que, **sin ser de carácter obligatorio**, sirvan para **unificar los criterios** en el diseño y presentación de las actualizaciones de zonas catastrales y valores unitarios de suelo y construcción ante la **LXV Legislatura** del H. Congreso del estado de Campeche.

Si bien la Legislatura actual se encuentra imposibilitada para hacer modificaciones a la Ley de Catastro, la inacción institucional no debe ser motivo por el cual se detenga el trabajo catastral, por tanto, se debe continuar, bajo el marco normativo existente, adecuando la realidad inmobiliaria y persiguiendo los objetivos del catastro óptimo.

TABLA DE CONTENIDO

INTRODUCCIÓN	04
TERCER CRITERIO ORIENTADOR	07
PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	08
REUNIONES DE TRABAJO 2025	11
IMPUESTO PREDIAL	12
Base Gravable	13
Méritos y Deméritos	13
Tasa Impositiva	13
Rezago en los Valores Unitarios	15
Rezago por INPC 2014 a 2025	16
Rezago por SHF 2014 a 2025	17
Rezago en los Valores Unitarios de Construcción	18
Planteamiento de las Actualizaciones por INPC	19
Actualización de Valores Unitarios	19
Planteamiento de las Actualizaciones por INVSHF	19
Actualización de Valores Unitarios	19
Excepciones a la Actualización de Valores Unitarios	20
VALORES DE REFERENCIA	22
ZONIFICACIÓN CATASTRAL	23
Ficha de Levantamiento para Sectores Catastrales Urbanos	24

Ampliación de las Zonas Catastrales existentes	25
POTENCIAL DE RECAUDACIÓN FISCAL	26
Proceso de implantación	26
Potencial de recaudación	26
Cálculo del potencial de recaudación fiscal	27
Deberá Incluir	27
Deberá Excluir	27
CRITERIOS PROPUESTOS PARA SER CONSIDERADOS EN LOS DECRETOS 2025	29
GLOSARIO	31
ABREVIATURAS	35
BIBLIOGRAFÍA	35
ÍNDICE DE ILUSTRACIONES	36
ÍNDICE DE TABLAS	36
ANEXO 1 REUNIONES 2025	37
ANEXO 2 SHF	41
ANEXO 3 VALORES CONST.	49
ANEXO 4 PROPUESTA DE ACTUALIZACIÓN DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN POR INPC	51
ANEXO 5 VARIACIONES (%) EN EL PADRÓN	79
ANEXO 6 FICHA LEVANTAMIENTO PARA SECTORES URBANOS	83
ANEXO 7 POTENCIAL DE RECAUDACIÓN	87

TERCER CRITERIO ORIENTADOR

El objetivo de este documento es el de continuar integrando los resultados de las reuniones y acuerdos realizados por el personal de los catastros durante el presente año fiscal en un documento de referencia que **unifique los criterios** a utilizarse en los **proyectos de decretos**, los cuales, serán presentados para su posible aprobación por parte del H. Congreso del Estado en la búsqueda de cumplir con los **principios de equidad y proporcionalidad**, así como acortar el **rezago** entre los valores catastral y de mercado conforme al Modelo Óptimo de Catastro impulsado desde el Gobierno Federal.

En este periodo se abordaron una serie de necesidades y propuestas entre las que se destacan **cuatro** puntos principales:

- **Actualización** de valores unitarios de **suelo** y **construcción** continuando con la metodología utilizada y presentada en el criterio anterior, referida al **INPC**.
- **Análisis** del rezago utilizando el índice de precios de la vivienda publicado por **Sociedad Hipotecaria Federal**.
- Propuesta de soporte documental para la **actualización** de **zonas** de valor catastral implementando la ficha de levantamiento para sectores catastrales urbanos.
- Presentación del **Potencial de Recaudación Fiscal**.

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

De los tres órdenes de gobierno, el municipal, es el más cercano a la ciudadanía; el art. 115 de la CPEUM señala a los municipios como la base de la organización política y administrativa, son estos quienes cargan con las responsabilidades fundamentales dentro de las que destacan las relacionadas a los servicios públicos.

Para dar cumplimiento a estas, se requieren de los recursos suficientes y, el impuesto predial, es la fuente de ingresos autogestionados por excelencia.

El Centro de Investigación en Política Pública IMCO¹, hace un análisis de la recaudación de los 32 municipios capitales en el territorio mexicano, en donde **Campeche** está en el **número 28** aportando **\$161 per cápita**, mientras que **Mérida**, en el **lugar 4**, aporta **\$1,076 per cápita**, es decir, aporta un **568% más** a nivel nacional.

A nivel estatal usando la misma fuente de información, en 2024, **Campeche** se ubica en la **posición 20** aportando **\$159 per cápita**, mientras que **Yucatán**, en el **lugar 12** aporta **\$482 per cápita**, es decir, la capacidad recaudatoria del municipio capital incrementa la participación per cápita. En ambos casos, inferior al promedio nacional de **\$583 per cápita**.

Este mismo documento hace mención que un factor clave para el incremento en la recaudación está relacionada a los sistemas, sin embargo, el índice de modernización catastral 2025 publicado por la SEDATU coloca a **Campeche** en **séptimo lugar** con **71.62 puntos** y **Yucatán** en **octavo lugar** con **68.89 puntos**².

Lo anterior refuerza el hecho de que Campeche, cuenta con un sistema de gestión catastral robusto y consolidado sin embargo el valor base para el cálculo de los tributos (predial e impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles) es el que marca la diferencia.

¹ <https://imco.org.mx/por-que-nos-importan-los-catastros-y-el-predial/>

² Índice de modernización catastral presentado por SEDATU.

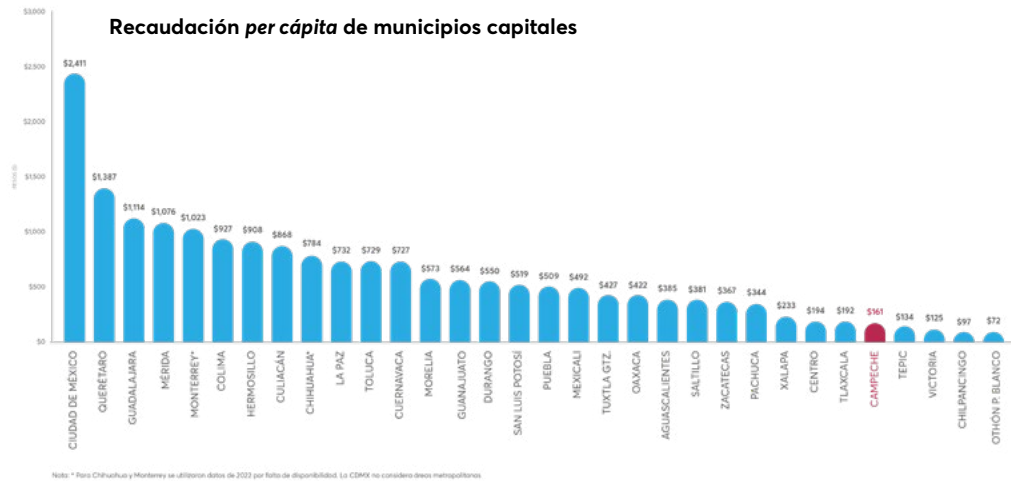


Ilustración 1. IMCO. ¿Por qué nos importan los catastros y el predial? Elaborada con información de INEGI 2023.

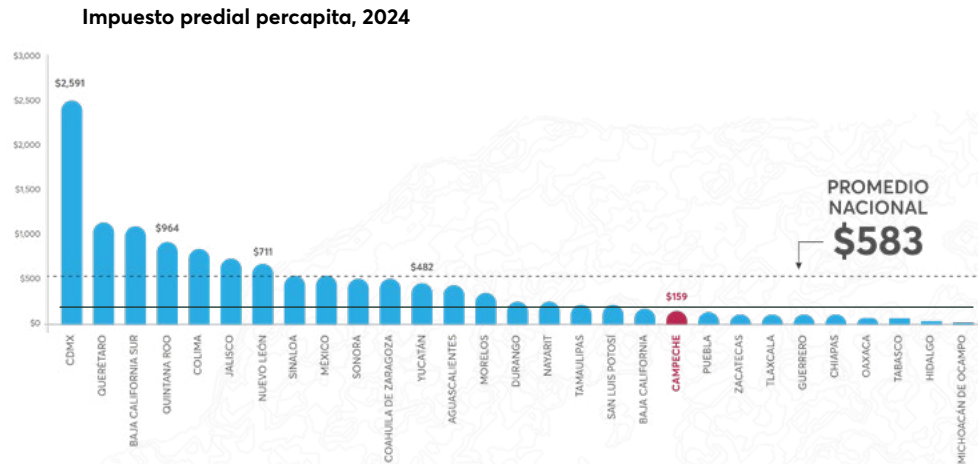


Tabla 1. Impuesto predial per cápita. Elaboración del INFOCAM con datos el INEGI 2024 y proyecciones de población de CONAPO.



Ilustración 2. Recaudación predial como porcentaje del PIB estatal. Fuente X @imcomx.

Podemos inferir que la recaudación depende no solo de un sistema de gestión catastral confiable sino de un valor catastral cercano al valor de mercado (80% estimado en el caso de Mérida), la obligatoriedad de tener avalúos como referencia para el cálculo de los tributos en toda transmisión de dominio, así como de actualizaciones de valores unitarios y zonificaciones, con metodologías confiables, que pasan por comités técnicos siguiendo el principio de transparencia y contribuyendo a la gobernanza.

Utilizando la metodología propuesta por el (Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales) para la actualización de activos referidos³ por Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) del 2015 al 2024, obtenemos un índice de 154.92, es decir, la vivienda promedio **cuesta 1.55 veces más que en 2015.**

Con otra fuente, utilizando información especializada en ma-

teria de vivienda, el Índice de Precios a la Vivienda publicado por la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), donde se incluye información de vivienda nueva y usada, encontramos un índice de 2015 a 2024 para el Estado de Campeche de 217.92, es decir, la vivienda en 2024 **cuesta 2.18 veces más que en 2015**, siendo mayor que utilizando la actualización por INPC.

Este margen entre los valores de mercado y los catastrales toman relevancia en procedimientos expropiatorios en donde el valor de referencia para la indemnización puede ser estimado a partir del valor declarado y su actualización por inflación, que, si bien es una forma de referir los activos en el tiempo, deja a un lado criterios propios de un trabajo valuatorio.

Homologar los valores catastrales a un valor cercano al de mercado permitiría tener un **valor de referencia** transparente y en concordancia con los principios de proporcionalidad y justicia tributaria.⁴

Por lo anteriormente descrito podemos relacionar las buenas prácticas del estado de Yucatán,

por estar catalogado como caso de éxito en México por el IMCO, en materia de catastro y valoración

catastral en la siguiente tabla:

ID	CONCEPTO	CAMPECHE	MÉRIDA
1	Existencia de un Comité Técnico Catastral.	No	Si
2	Valor catastral estimado con respecto al valor comercial. ⁵	27%	80%
3	Índice base para actualización de valores.	Propuesta INPC	ISHF y Estudio de Valores de Suelo
4	Última actualización de zonas catastrales.	2013	2023
5	Última actualización de valores unitarios de suelo y construcción.	2013	2023
6	Cálculo del impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles.	2% sobre el valor catastral	Progresivo entre el 2.5% y el 5% sobre el valor de operación
7	Solicitud de Avalúo en cada transmisión de dominio.	No	Obligatorio
8	Padrón de peritos valuadores estatales registrados	No	INSEJUPY
9	Grupo revisor de avalúos	No	INSEJUPY

⁴ ARTÍCULO 44.- El avalúo que se realice para fijar el monto de la indemnización correspondiente deberá considerar el valor comercial del bien en cuestión, tomando como base el valor previsto en la última transacción, debiéndose considerar en

su caso, la inflación correspondiente. En el caso de bienes inmuebles, el monto de la indemnización no podrá ser inferior al valor fiscal que figure en las oficinas catastrales o recaudadoras.

⁵ Porcentajes estimados en los municipios capitales. Estos valores dependen de estudios de mercado de suelo obtenidos a partir de la información obtenida de avalúos fiscales.

³ Metodología INDAABIN. https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/976272/95-_METODOLOGIA_A_INDAABIN_-_valor_referido_de_los_activos_bienes_inmuebles.pdf

REUNIONES DE TRABAJO 2025

En el 2025 se llevaron a cabo una serie de reuniones tanto de profesionalización de la función catastral como de presentación y análisis de diversos **temas relevantes para el catastro** entre los que se destacan:

1. Análisis de las respuestas del Congreso.

Reunión cuyo principal eje temático fue el **análisis** de la postura del Congreso del Estado de Campeche a la actualización de la zonificación catastral y de los valores unitarios del suelo y construcción, coincidiendo en que las metodologías son correctas, que deberá **continuar** con el **objetivo** de equiparar los valores catastrales al mercado en los siguientes periodos fiscales y en que se debe hacer uso de **herramientas** que hagan más robusta la información técnica que respalda las actualizaciones.

2. Se destacaron los **comentarios positivos** de diversos actores, tanto públicos como privados con respecto a las reuniones efectuadas en

el periodo 2023 y 2024, así como la adopción de **un solo criterio** en la presentación de los proyectos de decreto.

3. Actualización de valores unitarios de suelo y construcción por INPC.

4. Presentación del Índice de Precios a la Vivienda publicado por la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) como metodología para el cálculo de la actualización de valores unitarios de suelo y construcción.

5. Prueba demostrativa para el llenado de la Ficha de Levantamiento para Sectores Catastrales Urbanos y la conveniencia de este documento como soporte documental.⁶

6. Presentación del Potencial de Recaudación Fiscal y su impacto en las metas de recaudación.

7. Agenda para la revisión de proyectos de decretos para el ejercicio fiscal 2026.

⁶ Anexo 1

IMPUESTO PREDIAL

La (Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos) en su **artículo 31 fracción IV**, señala la obligación de los ciudadanos mexicanos a **contribuir con el gasto público** de manera proporcional y equitativa; el Impuesto Predial es el tributo que deben pagar los propietarios de inmuebles para ello, además de ser fundamental para garantizar la **estabilidad financiera** de los municipios al ser este, según la Secretaría de Hacienda, el concepto que **mayor cuantía recaudatoria** representa para estos.

La recaudación del impuesto predial representa el **6.5%** del total de los ingresos municipales en el país según cifras del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), en el caso del estado de Campeche, representa tan solo el **2.12%** (por debajo de la media nacional).

El impuesto predial es significativo ya que, además de ser el principal ingreso **autogestionado** de los ayuntamientos, se **integra** a la fórmula para el cálculo del Fondo por Colaboración Administrativa del Predial (FOCAP) como se establece en la (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 **0.36%** de la recaudación total según cifras del INEGI ocupando el lugar **26** de la Federación⁷ (Tabla 2).

⁷ Campeche se ubica en el lugar 27 con una aportación de 0.23% del total de la recaudación del impuesto predial a nivel nacional tomando en cuenta a la Ciudad de México.

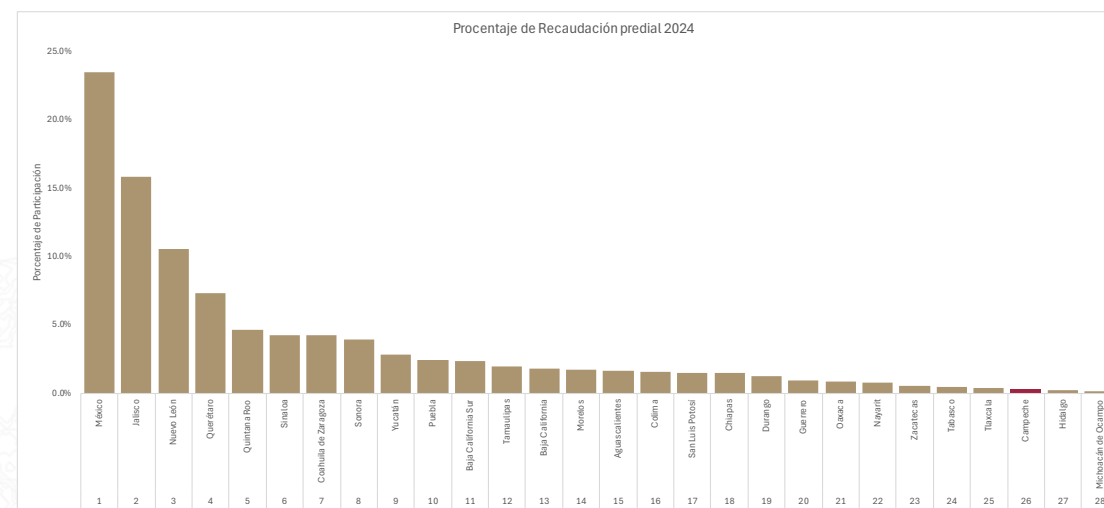


Tabla 2. Porcentaje de Recaudación del Impuesto Predial a nivel Nacional 2024. Fuente: Elaboración del INFOCAM con datos de Finanzas Públicas Estatales y Municipales (EFIPEM), INEGI.

Base Gravable

Es el **valor catastral** del inmueble sobre el que se determinará el impuesto predial; se integra con la suma aritmética de dos valores, el valor catastral de suelo y el valor catastral de construcción.

$$V_{cat} = (V_{cS}) + (V_{cC})$$

<i>V_{cat}</i>	Valor Catastral
<i>V_{cS}</i>	Valor Catastral de Suelo
<i>V_{cC}</i>	Valor Catastral de Construcción

El **valor catastral de suelo** está relacionado con la ubicación geográfica del inmueble dentro de sectores catastrales a los que se les tiene asignado un valor por m² de suelo según lo aprobado y publicado en el Periódico Oficial del Estado. Este valor es el producto de la superficie del predio, expresada en metros cuadrados, multiplicado por el valor unitario de suelo, expresado en unidades monetarias por metro cuadrado.

$$V_{cS} = (SP \text{ m}^2) * (VuS \text{ m}^2)$$

<i>V_{cS}</i>	Valor Catastral de Suelo
<i>SP</i>	Superficie del Predio en metros cuadrados
<i>VuS</i>	Valor Unitario del Suelo según la zona de valor correspondiente

El **valor catastral de construcción** está relacionado con las características constructivas del inmueble (en caso de presentar construcción); es resultado de la multiplicación de la superficie, expresada en metros cuadrados de la construcción (manifestada en catastro), por el valor unitario, expresado en unidades monetarias por metro cuadrado, de la tipología con la que tenga mayor semejanza.

$$V_{cC} = (SC \text{ m}^2) * (VuC \text{ m}^2)$$

<i>V_{cC}</i>	Valor Catastral de Construcción
<i>SC</i>	Superficie Construida en metros cuadrados
<i>VuC</i>	Valor Unitario de Construcción según el tipo de construcción

Méritos y Deméritos

Son factores que **aprecian** o **deprecian** tanto el valor catastral de suelo como de construcción. Estos factores se deberán aplicar conforme a los Instructivos de Valuación, Revaluación y Deslinde vigentes en cada municipio.

Tasa Impositiva

Para determinar el valor que se pagará de impuesto predial anual, a la base gravable obtenida anteriormente se le aplicará la **tasa vigente** que corresponda según el ámbito en que se encuentre y la clasificación a la que pertenece (uso de suelo).

$$ImPr = (V_{cat}) * (TPr)$$

<i>ImPr</i>	Impuesto Predial
<i>V_{cat}</i>	Valor Catastral
<i>TPr</i>	Tasa Predial

Como ejemplo tomaremos un inmueble con características típicas en 5 diferentes colonias de la ciudad de San Francisco de Campeche cuyo valor de construcción es el mismo, pero tienen distintos valores de

suelo al estar ubicados en diferentes zonas de valor catastral y a los cuales no se les consideran méritos ni deméritos.

iD	COLONIA	TERRENO m²	ZONA DE VALOR	VALOR UNITARIO SUELO	VALOR DEL SUELO	CONSTRUCCIÓN m²	VALOR m²	VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN	VALOR CATASTRAL	TASA 0.16%	IMPUESTO PREDIAL*
		SP m²		VuS m2	VcS	SC m2	VuC m2	VcC	Vcat	TPr	ImPr
1	KALA	160	H	\$449.00	\$71,840.00	80	\$2,898.00	\$231,840.00	\$303,680.00	0.0016	\$565.70
2	COLONIAL CAMPECHE	160	H	\$449.00	\$71,840.00	120	\$2,898.00	\$347,760.00	\$419,600.00	0.0016	\$671.36
3	SANTA LUCIA	200	G	\$561.00	\$112,200.00	220	\$2,898.00	\$637,560.00	\$749,760.00	0.0016	\$1,199.62
4	SANTA ANA	300	E	\$674.00	\$202,200.00	280	\$2,898.00	\$811,440.00	\$1,013,640.00	0.0016	\$1,621.82
5	BOSQUES DE CAMPECHE	400	C	\$1,234.00	\$493,600.00	350	\$2,898.00	\$1,014,300.00	\$1,507,900.00	0.0016	\$2,412.64

Tabla 3. Ejemplo del cálculo del impuesto predial realizado con valores publicados para el ejercicio fiscal 2025 el Municipio de Campeche. El ejemplo no considera méritos o deméritos.

Rezago en los Valores Unitarios

Los valores unitarios vigentes, del **ejercicio fiscal 2025** (Ilustración 4), son prórroga de los valores para el ejercicio fiscal 2024, así como se señala en el artículo 43 de la Ley de Catastro del Estado de Campeche; sin embargo, estos valores se han mantenido a través de **doce periodos consecutivos** siendo la última modificación aprobada para el ejercicio fiscal 2013, publicada en el Periódico Oficial en el año 2012. (Ilustración 3)

CLAVE O LETRA	COLOR	VALOR UNITARIO POR M²
A	ROJO	\$ 7,165.00
B	AZUL CIELO	\$1,605.00
C	VERDE	\$1,227.00
D	ROSADO	\$1,038.00
E	CAFÉ	\$755.00
F	AZUL MARINO	\$564.00
G	AMARILLO	\$378.00

Ilustración 3. Extracto del Periódico Oficial publicado en el año 2012. Decreto del Municipio de Carmen. Valores aprobados para el ejercicio fiscal 2013. Búsqueda: 5392 segunda sección.

**ZONIFICACIÓN CATASTRAL Y TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO
Y CONSTRUCCIÓN DEL MUNICIPIO DE CARMEN
PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025**

ARTÍCULO 1.- La división en zonas y sectores catastrales de la cabecera municipal de Carmen, Municipio del mismo nombre, se encuentran referidas en el plano denominado Zonificación Catastral de la localidad de Carmen del ejercicio fiscal 2024, el cual prorroga su vigencia para el ejercicio fiscal 2025, tal como se encuentra en el Artículo I del Decreto número 307, expedido el 15 de diciembre de 2023 por el H. Congreso del Estado y publicado en el Periódico Oficial del Estado el 22 de ese mismo mes y año, el cual forma parte inseparable del presente decreto como Anexo No. 1.

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 Carmen, 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 M2.
A	ROJO	\$ 7,165.00
B	AZUL CIELO	\$ 1,605.00
C	VERDE	\$ 1,227.00
D	ROSADO	\$ 1,034.00
E	CAFÉ	\$ 756.00
F	AZUL MARINO	\$ 564.00
G	AMARILLO	\$ 378.00

Ilustración 4. Extracto de la Gaceta Parlamentaria publicado en el año 2024. Decreto del Municipio de Carmen. Iniciativa de Tablas de Zonificación Catastral y de Valores Unitarios de Suelo y Construcción del H. Ayuntamiento de Carmen, para el ejercicio fiscal 2025.

Por lo anterior podemos determinar que el **rezago** en las actualizaciones en los valores unitarios de suelo **no es equiparable a los valores de mercado** conforme lo mencionado en la (Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Campeche) por lo que el impacto recaudatorio no solamente es en el Impuesto Predial sino en el Impuesto Sobre Adquisición de Bienes Inmuebles.

REZAGO POR INPC 2014 A 2025

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 **58%** 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 origen** (la segunda quincena del mes de diciembre de 2014) entre el **INPC de destino** (la segunda quincena del mes de diciembre de 2025).

$$f_{ActINPC} = \frac{INPC_{Destino}}{INPC_{Origen}} = \frac{137.9490}{87.1889} = 1.5821$$

fActINPC Factor de Actualización

INPC Índice Nacional de Precios al Consumidor

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

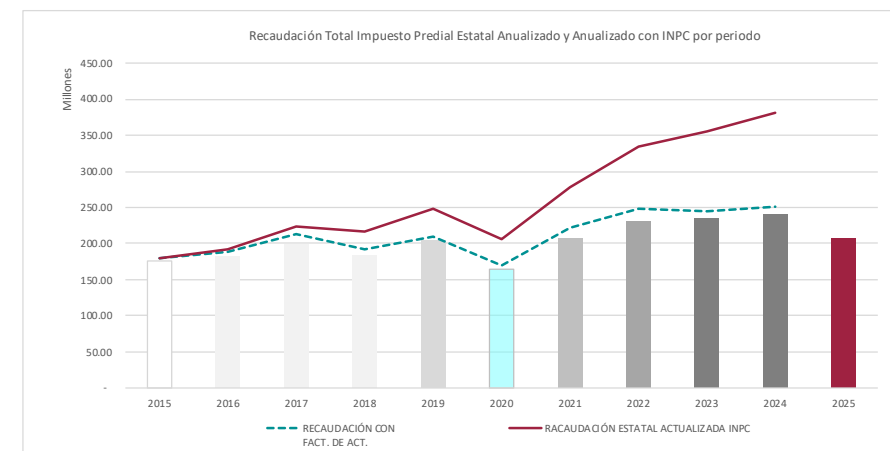


Tabla 4. Recaudación estatal actualizada por INPC. Elaborada por INFOCAM con información del SGC e INEGI.

REZAGO POR SHF 2014 A 2025

Si bien la metodología que publica INDAABIN para referir los activos en el tiempo es válida, no es recomendable para actualizar más de 3 periodos (años) al no reflejar la dinámica inmobiliaria.

Sociedad Hipotecaria Federal presenta anualmente un Índice Nacional de Precios a la vivienda, el cual, tiene un reflejo muy acertado al considerar tanto vivienda nueva y usada, así como tasas de apreciación y depreciación desagregado geográficamente en los 32 estados y los municipios principales de estos.

Usando esta metodología podemos calcular un índice muy preciso para el estado de Campeche de 2015 a 2024 de **117%** (Anexo 2), es decir, la vivienda en 2025 cuesta **2.17** veces más que en 2015, siendo mayor que utilizando la actualización por inflación.

$$f_{ActSHF} = \frac{IVSHF_{Destino}}{IVSHF_{Origen}} = \frac{190.90}{87.60} = 2.1792$$

f_{ActSHF} Factor de Actualización

IVSHF Índice Anual para el Estado de Campeche de Precios a la Vivienda de Sociedad Hipotecaria Federal.

Valores de IVSHF publicados por SHF en su página oficial.

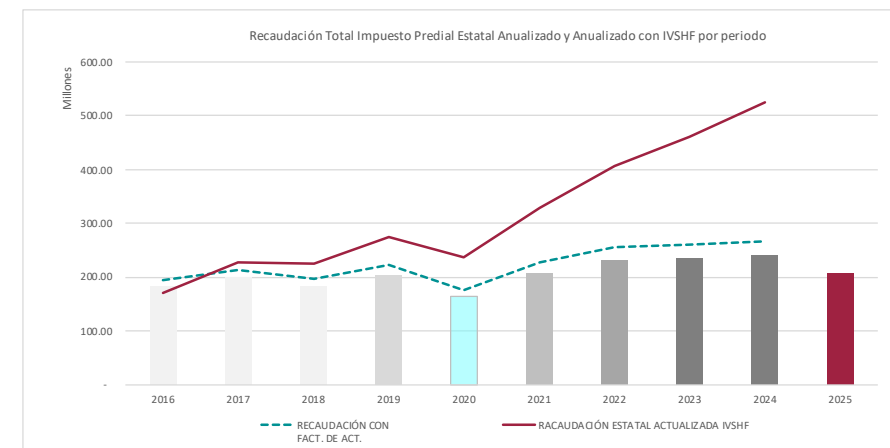


Tabla 5. Recaudación estatal actualizada por IVSHF. Elaborada por INFOCAM con información del SGC y SHF.

REZAGO EN LOS VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCIÓN

Para el caso específico de los valores unitarios de construcción existen múltiples referencias en México, las cuales, publican de manera periódica los costos de construcción de diferentes tipos y ajustadas geográficamente a los estados de la república.

Una referencia confiable es la información publicada por la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción (CMIC) elaborada por el Instituto Mexicano de la Ingeniería de Costos. Con esta información es posible estimar el rezago, comparando los costos por metro cuadrado que se utilizan por la Industria de la construcción con los valores unitarios específicos.

Con esta metodología se estima un **328%** de rezago promedio en el valor unitario de construcción de viviendas del tipo interés social. (Tabla 6).

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 para las viviendas de interés social, no es recomendable en este momento debido al amplio margen que existe entre el valor catastral y el valor de mercado.

La siguiente tabla muestra el cálculo del **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 2024 publicado por el Instituto Mexicano de Ingeniería de Costos.

Es de destacar el amplio margen que existe en municipios como Champotón y Seybaplaya donde el valor está **rezagado más de 6 veces**.

ID	MUNICIPIO	VALOR CATASTRAL \$/m2	VALOR COMERCIAL \$/m2	ÍNDICE Vcom/Vcat	REZAGO
01	CALKINI	\$2,763.00	\$7,365.60	2.6657	266.57%
02	CAMPECHE	\$2,898.00	\$7,365.60	2.5416	254.16%
03	CARMEN	\$4,155.00	\$7,365.60	1.7727	177.27%
04	CHAMPOTÓN	\$1,100.00	\$7,365.60	6.696	669.60%
05	HECELCHAKÁN	\$2,519.00	\$7,365.60	2.924	292.40%
06	HOPELCHÉN	\$1,639.00	\$7,365.60	4.4939	449.39%
07	PALIZADA	\$2,408.00	\$7,365.60	3.0588	305.88%
08	TENABO	\$2,313.00	\$7,365.60	3.1844	318.44%
09	ESCÁRCEGA	\$2,330.00	\$7,365.60	3.1612	316.12%
10	CALAKMUL	\$4,866.00	\$7,365.60	1.5136	151.36%
11	CANDELARIA	\$5,827.00	\$7,365.60	1.264	126.40%
12	SEYBAPLAYA	\$1,100.00	\$7,365.60	6.696	669.60%
13	DZITBALCHÉ	\$2,763.00	\$7,365.60	2.6657	266.57%

PROMEDIO ESTATAL 327.98%

Tabla 6. Rezago en los Valores Unitarios de Construcción de Vivienda de Interés Social -Tipo 4- 2024. Fuente: Elaborado por INFOCAM con información de los valores publicados por el Instituto Mexicano de la Ingeniería de Costos (IMIC/CMIC) 2025.

Se anexa una tabla de Actualización de Valores Catastrales de Construcción con información del valor al cuarto trimestre de 2024 publicado por la IMIC/CMIC como referencia para cálculo del rezago en el valor unitario de construcción en los 13 municipios. (Anexo 3)

Planteamiento de las Actualizaciones por INPC

En concurrencia con la 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.

ACTUALIZACIÓN DE VALORES UNITARIOS

Utilizando la metodología expuesta anteriormente para estimar el valor referido de los activos (urbanos, en transición y agropecuarios), se propone una actualización de al menos **1 período** tomando como origen la segunda quincena de diciembre del 2023 y como destino la segunda quincena de diciembre 2024 (al ser a principio del mes de diciembre del año en curso la presentación de los decretos, no es posible contar con la información actualizada 2025, por tanto, se utilizan los periodos 2023 y 2024).

La propuesta de actualización es del **4.21%** para los valores unitarios de suelo y de construcción de manera homogénea.

$$f_{Act} = \frac{INPC \text{ Destino}}{INPC \text{ Origen}} = \frac{137.9490}{132.3730} = 0.0421$$

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.

Se **anexa** a este documento la propuesta de actualización que incluye los valores publicados para el ejercicio fiscal 2026 y su cálculo para los 13 municipios del estado de Campeche. (Anexo 4)

Planteamiento de las Actualizaciones por INVSHF

En concurrencia con la 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.

ACTUALIZACIÓN DE VALORES UNITARIOS

Utilizando la metodología expuesta anteriormente para referir un índice en periodos de tiempo, se propone una actualización de al menos **1 período** tomando como origen el índice anual 2023 y el destino el índice anual 2024, de precios a la vivienda nueva y usada en México (al ser a principio del mes de diciembre del año en curso la presentación de los decretos, no es posible contar con la información actualizada 2025, por tanto, se utilizan los periodos 2023 y 2024).

La propuesta de actualización es del **10.73%** para los valores unitarios de suelo y de construcción de manera homogénea.

$$f_{ActSHF} = \frac{IVSHF \text{ Destino}}{IVSHF \text{ Origen}} = \frac{190.9}{172.4} = 1.1073$$

f_{Act} Factor de Actualización.
 IVSHF Índice Nacional de Vivienda de Sociedad Hipotecaria Federal.
 Valores de SHF publicados por el Gobierno de México en su sitio oficial.

Se **anexa** a este documento la propuesta de actualización que incluye los valores publicados para el ejercicio fiscal 2026 y su cálculo para los 13 municipios del estado de Campeche. (Anexo 4)

EXCEPCIONES A LA ACTUALIZACIÓN DE VALORES UNITARIOS

El artículo 26 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Campeche señala que previo a la aplicación de la tarifa para determinar el impuesto predial, cuando se trate de **jubilados, pensionados, discapacitados o adultos mayores**, se **deducirá** de la base gravable la cantidad que configure el **75%** de ésta, fijando las condiciones que serán aplicables.⁸

En este mismo sentido, el artículo 28 de la misma Ley señala que el monto del impuesto predial anual mínimo en los predios urbanos y rústicos, **no será inferior a 5 UMAs**.⁹

Como **resultado** del **análisis** de los padrones catastrales de los 13 municipios, se puede determinar que el **90%** de los predios dentro de la clasificación habitacional, a pesar de actualizar su base gravable, no sufrirán variaciones en el pago predial o esta sería mínima (Tabla 7 y Anexo 5). Este porcentaje de inmuebles de uso habitacional tienen una base gravable¹⁰ cuyo impuesto predial está dentro del monto mínimo señalado por el artículo 28 de la (Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Campeche). (Tabla 8)

⁸ El monto a pagar mínimo será de 5 UMA.

⁹ Valor de la UMA 2025 113.14 pesos mexicanos diarios. El pago mínimo en el estado de Campeche asciende a 565.70 pesos mexicanos.

¹⁰ Debe considerarse que el valor catastral tiene un valor estimado 3.6 veces inferior al valor de mercado en inmuebles habitacionales urbanos

ID	MUNICIPIO	TIPO DE PREDIO	TOTAL DE PREDIOS (PADRÓN CATASTRAL)	TOTAL DE PREDIOS HABITACIONALES	TOTAL DE PREDIOS (>5UMA)	PORCENTAJE DEL TOTAL DE HABITACIONALES
1	Calkiní	Habitacional	10,006	8,808	8,465	96.11%
2	Campeche	Habitacional	89,284	69,442	46,673	67.21%
3	Carmen	Habitacional	71,850	55,737	25,979	46.61%
4	Champotón	Habitacional	22,143	14,908	14,556	97.64%
5	Hecelchakán	Habitacional	8,398	6,855	6,709	97.87%
6	Hopelchén	Habitacional	8,631	6,330	6,129	96.82%
7	Palizada	Habitacional	3,074	1,438	1,381	96.04%
8	Tenabo	Habitacional	4,978	3,542	3,433	96.92%
9	Escárcega	Habitacional	20,045	13,637	12,236	89.73%
10	Calakmul	Habitacional	8,281	5,812	5,733	98.64%
11	Candelaria	Habitacional	15,660	10,509	10,156	96.64%
12	Seybaplaya	Habitacional	4,427	3,711	3,643	98.17%
13	Dzitbalché	Habitacional	3,631	3,315	3,182	95.99%
PROMEDIO						90.34%

Tabla 7. Elaborada con la información actualizada en el Sistema de Gestión Catastral.

El Promedio obtenido es el cociente entre el total de predios habitacionales dentro del rango de 5UMA entre el total de predios habitacionales incluidos en el potencial de recaudación.

iD	MUNICIPIO	USO	TASA	VALOR CATASTRAL MAX.
01	Calkiní	HABITACIONAL	0.07%	\$808,142.86
02	Campeche	HABITACIONAL	0.16%	\$353,562.50
03	Carmen	HABITACIONAL	0.12%	\$471,416.67
04	Champotón	HABITACIONAL	0.12%	\$471,416.67
05	Hecelchakan	HABITACIONAL	0.07%	\$808,142.86
06	Hopelchen	HABITACIONAL	0.12%	\$471,416.67
07	Palizada	HABITACIONAL	0.08%	\$707,125.00
08	Tenabo	HABITACIONAL	0.07%	\$808,142.86
09	Escárcega	HABITACIONAL	0.12%	\$471,416.67
10	Calakmul	HABITACIONAL	0.05%	\$1,131,400.00
11	Candelaria	HABITACIONAL	0.07%	\$808,142.86
12	Seybaplaya	HABITACIONAL	0.12%	\$471,416.67
13	Dzitbalche	HABITACIONAL	0.07%	\$808,142.86

Tabla 8. Base gravable máxima en inmuebles habitacionales urbanos.
Elaboración propia con información actualizada en el Sistema de Gestión Catastral.

VALORES DE REFERENCIA

La actualización a la (Ley de Expropiación y Demás Limitaciones al Derecho de Propiedad del Estado de Campeche, 2025) refiere en su artículo 44 que:

"...En el caso de bienes inmuebles, el monto de la indemnización no podrá ser inferior al valor fiscal que figure en las oficinas catastrales o recaudadoras."

Otro instrumento, el (Código Fiscal del Estado de Campeche, 2021) en su artículo 18 señala que:

*"Para los efectos de la fracción II del artículo 110 de este Código, la prenda o hipoteca se constituirá sobre los siguientes bienes:
Bienes inmuebles, por el **75%** del valor de avalúo o **valor catastral**..."*

Y la (Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Campeche, 2022) menciona en su artículo 25:

*"La base de este impuesto será el **valor catastral de los predios**, determinado de acuerdo con lo que establece la Ley de Catastro del Estado de Campeche, en vigor."
Dicho valor deberá estar **equiparado a valores de mercado**.*

El valor catastral de un inmueble en Campeche, no debe ser considerado una referencia válida como límite inferior en el caso de una expropiación o como valor del sujeto de prenda; la diferencia notable entre el valor catastral y el valor de mercado estaría en su caso en detrimento del patrimonio de los individuos; este valor no cumple con los principios de proporcionalidad y justicia tributaria.¹¹

Mientras que el valor catastral en el estado es simplemente un instrumento tributario, en catastros más desarrollados en México este valor es una referencia con la cual el ciudadano puede tener un respaldo al valor de su patrimonio, así como mapas de valores de suelo que limitan la especulación inmobiliaria.

Para lograr este objetivo es necesario adaptar las buenas prácticas de catastros como Yucatán, Quintana Roo, Querétaro, Nuevo León, etc. algunas descritas en el Planteamiento del Problema de este documento.

¹¹ Doctrina valuatoria que establecen las Normas Internacionales de Valuación IVS así como las Normas Mexicanas de Valuación.

ZONIFICACIÓN CATASTRAL

La Zonificación Catastral se refiere a la demarcación del territorio del municipio en zonas y sectores catastrales, es decir, delimitar los límites geográficos considerando las características señaladas en el artículo 34 de la LCEC:

"La determinación de la zonificación catastral y de los valores unitarios de suelo, aplicables en los sectores catastrales de las áreas urbanas, se hará atendiendo a factores como la edad del sector, las características de los servicios públicos y del equipamiento urbano, el tipo y calidad de las construcciones tomando en consideración el tamaño y los materiales, el estado y tipo de desarrollo urbano, el nivel socioeconómico de sus habitantes, las políticas de ordenamiento territorial, las características actuales y potenciales del uso de suelo, la tenencia de la tierra, las tendencias y crecimiento de las urbanizaciones colindantes, y los usos, reservas y destinos establecidos por los programas y declaratorias de desarrollo urbano."

Delimitar una zona catastral es un trabajo técnico que implica **registrar en un momento específico**, los factores a los que se refiere el artículo 34, a un grupo de inmuebles que podrán estar agrupados en manzanas, colonias

o sectores, de tal manera que presenten similitudes tales, que se pueda afirmar que ese grupo debe clasificarse catastralmente de igual manera.

Así como los valores de mercado se ven influenciados en el tiempo por la densidad, intensidad, usos y características de los inmuebles, la zonificación catastral debe **reflejar** la dinámica inmobiliaria, por tanto, periódicamente se debe analizar y en su caso actualizar dicha delimitación.

Las zonas catastrales, por tanto, deben ser congruentes con la realidad inmobiliaria y no ser parte de una "ficción catastral", como se señala en el acuerdo de creación del entonces ICECAM.

"Que el conocimiento del territorio ha de potenciarse para saber el valor intrínseco de cada propiedad raíz, de cada Municipio y, en consecuencia, del valor inmobiliario del Estado, utilizando criterios objetivos con el propósito de que tal valor sea el más cercano al real y se elimine la ficción catastral existente"

(Acuerdo de Creación del ICECAM, 1994)

Ficha de Levantamiento para Sectores Catastrales Urbanos

Para complementar el trabajo de identificación, clasificación, delimitación y actualización, se desarrolló una **herramienta** que se pone a disposición de todas las unidades de catastro cuyo objetivo es el de documentar los levantamientos de las zonas urbanas susceptibles de tener un cambio en su clasificación, así como aquellas zonas fuera de los límites aprobados que deben **incorporarse** a las zonas de valor catastral; esta herramienta en forma de ficha es un soporte documental que sustente y complemente las actualizaciones a la zonificación catastral.

Con el fin de que este trabajo cumpla con el principio de transparencia, la Ficha de Levantamiento para Sectores Catastrales Urbanos, se divide en **10** puntos que están relacionados con el multicitado artículo 34 y que su diseño toma como punto de partida el "Censo Ampliado del INEGI 2020" así como el (Sistema Normativo de Equipamiento) publicado por SEDESOL.

Las características generales consideradas son:

1. Edad Estimada del Sector
2. Características de los Servicios Básicos
3. Características del Equipamiento Urbano
4. Tipo de las Construcciones
5. Calidad y Estado de Conservación de las Construcciones
6. Tipo de Desarrollo
7. Uso de Suelo Actual
8. Uso de Suelo Potencial
9. Tenencia de la Tierra
10. Tipo de Régimen

La ficha de levantamiento indica las manzanas dentro del sector a ser clasificadas y el tipo de movimiento que se desea realizar (alta, baja o modificación) así como un mapa de ubicación para visualizar gráficamente las zonas que se están clasificando.

Cada una de las 10 características generales que se consideran para la clasificación contienen características específicas que evalúan el nivel de servicio, cobertura, tipología, etc.

El Anexo 6 incluye una ficha de levantamiento muestra.

La imagen muestra una ficha de levantamiento para sectores catastrales urbanos, presentada como un documento en un clip. El formulario está dividido en varias secciones:

- SECTORES CATASTRALES URBANOS**: Título principal de la ficha.
- A. IDENTIFICACIÓN GEOGRÁFICA**: Incluye campos para Municipio, Localidad, Colonia, y Área Urbana. También hay un campo para el Número de Manzano (D.S. 50) y un campo para el Sector (01).
- B. TIPO DE MOVIMIENTO**: Incluye botones para Alta, Modificación (seleccionado), Baja, y Otro.
- C. MACRO LOCALIZACIÓN (SECTOR)**: Incluye un mapa de ubicación que muestra una zona urbana con una manzana específica resaltada en verde.

Ampliación de las Zonas Catastrales existentes

Como se expuso en el (Primer Criterio Orientador en Materia de Catastro), en el ejercicio fiscal 2014 **existía congruencia** entre los límites de las zonas catastrales y los límites de las zonas urbanizadas en los principales centros de población del Estado.

Los límites urbanos de las ciudades, son dinámicos, es decir, están en constante transformación como consecuencia de la demanda de usos (principalmente vivienda), al ser el suelo de las periferias el que se urbaniza principalmente por ser este más accesible para los desarrollos inmobiliarios, suelo que requerirá para estas **nuevas urbanizaciones**, al igual que las zonas urbanas ya consolidadas, de dotación de infraestructura y servicios públicos municipales.

Durante once periodos estos límites de zonificación catastral no han sido actualizados por lo que es prioritario que **estos los nuevos límites sean reconocidos** en los decretos que en apruebe el H. Congreso del Estado, en **congruencia** con el desarrollo urbano a efecto de que las contribuciones de estos (el impuesto predial), sea equiparable al uso del suelo que transicionó de rústico a urbano.

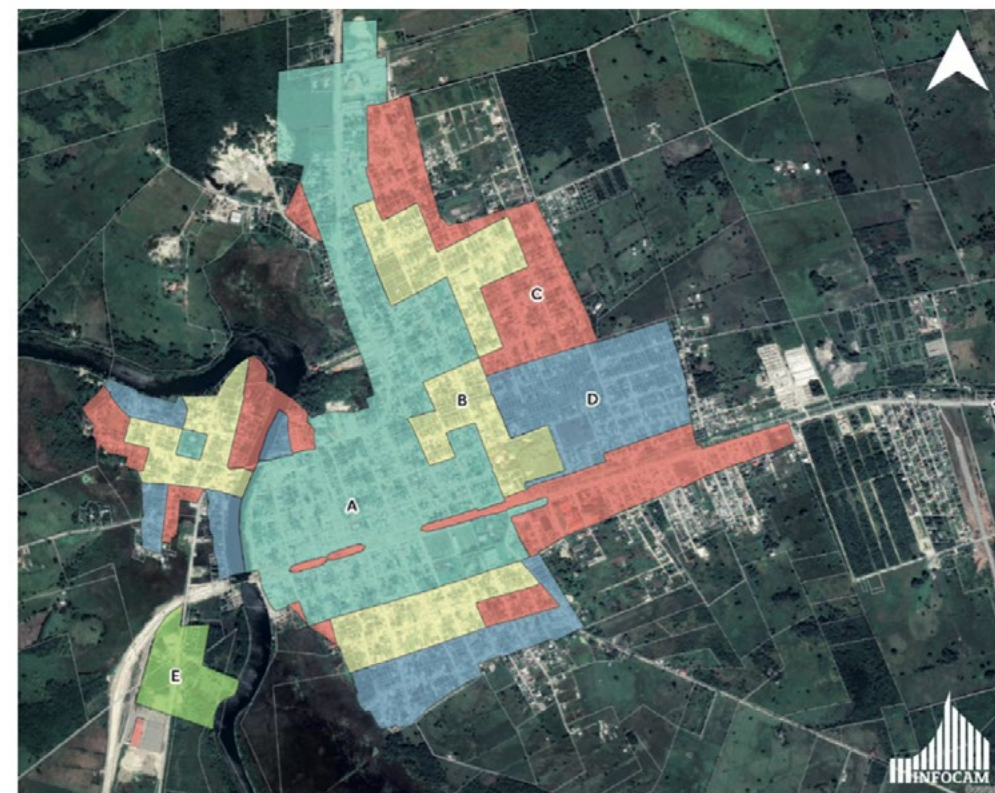


Ilustración 5. Municipio de Candelaria. Áreas de valor aprobadas y publicadas en el Periódico Oficial para el ejercicio 2024 rebasadas por el crecimiento de la mancha urbana. Fuente: Elaborado por INFOCAM con información del Sistema de Gestión Catastral.

POTENCIAL DE RECAUDACIÓN FISCAL

Proceso de implantación

La transformación de un catastro análogo a un catastro multipropósito gestionado por Sistemas de Información Geográfica requiere de manera simplificada, la creación de cartografía base, que inicialmente se encontrará constituida por la identificación de los límites de los predios a través de la restitución de un vuelo fotogramétrico y de la información cartográfica disponible de la propiedad social, con el objetivo de crear un mosaico de polígonos que representen el territorio. Es así como inicialmente todas las porciones del territorio son clasificadas con un identificador geográfico, llamado comúnmente "cuenta temporal".

Del cruce de la información contenida del Padrón Catastral con la cartografía generada, se obtienen los mapas catastrales oficiales, que en conjunto con los procedimientos administrativos dan certeza jurídica al patrimonio inmobiliario, cumpliendo uno de los objetivos del catastro óptimo.

Potencial de recaudación

Partiendo que la base de cobro del impuesto predial equivale al valor catastral, la base gravable para la determinación del impuesto, tiene por

definición la suma de los valores catastrales de cada uno de los registros que conforman el Padrón Catastral.

Cómo una excepción a esta regla es importante señalar que, durante el proceso de migración de los inventarios catastrales de análogos a digitales, algunos predios con identificador geográfico contaron con pagos de impuesto predial sin que cubrieran el proceso de Registro al Padrón Catastral.

En términos simples, las cuentas que se incluyen para la determinación de la base gravable son aquellas con ámbitos urbanos, rústicos, turísticos e identificadores geográficos sin adición al padrón catastral que cuenten con pagos. En el entendido que cada una de estas cuentas poseen una valuación catastral en términos de Ley, el resultado de la suma de los valores catastrales afectados por las tasas impositivas conformaría el Potencial de Recaudación.

Sin embargo, para efectos fiscales, la Ley de Hacienda de los municipios del Estado de Campeche, prevé excepciones en las tributaciones del impuesto predial para los bienes de los tres órdenes de gobierno que por su naturaleza son de utilidad pública (hospitales, escuelas, reservas naturales, etc.), estos bienes pueden representar por sus dimensiones, con un valor catastral significativo, sin embargo, al estar exentos del pago de im-

puesto y formar parte de la base gravable, incrementan en gran medida valor de referencia para calcular la capacidad viable de recaudación sin que estos predios por su naturaleza se encuentren sujetos a tributación.

En síntesis, el Potencial de Recaudación, corresponde a la cantidad máxima de ingresos que resultan de la afectación de la base gravable por las tasas impositivas que señala la Ley de Hacienda de los municipios del Estado de Campeche, para las cuentas que forman parte del Padrón Catastral y las que sin formar parte del inventario han registrado algún cobro.

De esta forma, al integrar las exenciones de pago del impuesto predial, conforme a las disposiciones de Ley para los inmuebles propiedad de la Federación, Estados y Municipios dedicadas al dominio público, podemos definir que el Potencial de Recaudación Fiscal es el nivel máximo de ingresos que un municipio puede recaudar por concepto del impuesto predial en el año fiscal.

Habiendo definido el concepto de Potencial de Recaudación Fiscal, la importancia de poseer certidumbre en la base gravable es de vital importancia. Entendiendo la relación directa que representan los Padrones Catastrales en la determinación de la base gravable, y dado la diferencia de conceptos comúnmente usados, una acción inmediata es aquella que nos permita clarificar el universo real de registros validos que son sujetos de cobro de impuestos.

Cálculo del potencial de recaudación fiscal

En la tabla No. 8, podemos observar que el número de registros que actualmente se utilizan para determinar la base gravable y, por ende, aplicar la fórmula que define las metas de captación de ingresos por concepto de impuesto predial, se encuentra por encima de lo que efectivamente puede ser un objeto en la recaudación. A fin de que los catastros municipales y el servicio de administración fiscal cuenten con una meta clara en la recaudación, el criterio para determinar los registros que componen los Padrones Catastrales y por lo tanto, la base gravable sobre la que aplicarían el porcentaje de tributación para la recaudación fiscal deberá ser la siguiente:

DEBERÁ INCLUIR:

- Todos los registros catastrales que inician con la letra **"U"**
- Todos los registros catastrales que inician con la letra **"R"**
- Todos los registros catastrales que inician con **"NÚMERO"**
- Todos los registros catastrales que inician con **"CLK"**
- Todos los registros catastrales que inician con **"CRM"**
- Todos los registros catastrales que inician con **"CHM"**
- Todos los registros catastrales que inician con **"HKN"**
- Todos los registros catastrales que inician con **"HPL"**
- Todos los registros catastrales que inician con **"PLZ"**
- Todos los registros catastrales que inician con **"TNB"**
- Todos los registros catastrales que inician con **"ESC"**
- Todos los registros catastrales que inician con **"CLM"**
- Todos los registros catastrales que inician con **"CND"**
- Todos los registros catastrales que inician con **"SYB"**
- Todos los registros catastrales que inician con **"DZT"**
- Todos los registros catastrales que **CONTENGAN UN REGISTRO DE PAGO DE IMPUESTO PREDIAL DE CUALQUIER AÑO.**
- Todas los Registros validos del Padrón Catastral que fueron incorporados a la base de datos tabular (histórico sin cartografía) **DEL SISTEMA DE GESTIÓN CATASTRAL.**
- Todos los registros catastrales que **ESTÁN CLASIFICADAS DE USO TURÍSTICO.**

SE EXCLUYEN POR DETERMINACIÓN DE LEY:

- Todos los registros catastrales de los **"BIENES DE DOMINIO PÚBLICO DE LA FEDERACIÓN".**
- Todos los registros catastrales de los **"BIENES DE DOMINIO PÚBLICO DEL ESTADO".**
- Todos los registros catastrales de los **"BIENES DE DOMINIO PÚBLICO DE LOS MUNICIPIOS".**

Utilizando este criterio tenemos un panorama real del objetivo de los municipios en cuanto a la recaudación del impuesto predial. (Tabla 8 y Anexo 7)

iD	MUNICIPIO	POTENCIAL DE RECAUDACIÓN	POTENCIAL DE RECAUDACIÓN FISCAL
1	Calkiní	14,797	10,006
2	Campeche	118,243	89,284
3	Carmen	72,225	71,851
4	Champotón	36,988	22,875
5	Hecelchakán	11,000	8,398
6	Hopelchén	12,772	8,631
7	Palizada	4,035	3,074
8	Tenabo	6,574	4,978
9	Escárcega	27,195	21,107
10	Calakmul	10,767	8,370
11	Candelaria	23,470	15,666
12	Seybaplaya	5,222	4,428
13	Dzitbalché	3,727	3,631

Tabla 9. Resumen del potencial de recaudación y el potencial de recaudación fiscal.

Elaborado con información del SGC 2025

CRITERIOS PROPUESTOS PARA SER CONSIDERADOS EN LOS DECRETOS 2025

Las presentes recomendaciones se realizan con base en la información previamente expuesta en el cuerpo del documento 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 de manera uniforme los valores unitarios de suelo tanto para predios rústicos como urbanos, utilizando el factor de actualización **4.21%**, siguiendo la metodología descrita en este documento.
2. Actualizar de manera uniforme los valores unitarios de construcción utilizando el factor de actualización **4.21%**, siguiendo la metodología descrita en este documento.
3. Actualizar los sectores catastrales reconociendo las modificaciones en los límites de su territorio y en congruencia con las áreas de valor unitario de suelo.
4. Considerar el uso de la Ficha de Levantamiento para Zonas Catastrales Urbanas como soporte documental en la modificación de zonas de valor.
5. Depurar el Padrón Catastral a fin de determinar el Potencial de Recaudación Fiscal.

GLOSARIO

Altimetría. Rama de la topografía que se encarga de la medición de la altura de puntos y que permite la representación de relieves.

Bien Raíz. Lo constituyen el terreno físico y todas aquellas cosas que son parte natural del terreno, así como aquellas mejoras hechas por el hombre que están adicionadas al terreno. (Glosario de Términos INDAABIN)

Catastral. Relativo al catastro, es decir al censo y registro de bienes inmuebles urbanos y rústicos respecto a su localización, utilización, dimensiones y régimen de propiedad. Generalmente es la base para la fijación del impuesto a la propiedad. (Glosario de Términos INDAABIN)

Catastro. Es el inventario de la propiedad raíz en el Estado, estructurado por el conjunto de registros o padrones inherentes a las actividades relativas a la identificación, registro y valuación de los bienes inmuebles ubicados en el territorio del Estado. (Ley de Catastro del Estado de Campeche)

Cartografía. El conjunto de mapas y planos que contienen las delimitaciones y deslindes de los inmuebles. (Ley de Catastro del Estado de Campeche)

Clasificación del Valor Unitario. Categorías que de acuerdo con las características homogéneas del suelo o construcción se establecen su identificación y valuación.

Construcciones. Las edificaciones de cualquier tipo, destino y uso adheridas al inmueble. (Ley de Catastro del Estado de Campeche)

Deméritos. Son factores o características negativas que pueden disminuir el valor de una propiedad, entre ellos se pueden incluir aspectos físicos, legales, económicos o de ubicación, los cuales afectan el valor de un inmueble.

Dependencia Catastral. Departamento, Subdirección o Dirección del Ayuntamiento que se encarga de realizar las actividades catastrales señaladas en esta Ley. (Ley de Catastro del Estado de Campeche)

Deslinde. Procedimiento técnico y legal que se utiliza para establecer de manera precisa y oficial los límites de una propiedad o terreno; esta puede ser de manera física o por medios remotos.

Fotogrametría. Es la técnica cuyo fin es estudiar y definir con precisión la forma,

dimensiones y posición en el espacio de un objeto cualquiera, utilizando esencialmente medidas hechas sobre una o varias fotografías de ese objeto. (Glosario de Términos del CPCI)

Geomática. Disciplina científica y tecnológica que se encarga de la adquisición, análisis, interpretación, distribución y utilización de información geoespacial.

Georreferenciación. La georreferenciación es el proceso de asignar coordenadas geográficas a datos, como mapas e imágenes, para que estos se alineen con ubicaciones del mundo real, permitiendo su visualización, consulta y análisis preciso dentro de un Sistema de Información Geográfica (SIG). Implica asociar características del dato con ubicaciones específicas usando puntos de control y transformaciones geométricas para corregir distorsiones.

Geolocalizar. La geolocalización es la capacidad de determinar la ubicación física de un dispositivo, objeto o persona utilizando señales de GPS, Wi-Fi, redes celulares, direcciones IP y otros métodos.

Instructivo de Valuación, Revaluación y Deslinde. Conjunto de normas y procedi-

mientos para calcular cada uno de los méritos y desérticos que afectan el valor de un predio, así como los procedimientos para identificar, ubicar, medir y clasificar los terrenos y construcciones. (Ley de Catastro del Estado de Campeche)

LiDAR. Del inglés Light Detection and Ranging, hace referencia a la tecnología de teledetección que utiliza rayos láser para medir distancias precisas.

Méritos. Son factores o características positivas que pueden aumentar el valor de una propiedad, entre ellos se pueden incluir aspectos físicos, legales, económicos o de ubicación, los cuales afectan el valor de un inmueble.

Modelo Óptimo de Catastro. Describe la función de la Institución Catastral, poniendo de manifiesto los avances de modernización que deben cumplir los sistemas catastrales para garantizar el derecho de posesión y delimitación de la propiedad, optimizando los procesos catastrales. (Lineamientos del Programa de Modernización de los Registros Públicos de la Propiedad y Catastros 2023)

Padrón Catastral. El Conjunto de re-

gistros en los que se contienen los datos generales y particulares de los bienes inmuebles ubicados en el territorio de los municipios. (Ley de Catastro del Estado de Campeche)

Participaciones y Aportaciones. Recursos destinados a cubrir las participaciones y aportaciones para las entidades federativas y los municipios. Incluye los recursos destinados a la ejecución de programas federales a través de las entidades federativas mediante la reasignación de responsabilidades y recursos presupuestarios, en los términos de los convenios que celebre el Gobierno Federal con estas. (Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Campeche)

Participaciones Federales. Son recursos que la Federación transfiere a las entidades federativas, y que las autoridades estatales y municipales pueden ejercer libremente en la producción de bienes y servicios que consideren necesarios. (Marco de Referencia Participaciones Federales a Entidades Federativas y Municipios)

Planimetría. Es una rama de la topografía que se encarga de la medición y representación de la superficie terrestre en un

plano horizontal, teniendo como objetivo principal, obtener una representación precisa sin considerar el relieve o la altitud.

Plusvalía. Aumento del valor de una cosa, especialmente un bien inmueble, por circunstancias extrínsecas e independientes de cualquier mejora realizada en ella. (Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Campeche)

Potencial de Recaudación. Es el valor máximo teórico de ingresos que se podría obtener de los bienes inmuebles registrados en el catastro. Ese calcula considerando la base imponible catastral y el universo total de predios registrados (incluidas cuentas temporales). Es una capacidad de ingreso potencial suponiendo que todos los predios están actualizados y efectúan su pago completo sin considerar actualizaciones, recargos ni morosidad.

Potencial de Recaudación Fiscal. Es la capacidad máxima de recaudación de todos los predios que están correctamente catastrados (sin temporales) conforme a las unidades de superficie y construcción manifestadas en el supuesto de efectuar su pago completo sin considerar actualizaciones, recargos ni morosidad.

Predio. El bien inmueble conformado por un terreno comprendido dentro de un perímetro, con construcción o sin ella que pertenezca en propiedad, posesión o por cualquier otro título a una o varias personas. (Ley de Catastro del Estado de Campeche)

Predio Edificado. El que tiene construcciones; no se entienden como tales, las bardas perimetrales. (Ley de Catastro del Estado de Campeche)

Predio No Edificado o Baldío. El predio que no tiene construcciones, aunque tenga bardas perimetrales. (Ley de Catastro del Estado de Campeche)

Predio Rústico. Todo predio que no reúna los requisitos para ser considerado urbano. (Ley de Catastro del Estado de Campeche)

Predio Urbano. El que se encuentra dentro de los límites del área de influencia de las ciudades, villas o pueblos en los términos del Artículo 12 de la Ley Orgánica de los Municipios del Estado de Campeche, que cuente con electrificación y que además se localice sobre calles trazadas. (Ley de Catastro del Estado de Campeche)

Principio de Equidad. Se refiere a la necesidad de asegurar que todas las propiedades sean valoradas de manera objetiva, justa y consistente.

Principio de Proporcionalidad. Este principio establece que el valor de una propiedad debe ser proporcional a su utilidad al propietario del inmueble.

Profesionalización de la Función Catastral. Es la preparación antes y durante el desempeño del servidor público de los catastros municipales para que cuente con las herramientas necesarias que le permitan actuar con el mayor nivel eficiencia, eficacia y efectividad. (Lineamientos del Programa de Modernización de los Registros Públicos de la Propiedad y Catastros, SEDATU)

Programas Directores Urbanos. Son los conjuntos de estudios, políticas, normas técnicas y disposiciones relativas para ordenar y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población situados en el territorio de los Municipios. (Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Campeche)

Programas de Ordenamiento Ecológico. Instrumentos que tienen por objeto deter-

minar las distintas áreas ecológicas que se localicen en la zona o región de que se trate. Regular, fuera de los centros de población, los usos del suelo y establecer los criterios de regulación ecológica para la protección, preservación, restauración y aprovechamiento sustentable de los recursos naturales dentro de los centros de población, a fin de que sean considerados en los planes o programas de desarrollo urbano correspondientes. (Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente)

Revaluación Catastral. El conjunto de actividades técnicas para asignar un nuevo Valor Catastral a un predio. (Ley de Catastro del Estado de Campeche)

Sector Catastral. La delimitación de las áreas comprendidas en una zona catastral que presentan características específicas similares en cuanto a usos del suelo, servicios públicos, tipo de desarrollo, densidad de población, tipo y calidad de las construcciones e índice socioeconómico. (Ley de Catastro del Estado de Campeche)

Sistema de Gestión Catastral. Es una plataforma digital que administra la información territorial y de bienes inmuebles en el estado. El INFOCAM (Instituto de Infor-

mación Estadística, Geográfica y Catastral del Estado de Campeche) es el organismo público encargado de esta. El objetivo principal del SGC es centralizar y mantener actualizada la información sobre la propiedad inmobiliaria, lo cual facilita la recaudación fiscal, los trámites relacionados con catastro y provee información de interés estatal para ser utilizada con múltiples propósitos.

Tasa impositiva. Es el porcentaje señalado por la Ley en forma previa, exacta y precisa. (Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Campeche)

Valor Catastral. El asignado a cada uno de los predios ubicados en el territorio del municipio, de acuerdo con los procedimientos a que se refiere la Ley de Catastro del Estado de Campeche. (Ley de Catastro del Estado de Campeche)

Valores Unitarios de Suelo. Los determinados para el suelo, por unidad de superficie, en cada sector catastral. (Ley de Catastro del Estado de Campeche)

Valores Unitarios de Construcción. Los determinados para las distintas clasificaciones de construcción por unidad de su-

perficie o de volumen, en cada zona catastral. (Ley de Catastro del Estado de Campeche)

Valores de Mercado. Es el resultado homologado de una investigación de mercado de bienes comparables al del estudio. Dicho mercado debe ser, preferentemente, sano, abierto y bien informado, donde imperan condiciones justas y equitativas entre la oferta y la demanda. (Glosario de Términos INDAABIN)

Valuación o Valoración Inmobiliaria. Consiste en formular un juicio de valor, sobre hechos presentes y/o pasados, con la vista puesta en un futuro próximo, enmarcado en unas condiciones socioeconómicas previsibles con la realidad local, eligiendo adecuadamente las magnitudes técnicas y económicas a utilizar, auxiliándose de procesos objetivos que reduzcan la subjetividad del valuador; y todo ello conforme con la finalidad prevista inicialmente (Glosario de Términos del IVCS)

Valuación Catastral. El conjunto de actividades técnicas realizadas para asignar un valor catastral por primera vez a un predio. (Ley de Catastro del Estado de Campeche)

Zonas Catastrales. Las áreas relativamente homogéneas en las que se divide el territorio del Municipio. (Ley de Catastro del Estado de Campeche)

Zonificación Catastral. La demarcación del territorio del municipio en zonas y sectores catastrales, de acuerdo con las características señaladas en esta Ley y en los instructivos aplicables. (Ley de Catastro del Estado de Campeche)

ABREVIATURAS

CPEUM	Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.	LIDAR	Light Detection and Ranging Sensor.
CMIC	Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción.	SAFIN	Secretaría de Administración y Finanzas.
IMIC	Instituto Mexicano de Ingeniería de Costos.	SEAFI	Servicio de Administración Fiscal del Estado de Campeche.
INDAABIN	Instituto Nacional de Administración y Avalúos de Nacionales.	SEDATU	Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano.
INEGI	Instituto Nacional de Estadística y Geografía.	SGC	Sistema de Gestión Catastral.
INFOCAM	Instituto de Información Estadística, Geográfica y Catastral del Estado de Campeche, antes Instituto Catastral del Estado de Campeche.	SHF	Sociedad Hipotecaria Federal.
INPC	Índice Nacional de Precios al Consumidor.	IVSHF	Índice de Precios a la Vivienda en México publicado por Sociedad Hipotecaria Federal.
ITAEE	Indicador Trimestral de la Actividad Económica Estatal.		
LCEC	Ley de Catastro del Estado de Campeche.		
LHMC	Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Campeche.		

BIBLIOGRAFÍA

- CAMPECHE, L. L. (2021). *Código Fiscal del Estado de Campeche*. San Francisco de Campeche: Periódico oficial del Estado 1581.
- Campeche, L. L. (2025). *Ley de Expropiación y Demás Llimitaciones al Derecho de Propiedad del Estado de Campeche*. San Francisco de Campeche: Periódico Oficial del Estado 128.
- Campeche, H. C. (2022). *Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Campeche*. Campeche, Campeche: Periódico Oficial del Estado de Campeche.
- Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales. (2018). *Estimación del valor referido de los activos*. Ciudad de México: Diario Oficial.
- Instituto de Información Estadística, G. y. (2004). *Segundo Criterio Orientador en Materia de Catastro*. Campeche.
- Instituto de Información Estadística, G. y. (2023). *Primer Criterio Orientador en Materia de Catastro*. San Francisco de Campeche: INFOCAM.
- Poder Ejecutivo del Esado de Campeche. (1994). *Acuerdo de Creación del ICECAM*. Campeche: Periódico Oficial del Estado 31 de Mayo de 1994.
- Social, S. d. (1999). *Sistema Normativo de Equipamiento*. México D.F.: SEDESOL.
- Unión, H. C. (2024). *Ley de Coordinación Fiscal*. Ciudad de México: Diario Oficial de la Federación.
- Unión, H. C. (2024). *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*. Ciudad de México: Diario Oficial de la Federación.

ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1. IMCO. ¿Por qué nos importan los catastros y el predial? Elaborada con información de INEGI 2023. 09

Ilustración 2. Recaudación predial como porcentaje del PIB estatal. Fuente X @imcomx. 09

Ilustración 3. Extracto del Periódico Oficial publicado en el año 2012. Decreto del Municipio de Carmen. Valores aprobados para el ejercicio fiscal 2013. Búsqueda: 5392 segunda sección. 15

Ilustración 4. Extracto de la Gaceta Parlamentaria publicado en el año 2024. Decreto del Municipio de Carmen. 15

Ilustración 5. Municipio de Candelaria. Áreas de valor aprobadas y publicadas en el Periódico Oficial para el ejercicio 2024 rebasadas por el crecimiento de la mancha urbana. Fuente: Elaborado por INFOCAM con información del Sistema de Gestión Catastral. 25

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Impuesto predial per cápita. Elaboración del INFOCAM con datos el INEGI 2024 y proyecciones de población de CONAPO. (actualizar gráfica con línea de promedio nacional 09

Tabla 2. Porcentaje de Recaudación del Impuesto Predial a nivel Nacional 2024. Fuede: Elaboración del INFOCAM con datos de Finanzas Públicas Estatales y Municipales (EFIPEM), INEGI. 12

Tabla 3. Ejemplo del cálculo del impuesto predial realizado con valores publicados para el ejercicio fiscal 2025 el Municipio de Campeche. El ejemplo no considera méritos o deméritos. 14

Tabla 4. Recaudación estatal actualizada por INPC. Elaborada por INFOCAM con información del SGC e INEGI. 16

Tabla 5. Recaudación estatal actualizada por IVSHF. Elaborada por INFOCAM con información del SGC y SHF. 17

Tabla 6. Rezago en los Valores Unitarios de Construcción de Vivienda de Interés Social -Tipo 4- 2024. Fuente: Elaborado por INFOCAM con información de los valores publicados por el Instituto Mexicano de la Ingeniería de Costos (IMIC/CMIC) 2025. 18

Tabla 7. Elaborada con la información actualizada en el Sistema de Gestión Catastral. El Promedio obtenido es el cociente entre el total de predios habitacionales dentro del rango de 5UMA entre el total de predios habitacionales incluidos en el potencial de recaudación. 20

Tabla 8. Base gravable máxima en inmuebles habitacionales urbanos. Elaboración propia con información actualizada en el Sistema de Gestión Catastral. 21

Tabla 9. Resumen del potencial de recaudación y el potencial de recaudación fiscal. Elaborado con información del SGC 2025 28

ANEXO 1

REUNIONES 2025





Módulo del Sistema para clasificar la información de condominios.

TEST DE CAMPECHE

Gestión catastral Trámites Reportes Estadísticas Corte Fiscal Administración Caja arithap

Salir de Edición SGC Campeche arithap

Tipo Área	Superficie	Dif.
Terreno Privado	0.0000 m2	NA%
Construcción Privada	0.0000 m2	NA%
Construcción Privada	0.0000 m2	NA%
Construcción Privada	0.0000 m2	NA%

Departamentos

Cuenta	Num Ext	Num Int	Individio

Agregar las cuentas catastrales que pertenecen al Condominio.

Herramientas para edición de cartografía.

Zoom al proyecto	División
Selección	Fusión
Selección múltiple	Guardar proyecto de División/Fusión.
Identificador para consultar características de inmuebles.	Visualizador 3D
Dimensiones	Registro de ingreso a edición de cartografía.

Edición de Cartografía. (Trazo de línea)

Edición de Cartografía. (Trazo de línea)

Clic en botón derecho

Trazo Distancia 0

ANEXO 2

ÍNDICE DE SHF DE PRECIOS DE LA VIVIENDA EN MÉXICO

1RA. PARTE »

		2015				2016				2017				2018			
		1° Sem	2° Sem	9 meses	Anual	1° Sem	2° Sem	9 meses	Anual	1° Sem	2° Sem	9 meses	Anual	1° Sem	2° Sem	9 meses	Anual
ENTIDAD FEDERATIVA	Nacional¹	84.1	88.8	85.5	86.4	91.3	94.1	92.1	92.7	98.1	101.9	99.1	100.0	106.5	111.2	107.7	108.9
	Aguascalientes	84.4	89.2	85.8	86.8	91.7	94.1	92.3	92.9	98.2	101.8	99.1	100.0	106.3	110.3	107.4	108.3
	Baja California	86.3	90.2	87.5	88.2	92.2	94.6	92.9	93.4	98.2	101.8	99.1	100.0	106.9	111.5	108.1	109.2
	Baja California Sur	86.8	90.6	87.9	88.7	92.7	95.2	93.4	93.9	98.5	101.5	99.3	100.0	106.3	111.2	107.5	108.8
	Campeche	85.3	90.0	86.6	87.6	92.4	94.6	93.0	93.5	98.2	101.8	99.1	100.0	106.8	111.5	108.0	109.1
	Coahuila	85.7	90.2	87.1	87.9	92.4	95.0	93.1	93.7	98.6	101.4	99.4	100.0	105.2	109.5	106.3	107.3
	Colima	86.1	89.8	87.3	88.0	91.8	94.5	92.6	93.1	98.2	101.8	99.1	100.0	106.7	111.0	107.8	108.8
	Chiapas	86.2	90.4	87.5	88.3	92.6	95.1	93.4	93.9	98.4	101.6	99.2	100.0	106.1	110.1	107.2	108.1
	Chihuahua	87.1	91.1	88.3	89.1	92.9	95.3	93.6	94.1	98.7	101.3	99.4	100.0	105.2	109.3	106.2	107.3
	Ciudad de México	76.4	83.0	78.2	79.7	87.3	91.5	88.4	89.4	97.2	102.8	98.7	100.0	107.8	113.8	109.3	110.8
	Durango	87.0	92.2	88.6	89.6	94.2	96.0	94.8	95.1	98.8	101.2	99.4	100.0	104.9	108.5	105.9	106.7
	Guanajuato	85.0	89.4	86.3	87.2	91.6	94.2	92.3	92.9	98.0	102.0	99.0	100.0	107.1	112.0	108.4	109.6
	Guerrero	85.1	89.5	86.4	87.3	92.3	94.9	93.0	93.6	98.4	101.6	99.3	100.0	105.8	109.6	106.8	107.7
	Hidalgo	85.7	90.4	87.2	88.0	92.7	95.6	93.5	94.2	98.8	101.2	99.4	100.0	105.0	109.0	106.1	107.0
	Jalisco	85.2	89.4	86.4	87.3	91.2	93.3	91.8	92.3	97.5	102.5	98.8	100.0	108.4	114.1	109.8	111.2
	México	85.4	89.8	86.7	87.6	92.2	94.7	92.9	93.5	98.3	101.7	99.2	100.0	106.2	110.2	107.3	108.2
	Michoacán	85.8	90.1	87.1	88.0	92.3	94.8	93.0	93.5	98.2	101.8	99.1	100.0	106.5	110.9	107.7	108.7
	Morelos	85.4	89.8	86.7	87.6	92.4	95.1	93.1	93.7	98.7	101.3	99.4	100.0	105.5	109.8	106.7	107.7
	Nayarit	84.0	87.9	85.2	86.0	90.4	93.7	91.3	92.1	98.2	101.8	99.1	100.0	106.5	111.6	107.8	109.1
	Nuevo León	83.8	88.3	85.1	86.0	90.6	93.5	91.4	92.0	97.9	102.1	98.9	100.0	107.3	112.3	108.6	109.8
	Oaxaca	86.4	90.8	87.7	88.6	92.8	94.8	93.4	93.8	98.2	101.8	99.1	100.0	106.4	110.0	107.3	108.2
	Puebla	83.7	88.7	85.2	86.2	91.4	94.1	92.2	92.8	98.0	102.0	99.0	100.0	107.0	111.6	108.2	109.3
	Querétaro	85.0	89.8	86.4	87.4	92.3	94.7	93.0	93.5	98.3	101.7	99.2	100.0	106.3	110.5	107.4	108.4

continúa ↘

2DA. PARTE »

		2019				2020				2021				2022			
		1° Sem	2° Sem	9 meses	Anual	1° Sem	2° Sem	9 meses	Anual	1° Sem	2° Sem	9 meses	Anual	1° Sem	2° Sem	9 meses	Anual
ENTIDAD FEDERATIVA	Nacional¹	116.2	120.2	117.3	118.2	123.7	126.4	124.3	125.1	132.5	137.3	133.8	134.9	142.9	150.9	145.0	146.9
	Aguascalientes	114.9	119.5	116.2	117.2	123.2	126.3	123.9	124.7	131.5	134.5	132.3	133.0	139.9	147.7	141.9	143.8
	Baja California	116.5	121.4	117.8	119.0	125.8	130.3	126.8	128.0	137.7	143.8	139.3	140.8	152.0	163.4	154.9	157.7
	Baja California Sur	116.4	121.2	117.7	118.8	125.9	131.1	127.0	128.5	140.0	147.9	142.0	143.9	157.7	171.1	161.1	164.4
	Campeche	116.2	120.3	117.3	118.2	124.3	128.6	125.3	126.5	136.4	142.8	138.1	139.6	149.8	159.4	152.3	154.6
	Coahuila	114.1	117.9	115.2	116.0	121.7	125.3	122.5	123.5	131.8	136.1	133.0	134.0	141.6	151.1	144.0	146.3
	Colima	115.8	119.8	116.9	117.8	123.5	127.2	124.4	125.4	133.6	138.2	134.8	135.9	145.0	153.5	147.2	149.3
	Chiapas	114.2	117.9	115.2	116.0	121.3	124.6	122.1	123.0	130.8	135.3	132.0	133.1	140.7	147.7	142.6	144.2
	Chihuahua	113.7	117.3	114.7	115.5	121.0	125.0	122.0	123.0	132.7	138.9	134.3	135.8	145.2	152.7	147.2	148.9
	Ciudad de México	120.5	123.5	121.5	122.0	125.0	122.8	124.2	123.9	126.1	130.9	127.5	128.5	134.5	142.4	136.5	138.5
	Durango	112.0	115.1	112.8	113.6	118.6	121.7	119.4	120.2	127.4	130.9	128.3	129.2	134.1	137.5	135.1	135.8
	Guanajuato	117.1	121.4	118.3	119.3	125.1	128.4	125.9	126.8	133.8	137.2	134.6	135.5	142.6	149.0	144.4	145.8
	Guerrero	113.4	117.0	114.4	115.2	120.0	122.1	120.4	121.1	128.9	134.9	130.4	131.9	141.8	152.6	144.5	147.2
	Hidalgo	113.1	116.5	114.0	114.8	119.3	121.4	119.8	120.3	126.3	129.3	127.1	127.8	133.7	140.6	135.4	137.2
	Jalisco	120.5	126.1	122.0	123.3	130.9	135.2	131.9	133.1	142.4	147.8	143.9	145.1	153.9	163.3	156.3	158.6
	México	114.0	117.5	114.9	115.8	120.8	122.5	121.1	121.7	127.8	131.6	128.8	129.7	135.4	139.9	136.7	137.6
	Michoacán	115.4	119.5	116.5	117.5	123.0	125.8	123.7	124.4	133.2	139.9	134.9	136.5	147.8	157.8	150.3	152.8
	Morelos	113.8	117.5	114.8	115.7	120.7	122.3	121.0	121.5	129.2	136.0	130.9	132.6	142.3	149.0	144.2	145.7
	Nayarit	117.3	121.7	118.5	119.5	125.8	130.3	126.8	128.0	138.6	146.4	140.6	142.5	155.9	167.8	159.0	161.9
	Nuevo León	117.4	121.7	118.5	119.5	125.9	130.1	126.9	128.0	136.5	141.2	137.7	138.8	147.5	155.3	149.5	151.4
	Oaxaca	113.9	117.5	114.9	115.7	121.0	124.2	121.7	122.6	130.4	134.0	131.4	132.2	138.0	144.1	139.6	141.1
	Puebla	116.2	120.6	117.4	118.4	124.7	128.6	125.6	126.6	135.4	140.6	136.7	138.0	146.4	152.1	148.1	149.3
	Querétaro	114.5	118.5	115.5	116.5	122.2	124.4	122.7	123.3	130.2	134.5	131.3	132.3	139.8	147.9	141.9	143.9

continúa
 

		2023				2024				3RA. PARTE
		1° Sem	2° Sem	9 meses	Anual	1° Sem	2° Sem	9 meses	Anual	2025
ENTIDAD FEDERATIVA	Nacional¹	159.5	166.4	161.2	162.9	174.7	181.2	176.4	178.0	189.4
	Aguascalientes	155.8	162.6	157.4	159.2	170.1	176.0	171.7	173.1	185.1
	Baja California	174.6	184.8	177.1	179.7	196.6	206.6	199.2	201.6	217.9
	Baja California Sur	186.1	200.6	189.9	193.4	213.5	224.6	216.2	219.1	240.0
	Campeche	168.5	176.4	170.5	172.4	186.6	195.1	188.8	190.9	204.8
	Coahuila	161.0	168.7	163.0	164.9	175.2	179.0	176.1	177.1	187.4
	Colima	162.2	169.8	164.1	166.0	179.3	188.5	181.7	183.9	198.7
	Chiapas	155.6	163.6	157.6	159.6	173.4	180.6	175.3	177.0	188.5
	Chihuahua	161.9	170.9	164.2	166.4	179.1	185.7	180.7	182.4	195.8
	Ciudad de México	152.1	155.8	153.1	153.9	161.0	164.8	162.1	162.9	168.8
	Durango	143.6	150.4	145.3	147.0	158.3	163.8	159.8	161.0	167.8
	Guanajuato	155.5	162.3	157.2	158.9	172.0	180.1	174.1	176.1	188.8
	Guerrero	162.9	169.0	164.5	165.9	174.7	178.7	175.8	176.7	186.4
	Hidalgo	147.2	151.8	148.2	149.5	159.6	164.9	161.0	162.2	173.8
	Jalisco	173.2	180.4	175.0	176.8	189.1	197.6	191.3	193.3	208.8
	México	144.4	148.9	145.6	146.7	156.0	160.4	157.2	158.2	164.4
	Michoacán	165.2	168.9	166.1	167.0	175.8	182.7	177.6	179.3	193.1
	Morelos	155.0	159.9	156.3	157.4	169.9	178.3	172.1	174.1	187.7
	Nayarit	179.1	189.4	181.7	184.3	200.0	209.6	202.3	204.8	223.4
	Nuevo León	164.1	173.0	166.3	168.5	183.0	190.8	185.1	186.9	200.1
	Oaxaca	150.6	157.3	152.2	153.9	167.9	175.8	170.1	171.9	182.5
	Puebla	156.9	163.1	158.3	160.0	174.6	183.1	177.0	178.8	190.2
	Querétaro	158.7	168.0	161.2	163.4	175.4	180.5	176.7	178.0	187.9

continúa
 

1RA. PARTE »

		2015				2016				2017				2018			
		1° Sem	2° Sem	9 meses	Anual	1° Sem	2° Sem	9 meses	Anual	1° Sem	2° Sem	9 meses	Anual	1° Sem	2° Sem	9 meses	Anual
ENTIDAD FEDERATIVA	Quintana Roo	84.1	88.4	85.4	86.2	91.3	94.7	92.2	93.0	98.8	101.2	99.5	100.0	105.3	110.9	106.7	108.1
	San Luis Potosí	84.9	89.2	86.2	87.0	91.5	94.3	92.2	92.9	98.1	101.9	99.1	100.0	106.8	111.7	108.0	109.2
	Sinaloa	85.7	89.6	86.9	87.7	91.6	94.3	92.4	93.0	98.2	101.8	99.1	100.0	106.5	111.2	107.7	108.8
	Sonora	86.7	91.1	88.1	88.9	93.1	95.6	93.8	94.3	98.8	101.2	99.4	100.0	104.7	108.2	105.6	106.4
	Tabasco	86.0	90.6	87.4	88.3	93.1	95.1	93.7	94.1	98.2	101.8	99.1	100.0	106.5	110.3	107.6	108.4
	Tamaulipas	86.1	91.4	87.7	88.8	93.5	95.8	94.1	94.6	98.9	101.1	99.5	100.0	104.5	108.2	105.5	106.4
	Tlaxcala	86.6	90.8	88.0	88.7	92.5	94.8	93.1	93.6	98.5	101.5	99.3	100.0	105.0	108.5	105.8	106.7
	Veracruz	87.1	91.7	88.5	89.4	93.7	95.7	94.2	94.7	98.7	101.3	99.4	100.0	104.8	108.3	105.8	106.6
	Yucatán	83.3	88.1	84.7	85.7	91.1	94.3	92.0	92.7	98.5	101.5	99.3	100.0	106.0	110.8	107.2	108.4
	Zacatecas	85.7	90.6	87.2	88.2	92.9	94.9	93.5	93.9	98.3	101.7	99.2	100.0	106.2	110.5	107.3	108.3
CLASE ² TIPO ²	Vivienda usada ²	85.9	89.8	87.1	87.8	91.5	94.2	92.3	92.9	98.1	101.9	99.1	100.0	106.5	111.3	107.8	108.9
	Vivienda nueva ²	82.6	88.0	84.1	85.3	91.2	94.0	92.0	92.6	98.1	101.9	99.1	100.0	106.5	111.1	107.7	108.8
	Casa sola	85.3	89.6	86.6	87.4	91.8	94.5	92.5	93.1	98.3	101.7	99.2	100.0	106.0	110.4	107.2	108.2
	CCondominio - Depto	82.7	87.9	84.2	85.3	90.8	93.7	91.6	92.3	97.9	102.1	99.0	100.0	107.1	112.1	108.4	109.6
	Económica - Social	87.5	91.7	88.8	89.6	93.6	95.7	94.2	94.6	98.6	101.4	99.3	100.0	105.4	109.2	106.4	107.3
	Media - Residencial	82.1	87.2	83.6	84.6	90.1	93.2	90.9	91.7	97.8	102.2	99.0	100.0	107.2	112.4	108.5	109.8
Z METROPOLITANA ³	Valle de México	79.5	85.4	81.2	82.4	89.0	92.7	90.0	90.9	97.6	102.4	98.9	100.0	107.2	112.5	108.5	109.8
	Guadalajara	85.1	89.3	86.4	87.2	91.2	93.3	91.8	92.2	97.5	102.5	98.8	100.0	108.4	114.2	109.9	111.3
	Monterrey	83.7	88.3	85.1	86.0	90.6	93.5	91.4	92.0	97.9	102.1	98.9	100.0	107.3	112.3	108.6	109.8
	Puebla-Tlaxcala	83.6	88.6	85.1	86.1	91.4	94.0	92.1	92.7	98.0	102.0	99.0	100.0	107.1	111.7	108.3	109.4
	Toluca	85.1	89.6	86.4	87.3	91.8	94.2	92.5	93.0	98.1	101.9	99.1	100.0	106.8	110.9	107.9	108.8
	Tijuana	85.8	89.9	87.0	87.9	92.1	94.4	92.8	93.3	98.1	101.9	99.0	100.0	107.2	112.0	108.4	109.6
	León	85.0	89.5	86.3	87.2	91.7	94.1	92.3	92.9	97.9	102.1	98.9	100.0	107.5	112.5	108.8	110.0
	Querétaro	84.9	89.7	86.3	87.3	92.3	94.6	92.9	93.5	98.3	101.7	99.2	100.0	106.4	110.6	107.6	108.5

continúa ↘

2DA. PARTE »

		2019				2020				2021				2022			
		1° Sem	2° Sem	9 meses	Anual	1° Sem	2° Sem	9 meses	Anual	1° Sem	2° Sem	9 meses	Anual	1° Sem	2° Sem	9 meses	Anual
ENTIDAD FEDERATIVA	Quintana Roo	117.3	122.2	118.7	119.8	126.2	131.3	127.2	128.7	140.3	148.2	142.4	144.3	158.4	172.2	162.0	165.3
	San Luis Potosí	116.5	120.3	117.5	118.4	124.7	129.5	125.9	127.1	136.0	140.6	137.2	138.3	146.7	152.2	148.3	149.4
	Sinaloa	116.7	121.6	118.0	119.2	126.0	130.9	127.1	128.4	138.4	144.4	139.9	141.4	153.4	166.3	156.7	159.9
	Sonora	112.4	116.5	113.5	114.4	120.8	124.9	121.7	122.8	131.1	134.9	132.1	133.0	139.4	146.4	141.2	142.9
	Tabasco	113.8	117.1	114.6	115.4	120.5	123.4	121.2	121.9	128.5	131.4	129.3	130.0	135.7	142.4	137.4	139.0
	Tamaulipas	112.4	116.0	113.4	114.2	119.3	122.9	120.1	121.1	129.2	132.7	130.2	131.0	137.5	145.5	139.5	141.5
	Tlaxcala	112.0	114.3	112.7	113.2	117.1	120.1	117.8	118.6	125.8	129.1	126.7	127.5	133.1	140.0	134.9	136.5
	Veracruz	111.7	114.4	112.5	113.1	117.5	120.7	118.3	119.1	128.1	133.6	129.6	130.9	139.0	147.3	141.1	143.2
	Yucatán	115.8	120.2	117.0	118.0	124.1	127.8	124.9	126.0	134.1	138.8	135.3	136.5	145.0	153.3	147.2	149.1
	Zacatecas	114.9	118.6	116.0	116.8	121.6	124.3	122.2	122.9	128.8	130.3	129.3	129.5	134.6	142.7	136.6	138.6
CLASE ²	Vivienda usada ²	116.2	119.8	117.2	118.0	123.2	126.2	123.8	124.7	132.6	137.0	133.8	134.8	142.0	149.4	144.0	145.7
	Vivienda nueva ²	116.3	120.7	117.5	118.5	124.3	126.7	124.9	125.5	132.4	137.7	133.8	135.1	144.0	152.8	146.3	148.4
	Casa sola	114.9	118.5	115.9	116.7	122.2	125.3	122.9	123.8	131.4	135.9	132.6	133.6	141.3	149.2	143.3	145.2
	CCondominio - Depto	117.7	122.0	118.9	119.9	125.3	127.7	125.8	126.5	133.8	139.0	135.2	136.4	144.8	152.9	146.9	148.8
	Económica - Social	113.6	117.5	114.7	115.6	121.0	124.5	121.8	122.8	131.1	135.5	132.3	133.3	141.0	148.7	143.0	144.9
	Media - Residencial	117.7	121.7	118.8	119.7	125.2	127.5	125.7	126.4	133.3	138.4	134.6	135.8	144.0	152.2	146.1	148.1
	Valle de México	118.2	121.3	119.1	119.8	123.4	122.6	123.0	123.0	126.5	130.9	127.8	128.7	134.6	141.4	136.4	138.0
	Guadalajara	120.7	126.4	122.3	123.6	131.3	135.7	132.3	133.5	142.9	148.2	144.4	145.5	154.4	163.8	156.8	159.1
	Monterrey	117.4	121.7	118.6	119.6	125.9	130.2	126.9	128.0	136.5	141.2	137.8	138.9	147.5	155.4	149.6	151.5
	Puebla-Tlaxcala	116.4	120.9	117.6	118.7	125.0	129.0	125.9	127.0	135.8	141.0	137.1	138.4	146.8	152.6	148.5	149.7
Z METROPOLITANA ³	Toluca	114.7	118.4	115.7	116.6	122.0	124.0	122.4	123.0	129.3	133.1	130.3	131.2	137.1	141.8	138.5	139.5
	Tijuana	117.3	122.8	118.8	120.1	127.4	132.1	128.4	129.7	140.0	146.7	141.7	143.3	155.7	167.7	158.8	161.7
	León	117.8	122.6	119.1	120.2	126.6	130.3	127.5	128.4	135.7	139.1	136.5	137.4	144.7	151.4	146.5	148.1
	Querétaro	114.8	118.8	115.8	116.8	122.5	124.8	123.0	123.7	130.6	134.9	131.7	132.8	140.3	148.4	142.4	144.4

continúa ↘

		2023				2024				3RA. PARTE
										2025
		1° Sem	2° Sem	9 meses	Anual	1° Sem	2° Sem	9 meses	Anual	1° Sem
ENTIDAD FEDERATIVA	Quintana Roo	185.0	196.8	187.9	190.9	208.6	220.1	211.5	214.4	236.7
	San Luis Potosí	158.0	165.6	159.9	161.8	174.7	182.1	176.6	178.4	190.2
	Sinaloa	177.9	187.2	180.3	182.6	194.3	197.3	195.1	195.8	207.0
	Sonora	156.4	166.0	158.8	161.2	175.3	182.5	177.0	178.9	191.6
	Tabasco	150.4	157.8	152.3	154.1	166.4	172.2	168.0	169.3	176.9
	Tamaulipas	153.0	158.2	154.3	155.6	166.5	174.4	168.5	170.4	183.8
	Tlaxcala	144.4	142.3	144.1	143.4	153.8	165.2	156.9	159.5	174.5
	Veracruz	154.9	159.8	156.0	157.3	167.6	173.6	169.2	170.6	180.0
	Yucatán	161.6	168.5	163.3	165.1	177.2	185.6	179.3	181.4	195.6
	Zacatecas	149.0	151.5	149.5	150.2	159.0	166.9	161.1	162.9	172.7
CLASE ²	Vivienda usada ²	157.2	163.5	158.8	160.4	171.4	177.9	173.1	174.6	186.1
	Vivienda nueva ²	162.3	169.8	164.2	166.1	178.7	185.3	180.4	182.0	193.4
	Casa sola	157.9	165.1	159.8	161.5	173.2	179.5	174.8	176.3	188.2
	CCondominio - Depto	161.3	167.7	162.9	164.5	176.4	183.2	178.2	179.8	190.8
	Económica - Social	156.7	163.9	158.5	160.3	173.4	181.7	175.5	177.5	191.9
	Media - Residencial	161.1	167.7	162.8	164.4	175.4	181.0	176.9	178.2	188.0
Z METROPOLITANA ³	Valle de México	149.3	153.2	150.4	151.3	159.2	163.3	160.3	161.2	167.5
	Guadalajara	173.8	181.0	175.5	177.4	189.7	198.3	192.0	194.0	209.6
	Monterrey	164.2	173.0	166.4	168.6	183.1	190.9	185.1	187.0	200.2
	Puebla-Tlaxcala	157.3	163.4	158.7	160.4	174.9	183.4	177.3	179.2	190.6
	Toluca	146.6	151.4	147.8	149.0	158.5	162.5	159.6	160.5	166.0
	Tijuana	178.9	189.6	181.6	184.3	202.3	212.9	205.0	207.6	224.3
	León	158.2	165.2	159.9	161.7	175.3	184.2	177.6	179.7	194.1
	Querétaro	159.3	168.6	161.8	164.0	176.1	181.2	177.3	178.6	188.6

Fuente: SHF, Índice SHF de Precios de la Vivienda en México. Nota: Cifras preliminares sujetas a revisión.

¹ Incluye vivienda nueva y usada.

² Índices referidos al ámbito nacional.

³ De acuerdo al Sistema Urbano Nacional.

* Se encuentra en términos reales ya que se trata de un índice de calidad constante de ponderaciones fijas.

ANEXO 3

VALORES CONSTANTES

iD	MUNICIPIO	TIPO	MUROS	TECHOS	PISOS	VALOR / m2	VALOR / m2 imic	ACTUALIZACIÓN	REZAGO
01	CALKINI	4	BLOCK CON APLANADOS (CONCRETO)	CONCRETO	MOSAICO O TERRAZO	\$2,763.00	\$7,365.60	2.67	266.58%
02	CAMPECHE	4	BLOCK CON APLANADOS	CONCRETO	MOSAICO O TERRAZO	\$2,898.00	\$7,365.60	2.54	254.16%
03	CARMEN	4	BLOCK CON APLANADOS	CONCRETO	MOSAICO O TERRAZO	\$4,155.00	\$7,365.60	1.77	177.27%
04	CHAMPOTÓN	4	BLOCK CON APLANADOS	CONCRETO	MOSAICO O TERRAZO	\$1,100.00	\$7,365.60	6.70	669.60%
05	HECELCHAKÁN	4	BLOCK CON APLANADOS	CONCRETO	MOSAICO O TERRAZO	\$2,519.00	\$7,365.60	2.92	292.40%
06	HOPELCHÉN	4	BLOCK CON APLANADOS	CONCRETO	MOSAICO O TERRAZO	\$1,639.00	\$7,365.60	4.49	449.40%
07	PALIZADA	4	BLOCK CON APLANADOS	CONCRETO	MOSAICO O TERRAZO	\$2,408.00	\$7,365.60	3.06	305.88%
08	TENABO	4	BLOCK CON APLANADOS	CONCRETO	MOSAICO O TERRAZO	\$2,313.00	\$7,365.60	3.18	318.44%
09	ESCÁRCEGA	4	BLOCK CON APLANADOS	CONCRETO	MOSAICO O TERRAZO	\$2,330.00	\$7,365.60	3.16	316.12%
10	CALAKMUL	4	BLOCK CON APLANADOS	CONCRETO	MOSAICO O TERRAZO	\$4,866.00	\$7,365.60	1.51	151.37%
11	CANDELARIA	4	BLOCK CON APLANADOS	CONCRETO	MOSAICO O TERRAZO	\$5,827.00	\$7,365.60	1.26	126.40%
12	SEYBAPLAYA	4	BLOCK CON APLANADOS	CONCRETO	MOSAICO O TERRAZO	\$1,100.00	\$7,365.60	6.70	669.60%
13	DZITBALCHÉ	4	BLOCK CON APLANADOS	CONCRETO	MOSAICO O TERRAZO	\$2,763.00	\$7,365.60	2.67	266.58%

VALOR PROMEDIO

328%

ANEXO 4

PROPUESTA DE ACTUALIZACIÓN DE VALORES UNITARIOS
DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN POR INPC

Actualización de Valores Unitarios de Suelo del 4.21% utilizando la metodología propuesta en el documento; de la segunda quincena de diciembre 2023 (132.3730) a la segunda quincena de diciembre 2024 (137.9490).

» 01 CALKINÍ

PREDIOS URBANOS

CLAVE	COLOR	VALOR / m2	FACTOR DE ACTUALIZACIÓN 24/23	VALOR / m2	ACTUALIZACIÓN
A	ROJO	\$322.00	1.0421	\$356.55	\$34.55
B	AZUL CIELO	\$217.00		\$240.28	\$23.28
C	VERDE	\$148.00		\$163.88	\$15.88
D	ROSADO	\$79.00		\$87.48	\$8.48
E	CAFÉ	\$51.00		\$56.47	\$5.47

PREDIOS RÚSTICOS

CLAVE	COLOR	VALOR / ha	FACTOR DE ACTUALIZACIÓN 23/22	VALOR / ha.	ACTUALIZACIÓN
1	MONTE BAJO	\$1,331.00	1.1073	\$1,473.82	\$142.82
2	MONTE ALTO	\$1,945.00		\$2,153.70	\$208.70
3	POTREROS	\$2,763.00		\$3,059.47	\$296.47
4	TEMPORAL	\$4,387.00		\$4,857.73	\$470.73
5	RIEGO	\$4,909.00		\$5,435.74	\$526.74

Actualización de Valores Unitarios de Suelo del 4.21% utilizando la metodología propuesta en el documento; de la segunda quincena de diciembre 2023 (132.3730) a la segunda quincena de diciembre 2024 (137.9490).

» 02 CAMPECHE

PREDIOS URBANOS

CLAVE	COLOR	VALOR / m2	FACTOR DE ACTUALIZACIÓN 24/23	VALOR / m2	ACTUALIZACIÓN
A	ROSADO	\$2,246.00	1.0421	\$2,340.56	\$94.56
B	VERDE MILITAR	\$1,346.00		\$1,402.67	\$56.67
C	AZUL CIELO	\$1,234.00		\$1,285.95	\$51.95
D	ROJO	\$899.00		\$936.85	\$37.85
E	MORADO	\$674.00		\$702.38	\$28.38
F	VERDE PASTO	\$617.00		\$642.98	\$25.98
G	AMARILLO	\$561.00		\$584.62	\$23.62
H	VERDE PASTEL	\$449.00		\$467.90	\$18.90
I	CAFÉ	\$90.00		\$93.79	\$3.79
J	BEIGE	\$79.00		\$82.33	\$3.33
K	GRIS	\$46.00		\$47.94	\$1.94
L	VERDE BANDERA	\$50.00		\$52.11	\$2.11
M	AZUL REY	\$280.00		\$291.79	\$11.79
N	CAFÉ TERRACOTA	\$390.00		\$406.42	\$16.42
O	NARANJA	\$430.00		\$448.10	\$18.10

PREDIOS RÚSTICOS

CLAVE	COLOR	VALOR / ha	FACTOR DE ACTUALIZACIÓN 23/22	VALOR / ha.	ACTUALIZACIÓN
1	MONTE BAJO	\$905.00	1.0421	\$943.10	\$38.10
2	MONTE ALTO	\$1,346.00		\$1,402.67	\$56.67
3	POTREROS	\$2,374.00		\$2,473.95	\$99.95
4	TEMPORAL	\$3,017.00		\$3,144.02	\$127.02
5	RIEGO	\$3,680.00		\$3,834.93	\$154.93

Actualización de Valores Unitarios de Suelo del 4.21% utilizando la metodología propuesta en el documento; de la segunda quincena de diciembre 2023 (132.3730) a la segunda quincena de diciembre 2024 (137.9490).

» 03 CARMEN

PREDIOS URBANOS

CLAVE	COLOR	VALOR / m2	FACTOR DE ACTUALIZACIÓN 24/23	VALOR / m2	ACTUALIZACIÓN
A	ROJO	\$7,165.00	1.0421	\$7,466.65	\$301.65
B	AZUL CIELO	\$1,605.00		\$1,672.57	\$67.57
C	VERDE	\$1,227.00		\$1,278.66	\$51.66
D	ROSADO	\$1,034.00		\$1,077.53	\$43.53
E	CAFÉ	\$756.00		\$787.83	\$31.83
F	AZUL MARINO	\$564.00		\$587.74	\$23.74
G	AMARILLO	\$378.00		\$393.91	\$15.91
H	BLANCO	\$60.00		\$62.53	\$2.53

PREDIOS RÚSTICOS

CLAVE	COLOR	VALOR / m2	FACTOR DE ACTUALIZACIÓN 24/23	VALOR / m2	ACTUALIZACIÓN
1	MONTE BAJO	\$392.00	1.0421	\$408.50	\$16.50
2	MONTE ALTO	\$869.00		\$905.58	\$36.58
3	POTREROS	\$1,340.00		\$1,396.41	\$56.41
4	TEMPORAL	\$1,340.00		\$1,396.41	\$56.41
5	RIEGO	\$2,264.00		\$2,359.31	\$95.31

Actualización de Valores Unitarios de Suelo del 4.21% utilizando la metodología propuesta en el documento; de la segunda quincena de diciembre 2023 (132.3730) a la segunda quincena de diciembre 2024 (137.9490).

» 04 CHAMPOTÓN

PREDIOS URBANOS

CLAVE	COLOR	VALOR / m2	FACTOR DE ACTUALIZACIÓN 24/23	VALOR / m2	ACTUALIZACIÓN
A	ROJO	\$350.00	1.0421	\$364.74	\$14.74
B	AZUL	\$318.00		\$331.39	\$13.39
C	VERDE	\$234.00		\$243.85	\$9.85
D	ROSA	\$159.00		\$165.69	\$6.69
E	CAFÉ	\$73.00		\$76.07	\$3.07
F	AZUL MARINO	\$50.00		\$52.11	\$2.11

PREDIOS RÚSTICOS

CLAVE	COLOR	VALOR / m2	FACTOR DE ACTUALIZACIÓN 24/23	VALOR / m2	ACTUALIZACIÓN
1	MONTE BAJO	\$615.00	1.0421	\$640.89	\$25.89
2	MONTE ALTO	\$847.00		\$882.66	\$35.66
3	POTREROS	\$1,270.00		\$1,323.47	\$53.47
4	TEMPORAL	\$1,696.00		\$1,767.40	\$71.40
5	RIEGO	\$2,372.00		\$2,471.86	\$99.86

Actualización de Valores Unitarios de Suelo del 4.21% utilizando la metodología propuesta en el documento; de la segunda quincena de diciembre 2023 (132.3730) a la segunda quincena de diciembre 2024 (137.9490).

» 05 HECELCHAKÁN

PREDIOS URBANOS

CLAVE	COLOR	VALOR / m2	FACTOR DE ACTUALIZACIÓN 24/23	VALOR / m2	ACTUALIZACIÓN
A	ROJO	\$271.00	1.0421	\$282.41	\$11.41
B	AZUL	\$178.00		\$185.49	\$7.49
C	VERDE	\$121.00		\$126.09	\$5.09
D	ROSADO	\$90.00		\$93.79	\$3.79
E	CAFÉ	\$68.00		\$70.86	\$2.86
F	MORADO	\$47.00		\$48.98	\$1.98

PREDIOS RÚSTICOS

CLAVE	COLOR	VALOR / m2	FACTOR DE ACTUALIZACIÓN 24/23	VALOR / m2	ACTUALIZACIÓN
1	MONTE BAJO	\$1,393.00	1.0421	\$1,451.65	\$58.65
2	MONTE ALTO	\$2,037.00		\$2,122.76	\$85.76
3	POTREROS	\$2,840.00		\$2,959.56	\$119.56
4	TEMPORAL	\$3,969.00		\$4,136.09	\$167.09
5	RIEGO	\$5,041.00		\$5,253.23	\$212.23

Actualización de Valores Unitarios de Suelo del 4.21% utilizando la metodología propuesta en el documento; de la segunda quincena de diciembre 2023 (132.3730) a la segunda quincena de diciembre 2024 (137.9490).

» 06 HOPELCHÉN

PREDIOS URBANOS

CLAVE	COLOR	VALOR / m2	FACTOR DE ACTUALIZACIÓN 24/23	VALOR / m2	ACTUALIZACIÓN
A	ROJO	\$184.00	1.0421	\$191.75	\$7.75
B	AZUL CIELO	\$151.00		\$157.36	\$6.36
C	VERDE	\$90.00		\$93.79	\$3.79
D	ROSADO	\$65.00		\$67.74	\$2.74
E	CAFÉ	\$42.00		\$43.77	\$1.77
F	AZUL MARINO	\$23.00		\$23.97	\$0.97
G	AMARILLO	\$16.00		\$16.67	\$0.67

PREDIOS RÚSTICOS

CLAVE	COLOR	VALOR / m2	FACTOR DE ACTUALIZACIÓN 24/23	VALOR / m2	ACTUALIZACIÓN
1	MONTE BAJO	\$912.00	1.0421	\$950.40	\$38.40
2	MONTE ALTO	\$1,595.00		\$1,662.15	\$67.15
3	POTREROS	\$2,734.00		\$2,849.10	\$115.10
4	TEMPORAL	\$5,009.00		\$5,219.88	\$210.88
5	RIEGO	\$9,111.00		\$9,494.57	\$383.57

Actualización de Valores Unitarios de Suelo del 4.21% utilizando la metodología propuesta en el documento; de la segunda quincena de diciembre 2023 (132.3730) a la segunda quincena de diciembre 2024 (137.9490).

» 07 PALIZADA

PREDIOS URBANOS

CLAVE	COLOR	VALOR / m2	FACTOR DE ACTUALIZACIÓN 23/22	VALOR / m2	ACTUALIZACIÓN
A	ROJO	\$335.00	1.0421	\$349.10	\$14.10
B	AZUL CIELO	\$283.00		\$294.91	\$11.91
C	VERDE	\$224.00		\$233.43	\$9.43

PREDIOS RÚSTICOS

TIPO	PREDIO	VALOR / ha.	FACTOR DE ACTUALIZACIÓN 23/22	VALOR / ha.	ACTUALIZACIÓN
1	MONTE BAJO	\$6,095.00	1.0421	\$6,351.60	\$256.60
2	MONTE ALTO	\$6,908.00		\$7,198.83	\$290.83
3	POTREROS	\$9,345.00		\$9,738.42	\$393.42
4	TEMPORAL	\$17,267.00		\$17,993.94	\$726.94
5	RIEGO	\$23,364.00		\$24,347.62	\$983.62

Actualización de Valores Unitarios de Suelo del 4.21% utilizando la metodología propuesta en el documento; de la segunda quincena de diciembre 2023 (132.3730) a la segunda quincena de diciembre 2024 (137.9490).

» 08 TENABO

PREDIOS URBANOS

CLAVE	COLOR	VALOR / m2	FACTOR DE ACTUALIZACIÓN 23/24	VALOR / m2	ACTUALIZACIÓN
A	ROJO	\$213.00	1.0421	\$221.97	\$8.97
B	AZUL CIELO	\$143.00		\$149.02	\$6.02
C	VERDE	\$72.00		\$75.03	\$3.03
D	ROSA	\$37.00		\$38.56	\$1.56

PREDIOS RÚSTICOS

CLAVE	COLOR	VALOR / ha	FACTOR DE ACTUALIZACIÓN 23/22	VALOR / ha.	ACTUALIZACIÓN
1	MONTE BAJO	\$1,159.00	1.0421	\$1,207.79	\$48.79
2	MONTE ALTO	\$1,693.00		\$1,764.28	\$71.28
3	POTREROS	\$2,358.00		\$2,457.27	\$99.27
4	TEMPORAL	\$3,294.00		\$3,432.68	\$138.68
5	RIEGO	\$4,183.00		\$4,359.10	\$176.10

Actualización de Valores Unitarios de Suelo del 4.21% utilizando la metodología propuesta en el documento; de la segunda quincena de diciembre 2023 (132.3730) a la segunda quincena de diciembre 2024 (137.9490).

» 09 ESCÁRCEGA

PREDIOS URBANOS

CLAVE	COLOR	VALOR / m2	FACTOR DE ACTUALIZACIÓN 23/22	VALOR / m2	ACTUALIZACIÓN
A	ROJO	\$428.50	1.0421	\$446.54	\$18.04
B	AZUL CIELO	\$327.00		\$340.77	\$13.77
C	VERDE	\$225.50		\$234.99	\$9.49
D	ROSADO	\$141.00		\$146.94	\$5.94
E	CAFÉ	\$113.00		\$117.76	\$4.76
F	AZUL MARINO	\$74.50		\$77.64	\$3.14
G	AMARILLO	\$37.00		\$38.56	\$1.56

PREDIOS RÚSTICOS

TIPO	PREDIO	VALOR / ha.	FACTOR DE ACTUALIZACIÓN 23/22	VALOR / ha.	ACTUALIZACIÓN
1	MONTE BAJO	\$1,213.50	1.0421	\$1,264.59	\$51.09
2	MONTE ALTO	\$2,798.50		\$2,916.32	\$117.82
3	POTREROS	\$4,101.50		\$4,274.17	\$172.67
4	TEMPORAL	\$5,966.00		\$6,217.17	\$251.17
5	RIEGO	\$7,419.00		\$7,731.34	\$312.34

Actualización de Valores Unitarios de Suelo del 4.21% utilizando la metodología propuesta en el documento; de la segunda quincena de diciembre 2023 (132.3730) a la segunda quincena de diciembre 2024 (137.9490).

» 10 CALAKMUL

PREDIOS URBANOS

CLAVE	COLOR	VALOR / m2	FACTOR DE ACTUALIZACIÓN 23/24	VALOR / m2	ACTUALIZACIÓN
A	ROJO	\$238.00	1.0421	\$248.02	\$10.02
B	AZUL CIELO	\$163.00		\$169.86	\$6.86
C	VERDE	\$98.00		\$102.13	\$4.13
D	ROSA	\$81.00		\$84.41	\$3.41
E	CAFÉ	\$47.00		\$48.98	\$1.98
F	MORADO	\$15.00		\$15.63	\$0.63

PREDIOS RÚSTICOS

CLAVE	COLOR	VALOR / ha	FACTOR DE ACTUALIZACIÓN 23/22	VALOR / ha.	ACTUALIZACIÓN
1	MONTE BAJO	\$1,323.00	1.0421	\$1,378.70	\$55.70
2	MONTE ALTO	\$2,263.00		\$2,358.27	\$95.27
3	POTREROS	\$3,737.00		\$3,894.33	\$157.33
4	TEMPORAL	\$4,189.00		\$4,365.36	\$176.36
5	RIEGO	\$6,792.00		\$7,077.94	\$285.94

Actualización de Valores Unitarios de Suelo del 4.21% utilizando la metodología propuesta en el documento; de la segunda quincena de diciembre 2023 (132.3730) a la segunda quincena de diciembre 2024 (137.9490).

» 11 CANDELARIA

PREDIOS URBANOS

CLAVE	COLOR	VALOR / m2	FACTOR DE ACTUALIZACIÓN 24/23	VALOR / m2	ACTUALIZACIÓN
A	ROJO	\$377.00	1.0421	\$392.87	\$15.87
B	AZUL	\$210.00		\$218.84	\$8.84
C	VERDE	\$118.00		\$122.97	\$4.97
D	ROSA	\$61.00		\$63.57	\$2.57
E	CAFÉ	\$30.00		\$31.26	\$1.26

PREDIOS RÚSTICOS

TIPO	PREDIO	VALOR / ha.	FACTOR DE ACTUALIZACIÓN 24/23	VALOR / ha.	ACTUALIZACIÓN
1	MONTE BAJO	\$1,560.00	1.0421	\$1,625.68	\$65.68
2	MONTE ALTO	\$2,340.00		\$2,438.51	\$98.51
3	POTREROS	\$8,320.00		\$8,670.27	\$350.27
4	TEMPORAL	\$3,510.00		\$3,657.77	\$147.77
5	RIEGO	\$4,681.00		\$4,878.07	\$197.07

Actualización de Valores Unitarios de Suelo del 4.21% utilizando la metodología propuesta en el documento; de la segunda quincena de diciembre 2023 (132.3730) a la segunda quincena de diciembre 2024 (137.9490).

» 12 SEYBAPLAYA

PREDIOS URBANOS

CLAVE	COLOR	VALOR / m2	FACTOR DE ACTUALIZACIÓN 24/23	VALOR / m2	ACTUALIZACIÓN
A	AZUL MARINO	\$175.00	1.0421	\$182.37	\$7.37
B	MORADO	\$100.00		\$104.21	\$4.21
C	NARANJA	\$75.00		\$78.16	\$3.16
D	AZUL CIELO	\$72.00		\$75.03	\$3.03
E	CAFÉ	\$73.00		\$76.07	\$3.07
F	ROSA MEXICANO	\$57.00		\$59.40	\$2.40
G	OCRE	\$54.00		\$56.27	\$2.27
H	LILA	\$50.00		\$52.11	\$2.11
I	AMARILLO	\$50.00		\$52.11	\$2.11

PREDIOS RÚSTICOS

CLAVE	COLOR	VALOR / ha	FACTOR DE ACTUALIZACIÓN 24/23	VALOR / ha.	ACTUALIZACIÓN
1	MONTE BAJO	\$615.00	1.0421	\$640.89	\$25.89
2	MONTE ALTO	\$847.00		\$882.66	\$35.66
3	POTREROS	\$1,270.00		\$1,323.47	\$53.47
4	TEMPORAL	\$1,696.00		\$1,767.40	\$71.40
5	RIEGO	\$2,372.00		\$2,471.86	\$99.86

Actualización de Valores Unitarios de Suelo del 4.21% utilizando la metodología propuesta en el documento; de la segunda quincena de diciembre 2023 (132.3730) a la segunda quincena de diciembre 2024 (137.9490).

» 13 DZITBALCHÉ

PREDIOS URBANOS

CLAVE	COLOR	VALOR / m2	FACTOR DE ACTUALIZACIÓN 24/23	VALOR / m2	ACTUALIZACIÓN
A	ROJO	\$217.00	1.0421	\$226.14	\$9.14
B	AZUL	\$148.00		\$154.23	\$6.23
C	VERDE	\$79.00		\$82.33	\$3.33
D	ROSADO	\$51.00		\$53.15	\$2.15

PREDIOS RÚSTICOS

TIPO	PREDIO	VALOR / ha.	FACTOR DE ACTUALIZACIÓN 24/23	VALOR / ha.	ACTUALIZACIÓN
1	MONTE BAJO	\$1,331.00	1.0421	\$1,387.04	\$56.04
2	MONTE ALTO	\$1,945.00		\$2,026.88	\$81.88
3	POTREROS	\$2,763.00		\$2,879.32	\$116.32
4	TEMPORAL	\$4,387.00		\$4,571.69	\$184.69
5	RIEGO	\$4,909.00		\$5,115.67	\$206.67

Actualización de Valores Unitarios de Construcción del 4.21% utilizando la metodología propuesta en el documento; de la segunda quincena de diciembre 2023 (132.3730) a la segunda quincena de diciembre 2024 (137.9490).

» 01 CALKINÍ

VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCIÓN

TIPO	MUROS	TECHOS	PISOS	VALOR / m2	FACTOR DE ACTUALIZACIÓN 24/23	VALOR / m2	ACTUALIZACIÓN
1	MADERA, LÁMINA O EMBARRO	LÁMINA O HUANO	TIERRA O CEMENTO	\$921.00	1.0421	\$959.77	\$38.77
2	BLOCK SIN APLANADOS	LÁMINA DE CARTÓN O ZINC	CEMENTO	\$1,077.00		\$1,122.34	\$45.34
3	BLOCK CON APLANADOS (LÁMINA)	LÁMINA DE ASBESTO O TEJA	CEMENTO	\$1,741.00		\$1,814.30	\$73.30
4	BLOCK CON APLANADOS (CONCRETO)	CONCRETO	MOSAICO O TERRAZO	\$2,763.00		\$2,879.32	\$116.32
5	SIMILAR AL ANTERIOR CON ACABADOS DE LUJO			\$3,684.00		\$3,839.10	\$155.10

Actualización de Valores Unitarios de Construcción del 4.21% utilizando la metodología propuesta en el documento; de la segunda quincena de diciembre 2023 (132.3730) a la segunda quincena de diciembre 2024 (137.9490).

» 02 CAMPECHE

VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCIÓN

TIPO	MUROS	TECHOS	PISOS	VALOR / m2	FACTOR DE ACTUALIZACIÓN 24/23	VALOR / m2	ACTUALIZACIÓN
1	MADERA, LÁMINA O EMBARRO	LÁMINA O HUANO	TIERRA O CEMENTO	\$679.00	1.0421	\$707.59	\$28.59
2	BLOCK SIN APLANADOS	LÁMINA DE CARTÓN O ZINC	CEMENTO	\$1,472.00		\$1,533.97	\$61.97
3	BLOCK CON APLANADOS	LÁMINA DE ASBESTO O TEJA	CEMENTO	\$2,535.00		\$2,641.72	\$106.72
4	BLOCK CON APLANADOS	CONCRETO	MOSAICO O TERRAZO	\$2,898.00		\$3,020.01	\$122.01
5	SIMILAR AL ANTERIOR CON ACABADOS DE LUJO			\$3,621.00		\$3,773.44	\$152.44

Actualización de Valores Unitarios de Construcción del 4.21% utilizando la metodología propuesta en el documento; de la segunda quincena de diciembre 2023 (132.3730) a la segunda quincena de diciembre 2024 (137.9490).

» 03 CARMEN

VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCIÓN

TIPO	MUROS	TECHOS	PISOS	VALOR / m2	FACTOR DE ACTUALIZACIÓN 24/23	VALOR / m2	ACTUALIZACIÓN
1	MADERA, LÁMINA O EMBARRO	LÁMINA O HUANO	TIERRA O CEMENTO	\$278.00	1.0421	\$289.70	\$11.70
2	BLOCK SIN APLANADOS	LÁMINA DE CARTÓN O ZINC	CEMENTO	\$644.00		\$671.11	\$27.11
3	BLOCK CON APLANADOS	LÁMINA DE ASBESTO O TEJA	CEMENTO	\$1,557.00		\$1,622.55	\$65.55
4	BLOCK CON APLANADOS	CONCRETO	MOSAICO O TERRAZO	\$4,155.00		\$4,329.93	\$174.93
5	SIMILAR AL ANTERIOR CON ACABADOS DE LUJO			\$7,183.00		\$7,485.40	\$302.40
6	BLOCK CON APLANADOS O LÁMINA GALVANIZADA	LÁMINA GALVANIZADA O CONCRETO	CEMENTO	\$3,077.00		\$3,206.54	\$129.54
7	ESTACIONAMIENTO			\$1,513.00		\$1,576.70	\$63.70

Actualización de Valores Unitarios de Construcción del 4.21% utilizando la metodología propuesta en el documento; de la segunda quincena de diciembre 2023 (132.3730) a la segunda quincena de diciembre 2024 (137.9490).

» 04 CHAMPOTÓN

VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCIÓN

TIPO	MUROS	TECHOS	PISOS	VALOR / m2	FACTOR DE ACTUALIZACIÓN 24/23	VALOR / m2	ACTUALIZACIÓN
1	MADERA, LÁMINA O EMBARRO	LÁMINA O HUANO	TIERRA O CEMENTO	\$297.00	1.0421	\$309.50	\$12.50
2	BLOCK SIN APLANADOS	LÁMINA DE CARTÓN O ZINC	CEMENTO	\$465.00		\$484.58	\$19.58
3	BLOCK CON APLANADOS	LÁMINA DE ASBESTO O TEJA	CEMENTO	\$637.00		\$663.82	\$26.82
4	BLOCK CON APLANADOS	CONCRETO	MOSAICO O TERRAZO	\$1,100.00		\$1,146.31	\$46.31
5	SIMILAR AL ANTERIOR CON ACABADOS DE PRIMERA O DELUJO			\$1,569.00		\$1,635.05	\$66.05
6	BLOCK CON APLANADOS O LÁMINA GALVANIZADA	LÁMINA GALVANIZADA O CONCRETO	CEMENTO	\$701.00		\$730.51	\$29.51

Actualización de Valores Unitarios de Construcción del 4.21% utilizando la metodología propuesta en el documento; de la segunda quincena de diciembre 2023 (132.3730) a la segunda quincena de diciembre 2024 (137.9490).

» 05 HECELCHAKÁN

VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCIÓN

TIPO	MUROS	TECHOS	PISOS	VALOR / m2	FACTOR DE ACTUALIZACIÓN 24/23	VALOR / m2	ACTUALIZACIÓN
1	MADERA, LÁMINA O EMBARRO	LÁMINA O HUANO	TIERRA O CEMENTO	\$839.00	1.0421	\$874.32	\$35.32
2	BLOCK SIN APLANADOS	LÁMINA DE CARTÓN O ZINC	CEMENTO	\$980.00		\$1,021.26	\$41.26
3	BLOCK CON APLANADOS	LÁMINA DE ASBESTO O TEJA	CEMENTO	\$1,585.00		\$1,651.73	\$66.73
4	BLOCK CON APLANADOS	CONCRETO	MOSAICO O TERRAZO	\$2,519.00		\$2,625.05	\$106.05
5	SIMILAR AL ANTERIOR CON ACABADOS DE PRIMERA O DELUJO			\$3,730.00		\$3,887.03	\$157.03

Actualización de Valores Unitarios de Construcción del 4.21% utilizando la metodología propuesta en el documento; de la segunda quincena de diciembre 2023 (132.3730) a la segunda quincena de diciembre 2024 (137.9490).

» 06 HOPELCHÉN

VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCIÓN

TIPO	MUROS	TECHOS	PISOS	VALOR / m²	FACTOR DE ACTUALIZACIÓN 24/23	VALOR / m²	ACTUALIZACIÓN
1	MADERA, LÁMINA O EMBARRO	LÁMINA O HUANO	TIERRA O CEMENTO	\$570.00	1.0421	\$594.00	\$24.00
2	BLOCK SIN APLANADOS	LÁMINA DE CARTÓN O ZINC	CEMENTO	\$820.00		\$854.52	\$34.52
3	BLOCK CON APLANADOS	LÁMINA DE ASBESTO O TEJA	CEMENTO	\$1,253.00		\$1,305.75	\$52.75
4	BLOCK CON APLANADOS	CONCRETO	MOSAICO O TERRAZO	\$1,639.00		\$1,708.00	\$69.00
5	SIMILAR AL ANTERIOR CON ACABADOS DE PRIMERA O DELUJO			\$2,773.00		\$2,889.74	\$116.74

Actualización de Valores Unitarios de Construcción del 4.21% utilizando la metodología propuesta en el documento; de la segunda quincena de diciembre 2023 (132.3730) a la segunda quincena de diciembre 2024 (137.9490).

» 07 PALIZADA

VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCIÓN

TIPO	MUROS	TECHOS	PISOS	VALOR / m2	FACTOR DE ACTUALIZACIÓN 24/23	VALOR / m2	ACTUALIZACIÓN
1	MADERA, LÁMINA O EMBARRO	LÁMINA O HUANO	TIERRA O CEMENTO	\$1,150.00	1.0421	\$1,198.42	\$48.42
2	BLOCK SIN APLANADOS	LÁMINA DE CARTÓN O ZINC	CEMENTO	\$1,345.00		\$1,401.62	\$56.62
3	BLOCK CON APLANADOS	LÁMINA DE ASBESTO O TEJA	CEMENTO	\$1,553.00		\$1,618.38	\$65.38
4	BLOCK CON APLANADOS	CONCRETO	MOSAICO O TERRAZO	\$2,408.00		\$2,509.38	\$101.38
5	SIMILAR AL ANTERIOR CON ACABADOS DE PRIMERA O DELUJO			\$5,307.00		\$5,530.42	\$223.42

Actualización de Valores Unitarios de Construcción del 4.21% utilizando la metodología propuesta en el documento; de la segunda quincena de diciembre 2023 (132.3730) a la segunda quincena de diciembre 2024 (137.9490).

» 08 TENABO

VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCIÓN

TIPO	MUROS	TECHOS	PISOS	VALOR / m2	FACTOR DE ACTUALIZACIÓN 24/23	VALOR / m2	ACTUALIZACIÓN
1	MADERA, LÁMINA O EMBARRO	LÁMINA O HUANO	TIERRA O CEMENTO	\$729.75	1.0421	\$760.47	\$30.72
2	BLOCK SIN APLANADOS	LÁMINA DE CARTÓN O ZINC	CEMENTO	\$937.00		\$976.45	\$39.45
3	BLOCK CON APLANADOS	LÁMINA DE ASBESTO O TEJA	CEMENTO	\$1,513.00		\$1,576.70	\$63.70
4	BLOCK CON APLANADOS	CONCRETO	MOSAICO O TERRAZO	\$2,313.00		\$2,410.38	\$97.38
5	SIMILAR AL ANTERIOR CON ACABADOS DE PRIMERA O DELUJO			\$3,558.00		\$3,707.79	\$149.79

Actualización de Valores Unitarios de Construcción del 4.21% utilizando la metodología propuesta en el documento; de la segunda quincena de diciembre 2023 (132.3730) a la segunda quincena de diciembre 2024 (137.9490).

» 09 ESCÁRCEGA

VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCIÓN

TIPO	MUROS	TECHOS	PISOS	VALOR / m2	FACTOR DE ACTUALIZACIÓN 24/23	VALOR / m2	ACTUALIZACIÓN
1	MADERA, LÁMINA O EMBARRO	LÁMINA O HUANO	TIERRA O CEMENTO	\$689.50	1.0421	\$718.53	\$29.03
2	BLOCK SIN APLANADOS	LÁMINA DE CARTÓN O ZINC	CEMENTO	\$838.50		\$873.80	\$35.30
3	BLOCK CON APLANADOS	LÁMINA DE ASBESTO O TEJA	CEMENTO	\$1,416.00		\$1,475.61	\$59.61
4	BLOCK CON APLANADOS	CONCRETO	MOSAICO O TERRAZO	\$2,330.00		\$2,428.09	\$98.09
5	SIMILARES O DE LUJO	CONCRETO CON ACABADOS DE PRIMERA	MOSAICO CON ACABADOS DE PRIMERA	\$3,357.50		\$3,498.85	\$141.35

Actualización de Valores Unitarios de Construcción del 4.21% utilizando la metodología propuesta en el documento; de la segunda quincena de diciembre 2023 (132.3730) a la segunda quincena de diciembre 2024 (137.9490).

» 10 CALAKMUL

VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCIÓN

TIPO	MUROS	TECHOS	PISOS	VALOR / m2	FACTOR DE ACTUALIZACIÓN 24/23	VALOR / m2	ACTUALIZACIÓN
1	MADERA, LÁMINA O EMBARRO	LÁMINA O HUANO	TIERRA O CEMENTO	\$1,021.00	1.0421	\$1,063.98	\$42.98
2	BLOCK SIN APLANADOS, MADERA DE PRIMERA	LÁMINA DE CARTÓN O ZINC	CEMENTO	\$1,187.00		\$1,236.97	\$49.97
3	BLOCK CON APLANADOS	LÁMINA DE ASBESTO O TEJA	CEMENTO	\$1,925.00		\$2,006.04	\$81.04
4	BLOCK CON APLANADOS	CONCRETO	MOSAICO O TERRAZO	\$4,866.00		\$5,070.86	\$204.86
5	SIMILAR AL ANTERIOR CON ACABADOS DE PRIMERA O DE LUJO			\$6,338.00		\$6,604.83	\$266.83

Actualización de Valores Unitarios de Construcción del 4.21% utilizando la metodología propuesta en el documento; de la segunda quincena de diciembre 2023 (132.3730) a la segunda quincena de diciembre 2024 (137.9490).

» 11 CANDELARIA

VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCIÓN

TIPO	MUROS	TECHOS	PISOS	VALOR / m2	FACTOR DE ACTUALIZACIÓN 24/23	VALOR / m2	ACTUALIZACIÓN
1	MADERA, LÁMINA O EMBARRO	LÁMINA O HUANO	TIERRA O CEMENTO	\$521.00	1.0421	\$542.93	\$21.93
2	BLOCK SIN APLANADOS	LÁMINA DE CARTÓN O ZINC	CEMENTO	\$2,990.00		\$3,115.88	\$125.88
3	BLOCK CON APLANADOS	LÁMINA DE ASBESTO O TEJA	CEMENTO	\$5,293.00		\$5,515.84	\$222.84
4	BLOCK CON APLANADOS	CONCRETO	MOSAICO O TERRAZO	\$5,827.00		\$6,072.32	\$245.32
5	SIMILAR AL ANTERIOR CON ACABADOS DE PRIMERA O DE LUJO			\$6,474.00		\$6,746.56	\$272.56

Actualización de Valores Unitarios de Construcción del 4.21% utilizando la metodología propuesta en el documento; de la segunda quincena de diciembre 2023 (132.3730) a la segunda quincena de diciembre 2024 (137.9490).

» 12 SEYBAPLAYA

VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCIÓN

TIPO	MUROS	TECHOS	PISOS	VALOR / m2	FACTOR DE ACTUALIZACIÓN 24/23	VALOR / m2	ACTUALIZACIÓN
1	MADERA, LÁMINA O EMBARRO	LÁMINA O HUANO	TIERRA O CEMENTO	\$297.00	1.0421	\$309.50	\$12.50
2	BLOCK SIN APLANADOS	LÁMINA DE CARTÓN O ZINC	CEMENTO	\$465.00		\$484.58	\$19.58
3	BLOCK CON APLANADOS	LÁMINA DE ASBESTO O TEJA	CEMENTO	\$637.00		\$663.82	\$26.82
4	BLOCK CON APLANADOS	CONCRETO	MOSAICO O TERRAZO	\$1,100.00		\$1,146.31	\$46.31
5	SIMILAR AL ANTERIOR CON ACABADOS DE PRIMERA O DE LUJO			\$1,569.00		\$1,635.05	\$66.05
6	BLOCK CON APLANADOS	LÁMINA GALVANIZADA O CONCRETO	CEMENTO	\$701.00		\$730.51	\$29.51
7	CONSTRUCCIONES INDUSTRIALES			\$551.00		\$574.20	\$23.20

Actualización de Valores Unitarios de Construcción del 4.21% utilizando la metodología propuesta en el documento; de la segunda quincena de diciembre 2023 (132.3730) a la segunda quincena de diciembre 2024 (137.9490).

» 13 DZITBALCHÉ

VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCIÓN

TIPO	MUROS	TECHOS	PISOS	VALOR / m2	FACTOR DE ACTUALIZACIÓN 24/23	VALOR / m2	ACTUALIZACIÓN
1	MADERA, LÁMINA O EMBARRO	LÁMINA O HUANO	TIERRA O CEMENTO	\$921.00	1.0421	\$959.77	\$38.77
2	BLOCK SIN APLANADOS	LÁMINA DE CARTÓN O ZINC	CEMENTO	\$1,077.00		\$1,122.34	\$45.34
3	BLOCK CON APLANADOS	LÁMINA DE ASBESTO O TEJA	CEMENTO	\$1,741.00		\$1,814.30	\$73.30
4	BLOCK CON APLANADOS	CONCRETO	MOSAICO O TERRAZO	\$2,763.00		\$2,879.32	\$116.32
5	SIMILAR AL ANTERIOR CON ACABADOS DE PRIMERA O DE LUJO			\$3,684.00		\$3,839.10	\$155.10

ANEXO 5

VARIACIONES (%) EN EL PADRÓN

PORCENTAJE DE PREDIOS HABITACIONALES SIN AFECTACIONES POR LAS ACTUALIZACIONES EN EL VALOR CATASTRAL

iD	MUNICIPIO	TIPO DE PREDIO	TOTAL DE PREDIOS (PADRÓN CATASTRAL)	TOTAL PREDIOS HABITACIONALES	TOTAL DE PREDIOS (> 5UMA)	PORCENTAJE DEL TOTAL DE HABITACIONALES
1	Calkiní	Habitacional	10,006	8,808	8,465	96.11%
2	Campeche	Habitacional	89,284	69,442	46,673	67.21%
3	Carmen	Habitacional	71,850	55,737	25,979	46.61%
4	Champotón	Habitacional	22,143	14,908	14,556	97.64%
5	Hecelchakán	Habitacional	8,398	6,855	6,709	97.87%
6	Hopelchén	Habitacional	8,631	6,330	6,129	96.82%
7	Palizada	Habitacional	3,074	1,438	1,381	96.04%
8	Tenabo	Habitacional	4,978	3,542	3,433	96.92%
9	Escárcega	Habitacional	20,045	13,637	12,236	89.73%
10	Calakmul	Habitacional	8,281	5,812	5,733	98.64%
11	Candelaria	Habitacional	15,660	10,509	10,156	96.64%
12	Seybaplaya	Habitacional	4,427	3,711	3,643	98.17%
13	Dzitbalché	Habitacional	3,631	3,315	3,182	95.99%

PROMEDIO

90.34%

El "Porcentaje del Total de Habitacionales" se refiere a el porcentaje de inmuebles destinados a la vivienda, que al actualizarse el valor catastral con el porcentaje propuesto, no sufrirían incremento en el impuesto predial. El artículo 28 de la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Campeche establece que el monto mínimo a pagar es de 5 UMA (Valor de la UMA en 2025 \$113.14) por lo que este porcentaje es calculado en el presente año fiscal.

BASE GRAVABLE MÁXIMA EN INMUEBLES HABITACIONALES URBANOS

iD	MUNICIPIO	USO	TASA	VALOR CATASTRAL MAX.
01	Calkiní	HABITACIONAL	0.07%	\$808,142.86
02	Campeche	HABITACIONAL	0.16%	\$353,562.50
03	Carmen	HABITACIONAL	0.12%	\$471,416.67
04	Champotón	HABITACIONAL	0.12%	\$471,416.67
05	Hecelchakan	HABITACIONAL	0.07%	\$808,142.86
06	Hopelchen	HABITACIONAL	0.12%	\$471,416.67
07	Palizada	HABITACIONAL	0.08%	\$707,125.00
08	Tenabo	HABITACIONAL	0.07%	\$808,142.86
09	Escárcega	HABITACIONAL	0.12%	\$471,416.67
10	Calakmul	HABITACIONAL	0.05%	\$1,131,400.00
11	Candelaria	HABITACIONAL	0.07%	\$808,142.86
12	Seybaplaya	HABITACIONAL	0.12%	\$471,416.67
13	Dzitbalche	HABITACIONAL	0.07%	\$808,142.86

El "Valor Catastral Máximo", se refiere al máximo valor que puede tener un inmueble resultado de la valuación catastral y no sufrir afectaciones por el incremento en la actualización de los valores unitarios de suelo y construcción propuestos. No está exento de la actualización del valor de la UMA 2026

ANEXO 6

FICHA DE LEVANTAMIENTO PARA SECTORES URBANOS

DEFINICIONES PARA LA FICHA DE LEVANTAMIENTO PARA SECTORES CATASTRALES URBANOS



I. EDAD ESTIMADA DEL SECTOR

SE OBTIENE MEDIANTE ARCHIVOS HISTÓRICOS DE LAS DIRECCIONES MUNICIPALES O MEDIANTE LA INFORMACIÓN QUE SE ENCUENTRA DISPONIBLE EN PUENTES OFICIALES. EL RANGO PARA CLASIFICARLO ES DESDE SECTORES DE NUEVA CREACIÓN A SECTORES DE LOS SIGLOS XVI, XVII Y XVIII.

II. CARACTERÍSTICAS DE LOS SERVICIOS BÁSICOS

SE OBTIENE DE LA DISPONIBILIDAD Y CALIDAD DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DE LA ZONA. SE INTEGRA POR INFORMACIÓN DE LAS DIRECCIONES MUNICIPALES Y MEDIANTE VISITA DE CAMPO. SE INCLUYEN: AGUA DE CONSUMO, ENERGÍA ELÉCTRICA, DRENAJE SANITARIO, ALUMBRADO PÚBLICO, PAVIMENTACIÓN, RECOLECCIÓN DE RESIDUOS, COBERTURA DE TELECOMUNICACIONES Y TRANSPORTE PÚBLICO.

III. CARACTERÍSTICAS DEL EQUIPAMIENTO URBANO

SE OBTIENE MEDIANTE LA ZONA DE INFLUENCIA DEL EQUIPAMIENTO PÚBLICO Y PRIVADO. INCLUYE: SALUD, EDUCACIÓN, CULTURA, ABASTECIMIENTO, ASISTENCIA SOCIAL, PARQUES Y JARDINES, DEPORTE Y GASOLINERÍAS. LA SELECCIÓN DEL EQUIPAMIENTO Y SUS RANGOS SE DISEÑAN CON BASE EN EL SISTEMA NORMATIVO DE EQUIPAMIENTO PUBLICADO POR SEDESOL.

IV. TIPO DE LAS CONSTRUCCIONES

CONFORME A LA CLASIFICACIÓN DEL LOS COSTOS PARAMÉTRICOS DEL INSTITUTO MEXICANO DE INGENIERÍA DE COSTOS Y DE LA LEY DE CATÁSTRO DEL ESTADO DE CAMPECHE. EL RANGO PARA CLASIFICARLO COMIENZA CON LA VIVIENDA PRIORITARIA HASTA LA VIVIENDA RESIDENCIAL PLUS.

V. CALIDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

CONFORME EL INSTRUCTIVO DE VALUACIÓN, REVALUACIÓN Y DESLINDE ASÍ COMO A METODOLOGÍA DE INDIABIN SE CONSIDERAN SEIS CLASIFICACIONES QUE ABARCAN UN RANGO DESDE INMUEBLES EN ESTADO RUINOSO HASTA EN ESTADO MUY BUENO.

VI. TIPO DE DESARROLLO

CONFORME AL SGC SE REFIERE AL TIPO DE ASENTAMIENTO: FRACCIONAMIENTO, COLONIA, CORREDOR URBANO, ETC. CONFORME LO ESTABLEZCA EL INSTRUMENTO DE DESARROLLO URBANO VIGENTE.

VII. USO DE SUELO ACTUAL

SE ESTABLECE CONFORME AL INSTRUMENTO VIGENTE QUE SE UTILICE EN LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO O EN SU CASO EN SITIO MEDIANTE OBSERVACIÓN.

VIII. USO DE SUELO POTENCIAL

SE ESTABLECE CONFORME AL INSTRUMENTO VIGENTE QUE SE UTILICE EN LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO O EN SU CASO EN SITIO MEDIANTE OBSERVACIÓN.

IX. TENENCIA DE LA TIERRA

ES LA SITUACIÓN JURÍDICA QUE PRESENTAN LOS PREDIOS DEL SECTOR SEAN ESTOS PROPIEDAD PRIVADA, EJIDAL, POSESIÓN. SE DETERMINA MEDIANTE LA INFORMACIÓN VINCULADA DEL RPP EN EL SGC.

X. TIPO DE RÉGIMEN

ES LA MODALIDAD JURÍDICA DEL INMUEBLE PARA SU ÓPTIMO APROVECHAMIENTO SE ESTABLECE MEDIANTE ACTOS JURÍDICOS Y SE DETERMINA MEDIANTE INFORMACIÓN VINCULADA AL RPP EN EL SGC.

CON BASE AL ARTÍCULO 34 DE LA LEY DE CATÁSTRO DEL ESTADO DE CAMPECHE DONDE SE MENCIONA QUE LA DETERMINACIÓN DE LA ZONIFICACIÓN CATASTRAL Y DE LOS VALORES UNITARIOS DE SUELO APPLICABLES EN LOS SECTORES CATASTRALES DE LAS ÁREAS URBANAS SE HAN ADECUADO A LOS SIGUIENTES FACTORES: I. EDAD DEL SECTOR; II. CARACTERÍSTICAS DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS Y DEL EQUIPAMIENTO URBANO; III. TIPO Y CALIDAD DE LAS CONSTRUCCIONES; IV. ESTADO Y TIPO DE DESARROLLO URBANO; V. NIVEL SOCIOECONÓMICO DE LOS HABITANTES; VI. POLÍTICAS DE ORDENAMIENTO Y REGULARIZACIÓN DEL TERRITORIO; VII. CARACTERÍSTICAS ACTUALES Y POTENCIALES DE UTILIZACIÓN DEL SUELO; VIII. SITUACIÓN JURÍDICA O LA TENENCIA DE LA TIERRA; IX. LAS TENDENCIAS DEL CRECIMIENTO URBANO; X. USOS, RESERVAS Y DESTINOS EN LAS DECLARATORIAS DE DESARROLLO URBANO.

PARA LOS CÓDIGOS QUE ESPECIFICAN REFERIRSE A LA GUÍA DE LLENADO

Hoja 1 de 3

DRENAJE SANITARIO



41. DESCARGAS A POZOS ARTESANALES, CUEVAS O CUERPOS DE AGUA

ALUMBRADO PÚBLICO

24. SERVICIO DE ALUMBRADO, INFRAESTRUCTURA SUBTERRÁNEA, DISTANCIA ENTRE LUMINARIAS TIPO LED, 30 m EN CALLES,

PAVIMENTACIÓN

33. CUENTA CON PAVIMENTO ASFÁLTICO EN ÓPTIMAS CONDICIONES. GUARNICIÓN Y BANQUETA DE CONCRETO.

RECOLECCIÓN DE RESIDUOS

03. CUENTA CON EL SERVICIO ENTRE 2 Y 5 VECES POR SEMANA

COBERTURA DE TELECOMUNICACIONES

13. CUENTA CON COBERTURA DE INTERNET Y EL SERVICIO DE AL MENOS UNA COMPAÑÍA CON SEÑAL 3G

TRANSPORTE PÚBLICO

00. NO CUENTA CON EL SERVICIO

III. CARACTERÍSTICAS DEL EQUIPAMIENTO URBANO

SALUD

11. CUENTA CON MÁS DE DOS EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS DE ATENCIÓN A LA SALUD A 1.5 KM

Hoja 3 de 6

ANEXOS 1

Evidencia gráfica para dar soporte a la información contenida en los numerales del 7 al 8





☐



☐ ESCUELA



☐

☐

☐

☐

☐

☐

84

Hoja 1 de 6

Hoja 1 de 2

Hoja 3 de 4

ANEXO 7

POTENCIAL DE RECAUDACIÓN

PORCENTAJE DE PREDIOS HABITACIONALES SIN AFECTACIONES POR
 LAS ACTUALIZACIONES EN EL VALOR CATASTRAL

MUNICIPIO	CALKINÍ	CAMPECHE	CARMEN	CHAMPOTÓN	HECELCHAKÁN	HOPELCHÉN	PALIZADA	TENABO	ESCÁRCEGA	CALAKMUL	CANDELARIA	SEYBAPLAYA	DZITBALCHÉ
TOTAL DE PREDIOS EN EL PADRÓN CATASTRAL	14,797	118,243	72,225	36,988	11,000	12,772	4,035	6,574	27,195	10,767	23,470	5,222	3,723
CRITERIOS PARA EL CALCULO DEL POTENCIAL DE RECAUDACIÓN FISCAL													
CUENTAS "U"	7,236	84,188	63,945	10,956	3,298	4,487	1,032	3,270	9,929	6,425	9,843	11	2,172
CUENTAS "R"	310	4,099	3,128	2,469	457	857	1,135	273	391	427	1,925	13	157
CUENTAS CON PREFIJO	1,710	0	4,767	4,695	1,169	1,301	343	789	4,209	668	1,747	3,838	949
CUENTAS CON "NÚMERO"	749	997	10	2,513	3,460	1,913	553	639	5,514	751	2,140	563	353
CUENTAS CON ALGÚN REGISTRO DE PAGO Y ACTIVA	1	0	0	491	14	73	11	7	2	10	5	2	0
CUENTA CATASTRAL CLASIFICADA DE USO TURISTICO	0	0	0	1,019	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BIENES DE DOMINIO PÚBLICO LA FEDERACIÓN	15	54	30	13	32	24	4	5	83	50	27	0	15
BIENES DE DOMINIO PÚBLICO LA ESTADO	33	108	112	201	31	28	10	16	97	78	33	34	10
BIENES DE DOMINIO PÚBLICO LA MUNICIPAL	69	262	113	553	15	29	8	19	74	30	23	11	42
BIENES DEL DOMINIO PÚBLICO	117	424	255	767	78	81	22	40	254	158	83	45	67
TOTAL DE CUENTAS QUE INTEGRAN EL POTENCIAL DE RECAUDACIÓN FISCAL	10,006	89,284	71,850	22,143	8,398	8,631	3,074	4,978	20,045	8,281	15,660	4,427	3,631
CUENTAS TEMPORALES	4,674	28,535	120	14,078	2,524	4,060	939	1,556	6,896	2,328	7,727	750	25

