

# GACETA MUNICIPAL

HONORABLE AYUNTAMIENTO DE CHIMALHUACÁN,  
ESTADO DE MÉXICO

ADMINISTRACIÓN 2025-2027

CHIMALHUACÁN, ESTADO DE MÉXICO, A 29 DE SEPTIEMBRE DE 2025



GOBIERNO DEL  
ESTADO DE  
MÉXICO



H. AYUNTAMIENTO DE  
CHIMALHUACÁN  
2025-2027

## PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO MUNICIPAL

“2025. Bicentenario de la vida municipal en el Estado de México”.

AÑO:  
1

NÚMERO:  
26

VOLUMEN:  
1

### SUMARIO:

**APROBACIÓN DEL PROYECTO MUNICIPAL DE TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN Y LOS SOPORTES TÉCNICOS QUE LO SUSTENTAN PARA EL EJERCICIO FISCAL DOS MIL VEINTISÍS**

### CONTENIDO:

Punto Número cinco del orden del día de la **TRIGÉSIMA SEGUNDA SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO** del 26 de septiembre del Año 2025, relativo al Análisis, discusión y, en su caso, aprobación del Proyecto Municipal de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción y los soportes técnicos que lo sustentan para el Ejercicio Fiscal dos mil veintiséis (2026); así como la autorización respectiva para remitir la propuesta del proyecto para su aprobación a la LXII Legislatura del Estado de México.

## EXPOSICION DE MOTIVOS

Análisis, discusión y, en su caso, aprobación del Proyecto Municipal de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción y los soportes técnicos que lo sustentan para el Ejercicio Fiscal dos mil veintiséis (2026); así como la autorización respectiva para remitir la propuesta del proyecto para su aprobación a la LXII Legislatura del Estado de México.

En ese tenor, se solicita de la maneja más atenta pueda pasar al recinto oficial a la Lic. Elizabeth Alba Cazares, Directora de Catastro Municipal, a efecto de explicar los pormenores del punto de acuerdo.

La Lic. Elizabeth Alba Cazares, Directora de Catastro Municipal, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 115 fracción II y IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 112, 113, 122, 123 y 125 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México; 30 BIS, 64 fracción I, 65, 66 y 69 fracción I, inciso C) de la Ley Orgánica Municipal del Estado de México, y con el propósito de dar cumplimiento a las leyes de la materia, la Dirección de Catastro pone a su consideración la propuesta para su revisión y, en su caso, la aprobación del Proyecto Municipal de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción y los soportes técnicos que lo sustentan para el Ejercicio Fiscal 2026; así como la autorización respectiva para remitir la propuesta del proyecto para su aprobación a la LXII Legislatura del Estado de México, bajo las siguientes:

Con el propósito de dar fiel y cabal cumplimiento al Párrafo Tercero, de la fracción IV, del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que a la letra versa:

**“Artículo 115.** Los Estados adoptaran, para su régimen interior, la forma de Gobierno Republicano, Representativo, Popular, teniendo como base de su división territorial y de su organización política y administrativa el Municipio Libre, conforme a las bases siguientes:

....(SIC)...**IV**....Los ayuntamientos, en el ámbito de su competencia, propondrán a las legislaturas estatales las cuotas y tarifas aplicables a impuestos, derechos, contribuciones de mejoras y las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria” ....(SIC).

La Carta Magna, en su artículo 115 fracción IV, párrafo tercero, consagra la facultad de los Ayuntamientos para proponer las tablas de valores unitarios de suelo y construcción, mismos que sirven para determinar el valor catastral de los inmuebles, es decir, establecen el valor monetario por unidad de superficie (metro cuadrado) para el suelo, y los costos por unidad para los diferentes tipos de construcciones. Estos valores, aprobados por el Congreso del Estado, son la base para la **VALUACIÓN CATASTRAL** de los inmuebles y sirven para calcular el **IMPUESTO PREDIAL**, así como para otros trámites relacionados con bienes inmuebles, como la compraventa o expropiación; y en el caso particular del Municipio, **el impuesto predial y el traslado de dominio de operaciones de bienes inmuebles**; considerando, que uno de los propósitos de establecer la base catastral es la de evitar disparidad entre los inmuebles que se ubican en el territorio municipal, al comparar la designación de valores catastrales con las valuaciones comerciales.

La necesidad de actualizar los valores unitarios de suelo de manera anual, corresponde a un esfuerzo conjunto de todos los municipios con el Instituto de Información e Investigación Geográfica, Estadística y Catastral (IGECEM), a fin de homogenizar los valores comerciales con los valores catastrales, circunstancia que se ha ponderado tanto en reuniones que se han llevado a cabo con representantes del citado instituto, así como en reuniones en materia hacendaria.

En el año de 1998 el Instituto de Información e Investigación Geográfica, Estadística y Catastral (IGECEM), entrego a los Ayuntamientos el manejo y control del catastro, a partir de este año, los proyectos presentados son el resultado de un trabajo sistemático y coordinado en el cual participan los Gobiernos Municipales, haciendo propuestas de modificación, de actualización y creación de áreas homogéneas, bandas de valor y valores unitarios de suelo de acuerdo con las normas aplicables.

En esta tesitura, es competencia de los Ayuntamientos, elaborar de forma anual las propuestas para la actualización de **LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y DE CONSTRUCCIONES**, que

servirán de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad Inmobiliaria, en los términos que señalen las leyes aplicables que regulan la materia.

En este contexto, es por lo que mediante oficio ACH/ TM/DC-TE/1162/ 2025 de fecha 30 de junio de 2025, fue enviado por la Dirección de Catastro al IGECM, el proyecto de tablas de valores unitarios de suelo y construcción, para el ejercicio fiscal 2026, así como la documentación utilizada para su elaboración, a fin de que el IGECM procediera a su revisión técnica, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 195 fracción II del Código Financiero vigente para la entidad; por lo que en este sentido las propuestas de actualización enviadas por la Autoridad Catastral de este Municipio de Chimalhuacán, Estado de México, fueron declaradas procedentes técnicamente, mediante oficio 207C01010000000/323/2025 de fecha 01 de septiembre del 2025, signado por el Mtro. Alejandro Gumler Vieyra, Encargado de Despacho de la Dirección General del IGECM.

Es menester hacer del conocimiento de este Cuerpo Edilicio que el municipio de Chimalhuacán, cuenta con **54 áreas homogéneas** a las cuales, para su actualización se les aplicó uno de los siguientes criterios:

**HOMOGENEIDAD:** áreas dentro del territorio municipal con las mismas características de terreno y construcción, Independientemente de su ubicación.

**ÍNDICE DE NACIONAL DE PRECIOS AL CONSUMIDOR:** se toma en consideración este indicador, cuando el área homogénea no cuenta con referencias comerciales suficientes para determinar su actualización.

**INVESTIGACIÓN DE MERCADO INMOBILIARIO:** se consideran las operaciones comerciales del área homogénea, registradas en las operaciones traslativas de dominio y contratos de compraventa generados durante el ejercicio fiscal anterior.

Para las **48 bandas de valor** que existen en el territorio municipal, **se consideró un incremento general a una tasa fija del 3.8%**, debido a su característica de área comercial o estratégica.

El incremento propuesto y que ya fue aprobado por el Instituto de Información e Investigación Geográfica, Estadística y Catastral (IGECM), para estas áreas homogéneas es de 3.8 %, de conformidad con la siguiente tabla.

**TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO POR ÁREA HOMOGENEA APROBADOS**

ÁREA HOMOGENEA	DESCRIPCIÓN	VALOR VIGENTE	VALOR 2026
001	C MPAL S ANDRES, PABLO Y XOCHIT	1,688	1,811
002	CESTEROS Y CURTIDORES	2,427	2,519
003	ZONA COMUNAL, XOCHIACA	1,262	1,310
004	BO. TALLA, PLATE, VIDRIE Y 6 MAS	2,915	2,965
005	SN ISI, L TOTOL, ARE, COP Y R NI	1,064	1,150
006	HERREROS, ARTESANOS Y MINEROS	2,892	2,930
007	LAGO NABOR CARRILO	1.08	1.12
008	TRANSP, LA ROSITA, NIÑOS HERO	2,745	2,849
009	ISIDR P.A.TEPE, ZAPOT,LAD,TLAIX	1,233	1,280
010	BO JUAN, XOCHIT, PABLO, PEDRO P B	1,794	1,811
011	XOCHIA, SAN LORENZO PARTE ALTA	850	900
012	JAR AGUS, MARA, MIRA, TEQUES, ZC A	1,478	1,560
013	XOCHIA 1DA ¼, VILL LORE,FRAC O	1,559	1,642
014	FRAC LOREN, FILI GOM, PROGR OTE.	2,274	2,360
015	<u>XALTIPAC TLATELCO</u>	2,930	3,041
016	CANTEROS Y SARAPEROS	2,680	2,782
017	MESETA CERRO CHIMALHUACHI	226	235

018	CARPINTEROS, CANASTEROS, PESCADO	2,705	2,750
019	SAN MIGUEL	1,628	1,690
020	COL. GUADALUPE	2,312	2,400
022	FRACCIONAMIENTO TOSCANA	2,818	2,925
023	ACUITLAPILCO 1,2 Y 3 SECCION	1,748	1,800
024	Z. IND. CHIMALHUACAN PIEDRAS N	2,818	2,925
025	SANTA MARIA NATIVITAS	2,426	2,518
026	JARDINES DE ACUITLAPILCO	1,311	1,400
027	BALCONES DE SAN AGUSTIN	1,779	1,800
028	SAN AGUSTIN ATLAPULCO	1,898	1,916
029	TLATEL	1,899	1,971
030	LUIS CORDOVA REYES	2,208	2,292
031	EQUIPAMIENTO CECYTEM	348	361
032	TEPALCATES	933	991
033	ZONA URBANA TEPALCATES	1,090	1,175
034	ARBOLEDAS	830	862
035	FUNDIDORES	2,271	2,350
036	TLATEL XOCHITENCO 2_ SECC	1,892	1,964
037	XOCHIA 2DA ¼ SEC, CERRO PALOMAS	1,689	1,701
038	ORFEBRES Y JUGUETEROS	2,596	2,695
039	EL MOLINO	936	992
040	HUATONGO	161	167
041	CORTE SAN PABLO	161	167
042	CORTE SAN PABLO, ESCALERILLAS	161	167
043	CORTE SAN ISIDRO, LA JOYA, XOL	161	167
044	CORTE LOMAS DE BUENAVISTA Y LA	161	167
045	CORTE PORTEZUELOS	161	167
047	BASURERO TLA TEL	102	106
048	LA ARENA XOCHITENCO	87	90

049	LUIS DONALDO COLOSIO	1,089	1,110
050	SANTA CRUZ	1,267	1,315
051	PARTE ALTA CERRO CHIMALHUACHI	65	67
052	HOSPITAL GENERAL DE CHIMALHUAC	2,680	2,782
053	CENTRO UNIVERSITARIO CHIMALHUA	2,744	2,848
054	TLATEL XOCHITENCO	1,824	1,893
055	EL TEPALCATE	1,089	1,130
056	FRACCIONAMIENTO LAS FUENTES	1,627	1,653

**TABLA DE VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCIONES PARA EN AÑO 2026**

CÓDIGO	USO	CLASE	CATEGORÍA	UNIDAD	VALOR UNITARIO 2026
HA1	<b>HABITACIONAL</b>	<b>PRECARIA</b>	BAJA	M2	\$1,394.00
HA2			MEDIA	M2	\$2,056.00
HA3			ALTA	M2	\$2,801.00
HB1		<b>ECONOMICA</b>	BAJA	M2	\$4,285.00
HB2			MEDIA	M2	\$5,191.00
HB3			ALTA	M2	\$5,958.00
HC1		<b>I. SOCIAL</b>	BAJA	M2	\$5,984.00
HC2			MEDIA	M2	\$7,422.00
HC3			ALTA	M2	\$7,827.00
HD1		<b>REGULAR</b>	BAJA	M2	\$9,008.00
HD2			MEDIA	M2	\$9,823.00
HD3			ALTA	M2	\$11,731.00
HE1		<b>BUENA</b>	BAJA	M2	\$12,508.00
HE2			MEDIA	M2	\$13,463.00
HE3			ALTA	M2	\$15,524.00

HF1		MUY BUENA	BAJA	M2	\$17,180.00
HF2			MEDIA	M2	\$19,029.00
HF3			ALTA	M2	\$22,790.00
HG1		LUJO	BAJA	M2	\$24,278.00
HG2			MEDIA	M2	\$28,590.00
HG3			ALTA	M2	\$32,346.00

CA1	COMERCIAL	ECONOMICA	BAJA	M2	\$3,063.00
CA2			MEDIA	M2	\$4,364.00
CA3			ALTA	M2	\$5,409.00
CB1		REGULAR	BAJA	M2	\$7,550.00
CB2			MEDIA	M2	\$8,962.00
CB3			ALTA	M2	\$10,749.00
CC1		BUENA	BAJA	M2	\$12,698.00
CC2			MEDIA	M2	\$14,238.00
CC3			ALTA	M2	\$16,830.00
CD1		MUY BUENA	BAJA	M2	\$19,097.00
CD2			MEDIA	M2	\$21,418.00
CD3			ALTA	M2	\$24,092.00
CE1		LUJO	BAJA	M2	\$26,450.00
CE2			MEDIA	M2	\$30,752.00
CE3			ALTA	M2	\$33,162.00
CF1		DEPARTAMENTA L	BAJA	M2	\$6,942.00
CF2			MEDIA	M2	\$7,468.00
CF3			ALTA	M2	\$9,767.00
CF4			MUY ALTA	M2	\$15,700.00

IA1	INDUSTRIA L	ECONOMICA	BAJA	M2	\$2,395.00
IA2			MEDIA	M2	\$3,052.00
IA3			ALTA	M2	\$3,818.00
IB1		LIGERA	BAJA	M2	\$4,451.00

IB2			MEDIA	M2	\$5,235.00
IB3			ALTA	M2	\$6,018.00
IC1			MEDIANA	BAJA	M2
IC2		MEDIA		M2	\$7,930.00
IC3		ALTA		M2	\$8,973.00
ID1		PESADA	BAJA	M2	\$10,271.00
ID2			MEDIA	M2	\$11,060.00
ID3			ALTA	M2	\$12,357.00
IF1		COMPLEMENTARIA	BAJA	M2	\$4,863.00
IG2			MEDIA	M2	\$6,302.00
IH3			ALTA	M2	\$8,219.00
IH4			MUY ALTA	M2	\$10,963.00
II1		TANQUE	BAJA (Cisterna)	M3	\$7,631.00
IJ2			MEDIA (Elevado metálico)	M3	\$9,926.00
IK3			ALTA (Elevado concreto)	M3	\$15,930.00
IK4		TRATADORA	MUY ALTA	M3	\$8,530.00
IL1		SILO	BAJA (Metálico)	M3	\$3,641.00
IM2			ALTA (Concreto)	M3	\$9,420.00
IQ2	BÁSCULA	MEDIA	TON	\$6,599.00	

QA1	EQUIPAMIENTO	CINE AUDITORIO	BAJA	M2	\$9,016.00
QA2			MEDIA	M2	\$11,977.00
QB3			ALTA	M2	\$15,065.00
QC1		ESCUELA	BAJA	M2	\$5,211.00
QC2			MEDIA	M2	\$7,458.00
QC3			ALTA	M2	\$10,942.00
QD1		OFICINAS	BAJA	M2	\$3,940.00
QD2			MEDIA	M2	\$7,630.00
QD3			ALTA	M2	\$12,566.00

QD4		ESTACIONAMIENTO	MUY ALTA	M2	\$22,292.00
QE1			BAJA	M2	\$5,088.00
QE2			MEDIA	M2	\$10,443.00
QE3		HELIPUERTO	ALTA (ESTRUCTURAL)	M2	\$6,320.00
QF1		HOSPITAL	BAJA	M2	\$7,499.00
QF2			MEDIA	M2	\$12,649.00
QG3			ALTA	M2	\$18,259.00
QH1		HOTEL REGULAR	BAJA	M2	\$7,409.00
QH2			MEDIA	M2	\$9,257.00
QH3			ALTA	M2	\$10,767.00
QI1		HOTEL BUENO	BAJA	M2	\$13,095.00
QI2			MEDIA	M2	\$15,263.00
QI3			ALTA	M2	\$17,517.00
QL1		HOTEL MUY BUENO	BAJA	M2	\$20,116.00
QL2			MEDIA	M2	\$22,888.00
QL3			ALTA	M2	\$25,643.00
QJ1		MERCADO	BAJA	M2	\$5,547.00
QK2			MEDIA	M2	\$6,956.00

EA1	ESPECIALES	ALBERCA	BAJA (Sencilla)	M3	\$6,990.00
EA2			MEDIA (Equipada)	M3	\$9,825.00
EB1		BARDA	BAJA (Malla o similar)	ML	\$411.00
EC2			MEDIA (Tabique o similar)	ML	\$2,684.00
EC3			ALTA (Piedra o similar)	ML	\$4,544.00
EC4			MUY ALTA (Perfiles metálicos)	ML	\$4,874.00
ED1		CANCHA	BAJA (Arcilla o asfalto)	M2	\$465.00

ED2			MEDIA (Concreto)	M2	\$1,090.00
EG1	COBERTIZO		BAJA	M2	\$1,435.00
EG2			MEDIA	M2	\$2,726.00
EH3			ALTA	M2	\$4,861.00
EH4			MUY ALTA	M2	\$8,234.00
EI1			BAJA (Montacargas)	KG	\$421.00
EJ2	ELEVADOR		MEDIA (Escal. Electr.)	ML	\$277,288.00
EK3			ALTA (HABITACIONAL ECONÓMICO)	KG	\$2,972.00
EK4			MUY ALTA (COMERCIAL O CAMILLERO)	KG	\$3,451.00
EE1		CANCHA MURO		BAJA (Frontón)	M2
EF2			MEDIA (Squash)	M2	\$7,268.00
EL1	PAVIMENTO		BAJA (Asfalto o similar)	M2	\$465.00
EL2			MEDIA (Concreto)	M2	\$629.00
EL3			ALTA (Especial o similar)	M2	\$878.00
EM1	CANCHA CÉSPED		BAJA	M2	\$104.00
EN1	GRADAS		Media (Concreto)	M2	\$5,510.00
EQ1	CONTENEDOR		BAJA	M2	\$ 2,212.00
EQ2			ALTA (C/INSTALACIONES )	M2	\$4,277.00
ER1	ANTENA		BAJA	ML	\$1,751.00
ER2			ALTA	ML	\$2,941.00
ES1	ESPECTACULAR		BAJA	M2	\$2,713.00
ES2			ALTA	M2	\$6,633.00

PUNTO APROBADO POR UNANIMIDAD DE VOTOS -----

## H. Ayuntamiento Constitucional de Chimalhuacán, Estado de México

**Periodo 2025-2027**

Xóchitl Flores Jiménez  
**Presidenta Municipal**

Luis Edgar Flores Saldívar  
**Primer Síndico**

Paola Hernández Buendía  
**Segunda Síndica**

María del Pilar Piña Trejo  
**Primera Regidora**

Alfredo Alan Arenas López  
**Segundo Regidor**

Mayra Palmira Peralta Romero  
**Tercera Regidora**

Ramiro Cristián Rojas Cortés  
**Cuarto Regidor**

Sindy Berenice Martínez Cabrera  
**Quinta Regidora**

Giovani Sandoval Pérez  
**Sexto Regidor**

Verónica Olvera Servantes  
**Séptima Regidora**

Josué Marcos Bastida Buendía  
**Octavo Regidor**

María Isabel Espinoza Ochoa  
**Novena Regidora**

Octavio Valverde Arroyo  
**Décimo Regidor**

Fernando González Bolaños  
**Décimo Primer Regidor**

Zayra Lizeth Huerta Palma  
**Décima Segunda Regidora**

C. Patricia Josefina Jiménez Hernández  
**Secretaria del H. Ayuntamiento**

# GACETA MUNICIPAL

**HONORABLE AYUNTAMIENTO DE CHIMALHUACÁN,  
ESTADO DE MÉXICO**

ADMINISTRACIÓN 2025-2027



**GOBIERNO DEL  
ESTADO DE  
MÉXICO**



H. AYUNTAMIENTO DE  
**CHIMALHUACÁN**  
2025-2027

**PERIÓDICO OFICIAL  
DEL GOBIERNO MUNICIPAL**