

# GACETA MUNICIPAL

HONORABLE AYUNTAMIENTO DE CHIMALHUACÁN,  
ESTADO DE MÉXICO

ADMINISTRACIÓN 2022-2024

CHIMALHUACÁN, ESTADO DE MÉXICO, A 11 DE OCTUBRE DE 2024



GOBIERNO DEL  
ESTADO DE MÉXICO



H. AYUNTAMIENTO DE  
**CHIMALHUACÁN**  
2022-2024

## PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO MUNICIPAL

“2024. Año del Bicentenario de la Erección del Estado Libre y Soberano de México”.

AÑO:  
3

NÚMERO:  
86

VOLUMEN:  
1

### SUMARIO:

APROBACIÓN DE LA VALIDACIÓN DE TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES APLICABLES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025

### CONTENIDO:

1. Punto Número cinco del Orden del Día de la **Centésima Décima Primera Sesión Ordinaria de Cabildo** del día 10 de octubre del año 2024, relativo a la Propuesta, análisis y, en su caso aprobación de la validación de tabla de valores Unitarios de suelo y Construcciones Aplicables para el ejercicio fiscal 2025.

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

**QUINTO PUNTO.** - Análisis y, en su caso aprobación de la validación de tabla de valores Unitarios de suelo y Construcciones Aplicables para el ejercicio fiscal 2025.

En este tenor, se solicita la presencia al recinto oficial de cabildo a la Lic. Elizabet Alba Cazares, Directora de Catastro para explicar los pormenores del punto de acuerdo.

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; Y 30 BIS, 64 FRACCIÓN I, 65, 66 Y 69 FRACCIÓN I, INCISO C DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE MÉXICO POR LO ANTES EXPUESTO Y FUNDAMENTADO, LA DIRECCIÓN DE CATASTRO PONE A CONSIDERACIÓN LA PROPUESTA PARA REVISIÓN Y, EN SU ACASO, APROBACIÓN DEL PROYECTO MUNICIPAL DE TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN Y LOS SOPORTES TÉCNICOS QUE LO SUSTENTAN, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025; ASÍ COMO LA AUTORIZACIÓN RESPECTIVA PARA REMITIR LA PROPUESTA DEL PROYECTO PARA SU APROBACIÓN A LA LXI LEGISLATURA DEL ESTADO DE MÉXICO, BAJO LAS SIGUIENTES:

## CONSIDERACIONES

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos 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, que son la base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, en lo particular el impuesto predial y traslado de dominio; considerando que uno de los propósitos de establecer la base catastral es la de evitar discrepancia o disparidad entre los inmuebles en el territorio del municipio, al comparar la designación de valores catastrales con las valuaciones comerciales.

La necesidad de actualizar los valores unitarios de suelo 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 del Estado de México (IGECEM) entregó 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.

Por lo que 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 de la materia.

Bajo este contexto, es que mediante el oficio DCM/2024/9103 de fecha 26 de junio de 2024, fue enviado por la Dirección de Catastro al IGECEM, el proyecto municipal de tablas de valores unitarios de suelo y construcción, para el ejercicio fiscal 2025, así como la documentación soporte utilizada para su elaboración, a fin de que el IGECEM procediera a su revisión técnica, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 195 fracción II del Código Financiero de la entidad; las propuestas de actualización fueron declaradas procedentes técnicamente, mediante oficio 207C01010000000/245/2024 de fecha 28 de agosto del 2024.

El municipio cuenta con 54 áreas homogéneas, a las cuales, para su actualización se les aplicó uno de los tres criterios siguientes:

- 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 en 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 3.5%, debido a su característica de área comercial o estratégica.

**En virtud de lo expuesto y toda vez que se encuentra fundado y motivado en el cuerpo del presente dictamen, se emiten los siguientes acuerdos:**

**Primero:** el H. Ayuntamiento en términos de lo dispuesto por los artículos 115 fracción IV párrafo tercero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 122 y 125, fracción III, párrafo tercero de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México; 169 fracción IV, 171 fracción XV, 195 fracción II segundo párrafo, 196 y 196 bis del Código Financiero del Estado de México y Municipios; y 49 fracción i del reglamento del título v del código financiero del estado de México y municipios, dictamina de manera favorable por unanimidad, la aprobación del proyecto municipal de tablas de valores unitarios de suelo y construcción y los soportes técnicos que lo sustentan, el cual consta de sus 54 áreas homogéneas y 48 bandas de valor para el ejercicio fiscal 2025; así como la autorización para remitir la propuesta del proyecto, para su aprobación a la LXI Legislatura del Estado de México.

El incremento propuesto y que ya fue aprobado por el Instituto de Información e Investigación Geográfica, Estadística y Catastral del Estado de México (SIGEM), para estas áreas homogéneas es de 3.5%, según el siguiente resumen:

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

AREA HOMOGENEA	DESCRIPCION	VALOR VIGENTE	VALOR 2025
001	C MPAL S ANDRES, PABLO Y XOCHIT	1631.00	1,688.00
002	CESTEROS Y CURTIDORES	2345.00	2,427.00
003	ZONA COMUNAL, XOCHIACA	1219.00	1,262.00
004	BO. TALLA, PLATE, VIDRIE Y 6 MAS	2816.00	2,915.00
005	SN ISI, L TOTOL, ARE, COP Y R NI	1028.00	1,064.00
006	HERREROS, ARTESANOS Y MINEROS	2794.00	2,892.00
007	LAGO NABOR CARRILO	1.04	1.08
008	TRANSP, LA ROSITA, NIÑOS HERO	2652.00	2,745.00
009	ISIDR P.A. TEPE, ZAPOT, LAD, TLAIX	1191.00	1,233.00
010	BO JUAN, XOCHIT, PABLO, PEDRO P B	1733.00	1,794.00
011	XOCHIA, SAN LORENZO PARTE ALTA	821.00	850.00
012	JAR AGUS, MARA, MIRA, TEQUES, ZC A	1428.00	1,478.00
013	XOCHIA 1 <sup>DA</sup> / 4, VILL LORE, FRAC O	1506.00	1,559.00
014	FRAC LOREN, FILI GOM, PROGR OTE.	2197.00	2,274.00
015	XALTIPAC TLATELCO	2831.00	2,930.00
016	CANTEROS Y SARAPEROS	2589.00	2,680.00
017	MESETA CERRO CHIMALHUACHI	218.00	226.00
018	CARPINTEROS, CANASTEROS, PESCADO	2614.00	2,705.00
019	SAN MIGUEL	1573.00	1,628.00



020	COL. GUADALUPE	2234.00	2,312.00
022	FRACCIONAMIENTO TOSCANA	2723.00	2,818.00
023	ACUITLAPILCO 1,2 Y 3 SECCION	1689.00	1,748.00
024	Z. IND. CHIMALHUACAN PIEDRAS N	2723.00	2,818.00
025	SANTA MARIA NATIVITAS	2344.00	2,426.00
026	JARDINES DE ACUITLAPILCO	1267.00	1,311.00
027	BALCONES DE SAN AGUSTIN	1719.00	1,779.00
028	SAN AGUSTIN ATLAPULCO	1834.00	1,898.00
029	TLATEL	1835.00	1,899.00
030	LUIS CORDOVA REYES	2133.00	2,208.00
031	EQUIPAMIENTO CECYTEM	336.00	348.00
032	TEPALCATES	901.00	933.00
033	ZONA URBANA TEPALCATES	1053.00	1,090.00
034	ARBOLEDAS	802.00	830.00
035	FUNDIDORES	2194.00	2,271.00
036	TLATEL XOCHITENCO 2_ SECC	1828.00	1,892.00
037	XOCHIA 2DA SEC,CERRO PALOMAS	1632.00	1,689.00
034	ARBOLEDAS	802.00	830.00
035	FUNDIDORES	2194.00	2,271.00
036	TLATEL XOCHITENCO 2_ SECC	1828.00	1,892.00
037	XOCHIA 2DA SEC,CERRO PALOMAS	1632.00	1,689.00
038	ORFEBRES Y JUGUETEROS	2508.00	2,596.00
039	EL MOLINO	904.00	936.00
040	HUATONGO	156.00	161.00
041	CORTE SAN PABLO	156.00	161.00



042	CORTE SAN PABLO, ESCALERILLAS	156.00	161.00
043	CORTE SAN ISIDRO, LA JOYA, XOL	156.00	161.00
044	CORTE LOMAS DE BUENAVISTA Y LA	156.00	161.00
045	CORTE PORTEZUELOS	156.00	161.00
047	BASURERO TLAHEL	99.00	102.00
048	LA ARENA XOCHITENCO	84.00	87.00
049	LUIS DONALDO COLOSIO	1052.00	1,089.00
050	SANTA CRUZ	1224.00	1,267.00
051	PARTE ALTA CERRO CHIMALHUACHI	63.00	65.00
052	HOSPITAL GENERAL DE CHIMALHUAC	2589.00	2,680.00
053	CENTRO UNIVERSITARIO CHIMALHUA	2651.00	2,744.00
054	TLATEL XOCHITENCO	1762.00	1,824.00
055	EL TEPALCATE	1052.00	1,089.00
056	FRACCIONAMIENTO LAS FUENTES	1572.00	1,627.00

TABLA DE VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCIONES PARA EN AÑO 2025					
CÓDIGO	USO	CLASE	CATEGORÍA	UNIDAD	VALOR UNITARIO 2025

HA1	HABITACIONAL	PRECARIA	BAJA	M2	\$ 1,340.76
HA2			MEDIA	M2	\$ 1,976.72
HA3			ALTA	M2	\$ 2,692.02
HB1		ECONOMICA	BAJA	M2	\$ 4,119.07
HB2			MEDIA	M2	\$ 4,990.53
HB3			ALTA	M2	\$ 5,727.08
HC1		I. SOCIAL	BAJA	M2	\$ 5,752.74



HC2		REGULAR	MEDIA	M2	\$ 7,134.28
HC3			ALTA	M2	\$ 7,524.13
HD1			BAJA	M2	\$ 8,659.11
HD2		MEDIA	M2	\$ 9,442.20	
HD3		ALTA	M2	\$ 11,276.29	
HE1		BUENA	BAJA	M2	\$ 12,023.53
HE2			MEDIA	M2	\$ 12,941.75
HE3			ALTA	M2	\$ 14,922.99
HF1		MUY BUENA	BAJA	M2	\$ 16,514.41
HF2			MEDIA	M2	\$ 18,291.46
HF3			ALTA	M2	\$ 21,907.43
HG1		LUJO	BAJA	M2	\$ 23,337.97
HG2			MEDIA	M2	\$ 27,482.35
HG3			ALTA	M2	\$ 31,092.14

CA1	COMERCIAL	ECONOMICA	BAJA	M2	\$ 2,945.23
CA2			MEDIA	M2	\$ 4,196.95
CA3			ALTA	M2	\$ 5,201.22
CB1		REGULAR	BAJA	M2	\$ 7,259.37
CB2			MEDIA	M2	\$ 8,617.45
CB3			ALTA	M2	\$ 10,335.90
CC1		BUENA	BAJA	M2	\$ 12,209.51
CC2			MEDIA	M2	\$ 13,690.08
CC3			ALTA	M2	\$ 16,182.71
CD1		MUY BUENA	BAJA	M2	\$ 18,362.07
CD2			MEDIA	M2	\$ 20,593.48
CD3			ALTA	M2	\$ 23,164.14
CE1		LUJO	BAJA	M2	\$ 25,432.39
CE2			MEDIA	M2	\$ 29,568.42



CE3	<b>INDUSTRIAL</b>		ALTA	M2	\$ 31,885.79
CF1		<b>DEPARTAMENTAL</b>	BAJA	M2	\$ 6,675.91
CF2			MEDIA	M2	\$ 7,180.14
CF3			ALTA	M2	\$ 9,391.04
CF4			MUY ALTA	M2	\$ 15,096.75
IA1			<b>ECONOMICA</b>	BAJA	M2
IA2		MEDIA		M2	\$ 2,935.10
IA3		ALTA		M2	\$ 3,672.83
IB1		<b>LIGERA</b>	BAJA	M2	\$ 4,280.09
IB2			MEDIA	M2	\$ 5,034.90
IB3			ALTA	M2	\$ 5,787.27
IC1		<b>MEDIANA</b>	BAJA	M2	\$ 6,764.28
IC2			MEDIA	M2	\$ 7,626.11
IC3			ALTA	M2	\$ 8,629.51
ID1		<b>PESADA</b>	BAJA	M2	\$ 9,877.19
ID2			MEDIA	M2	\$ 10,636.88
ID3			ALTA	M2	\$ 11,883.51
IF1		<b>COMPLEMENTARIA</b>	BAJA	M2	\$ 4,677.57
IG2			MEDIA	M2	\$ 6,060.12
IH3			ALTA	M2	\$ 7,904.78
IH4	MUY ALTA		M2	\$ 10,543.06	
II1	<b>TANQUE</b>	BAJA (Cisterna)	M3	\$ 7,339.45	
IJ2		MEDIA (Elevado metálico)	M3	\$ 9,546.94	
IK3		ALTA (Elevado concreto)	M3	\$ 15,319.76	
IK4	<b>TRATADORA</b>	MUY ALTA	M3	\$ 8,203.67	
IL1	<b>SILO</b>	BAJA (Metálico)	M3	\$ 3,501.68	
IM2		ALTA (Concreto)	M3	\$ 9,059.88	
IQ2	<b>BÁSCULA</b>	MEDIA	TON	\$ 6,346.21	



QA1	CINE AUDITORIO	BAJA	M2	\$ 8,664.07
QA2		MEDIA	M2	\$ 11,509.52
QB3		ALTA	M2	\$ 14,477.20
QC1	ESCUELA	BAJA	M2	\$ 5,008.64
QC2		MEDIA	M2	\$ 7,167.80
QC3		ALTA	M2	\$ 10,515.83
QD1	OFICINAS	BAJA	M2	\$ 3,786.70
QD2		MEDIA	M2	\$ 7,332.02
QD3		ALTA	M2	\$ 12,075.29
QD4		MUY ALTA	M2	\$ 21,422.51
QE1	ESTACIONAMIENTO	BAJA	M2	\$ 4,889.71
QE2		MEDIA	M2	\$ 10,035.41
QE3	HELIPUERTO	ALTA (ESTRUCTURAL)	M2	\$ 6,073.83
QF1	HOSPITAL	BAJA	M2	\$ 7,206.86
QF2		MEDIA	M2	\$ 12,155.25
QG3		ALTA	M2	\$ 17,546.18
QH1	HOTEL REGULAR	BAJA	M2	\$ 7,120.83
QH2		MEDIA	M2	\$ 8,896.27
QH3		ALTA	M2	\$ 10,347.64
QI1	HOTEL BUENO	BAJA	M2	\$ 12,584.42
QI2		MEDIA	M2	\$ 14,667.42
QI3		ALTA	M2	\$ 16,833.02
QL1	HOTEL MUY BUENO	BAJA	M2	\$ 19,331.60
QL2		MEDIA	M2	\$ 21,994.13
QL3		ALTA	M2	\$ 24,642.70
QJ1	MERCADO	BAJA	M2	\$ 5,330.78
QK2		MEDIA	M2	\$ 6,684.04



EA1	<b>ESPECIALES</b>	<b>ALBERCA</b>	BAJA (Sencilla)	M3	\$ 6,706.60
EA2			MEDIA (Equipada)	M3	\$ 9,426.67
EB1		<b>BARDA</b>	BAJA (Malla o similar)	ML	\$ 394.08
EC2			MEDIA (Tabique o similar)	ML	\$ 2,575.45
EC3			ALTA (Piedra o similar)	ML	\$ 4,359.87
EC4			MUY ALTA (Perfiles metálicos)	ML	\$ 4,676.93
ED1		<b>CANCHA</b>	BAJA (Arcilla o asfalto)	M2	\$ 446.79
ED2			MEDIA (Concreto)	M2	\$ 1,046.90
EG1		<b>COBERTIZO</b>	BAJA	M2	\$ 1,377.71
EG2			MEDIA	M2	\$ 2,615.15
EH3			ALTA	M2	\$ 4,664.48
EH4			MUY ALTA	M2	\$ 7,900.13
EI1		<b>ELEVADOR</b>	BAJA (Montacargas)	KG	\$ 404.67
EJ2			MEDIA (Escal. Electr.)	ML	\$ 266,025.47
EK3			ALTA (HABITACIONAL ECONÓMICO)	KG	\$ 2,851.18
EK4			MUY ALTA (COMERCIAL O CAMILLERO)	KG	\$ 3,311.24
EE1		<b>CANCHA MURO</b>	BAJA (Frontón)	M2	\$ 3,625.77
EF2			MEDIA (Squash)	M2	\$ 6,973.82
EL1		<b>PAVIMENTO</b>	BAJA (Asfalto o similar)	M2	\$ 446.60
EL2			MEDIA (Concreto)	M2	\$ 603.03

EL3			ALTA (Especial o similar)	M2	\$ 842.73
EM1		CANCHA CÉSPED	BAJA	M2	\$ 100.45
EN1		GRADAS	Media (Concreto)	M2	\$ 5,286.20
EQ1		CONTENEDOR	BAJA	M2	\$ 2,122.52
EQ2			ALTA (C/INSTALACIONES)	M2	\$ 4,103.22
ER1		ANTENA	BAJA	ML	\$ 1,680.52
ER2			ALTA	ML	\$ 2,822.14
ES1		ESPECTACULAR	BAJA	M2	\$ 2,603.51
ES2			ALTA	M2	\$ 6,364.01

**Segundo.** - El acuerdo que antecede entrará en vigor al momento de su aprobación.

**Tercero.** - Notifíquese a la Tesorería Municipal, para los efectos legales a que haya lugar.

**Cuarto.** - Publíquese en la Gaceta Municipal.

La C. Patricia Josefina Jiménez Hernández, Secretaria del Ayuntamiento, considerando lo antes expuesto, les pide de la manera más atenta y respetuosa que quienes estén a favor de este punto del Orden del Día sirvanse manifestándolo levantando la mano, el cual es **APROBADO POR MAYORIA DE VOTOS** con una abstención por parte del Décimo Regidor Municipal, Néstor Yetlanezi Martínez Mendoza.



**H. Ayuntamiento Constitucional  
de Chimalhuacán, Estado de México  
Período 2022-2024**

**C. Xóchitl Flores Jiménez**

Presidenta Municipal Constitucional

**C. Faustino Felimón Méndez Lázaro**

Primer Síndico Municipal

**C. Fanny Patricia Ibarra Cheu**

Segunda Síndica Municipal

**C. Ma. Del Socorro Vilchis Sánchez**

Primera Regidora Municipal

**C. Alfredo Arenas Galicia**

Segundo Regidor Municipal

**C. Beatriz Cuevas Mendoza**

Tercera Regidora Municipal

**C. Adán Vargas Santiago**

Cuarto Regidor Municipal

**C. Miriam Xóchitl Remedios Jiménez Pérez**

Quinta Regidora Municipal

**C. Orlando Siles Vega**

Sexto Regidor Municipal

**C. Guadalupe Isabel Reynoso Flores**

Séptima Regidora Municipal

**C. Erick Saúl Morales Gómez**

Octavo Regidor Municipal

**C. Elsa Cervantes Herrera**

Novena Regidora Municipal

**C. Néstor Yetlanezi Martínez Mendoza**

Décimo Regidor Municipal

**C. Dulce Isela Ponce Santiago**

Décima Primera Regidora Municipal

**C. Aldo César Buendía Padilla**

Décimo Segundo Regidor Municipal

**C. Patricia Josefina Jiménez Hernández**

Secretaria del H. Ayuntamiento

# GACETA MUNICIPAL

HONORABLE AYUNTAMIENTO DE CHIMALHUACÁN,  
ESTADO DE MÉXICO

ADMINISTRACIÓN 2022-2024



GOBIERNO DEL  
ESTADO DE MÉXICO



H. AYUNTAMIENTO DE  
**CHIMALHUACÁN**  
2022-2024

**PERIÓDICO OFICIAL  
DEL GOBIERNO MUNICIPAL**