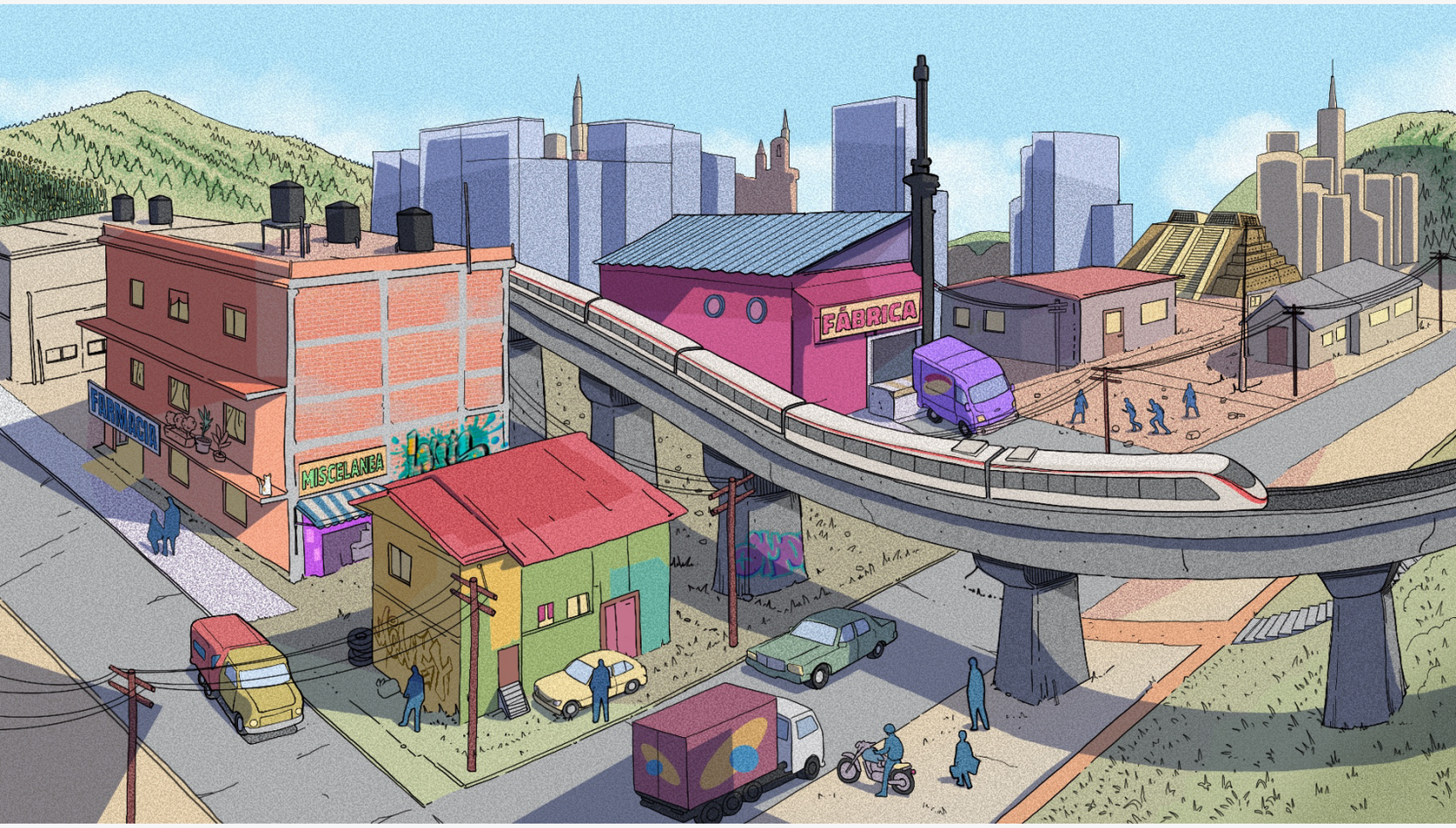
¿Sabías que el Congreso mexiquense protege tu patrimonio?

Aquí te explicamos cómo

Para garantizar el valor de tu casa, departamento, negocio o terreno, la **LXII Legislatura del Estado de México** aprueba, cada año, una guía técnica denominada Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones cuya publicación permite darle certeza a la propiedad de tu casa, departamento, negocio o terreno. Sabemos que hay áreas del mercado que son muy volátiles, como las inversiones en los mercados de valores que, si bien pueden incrementar su valor de un momento a otro, también pueden caer en picada según las circunstancias. Nadie quiere que su patrimonio esté en una montaña rusa de apuestas bursátiles, por lo que este instrumento es fundamental para la tranquilidad y bienestar de las y los mexiquenses. ¡Conoce sus características y aplicaciones!

Por: Guillermo David Garduño García Ilustraciones: Erwin Ritschl Galeazzi



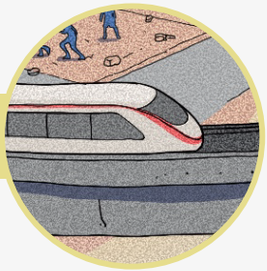
Se trata, como su nombre lo indica, de una serie de tablas con rangos y clasificaciones de polígonos (conjunto de manzanas) de acuerdo a factores que influyen en la oferta y la demanda, por lo que también sirven como una de las varias referencias para que los ayuntamientos apliquen el predial, con base en las 27 categorías el Instituto de Información e Investigación Geográfica, Estadística y Catastral del Estado de México (IGECEM) según la ocupación que tiene cada superficie:

Clasificación de usos de suelo

Habitacional

Industrial

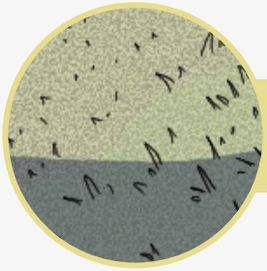
Comercial



De equipamiento

Agrícola

Forestal



Agostadero
(terrenos con pastizales)

Eriazo
(terrenos pedregosos y arenosos que no son susceptibles de cultivo)

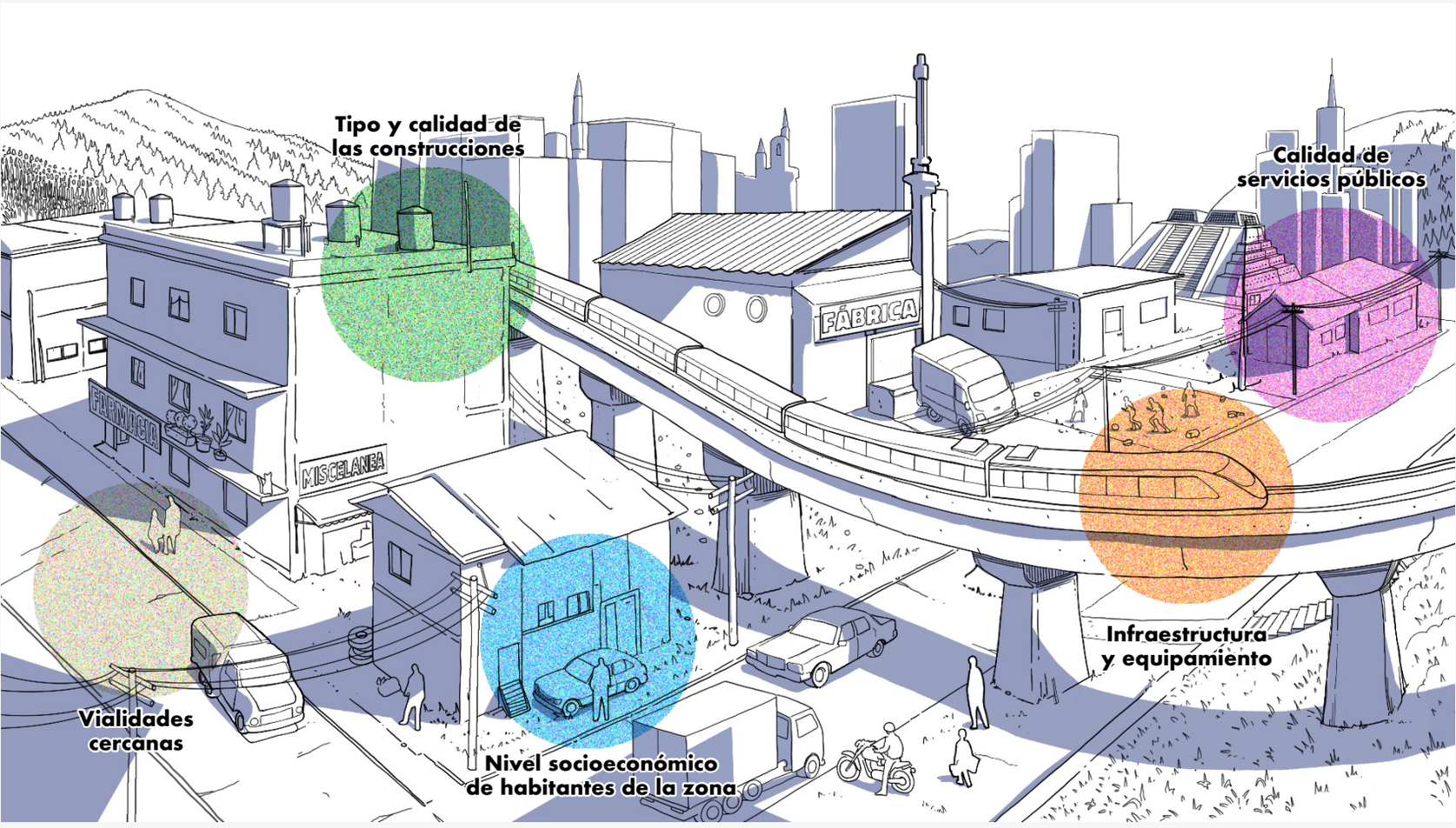
Zonas especiales
(ruinas, sitios arqueológicos, cuerpos de agua y reservas naturales)

Son los propios ayuntamientos los que mandan al IGECEM sus propuestas con un soporte documental, es decir operaciones inmobiliarias y comerciales, así como comparativos con zonas similares para justificar actualizaciones. Este organismo de la Secretaría de Finanzas del Estado de México hace una revisión técnica y manda su opinión a los municipios para que hagan los ajustes pertinentes y validen sus tablas en sesión de cabildo.

Para verificar que haya una justificación adecuada, o bien se rectifiquen los números y criterios, hay un último filtro: el Poder Legislativo del Estado de México.

Por eso, las, le y los diputados cotejan los datos, aclaran sus dudas con el IGECEM y aprueben o rechazan incrementos o ratificaciones, primero en comisiones y, posteriormente, en el Pleno para que estas tablas sean aplicadas a partir del 1 de enero de cada año. Este ajuste permite que se reconozca oficialmente el valor de los predios, de acuerdo a las condiciones de las inmediaciones de cada terreno o inmueble.

Factores que determinan el valor de una zona



Por ejemplo, si en el 2023 a un lado de una casa habitación había un basurero, pero un año después se construyó, en ese mismo sitio, un centro comercial, vialidades y un proyecto inmobiliario, el costo del terreno y la casa será más alto, por lo que las tablas de valores registrarán esa variación y el ayuntamiento correspondiente, si lo considera pertinente, podrá cobrar un predial más alto debido a la plusvalía. Por el contrario, si un desastre natural afecta una región sería injusto que las personas propietarias de un negocio siguieran pagando lo mismo cuando el valor y la actividad comercial disminuyó considerablemente.

Existe la percepción equivocada de que estas tablas, que proponen los municipios y valida o rechaza la Legislatura, determinan directamente el impuesto predial. Se trata de una imprecisión porque, si bien son una de las variables que toman en cuenta los ayuntamientos para calcular este impuesto, en la práctica la relación no es equivalente, ya que la autonomía municipal, basada en el federalismo fiscal, les da un margen más amplio de decisión, además de que el predial se basa en el valor comercial del inmueble o terreno, no solo el catastral que resulta ser más bajo.

Para el 2025, la mayoría de los ayuntamientos hicieron ajustes al alza, pero en un rango que no supera el 10%.

Ajustes para 2025

en comparación con 2024

111 municipios

con incremente en el rango del 0.01 al 10%

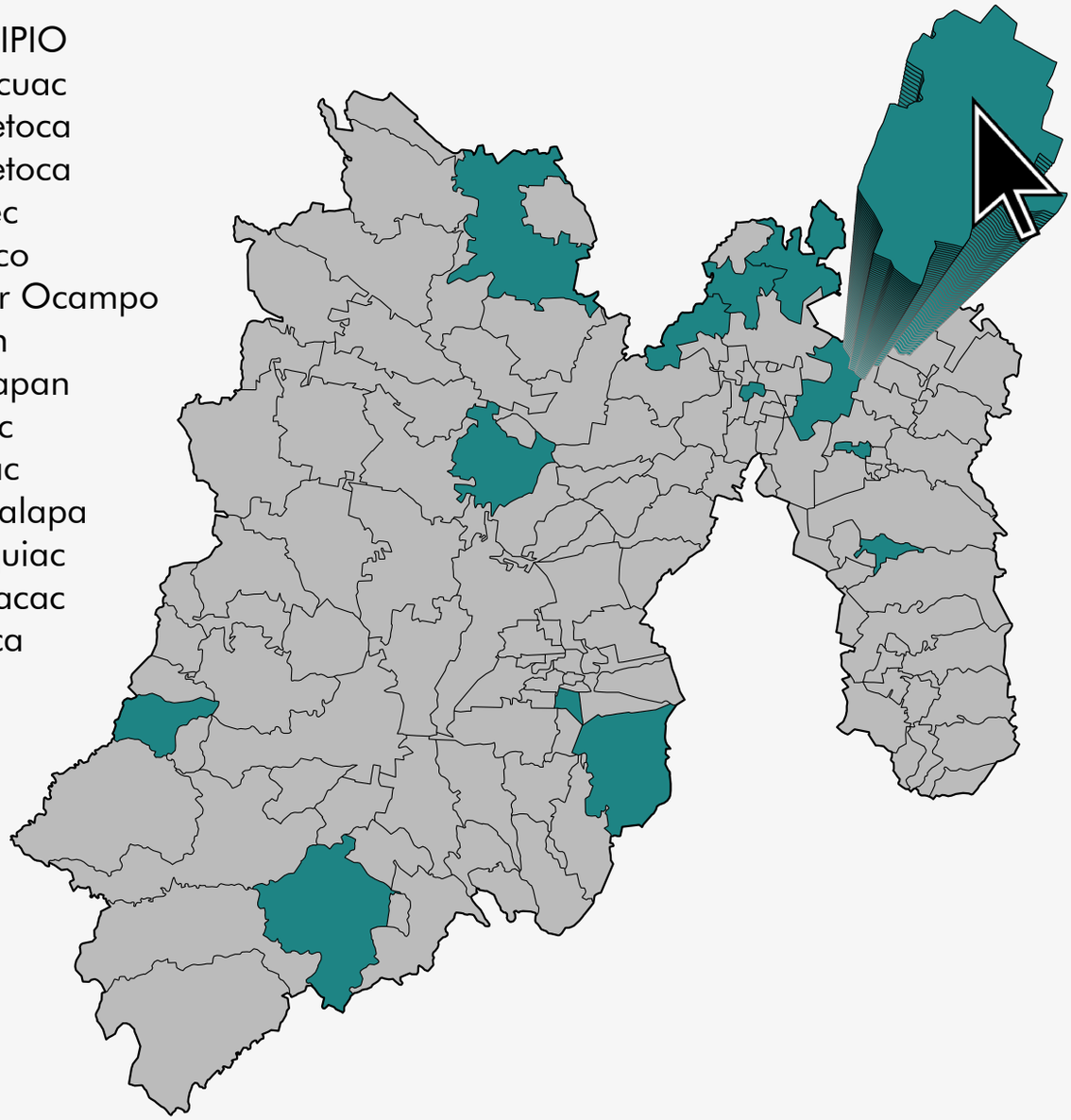
14 municipios*

ratifican las tablas del 2024

Municipios con ratificaciones de los valores vigentes en 2024:

Temascalapa

N°	MUNICIPIO
1	Chiconcuac
2	Huehuetoca
3	Huehuetoca
4	Jilotepec
5	Jiquipilco
6	Melchor Ocampo
7	Ocuilan
8	Otzoloapan
9	Sultepec
10	Tecámac
11	Temascalapa
12	Tequixquiac
13	Texcalyacac
14	Tezoyuca



Porcentaje de actualización de los 111 municipios con ajustes:

Municipio	% de Actualización
Acambay	2.52
Acolman	4.69
Aculco	2.56
Almoloya de Alquisiras	4.11
Almoloya de Juárez	8.37
Almoloya del Rio	8
Amanalco	3.56
Amatepec	4.07
Amecameca	5.96
Apaxco	4.66
Atenco	2.11
Atizapán	3.18
Atizapán de Zaragoza	6.02
Atlacomulco	6.1
Atlautla	4.96
Axapusco	5.02
Ayapango	7.12

Municipio	% de Actualización
Nicolás Romero	8.9
Nopaltepec	2.75
Ocoyoacac	5.14
Otumba	1.96
Otzolotepec	4.83
Ozumba	5
Papalotla	3.96
Polotitlán	8.53
Rayón	3.87
San Antonio la Isla	10
San Felipe del Progreso	5.66
San José del Rincón	4.65
San Mateo Atenco	0.98
San Simón de Guerrero	7.57
Santo Tomás	0.79
San Martín de Las Pirámides	2.88
Soyaniquilpan	3.19

Calimaya	10
Capulhuac	5.08
Chalco	8.87
Chapa de Mota	1.78
Chapultepec	9.74
Chiautla	4.99
Chicoloapan	3
Chimalhuacán	3.47
Coacalco de Berriozábal	4.02
Coatepec Harinas	5.41
Cocotitlán	3.11
Coyotepec	5.1
Cuautitlán	1.3
Cuautitlán Izcalli	4.27
Donato Guerra	1.95
Ecatepec	10
Ecatzingo	4.02
El Oro	5.63
Huixquilucan	9.5
Isidro Fabela	6.46
Ixtapaluca	4.52
Ixtapan de la Sal	6.21
Ixtapan del Oro	3.6
Ixtlahuaca	7.49
Jaltenco	5
Jilotzingo	7.99
Jocotitlán	4.7
Joquicingo	6.25
Juchitepec	3.68
La Paz	4.17
Lerma	7.84
Luvianos	2.01
Malinalco	1
Metepec	3.99
Mexicaltzingo	5.28
Morelos	2.23
Naucalpan	5.11
Nextlalpan	7.05
Nezahualcóyotl	4

Tenancingo	5.1
Tejupilco	7.94
Temamatla	5.88
Temascalcingo	3.48
Temascaltepec	5
Temoaya	2.72
Tenango del Aire	4.18
Tenango del Valle	4.3
Teoloyucan	4.33
Teotihuacán	3.99
Tepetlaoxtoc	3.76
Tepetlixpa	4.84
Tepotzotlán	5.66
Texcaltitlán	2.59
Texcoco	3.03
Tianguistenco	4.09
Timilpan	2
Tlalmanalco	4.84
Tlalnepantla de Baz	10
Tlatlaya	0.98
Toluca	4.52
Tonanitla	7.1
Tonatico	3.32
Tultepec	8.72
Tultitlán	9.14
Valle de Bravo	2.89
Valle de Chalco Solidaridad	5.78
Villa de Allende	2.47
Villa del Carbón	5.25
Villa Guerrero	3.01
Villa Victoria	0.46
Xalatlaco	9.69
Xonacatlán	3.28
Zacazonapan	2.22
Zacualpan	3.6
Zinacantepec	5.26
Zumpahuacán	2.94
Zumpango	9.97

La certeza es una de las condiciones que permiten tu tranquilidad y la de tus seres queridos, por lo que proteger el valor de tu patrimonio y evitar abusos fiscales por parte de los ayuntamientos son responsabilidades que cumple el Congreso mexiquense por mandato popular.