



Actualización de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones, Base del Fortalecimiento de los Ingresos Municipales

2023

Aspectos Catastrales del Estado de México



Padrón Catastral	4,361,333
Baldíos	1,027,219
Construidos	3,334,114
Superficie Total	22,491 Km2
Superficie Urbana	5,794 Km2 (26%)
Superficie Rustica	16,697 Km2 (74%)
Municipios	125
Predios omisos	1,430,143 (33%)
Predios desactualizados	1,862,664 (43%)
Recaudación Predial	7,793 mdp
Incremento Potencial de Recaudación	5,936 mdp
Potencial de recaudación	13,729 mdp

Marco Legal

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

Artículo 115, Fracción IV, primer párrafo, incisos a) y b); segundo y tercer párrafo.

Potestad tributaria sobre la propiedad de los inmuebles.

Faculta a los municipios para proponer valores de suelo y construcción a la H. Legislatura Local.

Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México

Art. 27. frac. II

Deberes de los vecinos del Estado para contribuir con el gasto público

Código Financiero del Estado de México y Municipios

Art. 195 y 196

Procedimiento para la integración y actualización de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones

Manual Catastral del Estado de México

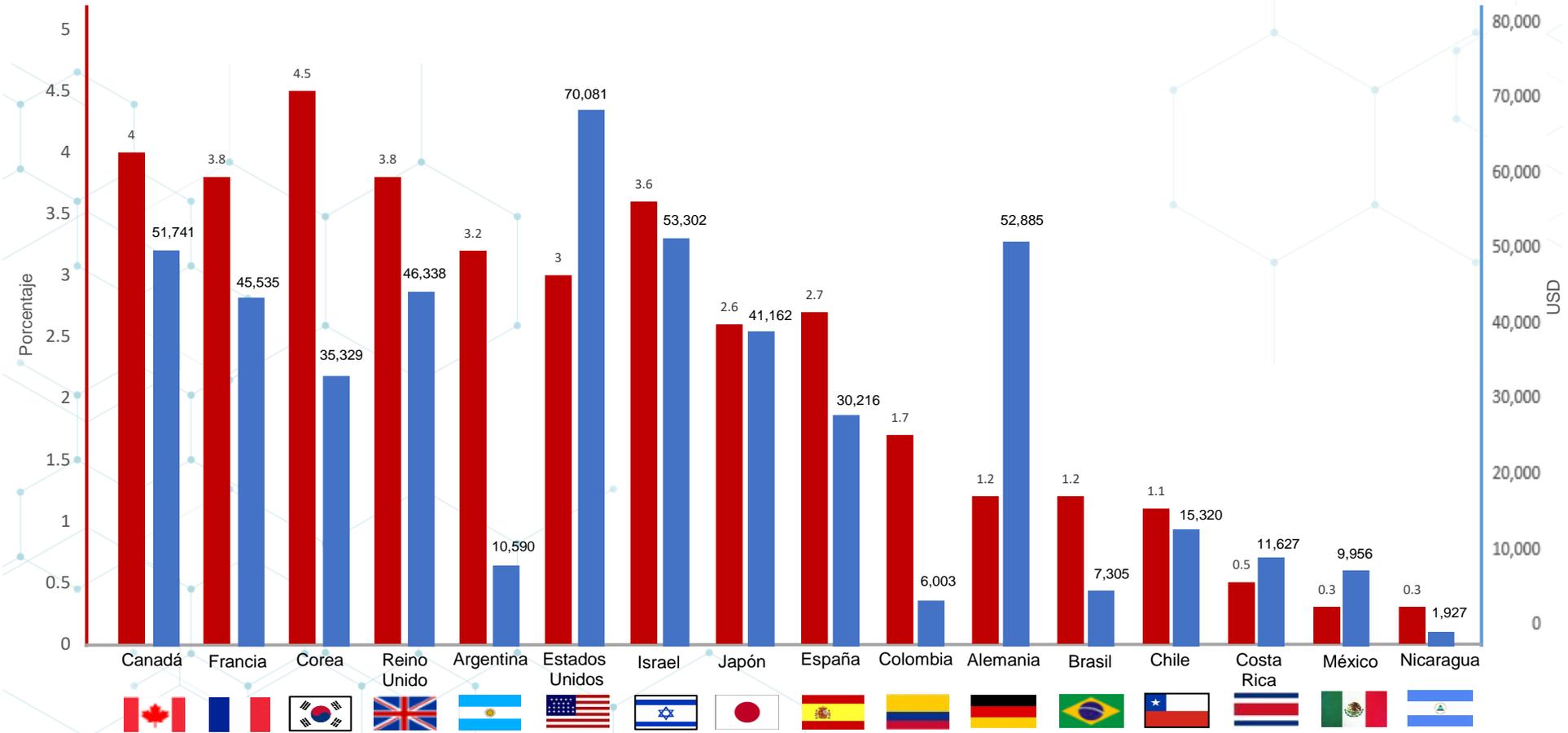
Apartado V

Procedimiento técnico para elaborar las propuestas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones

Panorama Internacional 2021

Recaudación por impuesto a la propiedad % del PIB

PIB Per Cápita (USD)



Fuente: Organización de las Naciones Unidas <https://unstats.un.org/unsd/snaama/downloads>

Impuesto Predial Panorama Nacional

ESTADO	PREDIAL	POBLACIÓN	PREDIAL PERCAPITA	% NIVEL PAÍS	CUENTAS PAGADAS	INMUEBLES REGISTRADOS
Ciudad de México	19,030,209,387.50	9,209,944	2,066.27	29.52	1,738,232	2,309,840
México	7,792,953,241.00	16,992,418	458.61	12.09	2,448,311	4,381,133
Jalisco	5,066,875,203.85	8,348,151	606.95	7.86	2,519,605	3,630,487
Nuevo León	3,783,530,876.15	5,784,442	654.09	5.87	1,170,504	2,377,067
Guanajuato	2,760,895,709.44	6,166,934	447.69	4.28	1,512,688	2,101,118
Querétaro	2,661,406,026.00	2,368,467	1,123.68	4.13	615,197	809,940
Chihuahua	2,426,745,001.89	3,741,869	648.54	3.76	866,862	1,495,866
Sinaloa	2,012,227,389.90	3,026,943	664.77	3.12	543,363	1,113,529
Baja California	1,889,623,175.25	3,769,020	501.36	2.93	771,703	1,448,701
Quintana Roo	1,742,950,978.00	1,857,985	938.09	2.70	361,831	737,455
Puebla	1,326,077,575.32	6,583,278	201.43	2.06	1,018,038	1,591,109
Michoacán	1,273,921,997.57	4,748,846	268.26	1.98	1,462,945	1,936,379
Sonora	1,268,484,443.63	2,944,840	430.75	1.97	534,273	1,358,245
Veracruz	1,156,752,832.75	8,062,579	143.47	1.79	1,921,710	2,749,667
Coahuila	1,117,766,441.81	3,146,771	355.21	1.73	640,732	1,376,453
Hidalgo	823,449,209.98	3,082,841	267.11	1.28	717,455	1,243,000
Tamaulipas	817,214,117.77	3,527,735	231.65	1.27	670,409	1,604,781
Baja California Sur	790,806,147.05	798,447	990.43	1.23	192,410	434,838
Morelos	779,542,589.47	1,971,520	395.40	1.21	426,576	640,511
Yucatán	763,629,594.22	2,320,898	329.02	1.18	632,645	1,075,709
Guerrero	688,037,122.66	3,540,685	194.32	1.07	358,335	858,189
Colima	593,201,465.41	731,391	811.06	0.92	232,221	360,381
San Luis Potosí	586,965,852.97	2,822,255	207.98	0.91	578,495	983,780
Aguascalientes	530,923,513.43	1,425,607	372.42	0.82	384,803	578,608
Chiapas	526,824,312.43	5,543,828	95.03	0.82	560,945	842,393
Zacatecas	452,220,779.45	1,622,138	278.78	0.70	715,290	965,865
Durango	426,624,853.00	1,832,650	232.79	0.66	348,589	845,034
Oaxaca	357,388,523.51	4,132,148	86.49	0.55	582,798	1,098,739
Nayarit	343,211,469.44	1,235,456	277.80	0.53	221,364	474,106
Tabasco	328,181,695.64	2,402,598	136.59	0.51	339,986	826,997
Campeche	210,257,510.00	928,363	226.48	0.33	149,367	377,389
Tlaxcala	142,722,539.32	1,342,977	106.27	0.22	300,536	614,439
TOTAL	64,471,621,575.81	126,014,024	511.62	100.00	25,538,218.00	43,241,748

*FUENTE: IGCEM mayo 2023

* FUENTE: INEGI. Censo Nacional de Gobierno, Seguridad Pública y Sistema Penitenciario Estatales 2019.

*FUENTE: INEGI. Censo Nacional de Gobierno, Seguridad Pública y Sistema Penitenciario Estatales 2020.



GOBIERNO DEL
ESTADO DE MÉXICO

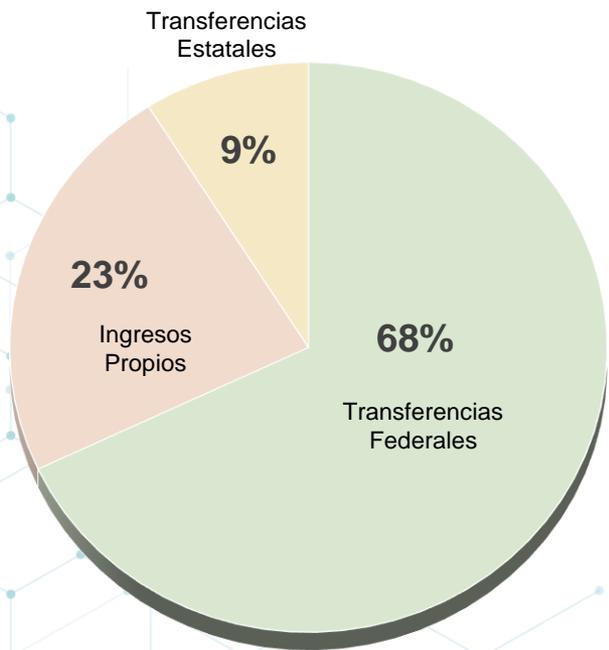


IGCEM

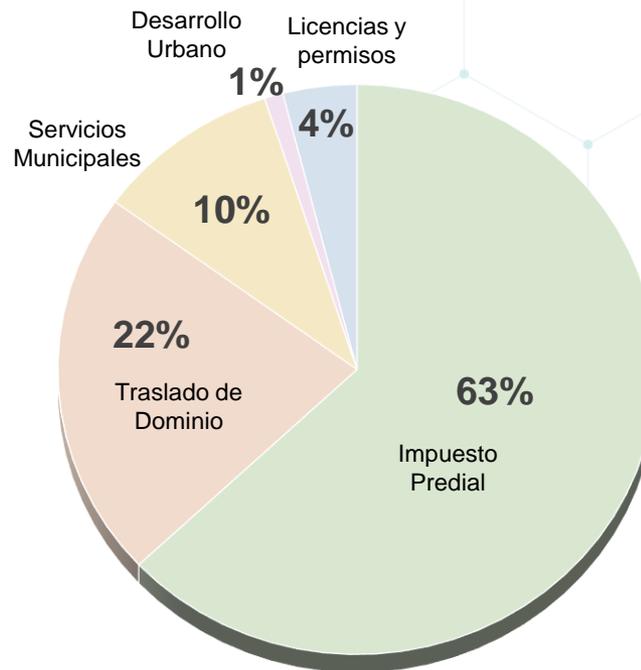


EDOMEX
DECISIONES FIRMES,
RESULTADOS FUERTES.

Ingresos municipales



Los ingresos municipales dependen principalmente de las Transferencias Federales.



La principal fuente de ingresos propios de los Municipios es el Impuesto Predial, seguido del Impuesto de Traslado de Dominio, y ambos representan aproximadamente el 85% del ingreso de los Municipios.



Aspectos Generales del Estado de México

**CLAVES
CATASTRALES**

4,381,133

CONSTRUIDOS

3,355,255

BALDÍOS

1,025,878

SUPERFICIE TOTAL

22,491 Km²

SUPERFICIE URBANA

5,794 Km² (26%)

SUPERFICIE RURAL

16,697 Km² (74%)



Inmuebles Estimados por Incorporar y Actualizar en el Padrón Catastral

Se estima que en el Estado de México, falta **por incorporar el 33%** del padrón catastral

Desactualización estimada del 43%

CLAVES CATASTRALES

NO INCORPORADAS

DESACTUALIZADAS

4,381,133

1,439,169

1,871,337

1.4 millones de claves catastrales por incorporar

1.9 millones de Claves Catastrales estimadas, que se encuentran desactualizadas



Situación de Recaudación del Impuesto Predial en el Estado de México

PREDIAL RECAUDADO

\$7,793 mdp

POTENCIAL DE RECAUDACIÓN

\$13,729 mdp

DIFERENCIA

\$5,936 mdp



Se estima que en el Estado de México solo se recauda **57%** del potencial total.



20 Municipios con Mayor Recaudación (mayor a menor)

1	Naucalpan de Juárez	6	Cuautitlán Izcalli
2	Huixquilucan	7	Ecatepec de Morelos
3	Tlalnepantla de Baz	8	Nezahualcóyotl
4	Atizapán de Zaragoza	9	Metepec
5	Toluca	10	Tecámac

10 Municipios

Recaudan el 68% del total del Estado

Representan el 43% del Padrón Estatal Catastral

11	Tultitlán	16	Tepotzotlán
12	Chalco	17	Chimalhuacán
13	Lerma	18	Valle de Bravo
14	Coacalco de Berriozábal	19	Cuautitlán
15	Texcoco	20	Nicolás Romero

20 Municipios

Recaudan el 84% del total del Estado

Representan el 61% del Padrón Estatal Catastral



Municipios con Recaudación mayor a 35 mdp.

27 Municipios

Recaudan el 90.3% del total del Estado de México

Representan el 74% del Padrón Estatal Catastral

Abarcan el 20% de la superficie del Estado

En promedio el 72% de la superficie de estos municipios es urbana

El incremento potencial representa el 85% del total Estatal

Representan el 22% de los Municipios que conforman la Entidad

Municipios con Recaudación menor a 35 mdp.

98 Municipios

Recaudan el 9.7% del total del Estado de México

Representan el 26% del Padrón Estatal Catastral

Abarcan el 80% de la superficie del Estado

En promedio el 28% de la superficie de estos municipios es urbana

Representan el 78% de los Municipios que conforman la Entidad



Proceso para la Actualización de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones

(Art. 195 del Código Financiero del Estado de México y Municipios)

Proceso	Programación Anual	Responsable
Integración del Proyecto de Propuestas	01 enero - 30 junio	Municipios
Revisión Técnica por el IGECEM	julio - agosto	IGECEM
Envío de Opinión Técnica al Municipio	1ª semana de septiembre	IGECEM
Validación por el Cabildo Municipal	08 septiembre - 14 octubre	Municipios
Envío de las iniciativas a la H.LXI Legislatura del Estado validadas en Cabildo	Fecha límite 15 de octubre	Municipios
Análisis y aprobación en la H. LXI Legislatura	16 octubre -15 noviembre	H. Legislatura
Publicación en Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno"	16 noviembre - 31 diciembre	H. Legislatura
Aplicación de valores unitarios de suelo y construcciones (aprobados)	01 de enero - 31 de diciembre de cada año	Municipios



Conceptos

Área Homogénea

Delimitación territorial constituida por un conjunto de manzanas que tienen como características predominantes el régimen jurídico de la propiedad; uso del suelo; la existencia, calidad y disponibilidad de los servicios públicos, infraestructura y equipamiento; nivel socioeconómico de la población; tipo y calidad de las construcciones y valores unitarios de suelo.



Banda de valor

Tramos de vialidad identificados dentro de un área homogénea, que presentan una diferencia de valor positiva o negativa, respecto al valor del área en la que están contenidas; se determinarán atendiendo a las características de la circulación peatonal o vehicular; de las actividades económicas desarrolladas; al cambio de uso del suelo, o a peculiaridades físicas referidas a canales conductores de aguas residuales, panteones, ríos y barrancas.



Usos de suelo para clasificar a las Áreas Homogéneas

Código

Uso

Código

Uso

H1	Habitacional precario
H2	Habitacional popular
H3	Habitacional interés social
H4	Habitacional residencial medio
H5	Habitacional residencial bueno
H6	Habitacional residencial muy bueno
C1	Comercial bajo
C2	Comercial medio
C3	Comercial alto
I1	Industrial económica
I2	Industrial ligera
I3	Industrial mediana
I4	Industrial pesada
E1	Equipamiento

A1	Agrícola
A2	Agrícola de riego
A3	Agrícola de humedad
A4	Agrícola de temporal
A5	Agrícola agroindustrial
B1	Agostadero praderas naturales
B2	Agostadero praderas cultivadas
F1	Forestal natural
F2	Forestal cultivado
G1	Eriazo
L1	Especial ruinas y sitios arqueológicos
L2	Especial cuerpos de agua
L3	Especial reservas naturales

27 clasificaciones de Áreas Homogéneas



Área Homogénea

Habitacional (H).- El que se destina a la vivienda y resguardo de la población.



Habitacional Precario H1



Habitacional Popular H2



Habitacional de Interés Social H3



Habitacional Residencial Medio H4



Habitacional Residencial Bueno H5



Habitacional Residencial muy Bueno H6



Área Homogénea

Comercial (C).- El que se destina a las actividades mercantiles de bienes y servicios; comercios y en ocasiones al acopio y almacenamiento.



Comercial Bajo C1



Comercial Medio C2



Comercial Alto C3

Área Homogénea

Industrial (I).- El que se destina a las actividades fabriles, mediante la transformación y/o maquila de bienes y en ocasiones al almacenamiento de insumos y productos.



Industrial Económica I1



Industrial Ligera I2



Industrial Mediana I3



Industrial Pesada I4



Área Homogénea

Equipamiento (E).- El que se destina a las instalaciones que soportan las necesidades básicas de la población, servicios, administración pública, abasto, comunicaciones, cultura, deporte, educación, recreación y esparcimiento, religión, salud y transporte.



Equipamiento E1

Área Homogénea

Agrícola (A).- Son los terrenos que con la intervención del esfuerzo humano genera un adecuado aprovechamiento de los recursos de la naturaleza, por lo que son susceptibles de incorporarse a la producción de cultivos.



Agrícola A1



Agrícola de Riego A2



Agrícola de Humedad A3



Agrícola de Temporal A4



Agrícola Agroindustrial A5



Área Homogénea

Agostadero (B).- Son aquellos terrenos que por las condiciones de la naturaleza, suelo, precipitación pluvial y clima, permiten el desarrollo de pastizales que son aprovechados para alimentar a las diferentes especies pecuarias que el hombre utiliza en su alimentación, industrialización y otras actividades económicas.



Agostadero Praderas Naturales B1



Agostadero Praderas Cultivadas B2

Forestal (F).- Aquellos terrenos en los que se presenta el desarrollo de diversas especies arbóreas que son utilizadas en aprovechamientos maderables y otros productos derivados.



Forestal Natural F1



Forestal Cultivado F2



Área Homogénea

Eriazo (G).- Son los terrenos pedregosos, arenosos, medianos o gruesos, o erosionados, con poca arcilla y por sus características propias no pueden retener humedad suficiente, por lo que no son susceptibles de cultivo alguno.



Eriazo G1

Especial (L).- Se consideran como terrenos de uso especial los ocupados por ruinas o sitios arqueológicos, cuerpos de agua y reservas naturales.



Especial Ruinas o Sitios Arqueológicos L1



Especial Cuerpos de Agua L2



Especial Reservas Naturales L3



Métodos para la actualización de Valores Unitarios de Suelo

1

Método de Operaciones Inmobiliarias.

Utiliza información de oferta y operaciones comerciales de suelo realizadas en el área homogénea, adjuntando fotografías de las ofertas de venta de cada una de ellas y/o documentos y publicaciones de operaciones comerciales.

2

Método por Analogía.

Utiliza la información técnica de actualización de un área homogénea para aplicarla a otra cuyas características sean iguales o similares.

3

Método por Contigüidad.

Utiliza la información técnica de actualización de un Área Homogénea para aplicarla a otra (junta o contigua) cuyas características sean iguales o similares.

4

Método por incremento promedio.

Utiliza como soporte técnico la aplicación de un factor de incremento promedio en aquellas Áreas Homogéneas que carecen de información de operaciones comerciales efectuadas o en oferta



Estamos a la orden

Aarón López Rivera
Director de Catastro del IGCEM

Tel: 722 2 15 94 81 Ext. 200
Correo: aaron.lopez@igecem.gob.mx

