



CONGRESO
ESTADO DE MÉXICO

Dip. Osvaldo Cortés Contreras
Comisión de Finanzas Públicas
Presidente

"2025.Bicentenario de la vida municipal en el Estado de México".

Toluca, Estado de México a 22 de octubre de 2025

DIP. MARTHA AZUCENA CAMACHO REYNOSO

PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA DE LA H. LXII

LEGISLATURA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MÉXICO

P R E S E N T E

Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 51 fracción II, 57 y 61 fracción I de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México, y 28, fracción I, 79 y 81 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado Libre y Soberano de México; quien suscribe Diputado Osvaldo Cortés Contreras integrante del Grupo Parlamentario de Morena, me permito someter a la consideración de esta Honorable Legislatura una Iniciativa con proyecto de decreto por la que se reforma al artículo 189 y al primer párrafo del artículo 191, ambos del Código Financiero del Estado de México y Municipios, en el contexto de la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Como se ha observado en las últimas décadas nuestro Estado no ha sido ajeno a los efectos del cambio climático, donde se observa como en la temporada de lluvias de cada año, se presentan inundaciones en vialidades y polígonos de zonas urbanas que alteran la vida cotidiana de los mexiquenses, provocando mayores riesgos y tiempo de traslado en horas de actividades escolares y laborales.





"2025.Bicentenario de la vida municipal en el Estado de México".

De manera paralela a estos aspectos negativos que generan las lluvias; también se observan aspectos positivos como la recuperación de los mantos acuíferos, la recuperación de los niveles de nuestras presas, situación que favorece que en las épocas de estiaje sean menos severas para el suministro de agua potable a la población mexiquense.

Otro aspecto que se observa, es como en las zonas urbanas que con frecuencia se inundan, se dañan los inmuebles, deteriorando su valor, provocando mayores gastos en su mantenimiento; además de otros daños a sus bienes muebles o enseres domésticos.

Ante hechos como el que se expone, las políticas de la Cuarta Transformación no pueden estar ajenas a visualizar esos aspectos negativos que repercuten en el deterioro del valor del inmueble; es por ello, que se propone mantener el valor catastral de los inmuebles, inclusive que no sufran incrementos en su valor por efectos de la inflación, todo ello, con la finalidad de mantener el mismo monto de pago del impuesto predial, durante un periodo limitado.

Los polígonos que de acuerdo con el Atlas de Inundaciones que publica anualmente la Secretaría del Agua del Estado de México, en donde sean recurrentes las inundaciones en cada temporada de lluvias, por tres años o más, deberán ser consideradas como bandas de valor negativa para efectos de mantener sin modificación el valor catastral de los inmuebles, sólo durante el tiempo que persista esta situación, consecuentemente, debemos resaltar que esos contribuyentes al determinar y pagar su impuesto predial,





"2025.Bicentenario de la vida municipal en el Estado de México".

observarán que no tienen incremento ni por efectos inflacionarios, reiterando durante el tiempo que se mantenga como área inundable.

En cuanto a al objeto de la Iniciativa

La propuesta busca reformar los artículos 189 y 191 del Código Financiero del Estado de México y Municipios para incorporar el concepto de "banda de valor negativa" o "factor de demérito" en aquellas zonas que, de acuerdo con el Atlas de Inundaciones, sufran anualmente inundaciones recurrentes durante tres años o más.

El efecto de la propuesta de modificación sería mantener inalterado el valor catastral de los inmuebles, evitando incrementos que repercutan en el impuesto predial.

La iniciativa se sustenta en la fracción IV del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que faculta a los ayuntamientos a proponer tablas de valores y tarifas, y a las legislaturas locales a aprobarlas.

La propuesta se considera ajustada al principio de proporcionalidad y equidad tributaria previsto en la fracción IV del artículo 31 de la Constitución política de los Estados Unidos Mexicanos, ya que busca que los inmuebles deteriorados por riesgos naturales no contribuyan como si conservaran su valor íntegro de mercado.

Se considera congruente con el Título Quinto, Capítulo Cuarto, Sección Primera del Código Financiero, relativo a la valuación catastral (Artículo 192 del Código)





CONGRESO
ESTADO DE MÉXICO

Dip. Osvaldo Cortés Contreras

Comisión de Finanzas Públicas

Presidente

"2025.Bicentenario de la vida municipal en el Estado de México".

Reconoce como instrumentos técnicos los Atlas de Inundaciones y de Riesgos Naturales, lo que se traduce en un elemento de objetividad.

La medida puede considerarse como un refuerzo a la seguridad jurídica de los contribuyentes cuyos inmuebles pierden valor de mercado por causas externas.

En general, la iniciativa se considera viable jurídicamente, pues se ajusta al marco jurídico aplicable, no obstante, podría ajustarse para una mejor precisión normativa para garantizar certeza jurídica, evitar malas interpretaciones y asegurar congruencia con la actualización periódica de los valores catastrales.

DIPUTADO PRESENTANTE

OSVALDO CORTÉS CONTRERAS
GRUPO PARLAMENTARIO morena





"2025.Bicentenario de la vida municipal en el Estado de México".

PROYECTO DE DECRETO

DECRETO NÚMERO

LA H. "LXII" LEGISLATURA DEL

ESTADO DE MÉXICO

DECRETA:

ARTÍCULO ÚNICO. - Se reforma el artículo 189 y el primer párrafo del artículo 191 del Código Financiero del Estado de México y Municipios, para quedar como sigue:

Artículo 189.- Las bandas de valor son 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, barrancas y la existencia de riesgos geológicos, hidrometeorológicos o antropogénicos, identificados en el atlas de riesgo municipal correspondiente. **Se considera banda de valor negativa aquella área donde de manera recurrente de tres años o más se presentan inundaciones, situación que produce la no modificación del valor catastral de los inmuebles durante el tiempo que persista esta situación.**

Artículo 191.- Las bandas de valor se delimitarán por frentes completos de manzanas, en uno o ambos lados de la vialidad, por lo que sus extremos deben coincidir necesariamente, con cruceros de vialidades o límites físicos. **Tratándose del factor de**





"2025.Bicentenario de la vida municipal en el Estado de México".

demérito de inundaciones se establecerán los polígonos donde se presenta este fenómeno.

...

...

TRANSITORIOS

ARTÍCULO PRIMERO.- Publíquese el presente Decreto en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno".

ARTÍCULO SEGUNDO.- El presente Decreto entrará en vigor el 01 de enero de 2026.

Lo tendrá entendido la Gobernadora del Estado, haciendo que se publique y se cumpla.

Dado en el Palacio del Poder Legislativo, en la ciudad de Toluca de Lerdo, Capital del Estado de México, a los días del mes de del dos mil veinticinco.

