



CÓDIGO FINANCIERO DEL ESTADO DE MÉXICO Y MUNICIPIOS
APARTADOS “DEL IMPUESTO PREDIAL” Y “DEL CATASTRO”

| TEXTO VIGENTE 2020 | TEXTO PROPUESTO 2021 | JUSTIFICACIÓN |
|--|----------------------|---------------|
| <p style="text-align: center;">TITULO CUARTO DE LOS INGRESOS DE LOS MUNICIPIOS</p> <p style="text-align: center;">CAPITULO PRIMERO DE LOS IMPUESTOS</p> <p style="text-align: center;">SECCIÓN PRIMERA DEL IMPUESTO PREDIAL</p> <p>Artículo 107.- Están obligadas al pago del Impuesto Predial las personas físicas y jurídicas colectivas que sean propietarias o poseedoras, según se trate, de inmuebles en el Estado.</p> <p>Los propietarios y poseedores a que se refiere el párrafo anterior, deberán calcular anualmente el impuesto predial a su cargo y manifestarlo, en el mismo formato utilizado para determinar y declarar el valor catastral de sus inmuebles.</p> <p>Artículo 108.- La base del impuesto predial será el valor catastral declarado por los propietarios o poseedores de inmuebles, mediante manifestación que presenten ante la Tesorería Municipal de la jurisdicción que le corresponda y que esté determinado conforme a las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones publicadas en el periódico oficial.</p> <p>Artículo 109.- El impuesto a pagar será la cantidad que resulte de aplicar al valor catastral la siguiente:</p> | | |



CÓDIGO FINANCIERO DEL ESTADO DE MÉXICO Y MUNICIPIOS
APARTADOS “DEL IMPUESTO PREDIAL” Y “DEL CATASTRO”

| TEXTO VIGENTE 2020 | | | | | TEXTO PROPUESTO 2021 | JUSTIFICACIÓN |
|--|-----------------|-----------------|-----------------------|------------------------------------|----------------------|---------------|
| Tarifa | | | | | | |
| RANGOS DE VALORES CATASTRALES (en pesos) | | | | | | |
| RANGO | LIMITE INFERIOR | LIMITE SUPERIOR | CUOTA FIJA (en pesos) | FACTOR PARA APLICARSE A CADA RANGO | | |
| 1 | 1 | 180,970 | 170.00 | 0.000331 | | |
| 2 | 180,971 | 343,840 | 230.00 | 0.001350 | | |
| 3 | 343,841 | 554,420 | 450.00 | 0.001400 | | |
| 4 | 554,421 | 763,890 | 745.00 | 0.001788 | | |
| 5 | 763,891 | 973,930 | 1,120.00 | 0.002283 | | |
| 6 | 973,931 | 1,188,880 | 1,600.00 | 0.002673 | | |
| 7 | 1,188,881 | 1,403,840 | 2,175.00 | 0.003371 | | |
| 8 | 1,403,841 | 1,618,840 | 2,900.00 | 0.003905 | | |
| 9 | 1,618,841 | 1,854,060 | 3,740.00 | 0.004228 | | |
| 10 | 1,854,061 | 2,100,310 | 4,735.00 | 0.004506 | | |
| 11 | 2,100,311 | 2,433,150 | 5,845.00 | 0.004670 | | |
| 12 | 2,433,151 | 2,780,990 | 7,400.00 | 0.004943 | | |
| 13 | 2,780,991 | En adelante | 9,120.00 | 0.003500 | | |
| <p>El monto anual del impuesto a pagar, será el resultado de sumar a la cuota fija que corresponda de la tarifa, el resultado de multiplicar el factor aplicable previsto para cada rango, por la diferencia que exista entre el valor catastral del inmueble de que se trate y el valor catastral que se indica en el límite inferior del rango relativo.</p> <p>Cuando se trate de terrenos baldíos urbanos mayores de 200 metros cuadrados, se aplicará una tasa adicional del 15%, sobre el monto total a pagar.</p> | | | | | | |



CÓDIGO FINANCIERO DEL ESTADO DE MÉXICO Y MUNICIPIOS
APARTADOS “DEL IMPUESTO PREDIAL” Y “DEL CATASTRO”

| TEXTO VIGENTE 2020 | TEXTO PROPUESTO 2021 | JUSTIFICACIÓN |
|---|----------------------|---------------|
| <p>Artículo 110.- Cuando se modifiquen los valores catastrales de los inmuebles, el impuesto que resulte de aplicar el nuevo valor, se pagará a partir del bimestre siguiente a la fecha de su modificación.</p> <p>Derogado.</p> <p>Artículo 111.- Tratándose de predios destinados a panteones particulares, no se considera como subdivisión la entrega de lotes a perpetuidad, en estos casos, el impuesto se causará sobre la superficie que no hubiere sido entregada para el fin mencionado.</p> <p>El propietario del panteón bimestralmente presentará ante las autoridades catastral y fiscal competentes, una relación de los actos o contratos por los que se haya transmitido la posesión de lotes para destinarse a sepulturas en que se indique la fecha y superficie, así como una lista de lotes cuya posesión haya revertido a su favor.</p> <p>Artículo 112. El pago del impuesto se efectuará en una sola exhibición durante los meses de enero, febrero y marzo, cuando su importe sea hasta de seis veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización vigente.</p> <p>Cuando el importe sea mayor de seis y hasta nueve veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización vigente el pago se hará en dos exhibiciones que se enterarán durante los meses de enero y julio.</p> <p>Cuando exceda de nueve veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización vigente el pago se dividirá en seis partes iguales que se cubrirán bimestralmente en los meses de enero, marzo, mayo, julio, septiembre y noviembre.</p> | | |



CÓDIGO FINANCIERO DEL ESTADO DE MÉXICO Y MUNICIPIOS
APARTADOS “DEL IMPUESTO PREDIAL” Y “DEL CATASTRO”

| TEXTO VIGENTE 2020 | TEXTO PROPUESTO 2021 | JUSTIFICACIÓN |
|--|----------------------|---------------|
| <p>En el caso de terminación de construcciones, reconstrucciones, ampliaciones, vencimiento de la licencia de construcción o su prórroga, o cuando las edificaciones correspondientes sean habitadas u ocupadas aun sin estar terminadas, deberá de manifestarse ante la autoridad, en cuyo caso el impuesto resultante se pagará a partir del bimestre siguiente a la fecha en que ocurra el hecho o circunstancia.</p> <p>Cuando se constituya el régimen de copropiedad o condominio o exista subdivisión, se calculará la nueva base y se pagará el impuesto a partir del bimestre siguiente a la fecha de autorización preventiva de la escritura pública correspondiente, a la terminación de las construcciones, a la ocupación de las mismas sin estar terminadas o a la autorización de la subdivisión correspondiente.</p> <p>Si la copropiedad o el régimen de condominio se constituye sin estar terminadas las construcciones, el impuesto se continuará pagando sobre la base de terreno.</p> <p>Respecto de los créditos fiscales derivados del Impuesto Predial que no hayan sido pagados en los plazos previstos en este artículo, no procederá su actualización en los términos que dispone este Código.</p> | | |



CÓDIGO FINANCIERO DEL ESTADO DE MÉXICO Y MUNICIPIOS
APARTADOS “DEL IMPUESTO PREDIAL” Y “DEL CATASTRO”

| TEXTO VIGENTE 2020 | TEXTO PROPUESTO 2021 | JUSTIFICACIÓN |
|--|----------------------|---------------|
| <p style="text-align: center;">TITULO QUINTO DEL CATASTRO CAPITULO PRIMERO DE LAS DISPOSICIONES GENERALES</p> <p>Artículo 167.- Las disposiciones de este título tienen por objeto normar la actividad catastral en el Estado, así como la integración y actualización de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones.</p> <p>En lo concerniente a la integración, conservación y actualización de la información e investigación catastral, se estará a lo dispuesto en el LIGECM, este Título, su reglamento, el Manual Catastral y demás disposiciones aplicables en la materia.</p> <p>Artículo 168.- Catastro es el sistema de información territorial, cuyo propósito es integrar, conservar y mantener actualizado el padrón catastral del Estado.</p> <p>El padrón catastral es el inventario analítico que contiene los datos técnicos y administrativos de los inmuebles y está conformado por el conjunto de registros geográficos, gráficos, estadísticos, alfanuméricos y elementos y características resultantes de las actividades catastrales.</p> <p>La actividad catastral es el conjunto de acciones de identificación, inscripción, control y valuación, que permiten integrar, conservar y mantener actualizado el inventario analítico con las características cualitativas y cuantitativas de los inmuebles inscritos en el padrón catastral del Estado, realizadas con apego al LIGECM, este Título, su reglamento, el Manual Catastral y demás disposiciones aplicables en la materia.</p> | | |



CÓDIGO FINANCIERO DEL ESTADO DE MÉXICO Y MUNICIPIOS
APARTADOS “DEL IMPUESTO PREDIAL” Y “DEL CATASTRO”

| TEXTO VIGENTE 2020 | TEXTO PROPUESTO 2021 | JUSTIFICACIÓN |
|--|----------------------|---------------|
| <p style="text-align: center;">CAPITULO SEGUNDO DE LAS AUTORIDADES CATASTRALES</p> <p>Artículo 169.- Son autoridades en materia de catastro:</p> <ul style="list-style-type: none">I. El Gobernador del Estado;II. El Secretario de Finanzas.III. El Director General del Instituto de Información e Investigación Geográfica, Estadística y Catastral del Estado de México;IV. El ayuntamiento y el servidor público que sea designado como titular del área de catastro municipal, quien deberá estar debidamente certificado o certificarse en un plazo máximo de seis meses contados a partir de su designación, ante la Comisión Certificadora de Competencia Laboral de los Servidores Públicos del Estado de México en relación con la Norma Institucional de Competencia Laboral, Administración de la Actividad Catastral en el Estado de México y Municipios. <p>Las facultades y obligaciones que en materia catastral correspondan a estas autoridades, son aquellas que se encuentran conferidas en los términos del LIGECM, este Título, su reglamento, el Manual Catastral y demás disposiciones aplicables en la materia.</p> | | |

CÓDIGO FINANCIERO DEL ESTADO DE MÉXICO Y MUNICIPIOS
APARTADOS “DEL IMPUESTO PREDIAL” Y “DEL CATASTRO”

| TEXTO VIGENTE 2020 | TEXTO PROPUESTO 2021 | JUSTIFICACIÓN |
|--|----------------------|---------------|
| <p>Artículo 170.- El IGECEM, además de las atribuciones que otros ordenamientos le confieran en materia de información e investigación catastral, tendrá las facultades y obligaciones siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> I. Establecer los procedimientos técnicos y administrativos en materia catastral y verificar su cumplimiento, en términos del LIGECEM, este Título, su reglamento, el Manual Catastral y demás disposiciones aplicables en la materia. II. Autorizar los formatos aplicables en materia catastral. III. Integrar, conservar y mantener actualizado el padrón catastral del Estado. IV. Derogada. V. Practicar avalúos catastrales y comerciales de inmuebles, estudios de valores unitarios comerciales de suelo y levantamientos topográficos en el territorio del Estado, en el formato establecido, vía electrónica en los términos que precisa la Ley de Gobierno Digital del Estado de México y Municipios y su Reglamento y verificar, en su caso, los avalúos catastrales practicados por los especialistas en valuación inmobiliaria registrados en el IGECEM. VI. Integrar la información geográfica y catastral del Estado. VII. Proporcionar asesoría técnica, jurídica y capacitación en materia de catastro e integración y actualización de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones, a quién se lo solicite. | | |



CÓDIGO FINANCIERO DEL ESTADO DE MÉXICO Y MUNICIPIOS
APARTADOS “DEL IMPUESTO PREDIAL” Y “DEL CATASTRO”

| TEXTO VIGENTE 2020 | TEXTO PROPUESTO 2021 | JUSTIFICACIÓN |
|--|----------------------|---------------|
| <p>VIII. Diagnosticar que la actividad catastral a cargo de los ayuntamientos se realice en los términos de este Código y demás disposiciones jurídicas aplicables.</p> <p>IX. Asumir mediante convenio algunas de las funciones catastrales conferidas en este título al ayuntamiento, cuando se considere procedente y medie solicitud.</p> <p>X. Establecer conjuntamente con las autoridades catastrales municipales los lineamientos de coordinación y participación catastral conforme a lo establecido en el Reglamento correspondiente.</p> <p>XI. Revisar para emitir opinión técnica respecto de las propuestas de modificación a las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones presentadas por la autoridad catastral municipal, a efecto de que cumplan con los términos de este Código y demás disposiciones jurídicas aplicables.</p> <p>XII. Expedir las constancias o certificaciones en materia catastral, que no sean competencia del ayuntamiento.</p> <p>XIII. Coadyuvar con las autoridades administrativas competentes en la integración de los padrones de los inmuebles propiedad del Gobierno del Estado, así como practicar los avalúos de dichos inmuebles cuando se adquieran, graven, enajenen o sean objeto de dictaminación en materia del Impuesto Predial.</p> <p>XIV. Practicar el avalúo de los inmuebles vacantes que sean adjudicados al Gobierno del Estado.</p> | | |



**CÓDIGO FINANCIERO DEL ESTADO DE MÉXICO Y MUNICIPIOS
APARTADOS “DEL IMPUESTO PREDIAL” Y “DEL CATASTRO”**

| TEXTO VIGENTE 2020 | TEXTO PROPUESTO 2021 | JUSTIFICACIÓN |
|---|----------------------|---------------|
| <p>XV. Integrar una base de datos con la información recabada a través de investigaciones de valores unitarios comerciales de suelo, realizadas en el territorio del Estado, estableciendo las medidas necesarias para su vinculación cartográfica.</p> <p>XVI. Aplicar los autodiagnósticos, integrar la documentación inherente a las evaluaciones y demás acciones relativas al proceso de certificación de competencia laboral a los servidores públicos, con base en las Normas Institucionales en materia catastral.</p> <p>Artículo 171.- Los Ayuntamientos, además de las atribuciones que este Código y otros ordenamientos les confieran en materia catastral, tendrán las facultades y obligaciones siguientes:</p> <p>I. Llevar a cabo la inscripción y control de los inmuebles localizados dentro del territorio municipal.</p> <p>II. Identificar en forma precisa los inmuebles ubicados dentro del territorio municipal, mediante la localización geográfica y asignación de la clave catastral que le corresponda.</p> <p>III. Recibir las manifestaciones catastrales de los propietarios o poseedores de inmuebles, para efectos de su inscripción o actualización en el padrón catastral municipal.</p> <p>IV. Realizar acciones en coordinación con el IGCEM para la consolidación, conservación y buen funcionamiento del catastro municipal.</p> | | |



CÓDIGO FINANCIERO DEL ESTADO DE MÉXICO Y MUNICIPIOS
APARTADOS “DEL IMPUESTO PREDIAL” Y “DEL CATASTRO”

| TEXTO VIGENTE 2020 | TEXTO PROPUESTO 2021 | JUSTIFICACIÓN |
|--|----------------------|---------------|
| <p>V. Proporcionar al IGECEM dentro de los plazos que señale el LIGECM, este Título, su reglamento, el Manual Catastral y demás disposiciones aplicables en la materia, las propuestas, reportes, informes y documentos, para integrar, conservar y mantener actualizada la información catastral del Estado.</p> <p>VI. Integrar, conservar y mantener actualizados los registros gráfico y alfanumérico de los inmuebles ubicados en el territorio del municipio.</p> <p>VII. Practicar levantamientos topográficos catastrales y verificación de linderos, en los términos de los ordenamientos correspondientes.</p> <p>VIII. Proporcionar la información que soliciten por escrito otras dependencias oficiales.</p> <p>IX. Solicitar la opinión técnica al IGECEM sobre la modificación y actualización de áreas homogéneas, bandas de valor, manzanas catastrales, códigos de clave de calle, nomenclatura y valores unitarios de suelo y construcciones, que conformará el proyecto de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones que proponga a la Legislatura.</p> <p>X. Difundir dentro de su territorio las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción aprobadas por la Legislatura.</p> <p>XI. Aplicar las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones aprobadas por la Legislatura, en la determinación del valor catastral de los inmuebles.</p> | | |



CÓDIGO FINANCIERO DEL ESTADO DE MÉXICO Y MUNICIPIOS
APARTADOS “DEL IMPUESTO PREDIAL” Y “DEL CATASTRO”

| TEXTO VIGENTE 2020 | TEXTO PROPUESTO 2021 | JUSTIFICACIÓN |
|---|----------------------|---------------|
| <p>XII. Obtener de las autoridades, dependencias o instituciones de carácter federal y estatal, de las personas físicas o jurídicas colectivas, los documentos, datos o informes que sean necesarios para la integración y actualización del padrón catastral municipal.</p> <p>XIII. Cumplir con la normatividad y los procedimientos técnicos y administrativos establecidos en el LIGECM, este Título, su reglamento, el Manual Catastral y demás disposiciones aplicables en la materia.</p> <p>XIV. Proponer al IGECEM la realización de estudios tendientes a lograr la actualización del catastro municipal y, en su caso, aplicarlos en lo conducente sin contravenir lo dispuesto por el LIGECM, este Título, su reglamento, el Manual Catastral y demás disposiciones aplicables en la materia.</p> <p>XV. Proponer a la Legislatura para su aprobación el proyecto de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones.</p> <p>XVI. Asistir a las reuniones de trabajo o de capacitación convocadas por el IGECEM en el ámbito de la coordinación catastral.</p> <p>XVII. Solicitar los documentos con los que se acredite la propiedad o posesión de los inmuebles y demás documentación requerida para integrar los expedientes que soportan la inscripción o actualización en el padrón catastral municipal.</p> | | |

CÓDIGO FINANCIERO DEL ESTADO DE MÉXICO Y MUNICIPIOS
APARTADOS “DEL IMPUESTO PREDIAL” Y “DEL CATASTRO”

| TEXTO VIGENTE 2020 | TEXTO PROPUESTO 2021 | JUSTIFICACIÓN |
|---|----------------------|---------------|
| <p>XVIII. Expedir las constancias o certificaciones catastrales en el ámbito de su competencia.</p> <p>XIX. Verificar y registrar oportunamente los cambios técnicos o administrativos de los inmuebles, que por cualquier concepto alteren los datos contenidos en el Padrón Catastral Municipal.</p> <p>XX. Derogada.</p> <p>Artículo 172.- Cuando el IGCEM o la autoridad catastral municipal, practiquen trabajos de levantamientos topográficos catastrales, los deberán ejecutar a través de personal autorizado, debidamente certificado por la Comisión Certificadora de Competencia Laboral de los Servidores Públicos del Estado de México, previa identificación y presentación de la orden de trabajo u oficio de comisión para realizarlos, en presencia del propietario o poseedor del inmueble o de su representante legal, con la asistencia de los propietarios o poseedores de los inmuebles colindantes o sus representantes legales, quienes deberán ser notificados por lo menos con tres días de anticipación para que, en su caso, hagan las manifestaciones o ejerzan las acciones que a su derecho convenga.</p> <p>Los hechos y circunstancias del levantamiento topográfico catastral y observaciones de los interesados, se harán constar en acta, que será firmada por todos los que intervengan y quieran hacerlo, a quienes previa solicitud se les entregará copia.</p> <p>Los datos obtenidos como resultado de los trabajos catastrales enunciados en este artículo, serán considerados para actualizar el padrón catastral del municipio y del Estado.</p> | | |



CÓDIGO FINANCIERO DEL ESTADO DE MÉXICO Y MUNICIPIOS
APARTADOS “DEL IMPUESTO PREDIAL” Y “DEL CATASTRO”

| TEXTO VIGENTE 2020 | TEXTO PROPUESTO 2021 | JUSTIFICACIÓN |
|--|----------------------|---------------|
| <p>Cuando los colindantes hubiesen sido notificados en términos del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México y alguno de ellos o todos no se presentaren, el levantamiento topográfico catastral correspondiente se llevará al cabo con la presencia del solicitante, debiendo firmar el acta dos testigos de asistencia.</p> <p>Los levantamientos topográficos catastrales se practicarán de acuerdo a los términos y formas previstos por el reglamento de este Título, el Manual Catastral y demás disposiciones aplicables.</p> <p>Artículo 173.- El IGCEM y la autoridad catastral municipal, a costa del interesado, previa solicitud por escrito o por vía electrónica en los términos que precisa la Ley de Gobierno Digital del Estado de México y Municipios y su Reglamento, en la que acredite su interés jurídico o legítimo, podrán expedir certificaciones o constancias de los documentos y datos que obren en sus archivos o en el padrón catastral, en la materia de su competencia..</p> <p>Artículo 174.- El IGCEM emitirá la normatividad para la elaboración de la representación gráfica, que permita la localización geográfica e identificación de los inmuebles.</p> <p>Los límites municipales y estatales, representados en los registros gráficos del IGCEM, son de carácter administrativo, por lo tanto no generan derechos para el o los territorios de que se trate.</p> <p>Artículo 174 Bis.- La autoridad catastral municipal, enviará al IGCEM la información actualizada de los registros gráfico y alfanumérico, dentro de los primeros diez días posteriores al mes de que se informe, a efecto de revisar y validar la información para integrar y actualizar el padrón catastral del Estado.</p> | | |



CÓDIGO FINANCIERO DEL ESTADO DE MÉXICO Y MUNICIPIOS
APARTADOS “DEL IMPUESTO PREDIAL” Y “DEL CATASTRO”

| TEXTO VIGENTE 2020 | TEXTO PROPUESTO 2021 | JUSTIFICACIÓN |
|---|----------------------|---------------|
| <p style="text-align: center;">CAPÍTULO TERCERO DE LA INSCRIPCIÓN Y ACTUALIZACIÓN DE INMUEBLES</p> <p>Artículo 175.- Los propietarios o poseedores de inmuebles, independientemente del régimen jurídico de propiedad, ubicados en territorio del Estado, incluyendo las Dependencias y Entidades Públicas, están obligados a inscribirlos ante el catastro del Ayuntamiento, mediante manifestación catastral que presenten de acuerdo a lo dispuesto en el Reglamento de éste Título y al procedimiento establecido en el Manual Catastral, en los formatos autorizados por el IGCEM, precisando las superficies del terreno y de la construcción, su ubicación, y uso de suelo, si es a título de propietario o poseedor y demás datos solicitados, exhibiendo la documentación requerida para estos efectos.</p> <p>Derogado.</p> <p>Artículo 175 Bis.- Cuando se modifique la superficie de terreno o de construcción, cualquiera que sea la causa, los propietarios o poseedores de esos inmuebles deberán declarar ante la autoridad catastral municipal dichas modificaciones, mediante manifestación catastral que presenten en los formatos autorizados.</p> <p>Cuando se fusione, subdivida, lotifique, relotifique, o se produzca una lotificación en condominio o conjunto urbano de un inmueble, mediante autorización que emita la autoridad competente, es necesario actualizar los datos técnicos, administrativos y el valor en el padrón catastral municipal y en su caso, asignar claves e inscribirlos; para tal efecto, los propietarios deberán declarar ante el Ayuntamiento, las modificaciones generadas, mediante manifestación catastral que presenten dentro de los treinta días siguientes a la fecha en que se haya otorgado la autorización correspondiente.</p> | | |



CÓDIGO FINANCIERO DEL ESTADO DE MÉXICO Y MUNICIPIOS
APARTADOS “DEL IMPUESTO PREDIAL” Y “DEL CATASTRO”

| TEXTO VIGENTE 2020 | TEXTO PROPUESTO 2021 | JUSTIFICACIÓN |
|---|----------------------|---------------|
| <p>En el caso de lotificaciones en condominio y conjuntos urbanos, previamente a la autorización correspondiente, se requiere un avalúo catastral del inmueble o inmuebles que conforman el proyecto que será practicado y emitido por el IGECEM o por especialista en valuación inmobiliaria con registro vigente expedido por el propio Instituto, como soporte técnico a los requerimientos señalados en el Manual Catastral.</p> <p>Artículo 176.- En los casos en que el valor catastral haya sido modificado por la actualización de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones, publicadas en el periódico oficial, será obligación de los propietarios o poseedores de inmuebles, declarar su valor ante el Ayuntamiento dentro de los primeros noventa días del año, mediante manifestación de valor catastral que presenten en los formatos autorizados o a través de un avalúo catastral practicado y emitido por el IGECEM o por especialista en valuación inmobiliaria con registro vigente expedido por el propio Instituto.</p> <p>Artículo 176 Bis.- Derogado.</p> <p>Artículo 177.- La autoridad catastral municipal está facultada para constatar la veracidad de los datos declarados en la manifestación catastral por los propietarios o poseedores de inmuebles, mediante la realización de los estudios técnicos catastrales que sean necesarios.</p> <p>Cuando no fuese presentada la manifestación, y hayan sido detectadas modificaciones en los inmuebles, la autoridad catastral municipal podrá requerir a los propietarios o poseedores que proporcionen los datos, documentos e informes de los inmuebles; y realizar levantamientos topográficos, investigaciones en campo y demás actividades catastrales.</p> | | |



CÓDIGO FINANCIERO DEL ESTADO DE MÉXICO Y MUNICIPIOS
APARTADOS “DEL IMPUESTO PREDIAL” Y “DEL CATASTRO”

| TEXTO VIGENTE 2020 | TEXTO PROPUESTO 2021 | JUSTIFICACIÓN |
|---|----------------------|---------------|
| <p>Artículo 178.- Cuando de las manifestaciones y del resultado de los estudios técnicos que realice la autoridad catastral municipal, se desprenda que la información no corresponde a lo manifestado por el propietario o poseedor, se harán las correcciones procedentes, notificándose de las mismas dentro del término de veinte días al interesado, y a la autoridad fiscal competente.</p> <p>Artículo 179.- En términos de este capítulo, en lo sucesivo, salvo mención expresa, se entenderá por:</p> <p>I. Clave catastral.- El código alfanumérico único e irrepetible y está compuesto de dieciséis caracteres, que se asigna para efectos de localización geográfica, identificación, inscripción, control y registro de los inmuebles; los diez primeros deben ser caracteres numéricos y los seis últimos pueden ser alfanuméricos; su integración corresponde invariablemente y en estricto orden, a esta estructura: los tres primeros identifican al código del municipio, las dos siguientes a la zona catastral, los tres que siguen a la manzana y los dos siguientes al número de lote o predio; cuando se trate de condominios, las siguientes dos posiciones identifican el edificio y las cuatro últimas el número de departamento, en los casos de propiedades individuales estos seis últimos caracteres se codifican con ceros.</p> <p>II. Municipio. La delimitación conforme a la división política del estado en territorios municipales, con sustento en los decretos, acuerdos y resoluciones que en esta materia haya fijado la Legislatura; está representado por los dígitos primero al tercero de la clave catastral. Los códigos que identifican catastralmente a cada municipio serán los que establece el Reglamento correspondiente.</p> | | |



CÓDIGO FINANCIERO DEL ESTADO DE MÉXICO Y MUNICIPIOS
APARTADOS “DEL IMPUESTO PREDIAL” Y “DEL CATASTRO”

| TEXTO VIGENTE 2020 | TEXTO PROPUESTO 2021 | JUSTIFICACIÓN |
|--|----------------------|---------------|
| <p>III. Zona catastral.- La delimitación del territorio del municipio para efectos de administración y control catastral, en polígonos cerrados y continuos que agrupan a todas las manzanas catastrales que existen en el municipio, en función de límites físicos como son vialidades, accidentes topográficos, ríos y barrancas; está representada por el cuarto y quinto dígitos de la clave catastral.</p> <p>IV. Manzana catastral. La delimitación del terreno por vialidades y límites físicos, en polígono cerrado, conforme al número y dimensión de los predios que se localizan en ella; está representada por los dígitos sexto a octavo de la clave catastral.</p> <p>V. Predio.- El inmueble urbano o rústico con o sin construcciones, integrante de una manzana catastral, cuyos linderos forman un polígono cerrado; está representado por los dígitos noveno y décimo de la clave catastral.</p> <p>VI. Edificio.- El total de unidades privativas que integran un módulo en un conjunto urbano de régimen de propiedad condominal, en sus modalidades horizontal, vertical o mixto destinadas a la vivienda, comercio, servicio e industria y se representa por los dígitos décimo primero y duodécimo.</p> <p>VII. Departamento.- La unidad privativa de un módulo en un conjunto urbano de régimen de propiedad condominal, en sus modalidades horizontales, verticales o mixto, destinadas a la vivienda, comercio, servicio e industria, mismas que tiene el derecho a la parte proporcional de las áreas comunes del inmueble, y está representado por los dígitos del décimo tercero al décimo sexto.</p> | | |

CÓDIGO FINANCIERO DEL ESTADO DE MÉXICO Y MUNICIPIOS
APARTADOS “DEL IMPUESTO PREDIAL” Y “DEL CATASTRO”

| TEXTO VIGENTE 2020 | TEXTO PROPUESTO 2021 | JUSTIFICACIÓN |
|---|----------------------|---------------|
| <p>Artículo 180.- El padrón catastral se integra por un registro alfanumérico y un registro gráfico y deberán contener los datos, catálogos y especificaciones establecidos en el reglamento de este Título, el Manual Catastral y demás disposiciones aplicables a la materia.</p> <p>Artículo 181.- El trámite de inscripción de inmuebles o actualización de registros ante el Ayuntamiento, lo podrá realizar:</p> <ul style="list-style-type: none"> I. El propietario, poseedor o representante legal acreditado. II. Los notarios públicos. III. La autoridad catastral municipal, de oficio, cuando un inmueble no esté inscrito o presente modificaciones no manifestadas. <p>Artículo 182.- Para la inscripción o actualización de un inmueble, deberá presentarse el documento con el que se acredite la propiedad o posesión, que podrá consistir en:</p> <ul style="list-style-type: none"> I. Testimonio notarial. II. Contrato privado de compra-venta, cesión o donación. III. Sentencia de la autoridad judicial que haya causado ejecutoria. | | |



CÓDIGO FINANCIERO DEL ESTADO DE MÉXICO Y MUNICIPIOS
APARTADOS “DEL IMPUESTO PREDIAL” Y “DEL CATASTRO”

| TEXTO VIGENTE 2020 | TEXTO PROPUESTO 2021 | JUSTIFICACIÓN |
|---|----------------------|---------------|
| <p>IV. Manifestación del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles y otras Operaciones Traslativas de Dominio de Inmuebles autorizada por la autoridad respectiva y el recibo de pago correspondiente.</p> <p>V. Acta de entrega, cuando se trate de inmuebles de interés social.</p> <p>VI. Cédula de contratación que emita la dependencia oficial autorizada para la regulación de la tenencia de la tierra.</p> <p>VII. Título, certificado o cesión de derechos agrarios, parcelarios o comunes; así como la sentencia emitida por el tribunal agrario.</p> <p>VIII. Inmatriculación Administrativa o Judicial.</p> <p>Artículo 182 Bis. Tratándose de bienes inmuebles del Poder Ejecutivo del Gobierno del Estado de México, únicamente para su inscripción o actualización en el Padrón Catastral Municipal, también podrá presentarse como documento para acreditar la posesión, el certificado de posesión emitido por la Secretaría de Finanzas.</p> <p>Artículo 183.- La inscripción de un inmueble en el padrón catastral municipal, no genera por sí misma, ningún derecho de propiedad o posesión en favor de la persona a cuyo nombre aparezca inscrito.</p> | | |



**CÓDIGO FINANCIERO DEL ESTADO DE MÉXICO Y MUNICIPIOS
APARTADOS “DEL IMPUESTO PREDIAL” Y “DEL CATASTRO”**

| TEXTOS VIGENTES 2020 | TEXTOS PROPUESTOS 2021 | JUSTIFICACIÓN |
|--|------------------------|---------------|
| <p>Artículo 184.- Cuando no se inscriba un inmueble, no se manifieste su valor o las modificaciones de terreno o construcción, en los términos establecidos en este Capítulo, el Ayuntamiento, sin perjuicio de la responsabilidad que le resulte al propietario o poseedor del inmueble, conforme al LIGECM, este Título, su reglamento, el Manual Catastral y demás disposiciones aplicables de la materia, le hará llegar la notificación correspondiente, para que dentro del término de quince días corrija la omisión o en su defecto, con los elementos de que disponga, haga la actualización, inscripción en el padrón y la determinación del valor catastral.</p> <p style="text-align: center;">CAPÍTULO CUARTO DE LAS TABLAS DE VALOR</p> <p style="text-align: center;">SECCIÓN PRIMERA DE LOS ELEMENTOS DE LAS TABLAS DE VALOR</p> <p>Artículo 185.- El sistema de valuación catastral de inmuebles tiene como base las características predominantes en la circunscripción territorial denominada área homogénea y tomará como referencia los valores de mercado del suelo y de construcciones.</p> <p>Artículo 186.- Las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y de Construcciones que forman parte integrante del Código, son el decreto emitido por la Legislatura del Estado, a iniciativa de los ayuntamientos, que contiene debidamente ordenada y relacionada geográficamente, la información de áreas homogéneas y bandas de valor con las manzanas catastrales que las conforman y los valores unitarios de suelo que corresponde a cada una de ellas; asimismo, los códigos de usos de suelo, clases y categorías que identifican a las tipologías de construcciones y los valores unitarios aplicables a cada tipología.</p> | | |



CÓDIGO FINANCIERO DEL ESTADO DE MÉXICO Y MUNICIPIOS
APARTADOS “DEL IMPUESTO PREDIAL” Y “DEL CATASTRO”

| TEXTO VIGENTE 2020 | TEXTO PROPUESTO 2021 | JUSTIFICACIÓN |
|---|----------------------|---------------|
| <p>Artículo 187.- El área homogénea es la delimitación constituida por un conjunto de manzanas que cualitativa y cuantitativamente 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.</p> <p>Artículo 188.- La delimitación técnica de las áreas homogéneas se hará en polígonos cerrados de forma y tamaño variables integrando manzanas completas; su perímetro deberá estar definido por límites físicos como vialidades y accidentes topográficos, que determinen las características predominantes indicadas en el artículo anterior y permitan establecer con claridad las demarcaciones de unas y otras.</p> <p>Artículo 189.- Las bandas de valor son tramos de vialidad identificados dentro de una 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.</p> <p>Artículo 190.- El área, frente y fondo bases, son la superficie y dimensiones promedio preponderantes, de los predios que integran a cada área homogénea y constituyen, la referencia de comparación para la determinación y aplicación de los factores correspondientes, en la valuación de un inmueble.</p> | | |



CÓDIGO FINANCIERO DEL ESTADO DE MÉXICO Y MUNICIPIOS
APARTADOS “DEL IMPUESTO PREDIAL” Y “DEL CATASTRO”

| TEXTO VIGENTE 2020 | TEXTO PROPUESTO 2021 | JUSTIFICACIÓN |
|--|----------------------|---------------|
| <p>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 crucesos de vialidades o límites físicos.</p> <p>Cuando un inmueble esté afectado por dos o más bandas, para efectos de valuación catastral, deberá considerarse el valor unitario de suelo de aquella que corresponda a su acceso principal, de acuerdo a lo indicado en la licencia de alineamiento y número oficial, emitida por la autoridad competente.</p> <p>Para efectos de integración del código de identificación de las bandas de valor se atenderá a lo dispuesto en el reglamento de este Título, en el Manual Catastral y demás disposiciones aplicables a la materia.</p> <p>Artículo 192.- Los valores unitarios de suelo y de construcciones, se determinarán por la unidad de medida que establecen las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones, aprobadas por la Legislatura y que forman parte de este Código.</p> | | |



CÓDIGO FINANCIERO DEL ESTADO DE MÉXICO Y MUNICIPIOS
APARTADOS “DEL IMPUESTO PREDIAL” Y “DEL CATASTRO”

| TEXTO VIGENTE 2020 | TEXTO PROPUESTO 2021 | JUSTIFICACIÓN |
|---|----------------------|---------------|
| <p>Artículo 193.- Para los efectos de clasificación de las áreas homogéneas y la determinación de los valores unitarios de suelo, así como para la clasificación de las tipologías de construcción y la determinación de los valores unitarios de construcciones, se atenderá a lo siguiente:</p> <p>I. Tratándose de suelo, en la codificación que servirá para identificar a los diferentes tipos de áreas homogéneas, se deberán considerar los criterios de uso de suelo y nivel de jerarquización siguientes:</p> <p>El uso de suelo puede ser: Habitacional (H), Comercial (C), Industrial (I), Equipamiento (E), Agrícola (A), Agostadero (B), Forestal (F), Eriazo (G) y Especial (L).</p> <p>Los niveles de jerarquización se identifican por una clave que asigna diversas categorías a los usos de suelo y se definen atendiendo al análisis cuantitativo y cualitativo predominante sobre la existencia, calidad y disponibilidad de los servicios públicos; infraestructura; equipamiento; régimen jurídico de la propiedad; nivel socioeconómico de la población; así como el tipo y calidad de las construcciones.</p> <p>Con base en lo enunciado en los dos párrafos anteriores, el código del área homogénea se integra por dos caracteres, el primero es alfabético y corresponde a la clave de uso del suelo; el segundo es numérico y corresponde al nivel de jerarquización, conforme a la siguiente clasificación:</p> | | |



CÓDIGO FINANCIERO DEL ESTADO DE MÉXICO Y MUNICIPIOS
APARTADOS “DEL IMPUESTO PREDIAL” Y “DEL CATASTRO”

| TEXTO VIGENTE 2020 | | | TEXTO PROPUESTO 2021 | JUSTIFICACIÓN |
|--------------------|--|--------------------------------|----------------------|---------------|
| Código | Uso | Nivel de jerarquización | | |
| H1 | Habitacional precario | 1 | | |
| H2 | Habitacional popular | 2 | | |
| H3 | Habitacional interés social | 3 | | |
| H4 | Habitacional residencial medio | 4 | | |
| H5 | Habitacional residencial bueno | 5 | | |
| H6 | Habitacional residencial muy bueno | 6 | | |
| C1 | Comercial bajo | 1 | | |
| C2 | Comercial medio | 2 | | |
| C3 | Comercial alto | 3 | | |
| I1 | Industrial económica | 1 | | |
| I2 | Industrial ligera | 2 | | |
| I3 | Industrial mediana | 3 | | |
| I4 | Industrial pesada | 4 | | |
| E1 | Equipamiento | 1 | | |
| A1 | Agrícola | 1 | | |
| A2 | Agrícola de riego | 2 | | |
| A3 | Agrícola de humedad | 3 | | |
| A4 | Agrícola de temporal | 4 | | |
| A5 | Agrícola agroindustrial | 5 | | |
| B1 | Agostadero praderas Naturales | 1 | | |
| B2 | Agostadero praderas Cultivadas | 2 | | |
| F1 | Forestal natural | 1 | | |
| F2 | Forestal cultivado | 2 | | |
| G1 | Eriazo | 1 | | |
| L1 | Especial Ruinas y Sitios arqueológicos | 1 | | |
| L2 | Especial Cuerpos de agua | 2 | | |
| L3 | Especial Reservas naturales | 3 | | |



CÓDIGO FINANCIERO DEL ESTADO DE MÉXICO Y MUNICIPIOS
APARTADOS “DEL IMPUESTO PREDIAL” Y “DEL CATASTRO”

| TEXTO VIGENTE 2020 | TEXTO PROPUESTO 2021 | JUSTIFICACIÓN |
|---|----------------------|---------------|
| <p>Las definiciones de los usos de suelo y las características que permitan identificar las diferencias cualitativas y cuantitativas que corresponden a cada una de las áreas homogéneas antes indicadas, deberán establecerse en el Reglamento de este Título.</p> <p>II. Tratándose de construcciones, en la codificación que servirá para identificar a las diferentes tipologías de construcciones, se deberán considerar los criterios de uso, clase y categoría, siguientes: El uso puede ser: habitacional (H), comercial (C), industrial (I), equipamiento (Q) y especial (E).</p> <p>Cada uso se clasifica en clases de acuerdo con el proyecto de la construcción y material empleado en la ejecución de la obra básica.</p> <p>Asimismo, cada clase se clasifica en categorías atendiendo a la existencia y calidad de los acabados básicamente en muros, pisos, techos y baños.</p> <p>Con base en lo descrito en los tres párrafos anteriores, el código de las tipologías de construcciones se integra por tres caracteres, el primero es alfabético e identifica el uso; el segundo es alfabético para referir la clase; y el tercero es numérico y corresponde a la categoría, de conformidad con la siguiente clasificación:</p> | | |



CÓDIGO FINANCIERO DEL ESTADO DE MÉXICO Y MUNICIPIOS
APARTADOS “DEL IMPUESTO PREDIAL” Y “DEL CATASTRO”

| TEXTO VIGENTE 2020 | | | | TEXTO PROPUESTO 2021 | JUSTIFICACIÓN |
|--------------------|--------------|----------------|-----------|----------------------|---------------|
| Código | Uso | Clase | Categoría | | |
| HA1 | Habitacional | Precario | Baja | | |
| HA2 | Habitacional | Precario | Media | | |
| HA3 | Habitacional | Precario | Alta | | |
| HB1 | Habitacional | Económico | Baja | | |
| HB2 | Habitacional | Económico | Media | | |
| HB3 | Habitacional | Económico | Alta | | |
| HC1 | Habitacional | Interés social | Baja | | |
| HC2 | Habitacional | Interés social | Media | | |
| HC3 | Habitacional | Interés social | Alta | | |
| HD1 | Habitacional | Regular | Baja | | |
| HD2 | Habitacional | Regular | Media | | |
| HD3 | Habitacional | Regular | Alta | | |
| HE1 | Habitacional | Bueno | Baja | | |
| HE2 | Habitacional | Bueno | Media | | |
| HE3 | Habitacional | Bueno | Alta | | |
| HF1 | Habitacional | Muy bueno | Baja | | |
| HF2 | Habitacional | Muy bueno | Media | | |
| HF3 | Habitacional | Muy bueno | Alta | | |
| HG1 | Habitacional | De lujo | Baja | | |
| HG2 | Habitacional | De lujo | Media | | |
| HG3 | Habitacional | De lujo | Alta | | |
| CA1 | Comercial | Económico | Baja | | |
| CA2 | Comercial | Económico | Media | | |
| CA3 | Comercial | Económico | Alta | | |
| CB1 | Comercial | Regular | Baja | | |
| CB2 | Comercial | Regular | Media | | |
| CB3 | Comercial | Regular | Alta | | |
| CC1 | Comercial | Bueno | Baja | | |
| CC2 | Comercial | Bueno | Media | | |
| CC3 | Comercial | Bueno | Alta | | |
| CD1 | Comercial | Muy bueno | Baja | | |



CÓDIGO FINANCIERO DEL ESTADO DE MÉXICO Y MUNICIPIOS
APARTADOS “DEL IMPUESTO PREDIAL” Y “DEL CATASTRO”

| TEXTO VIGENTE 2020 | | | | TEXTO PROPUESTO 2021 | JUSTIFICACIÓN |
|--------------------|--------------|-------------------------|-----------|----------------------|---------------|
| Código | Uso | Clase | Categoría | | |
| CD2 | Comercial | Muy bueno | Media | | |
| CD3 | Comercial | Muy bueno | Alta | | |
| CE1 | Comercial | De lujo | Baja | | |
| CE2 | Comercial | De lujo | Media | | |
| CE3 | Comercial | De lujo | Alta | | |
| CF1 | Comercial | Departamental | Baja | | |
| CF2 | Comercial | Departamental | Media | | |
| CF3 | Comercial | Departamental | Alta | | |
| CF4 | Comercial | Departamental | Muy Alta | | |
| IA1 | Industrial | Económica | Baja | | |
| IA2 | Industrial | Económica | Media | | |
| IA3 | Industrial | Económica | Alta | | |
| IB1 | Industrial | Ligera | Baja | | |
| IB2 | Industrial | Ligera | Media | | |
| IB3 | Industrial | Ligera | Alta | | |
| IC1 | Industrial | Mediana | Baja | | |
| IC2 | Industrial | Mediana | Media | | |
| IC3 | Industrial | Mediana | Alta | | |
| ID1 | Industrial | Pesada | Baja | | |
| ID2 | Industrial | Pesada | Media | | |
| ID3 | Industrial | Pesada | Alta | | |
| IF1 | Industrial | Complementaria | Baja | | |
| IG2 | Industrial | Complementaria | Media | | |
| IH3 | Industrial | Complementaria | Alta | | |
| IH4 | Industrial | Complementaria | Muy alta | | |
| II1 | Industrial | Tanque cisterna | Baja | | |
| IJ2 | Industrial | Tanque elevado metal | Media | | |
| IK3 | Industrial | Tanque elevado concreto | Alta | | |
| IK4 | Industrial | Planta Tratadora | Muy alta | | |
| IL1 | Industrial | Silos metálico | Baja | | |
| IM2 | Industrial | Silos concreto | Alta | | |
| IQ2 | Industrial | Báscula | Media | | |
| QA1 | Equipamiento | Cine auditorio | Baja | | |
| QA2 | Equipamiento | Cine auditorio | Media | | |



CÓDIGO FINANCIERO DEL ESTADO DE MÉXICO Y MUNICIPIOS
APARTADOS “DEL IMPUESTO PREDIAL” Y “DEL CATASTRO”

| TEXTO VIGENTE 2020 | | | | TEXTO PROPUESTO 2021 | JUSTIFICACIÓN |
|--------------------|--------------|-----------------------------|-----------|----------------------|---------------|
| Código | Uso | Clase | Categoría | | |
| QB3 | Equipamiento | Cine auditorio | Alta | | |
| QC1 | Equipamiento | Escuela | Baja | | |
| QC2 | Equipamiento | Escuela | Media | | |
| QC3 | Equipamiento | Escuela | Alta | | |
| QD1 | Equipamiento | Oficina | Baja | | |
| QD2 | Equipamiento | Oficina | Media | | |
| QD3 | Equipamiento | Oficina | Alta | | |
| QD4 | Equipamiento | Oficina | Muy Alta | | |
| QE1 | Equipamiento | Estacionamiento | Baja | | |
| QE2 | Equipamiento | Estacionamiento | Media | | |
| QE3 | Equipamiento | Helipuerto | Alta | | |
| QF1 | Equipamiento | Hospital | Baja | | |
| QF2 | Equipamiento | Hospital | Media | | |
| QG3 | Equipamiento | Hospital | Alta | | |
| QH1 | Equipamiento | Hotel regular | Baja | | |
| QH2 | Equipamiento | Hotel regular | Media | | |
| QH3 | Equipamiento | Hotel regular | Alta | | |
| QI1 | Equipamiento | Hotel bueno | Baja | | |
| QI2 | Equipamiento | Hotel bueno | Media | | |
| QI3 | Equipamiento | Hotel bueno | Alta | | |
| QL1 | Equipamiento | Hotel muy bueno | Baja | | |
| QL2 | Equipamiento | Hotel muy bueno | Media | | |
| QL3 | Equipamiento | Hotel muy bueno | Alta | | |
| QJ1 | Equipamiento | Mercado | Baja | | |
| QK2 | Equipamiento | Mercado | Media | | |
| EA1 | Especiales | Alberca | Sencilla | | |
| EA2 | Especiales | Alberca | Equipada | | |
| EB1 | Especiales | Barda malla o similar | Baja | | |
| EC2 | Especiales | Barda tabique o similar | Media | | |
| EC3 | Especiales | Barda piedra o similar | Alta | | |
| EC4 | Especiales | Barda de perfiles metálicos | Muy Alta | | |
| ED1 | Especiales | Cancha arcilla o asfalto | Baja | | |
| ED2 | Especiales | Cancha concreto | Media | | |
| EG1 | Especiales | Cobertizo | Baja | | |



CÓDIGO FINANCIERO DEL ESTADO DE MÉXICO Y MUNICIPIOS
APARTADOS “DEL IMPUESTO PREDIAL” Y “DEL CATASTRO”

| TEXTO VIGENTE 2020 | | | | TEXTO PROPUESTO 2021 | JUSTIFICACIÓN |
|--|------------|-----------------------------|------------------|----------------------|---------------|
| Código | Uso | Clase | Categoría | | |
| EG2 | Especiales | Cobertizo | Media | | |
| EH3 | Especiales | Cobertizo | Alta | | |
| EH4 | Especiales | Cobertizo | Muy alta | | |
| EI1 | Especiales | Elevador montacargas | Baja | | |
| EJ2 | Especiales | Elevador escalera eléctrica | Media | | |
| EK3 | Especiales | Elevador < 10 niveles | Alta | | |
| EK4 | Especiales | Elevador > 10 niveles | Muy alta | | |
| EE1 | Especiales | Cancha muro frontón | Baja | | |
| EF2 | Especiales | Cancha muro squash | Media | | |
| EL1 | Especiales | Pavimento asfalto o similar | Baja | | |
| EL2 | Especiales | Pavimento concreto | Media | | |
| EL3 | Especiales | Pavimento | Alta | | |
| EM1 | Especiales | Cancha Césped | Baja | | |
| EN1 | Especiales | Gradas Concreto | Media | | |
| EQ1 | Especiales | Contenedor | Baja | | |
| EQ2 | Especiales | Contenedor | Alta | | |
| ER1 | Especiales | Antena | Baja | | |
| ER2 | Especiales | Antena | Alta | | |
| ES1 | Especiales | Espectacular | Baja | | |
| ES2 | Especiales | Espectacular | Alta | | |
| <p>Las características que permitan identificar las diferencias cualitativas y cuantitativas respecto al proyecto de la construcción, material empleado en la ejecución de la obra básica y acabados, que corresponde a cada una de las tipologías de construcción antes enlistadas, deberán establecerse en el Reglamento de este Título.</p> | | | | | |



CÓDIGO FINANCIERO DEL ESTADO DE MÉXICO Y MUNICIPIOS
APARTADOS “DEL IMPUESTO PREDIAL” Y “DEL CATASTRO”

| TEXTO VIGENTE 2020 | TEXTO PROPUESTO 2021 | JUSTIFICACIÓN |
|--|----------------------|---------------|
| <p>Artículo 194.- Las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones; se integrarán como sigue:</p> <p>En la Tabla de Valores Unitarios de Suelo se identifican el nombre y código del municipio; el número de la zona catastral; el número de la manzana catastral, el código y tipo del área homogénea; el frente, fondo y área base determinados para el área homogénea; y el valor unitario. Cuando existan bandas de valor, se identifican además, el nombre de la vialidad y el código de la banda.</p> <p>En la Tabla de Valores Unitarios de Construcciones, se identifican el código de la tipología, el uso, la clase y la categoría; la unidad de medida y el correlativo valor unitario.</p> <p style="text-align: center;">SECCIÓN SEGUNDA DEL PROCEDIMIENTO PARA LA INTEGRACIÓN Y ACTUALIZACIÓN DE LAS TABLAS DE VALOR</p> <p>Artículo 195.- Las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones, se actualizarán, por las autoridades en la materia; en los términos siguientes:</p> <p>I. La autoridad catastral municipal en coordinación con el IGECEM, de acuerdo a la normatividad establecida en el Reglamento de este Título y en el Manual Catastral, elaborará las propuestas para la modificación y actualización de áreas homogéneas, bandas de valor, manzanas, códigos de clave de calle y nomenclatura así como actualización de los valores unitarios de suelo y construcciones, de la totalidad del territorio municipal.</p> <p>Para mantener la homogeneidad y la congruencia técnica de la información, la autoridad catastral municipal presentará al IGECEM las propuestas acompañadas de los soportes técnicos que</p> | | |



CÓDIGO FINANCIERO DEL ESTADO DE MÉXICO Y MUNICIPIOS
APARTADOS “DEL IMPUESTO PREDIAL” Y “DEL CATASTRO”

| TEXTO VIGENTE 2020 | TEXTO PROPUESTO 2021 | JUSTIFICACIÓN |
|---|----------------------|---------------|
| <p>sustenten las actualizaciones, durante el período comprendido entre el uno de enero y el treinta de junio de cada año.</p> <p>Los soportes técnicos a que se hace mención en el párrafo anterior, se conforman por la documentación que contiene los estudios con los que se acredita que los valores unitarios de suelo y construcciones propuestos, son equiparables a los valores de mercado, así como los gráficos correspondientes.</p> <p>Los valores unitarios de suelo de las áreas homogéneas de tipo especial, clasificadas como ruinas o sitios arqueológicos, cuerpos de agua y reservas naturales o áreas naturales protegidas, deberán ser simbólicos por no ser objeto de comercialización, por lo que no requieren actualización ni presentación de soportes técnicos.</p> <p>Para efectos de este Título, se entenderá por valor de mercado a la expresión en términos monetarios por unidad de medida, resultado de una investigación de precios de inmuebles comparables dentro del área homogénea o banda de valor en estudio, obtenidos en un período de tiempo razonable y en un mercado inmobiliario abierto donde imperen condiciones libres de toda coacción entre la oferta y la demanda, información que permite, mediante un proceso de análisis estadístico, obtener un valor promedio aplicable en el área homogénea o banda de valor de que se trate.</p> <p>II. Las propuestas y los soportes técnicos a que se refiere la fracción anterior, serán revisadas técnicamente por el IGECEM durante los meses de julio y agosto de cada año, a efecto de que cumplan con lo dispuesto en este Título, su Reglamento y en el Manual Catastral, que hayan sido elaboradas de acuerdo con los instructivos y formatos autorizados. El IGECEM enviará la opinión técnica correspondiente durante los primeros siete días de septiembre a la autoridad catastral municipal para la integración del proyecto municipal de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones.</p> | | |



CÓDIGO FINANCIERO DEL ESTADO DE MÉXICO Y MUNICIPIOS
APARTADOS “DEL IMPUESTO PREDIAL” Y “DEL CATASTRO”

| TEXTO VIGENTE 2020 | TEXTO PROPUESTO 2021 | JUSTIFICACIÓN |
|---|----------------------|---------------|
| <p>El Ayuntamiento en sesión de cabildo validará el proyecto municipal de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones y los soportes técnicos que lo sustentan, elaborado por la autoridad catastral municipal e integrará la iniciativa correspondiente, que enviará a la Legislatura a más tardar el día quince de octubre, en los términos que dispone el Reglamento de este Título.</p> <p>Derogada.</p> <p>III. A la recepción de las iniciativas municipales de actualización de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones, la Legislatura verificará que los soportes documentales coincidan con aquellos revisados técnicamente por el IGECEM y en su caso, las aprobará durante los primeros quince días del mes de noviembre.</p> <p>Cuando de la verificación a que alude el párrafo anterior, se determine que alguna iniciativa municipal de actualización de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones no contiene los soportes documentales o éstos no coinciden con los revisados técnicamente por el IGECEM, la Legislatura otorgará un plazo improrrogable de quince días naturales a efecto de que corrija la omisión y presenten los sustentos que permitan acreditar que los valores unitarios de suelo o construcciones propuestos, son equiparables a los valores de mercado y previo análisis en lo particular, la Legislatura determinará lo conducente.</p> <p>En los casos de iniciativas municipales de actualización de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones que se presenten ratificando total o parcialmente los valores unitarios de suelo, a efecto de aplicar los que estuvieron vigentes en el ejercicio fiscal anterior, sin acreditar esta ratificación con los soportes técnicos necesarios, la Legislatura otorgará un plazo improrrogable</p> | | |

**CÓDIGO FINANCIERO DEL ESTADO DE MÉXICO Y MUNICIPIOS
APARTADOS “DEL IMPUESTO PREDIAL” Y “DEL CATASTRO”**

| TEXTO VIGENTE 2020 | TEXTO PROPUESTO 2021 | JUSTIFICACIÓN |
|---|----------------------|---------------|
| <p>de quince días naturales para que presenten los sustentos documentales que permitan acreditar que los valores unitarios de suelo ratificados, son equiparables a los valores de mercado en las áreas homogéneas correspondientes; en caso de incumplimiento, se aplicará un factor de actualización anual determinado por el Índice Nacional de Precios al Consumidor durante el periodo comprendido entre septiembre del año anterior a septiembre del año en que se presenta la iniciativa, publicados en el Periódico Oficial correspondiente.</p> <p>Tratándose de los ayuntamientos que no presenten ante la Legislatura su iniciativa municipal de actualización de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones en los términos establecidos en este Código, la Legislatura otorgará un plazo improrrogable de cinco días a efecto de que el ayuntamiento presente su iniciativa, en caso de incumplimiento, con los elementos que le proporcione el IGECEM, determinará lo procedente.</p> <p>Los valores unitarios aprobados iniciarán su vigencia a partir del primer día del mes de enero del siguiente año.</p> <p>IV. El Ayuntamiento remitirá al IGECEM copia certificada del acuerdo contenido en el acta de cabildo de la sesión a que alude el segundo párrafo de la fracción II de este artículo, a más tardar el día quince de octubre.</p> | | |

CÓDIGO FINANCIERO DEL ESTADO DE MÉXICO Y MUNICIPIOS
APARTADOS “DEL IMPUESTO PREDIAL” Y “DEL CATASTRO”

| TEXTO VIGENTE 2020 | TEXTO PROPUESTO 2021 | JUSTIFICACIÓN |
|---|----------------------|---------------|
| <p>Artículo 196.- El Ayuntamiento deberá proponer la modificación de áreas homogéneas, bandas de valor, manzanas, códigos de clave de calle y nomenclatura así como la actualización de los valores unitarios de suelo, observando los siguientes lineamientos:</p> <p>I. Con base en las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones publicadas y los gráficos correspondientes, verificarán si coinciden con las características predominantes del área homogénea;</p> <p>II. Cuando de la revisión resulten notables diferencias, realizarán una predelimitación, que puede consistir en la subdivisión, fusión o cambio de tipo de área homogénea y/o la existencia de una, varias o ninguna banda de valor.</p> <p>III. La predelimitación conforme a la fracción anterior, será sometida a las investigaciones de mercado inmobiliario, consistentes en determinar las variaciones de los valores unitarios de suelo en el área homogénea o banda de valor en estudio, en términos de la normatividad que al efecto establezca el IGECM, para conocer y proponer los nuevos valores unitarios de suelo;</p> <p>IV. Cuando no haya operaciones inmobiliarias o sean escasas en el área homogénea o banda de valor, se emplearán criterios de incremento promedio por tipo de área homogénea, de analogía y de contigüidad con las restantes áreas homogéneas o bandas de valor del municipio, o bien podrán presentar como sustento los expedientes técnicos de las obras públicas de beneficio social, realizadas en un área homogénea específica durante el ejercicio fiscal conforme a la normatividad que al efecto emita el IGECM.</p> | | |



CÓDIGO FINANCIERO DEL ESTADO DE MÉXICO Y MUNICIPIOS
APARTADOS “DEL IMPUESTO PREDIAL” Y “DEL CATASTRO”

| TEXTO VIGENTE 2020 | TEXTO PROPUESTO 2021 | JUSTIFICACIÓN |
|---|----------------------|---------------|
| <p>V. Con base en los estudios anteriores se determinará la consistencia, subdivisión o fusión del área homogénea y la existencia de una, varias o ninguna banda de valor.</p> <p>VI. La propuesta de modificación y actualización de las áreas homogéneas, bandas de valor, manzanas, códigos de clave de calle, nomenclatura y valores unitarios de suelo, se deberá acompañar del plano o gráfico correspondiente y los formatos que contengan la información solicitada por el IGCEM debidamente requisitados.</p> <p>VII. Derogada.</p> <p>Derogado.</p> <p>Artículo 196-Bis.- El Ayuntamiento deberá proponer las modificaciones para efectos de actualización de la Tabla de Valores Unitarios de Construcciones, adjuntando los soportes técnicos correspondientes, considerando los siguientes métodos:</p> <p>I. Se determinará el costo de ejecución empleando el método directo, que considera el precio de los materiales y mano de obra, mediante el análisis y cálculo de números generadores, especificaciones y cuantificaciones de obra, y cálculo de costos por partida, para obtener el costo final de la obra, considerándose adicionalmente los costos indirectos por unidad de medida, para cada una de las tipologías clasificadas en la Tabla de Valores Unitarios de Construcciones, de acuerdo a lo que establece el reglamento de este Título y el Manual Catastral.</p> | | |



CÓDIGO FINANCIERO DEL ESTADO DE MÉXICO Y MUNICIPIOS
APARTADOS “DEL IMPUESTO PREDIAL” Y “DEL CATASTRO”

| TEXTO VIGENTE 2020 | TEXTO PROPUESTO 2021 | JUSTIFICACIÓN |
|---|----------------------|---------------|
| <p>II. Se determinará el costo por unidad de medida para cada una de las tipologías clasificadas en la Tabla de Valores Unitarios de Construcciones, empleando el método indirecto que considera la investigación y análisis documental de publicaciones especializadas, así como entrevistas a expertos en valuación de construcciones, con apego a la normatividad que establece el reglamento de este Título y el Manual Catastral.</p> <p>Independientemente del método que se adopte para determinar el Valor Unitario de cada una de las Tipologías de Construcción, el resultado deberá compararse con el que se obtenga al aplicar el Índice Nacional de Precios al Consumidor ó el Índice Nacional del Costo de la Edificación de la Vivienda de Interés Social, a los valores vigentes en el año anterior al de la propuesta, así mismo, podrá apoyarse en la información derivada de avalúos practicados por especialistas en valuación inmobiliaria autorizados y la variación del valor diario de la Unidad de Medida y Actualización vigente, con los que se realizarán los ajustes y ponderaciones necesarios.</p> <p style="text-align: center;">SECCIÓN TERCERA DE LA DETERMINACIÓN DEL VALOR CATASTRAL</p> <p>Artículo 197.- Los propietarios o poseedores de bienes inmuebles para efectos de la valuación catastral, se sujetarán a lo dispuesto por este Título, su reglamento y el Manual Catastral, a los criterios de clasificación de áreas homogéneas y tipologías de construcción; y a las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones aprobadas por la Legislatura y publicadas en el Periódico Oficial.</p> | | |



CÓDIGO FINANCIERO DEL ESTADO DE MÉXICO Y MUNICIPIOS
APARTADOS “DEL IMPUESTO PREDIAL” Y “DEL CATASTRO”

| TEXTO VIGENTE 2020 | TEXTO PROPUESTO 2021 | JUSTIFICACIÓN |
|---|----------------------|---------------|
| <p>Artículo 198.- Con base en los criterios de clasificación de áreas homogéneas y tipologías de construcción, los propietarios o poseedores, ubicarán su inmueble en las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones, conforme al área homogénea o banda de valor, y a la tipología de construcción que le corresponda, e identificarán el valor unitario de suelo y el valor unitario de construcción, aplicables a la superficie de terreno y de construcción, si la hubiera, calculando su valor catastral mediante la fórmula siguiente:</p> <p>$V_{cat} = V_t + V_c$</p> <p>Para efectos de la fórmula anterior, se entenderá:</p> <p>V_{cat} = Valor catastral</p> <p>V_t = Valor del terreno</p> <p>V_c = Valor de la Construcción.</p> <p>Artículo 198 Bis.- Cuando en el transcurso de un ejercicio fiscal se requiera la creación de nuevas manzanas para efectos del cálculo del valor catastral se aplicará el valor unitario de suelo del área homogénea que las contenga y el valor unitario de construcción que le corresponda conforme a la tabla vigente; en estos casos la autoridad catastral municipal deberá remitir al IGECEM copia del gráfico y la relación de movimientos al registro alfanumérico y realizar la propuesta correspondiente en términos del artículo 195 de éste Código, para efectos de actualizar las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones.</p> | | |



CÓDIGO FINANCIERO DEL ESTADO DE MÉXICO Y MUNICIPIOS
APARTADOS “DEL IMPUESTO PREDIAL” Y “DEL CATASTRO”

| TEXTO VIGENTE 2020 | TEXTO PROPUESTO 2021 | JUSTIFICACIÓN |
|--|----------------------|---------------|
| <p>Lo establecido en el párrafo anterior se aplicará hasta en tanto sean aprobadas y publicadas las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones para el siguiente ejercicio fiscal.</p> <p>Artículo 199.- El valor del terreno de un inmueble se obtiene de multiplicar la superficie de terreno en metros cuadrados, por el valor unitario de suelo contenido en la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y al resultado obtenido, por los factores de mérito o demérito, respecto al frente, fondo, irregularidad, área, topografía, restricción y posición dentro de la manzana, conforme a las definiciones y determinaciones establecidas en el reglamento de este Título y el Manual Catastral.</p> <p>En todos los casos de condominios, para cada unidad, el valor del terreno se obtendrá tomando en cuenta la superficie privativa más la parte proporcional indivisa del área común.</p> <p>Artículo 200.- El valor de la construcción de un inmueble, se obtiene de multiplicar la construcción expresada en la unidad de medida de acuerdo a la tipología que le corresponda, por el correlativo valor unitario de construcción, contenido en la Tabla de Valores Unitarios de Construcciones, y al resultado obtenido, por los factores de mérito o demérito respecto al número de años, al grado de conservación y al número de niveles, conforme a las definiciones y determinaciones establecidas en el reglamento de este Título y el Manual Catastral.</p> <p>En los casos de condominios, para cada unidad, el valor de la construcción se obtendrá tomando en cuenta las edificaciones privativas más la parte proporcional indivisa de las construcciones comunes.</p> | | |



CÓDIGO FINANCIERO DEL ESTADO DE MÉXICO Y MUNICIPIOS
APARTADOS “DEL IMPUESTO PREDIAL” Y “DEL CATASTRO”

| TEXTO VIGENTE 2020 | TEXTO PROPUESTO 2021 | JUSTIFICACIÓN |
|--|----------------------|---------------|
| <p>Artículo 201.- El IGCEM registrará y autorizará a los especialistas en valuación inmobiliaria y a personal competente del propio Instituto, para practicar avalúos catastrales en el territorio del Estado. Asimismo, integrará, organizará, vigilará y actualizará el Registro Estatal de Especialistas en Valuación y en Levantamiento Topográfico Catastral; los requisitos correspondientes para la inscripción y operación se establecerán en el reglamento de este Título.</p> | | |