

**NORMAS generales en materia catastral  
para dictaminar la determinación para la  
base del impuesto predial**

GOEM del 12 de enero de 2017

**M. EN D. MARCELO MARTÍNEZ MARTÍNEZ**, Director General del Instituto de Información e Investigación Geográfica, Estadística y Catastral del Estado de México (IGECEM); con fundamento en los artículos 1, 3, 77 fracciones II y XXXV de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México; 1, 3, 13, 14, 45 y 47 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México; 47 Bis primer párrafo del Código Financiero del Estado de México y Municipios; 14.1, 14.2 fracciones IV, V y VI, 14.4 fracción IV, 14.8 fracciones II, XII, XIII y XIV, 14.9, 14.14 fracciones 1, VII y VIII, 14.43, 14.44 fracciones 1, III y IV, 14.45 fracciones V, X, XIII y XVI, y 14.47 fracción II del Código Administrativo del Estado de México; 169 fracción III, y 170 fracciones 1, II, III, V, VI y XIII del Código Financiero del Estado de México y Municipios; 1, 3, 6, 7, 8 fracciones I, III, IV y VII del Reglamento del Título Quinto del Código Financiero del Estado de México y Municipios, Denominado "Del Catastro"; 1, 2 fracción V, 6 fracción II, 10 fracciones I y IV del Reglamento Interior del Instituto de Información e Investigación Geográfica, Estadística y Catastral del Estado de México, y

**CONSIDERANDO**

Que elevar la calidad del servicio público para garantizar la eficacia del quehacer gubernamental, así como dar absoluta transparencia a la gestión y al desempeño de la Administración Pública Estatal, son los objetivos trazados en materia de desarrollo administrativo por el Ejecutivo Estatal.

Que como estrategias para alcanzar los objetivos citados se tiene prevista la instrumentación de normas y procedimientos dirigidos a implementar mecanismos eficaces de recaudación de contribuciones para proveer de mejores servicios a la población del Estado, sin descuidar la equidad y proporcionalidad en el pago de contribuciones a cargo de los sujetos pasivos, así como el impulso de una mejor calidad de vida de los mexiquenses con más y mejores servicios gubernamentales.

Que a partir del 12 de enero de 2012 se encuentra vigente en el Código Financiero del Estado de México y Municipios, la obligación de los contribuyentes de dictaminar la determinación de la base del Impuesto Predial, misma que prevé la emisión de normas generales a que deberá sujetarse, por lo que las Normas Generales en Materia Catastral para Dictaminar la Determinación de la Base del Impuesto Predial fueron emitidas y publicadas el 10 de agosto de 2012, y, desde esa fecha no han sido reformadas o actualizadas en ninguna de sus disposiciones.

Que en observancia de lo dispuesto en el Artículo 47 Bis-1 las Normas Generales en Materia Catastral para Dictaminar la determinación de la base del Impuesto Predial deberán emitirse anualmente.

Que con base en lo expresado y, toda vez que en los procesos operativos de esta medida fiscal y en su administración cotidiana se han identificado algunas oportunidades de mejora; así mismo que se ha propuesto un incremento en la Tarifa contenida en la Octava Norma vigente, se hace necesaria una actualización con las diversas propuestas que durante el periodo de vigencia se ha analizado, discutido, consensado y validado en diversas sesiones de trabajo celebradas entre las instancias gubernamentales participantes, como la Subsecretaría de Ingresos representada por las direcciones generales de Política Fiscal y de Fiscalización; la Dirección General del Sistema Estatal de Informática, la Vocalía Ejecutiva del Instituto Hacendario del Estado de México y esta Dirección General.

Que por virtud de los fundamentos y consideraciones expuestas, he tenido a bien emitir las siguientes:

# **NORMAS GENERALES EN MATERIA CATASTRAL PARA DICTAMINAR LA DETERMINACIÓN DE LA BASE DEL IMPUESTO PREDIAL**

## **CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES**

**PRIMERA.** Las presentes Normas son de orden público e interés general y tienen por objeto establecer las bases, criterios y procedimientos de carácter general para facilitar la elaboración y presentación del dictamen sobre la determinación de la base del Impuesto Predial de acuerdo con las disposiciones establecidas en el Código Financiero del Estado de México y Municipios.

Su aplicación se llevará a cabo sin perjuicio y en lo que no se oponga a las disposiciones legales y reglamentarias que regulen de manera específica los actos de que se trate.

**SEGUNDA.** Para los efectos de las presentes Normas, se entenderá por Código, Estado, Dictaminador, documento digital, IGCEM, Manual Catastral, Municipios, Periódico Oficial, Secretaría y sello digital, lo que al efecto establece el Código Financiero del Estado de México y Municipios.

Asimismo, se entenderá por:

**I. Avisos**, a todos aquellos documentos digitales mediante los cuales se informe, comunique, sustituya, inconforme, solicite, modifique, compruebe, integre, aclare o manifieste, el contribuyente o el dictaminador, cualquier situación o hecho vinculado con las disposiciones inherentes al dictamen sobre la determinación de la base del Impuesto Predial.

**II. Contribuyente**, a la persona física o jurídica colectiva, que sea propietaria o poseedora de bienes inmuebles ubicados dentro del territorio del Estado, independientemente del régimen jurídico de propiedad que ostenten, y que se ubiquen en los supuestos que establece el artículo 47 Bis del Código para la presentación del dictamen sobre la determinación de la base del Impuesto Predial y los avisos relacionados con dicho dictamen.

**III. Dictamen**, al conjunto de documentos digitales que integran la información del dictamen sobre la determinación de la base del Impuesto Predial, mismo que deberá incluir el avalúo catastral de los inmuebles objeto de dictaminación, como parte de la información cuantitativa a que se refiere el artículo 47 Bis-1, fracción III, sexto párrafo, del propio Código, que será practicado de acuerdo con las disposiciones establecidas en el Título Quinto del Código.

**IV. FIEL**, a la firma electrónica avanzada emitida por el Servicio de Administración Tributaria, amparada con un certificado digital vigente.

**V. Impuesto**, al Impuesto Predial establecido en el Código.

**VI. Normas**, a las presentes Normas Generales en Materia Catastral para Dictaminar la Determinación de la Base del Impuesto Predial.

**VII. Reglamento**, al Reglamento del Título Quinto del Código Financiero del Estado de México y Municipios denominado "Del Catastro".

**VIII. Sitio Electrónico**, a la página electrónica que estará disponible vía Internet para la presentación de avisos y del dictamen a que se refieren las presentes Normas.

**IX. Sistema Electrónico**, al sistema para la elaboración y presentación de avisos y del dictamen a que se refieren las presentes Normas.

## **CAPITULO I DICTAMINACIÓN**

**TERCERA.** Para efectos de unificar los criterios y facilitar a los dictaminadores la identificación de los contribuyentes a que se refiere la fracción II del artículo 47 Bis del Código, se señalan las siguientes precisiones:

I. El contribuyente debe ser propietario o poseedor de dos o más bienes inmuebles, cuyo valor catastral correspondientes al año que se dictamina, sea igual o superior de \$5,000,000.00 (CINCO MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.), independientemente de que el domicilio de la ubicación de los bienes inmuebles se localice en uno o varios Municipios del Estado.

II. La suma de los valores catastrales de los bienes inmuebles con valor catastral igual o superior a \$5,000,000.00 (CINCO MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.) en su conjunto, debe ser igual o superior a \$20,000,000.00 (VEINTE MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.).

III. El contribuyente que deba dictaminar la determinación de la base del impuesto, respecto de los bienes inmuebles que se ubiquen en los supuestos de las fracciones anteriores, presentará un solo aviso de dictamen y los dictámenes que correspondan por dichos inmuebles, los cuales incluirán la información y el avalúo catastral de cada uno de ellos.

IV. Las determinaciones y procedimientos de carácter fiscal a que haya lugar, derivado del resultado del dictamen sobre la determinación de la base del Impuesto, se solventarán por el contribuyente dictaminado ante la autoridad fiscal del municipio que corresponda, de acuerdo con el domicilio de ubicación de cada bien inmueble de que se trate.

En el caso de bienes inmuebles bajo el régimen jurídico de copropiedad, la obligación de presentar el aviso de dictamen y el dictamen, recaerá en el copropietario que funja como representante común de la copropiedad.

**CUARTA.** Para los efectos de los artículos 47 Bis tercer párrafo, 47 Bis-2, fracciones I y III y 47 Bis-3 primer párrafo del Código, los especialistas en valuación inmobiliaria con registro vigente expedido por el IGECM y, en consecuencia, autorizados para practicar avalúos catastrales en el territorio del Estado en términos del Título Quinto del Código y el Reglamento; estarán habilitados para corroborar la correcta determinación del valor catastral mediante la práctica de los avalúos catastrales de los bienes inmuebles materia de dictaminación, a través de la verificación y comprobación de las características y condiciones físicas de los mismos.

Para el adecuado desempeño de sus funciones, los especialistas en valuación inmobiliaria con registro vigente expedido por el IGECM, podrán solicitar a las áreas municipales de catastro o al propio IGECM la información que requieran sobre valores unitarios de suelo y construcciones u otros elementos estrictamente técnicos o administrativos respecto de los bienes inmuebles materia de dictaminación, debiendo previamente acreditar el interés jurídico o legítimo que corresponda, mediante la presentación de escrito debidamente fundado y motivado o del acuse de recepción electrónica del aviso de dictamen en el que conste su designación como dictaminador por parte del contribuyente que sea el propietario o poseedor de dichos bienes inmuebles.

En los casos que las áreas municipales de catastro o el IGECM no cuenten con la información de los elementos técnicos o administrativos del inmueble objeto de dictaminación, debido a que no fue manifestada por su propietario o poseedor ante el Municipio que corresponda, el dictaminador deberá practicar un avalúo catastral en términos de lo dispuesto en el Capítulo Sexto del Reglamento y procederá a la aplicación de la Tarifa de Productos y Servicios del IGECM aprobada para el año que corresponda al de la dictaminación, en sustitución de la tarifa a que se refiere la Octava de las presentes Normas Generales.

**QUINTA.** En términos de lo dispuesto en los artículos 170 fracciones III, V y XIII del Código; y 78 del Reglamento, el IGECM deberá revisar y validar que la determinación del valor catastral de los bienes inmuebles objeto de dictaminación, se sustente en las políticas, normas, metodología y procedimientos establecidos en el Reglamento y en el Manual Catastral; y con base en la aplicación de las tablas de valores unitarios de suelo

y construcciones publicadas en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de México, vigentes en el año que se dictamine.

El IGCEM, con base en los elementos documentales y gráficos proporcionados por los dictaminadores para tal efecto, revisará cada uno de los dictámenes y emitirá las observaciones que amerite cada caso hasta un máximo de tres ocasiones respecto del mismo dictamen.

Cuando mediante las acciones de revisión enunciadas, se determine que los avalúos catastrales practicados por los dictaminadores no se ajustan a las políticas, normas, metodología o procedimientos; no hayan sido aplicadas las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones vigentes en el año que corresponda al de la dictaminación; o los especialistas en valuación inmobiliaria no corrijan las inconsistencias observadas por el IGCEM dentro de los diez días hábiles siguientes a la fecha en que el IGCEM le notifique por correo electrónico que el número de revisiones previstas en el párrafo anterior han sido desahogadas, el IGCEM aplicará al dictaminador las sanciones previstas en el Capítulo Sexto del Reglamento, conforme a lo establecido en el Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México.

Una vez que el IGCEM valide satisfactoriamente las correcciones del avalúo catastral, el contribuyente recibirá en su correo electrónico la notificación respectiva, a efecto de que dentro de los diez días siguientes a la misma, de conformidad con lo dispuesto en la siguiente Norma General, presente nuevamente el dictamen con el avalúo catastral corregido que sustituirá al dictamen original, sin perjuicio de la fecha de su presentación. En caso de que en el plazo indicado no se presente el dictamen con el avalúo catastral corregido, se reconocerá como presentado y surtirá todos sus efectos el día siguiente a aquél en el que venza dicho plazo.

**SEXTA.** Para los efectos de los artículos 47 fracción XVII, 47 Bis, 47 Bis-1, 47 Bis-2 y 47 Bis-4 del Código, y de conformidad con las presentes Normas, el dictamen y los avisos se presentarán vía Internet en el Sitio Electrónico utilizando la FIEL del contribuyente o del dictaminador según corresponda, mediante el envío de documentos digitales, los cuales estarán disponibles en todo momento en el Sitio Electrónico para su llenado y presentación electrónica.

La presentación del dictamen y los avisos generará un acuse de recibo con sello digital de conformidad con el artículo 20-A segundo párrafo del Código, el cual se considerará como la aceptación del trámite.

Cuando sea necesaria la presentación posterior de documentación comprobatoria para sustentar los hechos manifestados en los dictámenes, el acuse de recibo se emitirá en el momento de la exhibición de los documentos requeridos.

**SÉPTIMA.** Para que pueda considerarse validado el avalúo catastral que se incluya en el dictamen correspondiente, tendrán que cubrirse las siguientes especificaciones en cuanto a la información y documentación que contengan:

I.- En relación con la información que contengan, se valida:

**A)** Que la clave del Registro Federal de Contribuyentes del contribuyente y del dictaminador al que éstos refieran, corresponda a la contenida en la FIEL que se haya utilizado para la presentación del aviso de dictamen.

**B)** Que la información del dictaminador se encuentre actualizada y su registro ante el IGCEM está vigente al momento de la presentación del avalúo correspondiente.

**C)** Que los datos del dictaminador señalados en el avalúo, correspondan al especialista en valuación inmobiliaria designado por el contribuyente en el aviso de dictamen o al dictaminador sustituido, según corresponda.

**D)** Que el avalúo catastral practicado por el dictaminador, se ajuste estrictamente a las políticas, normas, metodología y procedimientos vigentes en materia de valuación catastral, establecidos en el Reglamento y el Manual Catastral; así como a la aplicación de las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones vigentes durante el año que corresponda al de la dictaminación.

E) Que el dictaminador adjunte al avalúo, en los formatos digitales autorizados, la documentación comprobatoria relativa a la verificación física de dichos bienes inmuebles, en términos del artículo 47 Bis-2 fracción III del Código.

II.- Respecto de la documentación que se presente en relación con el dictamen correspondiente, se validará:

A) Cuando se presente en medio digital, que se relacione con el inmueble al que corresponda y que la información que contenga esté completa y legible para su adecuada revisión y validación.

B) Tratándose de la documentación que se presente personalmente ante el IGECEM, se validará:

B.1) Que la presentación de los documentos se realice por el contribuyente o dictaminador, junto con fotocopia simple de la identificación oficial correspondiente, que podrá consistir en la credencial para votar con fotografía emitida por el Instituto Nacional Electoral o pasaporte vigente, y en su caso, del poder notarial para actos de administración e identificación oficial de la persona que los represente.

B.2) Que la documentación se presente mediante escrito que reúna los requisitos de los artículos 116 y 118 del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México; se exhiban en original o copia certificada para su cotejo y fotocopia simple para su entrega y que ésta última contenga la firma autógrafa del contribuyente o del dictaminador, según corresponda.

### CAPÍTULO III TARIFA

OCTAVA.- Por la práctica del avalúo catastral a que se refieren los artículos 47 Bis-2 fracción III, 47 Bis-3 párrafos primero y tercero, 47 Bis-4 fracción II, 47 Bis-6 fracción I, inciso B) y 170 fracciones V y XIII, del Código, respecto de cada inmueble que deba ser objeto del dictamen sobre la determinación de la base del Impuesto Predial, en términos del artículo 75 Bis del Reglamento, se autoriza a los dictaminadores determinar el cobro del servicio mediante la aplicación de la siguiente:

#### TARIFA

Rango	Valor catastral resultante		Cuota Fija	Factor aplicable al rango
	Límite inferior	Límite superior		
1	0.01	5,000,000.00	2,320.00	0.0004639
2	5,000,000.01	20,000,000.00	4,640.00	0.0003859
3	20,000,000.01	40,000,000.00	10,430.00	0.0000869
4	40,000,000.01	60,000,000.00	12,170.00	0.0000869
5	60,000,000.01	80,000,000.00	13,910.00	0.0000869
6	80,000,000.01	100,000,000.00	15,650.00	0.0000869
7	100,000,000.01	En adelante	17,390.00	0.0001390

Para determinar el importe a pagar por el contribuyente al dictaminador, el valor catastral determinado por el dictaminador mediante la práctica del avalúo catastral del inmueble de que se trate, se ubicará en el rango que le corresponda en la tarifa; el monto a cubrir será el resultado de sumar a la cuota fija que corresponda al rango identificado, la cantidad que se obtenga al multiplicar el factor aplicable al rango por la diferencia que exista entre el valor catastral determinado por el dictaminador y el valor catastral indicado en el límite inferior del rango relativo.

Dentro los 15 días hábiles posteriores a la fecha de la validación de los dictámenes, los dictaminadores deberán enterar al IGECEM, a través de los medios que estos acuerden,

la cantidad equivalente al 10% del monto determinado conforme al párrafo anterior, por concepto de revisión y validación de los avalúos catastrales practicados para efectos de dictaminar la determinación de la base del Impuesto.

El IGECEM notificará vía electrónica a cada uno de los dictaminadores los adeudos que tenga pendientes de pago y contarán con quince días hábiles contados a partir de la fecha de recepción de la notificación indicada para cubrir los importes correspondientes. En los casos de especialistas en valuación inmobiliaria que no renueven su registro ante el IGECEM y cuenten con adeudos de pagos por concepto de revisión y validación de dictámenes, el IGECEM les notificará de esta circunstancia y les otorgará un plazo máximo de quince días hábiles para solventar los adeudos pendientes; en caso de incumplimiento, se cancelará su registro y no se aceptará posterior solicitud de renovación. Ante estas eventualidades, los contribuyentes que resulten afectados por estos incidentes, podrán cambiar de dictaminador para continuar con el proceso de dictaminación.

La tarifa anterior, se aplicará en todos los casos, con excepción de los inmuebles ubicados en los supuestos establecidos en el último párrafo de la CUARTA Norma General del presente documento.

#### **CAPÍTULO IV INCONFORMIDADES**

**NOVENA.**- Las inconformidades que se susciten por la aplicación de estas Normas, se tramitarán y resolverán conforme a las disposiciones del Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México.

#### **TRANSITORIOS**

**PRIMERO.**- Las presentes Normas entrarán en vigor al día siguiente al de su publicación en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno".

**SEGUNDO.**- En los casos que el contribuyente cuente con un avalúo catastral emitido por el IGECEM o por especialista en valuación inmobiliaria con registro vigente emitido por el propio Instituto, cuya vigencia corresponda con el año calendario de la obligación de dictaminar la determinación de la base del Impuesto, no será necesaria la práctica de un nuevo avalúo para dar cumplimiento con la obligación referida, siempre que el avalúo se incluya oportunamente en el dictamen correspondiente y se presente en los términos establecidos en las presentes Normas y demás disposiciones aplicables.

Dado en la ciudad de Toluca de Lerdo, capital del Estado de México, a los veintiún días del mes de diciembre del año dos mil dieciséis.

**ATENTAMENTE  
EL DIRECTOR GENERAL  
MTRO. EN D. MARCELO MARTÍNEZ MARTÍNEZ  
(RÚBRICA).**