**Del Impuesto Predial**

**ARTÍCULO 126.-** Están obligadas al pago del impuesto predial establecido en este Capítulo, las personas físicas y las morales que sean propietarias del suelo o del suelo y las construcciones adheridas a él, independientemente de los derechos que sobre las construcciones tenga un tercero. Los poseedores también estarán obligados al pago del impuesto predial por los inmuebles que posean, cuando no se conozca al propietario o el derecho de propiedad sea controvertible.

Los propietarios de los bienes a que se refiere el párrafo primero de este artículo y, en su caso, los poseedores, deberán determinar y declarar el valor catastral de sus inmuebles, aun en el caso de que se encuentren exentos del pago del impuesto predial.

La declaración a que se refiere el párrafo anterior, se presentará en los formatos oficiales aprobados ante las oficinas autorizadas, en los términos establecidos en el artículo 131 de este Código, así como en los supuestos y plazos a que se refiere el artículo 132 de este Código.

En el caso de los inmuebles que hayan sido declarados exentos del impuesto predial, conforme a lo dispuesto en el artículo 133 de este Código, se debe acompañar a la declaración del impuesto, la resolución emitida por la autoridad competente, en la que se haya declarado expresamente que el bien de que se trate se encuentra exento.

Es obligación de los contribuyentes calcular el impuesto predial a su cargo.

Cuando en los términos de este Código haya enajenación, el adquirente se considerará propietario para los efectos de este impuesto. Asimismo, el valor del avalúo presentado por el propio contribuyente a que se refiere la fracción III del artículo 116 de este Código, para el pago del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles, se considerará base gravable del impuesto predial, conforme a lo indicado en el artículo siguiente.

Los datos catastrales o administrativos, cualesquiera que éstos sean, sólo producirán efectos fiscales o catastrales.

**ARTÍCULO 127**.- La base del impuesto predial será el valor catastral determinado por los contribuyentes conforme a lo siguiente:

A través de la determinación del valor de mercado del inmueble, que comprenda las características e instalaciones particulares de éste, incluyendo las construcciones a él adheridas, elementos accesorios, obras complementarias o instalaciones especiales, aún cuando un tercero tenga derecho sobre ellas, mediante la práctica de avalúo realizado por persona autorizada con base en lo establecido por el artículo 22 de este Código.

La base del impuesto predial, determinada mediante el avalúo a que se refiere el párrafo anterior, será válida en términos del primer párrafo del artículo 132 de este Código, tomando como referencia la fecha de presentación del avalúo, por parte del contribuyente o la fecha en la cual la autoridad fiscal realizó la actualización correspondiente, para lo cual en cada uno de los años subsiguientes la misma autoridad deberá actualizarla aplicándole un incremento porcentual igual a aquél en que se incrementen para ese mismo año los valores unitarios a que se refiere el artículo 129 de este Código.

Adicionalmente, en el caso de operaciones de compraventa y la adquisición de nuevas construcciones, para determinar el valor de mercado deberá considerarse como base el valor comercial que resulte del avalúo presentado por el propio contribuyente a que se refiere la fracción III del artículo 116 de este Código, para el pago del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles.

En los casos no previstos en los párrafos anteriores, los contribuyentes podrán optar por determinar y declarar el valor catastral de sus inmuebles, aplicando a los mismos los valores unitarios a que se refiere el artículo 129 de este Código, así como la metodología establecida en este ordenamiento legal.

Para determinar el valor catastral de los inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio, se considerarán para cada local, departamento, casa o despacho del condominio, las especificaciones relativas a las áreas privativas como jaulas de tendido, cajones de estacionamiento, cuartos de servicio, bodegas y cualquier otro accesorio de carácter privativo; también se considerará la parte proporcional de las áreas comunes que les corresponde, como corredores, escaleras, patios, jardines, estacionamientos y demás instalaciones de carácter común, conforme al indiviso determinado en la escritura constitutiva del condominio o en la escritura individual de cada unidad condominal.

Asimismo, tratándose de inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio con uso distinto al habitacional, como plazas comerciales, hoteles, hospitales particulares u otros, se determinará como valor catastral, el que corresponda integralmente a todas las unidades de propiedad privada, así como la parte la parte proporcional de todas las áreas y bienes de uso común que les corresponda, que sea propiedad de un mismo condominio, lo anterior también será aplicable cuando en los términos de las disposiciones fiscales, el sujeto del impuesto, sea el poseedor del inmueble. la Secretaría, podrá emitir Reglas de Carácter General para facilitar la aplicación de lo previsto en este párrafo.

Con el objeto de facilitar el cumplimiento de las obligaciones de los contribuyentes, a que se refiere el párrafo quinto de este artículo, la autoridad podrá proporcionar en el formato oficial una propuesta de determinación del valor catastral y pago del impuesto correspondiente.

En caso de que los contribuyentes acepten tales propuestas y que los datos catastrales contenidos en las mismas concuerden con la realidad, declararán como valor catastral del inmueble y como monto del impuesto a su cargo los determinados en el formato oficial, presentándolo en las oficinas autorizadas y, en caso contrario, podrán optar por la realización del avalúo a que se refiere el párrafo segundo de este artículo o realizar por su cuenta la aplicación de los valores unitarios indicados conforme a los datos catastrales correctos, solamente hasta en tanto dichos datos sean modificados por la autoridad fiscal en el padrón del impuesto predial a petición del contribuyente.

Para la aplicación de los valores unitarios por cuenta del contribuyente a que se refiere el párrafo anterior y en cumplimiento a la obligación establecida en el artículo 56, inciso b) de este Código, éste deberá presentar un avalúo catastral o bien, solicitar un levantamiento físico a fin de actualizar los datos catastrales del inmueble.

La falta de recepción por parte de los contribuyentes de las propuestas señaladas, no relevará a los contribuyentes de la obligación de declarar y pagar el impuesto correspondiente, y en todo caso deberán acudir a las oficinas de la autoridad fiscal a presentar las declaraciones y pagos indicados, pudiendo solicitar que se les entregue la propuesta correspondiente.

**ARTÍCULO 128**.- Cuando los contribuyentes omitan declarar el valor catastral de sus inmuebles, o sean inexactos, imprecisos o falsos los datos que utilizaron para determinar dicho valor, la autoridad fiscal utilizando los medios señalados en el artículo 80 de este Código, procederá a determinarlo aplicando cualquiera de los procedimientos señalados en el artículo anterior, a fin de realizar el cobro del impuesto correspondiente.

**ARTÍCULO 129**.- Para los efectos de lo establecido en los párrafos tercero y quinto del artículo 127 de este Código, la Asamblea emitirá anualmente la relación de valores unitarios del suelo, construcciones adheridas a él, instalaciones especiales, elementos accesorios u obras

complementarias, que servirán de base a los contribuyentes para determinar el valor catastral de sus inmuebles y el impuesto predial a su cargo.

Dichos valores unitarios atenderán a los precios de mercado del suelo y de las construcciones en la Ciudad de México, así como a las características comunes de los inmuebles que se ubiquen en las distintas zonas del mismo, refiriéndolos a colonias catastrales de condiciones homogéneas, tipo área de valor, tipo enclave de valor y tipo corredor de valor.

El Congreso podrá modificar la configuración y número de las colonias catastrales.

Tratándose de inmuebles cuya región, manzana y valores unitarios de suelo no se encuentren contenidos en la relación respectiva a que se refiere el primer párrafo de este artículo, los contribuyentes podrán considerar como valor del metro cuadrado del suelo, el que les proponga la autoridad, previa solicitud que al efecto formulen o el que determinen a través de la práctica de avalúo conforme a la opción prevista en el artículo 127 de este Código.

Las autoridades fiscales deberán generar y proporcionar al Congreso antes del 30 de abril de cada año, un informe de la recaudación por concepto de este Impuesto, de forma desagregada y zonificada, por demarcación territorial, así como los montos ingresados, del año anterior.

**ARTÍCULO 130.-** El Impuesto Predial se calculará por períodos bimestrales, aplicando al valor catastral la tarifa a que se refiere este artículo:

**I.TARIFA.**

| RANGO | LÍMITE INFERIOR DE VALOR CATASTRAL DE UN INMUEBLE | LÍMITE SUPERIOR DE VALOR CATASTRAL DE UN INMUEBLE | CUOTA FIJA | PORCENTAJE PARA APLICARSE SOBRE EL EXCEDENTE DEL LÍMITE INFERIOR |
|---|---|---|---|---|
| A | $0.12 | $226,248.70 | $235.83 | 0.02041 |
| B | $226,248.71 | $452,496.74 | $274.12 | 0.03891 |
| C | $452,496.75 | $904,995.16 | $347.15 | 0.12159 |
| D | $904,995.17 | $1,357,491.87 | $803.67 | 0.14919 |
| E | $1,357,491.88 | $1,809,990.33 | $1,363.88 | 0.15302 |
| F | $1,809,990.34 | $2,262,487.03 | $1,938.40 | 0.17785 |
| G | $2,262,487.04 | $2,714,983.74 | $2,606.16 | 0.18379 |
| H | $2,714,983.75 | $3,167,482.21 | $3,296.26 | 0.20082 |
| I | $3,167,482.22 | $3,619,978.91 | $4,050.25 | 0.21002 |
| J | $3,619,978.92 | $4,072,477.38 | $4,838.83 | 0.21614 |
| K | $4,072,477.39 | $4,524,974.07 | $5,650.34 | 0.22278 |
| L | $4,524,974.08 | $4,977,470.79 | $6,486.81 | 0.22883 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| M | $4,977,470.80 | $5,430,400.18 | $7,346.02 | 0.24174 |
| N | $5,430,400.19 | $16,291,198.74 | $8,254.55 | 0.26103 |
| O | $16,291,198.75 | $34,288,646.05 | $31,779.04 | 0.26117 |
| P | $34,288,646.06 | En adelante | $70,781.31 | 0.27150 |

En el caso de que los inmuebles tengan un valor inferior a la cuota fija correspondiente al rango A, sólo se pagará el porcentaje a aplicar sobre el excedente del límite inferior correspondiente a dicho rango.

II. Se deroga.

III. Tratándose de los inmuebles que a continuación se mencionan, los contribuyentes tendrán derecho a una reducción del impuesto a su cargo:

1. Del 80% los dedicados en su totalidad a usos agrícolas, pecuario, forestal, de pastoreo controlado, ubicados en el suelo de conservación, para lo cual deberán presentar una constancia de dicho uso, emitida por la Secretaría del Medio Ambiente, durante el ejercicio fiscal vigente, y siempre que en Tesorería se encuentre registrado el uso que corresponda o en su defecto uso baldío, y

2. Del 30% los ubicados en zonas en las que los Programas Territoriales o Parciales de la Ciudad de México determinen intensidades de uso, conforme a las cuales la proporción de las construcciones cuya edificación se autorice, resulte inferior a un 10% de la superficie total del terreno; siempre y cuando no los destine a fines lucrativos, para lo cual durante el ejercicio fiscal que corresponda deberá presentar ante la Administración Tributaria de que se trate, una constancia expedida por la Secretaría del Medio Ambiente con la que se acredite que el inmueble se ubica en este supuesto y manifestar bajo protesta de decir verdad que éste no se destina a fines de carácter lucrativo.

3. Del 100% a los que se encuentren catalogados como inmuebles con valor patrimonial, en términos de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, aplicable siempre y cuando se realicen trabajos de restauración a los mismos.

Para obtener la reducción referida en el párrafo anterior, los contribuyentes deberán:

a) Presentar el certificado provisional de restauración o, en su caso, la prórroga del mismo, emitidos por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda; y

b) Acreditar que el monto de la inversión en la restauración del inmueble es igual o mayor al monto que el contribuyente pagará por concepto del pago del impuesto predial, por el plazo que dure la restauración de dicho inmueble.

En inmuebles de uso mixto, para la aplicación de la reducción previstas en la fracción III de este artículo, se estará a lo siguiente:

a). Se aplicará a la parte proporcional del impuesto determinado que corresponda al valor de suelo y construcción del uso que sea objeto de dicha reducción, y

b). Se deroga.

Las reducciones no serán aplicables a aquellos bienes inmuebles en los que se encuentren instalados o fijados anuncios con publicidad exterior, en los términos de lo dispuesto por la normatividad de la materia, con excepción de aquellos que cuenten con anuncios denominativos.

**ARTÍCULO 131.-**El pago del impuesto predial deberá hacerse en forma bimestral, durante los meses de febrero, abril, junio, agosto, octubre y diciembre, mediante declaración ante las oficinas recaudadoras de la Secretaría o auxiliares autorizados.

Cuando los contribuyentes cumplan con la obligación de pagar el impuesto predial en forma anticipada, tendrán derecho a una reducción del 8%, cuando se efectúe el pago de los seis bimestres en el mes de enero del año que se cubra; y de 5%, si el pago de los seis bimestres se realiza en el mes de febrero del año de que se trate.

**ARTÍCULO 132.-** El valor catastral se podrá modificar cuando el contribuyente declare el nuevo valor junto con el pago del impuesto predial que corresponda al mismo o ingrese cualquier trámite catastral ante la autoridad competente y se aplicará a partir del siguiente bimestre en que el contribuyente presente la solicitud ante la autoridad competente.

En el supuesto de que el contribuyente hubiere optado por pagar el impuesto predial en forma anticipada, con base en el valor catastral vigente al momento del pago, de acuerdo a lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo anterior, en el momento de pagar el impuesto predial conforme al nuevo valor, podrá deducir el impuesto predial efectivamente pagado por anticipado, más la reducción del porcentaje correspondiente al pago anticipado que hubiera realizado.

La autoridad fiscal otorgará al contribuyente las facilidades necesarias para la presentación de la declaración a que se refiere el párrafo anterior.

En el caso de fraccionamientos de inmuebles, el impuesto se causará por cada fracción que resulte, a partir del bimestre siguiente a aquél en que se formalice la escritura respectiva, la que deberá ser presentada ante la autoridad competente en un plazo que no excederá de los 30 días hábiles siguientes a su formalización.

Tratándose de subdivisión o fusión de inmuebles, el impuesto se causará a partir del bimestre siguiente a aquél en que se formalice la escritura respectiva, misma que deberá ser presentada ante la autoridad competente en un plazo que no excederá de los 30 días hábiles siguientes a su formalización.

Para el caso de inmuebles en proceso de construcción, el valor catastral que servirá de base para calcular el impuesto predial a pagar, se determinará a partir de la clasificación que de dichos inmuebles se efectúe, tomando como base los datos proporcionados en la manifestación de construcción respectiva y, en su caso, en la última manifestación que modifique el original de dichos documentos, atendiendo a la vigencia de cada una.

Para tales efectos, el uso, rango y la clase de la construcción se definirán por las características y datos contenidos en la manifestación respectiva, definiendo así los datos catastrales conforme a los cuales se calculará el valor de la construcción, considerando solamente el 25% de la superficie de construcción total registrada en la manifestación respectiva, durante los bimestres que abarquen el tiempo de vigencia de tal manifestación y de las ampliaciones correspondientes, de ser el caso, aplicando las tablas de valores unitarios de construcción vigentes en el ejercicio fiscal que corresponda. A lo anterior, se le adicionará el valor del suelo determinado conforme a las tablas de valores unitarios de suelo vigentes.

En aquellos desarrollos proyectados con más de una unidad de construcción de inmuebles como en el caso de los conjuntos condominales, representada en fases, etapas, torres y que éstas sean susceptibles de uso y aprovechamiento independiente, se deberá tomar, además de lo señalado en el párrafo anterior, para establecer la base gravable y el cobro del Impuesto Predial que le corresponde a cada fase, etapa o torre, el 25% de la superficie de construcción destinada a cada una de ellas, para lo cual el contribuyente deberá presentar, por lo menos, la memoria descriptiva autorizada en el registro de manifestación, en donde señale la superficie de suelo y de construcción

que corresponda a cada unidad o el régimen de propiedad en condominio y la tabla de valores e indivisos, quedando a salvo el derecho de la autoridad fiscal para realizar la comprobación correspondiente.

Tratándose de inmuebles que cuenten con la terminación de obra, se les calculará el cien por ciento de la parte proporcional de la construcción terminada.

Para el cálculo del impuesto predial de la o las unidades de construcción no concluidas, se sustraerá de la manifestación de construcción la superficie de terreno que le o les haya correspondido a las unidades de construcción ya individualizadas. Lo anterior, considerando la memoria descriptiva y los documentos soporte que haya presentado el contribuyente. La individualización de cuentas antes referida en estos casos, se realizará conforme al aviso de terminación de obra presentado ante la Alcaldía correspondiente.

En relación con los párrafos precedentes, para el caso en que se suspenda o interrumpa el proceso de construcción de la obra respectiva por más de un bimestre, se deberá presentar ante la autoridad fiscal, la manifestación correspondiente, anexándola a la declaración que corresponda al bimestre siguiente a aquel en que se presente esta circunstancia y hasta que la misma desaparezca. La suspensión de la obra para efectos de este artículo podrá ser por una o por la totalidad de las etapas de la construcción. En este supuesto, se determinará el valor real que corresponda a la construcción, debiendo dar aviso a dicha autoridad cuando se reanude la ejecución de la obra, en el bimestre siguiente al en que esto suceda, en cuyo caso se volverá a calcular el valor de la construcción considerando lo previsto en este artículo.

Si la manifestación de construcción registrada, no se ejecuta en los términos originalmente proyectados que implique una disminución en metros de construcción y ya se hubieran individualizado cuentas de alguna de las etapas de la construcción, se deberá modificar y calcular la base gravable de manera proporcional, tomando en consideración los datos manifestados en la modificación al proyecto original.

Tratándose de inmuebles a los que se les otorgó el registro de obra ejecutada, por no contar inicialmente con la manifestación de construcción, éste será el documento que sirva de base para el cobro del impuesto predial de conformidad con lo previsto en los artículos 126 y 130 de este Código.

**ARTÍCULO 133.-**No se pagará el Impuesto Predial por los siguientes inmuebles:

I.Los del dominio público de la Ciudad de México

II.Los de propiedad de organismos descentralizados de la Administración Pública de la Ciudad de México, utilizados en las actividades específicas que tengan encomendadas conforme a sus respectivos objetos, exceptuando aquellos que sean utilizados por dichos organismos o por particulares bajo cualquier título, para fines administrativos o propósitos distintos a los de su objeto.

III.Los sujetos al régimen de dominio público de la Federación, en términos de la Ley General de Bienes Nacionales;

IV.Los de propiedad de representaciones Diplomáticas de Estados Extranjeros acreditadas en el Estado Mexicano, en términos de la Convención de Viena sobre Relaciones Diplomáticas y, en su caso, de la Convención de Viena sobre Relaciones Consulares, y

V.Los de propiedad de Organismos Internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte ubicados en la ciudad de México, siempre que exista ratificación por parte del Senado del Convenio Constitutivo correspondiente debidamente publicado en el Diario Oficial de la Federación, y que en dicho Convenio se prevea la exención de contribuciones para los países miembros.

Los contribuyentes deberán solicitar a través de los medios que establezca la Secretaría de la autoridad fiscal la declaratoria de exención del Impuesto Predial cada dos años, acreditando que le inmueble se encuentra en alguno de los supuestos de exención previstos en el presente artículo.

En ningún caso la declaratoria de exención que emita la autoridad fiscal podrá hacerse extensiva para el pago de los derechos por los servicios de suministro de agua o cualquier otro servicio previsto en este Código.

La autoridad podrá en todo momento ejercer las facultades de inspección, fiscalización y verificación, para confirmar que la situación jurídica del inmueble por el que se otorgue exención no ha variado, así como que cumple con los requisitos establecidos en los lineamientos que para tal efecto emita la Secretaría, en caso contrario, quedará sin efectos a declaratoria de exención respectiva.

**ARTÍCULO 133 BIS.-** La autoridad fiscal podrá actualizar el nombre del propietario del inmueble registrado en el sistema del impuesto predial, derivado de las declaraciones presentadas por los notarios públicos relacionados con las adquisiciones que se hagan constar en escritura pública o protocolización de un acto jurídico en el que conste el cambio de nombre o denominación, pasados ante la fe de los referidos fedatarios públicos. Lo anterior sin necesidad de la presentación de anexo alguno o trámite por parte del contribuyente.