



SECRETARÍA DE
ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS

EJEMPLO CÁLCULO DEL IMPUESTO PREDIAL

SUBTESORERÍA DE CATASTRO Y PADRÓN TERRITORIAL



A continuación, se describe el procedimiento para realizar el cálculo del Impuesto Predial (**situación hipotética**) del ejercicio fiscal 2020, dentro del cual se encuentra el mecanismo para la determinación del valor catastral de un inmueble:



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

SECRETARÍA DE
ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS

Calle Dr. Río de la Loza, 156,
piso 8, Doctores, Cuauhtémoc,
06720, Ciudad de México

Tel. 55 513-42500

¿CÓMO SE DETERMINA EL IMPUESTO PREDIAL?

Los artículos 15, 126, 127, 129, 130 y 131, así como el Vigésimo Primero Transitorio del Código Fiscal vigente para la Ciudad de México, constituyen el fundamento legal para el cobro del impuesto predial, indicando que la base del impuesto predial es el valor catastral del inmueble, el cual puede ser determinado mediante la aplicación de valores unitarios de suelo y construcciones.

A continuación, se proporciona un ejemplo para mejor comprensión:

VALOR DE SUELO

1

Según la ubicación de los inmuebles, existen tres tipos de valor de suelo:

- **Área de valor.** Grupo de manzanas con características similares en infraestructura, equipamiento urbano, tipo de inmuebles y dinámica inmobiliaria.
- **Enclave de valor.** Porción de manzanas o conjunto de lotes de edificaciones de uso habitacional que cualitativamente se diferencian plenamente del resto de los lotes o manzanas del área en que se ubica.
- **Corredor de valor.** Son los colindantes con una vialidad pública que por su mayor actividad económica repercute en un mayor valor comercial de suelo, independientemente de su acceso o entrada principal.

2

De acuerdo a la alcaldía, determine si el inmueble se encuentra en algún *área de valor, enclave de valor o corredor de valor*, y ubique el valor unitario del suelo que le corresponde.

Ejemplo:

VALORES DE SUELO PARA LAS COLONIAS CATASTRALES EN LA CIUDAD DE MÉXICO TIPO CORREDOR		ALCALDÍA 4 COYOACÁN
CLAVE DE CORREDOR	NOMBRE DE LA VÍA Y TRAMO QUE COMPRENDE	VALOR UNITARIO \$/M ²
c-04-A	EJE I OTE. Cal Z. Canal de Miramontes De: Pirámide de la Luna A: Calzada del Hueso	5,790.34

3

Si no se encuentra en un enclave o corredor, puede localizar el valor del suelo con la *región y manzana* del inmueble contenido en el número de su cuenta predial, conforme a las tablas que correspondan a la alcaldía en que se encuentre ubicado su inmueble.

NÚMERO DE CUENTA PREDIAL

159 - 560 - 98 - 000

REGIÓN
CATASTRAL

MANZANA
CATASTRAL

NÚM. DE LOTE
EN LA MANZANA

En el supuesto que corresponde a un inmueble con las siguientes características:

Tipo	Pisos	Clase	Superficie del terreno	Superficie de construcción	Antigüedad
Habitacional	2 niveles	4	400.00 m ²	300.00 m ²	10 años

Proceda a localizar el valor del suelo por metro cuadrado de su inmueble de la siguiente manera:

a) En el renglón donde se encuentra la región y manzana de su inmueble, podrá usted localizar en la cuarta columna, el valor unitario* por metro cuadrado que le corresponde.

Ejemplo:

VALORES DE SUELO PARA LAS COLONIAS CATASTRALES EN LA CIUDAD DE MÉXICO							
TIPO ÁREA ALCALDÍA 04 COYOACÁN							
REGIÓN	MANZANA	COLONIA CATASTRAL	VALOR \$/m ²	REGIÓN	MANZANA	COLONIA CATASTRAL	VALOR \$/m ²
159	542 A 544	A040422	1,492.17	159	545 A 546	A040023	1,435.46
159	550 A 559	A040194	2,953.56	159	560 A 560	A040393	5,198.11
159	577 A 577	A040283	5,721.10	159	580 A 580	A040237	4,704.26

*Usted puede consultar las tablas de valores unitarios de suelo en el Código Fiscal de la Ciudad de México.

b) Multiplique el número de metros cuadrados del terreno del inmueble por el valor unitario que le corresponde, obtendrá así el valor del suelo:

Valor unitario por m ² del suelo: \$5,198.11	x] =	\$2,079,244.00
Número de m ² del terreno: 400		VALOR DEL SUELO

c) Calcule el valor de la construcción. Primero clasifique su inmueble por el tipo y clase que tenga de acuerdo a la Tabla de Valores Unitarios de las Construcciones.

TIPO: Corresponde al *uso* del inmueble y al *número de niveles* o pisos que tenga la casa o el edificio donde se encuentre el departamento.

CLASE: Son las características propias de sus espacios, servicios, estructuras y acabados.

Se clasifican en:

HABITACIONAL Y NO HABITACIONAL

En el caso de que el uso genérico del inmueble sea habitacional, se identifican las características de la construcción en la “**Matriz de Características**” para determinar clases de construcción de Uso: Habitacional y se utilizan los puntos aplicables en la “**Matriz de Puntos**” para determinar clases de construcción de Uso: Habitacional, conforme al procedimiento señalado en el Código Fiscal de la Ciudad de México.

Para la vivienda multifamiliar, la superficie de construcción que se debe considerar como referencia para determinar la clase, es la que resulte de dividir la superficie total, incluyendo las áreas de uso común, entre el número de unidades familiares. No se consideran en este caso los inmuebles sujetos a régimen condominal.

TABLA DE VALORES UNITARIOS DE LAS CONSTRUCCIONES \$/m ² HABITACIONAL			
USO/CLAVE	RANGO CLAVE / NÚMERO DE NIVELES	CLASE	VALOR
H HABITACIONAL	02 1 A 2	1	1,575.72
		2	2,401.18
		3	3,888.50
		4	5,238.58
		5	8,672.05
		6	12,312.85
		7	14,112.77
H HABITACIONAL	05 3 A 5	1	NA
		2	2,557.22
		3	4,296.54
		4	6,436.34
		5	8,696.50
		6	14,144.83
		7	16,430.06
H HABITACIONAL	10 6 A 10	1	NA
		2	2,876.88
		3	4,305.94
		4	7,865.39
		5	9,615.98
		6	14,984.04
		7	17,273.62
H HABITACIONAL	15 11 A 15	1	NA
		2	NA
		3	4,569.20
		4	8,399.23
		5	11,272.56
		6	16,916.74
		7	18,959.26
H HABITACIONAL	20 16 A 20	1	NA
		2	NA
		3	5,180.29
		4	9,459.91
		5	12,780.57
		6	19,416.09
		7	22,385.89
H HABITACIONAL	99 21 O MÁS	1	NA
		2	NA
		3	5,268.67
		4	9,617.87
		5	12,994.91
		6	22,889.63
		7	25,927.46

NOTA: Usted puede consultar las tablas de valores unitarios de construcción del uso que corresponda, en el Código Fiscal de la Ciudad de México.

NA: No Aplica

d) Una vez identificado el valor unitario que le corresponde, multiplíquelo por el número de metros cuadrados de construcción y obtenga así el valor de la construcción.

Valor unitario por m ² de construcción: \$5,238.58	x	=	\$1,571.574.00
Número de m ² construidos del inmueble: 300			VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

e) Usted puede restar al valor catastral de la construcción un 0.8% por cada año transcurrido, desde que se terminó la construcción o desde la última remodelación integral que modifique la estructura para conservarlo en buen estado. Esta reducción no podrá ser mayor a un 40%.

NOTA: En caso de que el inmueble cuente con instalaciones especiales, elementos accesorios u obras complementarias, el valor resultante de aplicar lo señalado en el inciso “e)”, se incrementará en un 8%.

Valor de la construcción	\$1,571,574.00
Última remodelación o antigüedad	10 años
Descuento	-\$125,725.92
VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN	\$1,445,848.08

Se entiende por **instalaciones especiales**, aquellas que se consideran indispensables o necesarias para el funcionamiento operacional del inmueble de acuerdo a su uso específico, tales como elevadores, escaleras electromecánicas, equipos de calefacción o aire lavado, sistema hidroneumático, equipos contra incendio.

Elementos accesorios, son aquellos que se consideran necesarios para el funcionamiento de un inmueble de uso especializado, que sí se convierten en elementos característicos del bien analizado como: caldera de hoteles y baños públicos, espuela de ferrocarril en industrias, pantalla en un cinematógrafo, planta de emergencia en un hospital, butacas en una sala de espectáculos, entre otros.

Obras complementarias, son aquellas que proporcionan amenidades o beneficios al inmueble como son: bardas, celosías, andadores, marquesinas, cisternas, equipos de bombeo, gas estacionario, entre otros.

f) Ahora sume los valores obtenidos.

Valor del suelo	\$2,097,244.00
Valor de la construcción	\$1,445,848.08
VALOR CATASTRAL DEL INMUEBLE	\$3,525,092.08

g) Para calcular el impuesto bimestral, ubique su inmueble de acuerdo al *valor catastral* contenido en la tarifa (columnas 2 y 3).

Al ejemplo corresponde el rango “K”.

RANGO	LÍMITE INFERIOR DE VALOR CATASTRAL DE UN INMUEBLE	LÍMITE SUPERIOR DE VALOR CATASTRAL DE UN INMUEBLE	CUOTA FIJA	% PARA APLICARSE SOBRE EL EXCEDENTE DEL LÍMITE INFERIOR
A	\$0.11	\$187,736.25	\$195.68	0.01693
B	\$187,736.26	\$375,471.95	\$227.46	0.03228
C	\$375,471.96	\$750,945.31	\$288.06	0.10089
D	\$750,945.32	\$1,126,417.24	\$666.87	0.1238
E	\$1,126,417.25	\$1,501,890.62	\$1,131.71	0.12697
F	\$1,501,890.63	\$1,877,362.55	\$1,608.44	0.14757
G	\$1,877,362.56	\$2,252,834.47	\$2,162.53	0.15251
H	\$2,252,834.48	\$2,628,307.87	\$2,735.16	0.16663
I	\$2,628,307.88	\$3,003,779.79	\$3,360.81	0.17427
J	\$3,003,779.80	\$3,379,253.19	\$4,015.15	0.17934
K	\$3,379,253.20	\$3,754,725.09	\$4,688.52	0.18486
L	\$3,754,725.10	\$4,130,197.04	\$5,382.62	0.18988
M	\$4,130,197.05	\$4,506,027.99	\$6,095.57	0.20059
N	\$4,506,028.00	\$13,518,082.51	\$6,849.45	0.21660
O	\$13,518,082.52	\$28,451,972.98	\$26,369.56	0.21671
P	\$28,451,972.99	En adelante	\$58,732.79	0.22529

Los contribuyentes con inmuebles de uso habitacional cuyo valor catastral se ubique en los rangos **A, B, C y D**, pagarán la cuota fija de:

RANGO	CUOTA
A	\$50.00
B	\$59.00
C	\$71.00
D	\$85.00

h) Realizar la siguiente resta.

Valor catastral del inmueble		\$3,525,092.08
	-	
Límite Inferior del Valor Catastral del Inmueble del rango que le corresponda		\$3,379,253.20
	=	\$145,838.88
RESULTADO		

i) El resultado se multiplica por:

RESULTADO		\$145,838.88
“Porcentaje para aplicarse sobre el Excedente del Límite Inferior, señalado en el mismo renglón, en la columna 5	X	%0.18486
	=	\$269.60
RESULTADO		

j) Al resultado se suma.

RESULTADO		\$269.60
“Cuota Fija” señalada en el mismo renglón, en la columna 4 y obtendrá el impuesto bimestral	+	\$4,688.52
	=	\$4,958.12
TOTAL		

IMPUESTO BIMESTRAL REDONDEADO

\$4,958.00



SECRETARÍA DE
ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS