

Capítulo segundo

GRAVAMENES A LA PROPIEDAD INMUEBLE

BASE.	94
El valor del predio como base gravable.	94
Base gravable consistente en sólo una fracción del valor del predio	95
Base gravable consistente en el valor incrementado del precio	96
La rentabilidad del predio como base gravable.	96
TASAS	97
Disparidad atendiendo a la naturaleza de los predios	98
Disparidad atendiendo a la utilización de los predios	100
Disparidad atendiendo al destino de los predios	101
Disparidad atendiendo a la ubicación de los predios	101
Disparidad atendiendo a divergencias de valuación	101
Aplicación de una sobretasa.	101
Aplicación de tasas diferentes	102
Aplicación de tasas diferentes a bases diferentes	102
Necesidad de reconocer al sistema de catastro la importancia que le corresponde	102

giosos o de gobiernos extranjeros, están exentos en los términos de los ordenamientos que regulan su funcionamiento.

BASE

Para evaluar en términos monetarios el hecho objeto del impuesto, todas las entidades parten del valor del predio, y algunas de ellas de la rentabilidad del mismo, sin hacer diferencias en el trato a bienes urbanos y rústicos, excepto que en el Distrito Federal y Guanajuato la base atendiendo a la rentabilidad del predio sólo se aplica a los predios urbanos, y que en algunos estados los predios ejidales —y comunales en Sonora— son gravados atendiendo al valor de producción.²⁶ Éste es el caso de Baja California, Yucatán, Michoacán y Sonora; Baja California Sur y Oaxaca remiten a las leyes federales, y Colima, en tanto se realice la valuación técnica, aplica el impuesto conforme lo señale anualmente la ley de ingresos, mientras la cuota no exceda del 5% del valor de la producción anual comercializada.

Recuérdese sin embargo, que al tratar el objeto del impuesto se señaló que en la mayor parte de los estados se consideran como tal las mejoras y construcciones en los inmuebles rústicos, sólo cuando no están relacionadas con los fines de la explotación.

El valor del predio como base gravable

Con excepción de Campeche, Sinaloa, Tabasco, Tlaxcala y Coahuila que consideran el valor fiscal como base tributaria, las demás entidades asignan este carácter al valor catastral —pero el último mencionado define aquél como el 33% de éste—; aunque a falta de valor catastral, o si su monto es menor, Hidalgo, Jalisco, el Estado de México, Nayarit, Nuevo León, Oaxaca, San Luis Potosí y Veracruz consideran al valor fiscal como índice alternativo del precio del inmueble.

²⁶ Conforme al Código Agrario y a la Ley de la Reforma Agraria, los derechos de los ejidatarios sobre la parcela y la producción agrícola ejidal no pueden gravarse por ningún concepto. Sobre la propiedad ejidal sólo puede establecerse un impuesto predial; cualquiera que sea el procedimiento que se siga para fijar este tributo, la cuota asignada por contribución a los ejidatarios no puede exceder del 5% de la producción anual comercializada de los ejidos, calculado en relación con los precios rurales de la producción ejidal de que se trate.

Mientras duren las posesiones provisionales los ejidos pagan en el primer año cuando más el 25% del impuesto que les corresponde, monto que aumenta 10% en cada año subsiguiente hasta que se ejecute la resolución presidencial o hasta alcanzar la cuota total.

Querétaro establece que a falta de valor catastral se procederá a determinarlo conforme a la ley.

Además de los valores ya señalados, es el monto de la operación el que se considera como base gravable, si el importe registrado o determinado en los patrones catastrales o fiscales es inferior al precio de enajenación del predio en Morelos; al considerado en la escritura de transmisión de propiedad en Colima, San Luis Potosí y el Estado de México —o en cualquier operación con bienes inmuebles en éste—; al determinado en operaciones de venta, hipoteca o cualquier otra en Hidalgo, Puebla y Tlaxcala; al señalado respecto a cualquier acto jurídico en Guerrero, o al valor de la operación en Baja California, Baja California Sur, Jalisco, Nuevo León, Oaxaca y Veracruz.

Otras cifras que pueden ser tomadas como índice alternativo del precio del inmueble, si son mayores que otras que se conozcan, son el valor comercial en Tlaxcala y Quintana Roo, el declarado en Baja California Sur, Hidalgo, Puebla y Tamaulipas, el de capitalización en el Estado de México y Aguascalientes, y el registrado en este último.

Algunos estados consideran también como valor alternativo el de avalúo. Baja California Sur se refiere al avalúo pericial; al bancario, Colima, Morelos y Quintana Roo; al ordenado por la Secretaría de Finanzas de Baja California, y al practicado por las autoridades hacendarias el Estado de México y San Luis Potosí.

Incorporando varios de estos elementos, Chihuahua, que sólo establece como base el valor castral, define éste como el valor real del predio determinado por declaración del causante sujeta a aprobación de la Tesorería, y por avalúos practicados por ésta en los casos previstos por el Código Fiscal.

Base gravable consistente en sólo una fracción del valor del predio. Cada vez son más los estados que consideran como base gravable el valor catastral o fiscal total de los predios, abandonando la práctica de gravar sólo un porcentaje del mismo. Aún lo hacen el Distrito Federal, que aplica el tributo al 90% del valor catastral; Baja California Sur, que sujeta a impuesto sólo el 75% de dicho monto; Guerrero, que aplica ese mismo porcentaje tanto al valor catastral como no catastral —pero grava el precio total de los predios no revaluados—; Jalisco, que aplica ese porcentaje a los predios valuados catastralmente, y Oaxaca. Hidalgo establece el tributo sobre el 70% del valor de los predios valuados si no están fincados y sobre el 60% si lo están —pero aplica el impuesto sobre el precio total de los predios con valor provisional—, y Durango aplica el impuesto sobre el

50% del valor catastral. Coahuila grava sobre el total del valor fiscal; pero recuérdese que éste es el 33% del valor catastral. En Nuevo León se atiende al precio del inmueble, ya que si éste no excede de \$500 000 —\$700 000 si el predio ha sido objeto de catastración cuyos efectos hayan entrado en vigor a partir de 1978— se grava sólo el 50% de su valor catastral, y si supera dicho monto se grava el 75% de él; los predios baldíos ubicados en zonas urbanas sí causan el impuesto sobre el total del valor catastral.

Base gravable consistente en el valor incrementado del precio. En ciertas circunstancias algunos estados elevan el monto de la base gravable. Tratándose de predios baldíos en Puebla se aumenta en un 20% —en el caso de predios en fraccionamientos el incremento se efectúa un año después de su enajenación—, y en Guanajuato dicha base se triplica cuando el periodo transcurrido desde la última valuación excede de diez años, a menos que el contribuyente presente un nuevo avalúo y éste sea aprobado por la autoridad fiscal.

La rentabilidad del predio como base gravable

En ocho entidades se menciona el importe de las rentas que el predio produce o es susceptible de producir como base alternativa del impuesto si resulta mayor que el valor del predio. Utilizan esta base Guanajuato, el Distrito Federal, Guerrero, el Estado de México, Puebla, Quintana Roo, San Luis Potosí y Yucatán —este último se refiere también a los frutos civiles del predio—; aunque el establecer las tasas del impuesto sólo le dan un tratamiento diferente el Distrito Federal, Guerrero —que gravan sólo un porcentaje de las rentas mensuales, el 90% y el 75% respectivamente, como también lo hacen tratándose del valor del predio cuando es éste el que se utiliza como base—, Yucatán y Quintana Roo. Guanajuato explícitamente los sujeta al mismo régimen que a los predios que tributan sobre la base del valor, y el Estado de México, Puebla y San Luis Potosí no consideran esta circunstancia al establecer las tasas fiscales.

Excepto si las rentas están congeladas, aun cuando se trate de bienes dados en arrendamiento, en el Distrito Federal se calcula el impuesto sobre el valor catastral del inmueble y no sobre su rentabilidad tratándose de inmuebles rústicos. Tratándose de inmuebles urbanos se aplica la base del valor catastral aun cuando el predio sea objeto de arrendamiento en el caso de inmuebles destinados a cementerios; predios que no tengan construcciones permanentes o estén acondicionados totalmente para realizar actividades deportivas o pres-

tar los siguientes servicios: espectáculos y diversiones públicas; baños públicos; sanatorios; hoteles, campos de turismo, mesones, casas de huéspedes, edificios de apartamento amueblados y casas amuebladas; laboratorios; escuelas; fábricas, talleres y bodegas; expendios de gasolina, garages o estacionamientos para vehículos. Se da el mismo trato, aunque el acondicionamiento sea parcial, si los locales destinados a otros usos son ocupados por negocios complementarios o afines y su superficie no excede del 20% de la superficie total de las construcciones.

Guanajuato define el valor fiscal de los inmuebles rentados como el valor más alto entre aquél y el de capitalización de rentas, que es el resultado de multiplicar por cien el importe de la última renta mensual manifestada. Aplica esta base sólo a predios urbanos o suburbanos —no a los rústicos— rentados total o parcialmente; respecto a la parte no rentada se estima la renta que es susceptible de producir.

A pesar de que en los preceptos que se refieren a la base tributaria no mencionan la rentabilidad, entre las disposiciones que establecen las tasas del impuesto Zacatecas da un trato especial a los bienes que rinden productos, y Baja California Sur a los inmuebles no habitados, o sólo parcialmente habitados por sus dueños; pero aplicable sobre la misma base gravable a la que se someten a fincas que tributan sobre el valor del predio.

TASAS

Aunque existe la tendencia a convertir este impuesto de un tributo proporcional en uno progresivo, la recaudación de este gravamen se hace a través de tasas proporcionales salvo en Sonora, Tabasco, Colima, el Distrito Federal, Chihuahua, Tamaulipas, Quintana Roo, Tlaxcala, Yucatán y Morelos —en este último por lo que respecta a los predios con valuación definitiva, pues el tributo asignado a los inmuebles con valor provisional es proporcional—.

Para que la progresividad opere realmente de acuerdo con los diferentes niveles de valor y cumpla con la función de canalizar capitales hacia actividades productivas y necesarias dando un uso eficiente a la tierra, a la vez que incrementa los recursos de los gobiernos locales, las tarifas deben estructurarse señalando límites mínimos y máximos en cada renglón de valor base, combinando cuotas fijas y tasas marginales, aplicando la que de estas corresponda sobre la diferencia entre el valor del predio y el límite inferior al que se aplicó la primera de ellas, y sumando ambas cantidades.

Actualmente, sólo Tamaulipas tiene establecido este tipo de tarifa, y en muchas entidades la progresividad es más bien simbólica, pues hay tarifas que cuentan sólo con dos renglones —las de Tlaxcala, Quintana Roo y Morelos—, y aun cuando cuenten con más, es frecuente que el más elevado de ellos sea aplicable a una base lo suficientemente baja como para que la mayoría de los predios supere ese valor, haciendo que el impuesto en la práctica, en realidad sea proporcional.

Zacatecas establece el impuesto no a base de tasas, sino de cuotas fijas por metro cuadrado de terreno y construcción que varían de acuerdo con las distintas zonas en que para esos efectos se divide el estado.

En el sector agropecuario coexiste un pequeño sector desarrollado que emplea técnicas modernas y un gran sector con menor o mayor retraso técnico —llegando inclusive al empleo de técnicas de cultivo precortesianas—. En cualquier caso, la actividad requiere apoyo como parte de la política económica nacional para inducir a los agricultores a trabajar la tierra con mayor eficiencia y continuidad, congruentemente su tratamiento fiscal debe ser más favorable.

Por eso aun en los estados que aplican el gravamen a los inmuebles urbanos en forma progresiva, el impuesto que recae sobre los predios rústicos es proporcional, excepto en el Distrito Federal, Colima, Michoacán —en el último éste es progresivo aunque aquél es proporcional— y en Tlaxcala, donde la progresividad de hecho es ficticia.

La mayoría de los estados prescribe tratamientos diferentes atendiendo a la naturaleza de los predios, su utilización, destino, ubicación y valuación.

Disparidad atendiendo a la naturaleza de los predios

El trato desigual se basa en la índole rústica o urbana de los inmuebles.

Sólo en el Distrito Federal, Tamaulipas —en este respecto de los renglones medios y superiores de la tarifa aplicable a los predios urbanos—, Guanajuato —tratándose de predios con una valuación no más antigua de cinco años—, Chihuahua, Morelos —en éste por lo que hace a los predios urbanos que exceden de \$500,000— y Quintana Roo —en el último, excepto el impuesto que recae sobre los predios rentados, a los que da el mismo trato— el impuesto aplicable a los predios rústicos es menor que el que corresponde a los inmuebles urbanos.

No hacen distinción al respecto Aguascalientes, Baja California Sur —éste tratándose de predios no ocupados por sus dueños—, Guanajuato —respecto a predios con valuación anterior a cinco años—, Guerrero, el Estado de México, Nayarit —el último tratándose de predios urbanos valuados técnicamente, y los catastrados a partir de 1980 si son rústicos—, Nuevo León, Hidalgo —éste tratándose de predios con valuación no más antigua de tres años en caso de predios urbanos y no más antigua de cinco años en caso de predios rústicos—, Quintana Roo —respecto de predios arrendados—, Oaxaca, San Luis Potosí, Colima, Querétaro, Sinaloa, Michoacán —el último tratándose de predios catastrados a partir de 1981—, Chiapas, Tlaxcala —el último respecto a predios urbanos de más de \$2000 y predios rústicos de más de \$1000—, y Morelos, que aplica la misma tasa tratándose de predios con valuación provisional, y en el caso de predios con valuación definitiva da el mismo trato a los predios rústicos que a los predios urbanos que no exceden de \$500 000.

En Nayarit además existe una sobretasa de 100% aplicable a los predios rústicos que sobrepasan la extensión que puede ser legalmente poseída.

El impuesto sobre inmuebles rústicos es más elevado que el aplicable a predios urbanos en Baja California —excepto el asignado a predios destinados a fines distintos de los de habitación—, Baja California Sur —salvo el tributo que recae sobre bienes no habitados o explotados por sus dueños, que es igual—, Campeche —excluyendo el impuesto aplicable a los predios con negocios en Campeche y Ciudad del Carmen, que es mayor—, Nayarit —los predios rústicos catastrados con anterioridad a 1980 en relación con los predios urbanos no valuados—, Jalisco —excepto tratándose de predios urbanos no revaluados catastralmente, que soportan más tributo—, Puebla, Veracruz, Tabasco, Sonora —excepto sobre los predios urbanos que tributan en el renglón más elevado de la tarifa—, y Tamaulipas —en éste, tratándose de predios urbanos cuyo valor coincide con los renglones inferiores de la tarifa—.

Dada la necesidad de estimular la producción agropecuaria puede causar extrañeza que en muchos estados las tasas aplicables a los inmuebles rústicos sean iguales y aun superiores que las que corresponden a los inmuebles urbanos. Esta circunstancia no significa que se intente gravar más pesadamente a las tierras agrícolas, sino que la dificultad para estructurar la imposición a dichos bienes en forma equitativa y eficiente es aun mayor que la que existe respecto a los predios urbanos, porque por la ausencia de levantamientos catastrales

en la mayoría de los estados no existe una apropiada información acerca de los antecedentes físicos y de valor de los predios, que se hallan aún más subvaluados que las fincas urbanas.

En el resto de los estados el impuesto a la propiedad rural está determinado por las distintas categorías del suelo —riego, temporal, agostadero— y no por el valor del terreno, como ocurre con la propiedad urbana, por lo que no puede hacerse la comparación. Aunque en Michoacán los bienes rústicos sí están gravados sobre el valor del predio —excepto tratándose de fincas catastrados a partir de 1981—, la tasa aplicable a ellos es progresiva, en tanto que la que corresponde a los predios urbanos es proporcional y varía según estén o no revaluados y la población en la que estén situados, por lo que tampoco puede hacerse dicha relación.

Disparidad atendiendo a la utilización de los predios

Desde este punto de vista se atiende a que los predios urbanos estén fincados o baldíos, y a que las tierras agrícolas estén cultivadas u ociosas. Independientemente de la naturaleza de los inmuebles, cada vez más estados dan un tratamiento diferente a los que se encuentran fincados o sembrados que a los que se encuentran baldíos u ociosos, aplicando un mayor impuesto sobre éstos.

Para inducir a un uso más racional del suelo y desalentar la adquisición de terrenos suburbanos o agrícolas cercanos a las ciudades para esperar a que la urbanización los alcance y suban de valor, forma tradicional de acumulación de riqueza que lleva al latifundismo urbano, a la especulación con la tierra y al encarecimiento de la habitación, los estados incluyen —con excepción de Yucatán, Coahuila, San Luis Potosí, Querétaro, Chiapas, Sinaloa, Oaxaca y Estado de México— gravámenes mayores para los predios baldíos. Baja California, Nayarit, Tabasco, Chihuahua y Tamaulipas asimilan a los terrenos baldíos aquellos que tienen construcciones ruinosas o de escaso valor en relación con el precio del terreno. El sistema adoptado en Puebla consiste no en incrementar las tasas del impuesto, sino su base, adicionándole un porcentaje de la base normal.

Atendiendo a que quien adquiere un predio puede no tener de momento los fondos necesarios para fincar, algunos estados señalan que durante los dos o tres años siguientes a la adquisición no se hace efectiva esta medida; pero transcurrido dicho plazo se inicia la aplicación del impuesto especial o de la sobretasa que en algunos estados va incrementándose conforme corre el tiempo hasta ser del 100%.

Asimismo establecen una carga más gravosa para las tierras agrícolas ociosas Campeche, Oaxaca, Michoacán, Tlaxcala y Tabasco.

Disparidad atendiendo al destino de los predios

En este caso la distinción se establece entre inmuebles destinados a la habitación u ocupados por negocios, y entre predios ocupados por su dueño o por otras personas.

Zacatecas, Guerrero, Yucatán —este último no aplica la base de valor sobre la rentabilidad del predio a los inmuebles en que estén ubicados sanatorios, instituciones de beneficencia, centros de enseñanza, fábricas y talleres—, Quintana Roo y Baja California Sur —ésta se refiere a predios no habitados o parcialmente habitados por su dueño—, aplican mayores tasas a los predios dados en arrendamiento, y los dos últimos estados extienden el tratamiento a los predios rústicos. Aunque Guanajuato grava por separado los predios dados en arrendamiento, los somete al mismo tratamiento que a los ocupados por sus dueños.

Por otra parte, las tasas son menores si los predios están destinados a habitación, que si se destinan a otros fines en Baja California, y a establecer negocios en Campeche. En Zacatecas el impuesto que recae sobre los inmuebles destinados a industria y comercio es menor que el aplicable a los destinados a habitación.

Disparidad atendiendo a la ubicación de los predios

Campeche, Nuevo León, Michoacán y Tlaxcala establecen distinciones de acuerdo con las regiones en que están situados los inmuebles, gravando más aquellos que están localizados en poblaciones de mayor desarrollo por su ubicación en la capital o en zonas turísticas o industriales. Zacatecas no se refiere a estas jurisdicciones, sino a su situación en las distintas zonas en que para estos fines administrativos se divide la entidad, sin especificar las poblaciones que incluyen.

Disparidad atendiendo a divergencias en la valuación de los predios

La diferencia en el trato en estos casos equivale a un reconocimiento explícito por parte de la autoridad fiscal de las deficiencias del catastro que impiden mantener al día la valuación de los inmuebles. En este caso la distinción se hace bien aplicando una sobretasa o tasas diferentes, cuando el tiempo transcurrido desde la última valuación excede de ciertos límites, o bien calculando diversas tasas sobre bases también diferentes.

Aplicación de una sobretasa. En Puebla, cuando termina la vigencia

de un avalúo y en tanto se practica el siguiente, se aplica una sobretasa de 30%.

Aplicación de tasas diferentes. Michoacán distingue entre predios catastrados a partir de 1981, revaluados y no revaluados; Nayarit entre valuados o no valuados técnicamente, y el Estado de México alude a que tengan o no señalado valor catastral. Sinaloa y Morelos hacen referencia a que el avalúo catastral sea provisional o definitivo; Oaxaca a que los predios estén o no regidos por la ley de catastro vigente; Colima a que cuenten con valor catastral o registrado y a la antigüedad de éste, y San Luis Potosí a que el avalúo se haya efectuado a partir de enero de 1981, o bien a que cuente con una antigüedad mayor a cinco años y también a que el valor no esté determinado por la Dirección de Catastro y a que el predio no esté empadronado. Obviamente, las tasas menores se aplican a los valores más recientes.

Aplicación de tasas diferentes a bases diferentes. Algunos estados no sólo aplican tasas diversas sino que calculan el impuesto sobre bases desiguales. Sobre el total del valor del inmueble si se trata de predios no revaluados en Jalisco y Guerrero, y de predios cuyo valor está fijado por valuación provisional en Hidalgo. Sobre el 75% del valor del bien si está revaluado catastralmente en Jalisco y si están catastrados o no en Guerrero, y sobre el 60% en Hidalgo si están revaluados. En Jalisco la tasa aplicable a los predios no revaluados es muy superior a la que corresponde a los revaluados, y tratándose de estos es menor si lo están a partir de 1979; en Guerrero la tasa asignada a los catastrados es menor que la que se aplica a los no catastrados; en Hidalgo las tasas varían según el plazo transcurrido desde la valuación provisional exceda o no de tres años —cinco tratándose de predios rústicos—, y son mayores que la aplicable a los predios revaluados.

Guanajuato señala distintas tasas según el plazo transcurrido desde el último avalúo sea menor de cinco años, esté entre cinco y diez años o exceda de este plazo; pero en este último caso además el monto de la base gravable se triplica. El contribuyente puede obtener la aplicación de la tasa mencionada en primer lugar si presenta un avalúo al día y éste es aprobado por la autoridad.

Necesidad de reconocer al sistema de catastro la importancia que le corresponde

Una valuación catastral correcta toma en cuenta la naturaleza de los predios —urbanos o rústicos—, la calidad de la tierra agrícola

—riego, temporal, eriazo, etcétera—, el destino del suelo urbano —habitación, servicios, industria— y la importancia de las ciudades y dentro de éstas la de las zonas en las que están situados los inmuebles.

De lo anterior se desprende que excepto la diferencia de trato con el objeto de desalentar el acaparamiento de tierras y la falta de utilización de las mismas, los distintos tratamientos apuntados —y no sólo el que explícitamente se refiere a deficiencias de valuación— se originan en la ineficacia del sistema de catastro, y mientras éste no funcione adecuadamente es imposible administrar correctamente el impuesto predial.

TASAS ANUALES PARA EL COBRO DEL IMPUESTO PREDIAL

<i>Entidades</i>	<i>Pedios en zonas urbanas</i>		<i>Pedios en zonas rurales</i>		<i>Establecimientos metalúrgicos</i>
Querétaro	Tasa única	0.7%	Pedios rústicos	0.7%	0.5%
			Pedios ejidales	0.7%	
Estado de México	Pedios con valor catastral	1.0%	Pedios rústicos: <i>con valor catastral</i>	0.7%	
	Pedios sin valor catastral	0.7%	<i>sin valor catastral</i>	1.0%	0.5%
			Pedios ejidales	0.7%	
Sinaloa	Pedios con valor fijado con base en tablas de valor catastral	1.0%	Pedios rústicos: <i>con valor fijado con base en tablas de valor catastral</i>	1.0%	
			Sin avalúo definitivo	2.6%	
	Pedios no valuados con avalúo definitivo	2.6%			
Chiapas	Pedios con avalúo técnico	0.6%	Pedios rústicos: <i>con avalúo técnico</i>	0.6%	
	Pedios sin avalúo técnico	2.2%	<i>sin avalúo técnico</i>	2.2%	
			Pedios ejidales: <i>objeto de dotación definitiva</i>	2.2%	
			<i>objeto de dotación provisional</i>		
			<i>Primer año</i>	25%	
				del impuesto	
			<i>aumento anual</i>	10%	
			<i>hasta llegar al</i>	2.2%	

<i>Entidades</i>	<i>Predios en zonas urbanas</i>	<i>Predios en zonas rurales</i>	<i>Establecimientos metalúrgicos</i>
		Terrenos nacionales dados en explotación	2.2%
Oaxaca	Predios regulados por la Ley de Organización Fiscal del Estado abrogada en 1980	Predios rústicos Predios regulados por la Ley de Organización Fiscal del Estado abrogada en 1980	2.3% ¹
	2.3% ¹	Predios regidos por la Ley de Catastro vigente	1.15% ¹
	Predios regidos por la Ley de Catastro vigente	Predios ejidales	0.5%
	1.15% ¹	Predios sin cultivar sobretasa	5 %
San Luis Potosí	Predios en el municipio de la capital y zonas conurbanas	Predios rústicos con valuación a partir del 1o. de enero de 1981	0.75% 0.5%
	Predios fincados	Con valuación con antigüedad mayor a cinco años	1.5%
	Predios con avalúo a partir de enero de 1981	Con valor no determinado catastralmente	1.8%
	0.75%	No empadronados	2.5%
	Predios con avalúo con antigüedad mayor a cinco años	Impuesto adicional para fomento de las organizaciones agrarias y campesinas	3 %
	1.5%	Predios ejidales.	5 % ⁸
	Predios con valor no determinado por la Dirección de Catastro		
	1.8%		

Entidades	Predios en zonas urbanas		Predios en zonas rurales	Establecimientos metalúrgicos	
	Predios no empadronados Predios baldíos	2.5% dos tantos más del im- puesto			
Veracruz	Predios fincados Predios baldíos	0.4% 0.6%	Tasa única	0.5%	0.5%
Aguascalientes	Predios fincados Predios baldíos	0.7% 1.2%	Predios rústicos Predios ejidales y comunales	0.7% 0.7%	0.5%
Durango	Predios fincados Predios baldíos	1.0% ^s 1.5% ^s	Predios rústicos Predios ejidales y comunales: <i>entregados por resolución presidencial sobre producción de maíz y frijol en posesión provisional Primer año incremento anual hasta alcanzar el 4% dedicados a explotación de bosques maderables</i>	1.5% ^s 4.0% ^s 1.0% 1.0% ^s 10.0% 5.0% ^s	
Baja California Sur	Predios fincados ¹		Predios rústicos ¹		

<i>Entidades</i>	<i>Predios en zonas urbanas</i>	<i>Predios en zonas rurales</i>	<i>Establecimientos metalúrgicos</i>	
	<i>habitados por su dueño</i> 0.5%	<i>explotados por sus dueños no explotados por sus dueño</i> 0.8%	0.5%	
	<i>parcialmente habitados por su dueño</i> 1.0%		1.5%	
	<i>no habitados por su dueño</i> 1.5%			
	<i>cuando no es posible establecer base para el cobro del impuesto</i> 1.0%			
	<i>Predios baldíos¹ incremento anual durante cinco años</i> 1.5%			
Baja California	<i>Predios fincados habitados u ocupados con una industria por el propietario</i> 0.85%	<i>Predios rústicos</i>	1.035%	
	<i>destinados a fines distintos al de habitación</i> 1.05%			
	<i>Predios baldíos o con construcciones con un valor inferior al 50% del precio del terreno</i> 3.0%			

Entidades	Predios en zonas urbanas				Predios en zonas rurales	Establecimientos metalúrgicos	
	Zonas	Grupos				\$115 a \$175 ha.	
	VIII	\$16.00	\$10.50	\$1.40	\$0.50	Tierras de siembra	
		1o.	2o.	3o.	4o.	\$1.15 a \$23.00 ha.	
	I	\$ 0.60	\$ 0.35	\$0.30	\$0.25	Tierras de agostadero	
	II	\$ 0.90	\$ 0.70	\$0.60	\$0.50	\$0.60 a \$9.00 ha.	
	III	\$ 1.75	\$ 1.45	\$1.00	—	Cobertizos	
	IV	\$ 4.60	\$ 1.75	\$1.40	—	\$0.60 a \$3.45 m2.	
	V	\$ 5.75	\$ 3.50	—	—	Predios ejidales	
	VI	\$ 8.00	\$ 5.75	—	—	posesión definitiva	
	VII	\$11.50	\$10.50	—	—	50% de las cuotas anteriores	
	VIII	\$16.00	—	—	—	posesión provisional	
	Metro cuadrado de construcción					25% de las cuotas	
	Tipo	Destino				anteriores, incrementándose	
		Habita- ción	Produc- tos	Indus- tria y Comer- cio		anualmente 10% hasta	
	A	\$ 7.00	\$ 9.00	\$ 3.45		llegar al total	
	B	\$ 3.50	\$ 6.00	\$ 2.30		correspondiente	
	C	\$ 1.75	\$ 2.50	\$ 1.15			
	D	\$ 0.90	\$ 1.15	\$ 0.60			
	E	\$ 0.60	\$ 0.90	—			
	Predios baldíos						
	Sobretasa	15% ¹²					
Campeche	Predios fincados					Predios rústicos	
	Predios destinados a habitaciones en Campeche y El Carmen	1.2%				tierras cultivadas	1.5%
						tierras ociosas	2.0%
						Predios ejidales	5 % ⁸

<i>Entidades</i>	<i>Predios en zonas urbanas</i>	<i>Predios en zonas rurales</i>	<i>Establecimientos metalúrgicos</i>
	<i>en las demás cabeceras o secciones municipales</i>	0.9%	
	<i>en las demás poblaciones</i>	0.8%	
	<i>Predios en los que el propietario tenga un negocio en Campeche y El Carmen</i>	1.8%	
	<i>en las demás cabeceras o secciones municipales</i>	1.3%	
	<i>en las demás poblaciones</i>	1.2%	
	<i>Predios baldíos en Campeche y El Carmen</i>	1.4%	
	<i>en las demás cabeceras o secciones municipales</i>	1.1%	
	<i>en las demás poblaciones</i>	1.0%	
Nayarit	<i>Predios fincados valuados técnicamente</i>	0.7%	
	<i>sin avalúo técnico</i>	1.5%	
		<i>Predios rústicos catastrados a partir de 1980</i>	0.7%
		<i>catastrados con anterioridad</i>	2.0%
		<i>Predios con más extensión de</i>	

<i>Entidades</i>	<i>Predios en zonas urbanas</i>	<i>Predios en zonas rurales</i>	<i>Establecimientos metalúrgicos</i>	
Guerrero	Predios baldíos o con construcciones ruinosas. Sobretasa	100%	la que puede ser legalmente poseída. Sobretasa	100%
	Construcciones ruinosas en las principales calles de Tepic	0.9%	Predios ejidales	5.0% ^s
	Predios fincados no revaluados catastrados	1.2%	Predios rústicos no revaluados	1.2%
	no catastrados	1.2% ¹	catastrados	1.2% ¹
	predios dados en arrendamiento ²	2.0% ¹	no catastrados	2.0% ¹
	Predios baldíos con valor mayor a \$50,000	12 % ¹		0.5%
Jalisco	Construcciones en zonas urbanas ejidales	1.5%		
		1.2% ¹	Predios rústicos	0.90% ¹
	Predios fincados predios revaluados catastralmente a partir de 1979	.48% ¹	Construcciones en predios rústicos	0.48%
	predio revaluados catastralmente			

<i>Entidades</i>	<i>Predios en zonas urbanas</i>	<i>Predios en zonas rurales</i>	<i>Establecimientos metalúrgicos</i>
	<i>antes de 1979</i>	<i>.78%¹</i>	
	<i>predios que tributan con tasas diferentes a las anteriores</i>	<i>1.0%</i>	
	<i>Predios baldíos área metropolitana y zona urbana de Puerto Vallarta</i>	<i>2.7%¹</i>	
	<i>otras zonas</i>	<i>0.78%¹</i>	
<i>Guanajuato</i>	<i>Predios fincados con una valuación no más antigua de cinco años</i>	<i>1.3%</i>	<i>1.2%</i>
	<i>con una valuación más antigua de cinco años pero no de diez</i>	<i>1.7%</i>	<i>0.5%</i>
	<i>con una valuación anterior a diez años</i>	<i>1.5%^o</i>	<i>1.7%</i>
	<i>Predios dados en arrendamiento²</i>	<i>mismas tasas</i>	<i>1.5%</i>
	<i>Predios baldíos</i>	<i>2.0%</i>	

<i>Entidades</i>	<i>Predios en zonas urbanas</i>	<i>Predios en zonas rurales</i>	<i>Establecimientos metalúrgicos</i>	
	<i>ción provisional no más antigua de tres años</i>	<i>con antigüedad menor a cinco años</i>	1.5%	0.5%
	<i>Predios con valuación provisional con más de tres años de antigüedad</i>	<i>con valuación provisional con antigüedad mayor a cinco años</i>	2.5%	2.5%
	<i>Predios baldíos revaluados</i>	<i>Predios ejidales sin que exceda del 5% del valor de la producción</i>	1.0% ⁵	1.5%
	<i>con valuación provisional con menos de tres años de antigüedad</i>		2.5%	
	<i>con valuación provisional con más de tres años de antigüedad</i>		3.0%	
	<i>Construcciones en zonas urbanas de los ejidos</i>		1.5%	
Michoacán	<i>Predios fincados catastrados a partir de 1981 revaluados en Morelia</i>	<i>Predios rústicos catastrados a partir de 1981 revaluados</i>	0.7%	0.7%
	<i>revaluados en otras</i>	<i>Base</i>	1.0%	Tasa
		<i>Hasta \$ 20,000</i>		1.5%
		<i>de \$ 20,000 hasta \$100,000</i>		1.6%
				0.5%

Entidades

Predios en zonas urbanas

Predios en zonas rurales

Establecimientos
metalúrgicos

poblaciones 1.5%
no revaluados 2.5%

Predios baldíos
Construcciones
en zonas urbanas
ejidales

1.5%

de \$100,000 en adelante
revaluados con antigüedad
mayor de tres años

1.8%

Base

Tasa

Hasta \$ 20,000

2.5%

de \$ 20,000 hasta \$100,000

3.0%

de \$100,000 en adelante

3.5%

Tierras laborables ociosas

Sobretasa

25 %

Predios comunales

1.5%

Predios ejidales

5 %^s

Morelos

Predios con valor
catastral definitivo

Base

Tasa

Hasta \$500,00
de \$500,000 en
adelante

0.6%
0.8%

Predios con valor
catastral definitivo

1.1%

Predios rústicos
con valor definitivo

0.6%

con valor provisional

1.1%

Predios ejidales y comunales

5 %^s

Quintana Roo

Predios fincados
Base

Tasa

Hasta \$500,000
de \$500,000 en
adelante

1.0%
1.4%

Predios rústicos
predios dados en
arrendamiento

0.8%

12 %²

Predios dados

Entidades	Predios en zonas urbanas		Predios en zonas rurales	Establecimientos metalúrgicos	
Coahuila	Impuesto a nivel municipal ⁷		Tierras ociosas	50%	
	Municipio de Torreón		Sobretasa		
		Base	Tasa %		Nivel municipal
		Hasta 100,000	2.4		Predios rústicos
	de \$ 100,000 hasta	200,000	2.5		en cada municipio tasas
	de 200,000 hasta	300,000	2.61		proporcionales distintas
	de 300,000 hasta	400,000	2.72		que van del 2.0% al 7.8%
	de 400,000 hasta	500,000	2.825		Nivel estatal
	de 500,000 hasta	1000,000	3.14		Predios rústicos
	de 1000,000 hasta	3000,000	3.25		Municipios de San Pedro, Madero, Matamoros, Viesca y Parras
de 3000,000 en adelante		3.565	ha. sembrada \$100	0.5%	
	En los restantes treinta y siete municipios las tasas son proporcionales y varían entre 1.1% y el 5.96%		En el resto del estado		
			ha. sembrada \$50		
			Terrenos federales en arrendamiento		
			explotación agrícola	4 % ⁸	
			ganadería	1.1%	
			Predios ejidales	5 % ⁸	
Yucatán	Predios que tributan sobre la base del valor catastral		Predios rústicos destinados a actividades agropecuarias, sobre el valor estimado de \$500 ha.	1.0%	
	Base	Tasa anual	Predios ejidales	2.0% ⁸	
	Hasta \$ 15,000	0.6%			

<i>Entidades</i>	<i>Predios en zonas urbanas</i>	<i>Predios en zonas rurales</i>	<i>Establecimientos metalúrgicos</i>
	de \$ 15,000 hasta \$ 25,000	0.9%	
	de 60,000 hasta 100,000	1.2%	
	de 100,000 hasta 200,000	1.4%	
	de 200,000 hasta 500,000	1.6%	
	de 500,000 hasta 750,000	1.7%	
	de 750,000 hasta 1000,000	1.8%	
	de 1000,000 en adelante	2.0%	
	Predios que tributan sobre la base de la rentabilidad ¹³		
	Base	Tasa mensual	
	Hasta \$ 750	Exento	
	de \$ 750 hasta 1,500	5 %	
	de 1,500 hasta 7,500	7.5%	
	de 7,500 hasta 12,000	10.0%	
	de 12,000 en adelante	12.5%	
Colima	Predios fincados con valor catastral		
	Base	Tasa	
	Hasta \$ 200,000	0.5 %	
	de 200,000 hasta 400,000	0.6 %	
	de 400,000 hasta 800,000	0.66%	
	de 800,000 en adelante	0.75%	
	con valor registrado	1.8 %	
	con valor registrado con una antigüedad mayor de cinco		
	Predios rústicos con valor registrado		
	Base	Tasa	
	hasta 10,000	1.2%	
	de \$10,000 hasta \$50,000	1.5%	
	de \$50,000 en adelante	1.8%	
	Predios con valuación con antigüedad mayor a cinco años		
	Sobretasa	20%	
	Predios ejidales en tanto se		

Entidades	Predios en zonas urbanas		Predios en zonas rurales	Establecimientos metalúrgicos
	años		realiza la valuación técnica	3.5%
	Sobretasa	20 %		
	Predios baldíos	1.2 %		
Sonora	Predios fincados		Predios rústicos	
	<i>Predios destinados totalmente a casa-habitación del propietario</i>		<i>Tierras de cultivo y agostadero</i>	0.8%
			<i>Tierras de superficie indeterminada</i>	0.5% 0.5%
	Base	Tasa	Predios ejidales	
	Hasta \$ 100,000	Exento	<i>destinados a producción agropecuaria</i>	2.01%
	de \$ 100,000 hasta 1062,000	0.8%	<i>en posesión provisional</i>	5.0 % ^s
	de 1062,000 hasta 1770,000	0.7%		
	de 1770,000 en adelante	0.9%		
	<i>Predios destinados a uso distinto de casa-habitación</i>			
	Base	Tasa		
	Hasta 590,000	0.7%		
	de 590,000 hasta 1062,000	0.8%		
	de 1062,000 hasta 1770,000	1.0%		
	de 1770,000 en adelante	1.1%		
	Predios baldíos			
	Sobretasa	25 %		
	<i>Incremento anual acumulativo por cinco años</i>	0.2%		
Tabasco	Predios fincados		Predios rústicos	
	Base	Tasa	<i>cultivados</i>	1.25%
	Hasta \$ 100,000	0.7%	<i>no cultivados</i>	2.5 % 0.5%
	de \$ 100,000 hasta \$ 250,000	0.8%	Predios ejidales	5.0 % ^s

<i>Entidades</i>	<i>Predios en zonas urbanas</i>	<i>Predios en zonas rurales</i>	<i>Establecimientos metalúrgicos</i>
	de 250,000 hasta 400,000	0.9%	
	de 400,000 hasta 500,000	1.0%	
	de 500,000 en adelante	1.1%	
	Predios baldíos o con construcciones ruinosas		
	Sobretasa	10.0% ¹⁰	
Chihuahua	Predios fincados		Predios rústicos
	Base	Tasa	0.625%
	Hasta \$ 14,500	Exento	
	de \$ 14,500 hasta 50,000	0.75%	
	de 50,000 hasta 100,000	0.8 %	
	de 100,000 hasta 250,000	0.9 %	
	de 250,000 hasta 500,000	1.05%	0.75 %
	de 500,000 hasta 1000,000	1.25%	
	de 1000,000 en adelante	1.50%	
	Predios baldíos o con construcciones con valor inferior a la tercera parte del precio del terreno		
	Sobretasa	20 %	
Tamaulipas	Predios fincados		Predios rústicos
	Base	Tasa anual	.5%
	Cuota anual sobre el	sobre el excedente	Predios ejidales y comunales en posesión provisional
			Hasta
			5%*

Entidades

Predios en zonas urbanas

Predios en zonas rurales

Establecimientos
metalúrgicos

		limite inferior	del limite inferior	
0	a	30,000	.350	%
30,000	a	100,000 \$.365	%
100,000	a	200,000	.400	%
200,000	a	300,000	.440	%
300,000	a	500,000	.450	%
500,000	a	900,000	.475	%
900,000	a	1,500,000	.495	%
1,500,000	a	2,500,000	.665	%
2,500,000	a	3,500,000	.1020	%
3,500,000	a	5,000,000	.1050	%
5,000,000	a	8,000,000	.1150	%
8,000,000	a	12,000,000	.1250	%
12,000,000	a	en adelante	.1350	%

Predios baldíos o con edificaciones con valor inferior a la tercera parte del precio del terreno
Sobretasa 20 %¹¹

Construcciones permanentes en predios urbanos ubicados en ejidos y comunidades

Predios fincados Cuota íntegra

Predios rústicos¹⁵

50% de las tasas aplicables a los predios urbanos

Distrito Federal

Predios que tributan sobre la base del valor catastral

	Base ¹⁵	Tasa anual
Hasta	\$ 150,000	1.20 %
hasta	250,000	1.26 %

<i>Entidades</i>	<i>Predios en zonas urbanas</i>	<i>Predios en zonas rurales</i>	<i>Establecimientos metalúrgicos</i>
	hasta 500,000	1.32 %	
	hasta 1,000,000	1.44 %	
	hasta 2,500,000	1.56 %	
	hasta 5,000,000	1.68 %	
	hasta 10,000,000	1.80 %	
	hasta 20,000,000	1.92 %	
	más de 20,000,000	2.04 %	
	Si el valor del predio queda comprendido entre dos renglones se aplica la tasa del renglón inmediato de mayor valor.		
	Predios baldíos		
	Base	Tasa mensual	
Sobretasa		50% ¹⁸	
Predios que tributan sobre la base de la rentabilidad			
	Base ¹⁶	Tasa mensual	
	renta mensual hasta de \$ 8,500	14.5 %	
	renta mensual hasta de 17,000	15.5 %	
	renta mensual de más de 17,000	16.5 %	
	Si las rentas quedan comprendidas entre dos renglones se aplica la tasa del renglón inmediato de mayor valor.		
	Predios baldíos ¹⁷		
	Se aumenta la tasa anterior en un 50 %		

- 1 Sobre el 75% del valor.
- 2 Sobre el importe de las rentas.
- 3 Sobre el 50% del valor provisional.
- 4 Sobre el 60% del valor.
- 5 Sobre el 70% del valor.
- 6 Sobre el 50% del valor si el predio no excede de \$500,000 —\$700,000 si ha sido catastrado con posterioridad a 1978—, o sobre el 75% del valor si excede de dicho monto.
- 7 Sobre el valor fiscal definido como el 33% del valor catastral.
- 8 Sobre el valor de producción. En Durango se excluye la de maíz y frijol.
- 9 Sobre el valor triplicado.
- 10 No se aplica los primeros dos años.
- 11 Los fraccionamientos no lo causan. Los adquirentes empiezan a cubrirlo tres años después de la adquisición.
- 12 Se aplica dos años después de la enajenación.
- 13 No se aplica a sanatorios, instituciones de beneficencia, centros de enseñanza, fábricas y talleres.
- 14 Tratándose de predios en fraccionamientos, opera un año después de su enajenación.
- 15 Sobre el 90% del valor catastral.
- 16 Sobre el 90% de las rentas que produzcan o sean susceptibles de producir.
- 17 Tratándose de predios en fraccionamientos autorizados opera a partir del año siguiente de su enajenación a terceros.
- 18 No se aplica si existe morada por precaria que sea habitada por su propietario o poseedor; o si es proporcionado a título gratuito para algún uso en beneficio de la comunidad.

FUENTE: Leyes de Hacienda, Códigos Fiscales y Leyes de Ingresos de cada una de las entidades.
Elaboración de la autora.