

Capítulo segundo

GRAVÁMENES A LA PROPIEDAD INMUEBLE

Sujeto por deuda ajena y responsabilidad objetiva.	80
Exenciones	80
Exención atendiendo a la finalidad a la que se destinen los predios	80
Inmuebles dedicados a servicios públicos	80
Inmuebles dedicados a fines educativos	81
Inmuebles dedicados a fines de beneficencia	83
Inmuebles dedicados a fines deportivos	85
Inmuebles dedicados a casa-habitación.	86
Inmuebles constituidos en patrimonio familiar	86
Inmuebles con construcciones nuevas	86
Inmuebles de escaso valor.	86
Inmuebles propiedad de personas en situación especial.	87
Inmuebles propiedad de empleados públicos	88
Inmuebles dedicados a atestiguar la cultura nacional.	89
Inmuebles en los que se hayan realizado obras que el estado desea fomentar	90
Inmuebles dedicados a estacionamientos	90
Inmuebles dedicados a cementerios.	90
Inmuebles en los que existan áreas verdes.	91
Exención atendiendo a la índole del propietario.	91
Inmuebles propiedad del gobierno	91
Inmuebles del dominio público	91
Inmuebles propiedad de gobiernos extranjeros	91
Inmuebles propiedad de distintas instituciones	91
Inmuebles pertenecientes a organismos descentralizados	91
Inmuebles pertenecientes a agrupaciones obreras, patronales o campesinas	92
Inmuebles pertenecientes a partidos políticos	93
Inmuebles destinados a cultos religiosos	93
Inmuebles sujetos al régimen ejidal	93
Inmuebles propiedad de fraccionamientos	93
Inmuebles declarados exentos en las leyes que regulan el funcionamiento de las instituciones propietarias	93

Sujeto por deuda ajena con responsabilidad objetiva

En la mayor parte de las entidades se considera que tienen responsabilidad objetiva los adquirentes por cualquier título. No señalan este caso Campeche, Durango, Guerrero, Sinaloa, Tabasco, San Luis Potosí y Veracruz. En Michoacán se considera como responsabilidad sustituta; en Querétaro como responsabilidad directa, y en Baja California, Morelos, Sonora y Jalisco como responsabilidad solidaria —aunque en el último estado citado se establece que los predios quedan afectos preferentemente al pago del impuesto y sus accesorios, cualquiera que sea el propietario o poseedor—. Yucatán establece responsabilidad objetiva para los propietarios de los bienes independientemente del tiempo en que se hubiera causado el impuesto.

En Chihuahua se considera que tiene responsabilidad objetiva el fiduciario, mientras no transmita la propiedad en cumplimiento del fideicomiso, y en Puebla quien prometa en venta un bien inmueble.

Exenciones

Bajo este rubro se agrupan todas las circunstancias en las que el impuesto predial deja de cubrirse, independientemente de que, como ocurre en la mayoría de los casos, sean enumeradas por las distintas legislaciones como exenciones; o que, como sucede en algunas de ellas, sean consideradas como motivo de no causación del gravamen o se establezca que no son objeto del mismo. En todo caso se liberan del tributo atendiendo bien a la finalidad a la que se destinan los predios, o bien a la índole de su propietario.

Exención atendiendo a la finalidad a la que se destinen los predios

Inmuebles dedicados a servicios públicos. En Chihuahua están exonerados del pago del impuesto los bienes empleados en servicios públicos previa comprobación de que no son motivo de lucro, y en Morelos y San Luis Potosí los bienes inmuebles de la Federación destinados a ese tipo de servicios. En Colima lo están los bienes destinados a servicios públicos, ya sean propiedad del gobierno federal, estatal o municipal —a éstos, el Estado de México, Quintana Roo, Aguascalientes y Chiapas añaden los de otras instituciones en que éstos tengan interés patrimonial, previa comprobación y cuando no sean motivo de usufructo—. En Nuevo León y Querétaro están exentos los predios que, perteneciendo a particulares, estén destinados a un servicio público

gratuito autorizado por el Estado o por el gobierno municipal, siempre que por los mismos sus propietarios no reciban remuneración.

En Jalisco se libera de impuestos a los bienes relacionados con las vías generales de comunicación y a los servicios públicos concesionados o explotados por la Federación que en ellas se establezcan.

Oaxaca exime los predios pertenecientes a la Federación y Nayarit los pertenecientes a la nación, destinados a un servicio público federal. Tlaxcala e Hidalgo los dedicados a un servicio público, ya sean propiedad de la Federación, del Estado o del municipio. Querétaro y Aguascalientes exoneran los bienes utilizados en servicios públicos, ya sean propiedad del gobierno, federal, estatal o municipal, o de otras instituciones en que éstos tengan interés patrimonial, previa comprobación y cuando no sean motivo de usufructo; en estas mismas circunstancias Veracruz exime los bienes propiedad del gobierno federal, de las entidades federativas o de los municipios, en caso de reciprocidad. Guerrero lo hace respecto a los bienes destinados a un servicio público, ya sean propiedad del poder público, o de otras instituciones que los proporcionen a título gratuito, previa comprobación. Puebla se refiere únicamente a los bienes propiedad de los municipios, destinados a los citados fines.

Inmuebles dedicados a fines educativos. Tlaxcala exime los terrenos de adjudicación que pertenezcan a la instrucción pública. Los bienes destinados inmediata y directamente a ésta, están exonerados en el Estado de México, Guerrero, Morelos, Chiapas y Querétaro si pertenecen a instituciones autorizadas por el gobierno, sometidas a la vigilancia del estado y sus propietarios ceden su uso gratuitamente.

Sinaloa concede la exención a los bienes inmuebles destinados a la instrucción pública si pertenecen al fondo de los establecimientos respectivos o han sido facilitados a título gratuito para tal objeto y la institución que presta el servicio demuestra que no persigue fines de lucro.

Coahuila declara exentos los predios destinados exclusivamente a educación gratuita. Tabasco y Tamaulipas se refieren simplemente a inmuebles destinados a la educación, siempre que se demuestre que se cuenta con la autorización del estado —Tabasco añade la de la Secretaría de Educación Pública—, que los propietarios conceden el uso del predio a título gratuito y que se prestan también gratuitamente los servicios de educación. Sonora también se refiere a dichos inmuebles y exime los predios destinados a esos fines, sea que los cumpla el propietario directamente o terceros.

San Luis Potosí y Colima aluden a la educación pública; tratándose

de escuelas particulares es optativo para el gobernador conceder la exención si se comprueba que los propietarios ceden el uso del inmueble a título gratuito. Colima condiciona a que las escuelas particulares se encuentren incorporadas a la educación pública que imparte el estado.

Yucatán hace mención a predios propiedad de particulares dedicados al ramo educativo no gratuito, y cuyos fines hayan sido autorizados por los ejecutivos federal o del estado. Les concede una exención parcial del 50% del impuesto.

Hidalgo, Puebla y Oaxaca se refieren a los inmuebles destinados por sus propietarios al servicio de la educación pública, ya sea por sí o a través de otras instituciones siempre que no perciban rentas, la educación esté autorizada por las dependencias competentes —Hidalgo añade que esté sometida a la vigilancia del estado— y se imparta gratuitamente.

Baja California Sur, Zacatecas, Guanajuato, Puebla y Michoacán eximen los predios destinados exclusivamente a fines de educación pública —Durango, Chihuahua y el Distrito Federal sólo se refieren a educación—. En Guanajuato, Durango, Michoacán, el Distrito Federal, Chihuahua y Puebla se exoneran sea que dichos fines se cumplan directamente por el propietario del predio o por terceros. Con excepción de Baja California Sur, en las demás entidades debe comprobarse que los propietarios de los predios ceden el uso de éstos a título gratuito. Zacatecas, el Distrito Federal, Guanajuato, Chihuahua, Michoacán, Durango y Puebla hacen mención a que los servicios sean prestados gratuitamente —Chihuahua añade que en caso de que se cobre por ellos, la institución que los presta debe comprobar que no persigue fines de lucro, demostrando que operan sin utilidades y en todo caso que admite cuando menos un diez por ciento de sus alumnos gratuitamente—. Quedan condicionados, además, en Zacatecas, Durango y el Distrito Federal a que se pruebe que los fines fueron autorizados por el estado; en Baja California Sur a que las personas o instituciones que presten el servicio cumplan puntualmente con las leyes de la materia, y en Guanajuato, Michoacán y Chihuahua a que la constitución y funcionamiento de la institución se sujete a las leyes de la materia. En Baja California Sur, Guanajuato y Michoacán se establece como condición que no limiten sus servicios a determinadas membresías o nacionalidades .

Previa autorización anual, Nayarit exime los bienes inmuebles propiedad de instituciones de enseñanza pública legalmente constituidas si se emplean sin propósitos de lucro para los fines que fueron creadas.

Nuevo León hace mención a los predios destinados a planteles escolares no oficiales donde se imparta enseñanza primaria, secundaria o universitaria, autorizados por el gobierno federal o estatal o sometidos a su vigilancia, y a predios que sean propiedad de instituciones públicas, destinados a planteles escolares.

Mencionan específicamente a la universidad de cada entidad el Distrito Federal, Guerrero, Nayarit, Nuevo León, Sonora, Tabasco, Tamaulipas, Yucatán, Zacatecas, Chihuahua y Durango. Estos dos últimos mencionan también a los institutos tecnológicos.

Inmuebles dedicados a fines de beneficencia. Mencionan simplemente a los predios destinados a la beneficencia Tlaxcala, Campeche, Coahuila, Baja California Sur, Sonora, Nayarit, Tabasco, el Distrito Federal y Tamaulipas. Nayarit condiciona la exención a previa declaración del ejecutivo del estado y Campeche a que los predios sean utilizados para dicho fin. El Distrito Federal, Tabasco y Tamaulipas la limitan a los casos en que se muestre que los fines han sido autorizados por el gobierno de la entidad y que los propietarios concedieron el uso del predio a título gratuito y se preste también gratuitamente el servicio de beneficencia. Sonora concede la exención sea que los fines se cumplan directamente por el propietario del predio o por terceros, a esta condición el Distrito Federal añade que los predios estén destinados exclusivamente a dichos fines, que se pruebe que éstos fueron autorizados por el estado, que los propietarios ceden su uso a título gratuito, y que los servicios son prestados gratuitamente.

Tlaxcala exonera de gravamen los terrenos de adjudicación pertenecientes a la beneficencia y Baja California Sur los predios destinados a la beneficencia prestada por personas o instituciones que cumplan puntualmente las leyes sobre la materia y no limiten sus servicios a membresías o nacionalidades.

A la beneficencia pública se refiere Quintana Roo, siempre y cuando no se hagan distinciones entre los beneficiados y la atención a éstos sea gratuita; Morelos concede la exención si la actividad está autorizada por el gobierno y sometida a su vigilancia, siempre que los propietarios comprueben que ceden su uso a título gratuito. Oaxaca y Puebla eximen del gravamen a la beneficencia pública del estado y Tlaxcala lo hace respecto a los edificios pertenecientes a la beneficencia pública.

Señalan a la beneficencia privada Nuevo León —que se refiere simplemente a los predios pertenecientes exclusivamente a instituciones de beneficencia privada—; Hidalgo y Oaxaca —que condicionan la exención a que la actividad se realice con arreglo a las leyes sobre

la materia, siempre que se compruebe que los beneficiarios no pagan estipendio alguno por su asistencia ni por los beneficios que reciban—; Chiapas, Querétaro, el Estado de México y Aguascalientes —que la conceden siempre y cuando no se hagan distinciones entre los beneficiarios y la atención a éstos sea gratuita—, y el Distrito Federal, respecto a predios propiedad de la beneficencia privada, siempre y cuando las leyes específicas que regulan a las instituciones propietarias concedan la exención.

A la beneficencia pública y privada aluden Jalisco —que concede la exención a las instituciones de beneficencia y cualquier otra persona respecto a predios de su propiedad destinados gratuitamente a esos fines si funcionan con apego a las leyes y los servicios se prestan al público en general, sin distinción—; Durango, Michoacán, Chihuahua y Guanajuato, que eximen del impuesto los predios destinados exclusiva y gratuitamente a fines de beneficencia, sea que se cumplan directamente por el propietario, poseedor o tercero, si se prueba que los fines fueron autorizados por el estado, que se cede el uso del predio a título gratuito y que los servicios se prestan gratuitamente. Con excepción de Chihuahua añaden que no se concede la exención cuando los servicios se presten exclusivamente a miembros de las instituciones o personas que sean de determinada nacionalidad, o cuando se cobren cuotas diferenciales por la prestación de los servicios tomando en cuenta la nacionalidad de quienes lo soliciten. Guanajuato y Michoacán la conceden cuando los predios formen parte del patrimonio de instituciones de asistencia pública o privada en los términos de las leyes especiales de la Federación o del estado, de organismos descentralizados con personalidad jurídica y patrimonio propio —Durango la limita a los predios que sean propiedad de organismos cuyas leyes especiales conceden la exención de la beneficencia pública y privada y de instituciones descentralizadas—. En los tres estados se condiciona a que las instituciones tengan fines asistenciales, de auxilio, de recuperación física o mental, sin finalidades de lucro.

Asimismo citan a la beneficencia pública y privada Guerrero —condicionando la exención a que los bienes estén destinados directamente a su objeto—; San Luis Potosí —en donde tratándose de instituciones de beneficencia privada es optativo para el gobernador concederla, si se comprueba que los propietarios del predio ceden su uso a título gratuito—; Puebla —que condiciona la exención a la beneficencia privada a que las instituciones funcionen con arreglo a la ley de la materia y siempre que se compruebe que los beneficiarios no pagan estipendio alguno por su asistencia ni por los beneficios que reciban—; Veracruz

y Baja California —que la conceden tratándose de bienes pertenecientes exclusivamente a instituciones de beneficencia pública o privada reconocidas por la autoridad competente, siempre que no se hagan distinciones entre los beneficiarios y la atención a éstos sea gratuita—; Sinaloa —que exime a las propiedades de la beneficencia pública o privada siempre que los predios pertenezcan al fondo de esas instituciones o que hayan sido facilitados a título gratuito para tal objeto y que la institución que preste los servicios no persiga fines de lucro—, y el Distrito Federal —siempre y cuando sus leyes específicas prevean la exención—.

Zacatecas concede la exención cuando los predios sean propiedad de la beneficencia pública o privada; cuando pertenezcan a particulares la condiciona a que se destinen exclusiva y gratuitamente a fines de beneficencia, si se comprueba que dichos fines fueron autorizados por el estado, que los propietarios de los predios concedieron su uso a título gratuito y que los servicios son prestados gratuitamente. No se concede cuando los servicios se presten exclusivamente a miembros de las mismas instituciones o a personas que sean de determinada nacionalidad, o cuando se cobren cuotas diferenciales por la prestación de los servicios tomando en consideración la nacionalidad de quienes los soliciten.

El Estado de México, Chiapas, Guerrero y Querétaro incluyen también los bienes de las instituciones de asistencia social destinados inmediata y directamente a ese fin, si dichas instituciones están autorizadas por el gobierno y sometidas a su vigilancia, siempre que los propietarios comprueben que ceden su uso a título gratuito. Yucatán hace extensiva la exención a los predios pertenecientes a instituciones de beneficio social o colectivo.

Inmuebles dedicados a fines deportivos. En algunas entidades, con el fin de estimular el deporte, se conceden exenciones —totales o parciales— sobre los predios destinados a ese objeto.

En Chihuahua están liberados de impuesto los predios y edificios que se destinen exclusivamente a fines deportivos si se demuestra que los propietarios cedieron su uso a título gratuito, que los usuarios no persiguen fines de lucro y que los ingresos que obtienen se destinan exclusivamente al mantenimiento de dichos inmuebles y a la realización de finalidades deportivas.

En Durango, el Distrito Federal y Zacatecas se paga sólo el 50% del monto del impuesto que corresponde a los predios destinados a centros deportivos —o albercas, añade Zacatecas— aun cuando en los mismos existan locales ocupados por negocios o servicios, siempre que a

juicio de la tesorería general de la entidad éstos sean accesorios y complementarios de las actividades deportivas —Durango y el Distrito Federal añaden que su superficie no exceda del cuarenta por ciento de la extensión total del predio—. En estas dos entidades se especifica que no quedan comprendidos en esta medida los predios destinados a casa-habitación en los que existan frontones o albercas o —añade Durango— cualquier otra instalación deportiva.

Inmuebles destinados a casa-habitación

a) *Inmuebles constituidos en patrimonio familiar.* En Yucatán están exentos los predios que se utilicen exclusivamente como casa-habitación y que estén legalmente constituidos como patrimonio familiar. Éste está liberado del pago del gravamen en Campeche, Nuevo León y el Estado de México —el último exige que esté inscrito como tal en el Registro Público de la Propiedad—.

b) *Inmuebles con construcciones nuevas.* En Sonora se eximen los predios con edificaciones nuevas cuando reúnan los requisitos que señalen las leyes que otorguen la exención. Como estímulo a la construcción de casas-habitación en Baja California Sur se concede exención por cinco años —sin comprender el valor del terreno— sobre la casa que cualquier persona construya para su propia habitación, cuando el valor de la construcción no exceda de \$100 000.

c) *Inmuebles de escaso valor.* Atendiendo al escaso valor de la propiedad o a la localización del predio —índices de la precaria condición económica de sus dueños— están exentos de impuestos, en Sinaloa, los predios rústicos o urbanos cuando uno solo o en conjunto los de un mismo dueño no excedan de \$3 500 y estén habitados por el propietario o trabajados por él; y en Yucatán los predios edificados con un valor catastral que no exceda de \$10 000 en la ciudad de Mérida y de \$3 000 en las demás poblaciones, siempre que su valor catastral esté actualizado y sea la única propiedad.

Asimismo, lo están en Campeche los predios cuyo valor no exceda de \$500 siempre que su propietario no posea otros bienes dentro del estado, y en Puebla y Oaxaca hasta por diez años se paga el 50% del monto del impuesto que corresponda a casas-habitación que se ubiquen en colonias que el gobierno del estado considere total o parcialmente proletarias u obreras —Puebla condiciona a que el valor del terreno y de la construcción no exceda del precio fijado para las casas de interés social—. Chihuahua exime los inmuebles hasta de \$14 500 si son la única posesión —si son varias dentro del límite indicado, se apli-

ca la tasa mínima—; este estado y Veracruz liberan de tributo las habitaciones tipo vivienda popular, y Nuevo León las consideradas de interés social. En Sonora se eximen los inmuebles cuyo valor no rebase los \$100 000, y en Yucatán los predios dados en arrendamiento con rentas hasta de \$750 mensuales están liberados del tributo.

En el Distrito Federal se paga el 50% del impuesto en los casos de predios edificados que la Dirección de Catastro e Impuesto Predial de la Tesorería del Distrito Federal determine como ubicados en zonas urbano-ejidales o en pueblos de campesinos, siempre y cuando satisfagan los siguientes requisitos: 1) que sus propietarios tengan un arraigo en la zona no menor de diez años; 2) que los predios no tengan construcciones de lujo; 3) que la parte no edificada se destine a granja, huerta, cultivo de cualquier especie o esté arbolada; 4) que el propietario o poseedor no lo sea de otros predios. En los casos en que a juicio de la Tesorería no se cumpla con alguno de los requisitos anteriores se paga el 75% del impuesto.

Asimismo, en lo tocante a casas-habitación ubicadas en colonias que el Departamento del Distrito Federal considere proletarias u obreras, durante diez años se paga sólo el 50% del impuesto. Esta franquicia se concede si la superficie de las construcciones permanentes no excede de ciento veinte metros cuadrados; si el propietario la ocupa totalmente, o si arrienda parte de ella que la retribución que perciba no exceda de \$150 mensuales, y si en caso de no ocuparla el propietario le hubiera dado la posesión a título gratuito a sus ascendientes o descendientes.

También cuando se adquieran —por contratos de venta, promesa de venta, venta con reserva de dominio o venta de certificados de participación inmobiliaria, de vivienda, de simple uso o por alguno otro que permita la ocupación material del inmueble y origine derechos posesorios— apartamientos, viviendas o casas duplex en unidades de habitación construidas por el Departamento del Distrito Federal, el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, o de instituciones autorizadas por la ley, para realizar estas operaciones se cubre sólo el 50% del impuesto correspondiente mientras esté insoluto el adeudo, sin que el plazo exceda de quince años.

d) *Inmuebles propiedad de personas en situación especial.* Atendiendo a la condición particular de los propietarios, en Baja California Sur se dispensa por un año el impuesto que recae sobre fincas inutilizadas por incendio, derrumbe u otra causa semejante ajena a la voluntad del dueño, siempre y cuando en el plazo señalado no se terminen nuevas

construcciones o se dé en arrendamiento el predio. En Nuevo León están exentos los predios cuyo valor real determinado por la Oficina Técnica Catastral no exceda de \$675 000 —la cifra aumenta anualmente— y que pertenezcan a huérfanos menores de dieciocho años, mujeres solteras de cualquier edad, veteranos de la revolución, personas incapacitadas físicamente para trabajar y pensionados y jubilados con ingresos propios cuyo monto diario no exceda de dos veces y media el salario mínimo general que rija en la zona económica en la que se encuentre situado el inmueble.

e) *Inmuebles propiedad de empleados públicos.* En las entidades que se mencionan a continuación se eximen parcial o totalmente de impuestos a los inmuebles —casas o apartamentos, incluyendo unidades habitacionales compradas bajo el régimen de condominio horizontal o vertical— adquiridas o construidas, según se trate de empleados federales o estatales y municipales, a través de créditos otorgados por el Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores al Servicio del Estado, el Banco del Ejército y la Armada y la Dirección de Pensiones Militares; por las direcciones de pensiones civiles u organismos similares de cada entidad, y del propio gobierno estatal o cualquier institución de crédito autorizada cuando no existan estos organismos en el estado, como en Morelos y Guerrero; o por los organismos estatales o federales constituidos para el desarrollo de la vivienda.

Es condición general que se trate de casas adquiridas o construidas para habitación del propio derechohabiente, sus familiares y dependientes económicos —la franquicia queda insubsistente si el inmueble se vende o se destina a fines distintos de habitación personal—, y se concede durante plazos que varían en las distintas entidades; pero que en general coinciden con el plazo que el crédito permanezca insoluto, con un límite máximo de quince años. La exención se concede una única ocasión a cada beneficiario y cada inmueble puede ser objeto de ella una sola vez. Michoacán especifica que la dispensa se pierde si el beneficiario deja de prestar sus servicios al estado, o un año después del fallecimiento del trabajador, pensionado o jubilado.

Esta exención favorece a los servidores públicos de menores ingresos, ya que por lo general se concede sólo respecto a inmuebles de escaso valor, sea que las distintas leyes del impuesto predial fijen un tope a la exención —Guerrero, Quintana Roo y el Distrito Federal \$200 000; Tlaxcala \$100 000; Colima \$150 000, Morelos \$300 000 y Guanajuato \$450 000—; o se concedan hasta por el monto del crédito —hasta por el doble de éste en el Distrito Federal—, sujetos a su vez a límites en las leyes que reglamentan su otorgamiento —Hidalgo, Chihuahua,

Oaxaca, Puebla, Veracruz, el Distrito Federal, Nuevo León y el Estado de México—. Hasta 1978, Baja California Sur concedió esta franquicia respecto a casas cuyo vavor no excedía de \$200 000; las construidas a partir de 1979 ya no son objeto de exención.

Esta franquicia incluye tanto a los trabajadores de la entidad como a los empleados federales en Guerrero, Oaxaca, Puebla, Veracruz, Tlaxcala, Nuevo León, Michoacán, Guanajuato, Estado de México, Morelos, Colima y el Distrito Federal —estos cinco últimos mencionan expresamente a los miembros del ejército—. San Luis Potosí se refiere sólo a funcionarios y empleados federales que adquieran predios con préstamos concedidos por el ISSSTE.

Conceden la exención sólo por el 50% del impuesto Guanajuato y Michoacán —éste si el valor del inmueble incluyendo terreno y construcciones excede de \$550 000 pero no de \$850 000, el préstamo es de \$450 000 a \$750 000 y se trata de empleados federales—; Colima lo hace sobre el 75% del gravamen y en San Luis Potosí se causa sólo el 40% del impuesto.

En Michoacán la exención es total tratándose de sus propios empleados o de empleados federales que hayan recurrido al financiamiento del ISSSTE si el préstamo es de \$150 000 a \$450 000 y el valor del inmueble incluyendo terreno y construcciones no exceda de \$550 000. En el Estado de México la exención para sus empleados es total tratándose de fincas construidas directamente por la institución de seguridad social en beneficio de sus trabajadores, y en el caso de predios edificados o no edificados adquiridos con préstamos de dicho instituto hasta por el valor del préstamo. La exención para empleados federales es sólo sobre el 50% del préstamo y limitada a cinco años.

En un estado se otorga esta dispensa a los empleados públicos sin condicionarla a que los préstamos sean otorgados por los organismos ya mencionados. En Hidalgo el gobierno del estado puede conceder una exención parcial hasta del 50% a los empleados federales o estatales cuando se trate de inmuebles adquiridos mediante préstamos hipotecarios; la exención opera sólo cinco años sin exceder del vencimiento que para cubrir los adeudos se haya estipulado.

Oaxaca y Puebla confieren la exención cuando se trate de inmuebles adquiridos con arreglo a la ley de la materia, para uso o habitación de empleados al servicio del estado —Oaxaca añade a los de los municipios—, y de la Federación, residentes en la entidad.

Inmuebles destinados a atestiguar la cultura nacional. En Puebla, Oaxaca, Zacatecas, Yucatán, Durango y el Distrito Federal están parcialmente exentos —sólo se cubre el 50% del impuesto— los in-

muebles declarados y catalogados oficialmente como monumentos. Puebla, el Distrito Federal y Zacatecas hacen referencia a que lo sean por su patio o planta y Durango añade a las anteriores cualquier otra circunstancia. Yucatán condiciona la exención a que no estén dedicados siquiera parcialmente a usos comerciales o industriales. Puebla además concede una exención de 25% a las casas contiguas a esos inmuebles y una exención de 15% a las situadas dentro de la zona declarada como monumental.

Se paga sólo el 80% del impuesto que corresponde a predios declarados oficialmente como monumentos históricos por tener detalles arquitectónicos o artísticos que deban conservarse. Conceden esta franquicia Durango, el Distrito Federal, Zacatecas y Yucatán. Este último la condiciona a que ni siquiera parcialmente se destinen a usos comerciales o industriales.

Inmuebles en los que se hayan realizado obras que el estado desca fomentar. En Sinaloa gozan de exención las superficies ocupadas por los canales principales de irrigación; en Sonora los predios y edificaciones incorporadas a las vías generales de comunicación que se encuentren destinadas a los fines que exprese su concesión; en San Luis Potosí los terrenos comprendidos dentro del derecho de vía, de las vías generales de comunicación, siempre que estos terrenos o los edificios en ellos construidos no sean materia de explotación agrícola, industrial o comercial diversa del objeto propio y natural de la empresa de que se trata, y en el Estado de México están exentos los bienes inmuebles destinados a fines agrícolas en los que el propietario ejecute obras de irrigación, por el valor de éstas y por diez años.

En Guerrero se exime a las construcciones que se lleven a cabo para el establecimiento o ampliaciones importantes de industrias nuevas o necesarias por el tiempo y dentro de los requisitos que establezcan las disposiciones legales del estado, para fomento y protección de la industria.

Inmuebles dedicados a estacionamientos. En Colima gozan de exención los inmuebles y edificios adaptados o construidos para estacionamientos públicos de vehículos.

Inmuebles destinados a cementerios. En Chihuahua y el Distrito Federal se exime de impuestos a los cementerios, en la parte que ya haya sido afectada para ese fin; en el Estado de México se libera de gravamen a los predios utilizados para sepulturas a perpetuidad, y en Nuevo León, Jalisco y Baja California se exonera a los lotes adquiridos por los particulares en dichos sitios, los dos últimos estados condicionan a que sean destinados exclusivamente a inhumaciones.

Inmuebles en los que existan áreas verdes. El Estado de México concede distintos porcentajes de exención respecto a predios dentro de perímetros urbanos, tengan o no construcciones, que cuenten con zonas verdes. El porcentaje de exención es de 8%, 5% y 2% respectivamente, según la extensión de dichas zonas sea de veinticinco a cincuenta metros cuadrados, de cincuenta a cien metros cuadrados, o exceda de esta superficie. La exención se renueva cada cinco años.

Exención atendiendo a la índole del propietario

Inmuebles propiedad del gobierno. Campeche, Coahuila, Sonora, Guerrero, Zacatecas, Chihuahua, Tlaxcala, Tabasco, Sinaloa, Yucatán, Jalisco, Baja California, Estado de México, Tamaulipas y Chiapas se refieren a los inmuebles propiedad de la Federación, estado o municipios. Hacen mención a los que son propiedad del estado o municipios Oaxaca, Puebla, Nayarit, San Luis Potosí y Morelos —Puebla y Oaxaca aluden a los inmuebles propiedad de los municipios sólo cuando estén destinados a un servicio público—. Nuevo León exime a los predios propiedad del gobierno federal o municipal, Michoacán a aquellos sobre los que la nación, Federación, estado o municipio tengan la propiedad o posesión.

Inmuebles del dominio público. En el Estado de México, Aguascalientes, Colima, Chiapas y Veracruz, se habla de los bienes del dominio del poder público, y en Morelos, Quintana Roo, Yucatán, Guerrero y Baja California Sur de bienes del dominio público y uso común.

Inmuebles propiedad de gobiernos extranjeros. Siempre que exista reciprocidad de trato fiscal con nuestro país están exentos los predios y edificios propiedad de países extranjeros en los que se encuentren establecidas misiones diplomáticas —dicen las leyes del Distrito Federal y Jalisco—, consulados —según las leyes de Chihuahua, Baja California, el Estado de México, Colima, Querétaro, Tamaulipas y Yucatán— o misiones consulares —de acuerdo con la ley de Durango—. Durango, Jalisco, Yucatán y el Distrito Federal condicionan la exención a que los predios estén totalmente ocupados por las misiones diplomáticas. Durango, Jalisco y el Distrito Federal se refieren también a los demás casos establecidos por los tratados internacionales vigentes.

Inmuebles propiedad de distintas instituciones

a) *Inmuebles pertenecientes a organismos descentralizados.* En los diferentes estados se declaran exonerados de impuestos los bienes

de diversas instituciones. Chihuahua se refiere simplemente a los predios pertenecientes a instituciones descentralizadas, estatales y municipales; Yucatán lo hace respecto a los que pertenecen a instituciones públicas, destinados inmediata o directamente al objeto de su institución, que haya sido autorizado por los ejecutivos federal o del estado.

En el Estado de México, Tlaxcala, Hidalgo, Querétaro y Tabasco se excluye expresamente de impuestos a los bienes pertenecientes al Instituto para el Desarrollo Integral de la Familia.

Están liberados de gravamen los predios propiedad de los institutos de seguridad social en favor de los servidores públicos de cada estado y de los ayuntamientos de sus municipios en Guerrero, el Estado de México, Tabasco, Hidalgo y Querétaro —estos dos últimos se refieren a los bienes ocupados por dependencias de las propias oficinas y los que estén destinados al cumplimiento de su objeto—. Tlaxcala exime los inmuebles pertenecientes al Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores y al Instituto Mexicano del Seguro Social.

Están exentos en Querétaro y en el Estado de México los inmuebles propiedad de instituciones descentralizadas estatales o federales que tengan como finalidad el desarrollo de la vivienda popular, por el tiempo que pertenezcan dentro de su patrimonio y mientras no se transmita el usufructo de los mismos; en Nuevo León lo están los entes u organismos creados por el gobierno del estado para solucionar el problema de la vivienda o de la tenencia legal de la tierra, así como las personas que lleven a cabo programas concretos con finalidades y características iguales o similares a las que persigue el fideicomiso denominado "Fomento Metropolitano de Monterrey". En Hidalgo y Tabasco están liberados del gravamen los bienes propiedad del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda, y en Tlaxcala lo están los pertenecientes al INDECO.

b) Inmuebles pertenecientes a agrupaciones obreras, patronales o campesinas. Jalisco exime a las organizaciones sindicales por los predios que sus propietarios destinen al servicio de sus afiliados o de la propia institución; Nayarit lo hace con los predios pertenecientes a sindicatos y organizaciones empresariales —legalmente constituidas y previa autorización anual— si los dedican sin propósitos de lucro para el fin para el que fueron constituidas. Puebla y Oaxaca exoneran los inmuebles de las sociedades mutualistas cuando éstas se hayan constituido con arreglo a la ley en la materia y se destinen a los fines específicos de la institución. Yucatán otorga la exención a los predios pertenecientes a agrupaciones obreras y campesinas legalmente registradas, destinados a los fines propios de las mismas, siempre que

no se establezcan en ellas negociaciones comerciales o cooperativas que comercien o den servicio a personas ajenas a dichas agrupaciones.

c) *Inmuebles pertenecientes a partidos políticos.* Nayarit exige expresamente los bienes que pertenezcan a los partidos políticos reconocidos.

d) *Inmuebles destinados a cultos religiosos.* Enumeran esta exención Sinaloa, Tabasco, Tamaulipas —en los dos últimos se condiciona a que estén controlados por el gobierno federal— y Oaxaca —donde se condiciona a que no sean de propiedad particular—.

Inmuebles sujetos al régimen ejidal. Nuevo León libera de tributo los predios ejidales, el Distrito Federal los ejidos y los bienes que constituyen bienes comunales cuando son explotados totalmente con fines agropecuarios por los ejidatarios y comuneros; el Estado de México lo hace respecto a los terrenos de común repartimiento no sujetos a censo, siempre que paguen el impuesto predial municipal; así como por lo que hace a las construcciones permanentes ubicadas en terrenos ejidales destinados a la producción agropecuaria.

Inmuebles propiedad de fraccionamientos. Morelos, para estimular la regularización de los fraccionamientos, otorga a las empresas fraccionadoras una *reducción* hasta del 60% en la base del impuesto correspondiente al gravamen aplicable a los lotes urbanos que no hayan sido vendidos o prometidos en venta, ubicados en fraccionamientos legalmente autorizados, siempre que estén inscritos en el registro público de la propiedad y cuenten con un mínimo de servicios municipales.

Inmuebles declarados exentos en las leyes que regulan el funcionamiento de las instituciones propietarias. Durango hace mención a los predios propiedad de organismos o instituciones cuyas leyes especiales conceden la exención. Morelos hace referencia a los predios propiedad de particulares, compañías e instituciones, por el tiempo y la forma que determinen las leyes especiales, y Puebla y Oaxaca aluden a la exención por mandato de otras leyes.

A menos que dentro de las normas correspondientes al impuesto predial se establezca expresamente que el gravamen debe pagarse aun cuando los estatutos especiales que rigen el funcionamiento de las distintas instituciones propietarias u otras leyes las liberen del mismo, dicha franquicia es válida aunque en los preceptos que se estudian se omita mencionar la exención por mandato de otras leyes. Por consiguiente, los inmuebles destinados a prestar servicios públicos, de beneficencia o educativos, y los que son del dominio público, propiedad del gobierno, de instituciones descentralizadas, de cultos reli-

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.