

LEY DE HACIENDA MUNICIPAL DEL ESTADO DE SINALOA

CAPÍTULO V IMPUESTO PREDIAL

Artículo 30.- Es objeto de este impuesto:

- I.- La propiedad de predios urbanos y rústicos;
- II.- La propiedad en condominio;
- III.- La posesión de los predios urbanos y rústicos, cuando no exista o no pueda determinarse el propietario, cuando se derive ésta de otras disposiciones tales como la Ley Agraria, la legislación minera y otras disposiciones que permitan y autoricen el uso y goce de los bienes inmuebles;
- IV.- Cuando se derive del usufructo;
- V.- La posesión de predios que por cualquier título concedan la Federación, el Estado o los Municipios; y,
- VI.- La detentación de predios de la Federación, el Estado y de sus Municipios.

El objeto del impuesto a que se refiere este artículo incluye la propiedad o posesión de las construcciones permanentes edificadas sobre los predios.

Artículo 31.- Son sujetos del Impuesto Predial:

- I.- Los propietarios, copropietarios, condóminos y usufructuarios de predios rústicos o urbanos;
- II.- Los poseedores, coposeedores o detentadores de predios rústicos y urbanos en los casos siguientes:
 - a).- Cuando no exista o no pueda determinarse el propietario
 - b).- Quien tenga la posesión a título de dueño de predios rústicos o urbanos
 - c).- Cuando la posesión derive de contrato de compraventa con reserva de dominio o de promesa de venta
 - d).- Cuando por cualquier causa tenga la posesión, uso o goce de predios del dominio de la Federación, Estados y Municipios

- e).- Cuando el poseedor haya edificado en terreno del que no es propietario tendrá responsabilidad directa del pago del impuesto que gravita sobre la construcción y solidaria al pago del impuesto que corresponda al terreno
- III.- El titular de los derechos agrarios sobre la propiedad ejidal o comunal de conformidad con la Ley Federal de la materia;
- IV.- El titular de certificados de participación inmobiliaria de vivienda, de simple uso o de cualquier otro título similar que autorice la ocupación material del inmueble u origine algún derecho posesorio, aún cuando los mencionados certificados o títulos se hayan celebrado u obtenido con motivo de fideicomiso;
- V.- Los fideicomitentes, mientras que el fiduciario no traslade la propiedad o posesión del inmueble en cumplimiento del fideicomiso; asimismo, el fideicomisario en caso de que se le otorgue la posesión del bien fideicomitado;
- VI.- Propietarios de plantas de beneficio o establecimientos mineros y metalúrgicos en los términos de la legislación federal de la materia; y,
- VII.- El que por simple detentación obtenga algún provecho o beneficio de predios del dominio de la Federación, el Estado o de sus Municipios, aún cuando la causa que lo origine no se apoye en título alguno; sin que con ello se legitime al detentador, que en todo caso tendrá que dirimir sus derechos ante los Tribunales competentes.

Artículo 32.- Son responsables solidarios en el pago de este impuesto, sin perjuicio de lo dispuesto por el inciso e) de la Fracción II del artículo que precede; los siguientes:

- I.- Cuando la posesión o la tenencia derive de contrato de Compraventa con reserva de dominio o de contrato de promesa de venta, en estos casos el vendedor que se reservó el dominio o el promitente de la venta responden solidariamente al pago del impuesto;
- II.- El nudo propietario cuando se trate de un bien dado en usufructo;
- III.- El representante legal de asociaciones, sociedades y comunidades, respecto de los predios que por cualquier título posean;
- IV.- Tratándose de predios rústicos destinados a la agricultura, acuicultura, ganadería, porcicultura y avicultura, responderán solidariamente del pago del impuesto predial los adquirentes de productos que se generen en las actividades señaladas anteriormente, así como las personas físicas o

morales que por cualquier título funjan como intermediarios o mediadores entre productores o adquirentes; y,

- V.- El comisariado o representante ejidal, en los términos de la legislación agraria federal, tratándose de la fracción III del artículo 30 de esta Ley.

Artículo 33.- Responderán subsidiariamente del pago de este impuesto; los funcionarios, empleados y fedatarios públicos que autoricen indebidamente o sancionen algún trámite, mediante el cual se adquiera, transmita, modifique o extinga el dominio o la posesión de bienes objeto de este impuesto sin que se esté al corriente en el pago del mismo.

Artículo 34.- Las bases para la determinación del Impuesto Predial serán las siguientes:

- I.- Tratándose de predios rústicos o fincas urbanas, el contribuyente podrá determinar o declarar el valor de los inmuebles mediante avalúo directo practicado por perito debidamente registrado ante el Instituto Catastral del Estado de Sinaloa, o mediante el valor catastral determinado conforme a la Ley de Catastro; y,

- II.- Tratándose de predios rústicos:

- a).- Los destinados a la agricultura, acuicultura, ganadería, porcicultura y avicultura, conforme al valor de su producción anual comercializada

Para efectos del valor de la producción anual comercializada en tratándose de predios destinados a la agricultura, se tomará como base el precio medio rural por tonelada

- b).- Los demás, en los términos establecidos por la fracción I de este precepto; incluyendo aquéllos que estando destinados a las actividades a que se refiere el inciso anterior que por algún motivo no obtengan producción en un año determinado

Artículo 35.- El Impuesto Predial se causará, mediante la aplicación de la siguiente tarifa y tasas anuales:

I.- Predios o fincas urbanas:

NO. DE RANGO	IMPORTE DE LA BASE GRAVABLE		PREDIOS CON CONSTRUCCION		PREDIOS SIN CONSTRUCCION	
	LIMITE INFERIOR \$	LIMITE SUPERIOR \$	CUOTA FIJA \$	TASA AL MILLAR SOBRE EXCEDENTE DE LIMITE INFERIOR	CUOTA FIJA \$	TASA AL MILLAR SOBRE EXCEDENTE DE LIMITE INFERIOR
1	0.01	13,000.00	0.00	2.50	0.00	4.50
2	13,000.01	29,000.00	32.51	2.55	58.51	5.05
3	29,000.01	62,000.00	73.32	2.64	139.32	5.14
4	62,000.01	82,000.00	160.45	2.77	308.95	5.27
5	82,000.01	102,000.00	215.86	2.95	414.36	5.45
6	102,000.01	152,000.00	274.87	3.31	523.37	5.81
7	152,000.01	290,000.00	440.38	3.82	813.88	6.32
8	290,000.01	440,000.00	967.55	4.28	1,686.05	6.78
9	440,000.01	780,000.00	1,609.56	4.98	2,703.06	7.48
10	780,000.01	1,600,000.00	3,302.77	5.37	5,246.27	7.87
11	1,600,000.01	En adelante	7,706.18	6.57	11,699.68	9.07

Para la aplicación de la tarifa a que se refiere esta fracción, se considera predio urbano sin construcción, aquellos que no tengan edificación y que estén ubicados en lugares que cuenten con servicio de agua potable y drenaje, en poblaciones con más de 5,000 habitantes.

Asimismo se equipara a los predios sin construcción:

a).- Los que teniéndola sea inhabitable por abandono o ruina.

b).- Los que estando ubicados dentro del área urbana, tengan construcciones permanentes en un área inferior al 25% de la superficie total del predio y que al practicar avalúo de las edificaciones, resulten con valor inferior al 50% del valor del terreno. Se exceptúa de dicha clasificación, aquellos predios que aún cuando cumplan las especificaciones técnicas mencionadas, sus titulares lo acrediten como única propiedad inmobiliaria en la municipalidad y se encuentre habitada al momento de la determinación de la contribución. (Ref. según Dec. No. 253 de fecha

16 de diciembre del 2008, publicado en el P.O. No. 157 de fecha 31 de diciembre del 2008, primera sección).

Las tasas para predios sin construcción no serán aplicables a aquellos que se encuentren ubicados en condominios horizontales, así como los que las empresas fraccionadoras o urbanizadoras legalmente autorizadas destinen a la venta, por un lapso de 5 años a partir de la fecha en que de hecho o de derecho se inicie la venta de lotes, pudiendo realizarse ésta por etapas, previa autorización de la Presidencia Municipal, debiendo el fraccionador conservarlos limpios.

II.- De los predios rústicos destinados a:

a).- Agricultura	1.0%	del valor total de su producción anual comercializada, tomando como base el precio medio rural.
b).- Acuicultura	1.0%	del valor de su producción anual comercializada.
c).- Ganadería	1.0%	del valor de su producción anual comercializada.
d).- Porcicultura	0.5%	del valor de su producción anual comercializada.
e).- Avicultura	0.5%	del valor de su producción anual comercializada.

Para la aplicación de la tarifa a que se refiere este precepto, donde la base gravable se constituye por el valor de la producción anual comercializada, ésta se podrá determinar conjuntamente entre la autoridad fiscal encargada de la administración del impuesto y los organismos estatales representantes de los sectores agrícola, acuícola, avícola y ganadera.

Lo que se recaude por los conceptos a que se refiere esta fracción, serán destinados única y exclusivamente para la realización de inversiones públicas en el medio rural del municipio correspondiente, para lo cual se llevará una cuenta especial de contabilidad que verifique el escrupuloso manejo de estos fondos, dándose la participación que corresponda a los Comités de Planeación Municipal. Por inversión pública debe entenderse, la destinada a obras públicas y la adquisición de bienes para la prestación de los servicios públicos de la comunidad; no pudiendo destinarse a rubros tales como combustibles, lubricantes, salarios de personal administrativo u operativo del Ayuntamiento, bonos, gratificaciones o compensaciones. (Ref. por Dec. 375, publicado en el P.O. No. 099 de 18 de Agosto de 2003)

III.- En los demás casos de predios rurales, se aplicará la tarifa contenida en la fracción I de este artículo.

IV.- Tratándose de predios en los que se encuentren ubicados campos de golf, se pagará en los siguientes términos:

a) Cuando el campo de golf tenga un área menor de 80 hectáreas y 18 hoyos, se deberá pagar a valor terreno la cantidad de \$130.00 por metro cuadrado como zona especial, aplicando la tasa 2.5 al millar; y

b) Cuando el campo sea mayor de 80 hectáreas pero no cuente con más de 18 hoyos, se aplicará un factor de demérito a la superficie restante de acuerdo al Instructivo de Valuación del Instituto Catastral del Estado de Sinaloa.

En el caso de los desarrolladores que tengan dos o más campos de golf no se aplicará este demérito.

(Adic. por Dec. 921, publicado en el P.O. No. 096 del 09 de agosto del 2013).

Artículo 36.- Para la aplicación de la tarifa que se establece en el artículo que antecede, los límites inferior y superior de los rangos contenidos en la misma y las cuotas fijas, se actualizarán aplicando el factor que resulte de dividir el Índice Nacional de Precios al Consumidor publicado por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación del penúltimo mes del año de calendario que se actualiza, entre el citado Índice correspondiente al penúltimo mes del año de calendario anterior al de esa fecha. La actualización se publicará por el Instituto Catastral de Sinaloa en el Periódico Oficial "El Estado de Sinaloa".

Artículo 37.- Los contribuyentes y responsables solidarios del pago de este impuesto, según sea el caso tendrán las siguientes obligaciones:

I.- Para los que les resulte aplicable la tarifa contenida en la fracción I del artículo 35:

a).- A presentar los avisos, documentos y declaraciones que señalen la Ley de Catastro y su Reglamento, así como las que le soliciten las autoridades fiscales para la determinación del impuesto.

b).- A pagar el impuesto a su cargo en la Oficina Recaudadora que corresponda a la ubicación de los predios por trimestres naturales adelantados, a más tardar el último día de los meses de febrero, mayo, agosto y noviembre.

- c).- Quienes opten por determinar el valor de sus inmuebles mediante avalúo directo practicado por perito debidamente registrado ante el Instituto Catastral, deberá presentar por cada predio, declaración de pago junto con el avalúo del inmueble, usando para ello el formulario autorizado que apruebe la Tesorería Municipal.
- d).- En los casos en que el contribuyente no ejerza la opción de pago señalada en el inciso anterior, la Tesorería Municipal le emitirá un informe con las características físicas del predio, el valor catastral determinado conforme a las Tablas de Valores Catastrales y el impuesto a pagar.

II.- Para los que les resulte aplicable la tarifa contenida en la fracción II del artículo 35:

- a).- Pagar el impuesto en la Oficina Recaudadora a cuya jurisdicción corresponda el lugar de procedencia de los productos agrícolas, acuícolas, ganaderos, porcícolas y avícolas.

El impuesto deberá pagarse al salir los productos del predio rústico de origen o al efectuarse la primera venta. En caso de que los productos se destinen para su uso dentro del propio predio o sean almacenados dentro de éste, el impuesto se cubrirá en un plazo máximo de 30 días después de haberse efectuado la cosecha.

- b).- Los productores deberán recabar y conservar por el término de 5 años, los recibos o documentos mediante los cuales se compruebe que los impuestos causados fueron debidamente cubiertos de conformidad con las demás disposiciones que se establecen en el presente capítulo.
- c).- Los adquirentes de la producción agrícola, acuícola, ganadera, porcícola y avícola, así como los intermediarios o mediadores entre estos y los productores, adicionalmente se sujetarán a lo siguiente:
 - 1.- Deberán registrarse en las Oficinas Recaudadoras de su jurisdicción, debiendo efectuar dicho registro dentro de los diez días hábiles siguientes a la fecha de iniciación de sus operaciones.
 - 2.- Presentar dentro de los cinco días posteriores a cada quincena, una declaración de los productos comprados durante este período.

- 3.- Acompañarán a la declaración a que se refiere el párrafo anterior, los recibos o constancias de pago de los impuestos respectivos, los cuales serán devueltos por la Oficina Recaudadora una vez efectuada la verificación de los mismos y la certificación de la declaración correspondiente.
- 4.- Darán de baja su registro ante la Oficina Recaudadora, dentro de los diez días siguientes a la fecha de terminación de sus operaciones.
- 5.- Podrán realizar en una sola exhibición el pago del impuesto correspondiente al producto obtenido de varios productores previa autorización de la autoridad fiscal competente, cuando se siga este procedimiento estarán obligados a proporcionar a cada uno de los productores constancia escrita del pago del impuesto. En dicha constancia deberá indicarse el número y la fecha del recibo de pago, así como el mes a que corresponda la declaración en que se certifica por la Oficina Recaudadora la presentación del mencionado recibo.

III.- Para aquellos contribuyentes que se ubican en el caso del inciso b) de la fracción II del artículo 34 deberán cubrir el impuesto anual a más tardar dentro del cuarto trimestre del ejercicio de que se trate.

Artículo 38.- Están exentos del pago de este impuesto, los bienes inmuebles del dominio público de la Federación, del Estado de Sinaloa y sus Municipios, excepto sus organismos descentralizados y las empresas paraestatales. En tratándose de edificios sociales sede de los sindicatos obreros y campesinos, se deducirá a la base gravable 16,500 el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización. (Ref. Por Decreto No. 58, publicado en el P.O. No. 158 del 28 de diciembre de 2016).

Artículo 39.- Para los fines fiscales de este impuesto, el valor de los inmuebles a que se refiere el artículo 34 de esta Ley, determinado con base en tablas de valores catastrales, surtirá todos sus efectos con la simple publicación de dichas tablas en el Periódico Oficial del Estado.

Artículo 40.- La interposición de cualquier medio legal de defensa, en contra de los avalúos catastrales de los bienes objeto de este impuesto no interrumpirá la continuación de los trámites siguientes de cobro del impuesto conforme al nuevo avalúo.

Artículo 41.- Cuando de las investigaciones que realice la Tesorería Municipal, directamente o por conducto de cualquier autoridad fiscal o administrativa, o colectores de rentas por sí mismos o por los comisionados fiscales especiales que designen resulten a su juicio elementos suficientes que demuestren la falsedad o la simulación de contratos, recibos, documentos, declaraciones o informes que les hubieren proporcionado los causantes del impuesto, o que mediante ellos se ha eludido en todo o en parte, el pago del impuesto correspondiente, la tesorería y sus

dependencias aplicarán las sanciones respectivas, sin perjuicio de hacer efectivos los impuestos realmente causados y sus accesorios legales correspondientes.

Los contribuyentes que realicen el pago total anual del Impuesto Predial Urbano, dentro de los primeros dos meses del ejercicio de que se trate, tendrán derecho a un 10% de descuento sobre el monto del mismo.

El pago anticipado del impuesto no impide el cobro de diferencias que deba hacer la Tesorería Municipal por cambios de la base gravable o alteración de las cuotas del impuesto.

Artículo 42.- Los jubilados, pensionados o discapacitados, o sus cónyuges, pagarán una cuota fija anual de tres veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización, cuando el inmueble que habiten sea de su propiedad y tenga un valor de hasta diez mil veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización. (Ref. Por Decreto No. 58, publicado en el P.O. No. 158 del 28 de diciembre de 2016).

Cuando el valor del bien inmueble señalado sea superior a diez mil veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización, el impuesto predial se pagará con un descuento del 80% del monto total del impuesto determinado, aplicando la tasa que corresponda de la tarifa contenida en la fracción I del artículo 35 de la presente Ley. (Ref. Por Decreto No. 58, publicado en el P.O. No. 158 del 28 de diciembre de 2016).

En ambos casos, se deberá acreditar la calidad de jubilado, pensionado, discapacitado o cónyuge a satisfacción de la Tesorería del Municipio donde se ubique la propiedad. Los ayuntamientos deberán informar al Instituto Catastral del Estado de Sinaloa, sobre los predios que les sea otorgado este beneficio.

Para los efectos de este artículo, tendrán la calidad de discapacitados, aquellos cuya situación se encuentre dentro del supuesto del artículo 2 fracción I de la Ley de Protección e Integración Social de Personas con Discapacidad y Senescentes para el Estado de Sinaloa, que además, tengan a su cargo una familia y cuyo ingreso diario no sea superior a los tres salarios mínimos.

(Ref. todo el artículo por Decreto N° 105, publicado en el P.O. N° 46 de 16 de Abril de 1999).

Artículo 43.- A los propietarios de fincas destinadas a casa habitación, siempre y cuando la habiten en forma permanente, previa comprobación de manera fehaciente ante la Tesorería del Municipio que corresponda, así como a los clubes deportivos se les hará un descuento del 50% del monto total del impuesto a pagar.

El descuento a que se refiere este Artículo no será aplicable en ningún caso a las casas habitación sujetas a cuota fija señalada en la tarifa contenida en la fracción I del artículo 35 de la presente Ley, ni a jubilados, pensionados, discapacitados o sus cónyuges que resulten beneficiados con el descuento señalado en el artículo

anterior. (Ref. por Decreto N 105, publicado en el P.O. N 46 de fecha 16 de Abril de 1999).

Artículo 44.- Tratándose de predios en que se encuentren ubicadas empresas comerciales, industriales y de servicio, previa comprobación de dicha circunstancia a satisfacción de la Tesorería Municipal que corresponda, el Impuesto Predial se pagará aplicando la tasa que señala la Tarifa contenida en la Fracción I del Artículo 35 de la presente Ley, con un descuento de hasta un 40% del monto total del impuesto a pagar, el cual deberá ser aprobado por el Ayuntamiento; exceptuándose las empresas acreedoras a los beneficios que en materia del Impuesto Predial contempla la Ley de Fomento a la Inversión para el Desarrollo Económico de Sinaloa. Los ayuntamientos deberán informar al Instituto Catastral del Estado de Sinaloa, sobre los predios que les sea otorgado este beneficio.

Para que se tenga derecho a los descuentos señalados en este artículo, así como, de los establecidos en los artículos 41 y 43 de esta Ley, los causantes deberán estar al corriente de sus pagos. (Adic. por Decreto No. 39, publicado en el Periódico Oficial No. 156, del 28 de diciembre de 2007, primera sección).

(Derogado tercer párrafo según Dec. 268 de fecha 13 de enero del 2009, y publicado en el P.O. No. 006 del 14 de enero del 2009)