

¿Qué es el impuesto predial? ¿Por qué se cobra y para qué sirve?



FOTOS: Internet

Explicaciones Constructivas

Por Noé Peralta Delgado

La Paz, Baja California Sur (BCS). La mayoría de las personas que tienen **propiedad** o **posesión** sobre un bien inmueble, saben que a finales o, en algunos casos, a principios de año, deben acudir a la oficina de **Recaudación Municipal** para pagar el **impuesto predial**, y no falta que haya propietarios que *reniegan*, cuando acuden a cubrir esa obligación que, según

ellos, no debiera de existir.

*La importancia en pagar en las fechas antes mencionadas, es que los Ayuntamientos dan un beneficio a la población, aplicando descuentos sobre lo que realmente deben de pagar, los cuales van desde el 10% hasta el 30%, dependiendo del mes de pago o si se trata de un pago por adelantado. Sin embargo, aquí se explicará en la forma más breve y detallada posible el porqué del **impuesto predial**, para qué, quiénes deben de pagar y cuánto se debe pagar; con la intención de que los propietarios se sientan más satisfechos al momento de pagar.*

También te podría interesar: [La importancia de las escrituras de una propiedad](#)

Empezaré mencionando que el **Municipio** es la unidad básica de organización territorial del Estado, éste debe de tener una **f fuente de ingreso**, con la cual pueda cubrir las necesidades públicas básicas de la población, por ejemplo: la recolección de basura, el alumbrado público y la limpieza de parques, por mencionar algunos.

*El **impuesto predial** es tan antiguo como la organización de las primeras ciudades en el mundo, y en los países desarrollados se profesionalizó rápidamente con el paso del tiempo, dejando a los países subdesarrollados en el atraso y sobre todo, en darle un buen uso –viene a nuestra mente la corrupción imperante. En **México**, el **predial** es el único **impuesto** que se menciona explícitamente en la **Constitución Política** en el **Artículo 115**, y donde se indica también cuáles son las obligaciones en lo referente a **servicios públicos** de dichos Ayuntamientos.*



Tomando en cuenta la **recaudación predial** por parte del Municipio, se entiende que entre más ingresos se obtengan, el Ayuntamiento debe *obligatoriamente* dotar de **servicios públicos de calidad**, y es aquí donde la mayoría de las personas se preguntan “¿para qué se cobra?”. Se dice que las comparaciones son malas, y más cuando salimos perdiendo, sin embargo, es muy educativo saber que en los países desarrollados, se mantiene un excelente nivel de vida en las localidades –calles pavimentadas, alumbrado público, eficiente recolección de basura– pero se tiene una **carga fiscal alta**, y sobre todo hay **sanciones fuertes** a la evasión, que van desde multas hasta embargos de bienes inmuebles –de hecho, lo podemos ver esa situación en películas o en televisión.

En México y en nuestro Estado, existe una cultura muy extendida de no pagar el predial, de evadir nuestra responsabilidad y no tener sanciones por el excesivo tiempo de atraso en el pago. Lo anterior, da como resultado que los

*Ayuntamientos, por decirlo de una manera, sufren a la hora de cumplirle a la población, y a veces termina en un total incumplimiento de **servicios públicos básicos**, de ahí vienen el dicho: el pueblo hace como que paga impuestos y el gobierno hace como que les da servicios.*

El tema que llama la atención, de acuerdo a un estudio breve que hizo un servidor, sobre quiénes deben de pagar, se tiene que en **México** toda persona que tenga como **propiedad o posesión** un bien inmueble, está obligado a pagar el **impuesto predial**; mientras que en otras partes del mundo, como por ejemplo **Japón**, y en alguna medida en **Australia**, la vivienda donde una persona habita, está exenta del pago **predial**.

*En **México** regularmente se cobra una tasa de 2 al millar sobre el **valor del bien inmueble**. Pero ¿a qué se debe la baja recaudación? Esto es porque simplemente el valor del predio, está supeditado por los Congresos estatales, y estos valores están muy por debajo del valor comercial; en países como **Estados Unidos**, la base del valor para cobro, se toma en cuenta a partir del valor comercial del bien inmueble.*

Según algunos sitios confiables en Internet, **México** es uno de peores países de la **Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos(OCDE)** en la **recaudación predial**. Como información adicional a los números anteriores, se investigó también que la cultura de pago por parte de los contribuyentes en los países desarrollados es buena, y hay **fuertes sanciones** cuando hay **evasión**; es por eso que dichos gobiernos tienen una buena caja de recursos económicos para poder realizar los servicios públicos.



En **Baja California Sur**, ¿cuánto es lo que se debe pagar? Nuestro Estado y sus cinco municipios tienen una forma muy similar de cobro de **predial** y que está basada en la **Ley de Hacienda Municipal** de cada Ayuntamiento; como dato curioso, somos en conjunto con **Baja California**, los únicos estados que tienen como sistema de tasa de cobro el uso que se le da al bien inmueble. Para explicar esto, tenemos el siguiente ejemplo: un terreno baldío paga más que un terreno con construcción; en el resto de la **República Mexicana**, las tasas de cobro van de acuerdo al **valor del bien inmueble**, tenga o no tenga construcción. En términos generales, una casa de interés social paga poco, si se paga a tiempo se paga menos, no así los terrenos baldíos y obviamente los predios comerciales.

Escríbeme a noeperalta1972@gmail.com

AVISO: CULCO BCS no se hace responsable de las opiniones de

los colaboradores, esto es responsabilidad de cada autor; confiamos en sus argumentos y el tratamiento de la información, sin embargo, no necesariamente coinciden con los puntos de vista de esta revista digital.