

¿Vale la pena estar al corriente en el pago del impuesto predial en Baja California Sur?



FOTOS: Internet

Explicaciones Constructivas

Por Noé Peralta Delgado

La Paz, Baja California Sur (BCS). En este mes de febrero las personas continúan haciendo fila para poder realizar el pago del **impuesto predial** en cada uno de los municipios de **Baja**

California Sur, ya que cada uno de los cabildos respectivos siguen con la autorización de los tradicionales descuentos por el pago *por adelantado* de este **impuesto fiscal**.

*Y aunque pocos lo saben, la obligación del **pago del impuesto predial** viene contemplada para cada municipio dentro de su Ley de Hacienda Municipal, que es un manual de importes de cobro para cada servicio, impuesto y productos que corresponden a la autoridad municipal. Y también en dicha ley viene que el impuesto deberá ser pagado de manera bimestral, debiéndose realizar los primeros días de cada mes de inicio del bimestre, por ejemplo, enero, marzo, mayo, etc.*



[También te podría interesar: ¿Cuánto se paga de impuesto predial en Baja California Sur?](#)

Por cuestiones prácticas, los ayuntamientos cobran el **impuesto predial** por año de ejercicio y la ley contempla que se deberá de pagar por adelantado, en caso contrario el contribuyente se

puede hacer acreedor a un **recargo** por incumplimiento del 3% mensual acumulable por año, llegando al 36%. Otro aspecto que las administraciones municipales también toman en cuenta, sobre todo para predios comerciales y por las obvias razones de querer percibir mayores ingresos, es el denominado "**gastos de ejecución**", concepto por el cual se le cobra al contribuyente moroso un monto que varía dependiendo del municipio y que viene entregado a las personas que se encargan de recuperar el recurso financiero para el ayuntamiento.

Como se ha visto, el no pagar el **impuesto predial** al año conlleva una serie de aumentos innecesarios para los contribuyentes que, con el paso de los años de morosidad, se hace una cuenta muchas veces ya muy *golpeadora* al bolsillo.

Pero como somos mexicanos y sudcalifornianos que nos gusta presumir de las posibles relaciones que podamos tener con algún regidor, con algún funcionario de alto nivel o con algún compadre que anda "metido" en la política, nunca queremos pagar las cantidades del compromiso fiscal que tenemos y movemos lo que esté a nuestro alcance para no pagar las **multas** o **recargos** que nosotros mismos nos ganamos al incumplir. Así, es muy común que muchas veces como contribuyentes acudamos ante la autoridad a querer negociar nuestros adeudos.

Tras algo de *jaloneo* con la autoridad, salimos satisfechos con los descuentos que conseguimos y, porque no decirlo, hasta presumimos que tal o cual personaje, nos quitó una buena cantidad a pagar y hasta prometemos que votaremos por ellos por su generosa ayuda.

Pero, realmente ¿la ayuda que recibimos sobre el descuento vale la pena? O mejor dicho, ¿lo que negociamos lo podemos *presumir* ante los contribuyentes que si van al corriente en su pago de **impuesto predial**? La respuesta es un contundente **no**.



Como en la mayoría de las instituciones de préstamo o de ventas por pagos diferidos en semana o mes, la puntualidad en los pagos siempre se agradece y trae consigo muchos beneficios; es la misma situación que pasa con el **impuesto predial**, y lo explicaré con el siguiente ejemplo.

Si tenemos un predio con una casa-habitación, el cual la dirección de catastro le da un valor al terreno de \$60,000.00 y a la construcción otro valor de \$200,000.00, la suma para efectos fiscales de cobro sería de \$260,000.00 en total, y sobre este valor de predio se toman la base para el cálculo, sin olvidar que la tasa de cobro (por ser casa-habitación) será del 2 al millar sobre su valor. Con esta información tenemos que el pago anual por concepto de **impuesto predial** se obtiene multiplicando el valor del inmueble (\$260,000.00) por la tasa (2/millar), lo que nos da a pagar en el año la cantidad de \$520.00.

Hasta aquí todo va muy bien, pagamos esta cantidad y asunto

terminado; pero vamos a suponer que hemos incumplido en el pago por 5 años, los motivos no vienen al caso, pero al fin y al cabo tenemos que ponernos al corriente en nuestra obligación, y aquí es donde viene lo bueno con los **recargos**.

Según la Ley de Hacienda Municipal, el **recargo por incumplimiento** es del 3% mensual acumulable, que si lo convertimos por año hacen un 36% y al haber transcurrido 5 años, siempre y cuando el valor del inmueble se mantenga igual—recordemos que los valores van aumentando regularmente—, tenemos un 180% de **recargos por incumplimiento**.

Así, por cada año de incumplimiento tenemos que el **recargo** a pagar será de \$187.20, que ya sumados al impuesto predial adeudado a pagar nos da la cantidad de \$707.20 anual. Este monto lo multiplicamos por los cinco años de retraso, tendríamos que el pago total será de \$3,536.00, que contrasta con los \$2,600.00 que correspondían al pago originalmente, si hubiéramos pagado de manera puntual. En resumen, pagamos *nomas* de **recargos** la cantidad de \$936.00 por el atraso de 5 años, monto que se pudo haber evitado si fuéramos puntuales.

Hay un factor extra que nos favorece a los puntuales, y es que regularmente los meses de diciembre el cabildo en pleno aprueba un descuento de hasta el 30% a los contribuyentes que paguen por adelantado el año fiscal siguiente; de este modo, los \$520.00 que nos corresponde pagar originalmente por **impuesto predial**, podemos reducirlos a \$364.00.



En el hipotético caso que los valores catastrales de los bienes inmuebles no suban de precio en cinco años y, sobre todo, que nosotros somos puntuales en nuestra obligación, pagaríamos únicamente la cantidad de \$1,820.00, resultado de multiplicar \$364.00 por 5 años.

Lo interesante de todos estos números, es que de pagar de manera puntual \$1,820.00 por cinco años, la impuntualidad en el pago por el mismo tiempo nos lleva a pagar la gran cantidad de \$3,536.00, sin tomar en cuenta aun los posibles **gastos de ejecución**, haciendo una diferencia de \$1,716.00 que se pudieron haber evitado. Es decir, pagamos casi el doble.

En el ejemplo se considera una vivienda de interés social económico medio, pero si consideramos los costos correspondientes a locales comerciales o viviendas de interés económico alto, las cantidades suben exponencialmente; y no se diga los predios baldíos, que tienen una tasa de hasta un 12 al millar.

Más interesante y a veces *chusco*, es que cuando vamos a solicitar descuentos, y a veces usamos a nuestro compadre como un buen gestor, salimos con una sonrisa de oreja a oreja por haber movido nuestras grandes influencias para pagar menos; cuando lo que hicieron, si bien nos va, es quitarnos únicamente los **recargos**.

Como dicen las casas comerciales: *el ser puntual trae grandes beneficios*; esta frase sería una buena campaña de propaganda de los ayuntamientos, y tal vez con unos buenos ejemplos o testimonios la gente cambie e inicie una cultura del pago puntual del **impuesto predial**, tan importante y tan necesario para que los ayuntamientos puedan "sobrevivir".

Escríbenos

noeperalta1972@gmail.com

—

AVISO: CULCO BCS no se hace responsable de las opiniones de los colaboradores, ésto 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.