Quién es quién en la autorización de los incrementos en el impuesto predial (I)

FOTOS: Archivos.

Explicaciones Constructivas

Por Noé Peralta Delgado

La Paz, Baja California Sur (BCS). Una cultura muy mexicana y muy sudcaliforniana, es el de **no pagar los impuestos**, y sobre

todo cuando se trata del **impuesto predial** que cobra la autoridad municipal. Somos un pueblo donde no valoramos su importancia, que debemos cubrir desde el momento en que adquirimos un bien inmueble.

*Este **impuesto** es un recurso económico que cobra en prácticamente todo el mundo, y tiene como finalidad principal, proveer de los servicios públicos municipales que demande la población. Entre los principales servicios que se cubren con este impuesto es la recolección de basura, alumbrado público, seguridad pública y organización de la información catastral, entre otros no menos importantes.*

También te podría interesar: ***El uso del nivel del agua como herramienta infalible en la construcción***

Quiere decir, qué si teóricamente "todos" cumplimos con nuestra obligación ante la autoridad de pagar nuestros impuestos prediales de manera puntual, no debiéramos tener

> *problema con la recolección de la basura, de tener a tiempo vigilancia policiaca, de tener buen alumbrado público y no tener calles con baches. Aún si esta teoría se cumpliera, en muchos países del mundo –incluidos el nuestro–, no se podría tener esa solvencia económica para solucionar los problemas básicos de la ciudad; y esto se debe a que la mayoría de los países subdesarrollados tienen una recaudación muy baja comparada con los países desarrollados, por el hecho de no tener una cultura o disciplina de que a la población se le debe valorar a que pague bien para que el gobierno cumpla bien. Es común en México y los países latinoamericanos el dicho de que: "el pueblo hace como que paga los impuestos, y el gobierno hace como que le cumple al pueblo".*

En la siguiente tabla se hace la comparación, del porcentaje del PIB, que se cobra de predial en algunos países desarrollados comparados con México, y también se ve una tabla de comparación de la recaudación catastral con los países latinoamericanos, donde se ve como la situación de los municipios en México debe ser desesperante al no poder recaudar los suficiente.

Para saber el cobro del impuesto predial, se basa una sencilla regla que multiplica el valor del bien inmueble por **una tasa de cobro** que va a depender del uso que se le dé al predio. Por ejemplo, lo justo es que un local comercial tenga una tasa de cobro más alta que una casa habitación, ya que los usuarios están ganando un valor con el hecho de ser comercial; y por otro lado, es **el valor del predio** que se pretende pagar el impuesto.

Hasta aquí, se supone que todo impuesto esta bien fundamentado y la administración no debe de tener ningún problema en los cobros, pero pasa algo muy extraño en los valores de los predios que van resumidos en lo que se le denomina TABLA DE VALORES UNITARIOS DEL SUELO Y DE CONSTRUCCIONES, y que cada municipio debe estar actualizando constantemente.

Mientras que los valores de un bien inmueble van referenciados de acuerdo a la oferta demanda, a la plusvalía de su ubicación y al costo de los materiales de construcción, se le denomina "valor comercial" y es con la que los vendedores realizan sus transacciones ante un comprador y a través de una notaría pública. Pero por otro lado existe lo que llamamos "valor catastral", y es que valor que toma el bien inmueble para efectos del cobro del ya mencionado **impuesto predial**. Ante la falta de funcionarios capacitados en los Ayuntamientos, estos no realizan las actualizaciones que por ley se deben de hacer cada año, cuando se llegan a realizar dichas actualizaciones, deben de pasar por una serie de autorizaciones en su caminar, y que es la Tesorería Municipal, el Cabildo y el Congreso estatal. Este último ente es el que decide si se va aumentar –también se dice "actualizar", para que no se oiga feo–, o se deja como estaban los valores.

> *Como se ve, al valor catastral oficial se le hace el feo su trabajo de análisis, porque lejos de ver si es necesaria o no la actualización, los regidores y diputados ven su futuro político inmediato, y se ven muy bien ante el pueblo, el no permitir aumentos –llámese actualizaciones– de los precios de los predios, que repercutirían en el aumento del impuesto predial. Algo muy importante que se debe aclarar, los municipios no suben los* ***impuestos prediales*** *como cree la gente y los representantes elegidos por el pueblo; si no que analizan los precios de los bienes inmuebles que por obvias razones del tiempo, van aumentando de valor con el crecimiento de la población y en algunas veces por obras de infraestructura urbanas como pavimentos o creación de parques o plazas comerciales.*

Existen ejemplos tan dispares en valor en algunos predios en la geografía sudcaliforniana, donde un terreno tiene un valor de venta de hasta 20 veces que el valor que se tiene registrado en catastro, donde el propietario puede vender a precio de ricos, pero paga un impuesto a precio de pobres.

Como información adicional se comenta que todos los terrenos ejidales no están obligados al pago del impuesto predial, por lo que también para los municipios representa una fuga de recaudación en grandes extensiones de terreno.

El caso de La Paz

La noticia que asombró a la población del **municipio de La Paz** recientemente, es que la administración municipal aprobó de manera unilateral, es decir sin consultar al congreso estatal y mucho menos a los colegios o institutos de valuación, un aumento del 7.36% por inflación, a la TABLA DE VALORES UNITARIOS DEL SUELO Y DE CONSTRUCCIONES. Lo paradójico del tema es que mientras la Presidenta Municipal anunció que no se iba a permitir ningún aumento para el año 2022, a inicios del año en curso anunció que dicha tabla tendría un aumento en base a la inflación.

La cuestión de la baja recaudación del impuesto predial en el municipio de La Paz y en todo el estado es preocupante, pero los modos deben de seguir un análisis adecuado involucrando al congreso estatal, que dicho se de paso, en la pasada legislatura modificaron el Artículo 8 del Reglamento de Catastro, para que los Ayuntamientos puedan mediante decreto subir la tabla de valores en los primeros diez días del año en curso. Pero en la siguiente entrega explicaremos en que consiste el Reglamento de Catastro, la metodología para el análisis de los valores catastrales y sobre todo el ya mencionado Artículo 8.

Escríbenos 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.