

México 25 de julio de 2015

Tal vez la ciudad de México sea la única en que el cálculo de el pago del impuesto predial se haga a partir del tipo de mueble baño con que cuente – en donde por cierto se consideran como de super lujo los muebles de baño que tengan un costo de 4 mil quinientos pesos, pero también como en tiempos de Santa Ana el impuesto se calcule por el tipo de ventanas y la pintura utilizada, así lo refiere la matriz de puntos del Código Financiero del Distrito Federal. En donde al tipo de baños y a los acabados les asigna 76 puntos de 181 posibles y que junto con los aplanados y la pintura sumarian 98 puntos y la superficie metros de construcción únicamente cuatro puntos.

Si la metodología que se utilizo para el cálculo del impuesto predial es la misma que se utiliza para el cálculo del presupuesto de ingresos del Gobierno del Distrito Federal, eso explicaría la falta de recursos que enfrenta la ciudad de México y desde luego la desigualdad entre los contribuyentes, en donde pagan más los que menos tienen y pagan menos los que más tienen.

Por ello no deja de ser meramente declarativa la exposición de motivos en la presentación de la iniciativa de Código Financiero del Distrito Federal de 2009, que en el libro primero de los ingresos se comprometió a someter a un profundo examen el impuesto predial mediante la integración de un Consejo de Especialistas, el cual no se ha sido convocado, seguramente por los grandes intereses que se oponen a una reforma del Código Financiero que garantice la equidad, sea sencillo y garantice la estabilidad financiera de la Ciudad de México.

Para poner un ejemplo, del total del presupuesto de Ingresos del Distrito federal, 19 mil 795 millones de pesos corresponden a impuestos y de ellos 6 mil 897 millones de pesos son por concepto del Impuesto Predial.

El impuesto sobre nómina, en la ciudad más industrializada, donde se concentran las actividades comerciales, financieras y de servicios más importantes del país el impuesto sobre nóminas es de solo 8 mil millones de pesos, cerca de mil millones más del impuesto Predial.

De acuerdo con los datos de la tesorería la recaudación del impuesto predial ha venido decreciendo de 2007 en que se recaudo \$7 mil 256 millones de pesos a 2009 en que se piensa recaudar 6 mil 897 millones de pesos. Además la propia tesorería reconoce que en 2008 solo recaudo 63 % del ingreso presupuestado, lógico no se les cobra lo que deben a los que tienen y se cobra a los que no tienen, por lo que los pagos no se realizan.

De los cerca de 7 mil millones de pesos del impuesto predial, 300 mil predios contribuyen con cerca de 5 mil millones de pesos, estos predios corresponden a los propietarios con mayor renta de la tierra de acuerdo a los funcionarios de la tesorería del Gobierno del Distrito Federal, es decir que con una simple división se pudo calcular que los habitantes de las zonas residenciales pagan 16 mil pesos anuales en promedio. Mientras que en colonias populares se llegan a pagar más de 20 mil pesos anuales por impuesto predial.

Lo mismo debe suceder con la recaudación de agua que es del orden de 3 mil millones de pesos, no se les cobra a los grandes consumidores .

Es muy fácil sostener que si los habitantes de las zonas residenciales pagaran un promedio de 32 mil pesos anuales, ingresarían al distrito federal 5 mil millones de pesos más, con lo que la recaudación del impuesto predial sería 11 mil millones.

El impuesto predial viola los principios constitucionales que establecen que los impuestos deben tener características generales y proporcionales y desde luego al propio Código Financiero que establece que el valor catastral se debe determinar a través de la determinación del valor de mercado del inmueble.

La tesorería del Distrito federal es consciente de que no cuenta con un padrón actualizado de predios, ni tampoco con indicadores de los precios de mercado, tan es consciente que propone la integración de un consejo de especialistas o más aún ha querido contar con fotografías aéreas de los predios contratando a empresas especializadas para tener datos reales. Pero además reconoce que el valor catastral del impuesto predial se compone en un 66 por ciento del valor de la construcción y 34 por ciento del valor del suelo. Aunque de acuerdo con nuestros estudios eso no es verdad, debido que en colonias como los pedregales de Coyoacán el valor de la construcción llega a representar hasta el 80 o 90 por ciento del valor catastral.

Si el cálculo descansa en la construcción se puede entender de manera muy sencilla que los propietarios de lotes de 4, 5, o 10 mil metros pagan por ese simple hecho mucho menos que los habitantes de las zonas populares con predios menores construyen más pisos para albergar a sus hijos y nietos, pues bastan con tres pisos de construcción en un terreno de 250 m² para que el valor del m² de construcción sea el máximo de del código financiero.

Un propietario de un predio de 5 mil metros y 500 metros de construcción con una planta o dos paga mucho menos que un propietario de un predio de 150 metros y 500 metros de construcción no solo proporcionalmente, sino nominalmente, porque con cada piso crece la proporción del impuesto, por ese simple hecho es inconstitucional, ya que el código Financiero, en su art. 149 dice claramente que se debe calcular en función del precio de mercado del inmueble, y luego señala que comprenda las características e instalaciones particulares de éste, incluyendo las construcciones a él adheridas, elementos accesorios, obras complementarias o instalaciones especiales.

El artículo 151 del Código Financiero señala que para cumplir con lo anterior la Asamblea emitirá la relación de valores unitarios del suelo, construcciones adheridas a él, instalaciones especiales de tipo común, elementos accesorios u obras complementarias.

Mientras el 149 establece que se determina en función de los precios de mercado el 151 señala que será la asamblea la que emitirá los valores unitarios, de tal manera que los valores unitarios del metro catastral no se fijan en función de su valor de mercado.

Por otro lado es importante señalar que la base para el cálculo descansa en el valor del metro catastral y en el valor del metro de construcción, la suma de estos dos es la base para el cálculo del impuesto predial. En donde los valores unitarios del metro catastral tienden a convertirse en una constante, en tanto que el valor del metro de construcción se determina por una matriz de puntos que distorsiona todo el cálculo del impuesto, que afecta a la economía del Distrito Federal y a los ingresos del sectores populares.

El cálculo del impuesto predial no registra los cambios históricos en los valores de la renta de la tierra en el Distrito Federal, favoreciendo a los habitantes de Lomas de Chapultepec, Polanco, Santa Fé y en general a los habitantes de las zonas residenciales, colonias en las cuales los valores de mercado se cotizan en dólares. Lo cual de todos modos no acabaría con la distorsión porque la clase empresarial y política tiene extensiones de 4 mil o 5 mil metros de terreno de acuerdo con lo publicado por la revista proceso. Dichos empresarios pagan cantidades irrisorias porque el impuesto descansa en la construcción y no en el valor del metro de terreno.

La única base con que cuentan para el cálculo del impuesto predial la constituye la famosa matriz de puntos del Código Financiero, cuando les hemos solicitado la metodología para la elaboración de esa matriz, nos contestan que fue hecha por especialistas del colegio de ingenieros y arquitectos. Eso es seguro, estos colegios representan a la clase política y pudiente por lo que la matriz es solo un mecanismo que oscurece in impuesto predial que descansa sobre las espaldas de los más pobres.

El código Financiero del Distrito Federal mantiene una serie de incoherencias e ilegalidades que sería difícil enumerarlas en este escrito, son demasiadas de muestra basta un botón.

Dice el artículo 151 que los valores unitarios atenderán a los precios de mercado del suelo y a las construcciones, así como a las características comunes de los inmuebles que se ubiquen en las distintas zonas, **refiriéndolas a colonias catastrales de condiciones homogéneas**, más adelante el decreto del 21 de octubre de 2008 – que es igual al de años anteriores – señala en la fracc- III. Colonia catastral es una porción determinada de territorio que comprenden grupos de manzanas o lotes, los cuales tienen un valor de sueldo... en atención a la homogeneidad...

Y proceden a clasificarlas por ejemplo la colonia catastral 4 y la colonia catastral 5 que es esta última la zona de los Pedregales de Coyoacán.

4.- Colonia catastral que corresponde a áreas urbanas. Con servicios completos, equipamiento urbano en escala significativa en la zona o zonas cercanas, con uso de suelo habitacional y/o mixto y **nivel socioeconómico de medio a medio alto**

5.- Colonia catastral que corresponde a áreas urbanas, con servicios completos, equipamiento urbano en escala significativa en la zona o zonas cercanas, con uso de suelo habitacional y/o mixtos **a nivel socioeconómico de medio alto a alto.**

6.- Colonia catastral que corresponde a áreas urbanas, con servicios completos, equipamiento urbano en escala significativa en la zona o zonas cercanas, usos de suelo habitacional y/o mixtos y **nivel socioeconómico de alto a muy alto**.

Independientemente de que no existe ningún motivo para considerar a la zona de los pedregales como una zona de nivel alto, se puede observar la palabrería que caracteriza a todo el código Financiero para enmarañar su comprensión. Porque la única diferencia es la caracterización entre las tres zonas a que en la colonia catastral 4 se dice que es **nivel socioeconómico de medio a medio alto**. En la colonia catastral 5 **nivel socioeconómico de medio alto a alto**. En la colonia catastral 6 **nivel socioeconómico de alto a muy alto**. La pregunta es donde ubicamos al medio alto en la 4 o en la 5 y en donde ubicamos al alto en la 5 o en la 6.

Pero en donde la ilegalidad, la pereza o los intereses saltan con especial impudor es en la matriz de puntos, la palabrería hueca sobra por todas partes como comprobaremos, ahí lo único que se justifica es que mientras menos metros de terreno se tenga se pague menos.

Para determinar la clase de la construcción que es la que va a impactar en más del 80 por ciento a 90 por ciento del valor catastral se utilizan 4 criterios: los espacios, tipo de estructura, acabados y servicios.

Y por ejemplo en la clase 7 de superficie de construcción se señala 650 m2 de construcción con espacios adicionales tales como gimnasio, salón de juegos, salas de proyección, bar y salón de fiestas, a lo que se le asignan 4 puntos, en realidad solo depende del número de m2 construidos y también se aplica a cualquier construcción por ejemplo una casa de tres pisos con 250 metros de terrenos, es pura palabrería hueca lo de lasa de juegos y demás.

Otra cosa sucede con los acabados y los servicios, si el máximo de puntos que se puede alcanzar es de 181 puntos, 76 de ellos corresponden a los muebles de baño y los acabados de los mismos, por si fuera poco a la ventanería como en tiempos de Santa Ana se le consideran 16y si por si acaso se le ocurre pintarla con los apoyos de mejoramiento barrial del Gobierno el Distrito Federal, con aplanados de mezcla sume otros siete puntos y si se le ocurre pintar los muros interiores agregue otros 12.

Además si se le ocurre construir un cuarto más y pasa de 2 niveles a tres va a pagar cerca de mil pesos más por cada metro de construcción-

En síntesis como la matriz de puntos establece como límite para el cálculo del metro de construcción 650 m2, y para tener una construcción de esos metros en los pedregales, en algunas colonias se requiere tener tres o cuatro pisos y como además dentro de los pisos se consideran los sótanos y semisótanos, con el mismo precio serán tasados los habitantes de las colonias residenciales a quien además se les cobrara menos, por tener dos o un piso de construcción, eso si incluyendo las caballerías.

Es tiempo de corregirlo, ya basta.