

los marginados con 3.6 millones de metros cuadrados y le secunda Guadalupe con 1.25 millones, luego San Nicolás con 902 mil M<sup>2</sup> y así sucesivamente. (Cuadro 11).

En Apodaca, dicha ocupación representa el 2% de su área territorial, en Guadalupe es de 0.8% y Monterrey es el 0.2%. En Garza García no se obtuvo información, aunque lo que alberga de FOMERREY es mínimo.

En vivienda de interés social, en el caso de Guadalupe, el 70% de su área ocupada está asignada a viviendas exentas de ISAI y sólo un 11.5% de zona residencial paga ISAI al momento de compra-venta (Cuadro 12). Esto ha repercutido que en dicho municipio un 90% aproximadamente de las operaciones de ISAI sean exentas de tal gravamen y que de las recaudaciones totales de ISAI, un 58% del monto total no se registren por causa de exención fiscal. (Cuadro 13).

La inflación acelerada de los últimos años ha afectado los precios relativos de los inmuebles causando con ello una redistribución de la riqueza en favor de los propietarios de bienes raíces. Esto implica que, por una parte, la plusvalía es de esperarse se incremente con mayor rapidez que el aumento promedio de precios (o índice de precios al consumidor) y con ello se agudiza la disparidad en la distribución de la riqueza y por qué no decirlo, de la distribución por el lado de los recursos; y por otra parte, las tasas impositivas no son tan progresivas principalmente a niveles muy altos de transacción -como se verá más adelante- y aunque los ingresos municipales se incre-

CUADRO 11

SUPERFICIE OCUPADA POR FOMERREY EN LOS MUNICIPIOS DEL AREA METROPOLITANA DE MONTERREY (M<sup>2</sup>)

Municipio	Area Ocupada (M <sup>2</sup> )	Superficie Territorial (M <sup>2</sup> )	Proporción de la Superficie ocupada por Fomerrey del Total (%)
Apodaca	3 659 208	183 500 000	2.0
Escobedo	266 616	191 000 000	0.1
Garza García	—	69 400 000	—
Guadalupe	1 252 298	151 300 000	0.8
Monterrey	832 692	451 300 000	0.2
San Nicolás	902 244	86 800 000	0.1
Santa Catarina	405 351	984 500 000	0.0004
AREA METROPOLITANA DE MONTERREY	7 318 409	2 117 800 000	0.0035

FUENTE: Fomento Metropolitano de Monterrey (FOMERREY).

menten por la fuerte inflación. Este incremento proporcionalmente proviene de la fuerte progresividad que existe en el ISAI a niveles medios de operación (propiedades cuyo valor es accesible a las clases medias) y este flujo se puede ver frenado, pues entre más afecte la inflación, la distribución del ingreso, la clase socioeconómica media, más tenderá a incorporarse al régimen de vivienda de interés social, uniéndose a los grupos exentos del ISAI y del Impuesto Predial, desamparando así las áreas municipales.

Esto tiende a contrastar las disparidades entre los municipios del Area Metropolitana de Monterrey, pues en gran parte de sus ingresos fiscales propios dependen de los gravámenes mencionados. Así los municipios que ostentan mayor firmeza financiera son Garza García y en segundo término Monterrey, ya que el valor de las propiedades enclavadas en dichos municipios hace posible cierta solidez financiera. En cambio municipios como Escobedo y Guadalupe, son los de menor solidez y tienden a depender más de las participaciones federales.

C. REFORMAS AL IMPUESTO.

El Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles -antes Traslación de Dominio- ha tenido algunas modificaciones en los últimos diez años, tratando de adaptarse al proceso inflacionario.

Hasta 1974, la tasa impositiva era de 5% sobre el valor real del inmueble al momento de la operación de compra-venta, no importando el monto. En 1978, se hace una escala de tipo progresivo en la tasa. Dos

CUADRO 12

SUPERFICIE OCUPADA POR VIVIENDAS DE INTERES SOCIAL U OTRAS EXENTAS DEL IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES Y PREDIAL EN EL MUNICIPIO DE GUADALUPE, N.L. 1982

	Area Ocupada en M <sup>2</sup>	Participación Relativa
ZONA URBANA	24 682 404.92	100.0
1. Casco urbano de la ciudad (Cabecera, Paraíso, Esmeralda, Revolución, Benito Juárez)	2 144 012.00	8.7
2. Colonias de Interés Social	7 333 076.27	29.7
3. Colonias Populares (Sector La Silla)	6 389 345.53	25.9
4. Colonias Populares (Sector entre ríos)	2 137 419.34	8.7
5. Colonias Populares (Sector Norte)	1 162 929.37	4.7
6. Zona Residencial	2 829 622.41	11.5
7. Zona Industrial	2 686 000.00	10.9

FUENTE: Tesorería Municipal de Guadalupe, N.L.

CUADRO 13

CIUDAD GUADALUPE: RECAUDACION MENSUAL DEL IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES EN 1978

Mes	Núm. de Operaciones Totales	Núm. de Operaciones Exentas		Recaudación Recibida (\$)		Recaudación no Recibida por Exención (\$)		Recaudación Total (\$)
		Núm.	%	\$	%	\$	%	
Febrero	129	120	93	447 471.60	42	608 130.70	58	1 055 502.30
Marzo	215	183	85	2 281 913.90	66	1 164 311.80	34	3 446 225.30
Abril	183	160	87	3 419 972.50	79	922 419.90	21	4 342 392.40
Mayo	284	258	91	1 465 488.20	51	1 430 263.20	49	2 895 751.40

FUENTE: Tesorería Municipal de Ciudad Guadalupe, Nuevo León.

C. REFORMAS AL IMPUESTO.

El Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles -antes- Traslación de Dominio- ha tenido algunas modificaciones en los últimos diez años, tratando de adaptarse al proceso inflacionario.

Hasta 1974, la tasa impositiva era de 5% sobre el valor real del inmueble al momento de la operación de compra-venta, no importando el monto. En 1978, se hace una escala de tipo progresivo en la tasa. Dos

CUADRO 14

por ciento a operaciones que lleguen hasta 50 mil pesos a precios corrientes, tres por ciento a operaciones entre 50 mil y 100 mil pesos, 4 por ciento entre 100 mil y 250 mil pesos y 5 por ciento a operaciones de 250 mil pesos y más. (Cuadro 14).

De 1978 en adelante hasta 1981, las tasas del ISAI (ITD) fueron las mismas (progresividad entre 2 y 5%), pero los que variaban eran los límites de los intervalos de los montos de operación, tal como se observa en el Cuadro 14. Llegando así el año 1981 donde las operaciones mayores de 750 mil pesos se gravaban con la tasa más alta.

Paralelamente, la lista de sujetos de exención fiscal se iba incrementando hasta llegar a lo que consignamos en el punto anterior y de ello nos ocuparemos más tarde.

La tasa impositiva del ISAI se alteró en la Ley de Ingresos de 1982, elevándose a 10 por ciento a cualquier monto de operación, teniendo como único deducible, el salario mínimo vigente en la zona económica elevado al año y multiplicado seis veces. Por ejemplo, a principios de 1982 era de \$245 diarios, o sea alrededor de 7,448 pesos al mes y elevado al año: 89,376 pesos (sin incluir prestaciones). Esta cifra multiplicada seis veces: \$536,256.00. Entonces, las operaciones para Monterrey menores a 536,256 pesos en 1982 están exentas de ISAI (o sea que es absurdo que se exente la vivienda popular que si es "verdaderamente popular" no debe sobrepasar los 500 mil pesos en 1982, con lo cual el actual sistema del ISAI queda automáticamente fuera de con-

FUENTE: Leyes de Ingresos para el Estado y Municipios. Gobierno del Estado de Nuevo León. Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado.

CUADRO 14

TASAS Y RANGOS DEL IMPUESTO SOBRE TRASLACION DE DOMINIO  
(IMPUESTO SOBRE ADQUISICION DE INMUEBLES) EN LOS MUNICIPIOS  
DEL AREA METROPOLITANA DE MONTERREY. 1974-1982

Año	Monto de Operación	Tasa (%)	Base Imponible
1974		5	Sobre el valor del inmueble
1978	Menos de \$ 50 000	2	" " "
	de \$ 50 000 a 100 000	3	" " "
	de \$ 100 000 a 250 000	4	" " "
	Mayor de \$ 250 000	5	" " "
1979	Menor de \$ 50 000	2	" " "
	de \$ 50 000 a 100 000	3	" " "
	de \$ 100 000 a 250 000	4	" " "
	Mayor de \$ 250 000	5	" " "
1980	Menos de \$ 100 000	2	" " "
	de \$ 100 000 a 250 000	3	" " "
	de \$ 250 000 a 500 000	4	" " "
	Mayor de \$ 500 000	5	" " "
1981	Menos de \$ 200 000	2	" " "
	de \$ 200 000 a 500 000	3	" " "
	de \$ 500 000 a 750 000	4	" " "
	Mayor de \$ 750 000	5	" " "
1982		10	Al valor inmueble después de reducirlo 6 veces el salario Mínimo elevado al año de la zona económica. Salario Mínimo en Monterrey Anual: \$129,575 6 veces el Salario Mínimo Anual: \$777,550

FUENTE: Leyes de Ingresos para el Estado y Municipios. Gobierno del Estado de Nuevo León. Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado.

1020123204

tribución).

Haciendo una simulación de precios de compra de algunos inmuebles, notamos lo siguiente:

CUADRO 15  
APLICACION DEL ISAI DE ACUERDO AL DEDUCIBLE  
CON DATOS HIPOTETICOS

Precio del Inmueble (\$)	Deducible Aplicado (\$)	Impuesto a pagar (\$)	Tasa real Impositiva (\$)
536,256	0	0	0
750,000	213,744	21,374	2.8
1.000,000	463,744	46,374	4.6
1.500,000	963,744	96,374	6.4
2.000,000	1.364,744	146,374	7.3
3,000.000	2.463,744	246,374	8.2
15,000.000	14.463,744	1.446,374	9.6
30,000.000	29,463,744	2.946,374	9.8

FUENTE: Estimaciones propias.

Entre mayor sea el monto de la transacción, casi llegará a pagarse el 10% del ISAI. Se observa un ritmo mayor de progresividad a niveles más bajos de valor, muy normal en las clases medias. Por ejemplo, un terreno que costó 750 mil pesos, paga realmente un ISAI de 2.8%; otro inmueble que cueste el doble (1.5 millones), paga efectivamente 6.4% (2.3 veces lo que pagó el primero). Un inmueble que ahora cuesta 3 millones de pesos, paga una tasa de 8.2% (1.28 veces lo que pagó de impuesto el inmueble que costó la mitad de 3 millones). Se observa entonces cómo en unos saltos de precios de inmuebles