

muy normales en adquisiciones que hace la "clase media", se pierde la progresividad, hasta convertirse el ISAI en proporcional una vez hecha la deducción.

En síntesis, la tasa del ISAI es proporcional en general aunque va anexada de un sistema de deducción de acuerdo al nivel de salario mínimo (no necesariamente al movimiento inflacionario) con objeto de estimular la vivienda de tipo popular. Dicho sistema le otorga al ISAI cierta progresividad a niveles bajos en la adquisición de inmuebles, donde se pagan tasas de 2, 4, 6% hasta aproximarse a diez por ciento entre mayor sean los montos de operación. En el extremo de valores altos en los bienes inmuebles, como casi es proporcional el sistema, no desestimula la actividad especulativa con los terrenos para obtener fuertes ganancias de capital, a falta de un régimen que regule las ganancias de capital, en materia de bienes inmuebles, como sería uno que gravara sobre los incrementos en el valor de dichos bienes aún cuando sean objeto de compra-venta, sea dicho un impuesto patrimonial. El Impuesto Predial sería el adecuado si su aplicación se ajustara más a la realidad.

D. POSIBLES REPERCUSIONES.

El sistema ISAI fomenta por sí solo la adquisición de bienes inmuebles en el sector popular, auxiliado por los fondos crediticios existentes para ellos y otros incentivos fiscales tales como exenciones de Impuesto Predial del timbre y, derechos y aprovechamientos.

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

Este impuesto no es del todo equitativo en el sentido de que es altamente progresivo en los valores de inmuebles que pueden adquirir las clases medias y proporcional para las clases altas. Las clases bajas no lo pagan cuando llegan a adquirir algún bien.

Es discriminatorio ya que un sector de la clase media, los trabajadores al servicio del estado y grupos de la población de la clase media y alta que logran filtrarse en el sistema de viviendas de interés social, se benefician con la exención del ISAI. Este hecho, de infortunadamente quebranta el sentido de equidad y de igual probabilidad de exención para la población sujeta del ISAI.

El ISAI al ser trasladable al comprador, tiende a encarecer el costo de su propiedad al momento de su transacción, además el vendedor ha gozado de una plusvalía de la propiedad por las obras públicas aledañas a la localización de la propiedad y por el crecimiento del Area Metropolitana de Monterrey.

El sistema del ISAI no va acorde a los precios del mercado de las propiedades urbanas y en forma especial de los predios baldíos. En el sistema actual, el ISAI se ajusta a los cambios en la tasa de salarios, transfiriendo así recursos de las débiles finanzas municipales a la riqueza de los propietarios de bienes raíces.

E. COMENTARIOS AL SISTEMA ACTUAL.

Revisando las consideraciones que causan exención fiscal en el

sistema ISAI, podemos detallar algunos hechos importantes.

a) En el caso de hoteles es un aliciente para la actividad turística siempre y cuando ello refleje tarifas atractivas en todos los servicios hoteleros y compitan con los de otras ciudades. Pero si las tarifas son tan altas como en otra ciudad del país, donde los hoteles no estén exentos de ISAI o alguna imposición equivalente, no se justifica esta disposición y mucho menos cuando no cumplen con su actividad turística propia.

b) Los actuales sistemas de valuación predial no son homogéneos y en general, para efectos fiscales, no van acorde con la realidad del proceso inflacionario (principalmente el actual) lo cual hace rezagar en forma considerable la base en función de la cual se aplica el gravamen y deprime el poder real de los ingresos fiscales por ese concepto. (Ver Cuadro 16).

CUADRO 16

DEFLACION DE LOS INGRESOS DEL ISAI EN EL AREA METROPOLITANA DE MONTERREY, ENERO-MAYO 1982

M e s	ISAI (Nominal)	Indice de Precios	ISAI (Real)
Enero	19.665,305	100.0	19.665,305
Mayo	15.179,337	117.2	12.951,652

FUENTE: Los precios se calcularon al Indice de Precios al Consumidor del CIE.

c) En base a lo anterior, es impostergable que se realice una recatastración predial en el estado, ya que no se captan ingresos del movimiento especulativo urbano (que es más intenso en épocas inflacionarias) haciendo que de un modo indirecto, los gobiernos locales estén dejando de recaudar lo correspondiente al intenso movimiento especulativo, por estar subvaluados los predios, principalmente urbanos.

d) Las exenciones a los prestadores de servicios públicos (bucócratas y maestros) representan una conquista sindical muy importante en el fomento de la vivienda para ese grupo social. Tal consideración ha sido extensiva a grupos sociales de más bajos ingresos con el fin de no extraer de su pequeño patrimonio, recursos que mermen su precaria economía. Sin embargo, esto puede ser manejado desde un criterio más político que socioeconómico, en el sentido de que otros grupos de presión traten de penetrar a esta canongía que tiene un valor social muy importante. También este sistema ocasiona filtraciones de personas con una magnitud de ingreso tal que están en posibilidad de pagar una tributación, cayendo el sistema en discriminación social.

e) La exención es extensiva al programa de vivienda de interés social -(difícil de estimar o ponderar en el actual momento de crisis económica), donde no existe -según observación directa- un modo adecuado de regular los grupos sociales beneficiados. Esto provoca sin duda, una serie de filtraciones de personas con altos ingresos, o con más propiedades que se

ven favorecidas aumentando su patrimonio inmueble. Ello va en detrimento de familias que por sus nulas posibilidades a las condiciones de negociación impuestas, permanecen al margen de dicha disposición. La medida en sí es adecuada para la solución de la escasez de vivienda. Falta control por parte del estado, para que la medida sea de beneficio comunitario y no tienda a concentrar la riqueza.

f) El Gobierno del Estado eximió del pago del tributo a las instituciones de educación privada, con el propósito de otorgarles cierto apoyo en virtud de que complementan la noble tarea de la educación. Sin embargo, en fechas recientes y con la actual crisis económica. Se han observado ciertas irregularidades en el alza de cuotas escolares, que en más de las veces sobrepasan los aumentos promedio de precios. Se deben vigilar tales acontecimientos, ya que si el Gobierno Federal no considera deducible del Impuesto sobre la Renta los pagos de cuotas de los usuarios de escuelas privadas, es más grave que el municipio esté sufragando dicha actividad económica. En lo sucesivo y como el ISAI es un Impuesto a la compra venta de Inmueble, se debe evitar que dichas instituciones especulen, o si lo hacen no debe generalizarse la exención.

CONCLUSIONES Y ALGUNAS RECOMENDACIONES AL SISTEMA ISAI

El ISAI es una de las fuentes de ingresos propios más importantes de las alcaldías en el Area Metropolitana de Monterrey. Después de las participaciones federales es el renglón más significativo, estando casi a la par con las participaciones del tributo estatal: El Impuesto Predial.

La captación del ISAI para el Municipio de Monterrey ha evolucionado a precios corrientes apenas por encima del proceso inflacionario, entre 1975 y 1981 (28 y 23% respectivamente). Aún así dada una cobertura impositiva restringida por las consideraciones de exención fiscal, la recaudación no ha sido suficiente para satisfacer las demandas del gasto público municipal, el cual tiene que recurrir a una línea limitada de crédito y depender más económicamente de las participaciones federales, las cuales en un gran porcentaje se concentran en el Distrito Federal y en el Estado de México.

El Gobierno del estado ha ampliado las exenciones fiscales en materia de ISAI, con el fin de no restar incentivo a la obtención de viviendas a los grupos sociales más económicamente débiles, pero también ha sido motivo de "conquistas sociales" de grupos políticos, lo cual establece un precedente que no es razonable desde el punto de vista socioeconómico. La falta de control por parte de las autoridades permite que otros grupos sociales se beneficien de tal estímulo.