

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.

Como el asentamiento de los grupos sociales exentos de ISAI es irregular y concentrado en determinados municipios del Area Metropolitana de Monterrey, se crean las disparidades entre los municipios de acuerdo a los ingresos fiscales per cápita que reciben. Es así como los municipios con propiedades de mayor cuantía reciben más por concepto de ISAI y son los que tienen menos problemas para servir a comunidades precarias de bienestar económico, en comparación con los demás municipios (Guadalupe, Escobedo y Apodaca) que albergan más grupos sociales precarios, los cuales representan mayores problemas que resolver y además son exentas del impuesto en cuestión.

Las exenciones a hoteles y a institutos de educación particulares, cuando estos son establecidos o ampliados en su patrimonio inmueble, constituyen una transferencia de las áreas municipales a dichas empresas, que como negocio que son, existe la posibilidad de que especulen con propiedades para obtener ingresos propios aprovechando la exención. Además de que ello representa un ahorro en el activo fijo, que representa un 10% que pudo haber servido a otros menesteres.

Sintetizando, el municipio subsidia de un modo directo o indirecto tanto a los grupos marginados y de recursos bajos, como en cierta forma a los de altos recursos. Aunque es difícil estimar cuánto ha sido el monto de los ingresos que los municipios han dejado de percibir. Este ha de ser importante toda vez que las recaudaciones por ese concepto no van acorde con el auge en el mercado de bienes raíces en esta etapa inflacionaria -auge por cierto peligroso por ser una

frugalidad paradójica- salvo en el caso de los bienes raíces de mayor valor -en grupos no exentos- por lo que el municipio de Garza García se ha beneficiado enormemente. Ha habido auge en fraccionamientos de vivienda de interés social en los grupos de ingresos medios, los cuales no reportan ISAI; además estas zonas están enclavadas en municipios como: San Nicolás, Guadalupe y ahora inicia el auge en General Escobedo, N.L. Esta situación ocasiona hondas disparidades entre los municipios y situaciones que hacen más difícil la zozobra financiera municipal.

En tal virtud se proponen las siguientes modificaciones al Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles, tomando en cuenta la crisis económica actual, en donde se precisa de mayor austeridad del gasto público a todo nivel y de una estricta vigilancia de los ingresos fiscales, sin desestimular el aparato productivo y contribuyendo en la medida de lo posible a un bienestar comunitario más compartido:

- a) Dada la actual situación no es posible alterar la tasa impositiva del ISAI. Sin embargo en lo sucesivo, si las condiciones no afectan, se puede implantar un sistema impositivo más progresivo, ya que el proporcional afecta a las clase media y baja.
- b) Revisión de las exenciones fiscales del ISAI a los trabajadores y empleados del gobierno en lo sucesivo, ya que además de discriminatorio, ello reduce las posibilidades de recaudación y aumenta las presiones de grupos de poder político con un

precedente de esta naturaleza. Con la actual crisis, la población tiene que estar consciente que algunas consideraciones tienen que cambiar, tal es el caso de las cuotas en la UANL, en donde se dio marcha atrás a una conquista de mantener dichas cuotas constantes. Se hicieron ajustes y se mantuvo la tranquilidad.

c) Revisión de las exenciones del ISAI al programa de viviendas de interés social por razones ya discutidas, con objeto de implantar un sistema de exención parcial que se incorporará en la medida en que sean personas solventes y con estudios que lo justifiquen.

d) Las exenciones a los programas FOMERREY, INFONAVIT, Tierra Propia y similares, deberán ser reconsideradas para evitar el paternalismo estatal y el "modus vivendi" de algunos acaparadores de terrenos en zonas marginadas, que los políticos conocen cabalmente.

e) Eliminación de la exención a hoteles que no vayan a cumplir debidamente con la función turística que les corresponda y en cuanto a ampliaciones de las existentes, realizar correctivos a las exenciones de acuerdo a la rentabilidad de los negocios hoteleros.

f) Revisión de las exenciones a institutos de educación privados, cuando ellos funcionan cabalmente como empresas privadas y no proporcionan beneficio comunitario.

BIBLIOGRAFIA

Estas modificaciones fortalecerían las haciendas municipales en el Area Metropolitana de Monterrey, pues estos gravámenes son los recursos más importantes a nivel de impuestos locales y los ayuntamientos no serían tan dependientes en las participaciones del Gobierno Federal.

Crockett, Joseph. "Tax Pattern in Latin America", "National Tax Journal", March, 1962.

Gobierno del Estado de Nuevo León. "Compendio de Leyes Hacendarias del Estado de Nuevo León y sus Municipios, 1978". Monterrey, N.L.

Gobierno del Estado de Nuevo León. "Compendio de Leyes Hacendarias del Estado de Nuevo León y sus Municipios, 1979". Monterrey, N.L.

Gobierno del Estado de Nuevo León. "Compendio de Leyes Hacendarias del Estado de Nuevo León y sus Municipios, 1980". Monterrey, N.L.

Gobierno del Estado de Nuevo León. "Compendio de Leyes Hacendarias del Estado de Nuevo León y sus Municipios, 1981". Monterrey, N.L.

Gobierno del Estado de Nuevo León. "Compendio de Leyes Hacendarias del Estado de Nuevo León y sus Municipios, 1982". Monterrey, N.L.

Gobierno del Estado de Nuevo León. "Leyes de Ingresos y Egresos del Estado de Nuevo León y de Ingresos de sus Municipios para 1974". Monterrey, N.L., diciembre de 1973.

Gobierno del Estado de Nuevo León. "I Informe de Gobierno 1980", Monterrey, N.L., julio de 1980.

Gobierno del Estado de Nuevo León. "II Informe de Gobierno 1981", Monterrey, N.L., julio de 1981.

Gulick, Luther y Pollok, James. "Government Reorganization in the United Arab Republic", El Cairo, 1962.

Higgins and Kaldor. "Readings on Taxation in Developing Countries", Oxford, Basil Blackwell and Mott, 1958.

Musgrave, Richard A. and Musgrave, Peggy B. "Public Finance in Theory and Practice", 2nd. Edition, Mc. Graw-Hill Book Company, Printed in U.S.A., 1976.