

INTRODUCCION

El Impuesto Predial es un gravamen a la propiedad raíz y a todo tipo de construcción permanente que se encuentre sobre un predio. En general, a este impuesto se le otorga el carácter de un gravamen local por su fácil administración, y además se le considera como una fuente importante para la captación de recursos que financien el desarrollo urbano.

Se ha generalizado la idea del doble papel que juega el Impuesto Predial; por un lado, atrae ingresos a los gobiernos locales (o municipios) y por otro, impacta sobre la estructura de la tenencia de la tierra de acuerdo a la forma en que se sistematice: proporcional o progresivo y discriminatorio o indiscriminatorio. El éxito o fracaso del doble papel depende de la operatividad del sistema de este impuesto en la práctica.^{1/}

Este impuesto no tiene la característica de ser un estabilizador automático, pues es sobre el valor de un capital -bien raíz- y no sobre un flujo como lo son el Impuesto sobre la Renta, el Impuesto al Valor Agregado o los Impuestos sobre Utilidades.

^{1/} Bird y Oldman, La Imposición Fiscal en los Países en Desarrollo, UTHEA, México, 1968, p. 430.

SISTEMA DEL IMPUESTO PREDIAL EN NUEVO LEÓN

En nuestro estado el Impuesto Predial es administrado por el Gobierno Estatal, pero 80 centavos de cada peso recaudado se destina como participación a los municipios. Por lo tanto, dicho gravamen es de sobrada importancia para los Ingresos Fiscales Municipales (IFM) en relación con la importancia que reviste este impuesto para los Ingresos Fiscales Estatales (IFE), que han caído a una significación muy baja de estos ingresos (2,8% para 1983).^{2/}

Actualmente la tasa del gravamen es de 0.6% sobre la base del 50% del valor catastral de las propiedades cuyo valor no exceda el monto de un millón 675 mil pesos; una tasa del 0.5% sobre la base del 75% del valor catastral de las propiedades con valores del mercado superior a un millón 675 mil pesos; una tasa del 0.6% sobre la base del 100% del valor catastral a predios baldíos.

En 1981 y retrospectivamente, las tasas eran mayores; uno por ciento y 1.2% en terrenos baldíos, pero la actual administración es total (1979-1985) no sólo bajó las tasas impositivas, sino que prácticamente "congeló" la valorización catastral a pesar del ritmo inflacionario creciente con las consecuentes penurias de las haciendas municipales a quienes se acostumbró a recibir buena parte de las recaudaciones efectivas que se están estancando.

^{2/} Ver: Presupuesto de Egresos del Gobierno del Estado de Nuevo León.

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Dado lo anterior se está generando un deterioro en las finanzas públicas municipales, pues las participaciones del Impuesto Predial han llegado a significar hasta 15% de los IFM en algunos municipios de la entidad.^{3/}

Esa situación significa un sacrificio de recursos a los gobiernos municipales y con ello se decae la perspectiva de los servicios públicos que tienen que ofrecer y/o mantener. Es de suponerse que a expensas de tal hecho, se está beneficiando en gran parte a los propietarios de bienes raíces y a quienes comercian con ellos, formando parte de un mercado con estructura cada vez más oligopólica, de tal forma que un número relativamente pequeño de terratenientes urbanos tendrán influencia decisiva sobre la formación de los precios de los terrenos y de las viviendas, haciendo cada vez más difícil la situación para las clases medias y bajas que deseen poseer una propiedad. La situación se agudiza con el proceso inflacionario que atravesamos y esto se convierte en una transferencia de recursos de los de menos a los de más sólida posición económica.

No se pretende tomar medidas que debiliten la estructura oligo

^{3/} Tal es el caso de Garza García donde los precios manifiestan un alto valor relativo.

polista de tal mercado, sino establecer un sistema impositivo acorde con la realidad económica y auxilie a los municipios de la penuria económica en que se encuentra.

OBJETIVO

Proponer un sistema de Impuesto Predial que atraiga más recursos a los Gobiernos Municipales en el Estado de Nuevo León, acorde con la actual situación económica y que no constituye un freno fiscal al desarrollo urbano, sino que coadyuve con él.

HIPOTESIS

En el presente trabajo se tratará de comprobar si el sistema actual del Impuesto Predial en Nuevo León (y concretamente en el Area Metropolitana de Monterrey) cumple su cometido con su papel de incorporar recursos suficientes a las haciendas públicas municipales para fortalecer al desarrollo urbano, y si su función social de fomento a la vivienda popular constituye un beneficio estrictamente dirigido a los grupos de población de más escasos recursos.

Este sistema propicia en parte los desequilibrios en el mercado de bienes raíces y de la vivienda en el Monterrey Metropolitano.

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Dado lo anterior se está generando un deterioro en las finanzas públicas municipales, pues las participaciones del Impuesto Predial han llegado a significar hasta del 15% en algunos municipios de la entidad.

Esta situación significa un sacrificio de recursos a los gobiernos municipales y con ello se decaen la perspectiva de los servicios públicos que tienen que ofrecer y/o mantener. Es de suponerse que a expensas de tal hecho, se está beneficiando en gran parte a los propietarios de bienes raíces y a quienes comercian con ellos, formando parte de un mercado con estructura cada vez más oligopólica, de tal forma que un número relativamente pequeño de propietarios urbanos también influencia decisiva sobre la formación de los precios de los terrenos y de las viviendas, haciendo cada vez más difícil la situación para las clases medias y bajas que desean poseer una propiedad.

La situación se agudiza con el proceso inflacionario que atravesamos y esto se convierte en una transferencia de recursos de los de menos a los de más sólida posición económica.

No se pretende tomar medidas que debiliten la estructura oligopólica

3) Tal es el caso de Garza García donde los precios mantienen una alta valor relativo.

METODOLOGIA

Analizar los flujos de recursos de la administración del Impuesto Predial destinado a los municipios. Hacer comparaciones de las tendencias de los datos y así observar la potencialidad de los IFM de cada municipio del A.M.M.

Realizar un sondeo sobre el valor comercial de los predios en el A.M.M., para inferir en que monto se recuperarían los IFM si la tasa impositiva se ajustase al valor del mercado. También determinar en que circunstancias este gravamen constituiría un freno fiscal a la economía del A.M.M. Lo anterior nos permitiría hacer una discriminación razonable y no una discriminación improvisada o ilógica.

Analizar las posibles repercusiones que traería consigo un ajuste del Impuesto Predial en las condiciones actuales de la economía regional, para determinar la viabilidad de una reforma fiscal a este sistema impositivo.