

Crece inconformidad por desmedido aumento en el predial... y por la falta de información previa

A un mes de haberse publicado las reformas al Código Financiero del Distrito Federal 2008 (Gaceta Oficial No. 241, Tomo II, con fecha 27 de diciembre de 2007), las autoridades capitalinas, sin aviso ni explicaciones previas, emitió boletas para el cobro del impuesto predial con incrementos que llegan hasta un 300 %.

Ante tal situación, las denuncias ciudadanas no se dejaron esperar, pues “no se puede aplicar una norma que la población desconoce o no se le avisa con anticipación...; las autoridades capitalinas insisten en actuar con impunidad”, sin antes anunciar y ofrecer información detallada sobre las acciones que pretenden realizar.

Representantes de vecinos de colonias como Pedregal de San Ángel, Guadalupe Inn, Tlacopac, San Ángel Inn, Florida, Polanco, Lomas, Huizachal, etcétera, han llevado su queja a la Secretaría de Finanzas del GDF planteando soluciones desde una revisión del cálculo hasta un aumento paulatino a partir del 2009; de no obtener una respuesta satisfactoria, recurrirán a un amparo.

De acuerdo con declaraciones del titular de la Secretaría de Finanzas (1) y diputados de la ALDF (2), el aumento en el cobro del impuesto predial atiende a lo siguiente:

1. Los ajustes en las tarifas contemplan la relación de lo que se paga en proporción al valor del inmueble : algunas zonas de la ciudad que tenían un rezago importante o durante varios años no se había actualizado su valor catastral, en 2008 sí se está contemplando, además del ajuste respecto a la inflación de 3.5 % (1).

En este contexto, todos los predios que tengan un valor catastral menor a un \$1.5 millones de pesos obtendrán un aumento en promedio de entre uno y 50 pesos, pero los que sobrepasen este valor estimado tendrán un aumento en el valor unitario del suelo; se indica que 200 mil viviendas se encuentran en esta situación.

2. Las boletas emitidas para el cobro del impuesto predial, consideran las reformas al Código Financiero del Distrito Federal 2008 para aplicar los ajustes en las tarifas del predial. Sin embargo, “no se respetó el acuerdo de aumentar de manera paulatina el impuesto”, previa actualización del padrón catastral considerado en un lapso de tres años (2).

Si usted no está conforme con la Propuesta de Declaración de Valor Catastral y Pago del Impuesto Predial emitido por la Tesorería del GDF, podrá formular su declaración con los datos correctos, a través de Internet en la página de la Secretaría de Finanzas: http://www.finanzas.df.gob.mx/tesoreria/Predial/inmuebles_habitacionales.html

Otras explicaciones “oficiales” sobre el aumento o actualización en el pago del impuesto predial, son:

El ajuste en el impuesto predial es producto de la reducción de 25 a 16 rangos de cobro de la tarifa del predial, junto con la eliminación de la modalidad de base renta para el cálculo del valor catastral de los inmuebles arrendados. El propósito de este ajuste es eliminar el riesgo de amparos por la aplicación del factor 10 que fue declarado inconstitucional por la Suprema Corte de la Nación ya que, si el gobierno de la ciudad sigue perdiendo amparos, estará obligado a hacer más devoluciones.

Con base en lo anterior, la Secretaria de Finanzas anunció que, del total de contribuyentes de predial, el 40% son los que pagaban con la fórmula de Base Renta, siendo beneficiados con una reducción en la tarifa que pagaban de predial de entre un 10 y 40%. En cuanto al 60% restante, las tarifas tendrán un ajuste a la alza de 3.5% y esto también corresponderá a los cálculos de inflación estimados para 2008.

Igualmente, el ajuste del impuesto predial se ve reflejado en una disminución en el porcentaje de descuento tradicionalmente aplicado por pronto pago: quien cubriera el pago de los seis bimestres de predial a más tardar el último día de enero se redujo del 10 % en 2007, al 7 % en 2008; mientras que quien pagara antes del último día de febrero, pasa del 6 % al 4%, respectivamente. Asimismo, los contribuyentes que tenían derecho a una reducción del impuesto de un 100 % en 2007, para el 2008 será del 80 %.

Finalmente, el alza en los impuestos y derechos antes mencionados se puede explicar también por las acciones de fiscalización emprendidas por el GDF, particularmente por el cobro a deudores.

De acuerdo con las modificaciones al Artículo 152 del Código Financiero, el Impuesto Predial se calculará por períodos bimestrales, aplicando al valor catastral la tarifa a que se refiere lo siguiente:

Tarifa 2007						Tarifa 2008					
Rango	Límite inferior de valor catastral de un inmueble	Límite superior de valor catastral de un inmueble	Cuota fija	Porcentaje para aplicarse sobre el excedente del límite inferior	Porcentaje de descuento	Rango	Límite inferior de valor catastral de un inmueble	Límite superior de valor catastral de un inmueble	Cuota fija	Porcentaje para aplicarse sobre el excedente del límite inferior	Porcentaje de descuento
A	\$0.57	\$147,316.18	\$46.32	0.03157	0	A	\$0.11	\$153,196.67	\$120.00	0.01273	0
B	147,316.19	294,631.92	92.84	0.05252	0	B	153,196.68	306,392.88	139.5	0.02426	0
C	294,631.93	589,264.96	170.22	0.07282	0	C	306,392.89	612,786.93	176.67	0.07582	0
D	589,264.97	883,896.87	384.78	0.08087	0	D	612,786.94	919,179.80	408.98	0.09304	0
E	883,896.88	1,178,529.92	623.06	0.09442	66	E	919,179.81	1,225,573.85	694.06	0.09542	65
F	1,178,529.93	1,473,161.84	901.26	0.11046	45	F	1,225,573.86	1,531,966.73	986.42	0.11091	45
G	1,473,161.85	1,767,793.74	1,226.72	0.11461	33	G	1,531,966.74	1,838,359.59	1,326.24	0.11461	30
H	1,767,793.75	2,062,426.80	1,564.41	0.12522	24	H	1,838,359.60	2,144,753.66	1,677.39	0.12522	20
I	2,062,426.81	2,357,058.71	1,933.36	0.13097	22	I	2,144,753.67	2,451,146.53	2,061.06	0.13097	15
J	2,357,058.72	2,651,691.77	2,319.25	0.13478	19	J	2,451,146.54	2,757,540.60	2,462.34	0.13478	10
K	2,651,691.78	2,946,323.67	2,716.37	0.13892	16	K	2,757,540.61	3,063,933.46	2,875.30	0.13892	0
L	2,946,323.68	3,240,955.59	3,125.68	0.1427	13	L	3,063,933.47	3,370,326.34	3,300.94	0.1427	0
M	3,240,955.60	3,535,588.64	3,546.13	0.14715	10	M	3,370,326.35	3,677,012.18	3,738.17	0.15075	0
N	3,535,588.65	5,892,647.35	3,979.69	0.15087	0	N	3,677,012.19	11,031,035.35	4,200.50	0.16278	0
O	5,892,647.36	8,249,706.06	7,535.80	0.15087	0	O	11,031,035.36	23,217,399.31	16,171.38	0.16286	0
P	8,249,706.07	10,606,764.76	11,091.90	0.15125	0	P	23,217,399.32	En adelante	36,018.10	0.16902	0
Q	10,606,764.77	14,142,353.40	14,656.96	0.15494	0						
R	14,142,353.41	17,677,940.90	20,135.01	0.15494	0						
S	17,677,940.91	22,324,422.42	25,613.06	0.15494	0						
T	22,324,422.43	43,248,133.15	32,812.33	0.16014	0						
U	43,248,133.16	64,171,843.87	66,319.57	0.16016	0						
V	64,171,843.88	85,095,554.60	99,831.00	0.16018	0						
W	85,095,554.61	106,019,265.32	133,346.61	0.1602	0						
X	106,019,265.33	126,942,976.05	166,866.40	0.16022	0						
Y	126,942,976.06	En adelante	200,390.38	0.16024	0						

Fuente: Código Financiero del Distrito Federal 2008 (Gaceta Oficial No. 241, Tomo II, con fecha 27 de diciembre de 2007)