

## **Reforma al Impuesto Predial 2009** *Municipio de Tijuana*

Apreciables Clientes y Amigos:

El Periódico Oficial del Estado de Baja California publicó el pasado 26 de Diciembre de 2008 la Ley de Ingresos para el Municipio de Tijuana, correspondiente al ejercicio fiscal de 2009.

En razón de la minuciosa revisión que en Krasovsky Asociados hemos hecho de dicha ley, sentimos que es de suma importancia hacer del conocimiento de nuestros clientes y amigos la siguiente información y conclusiones a que hemos llegado:

Las reformas en materia del impuesto predial están afectadas de vicios que pueden ser impugnados con éxito por la vía del juicio de amparo, pues las mismas, por la forma en que han sido preparadas, especialmente en cuanto a la valoración de las propiedades, sin duda son violatorias de las garantías de equidad y proporcionalidad que consagra el artículo 31, fracción IV, de nuestra Constitución.

Respecto de lo anterior, cabe aclararles, que de acuerdo al criterio de los tribunales federales, para efectos de que prospere el amparo, es necesario que el impuesto se pague en su totalidad, es decir, sin hacer uso del beneficio de ningún descuento de los que ofrece el gobierno municipal; así mismo, dicho recurso debe presentarse dentro de los siguientes 15 días, a partir de que se haga el pago. Existen en la actualidad despachos de abogados y contadores que están ofreciendo el servicio, sin considerar estas cuestiones, poniendo así en riesgo el éxito de este valioso recurso legal.

El amparo es una materia muy especializada; debe de ser manejado por verdaderos expertos.

La Ley de Ingresos para el Municipio de Tijuana, incluye las tablas de valores catastrales unitarios base del impuesto predial para el municipio de Tijuana, implementando un nuevo método para el cálculo de esta contribución municipal.

Antes de la presente reforma, el impuesto predial era calculado mediante un mecanismo sencillo, donde se multiplicaba el valor asignado por metro cuadrado, por el número de metros de superficie que tenía una propiedad, de acuerdo a las tablas de valores por zonas homogéneas, propuestas por el Consejo Municipal de Catastro Inmobiliario.

El resultado de la ecuación anterior se multiplicaba por la tasa aplicable y así se obtenía el impuesto predial a pagar.

Sin embargo, la presente administración del municipio de Tijuana, decidió cambiar el impuesto para aumentar el importe a cargo de los contribuyentes que sean tenedores de inmuebles en este municipio.

A partir de 2009, se da una importante serie de cambios significativos con el propósito de aumentar la recaudación del mismo.

Dentro de estos cambios debemos hacer notar en forma particular, la incorporación a la base del impuesto, tanto del valor de la construcción adherida al terreno, como la revalorización o "actualización" de las tablas de valores catastrales.

El mecanismo para determinar el impuesto a cargo del contribuyente, básicamente consiste en multiplicar el número de metros de terreno y construcción, por las bases de valores catastrales de ambos conceptos. Esta base a su vez se multiplica por la tasa correspondiente.

Los principales cambios derivados de la ley de ingresos y de sus tablas de valores catastrales son los siguientes:

## **A) Incorporación del Valor de la Construcción a la base del impuesto para el año 2009 y subsecuentes.**

A partir del ejercicio del presente año y para los subsecuentes, las autoridades municipales y legislativas resolvieron adicionar a la base del impuesto, el valor de la construcción adherida al mismo.

Con el propósito de moderar el efecto del valor de la construcción, la ley de ingresos establece una nueva serie de tablas de valores unitarios para diversos tipos de construcción: Habitacional, Comercial, Recreativo, Equipamiento Urbano e Industrial, donde se asigna un valor a cada metro cuadrado de construcción en función de la calidad del mismo, asignando valores de tipo: Superior, Mediana, Económica, Corriente y Precaria.

De igual forma, estas categorías tienen un elemento de demérito en función del estado de conservación en el que se encuentren, el cual oscila entre el .129 y .971 de la base de construcción.

En lo que respecta a la construcción, la base del impuesto predial debe de determinarse considerando el número de metros de construcción, el tipo de construcción (habitacional, comercial, industrial etc.), la calidad de la misma (superior, media, etc.) y el estado en que se encuentre. Esta base se multiplica por la tasa y así se obtiene el componente de la construcción del predial.

Los valores unitarios por metro de construcción varían en un rango de \$321 a \$6,937 pesos por metro cuadrado, en razón del tipo de construcción y de la calidad de la misma.

A la base del valor de la construcción se le deberá de adicionar el componente del terreno, tal y como se venía haciendo con anterioridad, para determinar la base adicionada del predial para 2009.

Como beneficio al contribuyente para el presente ejercicio, la ley de ingresos señala que únicamente se aplicará el 10% del valor del componente de la construcción.

Sin embargo, si los contribuyentes acceden a pagar este impuesto, consienten la reforma del impuesto *y es muy probable que no lo puedan combatir en años posteriores, cuando ya no puedan gozar del beneficio de la reducción*. Esto, debido a que al no haberlo combatido en la primera ocasión en que se vieron afectados por la reforma, se entenderá que se sometieron al imperio de la ley.

Cabe destacar que la incorporación del valor de la construcción a la base del impuesto no tiene precedente en los otros municipios del estado, y este impuesto es además muy inoportuno, por la actual crisis económica e inseguridad que sufre la ciudad en particular.

## **B) Aumento en los valores asignados por metro cuadrado en las tablas de valores unitarios para terrenos.**

Las tablas de valores unitarios han sido reformadas por el municipio de Tijuana con el propósito de actualizar los valores de los predios, y consecuentemente, la mayoría de los valores por metro cuadrado se elevarán en un porcentaje variable que oscila entre el 5 y el 10%.

Como consecuencia de lo anterior, la base del predial, en lo que respecta al componente terreno, se incrementa por sus propios méritos, en adición a la incorporación de la construcción, como ya fue detallado en el inciso anterior.

## **C) Modificación al esquema de las tasas aplicables.**

El esquema de tarifas aplicables fue modificado con algunos aumentos en el caso de predios urbanos habitacionales y también con algunos ajustes a los predios destinados total o parcialmente a fines comerciales, de servicios o industriales.

La decisión de las autoridades municipales y legislativas del estado, al establecer esta nueva imposición, es poco afortunada, ya que no fomentan el desarrollo, ni las actividades relacionadas con la industria de la construcción, que conjuntamente con la actividad maquiladora son un motor natural de fuentes de trabajo y bienestar para nuestro estado y muy especialmente para Tijuana.

Es importante hacer notar que este es el segundo año consecutivo en que se da el aumento del predial, ya que para el ejercicio del 2008, los valores de los inmuebles también fueron "ajustados".

Como consecuencia de lo antes mencionado, las cantidades que hayansido pagadas, pueden ser reclamadas con el efecto de obtener su devolución, siempre y cuando la aplicación del impuesto sea impugnada, de manera oportuna y adecuada, por la vía del amparo. Si está en desacuerdo con el cálculo de la contribución, o bien, busca el análisis del valor de su propiedad frente a esta nueva imposición, por considerarla excesiva, o por cualquier otra razón, estamos a sus órdenes para asesorarlo y representarlo.

A t e n t a m e n t e,

KRASOVSKY ASOCIADOS, S. C.

MEMO – REFORMA AL IMPUESTO PREDIAL 2009