

# Impuesto Predial en el Distrito Federal. Valores Unitarios y Matrices de Puntos. ¿Constitucionalmente válidas?

INICIO | Publicado en la sección de Físcal | Ene 25, 2007 - 9:55:00 AM

**Autor:** Jesús Araujo Delgado  
**Área:** Físcal

El pasado 30 de diciembre se publicaron en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, las reformas aplicables al Código Financiero de esta ciudad, con vigencia a partir del primero de enero del 2007.

Específicamente, en lo tocante al cálculo del valor catastral de inmuebles con base en los Valores Unitarios del suelo y construcciones a él adheridas, se efectúan algunos ajustes en dichos valores.

En las líneas que siguen, referiremos brevemente el método de cálculo del impuesto predial en el Distrito Federal con base en los Valores Unitarios (suelo y construcciones) para después hacer un análisis crítico constitucional de las citadas “matrices de puntos”, aplicables al caso de las construcciones de inmuebles ubicados en esta entidad federativa.

Antecedentes.

El Código Financiero del Distrito Federal señala como base gravable del impuesto predial, el valor catastral del inmueble respectivo. El valor catastral se obtendrá a través de un avalúo que deberá practicar alguna de las personas que señala el artículo 44 del citado cuerpo normativo.

A través de dicho avalúo se obtendrá el valor de mercado del inmueble que será precisamente el valor catastral para efectos del pago del impuesto. Sin embargo, establece la propia Ley, los contribuyentes podrán optar por calcular el valor catastral del inmueble aplicando los valores unitarios a que alude el artículo 151 del citado Código.

En el caso de inmuebles por los que se otorga el uso y goce temporal, se habrá de aplicar un procedimiento específico; fundamentalmente implica el considerar la renta bimestral, multiplicarla por dos factores (38.47 y 10) y de ahí, obtener el valor catastral “base rentas”. Obtenido dicho valor, se deberá comparar con el que conforme a lo señalado en párrafos precedentes se obtuvo (valor de mercado a través de avalúo o aplicación de valores unitarios), para determinar cuál es el más alto. A partir del valor catastral más alto, se habrá de calcular el impuesto predial aplicable para estos inmuebles.

La Clase de la Construcción.

Ahora bien, para la determinación del valor catastral considerando los valores unitarios del suelo y construcciones adheridas a él, el Código Financiero incorporó desde el año pasado una serie de lineamientos que habrían de aplicar los contribuyentes del impuesto predial.

El artículo segundo del Decreto de Reformas al Código que año con año se publica en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, establecía (y establece) la metodología conforme a la cual se debían (y deben) aplicar dichos valores unitarios. Incorpora también diversas definiciones aplicables a tipo de acabados (alfombras, etc.) así como tipo de Servicios (muebles de baño).

Se refiere principalmente al método que deberá aplicarse para obtener el valor del suelo, de las construcciones adheridas a él, considerando, en su caso, las instalaciones especiales con que cuente el inmueble.

En el caso de las construcciones, se deberá determinar el tipo, considerando su uso (habitacional y no habitacional) así como el rango de niveles. Hecho lo propio, se determinará la Clase a la que pertenece.

Para tales efectos, se aplican las matrices de puntos de reciente incorporación a la legislación local.

Antes de la incorporación de dichas matrices en el Código Financiero, se debía obtener igualmente la Clase a la que pertenecía el inmueble en cuestión, pero atendiendo a características que se pretendían homogéneas en cierto inmueble; esta circunstancia complicaba la aplicación de dichas disposiciones dado que en muchas ocasiones las características que se obtenían de determinada construcción no eran necesariamente homogéneas en todo el inmueble y por tal virtud, no se ubicaban necesariamente, de forma completa, en la definición que para tales efectos señalaba la Ley como aplicables a cierta Clase.

Con el objeto de corregir esta situación, se optó por establecer las Matrices de Características y Puntos, en las que se incorporan diversos rubros a considerar de forma independiente entre sí, para de ahí obtener una Clase aplicable a la construcción.

Para el ejercicio de 2007, el contribuyente que opte por la aplicación de los valores unitarios del suelo y las construcciones adheridas a él, deberá, en lo tocante al método para obtener la Clase del inmueble, aplicar las matrices que se vienen comentando. Sin embargo, desde el año pasado llamaban la atención estas disposiciones.

Adelante nos referiremos a las tablas de matrices y puntos, identificadas respectivamente como Anexo 3, "Matriz de Características para determinar clases de construcciones de uso No habitacional. Oficinas, Hoteles, Comercio, Salud, Educación, y/o Comunicaciones" y Anexo 3-A, "Matriz de Puntos para determinar clases de construcciones de uso No habitacional. Oficinas, Hoteles, Comercio, Salud, Educación, y/o Comunicaciones", publicadas en la Gaceta oficial del D.F., del pasado 30 de diciembre de 2006.

Advertimos que dichas Matrices vulneran el principio de proporcionalidad en materia tributaria, lo cual se analizara considerando un caso hipotético que en seguida referiremos.

El artículo segundo en comento indica que para la obtención de los valores unitarios de inmuebles ubicados en el Distrito Federal se deberá seguir un procedimiento particular.

En primer término –para obtener el valor del suelo- se deberá ubicar el inmueble de conformidad con la Región, Manzana y Colonia Catastral en donde se encuentre dentro del Distrito Federal. Por lo que toca a Colonias Catastrales, el Código señala tres tipos: Área de Valor, Corredor de Valor y Enclave de Valor.

En seguida se deberá determinar el tipo y la clase del inmueble. El tipo se subdivide a su vez en dos apartados: uso y nivel. Por uso deberá determinarse si el inmueble se destina a uso habitacional o uso no habitacional. Por niveles o rango de niveles, se deberá determinar el número de plantas cubiertas y descubiertas de la construcción a partir del primer nivel utilizable o edificado.

Por su parte, la Clase es el grupo al que pertenece una construcción de acuerdo con las características propias de su estructura, acabados y servicios (en el caso que se analiza). Dependiendo del tipo de clase de la construcción del inmueble, le será asignado un valor unitario por metro cuadrado.

Para determinar la Clase a que pertenece cada edificación, se procederá a ubicar al inmueble dentro de las matrices de características, previa ubicación dentro de su tipo (uso no habitacional).

En el caso particular de Uso No habitacional, la Clase se determinará, con base en las Matrices antes referidas. Ambas, para efectos de este ejemplo, previstas en el anexo 3 y 3-A respectivamente, del artículo segundo del Decreto antes citado.

Es en estas matrices en donde a nuestro juicio se actualiza una violación al principio de proporcionalidad en materia tributaria, ya que los elementos aplicables para obtener la Clase de Construcción y posteriormente el valor catastral del Inmueble –base del impuesto al final- en nada refleja la verdadera capacidad contributiva del sujeto pasivo de la relación jurídica tributaria.

En efecto, las matrices establecen diversos rubros (columnas) correspondientes a la Estructura, Acabados y Servicios de un Inmueble, para de ahí partir a la asignación de un puntaje que a la postre dará como resultado la Clase del mismo y, consecuentemente el valor por metro cuadrado de la construcción que le corresponde.

Los rubros o columnas que se establecen en estas matrices son:

I. Estructura:

- a) Muros,
- b) Altura entre pisos,
- c) Cubiertas,
- d) Claros.

II. Acabados:

- a) Muros,
- b) Pisos,
- c) Fachadas,

d) Recubrimientos en Baños y Cocina y  
III. Servicios.

a) Muebles de Baño.

Estos elementos deberán de tomarse en consideración para “acumular” una serie de puntos que posteriormente arrojarán la Clase en la que el inmueble de mérito se ubique. Se deberá seleccionar un solo elemento de los siete que componen cada columna en el entendido de que a cada elemento, le corresponderá cierto número de puntos

Ubicadas todas las características del inmueble dentro de las diversas columnas de Estructura, Acabados y Servicios, se obtendrá el total de puntos.

Ese resultado (total de puntos), se ubicará dentro del rango correspondiente de la Matriz denominada “Tabla de Puntos”, obteniendo así la Clase a la cual pertenece la construcción del inmueble.

Hecho lo propio, se determinará el valor que por metro cuadrado de construcción le corresponde al inmueble en comento y una vez verificada esta etapa, se obtendrá el valor catastral.

Pensemos en el caso de un inmueble de uso No Habitacional para el cual, el propietario ha instalado como parte de sus servicios, muebles de baño con un valor de \$3,250.00, esto es, en términos de las definiciones señaladas por el artículo segundo del Decreto que se comenta, este valor, corresponderá a muebles tipo “G”, a los que les corresponden 3 puntos en la Matriz respectiva.

En este sentido, supongamos que el inmueble habría “reunido” en total 75 puntos, con lo que se coloca en la Clase 2 según la Matriz de puntos contenida en el anexo 3-A antes referido. Así para este inmueble al que hipotéticamente le asignaremos 5 niveles, y después de aplicar la tabla de valores unitarios de las construcciones para 2007, le corresponderá un valor catastral por metro cuadrado de construcción de \$2,640.00.

Ahora bien, supongamos que para este inmueble, se decidió incrementar un peso más en su mobiliario de baño; esto es, de tener muebles de baño de los antes referidos con un valor de \$3,250.00, se utilizaron muebles de baño con valor de \$3,251.00. Nótese el incremento en un peso en el valor de los “servicios”.

En términos de las definiciones que se contienen en el artículo relativo del Decreto que se comenta, esto implica un “cambio” en el tipo de muebles: de muebles tipo “G” a muebles tipo “H”.

A los muebles tipo “H”, les corresponden 5 puntos (contrario a los muebles tipo “G” a los que les corresponden 3 puntos).

En tal virtud, si consideramos que de forma previa, el Inmueble se había ubicado en la Clase 2 con 75 puntos, ahora, con el incremento del “valor” de sus “w.c.`s”, se ubicaría en la Clase 3, ya que de 75 puntos habría escalado a 77 puntos, que es precisamente el resultado de sumar dos unidades (diferencia entre los 3 puntos que ya tenía y los 5 a que se hizo acreedor con los nuevos “muebles” de baño).

Por esa simple razón, por solo haber incrementado el valor de los muebles de baño en un pesos (supongamos para 10 wc`s, \$10.00 en total), el Inmueble habría “saltado” por decirlo coloquialmente, de la Clase 2 a la Clase 3, según lo señalado en la Matriz de Puntos antes citada.

Lo anterior, según la propia tabla de valores unitarios del Código Financiero del Distrito Federal, habría representado un incremento del valor del metro cuadrado de la construcción de Clase 2 –suponiendo 5 niveles de construcción- de \$2,640.00 a \$3,944.70 que es el valor que corresponde al metro cuadrado de la construcción en Clase 3.

Nótese que para el incremento de UN solo peso en el valor de los muebles de baño, corresponde en la realidad un incremento en el valor catastral del metro cuadrado de la construcción de \$1,304.70, POR METRO CUADRADO DE CONSTRUCCIÓN, evento que a todas luces resulta desproporcional dado que ninguna relación guarda con la capacidad contributiva del causante del impuesto predial, el simple incremento de un peso en el valor de los multirreferidos muebles de baño con el incremento del valor de metro cuadrado de la construcción antes referido.

El punto fino radica pues, en que si se incrementa un peso en el valor de cierto mobiliario de baño, el incremento de valor por metro cuadrado de construcción del inmueble resulta desproporcional.

Considerando que los valores unitarios del suelo y las construcciones a él adheridas se aplicarán a efecto de obtener el valor catastral del inmueble respectivo, es decir, la base gravable; y esta base gravable debe guardar relación directa e inmediata con la capacidad contributiva del sujeto pasivo, es claro entonces que la determinación de los valores unitarios debe guardar relación directa con el valor del inmueble, circunstancia que no sucede en el caso sujeto a debate.

Valga señalar también que el ejemplo anterior no solo resulta aplicable al caso del mobiliario de baño, sino genéricamente resulta aplicable a los demás elementos que se deben considerar para la obtención del valor catastral.

Finalmente, es pertinente señalar que las reformas al Código Financiero del Distrito Federal entraron en vigor el pasado 1 de enero de 2007, razón por la cual, de considerarlo pertinente la defensa constitucional se podrá intentar en contra de la norma relativa y a propósito del primer acto de aplicación que, considerando cierto descuento por pago anticipado, podría tener lugar el 31 de enero de 2007.

Recomendamos ampliamente analizar a detalle los casos a los que les aplique la disposición que se comenta a efecto de ubicar la mejor solución posible.

