

LEY DE INGRESOS 2027

Predial justo y gradual para Durango

Tarifa progresiva moderada
y transición con costo fiscal explícito

Leonardo Álvarez
leonardo.alvarez@gdinnovaciones.com

El contexto exige una transición fiscal

CONTEXTO

El debate en torno a la Ley de Ingresos 2027 para el Municipio de Durango ocurre en un momento decisivo.

- La Cámara de Diputados aprobó recientemente el dictamen de la **Ley General para el Fortalecimiento y Armonización Catastral y Registral**, turnándolo al Senado para **consolidar plataformas de información, la Clave Única Catastral y la homologación de registros a nivel nacional**.
- Durango padece aún las secuelas de la reestructuración tributaria de 2026, la cual **sustituyó intempestivamente la tasa uniforme del dos al millar por un esquema progresivo de 22 rangos que disparó los cobros sin que existiera necesariamente un aumento en el valor comercial** ni en los ingresos de las familias.
- Frente a esta coyuntura, la **discusión pública no debe reducirse a una confrontación entre la asfixia fiscal y el populismo tributario**.

El contexto exige una transición fiscal

Existe una ruta de salida técnica, legalmente sólida y socialmente sensible. La clave consiste en entender **que la actualización catastral y la tarifa impositiva son dos decisiones relacionadas, pero distintas.**

Para **reconciliar la capacidad recaudatoria del municipio con la economía real de Durango**, una propuesta técnica coherente debe **perfilar una arquitectura de tres ejes** para el paquete económico 2027:

- **Primer Eje: Consolidar una tarifa progresiva moderada.**
- **Segundo Eje: Límite legal transitorio a la variación anual (Cláusula de Gradualidad).**
- **Tercer Eje: Auditoría de 2026 y protección focalizada.**

La actualización del catastro debe acompañarse de reglas de cobro graduales.

El contexto exige una transición fiscal

- **Primer Eje: Consolidar una tarifa progresiva moderada**

Se debe mantener el principio de que quien posee inmuebles de mayor valor contribuya proporcionalmente más, pero la **tabla de rangos, cuotas fijas y tasas marginales debe calibrarse** con los datos reales del padrón de Durango. Esto eliminará brincos injustificados y discontinuidades entre los límites de cada tramo.

- **Segundo Eje: Límite legal transitorio a la variación anual (Cláusula de Gradualidad).**

Para aquellos inmuebles que no hayan registrado modificaciones físicas (ampliaciones o construcciones) ni cambios de uso de suelo, se establece un tope al incremento anual. Este límite se calcula sumando la inflación de referencia (variación anual del INPC a septiembre publicada por INEGI) más dos puntos porcentuales, fijando un techo absoluto del 10% nominal anual:

Bajo esta regla, **el impuesto a pagar será siempre el importe menor entre la determinación de la nueva tarifa ordinaria y el límite transitorio**. Esta medida se plantea para una transición de tres ejercicios (2027-2029) con evaluación anual, evitando saltos intempestivos al finalizar el periodo.

- **Tercer Eje: Auditoría de 2026 y protección focalizada**

Es **indispensable auditar las cuentas que sufrieron incrementos extraordinarios por fallas operativas o normativas en 2026**. La política fiscal debe incorporar esquemas de alivio transitorio y facilidades de pago dirigidos prioritariamente a la vivienda habitual y a las micro y pequeñas empresas locales.

La actualización del catastro debe acompañarse de reglas de cobro graduales.

El contexto exige una transición fiscal

CONTEXTO NACIONAL

Catastros mejor coordinados y datos más confiables

La reforma abre oportunidades de modernización. El cobro requiere decisiones locales y aprobación estatal.

DURANGO

+24.1%

**Efecto de la tarifa en un inmueble
con base constante de \$1 millón**

De \$2,000 a \$2,481.75 al año.
Ejemplo antes de descuentos, sin revaluación.

La actualización del catastro debe acompañarse de reglas de cobro graduales.

Qué muestra el cambio de tarifa en Durango 2025 - 2026

El esquema de referencia de 2025 aplica dos al millar. Para 2026, el artículo 14 contiene una tarifa de 22 rangos para los supuestos urbanos señalados en la norma, calculada con cuota fija y tasa sobre el excedente; el último comienza en \$2,483,711.74. Las siguientes operaciones aíslan la tarifa y no sustituyen una liquidación individual.

- Fórmulas de comparación

Referencia uniforme: impuesto = valor gravable × 0.002.

Tarifa por rangos: impuesto = cuota fija + (valor gravable – límite inferior) × tasa marginal.

Tasa efectiva: impuesto calculado ÷ valor gravable.

Variación porcentual: (impuesto con tarifa 2026 ÷ impuesto de referencia – 1) × 100.

Base constante	Dos al millar	Tarifa 2026	Variación
\$500,000	\$1,000.00	\$1,059.38	5.9%
\$1,000,000	\$2,000.00	\$2,481.75	24.1%
\$2,500,000	\$5,000.00	\$7,933.96	58.7%
\$5,000,000	\$10,000.00	\$17,706.69	77.1%

Una propuesta para el predial 2027

LÍMITE ANUAL PROPUESTO

**Inflación
+ 2 puntos**

Máximo nominal de 10%

Para inmuebles sin ampliaciones
ni cambios de uso.

Cláusula de Gradualidad

$$g = \min \left(10\%, \max(0\%, \text{INPC} + 2\%) \right)$$

Tarifa progresiva moderada

Rangos y cuotas calculados
con el padrón de Durango.

Revisión de 2026

Corregir errores y atender cargas
extraordinarias con apoyo justificado.

Transición de 2027 a 2029

Evaluación y aprobación anual.

Aplicación del límite y protección focalizada (Caso Hipotético)

Secuencia de cálculo propuesta

1. Determinar el valor correcto y calcular el impuesto anual ordinario con la nueva tarifa.
2. Identificar si la cuenta tiene antecedente comparable y cumple las condiciones del límite.
3. Comparar el resultado ordinario con el impuesto anual de referencia multiplicado por uno más g.
4. Tomar el menor importe y aplicar, en el orden definido por la norma, los apoyos autorizados.
5. Mostrar en el recibo la determinación ordinaria, el efecto del límite, los beneficios y el importe final.

En forma abreviada, para una cuenta elegible: $P = \text{mínimo de } O \text{ y } R \times (1 + g)$. O es el impuesto ordinario nuevo; R es la referencia anual comparable, depurada de errores; P es el importe después del límite y antes de apoyos adicionales. Esta notación es una propuesta operativa, no una fórmula actualmente vigente.

Referencia	Cálculo ordinario Impuesto con nueva tarifa —supuesto—	Límite supuesto Porcentaje máximo (INPC=4%, +2%) —supuesto—	Resultado antes de apoyos / Máximo permitido en pesos	Se toma el menor, antes de apoyos
\$2,000	\$2,600 (+30%)	6%	\$2,120	\$2,120
\$2,000	\$1,900 (-5%)	6%	\$1,900	\$1,900
\$3,500	\$4,000 (+14.3%)	6%	\$3,710	\$3,710

La opción más equilibrada para Durango

Alternativa	Qué resuelve	Qué falta resolver
Volver al dos al millar	Alivio inmediato	Mayor alivio en pesos para inmuebles de alto valor
Aplicar sólo un tope	Limita nuevos aumentos	Puede perpetuar la carga excesiva de 2026
Descuento general	Reduce el pago	Beneficia también a quienes no requieren apoyo
Tarifa moderada con transición	Equidad y gradualidad	Costearla con el padrón y proteger los servicios

Ruta recomendada: conservar la progresividad y moderar el ritmo del cobro.

Cómo se cobraría y qué debe validarse (Volver al caso hipotético)

Se cobra el menor entre la nueva tarifa y el límite aplicable.

Referencia	Cálculo ordinario Impuesto con nueva tarifa —supuesto—	Límite supuesto Porcentaje máximo (INPC=4%, +2%) —supuesto—	Resultado antes de apoyos / Máximo permitido en pesos	Se toma el menor, antes de apoyos
\$2,000	\$2,600 (+30%)	6%	\$2,120	\$2,120
\$2,000	\$1,900 (-5%)	6%	\$1,900	\$1,900
\$3,500	\$4,000 (+14.3%)	6%	\$3,710	\$3,710

Ejemplos hipotéticos antes de apoyos. El 6% no es la inflación observada.

Protección con reglas claras

Apoyos según capacidad de pago.
Reglas propias para cuentas nuevas
y cambios del inmueble.

Antes de aprobar las tarifas

Cuantificar beneficiarios y costo.
Verificar recursos para servicios
y someter el diseño al Congreso.