

Un predial justo y con rumbo para Durango en 2027: La ruta de la responsabilidad fiscal y la equidad

Por Leonardo Álvarez

GD Innovaciones / Durango 2027

El debate en torno a la **Ley de Ingresos 2027 para el Municipio de Durango** ocurre en un momento decisivo. Por un lado, 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. Por otro lado, 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. Actualizar el catastro y ordenar las cuentas del municipio es una responsabilidad insustituible de desarrollo urbano y finanzas públicas; pero utilizar la política fiscal como un golpe recaudatorio desproporcionado erosiona la economía local y rompe el principio constitucional de proporcionalidad y equidad.

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.**

1. El diagnóstico: Por qué las soluciones simplistas fallan

En el ejercicio 2026, la aplicación del artículo 14 de la Ley de Ingresos municipal generó distorsiones significativas. Al aislar la tarifa sobre una misma base imponible, las propiedades de \$1 millón de pesos sufrieron incrementos automáticos de 24.1%, las de \$2.5 millones de 58.7%, y las de \$5 millones de 77.1%. Estos brincos afectaron no solo a grandes patrimonios, sino a familias de clase media, pensionados con liquidez reducida y pequeños comercios que operan en inmuebles propios o rentados.

Ante el malestar ciudadano, han surgido tentaciones simplistas que deben descartarse mediante el rigor técnico:

1. **Regresar a la tasa fija del dos al millar:** Aunque representa un alivio inmediato, esta medida otorga el mayor beneficio en pesos a los inmuebles de más alto valor, genera un hueco fiscal no cuantificado que compromete la prestación de servicios y renuncia al principio de equidad progresiva.
2. **Aplicar un tope sin revisar 2026:** Fijar un límite de incremento hacia adelante sin corregir la base de 2026 implica consolidar y legalizar los saltos desproporcionados ocurridos el año previo.

3. **Otorgar descuentos generales e indiscriminados:** Reducen los ingresos municipales sin focalizar el apoyo en quienes realmente enfrentan vulnerabilidad económica o problemas de liquidez.

2. La propuesta: Tres ejes para una transición fiscal ordenada

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**

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**:

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

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**.

3. Sostenibilidad municipal: Recaudar con orden, no con castigo

Fortalecer la hacienda pública de Durango no exige cobrar de más a los contribuyentes cumplidos. El verdadero potencial recaudatorio se encuentra en el aprovechamiento de la armonización catastral federal para **depurar el padrón, identificar metros cuadrados omitidos y reducir el rezago de morosos históricos**.

Dimensión	Enfoque Recaudatorio Ineficiente	Enfoque Técnico Propuesto (Durango 2027)
Mecanismo de cobro	Aumentos de tarifa abruptos a las mismas cuentas de siempre.	Ampliación de la base gravable mediante regularización de omitidos.
Impacto al contribuyente	Incertidumbre y saltos de dos o tres dígitos.	Certidumbre con tope legal ligado a la inflación.
Integración catastral	Confundir revaluación catastral con cobro directo e inmediato.	Separar la precisión del dato catastral de la gradualidad impositiva.
Focalización del apoyo	Descuentos generales o decisiones discrecionales.	Reglas objetivas para vivienda habitual y PyMEs verificables.

Conforme a los plazos previstos en el artículo 147 de la Ley Orgánica del Municipio Libre de Durango, el Ayuntamiento formulará la iniciativa de Ley de Ingresos en la segunda quincena de octubre para su posterior remisión al Congreso del Estado. Es momento de que el Cabildo asuma el liderazgo técnico y apruebe una propuesta sustentada en simulaciones reales.

Durango no tiene por qué elegir entre finanzas públicas quebradas o familias sobreendeudadas. La ruta está trazada: **modernización catastral para el desarrollo futuro, y una tarifa progresiva moderada con límites legales de gradualidad para el bienestar de nuestra gente.**

Leonardo Álvarez / leonardo.alvarez@gdinnovaciones.com

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 $\times$ 0.002.

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

Tasa efectiva: impuesto calculado $\div$ valor gravable.

Variación porcentual: (impuesto con tarifa 2026 $\div$ impuesto de referencia – 1) $\times$ 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

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

Parámetro inicial sujeto a simulación fiscal. El límite no es un aumento automático.

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.

07

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

08

Artículo disponible en:

- <https://gdinnovaciones.com/un-predial-justo-y-con-rumbo-para-durango-en-2027/>
- <https://elcabaret.mx/un-predial-justo-y-con-rumbo-para-durango-en-2027/>