

65



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA
DE MÉXICO**

**FACULTAD DE DERECHO
SEMINARIO DE DERECHO FISCAL Y
FINANZAS PÚBLICAS**

***VICIOS DE INCONSTITUCIONALIDAD DE
LA BASE DEL IMPUESTO PREDIAL DE
BIENES ARRENDADOS PREVISTA EN
EL CÓDIGO FINANCIERO DEL DISTRITO
FEDERAL***

T E S I S

**PARA OBTENER EL TÍTULO DE
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A
NAYELLI BARRERA JIMÉNEZ**



ASESOR: LIC. ANA ISABEL FLORES SOLANO

CIUDAD UNIVERSITARIA

2002

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

Paginación Discontinua



UNIDAD DE SEMINARIOS "JOSE VASCONCELOS"
FACULTAD DE DERECHO
SEMINARIO DE DERECHO FISCAL Y
FINANZAS PUBLICAS

UNIVERSIDAD NACIONAL
AUTÓNOMA DE
MÉXICO

Cd. Universitaria, D.F., 5 de noviembre del 2002.

ING. LEOPOLDO SILVA GUTIERREZ
DIRECTOR GENERAL DE LA
ADMINISTRACION ESCOLAR DE LA U.N.A.M.
Presente.

Por este conducto, me permito comunicar a usted, que la pasante **NAYELLI BARRERA JIMÉNEZ**, bajo la supervisión de este Seminario, elaboró la tesis intitulada **"VICIOS DE INCONSTITUCIONALIDAD DE LA BASE DEL IMPUESTO PREDIAL DE BIENES ARRENDADOS PREVISTA EN EL CÓDIGO FINANCIERO DEL DISTRITO FEDERAL"**.

Con fundamento en los artículos 8° fracción V del Reglamento de Seminarios, 19 y 20 del Reglamento General de Exámenes de la Universidad Nacional Autónoma de México, por haberse realizado conforme a las exigencias correspondientes, se aprueba la nombrada tesis, que además de las opiniones que cita, contiene las que son de exclusiva responsabilidad de su autor. En consecuencia, se autoriza su presentación al Jurado respectivo.

"El interesado deberá iniciar el trámite para su titulación dentro de los siete meses siguientes (contados de día a día) a aquél en que la sea entregado el presente oficio, en el entendido de que transcurrido dicho lapso sin haberlo hecho, caducará la autorización que ahora se le concede para someter su tesis a examen profesional, misma autorización que no podrá otorgarse nuevamente, sino en el caso de que el trabajo recepcional conserve su actualidad y siempre que la oportuna iniciación del trámite para la celebración del examen haya sido impedida por circunstancia grave, todo lo cual calificará la Secretaría General de la Facultad".

Atentamente
"POR MI RAZA HABLARÁ EL ESPIRITU"
Director.

LIC. MIGUEL ANGEL VAZQUEZ ROBLES.



FACULTAD DE DERECHO
SEMINARIO
DE
DERECHO FISCAL

*A Dios y a mis Padres,
por regalarme lo más valioso:
la vida.*

*A mi hermano Juve,
porque sé que tu regreso
será pronto.*

*A mi hermana Tere,
porque eres mi gran amiga
y por ese precioso retoño
que ha venido a dar
un destello de luz a
la Familia.*

*A mis abuelitos,
porque sé que donde quiera
que ustedes estén
seguirán guiando mis pasos.*

*A la Magna Universidad Nacional
Autónoma de México,
por el corazón y pensamiento universitario
que ha sembrado y que
llevaré siempre.*

*Con admiración y respeto,
a quien ha asesorado la
presente investigación.*

*A mis grandes compañeros universitarios,
por su incomparable amistad.*

Gracias.

Entregado a la Dirección General de Bibliotecas
de la UNAM a difundir en formato electrónico e impreso
el contenido de mi trabajo de investigación.
NOMBRE: Mayelli Bonera
Jiménez
FECHA: 10 - diciembre - 02
FIRMA: [Firma manuscrita]

ÍNDICE

| | |
|---|--------------|
| INTRODUCCIÓN..... | I-III |
| CAPÍTULO I LINEAMIENTOS GENERALES DE LA RELACIÓN JURÍDICO TRIBUTARIA | |
| 1.1 Actividad Financiera del Estado..... | 2 |
| 1.2 Clasificación de los Ingresos del Estado..... | 4 |
| 1.2.1 Clasificación de los Ingresos del Distrito Federal..... | 7 |
| 1.3 Potestad Tributaria..... | 10 |
| 1.3.1 Potestad Tributaria del Distrito Federal..... | 16 |
| 1.4 Relación Jurídico Tributaria y Obligación Tributaria..... | 26 |
| 1.5 Hecho Imponible..... | 29 |
| 1.6 Nacimiento de la Obligación..... | 32 |
| CAPÍTULO II MARCO HISTÓRICO REFERENCIAL | |
| 2.1 Época Antigua..... | 36 |
| 2.2 Edad Media..... | 45 |
| 2.3 Edad Moderna..... | 48 |
| 2.4 Antecedentes Históricos en el Distrito Federal..... | 51 |
| 2.4.1 Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal de 1929..... | 55 |

| | |
|--|----|
| 2.4.2 Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal de 1941..... | 58 |
| 2.4.3 Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal de 1982..... | 62 |

CAPÍTULO III MARCO REGULATORIO DEL IMPUESTO PREDIAL EN EL CÓDIGO FINANCIERO DEL DISTRITO FEDERAL

| | |
|--|-----|
| 3.1 Concepto de Impuesto Predial..... | 67 |
| 3.2 El Impuesto Predial en la Clasificación de los Impuestos..... | 67 |
| 3.3 Elementos del Impuesto Predial..... | 72 |
| 3.3.1 Sujetos..... | 72 |
| 3.3.2 Objeto..... | 73 |
| 3.3.3 Base..... | 73 |
| 3.3.4 Tarifa..... | 110 |
| 3.3.5 Época de Pago..... | 111 |
| 3.4 Reducciones..... | 112 |
| 3.5 Exenciones..... | 117 |
| 3.6 Inmuebles sin Construcciones..... | 118 |
| 3.7 Domicilio Fiscal..... | 120 |
| 3.8 Obligación de Dictaminar el Cumplimiento de la Obligación fiscal..... | 120 |
| 3.9 Catastro..... | 121 |
| 3.10 Ejemplo de Cálculo de Determinación del Valor Catastral y del Impuesto Predial a enterar..... | 125 |

| | |
|---|-----|
| 3.11 <i>Formato Oficial</i> | 130 |
| CAPÍTULO IV VICIOS DE INCONSTITUCIONALIDAD DEL IMPUESTO PREDIAL CON BASE EN RENTAS PREVISTA EN EL CÓDIGO FINANCIERO DEL DISTRITO FEDERAL | |
| 4.1 <i>Principios Teóricos de los Impuestos</i> | 135 |
| 4.2 <i>Principios Constitucionales de los Impuestos Consagrados en el Artículo 31 Fracción IV Constitucional</i> | 137 |
| 4.3 <i>Desproporcionalidad e Inequidad del Impuesto Predial con Base en Rentas para el Ejercicio Fiscal 2002</i> | 164 |
| 4.4 <i>Criterio Jurisprudencial</i> | 180 |
| CONCLUSIONES | 194 |
| BIBLIOGRAFÍA | 200 |
| ENCICLOPEDIAS Y DICCIONARIOS | 203 |
| LEGISLACIÓN | 204 |

INTRODUCCIÓN

La Investigación que tiene usted en sus manos se realizó con la finalidad de presentarse como Tesis Profesional de Licenciatura, cuyo registro correspondió al Seminario de Derecho Fiscal y Finanzas Públicas de la Facultad de Derecho en la Universidad Nacional Autónoma de México.

El objeto de indagación de la presente se corresponde con, el ***Impuesto Predial con Base en Rentas que se prevé en el artículo 149 fracción II del Código Financiero del Distrito Federal en el presente ejercicio fiscal 2002***, en atención a los principios constitucionales consagrados en el artículo 31 fracción IV de nuestra Carta Magna, como normas rectoras que el legislador debe respetar para el establecimiento de todo impuesto.

En estos términos, en correlación a nuestro objeto de investigación, la hipótesis que se plantea es la siguiente:

HIPÓTESIS: La existencia de vicios de inconstitucionalidad en el artículo 149 fracción II del Código Financiero del Distrito Federal que prevé el cálculo del Impuesto Predial con Base en Rentas para el ejercicio fiscal 2002, ante una incontrovertible ***transgresión al principio de proporcionalidad y equidad*** del artículo 31 fracción IV de la Ley Suprema.

Para tal fin la exposición se desarrolla de la siguiente manera:

Como capítulo inicial encontramos a la Actividad Financiera del Estado, en donde nos ubicaremos en el primer momento de la misma, consistente en la obtención de los ingresos necesarios para el gasto público, específicamente en

el erario local en el ramo de contribuciones arribamos al Impuesto Predial cuya cuantía representa el ingreso más importante que obtiene el Distrito Federal en el renglón mencionado. Continuamente se presenta la Potestad Tributaria del Distrito Federal explicando sucintamente las modificaciones graduales que ha presentado a la par de la estructura político-administrativa en la referida entidad, de igual forma, abordamos teóricamente la Relación Jurídico Tributaria manejando su diferenciación con la Obligación Tributaria.

A continuación se lleva a cabo el bosquejo histórico del Impuesto Predial en los diversos momentos históricos, retomando brevemente las tres Leyes Hacendarias que tuvieron vigencia con antelación al actual Código Financiero del Distrito Federal.

En el capítulo tercero se aborda el marco regulatorio del Impuesto Predial en el Código Financiero de referencia, en donde se expone, entre otros tópicos relevantes: la clasificación, los elementos del Impuesto en estudio (medularmente la integración de la base gravable), la función catastral y la ejemplificación del cálculo del impuesto a enterar acompañado del formato oficial correspondiente.

El cuarto y último capítulo representa la columna toral de la investigación, toda vez que en este rubro encontramos los razonamientos lógico-jurídicos por los cuales se comprueba la hipótesis planteada al inicio de nuestra indagatoria, es decir, la desproporcionalidad e inequidad del Impuesto Predial con Base en Rentas para el ejercicio fiscal 2002.

Se señala que para integrar cabalmente las fuentes bibliográficas consultadas fue necesario recurrir a las Bibliotecas: "Antonio Caso" de la Facultad de Derecho, "Biblioteca Central", Biblioteca del Instituto de

Investigaciones Jurídicas UNAM, También fue elemental consultar la ubicada en las instalaciones de la Secretaría de Finanzas del Gobierno del Distrito Federal: Biblioteca "Guillermo Prieto". Para robustecer los argumentos vertidos, se realizaron visitas a la Subtesorería de Catastro y Padrón Territorial, de la Tesorería del Distrito Federal, así como a la Subdirección de Amparos Locales de la Procuraduría Fiscal de dicha entidad.

Optimamente confiamos en que la presente obra aportará un "granito de arena" en el estudio del impuesto local llamado "***Impuesto Predial***".

CAPÍTULO I

LINEAMIENTOS GENERALES

DE LA

RELACIÓN JURÍDICO

TRIBUTARIA

CAPÍTULO I

Lineamientos Generales de la Relación Jurídico Tributaria

1.1. ACTIVIDAD FINANCIERA DEL ESTADO

El Estado tiene a su cargo la realización de ciertas tareas para cuyo cumplimiento requiere de riqueza, para estar así en la posibilidad de lograr los fines y ejercitar las atribuciones que se le han asignado.¹

La actividad financiera del Estado se desarrolla con el objeto de obtener "los medios necesarios para los gastos públicos destinados a la satisfacción de las necesidades públicas y en general a la realización de sus propios fines."²

En voz del autor Sergio De la Garza³ el desarrollo de los tres momentos de la actividad financiera consiste en lo siguiente:

Primero: La obtención de ingresos, que puede afluir tanto de institutos de derecho privado, a través de la explotación de su propio patrimonio

¹ Cfr. FLORES ZAVALA, Ernesto.

ELEMENTOS DE FINANZAS PÚBLICAS MEXICANAS
32 eD. Ed. Porrúa. México, 1998. pp. 12 y 13.

² ORTEGA, Joaquín, Citado por:
DE LA GARZA, Sergio Francisco.

DERECHO FINANCIERO MEXICANO. 19ª eD. Ed.
Porrúa. México, 2001. p. 5.

³ Cfr. DE LA GARZA, Sergio Francisco. Op, cit. pp. 5 y 6.

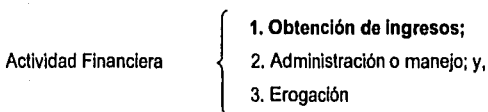
TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

(Empresas industriales, renta de inmuebles, venta de bienes); como por medio de institutos de derecho público (los diversos tipos de tributos); o por institutos mixtos (contratación de empréstitos o emisión de bonos).

Segundo: La gestión o manejo de los recursos obtenidos y la administración y explotación de sus propios bienes patrimoniales.

Tercero: La realización de erogaciones para el sostenimiento de las funciones públicas, la prestación de los servicios públicos y en general la realización de actividades que le sean propias en la persecución de sus fines.

De conformidad con las anteriores consideraciones autorales la actividad financiera del Estado se integra por tres momentos fundamentales, a saber: la obtención de ingresos, la administración de los mismos y la correcta erogación de los recursos en la satisfacción de necesidades públicas.



El marco de estudio de la presente investigación, se ubica en el primer momento de la Actividad Financiera Estatal, consistente en la obtención de los ingresos necesarios para el gasto público.

1.2. CLASIFICACIÓN DE LOS INGRESOS DEL ESTADO

La referencia a este punto será necesariamente esquemática y simplificada, sin dejar de anotar que cada autor consultado tiene su propia clasificación en armonía a una diversidad de criterios que le son propios; en efecto existen tantas clasificaciones de los Ingresos del Estado como autores en la materia y una falta de hegemonía al respecto (ver cuadro "Clasificación de los Ingresos del Estado basado en el Código Fiscal de la Federación 2002).

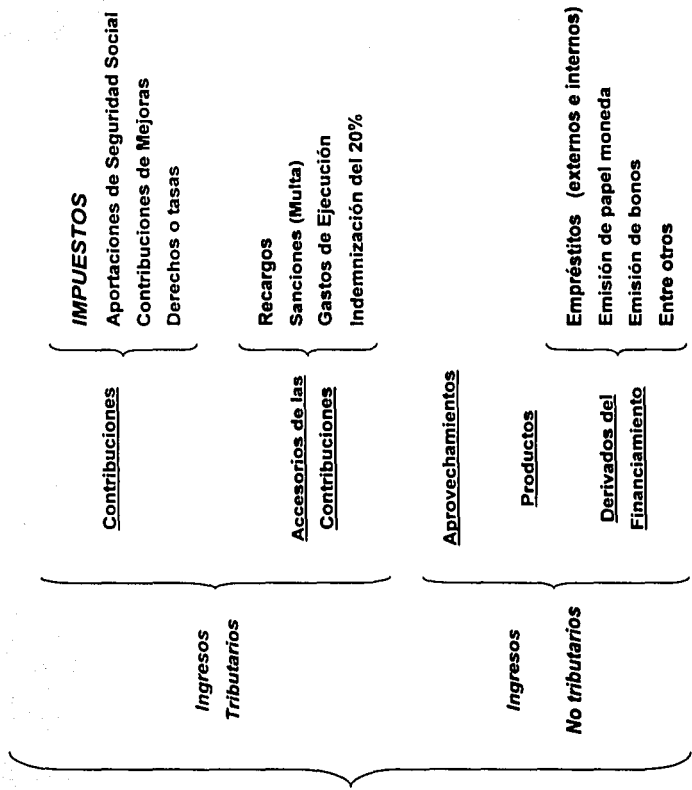
Para tal efecto, es menester dar las siguientes definiciones que el propio Código Fiscal de la Federación 2002 establece:

Impuestos: Contribuciones establecidas en Ley que deben pagar las personas físicas y morales que se encuentren en la situación jurídica o de hecho prevista por la misma y que sean distintas de las aportaciones de Seguridad Social, de las contribuciones de mejoras y de los derechos (art. 2, fr. I, CFF).

Aportaciones de Seguridad Social: Contribuciones establecidas en ley a cargo de personas que son sustituidas, por el Estado en el cumplimiento de obligaciones fijadas por la ley en materia de seguridad social o a las personas que se benefician en forma especial por servicios de seguridad social proporcionados por el mismo Estado (art. 2, fr. II, CFF).

Contribuciones de Mejoras: Contribuciones establecidas en Ley a cargo de las personas físicas y morales que se benefician de manera directa por obras públicas (art. 2, fr. III, CFF).

CLASIFICACIÓN DE LOS INGRESOS DEL ESTADO
 Cfr. Código Fiscal de la Federación, artículos 2 y 3; y Ley de Ingresos de la Federación para el ejercicio fiscal de 2002, artículo 1º.



Derechos: Contribuciones establecidas en Ley por el uso o aprovechamiento de los bienes del dominio público de la Nación, así como por recibir servicios que presta el Estado en sus funciones de derecho público, excepto cuando se presten por organismos descentralizados u órganos desconcentrados cuando, en este último caso, se trate de contraprestaciones que no se encuentren previstas en la Ley Federal de Derechos. También son derechos las contribuciones a cargo de los organismos públicos descentralizados por prestar servicios exclusivos del Estado (Art. 2, fr. IV, CFF).

Aprovechamientos: Ingresos que percibe el Estado por funciones de derecho público distintos de las contribuciones, de los ingresos derivados de financiamiento y de los que obtengan los organismos descentralizados y las empresas de participación estatal (Art. 3, 1er párrafo, CFF).

Productos: Contraprestaciones por los servicios que preste el estado en sus funciones de derecho privado, así como por el uso, aprovechamiento o enajenación de bienes del dominio privado (art. 3, 3er párrafo, CFF).

Recargos: Indemnización al fisco federal por la falta de pago oportuno (art. 21, 1er párrafo, CFF).

Sanciones: en razón del incumplimiento de obligaciones tributarias (Multas).

Gastos de Ejecución: Costo por el empleo del procedimiento administrativo de ejecución para hacer efectivo un crédito fiscal. (art. 150, 1er párrafo, CFF).

Indemnización del 20% del valor del cheque recibido por las autoridades fiscales y no sea pagado (art. 21, 7º párrafo, CFF).

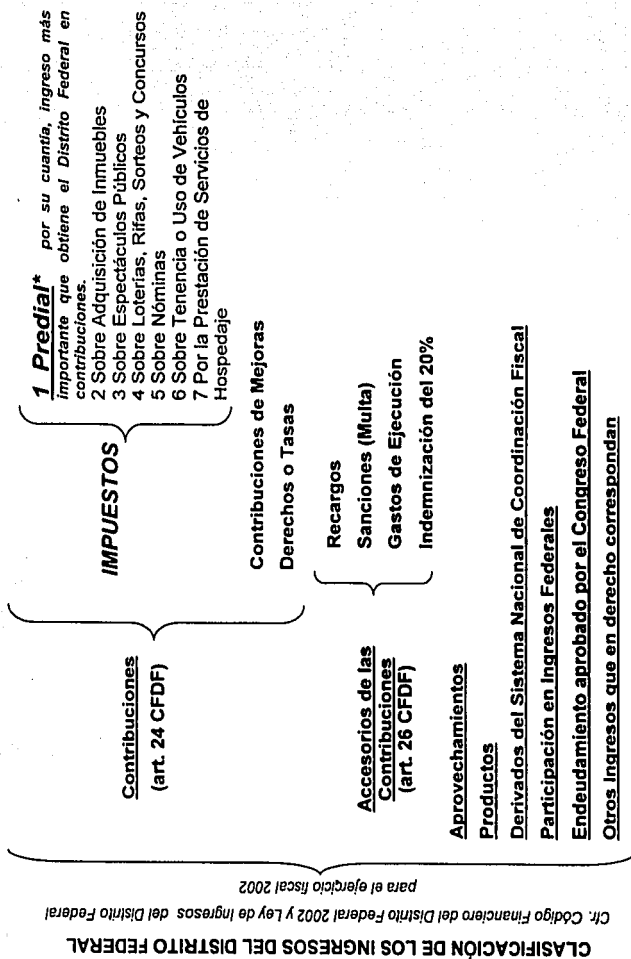
1.2.1. CLASIFICACIÓN DE LOS INGRESOS DEL DISTRITO FEDERAL

De conformidad con el Código Financiero del Distrito Federal 2002 y la Ley de Ingresos del Distrito Federal para el ejercicio fiscal de 2002, las entradas al erario local, siguen las mismas directrices de la clasificación expuesta sólo con algunas variantes acordes a la actividad financiera local referente. Se advierte que en la presente clasificación no se ordenara en ingresos tributarios y no tributarios, toda vez que de acuerdo a la naturaleza de los caudales tal tarea resulta confusa, provocando yerros en su realización. (Ver cuadro "Clasificación de los Ingresos del Distrito Federal", mismo que esta basado en el Código Financiero y en la Ley de Ingresos de dicha entidad para el ejercicio fiscal 2002).

De la misma manera, retomaremos los conceptos establecidos por el propio Código Financiero del Distrito Federal 2002 (CFDF):

Impuestos: Son los que deben pagar las personas físicas y morales, que se encuentran en la situación jurídica o de hecho prevista por el CFDF, y que sean distintas a las contribuciones de mejoras y a los Derechos (art. 24, fr. I, CFDF).

Contribuciones de mejoras: Aquellas a cargo de personas físicas o morales, privadas o públicas, cuyos inmuebles se beneficien directamente por la realización de obras públicas.



Derechos: Contraprestaciones por el uso o aprovechamiento de los bienes del dominio público del Distrito Federal, con excepción de las concesiones o los permisos, así como por recibir servicios que presta la Entidad en sus funciones de derecho público, excepto cuando se presten por organismos descentralizados u órganos desconcentrados cuando, en este último caso, se trate de contraprestaciones que no se encuentren previstas como tales en el CFDF (art. 24, fr. IV, CFDF).

Aprovechamientos: Ingresos que percibe el Distrito Federal por funciones de derecho público y por el uso, aprovechamiento o explotación de bienes del dominio público distintos de las contribuciones, de los ingresos derivados del financiamiento, y de los que obtengan los organismos descentralizados y las empresas de participación estatal (art. 25, CFDF).

Productos: Contraprestaciones por los servicios que presta el Distrito Federal en sus funciones de derecho privado, así como por el uso, aprovechamiento y enajenación de sus bienes de dominio privado (art. 27, CFDF).

Recargos: Indemnización a la Hacienda Pública del Distrito Federal por la falta de pago oportuno (art. 51, CFDF).

Gastos de Ejecución: Costo por emplear el procedimiento administrativo de ejecución para hacer efectivo un crédito fiscal (art. 100, CFDF).

Indemnización del 20% del valor del cheque recibido por las autoridades fiscales y no sea pagado por causas imputables al contribuyente (art. 48, 4º párrafo, CFDF).

El punto que se desarrollo tuvo la finalidad de ubicar concretamente nuestro impuesto en estudio en la lista enunciativa más no limitativa de los Ingresos del Distrito Federal.

Como se puede observar, de nueva cuenta limitamos nuestro objeto de estudio dentro de los ingresos del estado en las contribuciones y dentro de ellas en el impuesto. El Código Fiscal de la Federación y el Código Financiero del Distrito Federal dan una definición poco precisa del Impuesto⁴; tomaremos como referencia la siguiente determinación: los impuestos son prestaciones "en dinero o en especie exigidos por el Estado en virtud del poder de imperio, a quienes se hallen en las situaciones consideradas por la ley como hechos imponibles"⁵; se agrega que con destino a cubrir el gasto público.

En los siguientes puntos a tratar, su exposición irá dirigida en demasía al Impuesto y en menor atención al resto de las contribuciones.

1.3. POTESTAD TRIBUTARIA⁶

Toda contribución (entre ellas el impuesto) tiene su fundamento en la Potestad Tributaria del Estado.

⁴ Con posterioridad se analizará coordinadamente a nuestro objeto de estudio la clasificación y los elementos del impuesto (CAPÍTULO III); y los principios teóricos y constitucionales del mismo (CAPÍTULO IV).

⁵ GIULIANI FONROUGE, Carlos M. DERECHO FINANCIERO. V. I, 6° eD. Ed. Depalma. Buenos Aires. 1997. p. 319.

⁶ Existe un amplio repertorio de expresiones para aludir a la potestad tributaria, entre ellas, supremacía tributaria, poder tributario, potestad impositiva entre otras.

La doctrina consultada nos da una llamada de advertencia a no confundir la potestad tributaria con la competencia tributaria, esta última consistente en el poder de recaudación al haberse producido un hecho generador; en la generalidad el titular del poder tributario y de la competencia tributaria coinciden pero no siempre. Cfr. DE LA GARZA, Sergio Francisco. Op, cit. p. 210.

Para el autor Argentino Giuliani Fonrouge el poder tributario "significa la facultad o la posibilidad jurídica del Estado de exigir contribuciones con respecto a personas o bienes que se hallan en su jurisdicción."⁷

El Poder Tributario "es la facultad del Estado por virtud de la cual puede imponer a los particulares la obligación de aportar una parte de su riqueza para el ejercicio de las atribuciones que le están encomendadas."⁸

Como ha sido anotado en la parte conducente a la Actividad Financiera del Estado, el mismo necesita obtener recursos para su funcionamiento, y es así como del Poder Tributario que es investido, lo ejerce a fin de que sus integrantes aporten una parte de su riqueza.




El momento en que se presenta el ejercicio del Poder Tributario es aquel, en que el Estado determina los hechos o situaciones que al producirse en la realidad, los particulares estarán obligados al pago de las contribuciones. El Poder Tributario es atribuido al Poder legislativo, el cual lo ejerce cuando explde las leyes reglamentarias de cada contribución y señalando en la Ley de Ingresos cuáles contribuciones estarán en vigor en cada año fiscal.⁹


La Potestad Tributaria dentro del Estado Federal Mexicano se esquematiza de la siguiente manera:

⁷ GIULIANI FONROUGE, Carlos M. Op, cit. p. 325.

⁸ DE LA GARZA, Sergio Francisco. Op, cit. p. 207.

⁹ Cfr. *Ibidem*, p. 208.

| | | |
|-------------------|--|--|
| TRIBUTARIA | <p style="text-align: center;">Congreso Federal (art. 73 fr. VII y art. 74 fr. IV Constitucional)</p> | <p>Art. 73. El Congreso tiene facultad: VII. Para imponer las contribuciones necesarias a cubrir el presupuesto;</p> <p>Art. 74. Son facultades exclusivas de la Cámara de Diputados: IV. Examinar, discutir y aprobar anualmente el Presupuesto de Egresos de la Federación, discutiendo primero las contribuciones que, a su juicio, deben decretarse para cubrirlo; así como revisar la Cuenta Pública del año anterior.</p> |
| |  | <p>Materias con Potestad Tributaria exclusiva de la Federación</p> <p>Art. 73 fr. XXIX Constitucional</p> |
| POTESTAD | <p style="text-align: center;">Congresos de los Estados (art. 40 y 115 fr. IV penúltimo párrafo Constitucional)</p> | <p>Art. 40. Es voluntad del pueblo mexicano constituirse en una República representativa, democrática, federal, compuesta de Estados libres y soberanos en todo lo concerniente a su régimen interior; pero unidos en una Federación establecida según los principios de esta ley fundamental.</p> <p>Art. 115 fr. IV penúltimo párrafo: Las legislaturas de los Estados aprobarán las leyes de ingresos de los municipios, revisarán y fiscalizarán sus cuentas públicas.</p> |
| |  | <p>Limitantes en ciertas materias a la Potestad Tributaria de Las Entidades Federativas</p> <p>Art. 117 fr. IV, V, VI y VII y art. 118 fr. I Constitucional</p> |
| |  | |

| | | |
|--|--|--|
| | <p style="text-align: center;"></p> <p>Asamblea legislativa del Distrito Federal (art. 122, apartado C, Base primera, Fr. V, Inciso b) Constitucional)</p> | <p>Art. 122, apartado C, Base Primera, fr. V. La Asamblea Legislativa, en los términos del Estatuto de Gobierno, tendrá las siguientes facultades:</p> <p>b) Examinar, discutir y aprobar anualmente el presupuesto de egresos y la ley de ingresos del Distrito federal, aprobando primero las contribuciones necesarias para cubrir el presupuesto.</p> |
|--|--|--|

Fuera de las **materias con Potestad Tributaria exclusiva de la Federación** establecidas en el **artículo 73 fr. XXIX Constitucional** y de las **limitantes en ciertas materias a la Potestad Tributaria de las Entidades Federativas (Art. 117 fr. IV, V, VI y VII y art. 118 fr. I Constitucional)**, el Poder Tributario Federal y el Poder Tributario de las respectivas Entidades Federativas, concurren.

Tal Poder Tributario viene encaminado del artículo 31 fracción IV que dispone la obligación de los mexicanos de contribuir para los gastos públicos, así como de la Federación, como del **Distrito Federal** o del Estado y Municipio en que residan, de la manera proporcional y equitativa que dispongan las leyes; no sobra recalcar que tal potestad y el principio de reserva de ley van tomados de la mano.

El artículo 124 Constitucional no es aplicable a la distribución de poderes tributarios, toda vez que en esta materia no existe un Poder Tributario reservado a los Estados, ni expreso a la Federación. En materia tributaria la Constitución establece un sistema de concurrencia entre la Federación y los Estados, con excepción de las materias exclusivas de la Federación y las restringidas a los Estados.

El artículo 124 aplicable a otras materias distintas a la tributaria, no le es utilizable a ésta. El Poder Tributario de los Estados está fundado¹⁰ en el **artículo 40 Constitucional** que dispone la voluntad del pueblo mexicano de constituirse en una república representativa, democrática, federal, compuesta de Estados Libres y Soberanos en todo lo concerniente a su régimen interior, pero unidos en una federación establecida según los principios de la ley fundamental; por lo que es en la **autonomía de los Estados** donde radica el fundamento del Poder

¹⁰ Cfr. DE LA GARZA, Sergio Francisco. Op, cit. pp. 231-233.

Tributario; otro fundamento constitucional se encuentra en el artículo 31 fracción IV que obliga a contribuir a los gastos públicos, no sólo de la Federación, sino de los Estados y Municipios en que residan los contribuyentes.

De conformidad con la fracción IV, inciso c), párrafo segundo del artículo 115 Constitucional, los Estados ejercen Poder Tributario en **materia inmobiliaria**, pero destinado exclusivamente a favor de los Municipios del mismo. Se ha interpretado que dicho precepto no contiene bajo ninguna circunstancia prohibición al Poder Tributario Federal sobre dicha materia.

Art. 115 ...

fr. IV. Los Municipios administrarán libremente su hacienda, la cual se formará de los rendimientos de los bienes que les pertenezcan, así como de las contribuciones y otros ingresos que las legislaturas establezcan a su favor, y en todo caso:

- a) Percibirán las contribuciones, incluyendo tasas adicionales, que establezcan los estados sobre la **propiedad inmobiliaria**, de su fraccionamiento, división, consolidación, traslación y mejora así como las que tengan por base el cambio de valor de los inmuebles.*

(...)

Las leyes federales no limitarán la facultad de los Estados para establecer las contribuciones a que se

refieren los incisos a) y c), ni concederán exenciones en relación con las mismas.

Del estudio de los doctrinarios se desprende que el Municipio carece de Poder Tributario, mismo que radica en los congresos locales, por lo que el Municipio sólo tiene la competencia o facultad de recaudación.

1.3.1 Potestad Tributaria del Distrito Federal

Como a quedado anotado en el punto anterior, la Potestad Tributaria de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal tiene su fundamento en el artículo 122 Constitucional, apartado C, Base Primera, fracción V, inciso b).

*Art. 122, apartado C, Base Primera, fr. V. La **Asamblea Legislativa**, en los términos del Estatuto de Gobierno, tendrá las siguientes facultades:*

*b) **Examinar, discutir y aprobar anualmente el Presupuesto de Egresos y la Ley de Ingresos del Distrito Federal, aprobando primero las contribuciones necesarias para cubrir el presupuesto.***

Continúa el mandato constitucional de la siguiente manera:

Dentro de la ley de ingresos, no podrán incorporarse montos de endeudamiento superiores a los que haya autorizado previamente el Congreso de la Unión para el financiamiento del presupuesto de egresos del Distrito Federal.

La facultad de iniciativa respecto de la ley de ingresos y el presupuesto de egresos corresponde exclusivamente al Jefe de Gobierno del Distrito Federal.

Dadas las reformas graduales a la Constitución a partir del Decreto publicado en fecha 25 de octubre de 1993, la estructura político-administrativa del Distrito Federal fue modificada, de tal manera que ahora conviven los poderes federales y los órganos locales de gobierno de dicha entidad, es verdad que aún tienen injerencia los poderes federales en la actividad financiera del Distrito Federal al autorizar el monto de endeudamiento en el rubro de ingresos, sin embargo la Potestad Tributaria del Distrito Federal actualmente está exenta de injerencia federal al ser sólo la **Asamblea Legislativa a iniciativa del Jefe de Gobierno** la facultada para tal fin.

Serán aplicables a la hacienda pública del Distrito Federal, en lo que no sea compatible con su naturaleza y su régimen orgánico de gobierno, las disposiciones contenidas en el segundo párrafo del inciso c) de la fracción IV del artículo 115 de esta Constitución.

Como se muestra, el Distrito Federal ejerce Poder Tributario en **materia Inmobiliaria** (entre otros, Impuesto Predial), de conformidad con la fracción IV, inciso c), segundo párrafo del artículo 115 Constitucional. Sin embargo, tal como se anotó en el punto que antecede, se ha interpretado que dicho precepto no contiene bajo ninguna circunstancia prohibición al Poder Tributario Federal sobre dicha materia.

Antes de continuar daremos espacio al siguiente aspecto por considerarse importante.

El Distrito Federal es una Entidad Federativa de conformidad con los artículos 42, fracción I, 43 y 44 Constitucionales.¹¹

Art. 42.- El territorio nacional comprende:

I. El de las partes integrantes de la Federación.

Art. 43.- Las partes integrantes de la Federación son los Estados de Aguascalientes, Baja California, Baja California Sur, Campeche, Coahuila, Colima, Chiapas, Chihuahua, Durango, Guanajuato, Guerrero, Hidalgo, Jalisco, México, Michoacán, Morelos, Nayarit, Nuevo León, Oaxaca, Puebla, Querétaro, Quintana Roo, San Luis Potosí, Sinaloa, Sonora, Tabasco, Tamaulipas, Tlaxcala, Veracruz, Yucatán, Zacatecas y el Distrito Federal.

Art. 44.- La Ciudad de México es el Distrito Federal sede de los poderes de la Unión y Capital de los Estados Unidos Mexicanos. Se compondrá del territorio que actualmente tiene y en el caso de que los poderes Federales se trasladen a otro lugar, se erigirá en el Estado del Valle de México con los límites y extensión que le asigne el Congreso General.

Así mismo el artículo 2º del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal determina:

¹¹ Cfr. ACOSTA ROMERO, Miguel.

Art. 2.- La Ciudad de México es el Distrito Federal, sede de los Poderes de la Unión y Capital de los Estados Unidos Mexicanos. El Distrito Federal es una Entidad federativa con personalidad jurídica y patrimonio propio...

En el mismo sentido la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal expresa:

Art. 8.- La Ciudad de México es el Distrito Federal, entidad federativa con personalidad jurídica y patrimonio propio, sede de los Poderes de la Unión y capital de los Estados Unidos Mexicanos.

El Distrito Federal es una Entidad Federativa, ya que tiene territorio, población, poderes que ejercen su gobierno, y un orden jurídico que regula a éste, pero tiene una diferencia específica, consistiendo ésta, en que el Distrito Federal tiene su sede o asiento los poderes federales; otra divergencia radica en que no está dividido política y administrativamente en Municipios, sino en Delegaciones.¹²

El Distrito Federal es una entidad federativa más dentro de la Federación, aunque con modalidades jurídico-políticas que lo distinguen de los Estados propiamente dichos. El Distrito Federal no es lisa y llanamente el lugar donde residen los órganos primarios del Estado Federal Mexicano, sino que

¹² Cfr. ACOSTA ROMERO, Miguel. Op. cit. pp. 661, 673, 675.

Por reformas al artículo 73, fracción VI, base 1ª de la Constitución Federal, se suprime el municipio en la organización política y administrativa del Distrito federal (D.O.F. 20 de agosto de 1928).

desde el punto de vista jurídico y político es una entidad que tiene obviamente un territorio que delimita la legislación orgánica respectiva, una población, un orden jurídico y un conjunto de órganos de autoridades que desempeñan, dentro de él, las funciones legislativa, ejecutiva y judicial.¹³

Distrito Federal, entidad federativa con carácter especial, sensiblemente limitada por la intervención de órganos federales en sus asuntos.¹⁴

Para nosotros es importante reconocer la naturaleza jurídica del Distrito Federal, para estar en posibilidad de determinar la Potestad Tributaria del mismo con respecto a la Potestad Tributaria de la Federación, con base en que el D.F. es una entidad federativa, señalamos que le es aplicable lo referente a la Potestad Tributaria Federal y la de los estados, por lo que fuera de las materias exclusivas de la Federación establecidas en el artículo 73 fracción XXIX y las restricciones ordenadas en el artículo 117 fr. IV, V, VI, VII Y 118 fr. I, el Poder Tributario Federal y el Poder Tributario del Distrito Federal concurren.

¹³ Cfr. BURGOA ORIHUELA, Ignacio. DERECHO CONSTITUCIONAL MEXICANO. 10 ed. Ed. Porrúa. México. 1996. pp. 945 y 963.

¹⁴ Cfr. MARTÍNEZ MORALES, Rafael I. DERECHO ADMINISTRATIVO. 1er y 2º Cursos. 4a ed. Ed. Oxford. México. 2001. p. 195.

**MATERIAS CON POTESTAD TRIBUTARIA EXCLUSIVA DE LA
FEDERACIÓN
ART. 73 FR. XXIX CONSTITUCIONAL**

- Comercio Exterior
 - Aprovechamiento y explotación de los recursos naturales
(Comprendidos en los párrafos 4 y 5 del artículo 27 Constitucional)
 - Instituciones de Crédito y Sociedades de Seguros
 - Servicios públicos concesionados o explotados
directamente por la Federación
- }
 - Especiales sobre:
 - a) Energía eléctrica
 - b) Producción y consumo de tabacos labrados
 - c) Gasolina y otros productos derivados del petróleo
 - d) Cerillos y fósforos
 - e) Aguamiel y productos de su fermentación
 - f) Explotación forestal
 - g) Producción y consumo de cerveza

| | |
|---|---|
| LIMITANTES EN CIERTAS MATERIAS A LA POTESTAD TRIBUTARIA DE LAS ENTIDADES FEDERATIVAS ART. 117 FR. IV, V, VI Y VII Y ART. 118 FR. I CONSTITUCIONAL. | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Gravar el tránsito de personas o cosas que atravesasen su territorio. ▪ Prohibir ni gravar directa ni indirectamente la entrada a su territorio, ni la salida de él, a ninguna mercancía nacional o extranjera. ▪ Gravar la circulación ni el consumo de efectos nacionales o extranjeros, con impuestos o derechos cuya exención se efectúe por aduanas locales, requiera inspección o registro de bultos, o exija documentación que acompañe la mercancía. ▪ Expedir, ni mantener en vigor leyes o disposiciones fiscales que importen diferencias de impuesto o requisitos por razón de la procedencia de mercancías nacionales o extranjeras, ya sea que estas diferencias se establezcan respecto de la producción similar de la localidad, o ya entre producciones semejantes de distintas procedencias. ▪ Tampoco pueden, sin consentimiento del Congreso de la Unión: Establecer derechos de tonelaje, ni otro alguno de puertos, ni imponer contribuciones o derechos sobre importaciones o exportaciones. |
|---|---|

Previo a la modificación a la estructura político-administrativa del Distrito Federal que gradualmente¹⁵ se presentó a partir de los decretos de fecha de publicación 25 de octubre de 1993 y 22 de agosto de 1996 por los que se reformaron diversos artículos de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, de entre los que destacan art. 31 fr. IV, 73 fr. VI y 122; "las autoridades legislativas y administrativas eran orgánicamente idénticas a las federales, aunque desempeñaban material y territorialmente actos diferentes como órganos de la Federación y como órganos de dicha entidad."¹⁶

¹⁵ Por primera vez en el artículo 122 Constitucional se establecen órganos locales en el Distrito Federal a saber: Asamblea Legislativa, Jefe de Gobierno del D. F. y el Tribunal Superior de Justicia del D.F.



¹⁶ BURGOA ORIHUELA, Ignacio. Op, cit. p. 946.

Por lo que la Potestad Tributaria en el Distrito Federal se ejercía por el Congreso de la Unión¹⁷ a iniciativa del Ejecutivo Federal¹⁸ de conformidad con el artículo 73, fracción VI Constitucional vigente antes de las reformas mencionadas en el párrafo que antecede, dicho artículo establecía a favor del Congreso Federal la facultad de legislar en todo lo relativo al Distrito Federal en concordancia con las bases que se precisaban en el mismo precepto.

Tomando como límite histórico referencial el año de 1928, fecha en que por reforma al artículo 73, fracción VI, base 1ª de la Constitución se suprime el municipio y se encomienda el gobierno al Presidente de la República, quien lo ejercería por conducto del órgano u órganos que determinaran la ley respectiva, el Congreso de la Unión legisló 3 Leyes Hacendarias para el Departamento del Distrito Federal en 1929, 1941 y 1982 (mismas que se harán referencia grosso modo en el capítulo subsecuente) anteriores al vigente Código Financiero del Distrito Federal (DOF 31 de diciembre de 1994), éste último de acuerdo al artículo 122, fr. IV, inciso b) reformado por el citado Decreto de fecha 25 de octubre de 1993, así como por el artículo octavo transitorio del mismo, es la Asamblea de Representantes quien ejerció la Potestad Tributaria.

¹⁷ En su momento se criticó que el Congreso de la Unión al legislar para el D.F., no contara con la representatividad política de su población. Actualmente legisla únicamente en materias no reservadas a la Asamblea Legislativa y autoriza el monto de la deuda pública local.

¹⁸ El Ejecutivo Federal ejercía la función administrativa por conducto del órgano u órganos que determino la ley respectiva cuyo conjunto formo la entidad gubernativa denominada Departamento del D.F. Cfr. BURGOA ORIHUELA, Ignacio. Op, cit. pp. 955, 956.

| | | |
|---|---|--|
| POTESTAD TRIBUTARIA DEL DISTRITO FEDERAL | | Congreso Federal |
| 1929 Límite histórico referencial a 1993 | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ley de Hacienda del Departamento del D.F. de 1929 (DOF 24 de octubre de 1929) ▪ Ley de Hacienda del Departamento del D.F. de 1941 (DOF 31 de diciembre de 1941) ▪ Ley de Hacienda del Departamento del D.F. de 1982 (DOF 31 de diciembre de 1982) |  |
| <p>Fundamento art. 73 fracción VI Constitucional vigente en el lapso temporal de referencia.</p> <p>Art. 73. - El Congreso Tiene facultad:</p> <p>fr. VI. Para legislar en todo lo relativo al Distrito Federal.</p> | | |
| 1994 a 1996 | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Código Financiero del Distrito Federal (DOF 31 de diciembre de 1994) | Asamblea de Representantes  |

POTESTAD TRIBUTARIA DEL DISTRITO FEDERAL

Fundamento **art. 122, fr. IV, inciso b)** y **art. 8** transitorio del Decreto de fecha 25 de octubre de 1993



Art. 122, fr. IV. La Asamblea de Representantes del Distrito Federal tiene facultades para:

b) Examinar, discutir y aprobar anualmente el presupuesto de egresos del Distrito Federal, analizando primero las contribuciones que a su juicio deban decretarse para cubrirlos.

OCTAVO.- Las iniciativas de leyes de ingresos, y de decretos de presupuestos de egresos del Distrito Federal para los ejercicios **1995, 1996 y 1997**, así como las cuentas públicas de 1995 y 1996 serán enviados a la Asamblea de Representantes por el Presidente de la República.
(La facultad de la Asamblea para aprobar la Ley de Ingresos con lleva, la facultad expresa de establecer impuestos.)

A partir de 1997

▪ Reformas al vigente Código Financiero del D.F.

Asamblea Legislativa

Fundamento **art. 122, base primera, fr. V inciso b) Constitucional**



Art. 122, apartado C, Base Primera, fr. V. La Asamblea Legislativa, en los términos del Estatuto de Gobierno, tendrá las siguientes facultades:

b) Examinar, discutir y aprobar anualmente el presupuesto de egresos y la ley de ingresos del Distrito federal, **aprobando primero las contribuciones** necesarias para cubrir el presupuesto.

1.4. RELACIÓN JURÍDICO TRIBUTARIA Y OBLIGACIÓN TRIBUTARIA¹⁹

Los criterios doctrinarios están divididos en considerar la "relación jurídico tributaria" indistintamente al vocablo "obligación tributaria", en el presente estudio se seguirá la línea doctrinal que maneja su diferenciación.

El escritor Giannini fue el primero en establecer el concepto de relación jurídico tributaria, explicando que las normas reguladoras de las obligaciones tributarias, surgen entre el Estado y los contribuyentes derechos y deberes recíprocos, que forman el contenido de una relación especial: la relación jurídico tributaria, para el autor, dicha relación es de contenido complejo, ya que de ella resultan poderes, derechos y aun obligaciones de la autoridad financiera, a la cual corresponden obligaciones positivas o negativas y también derechos de las personas sujetas a su potestad; es de hacer notar que denomina a la obligación de pago como deuda tributaria y no como obligación tributaria.²⁰

La relación jurídico tributaria está integrada por los correlativos derechos y obligaciones emergentes del ejercicio del poder tributario, que alcanzan al titular de éste, por una parte, y a los contribuyentes y terceros por otra. La obligación tributaria es el vínculo jurídico en virtud del cual un sujeto (deudor) debe dar a otro sujeto que actúa ejercitando el poder tributario (acreedor), sumas de dinero o cantidades determinadas por ley; es el deber de cumplir la prestación, constituye la parte fundamental de la relación jurídico tributaria y el fin último al cual tiende la institución del tributo.²¹

¹⁹ Existe abundante bibliografía sobre el tema se recopiló la trascendental.

²⁰ Cfr. Giannini, citado por GIULIANI FONROUGE, Carlos M. Op, cit. p. 424.

²¹ Cfr. Ibidem, pp. 424 y 425, 429.

El autor Emilio Margain Manatou escribe respecto a la relación jurídica tributaria que la "constituyen el conjunto de obligaciones que se deben el sujeto pasivo y el sujeto activo y se extingue al cesar el primero en las actividades reguladas por la ley tributaria".-En tanto que la obligación jurídica tributaria "debe entenderse la cantidad debida por el sujeto pasivo al sujeto activo, cuyo pago extingue a dicha obligación." ²²

Para nosotros, la relación jurídico tributaria deriva de los artículos 31 fracción IV y 73 fracción VII Constitucionales (en el Distrito Federal artículo 122, apartado C, Base Primera, fr. V. Inciso b) Constitucional), es decir, existe una obligación de contribuir para los gastos públicos y una potestad tributaria a favor del estado de establecer los hechos imposables que al ubicarnos en ellos daremos vida a la obligación tributaria. Por lo que la relación jurídico tributaria es esa correspondencia entre la potestad tributaria y la obligación contributiva, derivadas ambas de la Constitución, mientras que la obligación tributaria es el vínculo por el cual, al ubicarnos en la situación de hecho prevista en ley debemos el cumplimiento de una prestación de pago al Estado.

La obligación fiscal cuyo objeto es un dar, se denomina obligación fiscal sustantiva y la obligación fiscal cuyo objeto puede ser un hacer, un no hacer o un tolerar es la obligación fiscal formal²³; en términos del autor Pugliese²⁴ obligaciones de carácter administrativo.

²² MARGAIN MANATOU, Emilio.

INTRODUCCIÓN AL ESTUDIO DEL DERECHO TRIBUTARIO MEXICANO. 14 eD. Ed. Porrúa. México, 1999. p. 268.

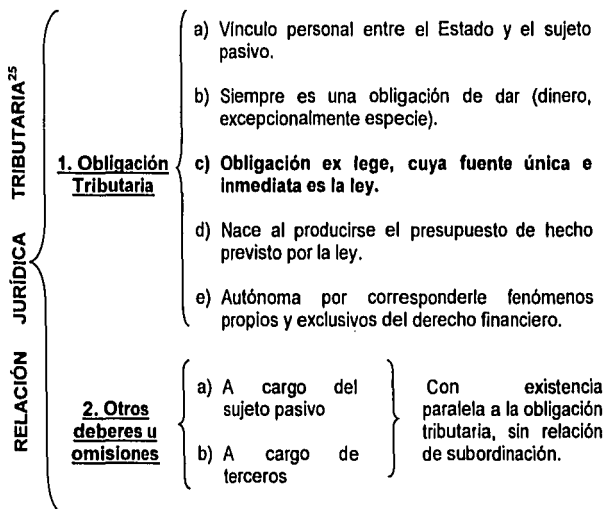
Para el autor De la Garza Sergio Francisco, la relación tributaria sustantiva principal (para nosotros obligación jurídica tributaria) es aquella que existe entre el ente público acreedor y el sujeto pasivo principal, por deuda propia o el sujeto pasivo por deuda ajena, que tiene como contenido el pago de la prestación en dinero o en especie en que consiste el tributo. DE LA GARZA, Sergio Francisco. Op. cit. p. 455.

²³ Cfr. RODRÍGUEZ LOBATO, Raúl.

DERECHO FISCAL. 2ª eD. Ed. Harla, México, 1986. p. 109.

Obligación Fiscal Sustantiva → Dar

Obligación Fiscal Formal {
Hacer
No hacer
Tolerar



²⁴ Cfr. Pugliese, citado por GIULIANI FONROUGE, Carlos M. Op, cit. p. 422.

²⁵ Cfr. El cuadro sinóptico con el expuesto por GIULIANI FONROUGE, Carlos M. Op, cit. pp. 435 y 436.

La obligación tributaria supone la existencia de 2 sujetos:

- a) **Activo (acreedor):** El Estado en sus diversos niveles: Federación, Estados, Municipios y **Distrito Federal**.
- b) **Pasivo (deudor):** Persona que legalmente tiene la obligación de pagar el impuesto. Debe distinguirse entre el sujeto pasivo del impuesto del pagador del impuesto. La relación tributaria (entiéndase obligación tributaria) existe entre el sujeto activo y el sujeto pasivo.²⁶ "Persona individual o colectiva a cuyo cargo pone la ley el cumplimiento de la prestación."²⁷

1.5. HECHO IMPONIBLE²⁸

El hecho imponible tiene una vital significación en la relación jurídico tributaria, para prestigiosos autores tiene la misma importancia que se le concede al tipo en el Derecho Penal, por lo que ante la falta de cualquiera de los aspectos integrantes del hecho imponible, el nacimiento de la obligación no se produce.

En el mismo sentido, no hay concordancia en el tema en estudio, existe la corriente doctrinal que considera al presupuesto de hecho desde el punto de vista de todos sus aspectos (subjetivos, objetivos, cuantitativos,

²⁶ Cfr. FLORES ZAVALA, Ernesto. Op, cit. p. 55.

²⁷ GIULIANI FONROUGE, Carlos M. Op, cit. p. 442.

²⁸ A recibido diferentes denominaciones a saber: presupuesto de hecho, hipótesis de incidencia tributaria, hecho tributario, hecho generador, las utilizaremos indistintamente.

espaciales y temporales), y la directriz de tratar al hecho imponible en equivalencia al objeto del tributo; nosotros no tomaremos partido al respecto, toda vez que ambas posiciones pueden resultar armónicas si consideramos al hecho imponible *lato sensu* integrado por todos los aspectos del presupuesto y *estricto sensu* como el objeto en nuestro caso del impuesto.

Algunas de las significaciones doctrinales son las siguientes:

"Hecho, hipotéticamente previsto en la norma, que genera, al realizarse, la obligación tributaria."²⁹

"Descripción hipotética contenida en la ley, del hecho apto a dar nacimiento a la obligación."³⁰

Situación de hecho prevista en la ley, como generadora de una contribución.³¹

ASPECTOS DEL HECHO IMPONIBLE

I) Aspecto Legal: Requisito esencial estar establecido en Ley (art. 31 fr. IV Constitucional).

²⁹ SÁINZ DE BUJANDA, Fernando.

HACIENDA Y DERECHO, V. IV, Instituto de Estudios Políticos. Madrid, 1975. p. 285.

³⁰ Atáliba, citado por DE LA GARZA, Sergio Francisco. Op. cit. p. 410.

³¹ Cfr. VÁZQUEZ ROBLES, Miguel.

APUNTES DE DERECHO FISCAL I. UNAM-DERECHO, Feb- May, 2000.

II) Aspecto Subjetivo: Indica los sujetos de la obligación tributaria. 2 personas que se edificarán en virtud del hecho generador en sujetos de la obligación. (Activo y Pasivo)

III) Aspecto Material u Objetivo: Los supuestos previsibles más importantes del aspecto material u objetivo del hecho imponible son los siguientes:

- a) "Percepción de un ingreso o la percepción de una renta
- b) La propiedad o la posesión de un bien**
- c) Un acto o un negocio jurídico
- d) El consumo de un bien o de un servicio
- e) La producción de determinados bienes o servicios
- f) El desarrollo de una determinada actividad
- g) Ciertos hechos materiales
- h) La nacionalidad de las mercancías extranjeras³²

IV) Aspecto Temporal: "es la propiedad que éste tiene de designar (explícita o implícitamente) el momento en que debe reputarse consumado (acontecido o realizado) el hecho generador."³³

Este aspecto plantea:

- 1º La estructura temporal del hecho imponible
- 2º El momento del nacimiento de la obligación tributaria
- 3º El momento de exigibilidad de la prestación tributaria

³² Berliri, citado por DE LA GARZA, Sergio Francisco. Op, cit. p. 422.

³³ Atáliba, citado por DE LA GARZA, Sergio Francisco. Op, cit. p. 426.

4º La ley aplicable para la determinación del origen de la obligación³⁴

V) Aspecto Espacial: "El aspecto espacial del hecho imponible es el elemento que, generalmente, determina la eficacia de las normas tributarias en el territorio y, por ese conducto, la extensión territorial del poder tributario del Estado y de los restantes entes públicos a los que su poder corresponda."³⁵

VI) Aspecto Cuantitativo: La base imponible es un atributo del aspecto material del presupuesto, medida de algún modo: peso, volumen, altura, valor, longitud, precio, perímetro, capacidad, profundidad, superficie, grueso o cualquier otro atributo de tamaño o magnitud mensurables del propio aspecto material del presupuesto, que la ley califica con la finalidad de fijar criterio para la determinación, en cada obligación concreta el *quantum a enterar*.³⁶

1.6. NACIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN

"La obligación fiscal se causa, nace o genera en el momento en que se realizan los actos materiales, jurídicos o de ambas clases que hacen concreta la situación abstracta prevista por la Ley."³⁷

³⁴ Sáinz de Bujanda, citado por DE LA GARZA, Sergio Francisco. Op, cit. p. 426.

³⁵ Ibidem, p. 429.

³⁶ Cfr. DE LA GARZA, Sergio Francisco. Op, cit. p. 431.

³⁷ MARGAIN MANATOU, Emilio. Op, cit. p. 271.

La obligación tributaria nace en el momento en que se realiza el supuesto previsto en el hecho imponible, por lo que es el hecho generador el que hace nacer la obligación tributaria.

Hecho Generador: Hecho concreto, localizado en el tiempo y en el espacio, acontecido efectivamente en el universo fenoménico, que por corresponder rigurosamente a la descripción previa hipotética formulada, da nacimiento a la obligación tributaria.³⁸ Por lo que el hecho generador es la adecuación a los elementos del hecho imponible, como un simil de la tipicidad (adecuación de la conducta al tipo) del delito en el Derecho Penal.

El Código Financiero del Distrito Federal expresa en el artículo 39, que el nacimiento de la obligación fiscal se da cuando se realizan las situaciones jurídicas o de hecho previstas en las disposiciones fiscales.

"La obligación tributaria es una obligación *ex lege*, cuyo nacimiento requiere de dos elementos: uno, la existencia de una norma legal, que disponga un presupuesto abstracto, general, hipotético, que puede producirse en la vida real para que cree una obligación tributaria a cargo de los particulares; dos, la realización, en la vida real, de ese hecho jurídico contemplado por la ley."³⁹

Hipótesis prevista en la ley (**hecho imponible**) cuya realización (**hecho generador**) da como resultado el nacimiento de la obligación tributaria.

³⁸ Cfr. Atáliba, citado por DE LA GARZA, Sergio Francisco. Op, cit. p. 412.

³⁹ Hensel, citado por DE LA GARZA, Sergio Francisco. Op, cit. p. 546.

Hecho Imponible
+ Hecho Generador

= Nacimiento de la Obligación Tributaria

Una vez desarrolladas las materias consideradas importantes y relevantes para nuestro objeto de estudio, dentro de una amplísima gama de temas que se han abordado por los estudiosos del Derecho Fiscal, a continuación nos adentramos ya en nuestra materia a analizar, iniciando con un bosquejo histórico del **Impuesto Predial**, contribución que por su cuantía constituye el ingreso más importante en las arcas del Distrito Federal, en el ramo de contribuciones.

CAPÍTULO II

MARCO

HISTÓRICO

REFERENCIAL

CAPÍTULO II

Marco Histórico Referencial

2.1. ÉPOCA ANTIGUA

Los tributos hacen acto de presencia con el hombre mismo, sin embargo su imposición se da de manera caprichosa, anárquica y apoyándose en el fenómeno de que el ser humano daba una importancia significativa a la religión. Se ha escrito que las primeras leyes tributarias auténticas existieron en Egipto, en China y en el territorio comprendido entre el Eufrates y el Tigris, es decir Mesopotamia¹ (5 000 años A.C.).

En épocas antiguas los pueblos iniciaron el registro de la tierra, con la finalidad de asegurar la tenencia, cuando nace la necesidad de hacer partícipes a los particulares en los gastos públicos, **la propiedad raíz** es el instrumento elegido para alcanzar tal fin.

"En el desierto arábigo se ha encontrado entre miles de objetos una **tabla de barro** procedente de Caldea con un **plano codificado**. Representa la ciudad

¹ Cfr. SÁNCHEZ LEÓN, Gregorio.

de Dungui y data de cerca del año 4,000 A.C.² Dicho plano codificado en inscripciones cuneiformes, traza las parcelas, señala las medidas de su superficie, así como los nombres de los supervisores del levantamiento y del Controlador de Pesas del Rey.

"En los pueblos primitivos constituidos en estado de economía natural, los impuestos casi no se conocen, no hay autoridad suficientemente organizada y fuerte para exigirlos; en la antigüedad y en la edad media el impuesto despierta la idea de subordinación, del vencido al vencedor, de unas clases sociales a otras; su establecimiento se efectúa de un modo unilateral, despótico, sin recabar el consentimiento de quienes han de pagarlo."³

EGIPTO

En esta civilización ya existían los tributos para el faraón, "hace su aparición la más antigua forma de tributar **el trabajo personal**; tal es el caso de la construcción de la pirámide del Rey Keops, que según la Historia data de 2500 años A.C., y para la cual se requirieron más de 200,000 brazos humanos para transportar los pesados bloques ya que algunos llegan a rebasar las 300 toneladas⁴; en presencia de los cobradores de los impuestos del faraón, y

² III JORNADAS TÉCNICAS DE CATASTRO. MEMORIAS, Tesorería del Distrito Federal, Dirección de Catastro y Contribuciones a la Propiedad Raíz. México D.F., 1980, p. 5.

³ ENCICLOPEDIA JURÍDICA OMEBA, T. XV, Bibliográfica Omeba Driskill, S.A. Argentina, 1989, p. 139.

⁴ SÁNCHEZ PIÑA, José de Jesús.

NOCIONES DE DERECHO FISCAL, 5ª eD. Editorial Pac. México, 1991, p. 5.

durante la declaración, se debían de arrodillar y pedir gracia, en esta época piezas de cerámica se usaban como recibos de impuestos.⁵

En el antiguo Egipto existían ya registros detallados de la tierra, en los cuales se expresaban medidas, linderos, superficies de las parcelas, los nombres de sus propietarios y de los agrimensores (supervisores de la tierra); La llamada "Piedra de Palermo", que data del año 3,000 A.C., es la muestra fehaciente de tales registros parcelarios y por consiguiente del Catastro Egipcio. Es de aclarar que tal registro no perseguía una finalidad fiscal sino territorial al establecer los linderos de las parcelas y sus propietarios.

"Según Heródoto, la primera gran regulación del impuesto a la propiedad raíz apoyada en un levantamiento nuevo y en la redistribución de la tierra, se llevó a cabo en Egipto, en el año de 1700 A.C. En dicha regulación se fija una quinta parte de las rentas (20% del ingreso bruto) como tasa del impuesto. Es así como se transforma el catastro egipcio con fines jurídicos a un catastro fiscal."⁶

Como puede apreciarse, en esta primera regulación la base para calcular el impuesto a enterar diverge del valor catastral, siendo el ingreso bruto el que se utilizaba para tal fin.

El "Papiro Rind" es el documento que muestra las reglas básicas de la agrimensura egipcia y constituye el primer instructivo topográfico en el levantamiento catastral.

⁵ Cfr. SÁNCHEZ LEÓN, Gregorio. Op, cit. p. 2.

⁶ III JORNADAS TÉCNICAS DE CATASTRO, MEMORIAS. Op, cit. p. 6.

GRECIA

Las dificultades que impidieron el desarrollo sistemático de la hacienda griega fueron sin lugar a dudas, de naturaleza histórico-política. Toda la historia externa de Grecia, desde los tiempos homéricos hasta su dominación por Roma, constituyen una lucha dramática entre los pequeños núcleos de población, celosos de su independencia e incapaces de integrarse en una organización política más amplia que el Estado-Ciudad; los medios económicos fueron fiel reflejo de una doble circunstancia histórica política decisiva: la primera fue la forma de gobierno (democracia o tiranía) que decidió el carácter y la extensión de los impuestos ordinarios; y la segunda, el estado de paz o de guerra, que dio la medida del gasto público y con ella la necesidad de acudir al establecimiento de impuestos extraordinarios.⁷

En épocas de guerra, el sometimiento del ciudadano a las cargas fiscales constituía en Grecia un auxilio al Estado destinado a salvaguardar el honor de los ciudadanos sobre los pueblos enemigos; en tiempos de paz, existía la repugnancia del griego hacia los impuestos, por ser una limitación a la libertad individual.

La importancia de Grecia en el tema en estudio se da gracias a Pitágoras de Samos, quien sentó las bases matemáticas de la "Geometría Práctica", disciplina que refiere a los trabajos topográficos. Hacemos notar que los topógrafos de dicho lugar gozaban de un gran prestigio en la vida pública.

⁷ Cfr. SAÍNZ DE BUJANDA, Fernando. HACIENDA Y DERECHO. T. I. Instituto de Estudios Políticos. Madrid, 1975. pp. 136-138.

ROMA

"El sistema tributario romano ha sido uno de los índices más significativos de la grandeza y de la decadencia de Roma. De las simples y rudimentarias normas emanadas de los primeros reyes, fundadas sobre el concepto de la expoliación de los pueblos vencidos a las sanas y geniales reformas introducidas por Servio Tulio, desde la sabia y democrática administración del gobierno de la república, también con respecto a la actividad fiscal, hasta la grandeza y la austeridad de la política instaurada por Augusto, para decaer luego, lentamente, con la decadencia misma de Roma, el sistema tributario romano bien puede considerarse como uno de los aspectos más significativos de tanta civilización y grandeza."⁸

Los romanos fueron los primeros en ordenar los tributos sobre bases legislativas, tributos que se constituyeron en instituciones tributarias originales y eficaces; de igual forma clasificaron a los ciudadanos, según su fortuna, para medir sus deberes fiscales.

"Las principales formas de imposición directa de los romanos se fincaban en su origen, especialmente en dos tributos: el *tributum capitis*, establecido inicialmente en medida igual para todos los ciudadanos sujetos a la obligación contributiva, y el *tributum soli o capitatio terrena*, impuesto a los poseedores de tierras, en razón del grado de productividad de los cultivos, de la fertilidad del suelo, de la extensión de la propiedad."⁹

⁸ GIORGETTI, Armando.

LA EVASIÓN TRIBUTARIA. Trad. Antonio Scarana. Ed. Depalma. Buenos Aires, 1967. p. 20.

⁹ GIORGETTI, Armando. Op. cit. p. 23.

La arbitraria administración del *tributum capitis*, suscito protestas y rebeliones, por lo cual en el siglo VI A.C., Servio Tulio establece el **primer catastro romano**¹⁰, y de conformidad con los datos obtenidos por el propio catastro a través del censo se realiza una justa distribución del impuesto, de forma proporcional a la riqueza poseída por cada contribuyente. Conforme a lo anterior el *tributum capitis* se transforma en *tributum ex censu*. Los romanos instituyen la obligación al ciudadano de presentar su declaración de las fuentes de recursos y de las riquezas, misma que se inscribía en el catastro, los datos aportados eran transcritos en tablillas "**tabules censuales**", que servían de fundamento para el avalúo de los bienes y la determinación del impuesto correspondiente.

La declaración de los respectivos bienes y de las fuentes de recursos era formulada mediante un solemne juramento, cuando el cuestor dudaba de lo declarado, se enviaba un agrimensor a verificar los datos. En Roma las penas eran severas para el caso de fraudes al fisco, mismas que llegaron hasta la pena de muerte durante el período de la república, por la omisión o falsa declaración de los bienes poseídos, y a la *capitis deminutio maxima*, en los tiempos de Justiniano. De igual forma a quien no estaba inscrito en el censo, se le designaba *incensus*, tal actitud era considerada como un verdadero delito.

En el catastro romano *tabules censuales* se levantaba el perímetro de la parcela y se estimaba el ingreso susceptible de producir de acuerdo al tipo de suelo, al cultivo, a la calidad y a la productividad de la parcela, se estimaban las

¹⁰ En un inicio la finalidad del censo fue conocer la riqueza de los ciudadanos y conforme a ella exigirles el armamento suficiente para sostener al Ejército. La finalidad cambio más tarde al ser el censo el medio para organización impositiva y graduar los derechos políticos de los ciudadanos. Se computaba la propiedad territorial, la riqueza mobiliaria y el dinero. Cfr. SAÍNZ DE BUJANDA, Fernando. Op. cit. p. 153.

superficies de acuerdo al tiempo que empleaba una yunta de bueyes, o bien, por la cantidad de semilla que se necesitaba para sembrar una parcela.¹¹

El concepto antiguo de *catastro* era distinto del concepto moderno, en él se incluían entre otras indicaciones, el nombre de cada ciudadano y el de los componentes de su familia, el número de esclavos y de animales que cada uno tuviese, la cantidad de oro y de plata poseída, las alhajas, entre otras.¹²

Se destaca que las opiniones de los autores con relación al *tributum ex censu*, están divididas, para algunos autores tiene el carácter de una imposición directa inmobiliaria y hay quienes consideran que tiene la naturaleza de una imposición personal.

El Imperio romano se centro en dominar, mantener su hegemonía en el mundo, y su política financiera fue: la explotación tributaria de las poblaciones vencidas. El tributo sobre el suelo, no se fundó en la condición de ciudadano, sino en la de enemigo o vencido frente al conquistado; el Imperio Romano constituye el ejemplo histórico más considerable de un estado que pone de modo permanente a cargo de las poblaciones sometidas el peso de sus gastos con el fin de no gravar a sus ciudadanos o de reducir todo lo posible sus deberes fiscales.¹³

Las indemnizaciones de guerra, el botín y la explotación tributaria de las poblaciones sometidas, le proporcionaban al Erario Romano los ingresos

¹¹ Cfr. III JORNADAS TÉCNICAS DE CATASTRO. MEMORIAS, Op. cit. p. 11.

¹² Cfr. GIORGETTI, Armando. Op. cit. p. 25.

¹³ Cfr. SAÍNZ DE BUJANDA, Fernando. Op. cit. p. 153.

necesarios para gravar en menor proporción a sus ciudadanos, únicamente en casos extraordinarios específicamente en épocas bélicas de expansión.

La tierra ocupada por los romanos en las conquistas, fue considerada como posesión pública, patrimonio del pueblo romano (*ager publicus*). Se suscitaban dos condiciones: "1ª Que los antiguos propietarios siguieran ocupando el terreno, en cuyo caso Roma les mantuvo generalmente en su posesión, obligándoles al **pago de contribuciones** o de prestaciones "in natura"; y 2ª Que los habitantes hubieran huido o se les hubiese obligado, por razones políticas, a un desplazamiento; en tales casos, los terrenos eran ocupados por el Estado, quien podía explotarlos directamente (*Agri publici*), o cediéndolos en censo o arrendamiento (*agri vectigales*) satisfaciéndose a Roma, por el disfrute, una parte de los frutos o cosechas (generalmente el 10 %, *décima*) o una contribución en dinero (*stipendium*). El canon territorial tenía el carácter de una carga real y, por consiguiente, en derecho al menos, subsistía cuando la tierra pasaba a ciudadanos romanos."¹⁴

La tierra de los pueblos conquistados pasaba a formar parte de Roma y la fiscalización del suelo se lograba a través del levantamiento del Censo, el cual se realizaba a través de interrogatorios tortuosos, con la finalidad de obtener declaraciones que arrojaran datos lo más veraces posibles.

El censo constaba de dos etapas:

"**La apografía:** registro sistemático de todos los sujetos y objetos del impuesto a la propiedad raíz (sic), y

¹⁴ *Ibidem*, p. 158.

La apoquinesis: la fijación oficial del impuesto¹⁵

No deja de interesarnos el razonamiento realizado por el autor Español Fernando Sainz de Bujanda¹⁶ en el cual señala que la concepción imperante sobre la libertad individual en Roma, impedía que pudieran imponerse a los **ciudadanos** impuestos generales de carácter personal, sobre el trabajo o sobre las tierras del ciudadano y que estas contribuciones, de no ser bajo el gobierno de los tiranos, fueron siempre voluntarias.

En tiempos de la República el *fundo ítálico* estaba exento de cualquier tributo directo apoyado en la institución jurídica del *dominium*, en tanto que el *fundo provincial* estaba sujeto al *tributum soli*, por lo que tal imposición se pagaba con relación a los bienes poseídos, pero no sobre la propiedad.

Con la quiebra de las instituciones republicanas surge la convicción de que el mando político debía corresponder a un nuevo órgano del Estado que pudiera ejercerlo con autoridad y eficacia (el principado). Es con el principado de Augusto que comienzan aquellos "relevamientos catastrales sistemáticos en los cuales (censo), luego, se **injerterá un tributo directo inmobiliario** sobre los fundos tributarios (*Praedia tributaria*), ajustado al censo establecido por tales operaciones catastrales; mientras que para los fundos *estipendarios* de las provincias romanas (praedia estipendarios) eran las comunidades dependientes de Roma las que proveían directamente al pago del *stipendio* o *décima*, repartiendo, por tanto, su carga entre sus miembros."¹⁷

¹⁵ III JORNADAS TÉCNICAS DE CATASTRO, MEMORIAS. Op, cit. p. 13.

¹⁶ SAÍNZ DE BUJANDA, Fernando. Op, cit. p. 136.

¹⁷ GIORGETTI, Armando. Op, cit. p. 27.

De acuerdo a lo transcrito con anterioridad, se desprende que a los romanos no les era desconocida una forma de impuesto a la riqueza inmobiliaria. Sin embargo, tratar de equiparar los sistemas impositivos y financieros de los tiempos pretéritos con los actuales, significaría cotejar situaciones jurídicas, económicas y sociales enteramente diferentes entre sí.

Es en la época de Augusto cuando se realiza un saneamiento financiero al revisarse los principios inspiradores del sistema tributario, medidas que se realizaron dada la corrupción en las provincias, el despilfarro y mal manejo en los ingresos, así como la posición fiscal de los ciudadanos de no contribuir, que provocaron el quebrantamiento de la vida económica del Estado. Sentar las bases de una hacienda equilibrada se realizó mediante la reglamentación de los tributos directos ordinarios pagados por las provincias; la determinación exacta de la base imponible se logró gracias a los censos, lo cuales eran verdaderos inventarios del Imperio, donde quedaba registrada y clasificada la riqueza territorial y mobiliaria.

La desfortuna del imperio radica en el hecho de que los recursos del Estado romano se confundieron con la riqueza particular del Emperador, y que éste se acostumbro a disponer de los recursos públicos como suyos propios.

En tiempos posteriores en el año 380 D.C., Teodosio I el Grande elabora un nuevo catastro fiscal en Roma.

2.2. EDAD MEDIA

El feudalismo, símbolo político de la disgregación social, puede considerarse sinónimo de cualquier abuso, incluyéndose el abuso impositivo.

Los tributos eran ajenos a todo criterio fijo y sujetos únicamente a las conveniencias y arbitrariedades del momento.

Los impuestos establecidos por el señor feudal eran arbitrarios, injustos, exorbitantes y caprichosos; los siervos sostenían dos tipos de obligaciones:

1ª Prestaciones de servicios personales (servicio militar, dar consejos en los negocios, cultivar las tierras y guardar el castillo del señor feudal, entre otras).

2ª Prestaciones económicas en dinero o en especie (vino, trigo, avena, gallinas, metales y granos).

El impuesto de la talla puede decirse que es el primer momento del impuesto predial vigente en nuestros días, se llamaba talla porque en el momento de pagar el impuesto se hacía una talla con cuchillo en un pedazo de madera, se cobraba también en casos extraordinarios entre los que se encontraban: casamiento de la hija, armar caballero al hijo, rescate del señor y equipo para las Cruzadas; la talla o pecho se convirtió en el impuesto sobre la propiedad territorial, conservándose todavía en tiempos de la Revolución Francesa. A. de Tocqueville refiriéndose a la situación tributaria en dicha época dice: la talla sólo gravaba la propiedad inmueble, y no se variaba con arreglo a la fortuna del propietario, sino que tenía por base fija y visible, un catastro cuidadosamente hecho, que se renovaba cada treinta años y en el cual las tierras estaban divididas en tres clases según su fertilidad;¹⁸ el autor referido igualmente señala que la igualdad proporcional se mostraba en este impuesto,

¹⁸ Cfr. FLORES ZAVALA, Ernesto.

cuando el contribuyente al creer excesiva la imposición tenía derecho a exigir que se comparara su cuota con la de otro vecino de la parroquia, esto demuestra como en algunas provincias de Francia el impuesto que en la época medieval era arbitrario se convertía en el impuesto sobre la propiedad territorial con características análogas a las actuales.

La proporcionalidad y equidad a la que se hace referencia en el párrafo anterior se da en la época moderna, toda vez que como a quedado asentado, en la época medieval los impuestos eran injustos, ruinosos, exorbitantes y a capricho del señor feudal.

"Para el cobro de las contribuciones, los señores feudales lo hacían a través de intendentes que ellos designaban, dichos funcionarios tenían una facultad discrecional para la fijación de las cargas."¹⁹

En Alemania, Carlomagno establece en el año 800 D.C. el impuesto a la propiedad raíz, llamado "diezmo", cuya tasa era del 10% sobre la base del ingreso bruto de las parcelas. El diezmo era destinado para las iglesias, monasterios, escuelas, beneficencias y en su momento para financiar las guerras.

Bajo el feudalismo (año 900 a 1200), la fuerza cada vez mayor de los soberanos y el clero hace que el "diezmo" pierda su fuerza, al esparcirse en toda Europa la política de estas dos clases de no pagar el impuesto predial (diezmo), política que perduro durante muchos siglos.

En el año 1066, Guillermo el Conquistador es el encargado de establecer el impuesto predial por medio de la dominación militar en Inglaterra. "El registro

¹⁹ SÁNCHEZ LEÓN, Gregorio. Op. cit. p. 12.

catastral es llamado el "**Doomsday Book**" (Doomsday es el día del Juicio Universal). Puede uno suponer, sin falsa ironía, que la gente lo llamaba así en función de las consecuencias a las que se tenían que enfrentar en caso de evadir el pago del impuesto."²⁰

De la breve exposición histórica realizada, se desprende que el establecimiento de los impuestos se basaba principalmente en el capricho de los soberanos, y no en principios de justicia tributaria.

2.3. EDAD MODERNA

Bajo el reinado de Felipe II en 1575, se realizan en España los primeros trabajos estadísticos de importancia con relación al impuesto a la propiedad raíz, mismos que fueron obstaculizados por la oposición de los soberanos, dueños de importantes extensiones territoriales.

Es curioso anotar que en el año de 1683 cuando se llevaban a cabo los primeros levantamientos catastrales en Prusia, el Rey Federico el Grande consideró como secreto de Estado, los planos catastrales realizados.

"En 1718 se emprende el **Catastro de Milán**, elaborado por primera vez con todo el rigor científico por Juan Jacobo Marinoni, Subdirector de la Academia Militar de Viena. Marinoni realiza una triangulación, poligonales y el levantamiento de las esquinas de cada parcela, el catastro de Milán, por su

²⁰ III JORNADAS TÉCNICAS DE CATASTRO, MEMORIAS, Op, cit. p. 16.

precisión y calidad, se constituyó en **modelo para todos los catastros siguientes.**²¹

Adam Smith en la obra "Investigación sobre la Naturaleza y el Origen de la Riqueza de las Naciones" reconoce que el catastro del Ducado de Milán, que se inició en la época de Carlos VI, se considera como una de las obras, más exactas y cuidadosamente elaboradas de este tipo, que jamás se haya hecho.

En Tirol, la Emperatriz María Teresa inicia en 1770 el desarrollo de fiscalización del suelo, en el cual los propietarios tenían como obligación la de determinar las superficies de sus predios y manifestarlo, a lo anterior se le conoció como "autoconfesión", es hasta 1784 cuando concluye el "Catastro Teresiano".

En Francia, Luis VI inició la medición y valorización de las tierras en 1115, y el actual catastro francés está basado en los levantamientos ejecutados de 1811 a 1850. La mayoría de los catastros que se iniciaron en el siglo XIX se inspiraron en el catastro francés, el cual constituyó el pilar más importante en el desarrollo catastral mundial.

La cuna de los actuales catastros estuvo en la Europa Continental, donde a principios del Siglo XIX se establecieron catastros fiscales por todas partes, copiando el principio de que la tierra es la base de toda riqueza, de modo que los fondos para el sostén de la Sociedad deberían obtenerse principalmente imponiendo contribuciones a la propiedad raíz.

Durante este período y mucho tiempo después, una parte importante de la renta pública provino de la recaudación del impuesto sobre la propiedad raíz,

²¹ *Ibidem*, p. 18.

mismo que se distribula de acuerdo a los diversos usos a que se destinaban las tierras: agrícolas, pastizales, huertas, bosques, casas, fábricas, entre otros.

Como se puede apreciar en un inicio la tierra fue delimitada a impulso del interés privado y por procedimientos rudimentarios; se ha reconocido la necesidad de confeccionar inventarios completos y precisos sobre la riqueza territorial en los pueblos más avanzados, sin embargo la noción del catastro integral que registre los bienes ralces en sus aspectos físico, económico y jurídico es relativamente nueva y podría decirse que utópica.

En la actualidad existen nuevos métodos para realizar la descripción geométrica de los inmuebles, un ejemplo de lo anterior son los procedimientos aerofotogramétricos, técnica perfeccionada utilizada por una gran cantidad de países, incluyendo a México. En nuestro país básicamente se utilizan los procedimientos fotogramétricos aéreos y terrestres, así como procedimientos topográficos.

Después del desarrollo de los anteriores puntos, sin menospreciar el trabajo realizado, es menester señalar que aún con todas las investigaciones históricas acerca del desarrollo impositivo se ha logrado poner amplitud y precisión en el tema, intentar alcanzar la extensión y riqueza de datos que tracen el panorama de épocas posteriores tal vez se trate de una tarea para la que nunca se tengan los materiales indispensables. La falta de documentos que relacionen historia, tipos de organización política y financiera, aunado al hecho de que la transformación que se ha suscitado desde épocas antiquísimas han sido explicadas siempre por filósofos y por historiadores, casi nunca por juristas, a obligado a reconstruir el proceso histórico intercalando las fuentes documentales estudiadas. Sin embargo la intención de realizar una conexión del impuesto en estudio con el desarrollo histórico hacendarlo se ha logrado.

2.4. ANTECEDENTES HISTÓRICOS EN EL DISTRITO FEDERAL

La labor cartográfica de toda nación, ciudad o país es una muestra de la riqueza tanto territorial como de los recursos naturales y humanos. Existen registros que datan de tiempos antiguos donde es posible observar la existencia de actividades dirigidas a la clasificación, registro y establecimiento de tributos o impuestos ligados a la propiedad. En la ciudad de México, estas actividades fueron puestas en práctica por primera vez durante la época prehispánica y han sido continuadas a lo largo de la historia hasta nuestros días.

Poco puede decirse del catastro entre los pueblos asentados en el Valle de México, sin embargo por vestigios en códices puede afirmarse que lo hubo aún que de manera limitada, el cual fijaba la circunscripción territorial de los dominios y posesiones de sacerdotes, jefes de tribus, nobles, macehuales, con fines posesorios (catastro jurídico) y tributarios (catastro fiscal).

La fundación de México-Tenochtitlán en el año de 1325, encontró su asiento en el sitio que hoy ocupa la ciudad de México. Dada la evolución de los antiguos mexicanos y conocedores ya para ese entonces del concepto de la propiedad territorial, crearon actividades a fin de establecer un aparato fiscal formado por un Ministro de hacienda, un Tesorero y recaudadores de tributos, que podrían considerarse como los más cercanos antecesores de la época actual.

"Los aztecas dominaron a las tribus asentadas en el lago y fueron poco a poco estableciendo su hegemonía y su gobierno, que duró de 1325 hasta la consumación de la conquista por los españoles en 1521."²²

Las conquistas logradas sobre otros pueblos a los que desde luego impusieron tributos, convirtieron en pocos años a la ciudad de los mexicas en la más importante ciudad, la gran Tenochtitlán.

"Los tributos que existían entre los aztecas pueden dividirse en dos grandes grupos:

- a) Los impuestos que se cargaban a los pueblos sometidos por los aztecas
- b) Los tributos interiores que debían pagar los propios mexicanos."²³

Los tributos en el pueblo azteca fueron básicamente en especie, los cuales eran impuestos a los pueblos que vencían; como ejemplo de lo tributado se puede mencionar: algodón, telas de fibra, flores, frutos, metales preciosos, cigarros, águilas, serpientes, así como mancebos para el sacrificio religioso.

"El pueblo azteca determinó la importancia de la recaudación de los tributos y por ello estableció un sistema a través de los **Calpixquis** quienes eran identificados en la gran Tenochtitlan por portar en una de las manos respectivamente una vara y un abanico."²⁴

²² ACOSTA ROMERO, Miguel.

TEORÍA GENERAL DEL DERECHO ADMINISTRATIVO. Primer Curso. 14ª ed. Ed. Porrúa. México, 1999. p. 654.

²³ CARRASCO IRIARTE, Hugo.

DERECHO FISCAL CONSTITUCIONAL. 4ª ed. Ed. Oxford. México, 2000. p. 157.

²⁴ SÁNCHEZ PIÑA, José de Jesús. Op, cit. p. 6.

Dentro de los tres siglos de colonización española, se lograron la construcción de grandes obras entre las que destacan: palacios, casa de gobierno, catedrales, acueductos, conventos, templos y puentes, llegando a ser la capital del Virreinato más prospero. "Alrededor de la ciudad a manera de ciudades satélites existían las poblaciones de Guadalupe, Azcapotzalco, Tacuba, Tacubaya, Mixcoac, San Angel, Coyoacán, Tlalpan, Iztapalapa y Xochimilco, así como otros pueblos menores o barrios de esas poblaciones, que en conjunto abrían de formar después el actual Distrito Federal"²⁵.

Si bien se da una prosperidad virreinal este fenómeno se da gracias a los tributos impuestos que empobrecieron en demasía a los habitantes de la Nueva España.

El tributo quedó establecido en la Nueva España no precisamente por mandato o precepto del monarca español, sino por aplicación del principio político antiguo, de que los vasallos o súbditos tienen que pagar tributo al soberano o señor supremo.²⁶

Con la Conquista de la Nueva España, Hernán Cortés encargó el primer plano de la ciudad a Alonso García Bravo, y fue realizado en 1524. Este plano es el conocido como la Traza de Cortés. Durante el Virreinato se establecieron varios impuestos relacionados con el suelo y en 1555 Alonso de Santa Cruz (cartógrafo de Carlos V) realizó un plano de la ciudad dibujado por indígenas.

Daremos un salto al año de 1824 (18 de noviembre de 1824), fecha en que se designa a la Ciudad de México residencia de los Poderes Federales y en

²⁵ **IV JORNADAS TÉCNICAS DE CATASTRO, MEMORIAS.** Tesorería del Distrito Federal, Dirección de Catastro y Contribuciones a la Propiedad Raíz. México D.F., 1981. p. 119.

²⁶ Cfr. Miranda José citado por CARRASCO IRIARTE, Hugo. Op. cit. p. 159

1899 (14 de diciembre de 1899) en que se divide el territorio del Distrito Federal en municipalidades y prefecturas; para estas fechas nacía ya la necesidad de implementar un organismo que clasificara, registrara el suelo y estableciera los impuestos que sufragarán los servicios municipales, es decir que se iniciara a tener una actividad catastral con fines de captación fiscal ordenada y eficaz para aportar los recursos tendientes a sufragar el gasto público.

En 1869, se levanta el primer plano de la ciudad de México. La historia sobre el catastro y su importancia en el Distrito Federal tiene que ver con una carta que en enero de 1881 Jacobo Mercado envió al Ministro de Hacienda de entonces, Don Francisco Landeros y Cos. En dicha carta se proponía la formación de un catastro. Un mes después se integró una Comisión de Catastro para elaborar la ley y el reglamento correspondiente.

Con fecha 1896 (23 de diciembre de 1896 DOF), siendo entonces presidente de la República el General Don Porfirio Díaz, nace el primer catastro moderno mexicano mediante una ley que ordena la formación, en el Distrito Federal, de un catastro geométrico y parcelario fundado sobre la medida y el avalúo, a fin de describir la propiedad raíz, y así repartir equitativa y proporcionalmente el Impuesto sobre la Propiedad. Fue a partir de este momento que se comenzaron a producir los primeros planos catastrales con una gran calidad tanto técnica como estética.

Conforme al marco legal aplicable se crea la Dirección del Catastro, la Junta Superior del Catastro y la Comisión Censuaria Municipal. Los mejores técnicos de la época se dieron a la tarea de ejecutar los trabajos topográficos, usando los métodos de medición en boga del momento.

El 20 de agosto de 1928 por reformas al artículo 73 Constitucional, se suprime el régimen municipal en la entidad y se encomienda el gobierno al Presidente de la República, quien lo ejercería por conducto del órgano u órganos que determinara la ley respectiva. Se sustituyen los Ayuntamientos por Delegaciones de una sola autoridad política y administrativa.

Como consecuencia de la reforma constitucional de referencia, surge la necesidad de instituir una disposición legal que regulara la debida aplicación de los diversos renglones del ingreso. Es así, como se implanta la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal, que entrara en vigor el **1 de enero de 1930**.

En su momento se expuso en el punto referente a la potestad tributaria en el CAPÍTULO que antecede, que las autoridades legislativas y administrativas eran orgánicamente idénticas a las Federales, dicho lo anterior, la Potestad Tributaria en el Distrito Federal se ejercía por el Congreso de la Unión. Se hará referencia a las 3 Leyes Hacendarias para el Departamento del Distrito de 1929, 1941 y 1982, que tuvieron vigencia con anterioridad al actual Código Financiero del Distrito Federal (DOF 31 de diciembre de 1994).

2.4.1. Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal de 1929

La Ley hacendaria referida es publicada en el Diario Oficial el 24 de octubre de 1929, siendo Presidente Provisional de los Estados Unidos Mexicanos Emilio Portes Gil y Jefe del Departamento del Distrito Federal José Manuel Puig Casaurac. De conformidad con la exposición de motivos, la Ley Hacendaria de referencia atiende a la finalidad de expedir una sola ley que determinará de manera clara y concreta la situación de los causantes respecto

al Fisco y evitar la multitud de disposiciones confusas en detrimento de los intereses de los propios causantes, situación fiscal entorpecedora consecuencia de las reformas al artículo 73 Constitucional, que determinaron la fusión del antiguo Gobierno del Distrito con los ex ayuntamientos.

En el capítulo II "Del impuesto sobre la propiedad raíz, rústica y urbana" se establecía en el artículo 7º que tal impuesto se causaría sobre:

- a). - Predios edificados
- b). - Predios no edificados:
 - I.- Propios para construcción
 - II.- Propios para usos agrícolas

El artículo 8º establecía la tasa y la base del impuesto a la propiedad raíz de predios edificados, a saber:

Artículo 8º .- *El impuesto sobre los predios edificados se causará a razón del 12.7% mensual sobre el total de las rentas que aquéllos produzcan mensualmente.*

Para el efecto, se tendrá como renta mensual de cada predio edificado, el promedio que resulte de las que hayan debido ser cobradas por el propietario en los doce meses comprendidos del 1º de noviembre al 31 de octubre del año siguiente, de acuerdo con los contratos de arrendamiento autorizados por la Tesorería del Departamento del Distrito...

Predios Edificados:

Tasa ⇨ 12.7%

Base ⇨ Renta mensual (promedio)

Existen estipulaciones curiosas en la ley en comento tal es el caso del artículo 11, en donde se establecía que en el caso de que el arrendatario se obligará a hacer mejoras a la finca, el valor de tales mejoras se sumarían a la renta mensual. Así mismo el artículo 13 que previa la existencia de un subarriendo que en el caso de haber un aumento de renta, se abriría cuenta al subarrendador por la diferencia que obtuviera entre la cantidad que pagará por arrendamiento y la que adquiriera por el subarrendamiento.

Como puede observarse, parece ser que los anteriores preceptos se extrajeron de una ley que regulaba la imposición sobre la renta y no la de una ley hacendaria que reglamentará entre otros el impuesto a la propiedad raíz. Más aún, en la parte conducente a los predios edificados no se previa la tasa ni la base para el caso de que no estar en el supuesto de un arrendamiento; debemos en todo caso atender al artículo 27 de la propia ley que establecía que para el caso de no fijarse expresamente la forma de cotización, se tomaría como base el valor catastral del predio.

Para el caso de **predios no edificados** el artículo 28 indicaba que se causaría el impuesto predial sobre el **valor catastral** que tuviera en la época en que fueren valuados, conformen a la **tarifa** correspondiente, que la propia ley establecía.

El valor de los predios era estimado por la Dirección del catastro, de acuerdo con lo que disponían los reglamentos aplicables y se notificaba a los propietarios o poseedores mediante publicación en el DOF y en un periódico de mayor circulación (cfr. art. 29 y 47).

La Tesorería del Departamento del Distrito Federal era la encargada de llevar un registró o padrón (Catástro) general de los predios ubicados en el

territorio del Distrito, en el que se asentarían todos los datos necesarios para su identificación y la determinación del impuesto (cfr. art. 50). Por último se anota que el impuesto se pagaba por bimestres adelantados en los meses de enero, marzo, julio, septiembre y noviembre de cada año, con excepción de los terrenos ejidales que saldaban en anualidades vencidas (cfr. art. 58).

La **Ley del Impuesto Predial** del Distrito Federal, cuya promulgación data del 21 de agosto de **1933**, establecía en el artículo 1º Título I "**Del Catastro**": Que el mismo se fundaría en la planificación del propio Distrito y en la medición y avalúo de cada uno de los predios que lo integraban. En el Título II "**Del Impuesto Predial**", señalaba en el artículo 39 "Se establece un impuesto sobre el valor de los bienes raíces ubicados en el Distrito Federal", y en el artículo subsecuente "Servirá de base para calcular el impuesto a que se refiere la presente Ley, el avalúo de los inmuebles ubicados en el Distrito Federal, que se haga conforme a las disposiciones del Título I de la presente Ley".




De lo anterior se desprende que el catastro es el sistema que tiene por objeto la determinación de los predios y avalúo de los mismos, a fin de señalar el objeto del impuesto predial y de la base de valuación del mismo.

2.4.2. Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal de 1941

Esta Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal es publicada el 31 de diciembre de 1941, siendo Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos Manuel Avila Camacho y Jefe del Departamento del Distrito Federal Javier Rojo Gómez. La referida seguía los lineamientos de la ley anterior al establecer las dos bases para determinar el monto del impuesto: la

rentabilidad y el valor catastral. Alrededor de estas dos bases se establecieron una serie de modificaciones que fueron tan numerosas que constituyeron un verdadero laberinto, ya que la base del impuesto dependía según se tratará de predios edificados o no edificados o que estuvieran ubicados en regiones catastrales o no catastrales y otras consideraciones más.

Las características principales de esta ley, en extremo sintetizadas, son las siguientes:

| PREDIOS EDIFICADOS  | UBICADOS EN REGIONES CATASTRALES (Art. 30)  | UBICADOS EN REGIONES NO CATASTRALES (Art. 32)  |
|---|--|---|
| I.- Ocupados por sus propietarios o familiares sin mediar contrato o pago a título de alquiler. | 12.60 al millar anual sobre el valor catastral. | 12.6% mensual sobre la renta que les estime la Junta Calificadora del Ramo. |
| II.- Dedicados al alquiler. | 12.6% mensual sobre el 87% del promedio (de 12 meses comprendidos del 1º Nov. al 31 de Oct. del año siguiente) de las rentas mensuales. | Igual |
| II.- Dedicados a fábricas, talleres, teatros, cines, hipódromos, velódromos u otros destinados a espectáculos. | 12.60 al millar anual sobre el valor catastral. | 12.60 al millar anual sobre su valor fiscal siguiendo la misma regla del impuesto sobre empresas mercantiles e industriales |

Los predios no edificados ubicados en regiones catastrales: 12.60% al millar anual sobre el valor catastral (cfr. art. 31). Los ubicados en regiones no catastrales causarán el impuesto predial conforme a la tarifa que se establecía en la propia Ley (cfr. art. 51).

El catastro se fundaba en la planificación del propio Distrito y en la medición y avalúo de cada uno de los predios que lo integran. Se daba una definición de predio siendo la porción de terreno limitado por un perímetro sin solución de continuidad, perteneciente a un sólo propietario (persona física o moral) y comprendido dentro de un misma Entidad Federativa. (Capítulo III "Del Catastro", art. 63).

Los trabajos catastrales eran ejecutados por organismos dependientes del departamento del distrito federal, a saber:

I.- Dirección de catastro

II.- Junta catastral (cfr. art. 64)

El capítulo IV se refiere ampliamente a **los trabajos de levantamiento y construcción de planos**, basados básicamente en procedimientos fotogramétricos aéreos y terrestres, así como en procedimientos topográficos.

Los avalúos eran practicados por los peritos valuadores de la Dirección del catastro, estimándose el valor de los predios y procurando que dichos valores coincidieran en lo posible con el valor comercial. (Capítulo VI "de los trabajos de valuación", art. 87).

En las zonas urbanas los valores dependían del uso o aplicación de los predios, la calle, región catastral, servicios urbanos con que contarán,

proximidad a mercados, medios de transporte (cfr. art. 100). En las zonas rústicas se tomaba en consideración las condiciones agronómicas, la feracidad de la tierra, espesor de la capa vegetal, calidad de las aguas, calidad de los bosques, pastos, riego, humedad, temporal, en terrenos de agostadero la capacidad de alimentación por cabeza de ganado (cfr. art. 104).

Las estimaciones de rentas que eran necesarias para regular el impuesto predial, eran practicadas por la Junta Calificadora de Rentas, compuesta por diez miembros elegidos por el Jefe de Departamento del D.F. (cfr. art. 167 y 168).

El impuesto se pagaba por bimestres adelantados en los meses de enero, marzo, mayo, julio, septiembre y noviembre. Las cuotas anuales se pagaban el primer mes del año y los ejidos saldaban durante los tres últimos meses de cada año (cfr. art.188).

La ley en comento contenía una amplísima regulación con relación al impuesto a la propiedad raíz, rústica y urbana, misma que comprendía del artículo 30 al artículo 212, tal reglamentación estaba ajustada a las necesidades del momento, que de acuerdo a la actualidad la mayoría de las disposiciones no tendrían ya aplicabilidad.

Como nota informativa se apunta que en Septiembre de 1967²⁷ se concluye el plano de la Ciudad de México y zonas urbanas del Distrito Federal a escala de 1:10,000.

²⁷ INFORME DE LABORES 1967, Tesorería del Distrito Federal.

2.4.3. Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal de 1982

Esta ley abrogó la ya tan adicionada y reformada Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal de 1942 con 41 años de vigencia. En esta norma el impuesto predial presenta modificaciones trascendentales, mismas que se acercan a las ahora en vigor.

Ante el enorme atraso en materia de actualización catastral, se ordenaban medidas tendientes a determinar un valor catastral realista que no se encontrará afectado por el proceso inflacionario.

Se consideraba valor catastral a la cantidad que se determinará conforme a lo siguiente: se distinguía ya entre el valor Construcción y valor suelo, en cuanto a las construcciones se estimaba que perdían valor con el transcurso del tiempo, aplicándose una tasa del 3% para depreciarlas, hasta un límite de pérdida de valor del 80%. La suma del valor suelo y valor construcción se multiplicaba por el factor que anualmente establecía el Congreso de la Unión en los Artículo Transitorios de la propia Ley y que variaba según el número de años transcurridos entre la última fecha en que se determinará el valor catastral y el 31 de diciembre anterior a aquél en que se causará el impuesto (cfr. art. 18).

Cuando el contribuyente consideraba que el valor catastral que resultará en términos de Ley era superior al valor real del inmueble, tenía la potestad de solicitar la práctica de un avalúo a cualquiera de las personas que para tal efecto autorizarán las autoridades fiscales; cuando el avalúo ordenado por el contribuyente arrojará un valor inferior al catastral, en el siguiente bimestre el impuesto se calculará sobre la base de dicho valor, sin perjuicio de que en

ejercicio de las facultades de comprobación se rectificará dicho valor (cfr. art. 18).

Tratándose de casa-habitación cuyo valor catastral no excediere de 8 veces el salario mínimo general elevado al año, se reducía al valor, el equivalente a 3 veces el salario mínimo general elevado al año y cuando era mayor a 8 veces y hasta 10 salarios elevados al año, se disminuía el equivalente a un salario elevado al año (cfr. art. 18).

Se establecía un tratamiento especial para los predios agrícolas o ganaderos, así como aquellos que las asociaciones o sociedades civiles destinarán a actividades deportivas, al pagar sólo el 50% del impuesto (cfr. art. 14).

En relación con los inmuebles que se otorgarán en arrendamiento, se calcularía el impuesto conforme al valor catastral más alto que resultare ya sea por valor suelo y construcción, o por el monto de las contraprestaciones que recibieren durante el bimestre; la excepción a esta regla se establecía para los inmuebles con rentas congeladas en donde sólo se tomarían en consideración los ingresos por arrendamiento que los mismos produjeran (cfr. art. 19).

Se faculta a las autoridades fiscales para: para incrementar los valores catastrales de los inmuebles, para determinar valores zonales mínimos del suelo y para aplicar valores unitarios sobre inmuebles conforme a la ubicación y construcción de los mismos (cfr. art. 22).

En cuanto al procedimiento de avalúo de los predios, que debía realizar el Departamento del Distrito Federal, para actualizar el valor catastral se ordenaba valorar primero los predios y zonas de mayor valor y así finalizar el

procedimiento de avalúo con los predios y zonas económicas de menor valor (cfr. art. 18).

El impuesto se causaba bimestralmente, teniéndose que pagar en el segundo mes y no el primero como con anterioridad se realizaba. Se conserva la disposición que permitía pagar todo el año por anticipado, pero en este caso la reducción se calculaba considerando la tasa de recargos para el pago en parcialidades del Código Fiscal de la Federación (cfr. art. 16).

Grosso modo se ha señalado las características principales de las Leyes Hacendarias que tuvieron vigencia en el Distrito Federal, bajo ninguna circunstancia se ha querido analizar detalladamente cada una de ellas, al no constituir éste el objeto del presente estudio.

Por decretos de fecha de publicación 25 de octubre de 1993 y 22 de agosto de 1996, por los que se reformaron diversos artículos de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, se modifica gradualmente la estructura político-administrativa del Distrito Federal. Dentro de esta transición se da vida al vigente Código Financiero del Distrito Federal de fecha de publicación 31 de diciembre de 1994, el cual, de conformidad con la exposición de motivos procuró reunir una serie de leyes y reglamentos, tanto de carácter federal como local, en un sólo cuerpo legal que de manera sistemática, congruente y homogénea, regulara la actividad financiera del Distrito Federal.

La iniciativa constituía el primer ordenamiento que presentaba el Ejecutivo Federal, ya no al Congreso de la Unión, sino a un órgano legislativo local del Distrito Federal, a la Asamblea de Representantes,²⁸ la cual con base en las facultades que le otorgaba el artículo 122, fr. IV, inciso b) Constitucional,

²⁸ Actualmente por reformas al artículo 122 Constitucional (22 de agosto de 1996 DOF), el órgano legislativo local es la Asamblea Legislativa.

ejercía la potestad tributaria dando base y sustento legal a las contribuciones destinadas a satisfacer el gasto público en la referida entidad.

Las disposiciones contenidas en el Código Financiero del Distrito Federal, referentes al Impuesto Predial, han sufrido reformas anuales desde la publicación en 1994 a la fecha; la reforma que da vida a la presente investigación es la publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 31 de diciembre de 2001, por la que se modifica el artículo 149 fr. II, párrafo segundo del Código en mención, reforma que incluye la aplicación de un factor 10.0 al ya entonces inconstitucional cálculo del impuesto predial a enterar con base rentas.

Es momento de adentrarnos a la regulación vigente del Impuesto Predial, materia a tratar en el siguiente capítulo.

CAPÍTULO III**MARCO REGULATORIO****DEL****IMPUESTO PREDIAL****EN EL****CÓDIGO FINANCIERO****DEL DISTRITO****FEDERAL**

CAPÍTULO III

Marco Regulatorio del Impuesto Predial en el Código Financiero del Distrito Federal

3.1. CONCEPTO DE IMPUESTO PREDIAL

El Impuesto Predial en el Distrito Federal, es una contribución local a cargo de las personas físicas y morales que sean propietarias o poseedoras del suelo o del suelo y las construcciones adheridas a él, independientemente de los derechos que sobre las construcciones tenga un tercero (cfr. art. 148 CFDF).

3.2. EL IMPUESTO PREDIAL EN LA CLASIFICACIÓN DE LOS IMPUESTOS

Las clasificaciones más importantes del impuesto son las siguientes:

Impuestos Directos e Impuestos Indirectos

Directo: Aquel que no es repercutible.¹ Impuesto que no puede ser trasladado, de modo que incide en el patrimonio del sujeto pasivo de la obligación.²

Indirecto: Aquel que si es repercutible. Impuesto que si puede ser trasladado, de modo que no incide en el patrimonio del sujeto pasivo, sino en el de otras personas, de quienes lo recupera el sujeto pasivo.³

Impuestos Reales e Impuestos Personales

Real: El que se desatiende de las personas y exclusivamente se preocupa por los bienes o las cosas que grava.⁴ Impuesto cuyo aspecto material de la hipótesis de incidencia se limita a describir un hecho, acontecimiento o cosa independientemente del elemento personal, o sea indiferente al sujeto pasivo y a sus cualidades.⁵

¹ Cfr. MARGAIN MANATOU, Emilio.

INTRODUCCIÓN AL ESTUDIO DEL DERECHO TRIBUTARIO MEXICANO. 14 eD. Ed. Porrúa. México. 1999. p. 65.

² Cfr. RODRÍGUEZ LOBATO, Raúl.

DERECHO FISCAL. 2ª eD. Ed. Harla, México, 1986. p 67.

³ Idem.

⁴ Cfr. MARGAIN MANATOU, Emilio. Op, cit. p. 66.

⁵ Cfr. Atáliba,, citado por:
DE LA GARZA, Sergio Francisco.

DERECHO FINANCIERO MEXICANO. 19ª eD. Ed. Porrúa. México, 2001. p. 390.

Personal: Atiende a la persona, a los contribuyentes como los pagadores de los mismos.⁶ Impuesto cuyo aspecto material del presupuesto toma en consideración ciertas cualidades jurídicamente cualificadas, del sujeto pasivo.⁷

Impuestos Específicos e Impuestos Ad valorem

Específicos: Atienden al peso, medida, calidad o cantidad del bien gravado.⁸

Ad valorem: Atienden al valor del producto.⁹

Impuestos Generales o Sintéticos e Impuestos Especiales o Analíticos

General: Grava diversas actividades u operaciones, pero que tienen un denominador común, por ser de la misma naturaleza.¹⁰ Impuesto que recae sobre un valor o sobre una situación económica estimada globalmente.¹¹

Especial: Grava una actividad determinada en forma aislada.¹² Impuesto que grava un elemento de una situación económica.¹³

⁶ Cfr. MARGAIN MANATOU, Emilio. Op, cit. p. 66.

⁷ Cfr. Ataliba citado, por DE LA GARZA, Sergio Francisco. Op, cit. p. 390.

⁸ Cfr. MARGAIN MANATOU, Emilio. Op, cit. p. 71.

⁹ Idem.

¹⁰ Cfr. RODRÍGUEZ LOBATO, Raúl. Op, cit. p. 69.

¹¹ Cfr. Mehl citado, por DE LA GARZA, Sergio Francisco. Op, cit. p. 392.

¹² Cfr. RODRÍGUEZ LOBATO, Raúl. Op, cit. p. 69.

¹³ Cfr. Mehl citado, por DE LA GARZA, Sergio Francisco. Op, cit. p. 392.

Impuestos con Fines Fiscales e Impuestos con Fines Extrafiscales

Con Fines Fiscales: Aquel que se establece para proporcionar los ingresos que el Estado requiere para la satisfacción de su presupuesto.¹⁴

Con Fines Extrafiscales: Se establece sin el ánimo de recaudarlos ni de obtener de ellos ingresos para satisfacer el presupuesto, sino con una finalidad diferente de carácter social, económica, entre otras.¹⁵ De conformidad con la Constitución, no es admisible el establecimiento de impuestos con fines extrafiscales.

Impuestos Alcabalatorios

Impuesto que grava la circulación territorial de las mercancías (tránsito, circulación, extracción, introducción y diferenciales).¹⁶

Clasificación según el Sujeto Activo del Impuesto

De acuerdo al sujeto activo, los impuestos pueden ser federales, locales o municipales, según que el acreedor de la prestación tributaria sea el Gobierno Federal, el gobierno de una entidad federativa o un gobierno municipal.

¹⁴ Cfr. MARGAIN MANATOU, Emilio. Op. cit. p. 71.

¹⁵ Cfr. RODRÍGUEZ LOBATO, Raúl. Op. cit. p. 69.

¹⁶ Cfr. MARGAIN MANATOU, Emilio. Op. cit. p. 72.

Clasificación según el período de tiempo en que se desarrollan

Periódico: Aquel cuyo hecho imponible está constituido por un estado de cosas que se repiten en el tiempo, un estado permanente o de cierta duración.¹⁷

Instantáneo: aquel impuesto cuyo presupuesto de hecho es una acción, es decir, un acto aislado y único que se agota en sí mismo.¹⁸

Atendiendo a la naturaleza misma del Impuesto Predial, éste encuadra dentro de las clasificaciones expuestas por los autores consultados, de la siguiente manera:

Directo, Real, Analítico, Local y Periódico

Es un impuesto **directo** por que incide en el patrimonio del propietario o poseedor y no en terceros. De igual forma es un impuesto **real** al atender exclusivamente al bien que grava sin atender a las condiciones personales de los contribuyentes. Es **analítico** porque analiza y separa un determinado elemento del capital del contribuyente. **Local** al ser el Distrito Federal, el sujeto activo del impuesto y por último **periódico** al constituir un estado permanente o de cierta duración.

¹⁷ Cfr. Vicente-Arche citado, por DE LA GARZA, Sergio Francisco. Op, cit. p. 395.

¹⁸ Cfr. Sainz de Bujanda, citado por DE LA GARZA, Sergio Francisco. Op, cit. p. 395.

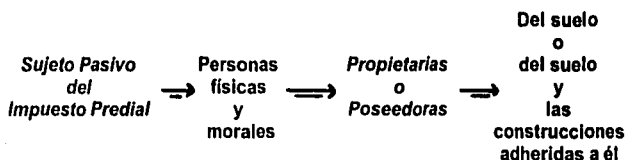
3.3. ELEMENTOS DEL IMPUESTO PREDIAL

3.3.1. Sujetos

- a) **Sujeto Activo:** Como ha quedado establecido, el Estado es el único sujeto activo (Federación, Estados, Municipios y Distrito Federal) en la relación jurídico tributaria.

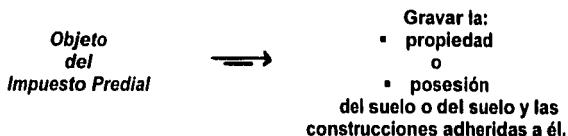


- b) **Sujeto Pasivo:** "Persona física o moral, nacional o extranjera, que realiza el hecho generador de un tributo o contribución, es decir, a la que se coloca dentro de la correspondiente hipótesis normativa."¹⁹

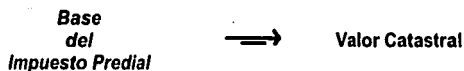


¹⁹ ARRIJOA VIZCAÍNO, Adolfo.

3.3.2. Objeto: "Realidad económica sujeta a imposición."²⁰ Lo que grava la ley tributaria. Elemento material u objetivo del Hecho Imponible.



3.3.3. Base: "Aquella parte o porción (de lo gravado por la ley), evaluada o determinada por distintos procedimientos, para determinar concretamente el gravamen a que se encuentra obligado el sujeto pasivo."²¹ "Cuantía sobre la que se determina el impuesto a cargo de un sujeto."²² La base gravable se mide por el precio, el valor, el peso, el volumen, la altura, la longitud, la superficie, la profundidad, el grueso o cualquier otra forma mensurable.²³



²⁰ RODRÍGUEZ LOBATO, Raúl, Op, cit. p. 112.

²¹ De Usera Gabriel, citado por MARGAIN MANATOU, Emilio, Op, cit. pp. 268 y 269.

²² FLORES ZAVALA, Ernesto.

ELEMENTOS DE FINANZAS PÚBLICAS MEXICANAS
32 ed. Ed. Porrúa, México, 1998. p. 115.

²³ Cfr. CARRASCO IRIARTE, Hugo.

DERECHO FISCAL I. IURE Editores, México, 2001.
p. 196.

El artículo 149 CFDF señala que el **valor catastral será determinado** de conformidad con lo siguiente:

1.- Determinación del valor de mercado del inmueble.



(Suelo, construcciones a él adheridas, elementos accesorios, obras complementarias o instalaciones especiales.)

Mediante la práctica de **avalúo directo**,
realizado por persona autorizada.

Avalúo: Es un dictamen técnico plasmado en documento que cumple con los requisitos mínimos de forma y contenido elaborado por sociedad autorizada y auxiliado por perito valuador registrado en tesorería, y es la base para determinar el valor de un inmueble para efectos del pago del impuesto predial.²⁴

El valor catastral determinado mediante avalúo comprenderá la suma de los valores de suelo del inmueble, de sus construcciones, instalaciones especiales, elementos accesorios u obras complementarias, según sea el caso.

El avalúo será válido para el año de su realización y para los 2 años siguientes, en este último caso el avalúo se actualizará aplicando el mismo incremento porcentual de los valores unitarios, en el año correspondiente.

²⁴ Cfr. CARRASCO IRIARTE, Hugo.

**Personas autorizadas
para
practicar avalúos
(art. 35 CFDF)**

1. **Instituciones de Crédito**
2. **Sociedades civiles o mercantiles** cuyo objeto específico sea la realización de avalúos
3. **Dirección General de Patrimonio Inmobiliario**
4. **Corredores Públicos**

Las personas físicas que realicen los avalúos en las instituciones de crédito y en las sociedades civiles o mercantiles así como los corredores públicos deberán estar registradas ante la autoridad fiscal, acreditando:

- a) Contar con la **acreditación de perito valuator de bienes inmuebles** otorgada por el colegio profesional respectivo o registro de la Dirección General del Patrimonio Inmobiliario.
- b) **Experiencia mínima de dos años** en valuación inmobiliaria
- c) Tener conocimientos suficientes de los **procedimientos y lineamientos técnicos y de los manuales de valuación**, así como del mercado de inmuebles del D.F.
- d) Tener **título profesional** en algún ramo relacionado con la materia valuatoria.

Las normas o reglas que rigen la valuación inmobiliaria en el D.F., se encuentran previstas en el Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación de Inmobiliaria y de la Autorización de Sociedades y Registro de Peritos Valuadores, el cual esta integrado de los siguientes capítulos:

- I. Disposiciones Generales
- II. De la Autorización de Sociedades y del Registro de Peritos Valuadores.
- III. De la **Práctica de Avalúos**
- IV. De los Procedimientos y Lineamientos Técnicos para la Revisión de Avalúos.
- V. De la Suspensión y Cancelación.

Como nota informativa se menciona que en el caso de que las personas autorizadas para practicar avalúos, no se ajusten a los procedimientos y lineamientos técnicos emitidos por la autoridad fiscal, se prevé la imposición de una multa de \$9,059.00 a \$45,291.00, de conformidad con el artículo 512 CFDF.

2.- Determinación del valor catastral del inmueble mediante la aplicación de los valores unitarios que para tal efecto emita la Asamblea Legislativa.

Es menester hacer algunas consideraciones con relación a los valores unitarios que tienen vigencia a partir de este ejercicio fiscal 2002.

Por decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación del día **23 de diciembre de 1999** se reforma el artículo 115 Constitucional, quedando

establecido en su artículo quinto transitorio que, **a partir del ejercicio fiscal 2002**, las legislaturas estatales tendrían la obligación de adoptar como base del impuesto predial **valores unitarios, equiparables al valor de mercado de los inmuebles**, haciendo a la vez las adecuaciones tarifarias correspondientes, a fin de garantizar un apego a los principios de proporcionalidad y equidad.

“Artículo Quinto.- Antes del inicio del ejercicio fiscal 2002, las legislaturas de los estados en coordinación con los municipios respectivos, adoptarán las medidas conducentes a fin de que los valores unitarios de suelo que sirven de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria sean equiparables a los valores de mercado de dicha propiedad y procederán, en su caso, a realizar las adecuaciones correspondientes a las tasas aplicables para el cobro de las mencionadas contribuciones, a fin de garantizar su apego a los principios de proporcionalidad y equidad.”

En cumplimiento a dicho precepto, la Asamblea Legislativa reformó diversos preceptos del Código Financiero del Distrito Federal,²⁵ a fin de asemejar los valores unitarios para el suelo y construcciones a los de mercado, para lo cual **elevó en diez veces los que estuvieron vigentes hasta 2001**. Sin embargo para evitar un impacto impositivo en los habitantes, engañosamente el aumento de valores no se reflejó en la tarifa contenida en el artículo 152 del referido Código Financiero.

²⁵ Decreto que reforma, adiciona y deroga diversas disposiciones del Código Financiero del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 31 de diciembre del 2001.

En efecto, la tarifa se ajusto en los montos concernientes al límite inferior y límite superior de valor catastral del inmueble, así como la cuota fija, no así el porcentaje para aplicar sobre el excedente del límite inferior, mismo que se ajusto a la baja, de tal forma que el resultado del impuesto predial a enterar refleja sólo un 5.39% de actualización, provocando de manera dolosa que el contribuyente incurra en el yerro de pensar que el aumento al valor catastral de su inmueble no tendrá ninguna repercusión impositiva fiscal.

Tal espejismo sólo durara el presente ejercicio fiscal 2002, toda vez que como es de esperarse en los ejercicios fiscales subsecuentes, el referido cristal se romperá al ajustarse la tarifa del impuesto predial, que por su carácter progresivo en la medida en que se ha dado mayor valor a los inmuebles se realizarán incrementos agresivos en el pago.

Sin embargo tales consideraciones escapan a nuestra investigación, al aún no plasmarse en la realidad, por lo que en el futuro tal incremento tarifario agresivo será objeto de un nuevo estudio jurídico.

Por el momento se aporta que de conformidad con el artículo 31 del propio Código Financiero, las tarifas de las contribuciones se actualizan con el factor que al efecto se establezca en la Ley de Ingresos del Distrito Federal, o en su defecto se actualizarán con base en los Índices Nacionales de Precios al Consumidor emitidos para el mes de noviembre de los dos años anteriores al ejercicio fiscal en que deban actualizarse, dividiendo el más reciente de ellos entre el anterior para aplicar su resultado como factor de ajuste; por lo que en el mejor de los casos esperamos que el incremento tarifario se realice con fundamento en el artículo 31 referido, y las aseveraciones mencionadas sean apreciaciones erradas alejadas de una realidad fiscal en el futuro próximo.

De lo anterior se concluye:

Pese a que se debía tomar en cuenta el artículo quinto transitorio del 115 Constitucional, la Asamblea Legislativa del Distrito Federal, **en vez de actualizar los valores de acuerdo al mercado, sólo se ajustaron los montos, multiplicando por 10**, tanto los valores unitarios como las tarifas de cobro del predial.

Se esta de acuerdo en que siempre y cuando los valores unitarios reflejen el valor comercial de los predios y se encuentren debidamente actualizados, representarían el medio para determinar la base más proporcional y equitativa para el cobro del impuesto predial, sin embargo **la actualización no debe hacerse por simples coeficientes de multiplicación**; sino con base en estudios del mercado inmobiliario, de la dinámica y de las características físicas y socioeconómicas de cada una de las regiones catastrales.

A efecto de esquematizar, se comparan **dos propuestas** de declaración de valor catastral y pago del Impuesto Predial que se emitieron con base en los artículos 30, 149 fr. I, 152 y 153 del Código Financiero del Distrito Federal para el ejercicio fiscal 2001 y el actual ejercicio 2002.

En ambas propuestas se puede apreciar el empleo del coeficiente de multiplicación 10 en los valores unitarios de suelo y construcción; y por consiguiente el aumento en 10 veces el valor catastral.

**ESTA TESIS NO SALE
DE LA BIBLIOTECA**

TESIS CON FALLA DE ORIGEN

GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL
SECRETARÍA DE FINANZAS
Tesorería

IMPRESA DE ELABORACION DE VALORES CATASTRALES
PACTO 100, AV. REPUBLICA FEDERAL DE MEXICO Y CARRETERA
FOLIO 100, SECCION 100, COLONIA FOLIO 100, SECCION 100, CDMX
FOLIO 100, SECCION 100, CDMX

| | |
|-------------------|---------------------|
| NOMBRE DE CUENTA | 073-025-01-011 4 |
| CENTRO DE VALORES | 1ER. BIENIO DE 2001 |

| | |
|--|---------------|
| NOMBRE DEL PROPIETARIO | |
| GUZMAN HIGARERA ERNESTO Y COPE | |
| CORRESPONDIENTE AL CENSO DE 2001 | |
| DE LAS DEJAS 192 CASA 6 NI A SECC B HRA COPE | |
| CENSO | CENSO FEDERAL |
| | 14000 |
| ADMINISTRACION ESPECIAL | |
| COPE | |

| | | |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| VALORES UNITARIOS | USO HABITACIONAL | ADMINISTRATIVO |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | USO HABITACIONAL | CONSTRUCCION |
| | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

| DETALLE DE VALORES CATASTRALES | | | IMPORTE PAGO ANUAL |
|--------------------------------|-------------------|-----------------|--------------------|
| NO. DE VALOR CATASTRAL | VALOR DEL TERRENO | VALOR DEL VALOR | |
| 271 X 100.00 A | 25,507.00 | | 100.00 |
| 100-070 | | | 21-025-2001 |
| 100 | | | 100.00 |
| 100 | | | 20-025-2001 |
| | | | 100.00 |
| | | | 21-025-2001 |
| | | | 20.00 |
| | | | 20-025-2001 |
| | | | 20.00 |

- (A) 073000101100000000
- (B) 073000101100000000
- (C) 073000101100000000
- (D) 073000101100000000

GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL
SECRETARÍA DE FINANZAS
Tesorería

VALORES UNITARIOS: USO HABITACIONAL.
1ER. BIENIO DE 2001.
GUZMAN HIGARERA ERNESTO Y COPE
DE LAS DEJAS 192 CASA 6 NI A SECC B HRA CO/
CENTRO DE REPARTO 84 ENT. FED.

CUENTA 073-025-01-011 4
FOLIO 702,990



SECRETARÍA DE FINANZAS
INFORMACIÓN

BOLETA PREDIAL

PROPUESTA DE DECLARACION DE VALOR CATASTRAL Y PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL QUE SE DEBE COBRAR BASADO EN LOS DATOS DE LA BOLETA PREDIAL DEL COMANDO PARICURIO DEL MUNICIPIO PREDIAL.

El presente documento es una copia de la información que se encuentra en el sistema de información catastral y predial del municipio de Paricurio, Jalisco, México. La información contenida en este documento es de carácter informativo y no constituye un aval del Estado de Jalisco. La información contenida en este documento es de carácter informativo y no constituye un aval del Estado de Jalisco.

DETERMINACION DEL VALOR CATASTRAL GUADAN JUARAZA SEMESTRO Y COPY

| | | | | | | |
|-----------------------|-----|-------------------------------------|----------|---------------------------------|------------|-------------------------------------|
| NO DE BUELO (TERRENO) | 273 | * VALOR IMPUESTO POR M ² | 3,000.00 | * VALOR DEL BUELO | 360,000.00 | IMPUESTO A PAGAR P. B.M. DE 7067 |
| NO DE CONSTRUCCION | 157 | * VALOR IMPUESTO POR M ² | 3,423.00 | * VALOR DE LA CONSTRUCCION | 537,441.00 | |
| USO: USO | 005 | CLASE | 4 | VALOR CATASTRAL | 600,000.00 | 32 |
| TOTAL SEMESTRAL | | * FACTOR A PACTOR DE LA | 10 | VALOR CATASTRAL CON IMPUESTO | | |

PAGO BIMESTRAL

| FECHA | LINEA DE CAPTURA | IMPORTE |
|----------|----------------------|---------|
| 01/01/02 | 07300001011000000000 | 32 |
| 06/02/02 | 07300001011000000000 | 32 |

PAGO ANUAL

| FECHA | LINEA DE CAPTURA | IMPORTE |
|----------|----------------------|---------|
| 01/01/02 | 07300001011000000000 | 173 |
| 06/02/02 | 07300001011000000000 | 177 |

ESTADO DE CUENTA

073-025-01-011 6

FECHA DE CORTE

30 JUNIO 2001

| PERIODO | IMPORTE | FECHA DE PAGO | ESTADO | IMPORTE |
|---------|---------|---------------|--------|---------|
| 2001 01 | 106 | 01/01/2001 | SEMPER | PAGADO |



1073000010110170000000000000

IMPORTANTE: LOS PAGOS RECIBIDOS DESPUES DE LA FECHA DE CORTE APARECERAN EN LOS PROXIMOS ESTADOS DE CUENTA. EL PRESENTE ESTADO DE CUENTA ES INFORMATIVO Y NO CONSTITUYE UN PAGOS COMPROMISOS A. AÑO 2001. SI REQUIERE DETALLES DE SUS PAGOS, FAVOR DE ACORDAR A LAS OFICINAS DE LA TESORERIA. ESTE PAGO SE ACREDITA AUTOMATICAMENTE POR LO CUAL, ES INAPLICABLE DE SER REVENGADO POR LA TESORERIA. LOS IMPORTE SE REFIEREN A MONEDA NACIONAL.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Dicho lo anterior, los **valores unitarios deben atender a los precios de mercado** del suelo y de las construcciones en el Distrito Federal, así como a las características comunes de los inmuebles que se ubiquen en las distintas zonas del mismo, refiriéndose a colonias catastrales de condiciones homogéneas, **tipo área de valor y tipo corredor de valor**.

A) VALORES UNITARIOS DE SUELO

Identificación de los valores de suelo de las diferentes colonias catastrales en que se divide la geografía del Distrito Federal.²⁶

Colonia Catastral: Es una zona de territorio continuo del Distrito Federal, que comprende grupos de manzanas o lotes, la cual tiene asignado un valor unitario de suelo, expresado en pesos por metro cuadrado, en atención a la homogeneidad observable en cuanto a características y valor comercial. Existen dos tipos de colonia catastral: **área de valor y corredor de valor**, que atiende a la ubicación de los inmuebles.

I. Área de Valor: Grupo de manzanas, con características similares en infraestructura, equipamiento urbano, tipo de inmuebles y dinámica inmobiliaria.

Cada colonia catastral tipo área de valor se identifica de la siguiente manera:

²⁶ Ibidem, p. 328.

A 0 4 0 0 2 2
} Delegación } Número Progresivo } Dígito Clasificador de la Colonia Catastral

| | | |
|--|----------|--|
| DÍGITO CLASIFICADOR DE LA COLONIA CATASTRAL | 0 | Áreas periféricas de valor bajo con desarrollo incipiente , con usos del suelo que están iniciando su incorporación al área urbana y con equipamiento y servicios dispersos. |
| | 1 | Áreas periféricas o intermedias de valor bajo , en proceso de transición o cierta consolidación, con usos del suelo eminentemente habitacionales y con equipamiento y servicios semidispersos y de pequeña escala. |
| | 2 | Áreas intermedias de valor medio bajo , en proceso de transición o consolidación, con usos de suelo eminentemente habitacionales y/o incipiente mezcla de usos y con equipamientos y servicios semidispersos y de regular escala. |
| | 3 | Áreas intermedias de valor medio con cierto proceso de transición o en consolidación, con usos del suelo eminentemente habitacionales y/o mezcla de usos y con equipamientos y servicios semiconcentrados y de regular escala. |
| | 4 | Áreas urbanas, con servicios completos , equipamiento urbano en escala significativa en la zona o zonas cercanas, con usos de suelo habitacional y/o mixtos y nivel socioeconómico de medio a medio alto . |

| | |
|--|---|
| DÍGITO CLASIFICADOR DE LA COLONIA CATASTRAL | 5 Áreas urbanas , con servicios completos, equipamiento urbano en escala significativa en la zona o zonas cercanas, usos de suelo habitacionales y/o mixtos y nivel socioeconómico de medio alto o alto. |
| | 6 Áreas urbanas con servicios completos, equipamiento urbano en escala significativa en la zona o zonas cercanas, usos de suelo habitacional y/o mixtos y nivel socioeconómico de alto a muy alto. |
| | 7 Áreas urbanas , con servicios completos, equipamiento urbano de pequeña escala significativa, usos de suelo preponderantemente comercial y de servicios y nivel socioeconómico de medio bajo a alto. |
| | 8 Áreas urbanas con servicios completos, equipamiento urbano de diversas escalas y con usos de suelo eminentemente industrial. |
| | 9 Áreas ubicadas en el suelo de conservación , con usos agrícola, forestal, pecuario, de reserva ecológica y/o explotación minera entre otros, con nulos o escasos servicios y equipamiento urbano distante. |

A continuación se ejemplifican valores unitarios de suelo para las colonias catastrales en el Distrito Federal **Tipo Área**, por Delegación política.

| VALORES UNITARIOS DE SUELO PARA LAS COLONIAS CATASTRALES EN EL D.F. | | | | | | | |
|---|-----------|-------------------------------|-------------------|--------|-----------|-----------|-------------------|
| TIPO ÁREA | | DELEGACIÓN: 01 ALVARO OBREGÓN | | | | HOJA: 1 | |
| REGIÓN | MANZANA | COLONIA | VALOR | REGIÓN | MANZANA | COLONIA | VALOR |
| | | CATASTRAL | \$/M ² | | | CATASTRAL | \$/M ² |
| 037 | 105 A 109 | A010513 | 824.00 | 037 | 116 A 116 | A010513 | 824.00 |
| 054 | 002 A 002 | A010572 | 480.00 | 054 | 003 A 003 | A010425 | 2,100.00 |
| 054 | 004 A 004 | A0101113 | 1,172.00 | 054 | 005 A 005 | A010425 | 2,100.00 |

| VALORES UNITARIOS DE SUELO PARA LAS COLONIAS CATASTRALES EN EL D.F. | | | | | | | |
|---|-----------|-----------------------------|-------------------|--------|-----------|-----------|-------------------|
| TIPO ÁREA | | DELEGACIÓN: 02 AZCAPOTZALCO | | | | HOJA: 1 | |
| REGIÓN | MANZANA | COLONIA | VALOR | REGIÓN | MANZANA | COLONIA | VALOR |
| | | CATASTRAL | \$/M ² | | | CATASTRAL | \$/M ² |
| 044 | 010 A 011 | A020262 | 750.00 | 044 | 012 A 017 | A020237 | 600.00 |
| 044 | 921 A 921 | A020273 | 1,200.00 | 044 | 922 A 922 | A020232 | 600.00 |
| 050 | 402 A 403 | A020152 | 500.00 | 050 | 404 A 405 | A020352 | 500.00 |

| VALORES UNITARIOS DE SUELO PARA LAS COLONIAS CATASTRALES EN EL D.F. | | | | | | | |
|---|-----------|------------------------------|-------------------|--------|-----------|-----------|-------------------|
| TIPO ÁREA | | DELEGACIÓN: 03 BENITO JUÁREZ | | | | HOJA: 1 | |
| REGIÓN | MANZANA | COLONIA | VALOR | REGIÓN | MANZANA | COLONIA | VALOR |
| | | CATASTRAL | \$/M ² | | | CATASTRAL | \$/M ² |
| 025 | 001 A 079 | A030044 | 1,680.00 | 025 | 080 A 080 | A030075 | 1,920.00 |
| 040 | 327 A 327 | A030346 | 2,500.00 | 040 | 329 A 329 | A030116 | 2,352.00 |
| 040 | 331 A 331 | A030116 | 2,352.00 | 040 | 332 A 334 | A030036 | 2,480.00 |

| VALORES UNITARIOS DE SUELO PARA LAS COLONIAS CATASTRALES EN EL D.F. | | | | | | | |
|---|-----------|-------------------------|-------------------|--------|-----------|-----------|-------------------|
| TIPO ÁREA | | DELEGACIÓN: 04 COYOACÁN | | | | HOJA: 1 | |
| REGIÓN | MANZANA | COLONIA | VALOR | REGIÓN | MANZANA | COLONIA | VALOR |
| | | CATASTRAL | \$/M ² | | | CATASTRAL | \$/M ² |
| 052 | 001 A 004 | A040147 | 2,560.00 | 052 | 005 A 009 | A040146 | 2,560.00 |
| 059 | 208 A 209 | A040583 | 1,114.00 | 059 | 210 A 218 | A040012 | 760.00 |
| 059 | 220 A 220 | A040012 | 760.00 | 059 | 223 A 236 | A040283 | 1,120.00 |

| VALORES UNITARIOS DE SUELO PARA LAS COLONIAS CATASTRALES EN EL D.F. | | | | | | | |
|---|-----------|---------------------------|----------------------------|--------|-----------|----------------------|----------------------------|
| TIPO ÁREA | | DELEGACIÓN: 05 CUAJIMALPA | | | | HOJA: 1 | |
| REGIÓN | MANZANA | COLONIA CATASTRAL | VALOR \$/M ² | REGIÓN | MANZANA | COLONIA CATASTRAL | VALOR \$/M ² |
| 056 | 370 A 371 | A050359 | 28.00 | 056 | 372 A 375 | A050320 | 194.00 |
| 056 | 391 A 391 | A050032 | 370.00 | 056 | 393 A 393 | A050032 | 370.00 |
| 056 | 394 A 395 | A050253 | 1,040.00 | 056 | 396 A 396 | A050082 | 760.00 |

| VALORES UNITARIOS DE SUELO PARA LAS COLONIAS CATASTRALES EN EL D.F. | | | | | | | |
|---|-----------|---------------------------|----------------------------|--------|-----------|----------------------|----------------------------|
| TIPO ÁREA | | DELEGACIÓN: 06 CUAUHTEMOC | | | | HOJA: 2 | |
| REGIÓN | MANZANA | COLONIA CATASTRAL | VALOR \$/M ² | REGIÓN | MANZANA | COLONIA CATASTRAL | VALOR \$/M ² |
| 011 | 059 A 066 | A060194 | 1,648.00 | 011 | 067 A 072 | A060175 | 2,280.00 |
| 011 | 073 A 084 | A060155 | 2,240.00 | 011 | 085 A 122 | A060096 | 3,600.00 |
| 011 | 124 A 131 | A060096 | 3,600.00 | 011 | 133 A 138 | A060096 | 3,600.00 |

| VALORES UNITARIOS DE SUELO PARA LAS COLONIAS CATASTRALES EN EL D.F. | | | | | | | |
|---|-----------|----------------------------------|----------------------------|--------|-----------|----------------------|----------------------------|
| TIPO ÁREA | | DELEGACIÓN: 07 GUSTAVO A. MADERO | | | | HOJA: 11 | |
| REGIÓN | MANZANA | COLONIA CATASTRAL | VALOR \$/M ² | REGIÓN | MANZANA | COLONIA CATASTRAL | VALOR \$/M ² |
| 268 | 458 A 458 | A070301 | 248.00 | 268 | 459 A 459 | A070171 | 236.00 |
| 315 | 263 A 265 | A070793 | 1,100.00 | 315 | 267 A 267 | A070413 | 1,000.00 |
| 315 | 269 A 271 | A070163 | 960.00 | 315 | 272 A 272 | A070413 | 1,000.00 |

| VALORES UNITARIOS DE SUELO PARA LAS COLONIAS CATASTRALES EN EL D.F. | | | | | | | |
|---|-----------|--------------------------|----------------------------|--------|-----------|----------------------|----------------------------|
| TIPO ÁREA | | DELEGACIÓN: 08 IZTACALCO | | | | HOJA: 1 | |
| REGIÓN | MANZANA | COLONIA CATASTRAL | VALOR \$/M ² | REGIÓN | MANZANA | COLONIA CATASTRAL | VALOR \$/M ² |
| 024 | 235 A 244 | A080224 | 1,440.00 | 024 | 246 A 248 | A080083 | 960.00 |
| 024 | 253 A 255 | A080083 | 960.00 | 024 | 258 A 265 | A080083 | 960.00 |
| 024 | 266 A 266 | A080062 | 700.00 | 024 | 267 A 285 | A080053 | 880.00 |

| VALORES UNITARIOS DE SUELO PARA LAS COLONIAS CATASTRALES EN EL D.F. | | | | | | | |
|---|-----------|---------------------------|----------------------------|--------|-----------|----------------------|----------------------------|
| TIPO ÁREA | | DELEGACIÓN: 09 IZTAPALAPA | | | | HOJA: 15 | |
| REGIÓN | MANZANA | COLONIA CATASTRAL | VALOR \$/M ² | REGIÓN | MANZANA | COLONIA CATASTRAL | VALOR \$/M ² |
| 342 | 614 A 614 | A090104 | 1,360.00 | 365 | 001 A 007 | A090869 | 15.00 |
| 365 | 008 A 011 | A090420 | 130.00 | 365 | 023 A 023 | A090192 | 480.00 |
| 365 | 113 A 133 | A090869 | 15.00 | 365 | 138 A 138 | A090312 | 520.00 |

| VALORES UNITARIOS DE SUELO PARA LAS COLONIAS CATASTRALES EN EL D.F. | | | | | | | |
|---|-----------|------------------------------------|----------------------------|--------|-----------|----------------------|----------------------------|
| TIPO ÁREA | | DELEGACIÓN: 10 MAGDALENA CONTRERAS | | | | HOJA: 5 | |
| REGIÓN | MANZANA | COLONIA CATASTRAL | VALOR \$/M ² | REGIÓN | MANZANA | COLONIA CATASTRAL | VALOR \$/M ² |
| 575 | 636 A 643 | A100043 | 880.00 | 575 | 651 A 651 | A100272 | 800.00 |
| 575 | 653 A 653 | A100245 | 2,000.00 | 575 | 655 A 655 | A100245 | 2,000.00 |
| 575 | 001 A 001 | A100289 | 26.00 | 755 | 003 A 003 | A100349 | 32.00 |

| VALORES UNITARIOS DE SUELO PARA LAS COLONIAS CATASTRALES EN EL D.F. | | | | | | | |
|---|-----------|-------------------------------|----------------------------|--------|-----------|----------------------|----------------------------|
| TIPO ÁREA | | DELEGACIÓN: 11 MIGUEL HIDALGO | | | | HOJA: 3 | |
| REGIÓN | MANZANA | COLONIA CATASTRAL | VALOR \$/M ² | REGIÓN | MANZANA | COLONIA CATASTRAL | VALOR \$/M ² |
| 032 | 267 A 267 | A110472 | 456.00 | 032 | 273 A 274 | A110472 | 456.00 |
| 033 | 020 A 023 | A110108 | 960.00 | 033 | 025 A 025 | A110194 | 1,320.00 |
| 033 | 026 A 026 | A110336 | 4,200.00 | 033 | 027 A 028 | A110224 | 1,280.00 |

| VALORES UNITARIOS DE SUELO PARA LAS COLONIAS CATASTRALES EN EL D.F. | | | | | | | |
|---|-----------|---------------------------|----------------------------|--------|-----------|----------------------|----------------------------|
| TIPO ÁREA | | DELEGACIÓN: 12 MILPA ALTA | | | | HOJA: 2 | |
| REGIÓN | MANZANA | COLONIA CATASTRAL | VALOR \$/M ² | REGIÓN | MANZANA | COLONIA CATASTRAL | VALOR \$/M ² |
| 051 | 640 A 640 | A120129 | 28.00 | 051 | 641 A 643 | A120050 | 122.00 |
| 051 | 719 A 721 | A120010 | 240.00 | 051 | 722 A 722 | A120110 | 102.00 |
| 051 | 723 A 723 | A120050 | 122.00 | 051 | 724 A 725 | A120030 | 248.00 |

| VALORES UNITARIOS DE SUELO PARA LAS COLONIAS CATASTRALES EN EL D.F. | | | | | | | |
|---|-----------|------------------------|----------------------------|--------|-----------|----------------------|----------------------------|
| TIPO ÁREA | | DELEGACIÓN: 13 TLAHUAC | | | | HOJA: 4 | |
| REGIÓN | MANZANA | COLONIA CATASTRAL | VALOR \$/M ² | REGIÓN | MANZANA | COLONIA CATASTRAL | VALOR \$/M ² |
| 757 | 207 A 211 | A130061 | 380.00 | 757 | 212 A 215 | A130171 | 360.00 |
| 770 | 416 A 417 | A130220 | 166.00 | 770 | 418 A 420 | A130110 | 182.00 |
| 770 | 421 A 425 | A130219 | 34.00 | 770 | 426 A 427 | A130080 | 122.00 |

| VALORES UNITARIOS DE SUELO PARA LAS COLONIAS CATASTRALES EN EL D.F. | | | | | | | |
|---|-----------|------------------------|----------------------------|--------|-----------|----------------------|----------------------------|
| TIPO ÁREA | | DELEGACIÓN: 14 TLALPAC | | | | HOJA: 4 | |
| REGIÓN | MANZANA | COLONIA CATASTRAL | VALOR \$/M ² | REGIÓN | MANZANA | COLONIA CATASTRAL | VALOR \$/M ² |
| 074 | 368 A 368 | A140522 | 746.00 | 074 | 370 A 373 | A140522 | 746.00 |
| 074 | 419 A 419 | A140515 | 2,200.00 | 074 | 420 A 421 | A140797 | 1,364.00 |
| 082 | 087 A 088 | A140180 | 32.00 | 082 | 090 A 096 | A141099 | 32.00 |

| VALORES UNITARIOS DE SUELO PARA LAS COLONIAS CATASTRALES EN EL D.F. | | | | | | | |
|---|-----------|------------------------------------|----------------------------|--------|-----------|----------------------|----------------------------|
| TIPO ÁREA | | DELEGACIÓN: 15 VENUSTIANO CARRANZA | | | | HOJA: 2 | |
| REGIÓN | MANZANA | COLONIA CATASTRAL | VALOR \$/M ² | REGIÓN | MANZANA | COLONIA CATASTRAL | VALOR \$/M ² |
| 021 | 772 A 772 | A150092 | 746.00 | 021 | 785 A 834 | A150022 | 550.00 |
| 021 | 835 A 837 | A150137 | 1,040.00 | 021 | 838 A 838 | A150022 | 550.00 |
| 323 | 137 A 139 | A150084 | 1,664.00 | 323 | 143 A 148 | A150084 | 1,664.00 |

| VALORES UNITARIOS DE SUELO PARA LAS COLONIAS CATASTRALES EN EL D.F. | | | | | | | |
|---|-----------|---------------------------|----------------------------|--------|-----------|----------------------|----------------------------|
| TIPO ÁREA | | DELEGACIÓN: 16 XOCHIMILCO | | | | HOJA: 4 | |
| REGIÓN | MANZANA | COLONIA CATASTRAL | VALOR \$/M ² | REGIÓN | MANZANA | COLONIA CATASTRAL | VALOR \$/M ² |
| 158 | 229 A 229 | A160419 | 26.00 | 158 | 230 A 230 | A160052 | 674.00 |
| 158 | 232 A 232 | A160072 | 640.00 | 158 | 237 A 237 | A160382 | 410.00 |
| 158 | 238 A 238 | A160419 | 26.00 | 158 | 239 A 239 | A160382 | 410.00 |

Para localizar el valor suelo, se requiere el Número de cuenta predial, de la cual, la región y manzana del inmueble, se ubican en las tablas que correspondan a la Delegación en que se encuentre ubicado el inmueble.

| Número de Cuenta Predial | | | |
|---------------------------------|------------------------------|--|------------------------------------|
| 1 5 9 | - 5 6 0 | - 10 - | 000 |
| └───┘ | └───┘ | └──┘ | └──┘ |
| Región Catastral | Manzana Catastral | No. de lote en la manzana | Condominio (en su caso) |

Cuenta Catastral: "Identificación de un predio para efectos de control que se compone de región, manzana, lote y condominio."²⁷

Región Catastral: Circunscripción convencional del territorio del Distrito Federal determinada con fines de control catastral de los inmuebles, representada con los tres primeros dígitos del número de cuenta catastral asignado por la autoridad fiscal.

Manzana Catastral: Parte de una región que regularmente está delimitada por tres o más calles o límites semejantes representada por los tres siguientes dígitos del número de cuenta, la que tiene otros dos que se representan el lote, que es el número asignado a cada uno de los inmuebles que integran en conjunto una manzana, y tres dígitos más en el caso de

²⁷ Ibidem, p. 327.

condominio, para identificar a cada una de las localidades de un condominio construido en un lote.

II. Corredor de valor: Conjunto de inmuebles que por las características de uso al que se destinan, principalmente no habitacional, (tales como comercial, industrial, servicios, oficinas, entre otros, y/o mixtos), y cuyo frente o frentes colindan con una vialidad pública del Distrito Federal, independientemente de su acceso o entrada principal, se ha convertido en un corredor de valor con mayor actividad económica y mayor valor comercial del suelo respecto del predominante de la zona. El corredor se identifica con la letra C, seguido de dos dígitos, que corresponden a la delegación, y una literal progresiva.

C-01-A

De igual manera se ejemplifican los valores unitarios de suelo para las colonias catastrales en el Distrito Federal, **Tipo Corredor**, por Delegación Política.²⁸

| VALORES DE SUELO PARA LAS COLONIAS CATASTRALES EN EL D.F. TIPO CORREDOR DELEGACIÓN: 1 ALVARO OBREGÓN | | |
|---|---|--|
| CLAVE DE CORREDOR | NOMBRE DE LA VIA Y TRAMO QUE COMPRENDE | VALOR UNITARIO \$/M² |
| C-01-A | AV. INSURGENTES SUR DE: BARRANCA DEL MUERTO A: EJE 10 SUR AV. COPILCO | 3,726.00 |
| C-01-O | STA. CATARINA DE: DIEGO RIVERA A: BLVD. ADOLFO RUIZ CORTINES | 2,852.00 |

²⁸ En aras de la brevedad, sólo se ejemplifican los valores unitarios de colonias catastrales tipo área de valor y colonias catastrales tipo corredor de valor; se dan ejemplos por delegaciones, pues resulta curioso comparar los valores unitarios entre las mismas. Ver artículo segundo del decreto que reforma, adiciona y deroga diversas disposiciones del Código Financiero del Distrito federal, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 31 de diciembre del 2001.

**VALORES DE SUELO PARA LAS COLONIAS CATASTRALES EN EL D.F. TIPO CORREDOR
DELEGACIÓN: 2 AZCAPOTZALCO**

| <u>CLAVE DE CORREDOR</u> | <u>NOMBRE DE LA VÍA Y TRAMO QUE COMPRENDE</u> | <u>VALOR UNITARIO \$/M²</u> |
|--------------------------|---|--|
| C-02-A | EJE 3 NTE. AV. CUITLAHUAC DE: EJE 1 PTE. CALZ. VALLEJO A: CALZ. CAMARONES | 1,288.00 |
| C-01-E | AV. 5 DE MAYO DE: AV. AQUILES SERDAN A: CERRADA 5 DE MAYO | 1,049.00 |

**VALORES DE SUELO PARA LAS COLONIAS CATASTRALES EN EL D.F. TIPO CORREDOR
DELEGACIÓN: 3 BENITO JUÁREZ**

| <u>CLAVE DE CORREDOR</u> | <u>NOMBRE DE LA VÍA Y TRAMO QUE COMPRENDE</u> | <u>VALOR UNITARIO \$/M²</u> |
|--------------------------|---|--|
| C-03-A | AV. COYOACÁN DE: VIADUCTO PRESIDENTE MIGUEL ALEMÁN A: DIVISIÓN DEL NORTE | 3,050.00 |
| C-03-R | EJE 5 SUR SAN ANTONIO DE: AV. REVOLUCION CIRCUITO INTERIOR A: AV. INSURGENTES SUR | 3,160.00 |

**VALORES DE SUELO PARA LAS COLONIAS CATASTRALES EN EL D.F. TIPO CORREDOR
DELEGACIÓN: 4 COYOACÁN**

| <u>CLAVE DE CORREDOR</u> | <u>NOMBRE DE LA VÍA Y TRAMO QUE COMPRENDE</u> | <u>VALOR UNITARIO \$/M²</u> |
|--------------------------|---|--|
| C-04-A | EJE 1 OTE. AV. CANAL DE MIRAMONTES DE: PIRAMIDE DE LA LUNA A: CALZ. DEL HUESO | 2,042.00 |
| C-04-N | MIGUEL ANGEL DE QUEVEDO DE: CALZ. DE TLALPAN A: TECUALIPA | 2,944.00 |

**VALORES DE SUELO PARA LAS COLONIAS CATASTRALES EN EL D.F. TIPO CORREDOR
DELEGACIÓN: 5 CUAJIMALPA**

| <u>CLAVE DE CORREDOR</u> | <u>NOMBRE DE LA VÍA Y TRAMO QUE COMPRENDE</u> | <u>VALOR UNITARIO \$/M²</u> |
|--------------------------|--|--|
| C-05-A | PASEO DE TAMARINDOS DE: BOSQUE DE PIÑONEROS A: PASEO DE LOS LAURELES | 2,990.00 |

| VALORES DE SUELO PARA LAS COLONIAS CATASTRALES EN EL D.F. TIPO CORREDOR DELEGACIÓN: 6 CUAUHEMOC | | |
|--|---|--|
| CLAVE DE CORREDOR | NOMBRE DE LA VÍA Y TRAMO QUE COMPRENDE | VALOR UNITARIO \$/M² |
| C-06-A | CALZ DE GUADALUPE DE: AV. RIO CONSULADO A: EJE 2 NTE. CANAL DEL NORTE | 1,564.00 |
| C-06-Z | EJE 3 SUR BAJA CALIFORNIA DE: AV. CUAUHEMOC EJE 1 PONIENTE A: BENJAMIN FRANKLIN | 3,082.00 |

| VALORES DE SUELO PARA LAS COLONIAS CATASTRALES EN EL D.F. TIPO CORREDOR DELEGACIÓN: 7 GUSTAVO A. MADERO | | |
|--|---|--|
| CLAVE DE CORREDOR | NOMBRE DE LA VÍA Y TRAMO QUE COMPRENDE | VALOR UNITARIO \$/M² |
| C-07-A | CALZ. DE GUADALUPE DE: EJE 4 NTE. TALISMAN A: AV. RIO CONSULADO | 1,656.00 |
| C-07-L | AV. CANTERA DE: AV. INSURGENTES NTE. A: CALZ. DE LOS MISTERIOS | 1,656.00 |

| VALORES DE SUELO PARA LAS COLONIAS CATASTRALES EN EL D.F. TIPO CORREDOR DELEGACIÓN: 8 IZTACALCO | | |
|--|---|--|
| CLAVE DE CORREDOR | NOMBRE DE LA VÍA Y TRAMO QUE COMPRENDE | VALOR UNITARIO \$/M² |
| C-08-A | EJE 2 OTE. CALZ. DE LA VIGA DE: VIADUCTO RIO DE LA PIEDAD A: MADERO | 1,656.00 |
| C-08-F | CALZ. DE TLALPAN DE: VIADUCTO RIO DE LA PIEDAD A: CALZ. SANTA ANITA | 1,656.00 |

| VALORES DE SUELO PARA LAS COLONIAS CATASTRALES EN EL D.F. TIPO CORREDOR DELEGACIÓN: 9 IZTAPALAPA | | |
|---|--|--|
| CLAVE DE CORREDOR | NOMBRE DE LA VÍA Y TRAMO QUE COMPRENDE | VALOR UNITARIO \$/M² |
| C-09-A | AV. TLAHUAC DE: CLEMENTE OROZCO A: TIBERIADES | 1,049.00 |
| C-09-F | EJE 8 SUR NVA. CALZ. ERMITA IZTAPALAPA DE: GENERAL ANAYA A: EJE 5 OTE. JAVIER ROJO GOMEZ | 1,058.00 |

| VALORES DE SUELO PARA LAS COLONIAS CATASTRALES EN EL D.F. TIPO CORREDOR DELEGACIÓN: 10 MAGDALENA CONTRERAS | | |
|---|---|--|
| CLAVE DE CORREDOR | NOMBRE DE LA VIA Y TRAMO QUE COMPRENDE | VALOR UNITARIO \$/M² |
| C-10-A | AV. SAN JERONIMO DE: BLVD. ADOLFO LOPEZ MATEOS A: ANTONIA | 2,300.00 |
| C-10-B | BLVD. PRESIDENTE ADOLFO RUIZ CORTINES DE: AV. SAN JERONIMO A: CAMINO A SANTA TERESA | 2,497.00 |

| VALORES DE SUELO PARA LAS COLONIAS CATASTRALES EN EL D.F. TIPO CORREDOR DELEGACIÓN: 11 MIGUEL HIDALGO | | |
|--|--|--|
| CLAVE DE CORREDOR | NOMBRE DE LA VIA Y TRAMO QUE COMPRENDE | VALOR UNITARIO \$/M² |
| C-11-A | CALZ. MEXICO TACUBA DE: CALZ. GRAL. MARIANO ESCOBEDO A: AV. AZCAPOTZALCO | 1,518.00 |
| C-11-S | HORACIO DE: MOLIERE A: CALZ. GRAL. MARIANO ESCOBEDO | 5,520.00 |

| VALORES DE SUELO PARA LAS COLONIAS CATASTRALES EN EL D.F. TIPO CORREDOR DELEGACIÓN: 14 TLALPAN | | |
|---|---|--|
| CLAVE DE CORREDOR | NOMBRE DE LA VIA Y TRAMO QUE COMPRENDE | VALOR UNITARIO \$/M² |
| C-14-A | CALZ. DE TLALPAN DE: APOLINAR NIETO A: AV. SAN FERNANDO | 1,380.00 |
| C-14-I | CUSPIDE DE: HONDONADA A: ALBORADA OTE. | 2,300.00 |

| VALORES DE SUELO PARA LAS COLONIAS CATASTRALES EN EL D.F. TIPO CORREDOR DELEGACIÓN: 15 VENUSTIANO CARRANZA | | |
|---|--|--|
| CLAVE DE CORREDOR | NOMBRE DE LA VIA Y TRAMO QUE COMPRENDE | VALOR UNITARIO \$/M² |
| C-15-A | CALZ. IGNACIO ZARAGOZA DE: SECRETARIA DEL TRABAJO A: RIO CHURUBUSCO | 1,120.00 |
| C-15-L | AV. PUERTO MEXICO DE: BOULEVARD PUERTO AEREO A: CAPITAN AVIADOR, CARLOS LEON | 1,365.00 |

| VALORES DE SUELO PARA LAS COLONIAS CATASTRALES EN EL D.F. TIPO CORREDOR DELEGACIÓN: 16 XOCHIMILCO | | |
|--|--|-------------------------------------|
| CLAVE DE CORREDOR | NOMBRE DE LA VÍA Y TRAMO QUE COMPRENDE | VALOR UNITARIO \$/M ² |
| C-16-A | PROL. DIVISIÓN DEL NORTE DE: RINCON DEL RIO A: REDENCIÓN | 1,265.00 |

B) VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCIÓN

Valores de los diferentes prototipos de edificación en el Distrito Federal.

Para clasificar el inmueble dentro de la Tabla de valores unitarios de las Construcciones es menester atender al **tipo** y **clase** de la construcción.

1.- **Tipo:** Corresponde a la Clasificación de las construcciones, considerando el **uso al que se les dedica** y el **rango de niveles** de la construcción.

1.- **Uso:** Corresponde al aprovechamiento genérico que tiene el inmueble y se clasifica en:

- a) Construcciones que cuentan con cubiertas o techos (completos o semicompletos):

| | | | |
|---------------|---|---|-------------------|
| A: Abasto | } | } | K: Comunicaciones |
| C: Comercio | | | L: Hoteles |
| D: Deportes | | | O: Oficinas |
| H: Habitación | | | Q: Cultura |
| I: Industria | | | S: Salud |

- b) Construcciones que no poseen cubiertas o techos, en uso no habitacional:

J: Jardines

PE: Estacionamiento, patios y
plazuelas

PC: Canchas Deportivas

II.- Rango de Niveles: Número de plantas cubiertas y descubiertas de la construcción a partir del nivel utilizable.

| CLAVE | DESCRIPCIÓN |
|-------------------------------|---|
| 01 | Superficies construidas descubiertas |
| 02 | De 1 a 2 niveles o bien, tenga una altura hasta de 6.00 mts. |
| 05 | De 3 a 5 niveles o bien, tenga una altura de 6.01 a 15.00 mts. |
| 10 | De 6 a 10 niveles |
| 15 | De 11 a 15 niveles |
| 20 | De 16 a 20 niveles |
| 99 | De 21 a más niveles |
| RU Rango Único | Edificaciones sin una clara distinción de niveles (naves industriales, bodegas galerones, centros comerciales, restaurantes y estructuras semejantes que excedan una altura de 15.00 mts.). |

2.- Clase de Construcción: Grupo al que pertenece una construcción de acuerdo con las características propias de sus espacios, servicios, estructura e instalaciones básicas, así como de los acabados típicos que le corresponden. Se divide en habitacional y no habitacional.

| CLASES DE CONSTRUCCIÓN | | | | |
|---|--|---|--|--|
| H A B I T A C I O N A L | | | | |
| PRECARIA | ECONÓMICA | MEDIA | BUENA | MUY BUENA |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Cuartos de usos múltiples sin diferenciación ▪ Servicios mínimos incompletos (letrina). ▪ Muros desplantados sobre el suelo, de tabicón sin refuerzo. | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Espacios con algunas diferenciaciones por uso. ▪ Servicios mínimos completos (baño). ▪ Muros con acabados aparentes, de aplanchados de cemento o yeso. | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Espacios diferenciados por uso. ▪ Servicios completos (1 o 2 baños, cuarto de servicio). ▪ Muros con acabados aparentes en yeso, pintura, papel tapiz y tirol, con azulejo en cocina y baños. | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Espacios totalmente diferenciados. ▪ Servicios completos (baños, cuarto de servicio, cuarto de lavado y planchado). ▪ Muros acabados de mezcla o yeso con esgrafitados de pasta pigmentada, pintura de alta calidad o tapiz. | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Espacios totalmente diferenciados y especializados por uso. ▪ Presenta múltiples áreas complementarias. ▪ Servicios completos (baños, cuarto de servicio, lavado y planchado, biblioteca, alberca desayunador, etc). ▪ Muros de tapices de tela, maderas de alta calidad. |
| C A R A C T E R Í S T I C A S | | | | |

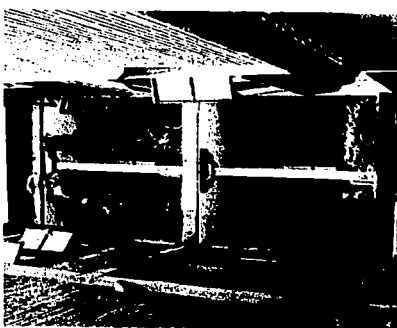
| CLASES DE CONSTRUCCIÓN | | | | |
|---|---|--|--|---|
| N O H A B I T A C I O N A L | | | | |
| PRECARIA | ECONOMICA | MEDIA | BUENA | MUY BUENA |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sólo un cuarto. ▪ Servicios mínimos incompletos (sanitario de aseo). ▪ Muros sobre suelo, de tabicón sin refuerzo. | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Espacios con algunas diferenciaciones por uso (oficinas, bodegas). ▪ Servicios mínimos completos (sanitarios de aseo, medio baño). ▪ Muros de carga. ▪ Acabados aparentes en yeso. | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Espacios diferenciados por uso. ▪ Servicios completos (un baño). ▪ Muros de carga. ▪ Acabados aparentes en yeso, pintura, papel tapiz y tirol. | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Espacios totalmente diferenciados. ▪ Servicios completos (baños, áreas de oficina y jardines). ▪ Cajones para estacionamiento o sótano. ▪ Muros de carga. ▪ Acabados de mezcla o yeso con esgrafiados de pasta pigmentada, pintura de alta calidad y tapiz. ▪ Ventanería de aluminio y vidrios especiales. | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Espacios amplios totalmente diferenciados y especializados por uso. ▪ Servicios completos (áreas de oficina, jardines, fuentes, plazuelas). ▪ Cajones para estacionamiento o sótano. ▪ Muros de carga. ▪ Tapices de tela, maderas de alta calidad. ▪ Ventanería de aluminio y vidrios especiales. |
| C A R A C T E R Í S T I C A S | | | | |

| C A R A C T E R Í S T I C A S | | | | |
|---|---|--|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Techos de lámina, cartón, asbesto y desechos de madera. | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Techos de concreto armado, acero o mixta prefabricados. | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Techos de concreto armado, acero o mixtos, bóvedas prefabricados entre pisos mayores a 2.30 mts. | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Carpintería integrada a la construcción. | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Carpintería integrada a la construcción. |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Pisos sin acabados y habitados con pedacerías. | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Pisos firmes de arena y cemento. | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Pisos con firmes de arena y cemento, loseta vinílica, alfombra, parquets o duela. | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Marcos rígidos de concreto armado, estructuras de acero. | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Marcos rígidos de concreto armado. |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Instalaciones incompletas visibles. | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Instalaciones completas visibles. | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Instalaciones completas ocultas. | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Pisos de primera calidad, mármol o loseta cerámica, alfombra parquets o duela. | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Pisos de placas de mármol o cerámica grandes dimensiones, alfombras parquet o duela. |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Instalaciones incompletas visibles. | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Instalaciones completas visibles. | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Instalaciones completas ocultas. | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Instalaciones completas y algunas especiales (intercomunicación). | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Instalaciones completas y algunas especiales (sonido ambiental, aire acondicionado). |

Valores unitarios de las construcciones en el Distrito Federal:

| TIPO (HABITACIONAL) | | | | TIPO (NO HABITACIONAL) | | | |
|---------------------|-------------------|----------|-------------------------|------------------------|-------------------|----------|--|
| Uso Clave | Número de Niveles | Clase | Valor \$/M ² | Uso Clave | Número de Niveles | Clase | Valor \$/M ² |
| H Habitación | 02 1 a 2 | 1 | 838.00 | L Hoteles | 02 1 a 2 | 1 | 1,023.00 |
| | | 2 | 1,277.00 | | | 2 | 1,872.00 |
| | | 3 | 2,068.00 | | | 3 | 3,088.00 |
| | | 4 | 2,786.00 | | | 4 | 4,612.00 |
| | | 5 | 4,612.00 | | | 5 | 6,888.00 |
| | 05 3 a 5 | 1 | N.A. | D Deportes | 05 3 a 5 | 1 | N.A. |
| | | 2 | 1,360.00 | | | 2 | 2,072.00 |
| | | 3 | 2,290.00 | | | 3 | 3,096.00 |
| | | 4 | 3,423.00 | | | 4 | 5,112.00 |
| | | 5 | 4,625.00 | | | 5 | 7,634.00 |
| | 10 6 a 10 | 1 | N.A. | C Comercio | 10 6 a 10 | 1 | N.A. |
| | | 2 | 1,530.00 | | | 2 | 3,445.00 |
| | | 3 | 2,285.00 | | | 3 | 4,653.00 |
| | | 4 | 4,183.00 | | | 4 | 6,288.00 |
| | | 5 | 5,114.00 | | | 5 | 8,493.00 |
| | 15 11 a 15 | 1 | N.A. | 15 11 a 15 | 1 | N.A. | |
| | | 2 | N.A. | | 2 | N.A. | |
| | | 3 | 2,430.00 | | 3 | 4,780.00 | |
| | | 4 | 4,435.00 | | 4 | 6,457.00 | |
| | | 5 | 5,995.00 | | 5 | 8,722.00 | |
| 20 16 a 20 | 1 | N.A. | 20 16 a 20 | 1 | N.A. | | |
| | 2 | N.A. | | 2 | N.A. | | |
| | 3 | 2,775.00 | | 3 | 8,167.00 | | |
| | 4 | 5,031.00 | | 4 | 11,035.00 | | |
| | 5 | 6,797.00 | | 5 | 13,483.00 | | |
| 99 21 o más | 1 | N.A. | 99 21 o más | 1 | N.A. | | |
| | 2 | N.A. | | 2 | N.A. | | |
| | 3 | 2,802.00 | | 3 | 8,445.00 | | |
| | 4 | 5,115.00 | | 4 | 11,410.00 | | |
| | 5 | 6,911.00 | | 5 | 13,940.00 | | |
| | | | | RU Rango Único | | | N.A. 2,322.00 3,468.00 5,725.00 8,550.00 |

| TIPO (NO HABITACIONAL) | | | | | | | |
|------------------------|-------------------|-------|-------------------------|------------|-------------------|-------|-------------------------|
| Uso Clave | Número de Niveles | Clase | Valor \$/M ² | Uso Clave | Número de Niveles | Clase | Valor \$/M ² |
| O Oficinas | 02 1 a 2 | 1 | 1,253.00 | S Salud | 02 1 a 2 | 1 | 1,133.00 |
| | | 2 | 2,068.00 | | | 2 | 1,691.00 |
| | | 3 | 2,793.00 | | | 3 | 2,285.00 |
| | | 4 | 4,612.00 | | | 4 | 3,414.00 |
| | | 5 | 6,888.00 | | | 5 | 5,098.00 |
| | 05 3 a 5 | 1 | N.A. | | 05 3 a 5 | 1 | N.A. |
| | | 2 | 1,876.00 | | | 2 | 1,876.00 |
| | | 3 | 3,096.00 | | | 3 | 2,533.00 |
| | | 4 | 4,625.00 | | | 4 | 3,783.00 |
| | | 5 | 6,905.00 | | | 5 | 5,652.00 |
| | 10 6 a 10 | 1 | N.A. | | 10 6 a 10 | 1 | N.A. |
| | | 2 | 2,326.00 | | | 2 | 2,305.00 |
| | | 3 | 3,476.00 | | | 3 | 3,116.00 |
| | | 4 | 5,191.00 | | | 4 | 4,209.00 |
| | | 5 | 7,011.00 | | | 5 | 5,688.00 |
| | 15 11 a 15 | 1 | N.A. | | 15 11 a 15 | 1 | N.A. |
| | | 2 | N.A. | | | 2 | N.A. |
| | | 3 | 3,911.00 | | | 3 | 3,537.00 |
| | | 4 | 5,842.00 | | | 4 | 4,780.00 |
| | | 5 | 7,890.00 | | | 5 | 6,457.00 |
| | 20 16 a 20 | 1 | N.A. | | 20 16 a 20 | 1 | N.A. |
| | | 2 | N.A. | | | 2 | N.A. |
| | | 3 | 5,422.00 | | | 3 | 3,569.00 |
| | | 4 | 8,098.00 | | | 4 | 4,821.00 |
| | | 5 | 10,941.00 | | | 5 | 6,514.00 |
| | 99 21 o más | 1 | N.A. | | 99 21 o más | 1 | N.A. |
| | | 2 | N.A. | | | 2 | N.A. |
| | | 3 | 7,388.00 | | | 3 | 4,048.00 |
| | | 4 | 9,981.00 | | | 4 | 5,468.00 |
| | | 5 | 12,198.00 | | | 5 | 6,684.00 |



TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

| TIPO (NO HABITACIONAL) | | | | TIPO (NO HABITACIONAL) | | | |
|------------------------|-------------------|-------|-------------------------|---|-------------------|-------|-------------------------|
| | | | | Construcciones descubiertas | | | |
| Uso Clave | Número de Niveles | Clase | Valor \$/M ² | Uso Clave | Número de Niveles | Clase | Valor \$/M ² |
| Q Cultura | 02 1 a 2 | 1 | 876.00 | PE Estacionamientos Patios y Plazuelas | 01 0 0 | única | 205.00 |
| | | 2 | 1,070.00 | | | | |
| | | 3 | 1,598.00 | | | | |
| | | 4 | 2,161.00 | | | | |
| | | 5 | 2,641.00 | | | | |
| A Abasto | 05 3 a 5 | 1 | N.A. | PC Canchas Deportivas | 01 0 0 | única | 102.00 |
| | | 2 | 1,189.00 | | | | |
| | | 3 | 1,776.00 | | | | |
| | | 4 | 2,398.00 | | | | |
| | | 5 | 3,243.00 | | | | |
| I Industria | RU Rango único | 1 | N.A. | J Jardines | 01 0 0 | única | 127.50 |
| | | 2 | 1,326.00 | | | | |
| | | 3 | 1,981.00 | | | | |
| | | 4 | 2,419.00 | | | | |
| | | 5 | 3,616.00 | | | | |
| K Comunicaciones | RU Rango único | 1 | N.A. | J Jardines | 01 0 0 | única | 127.50 |
| | | 2 | 1,326.00 | | | | |
| | | 3 | 1,981.00 | | | | |
| | | 4 | 2,419.00 | | | | |
| | | 5 | 3,616.00 | | | | |

Para determinar el valor catastral de los inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio, debe considerarse para cada:

- **Local**
- **Departamento**
- **Casa**
- **Despacho**

Áreas privadas

- Jaulas de tendido
- Cajones de estacionamiento
- Cuartos de servicio
- Bodegas y
- Cualquier otro accesorio de carácter privado

Parte proporcional de las áreas comunes

- Corredores
- Escaleras
- Patios
- Jardines
- Estacionamiento y
- Demás instalaciones de carácter común



De acuerdo al indiviso determinado en la Escritura Constitutiva del Condominio

o

En la Escritura Individual de cada Unidad Condominal

Los inmuebles cuya región, manzana y valores unitarios de suelo no se encuentren contenidos en la relación de valores unitarios emitidos por la asamblea, los contribuyentes podrán considerar como valor del m² del suelo, el que proponga la autoridad, previa solicitud que al efecto se formulen o optar por la determinación vía avalúo directo.

De acuerdo al párrafo anterior, se podría pensar que existen valores unitarios que son establecidos (el código habla de propuestos) por la autoridad administrativa, y no precisamente por la Asamblea Legislativa quien es la facultada para tal fin, por lo que uno de los elementos esenciales del impuesto

para ciertos inmuebles no queda determinado, al no tener la posibilidad de conocer de manera precisa el valor unitario del suelo y así determinar el valor catastral; sin embargo tal irregularidad podría quedar subsanada al existir otro procedimiento para llegar al valor catastral de un inmueble, siendo en todo caso, la practica de avalúo directo realizado por persona autorizada.

Pero no se subsana del todo, ya que deberían de estar todos los inmuebles ubicados dentro de las demarcaciones del Distrito Federal clasificados por regiones y manzanas catastrales y por supuesto ser emitido por la Asamblea Legislativa los valores unitarios correspondientes; dicho lo anterior en aras del principio de equidad de los Impuestos, todos los propietarios o poseedores de los inmuebles estarían así en posibilidad de cumplir con su obligación de declarar y determinar el valor catastral, optando por la determinación mediante la práctica de avalúo directo o por la aplicación de valores unitarios que para tal fin emita la Asamblea Legislativa.

Caso contrario, de no cumplirse lo anterior, existirán desigualdades para los contribuyentes que al no contar con el valor del suelo de su inmueble sumado a la falta de posibilidad económica de determinar el valor catastral mediante la práctica de avalúo directo, tendrán que atenerse a la propuesta de la autoridad. Sin embargo las consideraciones anteriores se dan sólo en teoría, toda vez que los inmuebles que se encuentran en tal situación son inmuebles territorialmente irregulares en el Distrito Federal y en obvio de inútiles explicaciones no declaran el valor catastral, ni pagan el impuesto predial correspondiente. Lo anterior, gracias a la ineficiencia del catastro de eliminar predios que se oculten a la acción fiscal.

3.- Cuando se otorgue el uso o goce temporal de los inmuebles, aún para la instalación o fijación de anuncios o publicidad, la **base** para el cálculo del

impuesto a enterar será el **valor catastral más alto** que resulte entre el determinado por el avalúo directo practicado o la aplicación de los valores unitarios y el determinado por el total de las contraprestaciones por el uso o goce temporal del inmueble.

Otorgar el uso o goce temporal del inmueble



Base



Valor catastral más alto
resultante entre:



- El que arroje el avalúo directo.
- El determinado mediante la aplicación de los valores unitarios
- El determinado por el **total de las contraprestaciones** por el uso o goce temporal del inmueble.

Nótese que equivocadamente el Código Financiero del D.F., considera la contraprestación como valor catastral, siendo que este atiende a características geométricas y estadísticas de la tierra y no a ingresos que percibe el propietario o poseedor por cualquier concepto; sin embargo el análisis constitucional del impuesto predial con base renta es materia de exposición del capítulo subsecuente.

Por el momento, es de señalar que el cálculo del Impuesto a enterar con base renta difiere del procedimiento de cálculo ordinario, a saber:

El total de las contraprestaciones de un bimestre se multiplican por el factor 38.47, y por adición al segundo párrafo de la fracción II del artículo 149 CFDF (31 de diciembre de 2001 GODF), al resultado de dicha multiplicación se

aplica el nuevo factor 10,00 y siendo éste el resultado el que se tome para efectos de aplicar la tarifa correspondiente.

Una vez aplicada la tarifa, a la cantidad resultante se multiplica por un tercer factor según sea el caso:

a) 0.42849 ⇒ uso no habitacional

b) 0.25454 ⇒ uso habitacional

El resultado que arroje este tercer factor será el impuesto a pagar.

Se han anotado hasta este momento las tres formas de determinar la base del impuesto predial; el propio Código Financiero establece como obligación de los propietarios o poseedores determinar y declarar el valor catastral de los inmuebles, en los formatos oficiales aprobados ante las oficinas autorizadas, durante los dos primeros meses de cada año.

Cuando se otorgue el uso o goce temporal de un inmueble, los contribuyentes deberán presentar junto con su declaración de valor los contratos vigentes a la fecha de presentación de la misma. En el caso de modificaciones, de celebración de nuevos contratos, o de terminación de los mismos, deberán presentar aviso junto con la nueva declaración de valor, dentro del bimestre siguiente a la fecha en que ello ocurra.

En general, cuando el valor catastral declarado se modifique por cualquier causa, se declarará el nuevo valor a partir del bimestre siguiente a aquel en que ocurra la modificación.

Para facilitar el cumplimiento de las obligaciones de los contribuyentes, la autoridad les proporciona en el formato oficial una propuesta de determinación tanto del valor catastral, como del pago del impuesto respectivo. Sin embargo las contribuyentes están en aptitud de aceptar tales propuestas si las mismas concuerdan con la realidad, en caso contrario, podrán optar por declarar el valor catastral de conformidad con las formas de determinación anteriormente expuestas. La falta de recepción de las propuestas que la autoridad proporciona, no releva a los contribuyentes de la obligación de declarar y pagar el impuesto correspondiente.

Cuando los contribuyentes omitan declarar el valor catastral de sus inmuebles, o sean inexactos, imprecisos o falsos los datos que hubieren utilizado, la autoridad fiscal procederá a determinar el valor catastral, optando por cualquiera de los procedimientos ya enunciados o a través de la estimación que al efecto practique la propia autoridad de conformidad con el artículo 75 del propio código.

El artículo 75 prevé la **determinación presuntiva del valor catastral** en el que la autoridad fiscal puede utilizar conjunta o separadamente cualquiera de los siguientes medios:

- **Datos aportados en las declaraciones de cualquier contribución** presentada a las autoridades fiscales federales o del Distrito Federal.
- **Información proporcionada por terceros a solicitud de la autoridad** fiscal, cuando tenga relación de negocios con los contribuyentes.
- Cualquier otra información obtenida por la autoridad fiscal en ejercicio de sus facultades.

- **Indirectos de investigación económica, geográfica, geodésica** o de cualquier otra clase, que la administración pública del Distrito Federal o cualquier otra dependencia gubernamental o entidad paraestatal de la administración pública federal utilice para tener un mejor conocimiento del territorio del Distrito Federal y de los inmuebles que en él se asientan, siendo éstos, los siguientes:
 - a) **Fotogrametría**, incluyendo la verificación de linderos en campo;
 - b) **Topografía**;
 - c) **Investigación de campo** sobre las características físicas de los inmuebles, considerando el suelo, construcciones e instalaciones especiales; y
 - d) Otros medios que permitan el avance tecnológico en la materia.

Nosotros consideramos que es peligroso hablar de una determinación presuntiva, más aún tratándose de un elemento esencial del Impuesto predial, aún cuando sólo proceda ante la falta de cumplimiento de la obligación del contribuyente de declarar el valor catastral del inmueble o por la utilización de datos falsos; sin embargo, no debe existir determinación presuntiva del valor catastral por parte de la autoridad, cuando la misma debe contar con el equipo técnico fotogramétrico, topográfico y de campo, así como el personal capacitado para llevar a cabo el avalúo de un inmueble de conformidad con los procedimientos y lineamientos técnicos de valuación inmobiliaria, por lo que no se comprende la utilización del vocablo "determinación presuntiva", cuando se debe llevar a cabo en bases sólidas.

3.3.4. Tarifa

"Listas de unidades y de cuotas correspondientes, para un determinado objeto tributario o para un número de objetos que pertenecen a la misma categoría."²⁹ "Relación de bases y tasas que dan el impuesto por pagar."³⁰

De acuerdo con el autor Rodríguez Lobato, las tarifas tributarias³¹ más importantes son las siguientes:

Tarifa de Derrama: Cuando la cantidad que pretende obtenerse como rendimiento del tributo se distribuye entre los sujetos afectos al mismo, teniendo en cuenta la base del tributo o las situaciones específicas previstas por la ley para el impacto del gravamen.

Tarifa Fija: Aquellas en las que se señala en la ley la cantidad exacta que debe pagarse por unidad tributaria.

Tarifa Proporcional: Aquellas en las que se señala un tanto por ciento cualquiera que sea el valor de la base.

Tarifas Progresivas: Aquellas que aumentan al aumentar la base.

Tarifa
aplicable para determinar ⇨ **Tarifa Progresiva**
el Impuesto Predial

²⁹ FLORES ZAVALA, Ernesto. Op. cit. p. 115.

³⁰ CARRASCO IRIARTE, Hugo. **DERECHO FISCAL I**. Op. cit. p. 199.

³¹ Cfr. RODRÍGUEZ LOBATO, Raúl. Op. cit. pp. 124 y 125.

TARIFA

| 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 |
|--------------|--|--|-------------------|---|
| A | \$ 0.50 | \$ 124,614.50 | \$ 39.18 | 0.03157 |
| B | 124,614.51 | 249,229.00 | 78.53 | 0.05252 |
| C | 249,229.01 | 498,458.00 | 143.97 | 0.07282 |
| D | 498,458.01 | 747,687.00 | 325.47 | 0.08087 |
| E | 747,687.01 | 996,916.00 | 527.01 | 0.09442 |
| F | 996,916.01 | 1,246,145.00 | 762.34 | 0.11046 |
| G | 1,246,145.01 | 1,495,374.00 | 1,037.65 | 0.11461 |
| H | 1,495,374.01 | 1,744,603.00 | 1,323.29 | 0.12522 |
| I | 1,744,603.01 | 1,993,832.00 | 1,635.37 | 0.13097 |
| J | 1,993,832.01 | 2,243,061.00 | 1,961.78 | 0.13478 |
| K | 2,243,061.01 | 2,492,290.00 | 2,297.70 | 0.13892 |
| L | 2,492,290.01 | 2,741,519.00 | 2,643.94 | 0.14270 |
| M | 2,741,519.01 | 2,990,748.00 | 2,999.60 | 0.14715 |
| N | 2,990,748.01 | 4,984,580.00 | 3,366.35 | 0.15087 |
| O | 4,984,580.01 | 6,978,412.00 | 6,374.48 | 0.15087 |
| P | 6,978,412.01 | 8,972,244.00 | 9,382.59 | 0.15125 |
| Q | 8,972,244.01 | 11,962,992.00 | 12,398.22 | 0.15494 |
| R | 11,962,992.01 | 14,953,740.00 | 17,031.94 | 0.15494 |
| S | 14,953,740.01 | en adelante | 21,665.75 | 0.15494 |

3.3.5. Época de Pago

"Los créditos fiscales deben enterarse dentro del término que el legislador señala en la ley tributaria."³²

El pago del impuesto predial debe hacerse en forma bimestral, durante los meses de febrero, abril, junio, agosto, octubre y diciembre, mediante

³² MARGAIN MANATOU, Emilio. Op. cit. p. 272.

declaración ante las oficinas autorizadas. Es obligación de los contribuyentes calcular el impuesto predial a su cargo.

3.4. REDUCCIONES






- El impuesto que resulte a cargo de los contribuyentes de inmuebles de uso habitacional será objeto de las reducciones siguientes (cfr. art. 152 fr. II CFDF):






1. Los contribuyentes con inmuebles cuyo valor catastral se ubique en los rangos A, B, C y D, pagarán la **cuota fija** de:






| <u>Rango</u> | <u>Cuota</u> |
|--------------|--------------|
| A | \$ 20.65 |
| B | 22.94 |
| C | 27.40 |
| D | 32.12 |




2. Los inmuebles cuyo valor catastral se encuentre comprendido en los rangos marcados con las demás literales de la tarifa, serán reducidos en los **porcentajes** siguientes:

| <u>Rango</u> | <u>Porcentaje de descuento</u> | <u>Rango</u> | <u>Porcentaje de descuento</u> |
|--------------|--------------------------------|--------------|--------------------------------|
| A | 0.00 | K | 16.00 |
| B | 0.00 | L | 13.00 |
| C | 0.00 | M | 10.00 |
| D | 0.00 | N | 7.00 |
| E | 66.00 | O | 7.00 |
| F | 45.00 | P | 7.00 |
| G | 33.00 | Q | 0.00 |
| H | 24.00 | R | 0.00 |
| I | 22.00 | S | 0.00 |
| J | 19.00 | | |

| <u>SITUACIÓN PREVISTA EN LA LEY</u> | <u>REDUCCIÓN</u> |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Inmuebles dedicados a usos agrícolas, pecuario, forestal, de pastoreo controlado, ubicados en la zona primaria designada para la protección o conservación ecológica (cfr. art. 152, fr. IV, CFDF). | <p style="text-align: center;">80%</p>  <p style="text-align: center;">50%</p>  |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Pago del impuesto predial en forma anticipada (cfr. art. 153, CFDF): <ul style="list-style-type: none"> ▪ Cuando se efectúe el pago de los seis bimestres, a más tardar el último día de enero del año que se cubra. ▪ Cuando se efectúe el pago de los seis bimestres, a más tardar el último día del mes de febrero del año que se cubra. ▪ Cuando se efectúe el pago del impuesto predial durante el primer mes de cada bimestre. Este porcentaje de reducción, también se otorgará por los bimestres que se paguen por anticipado. | <p style="text-align: center;">Del 10%,</p>  <p style="text-align: center;">Del 8%,</p>  <p style="text-align: center;">Del 1.5%,</p>  |

| |
|---|
|  <p>• Viviendas de interés social o vivienda popular, adquiridas con créditos otorgados dentro de los programas de vivienda oficiales (cfr. art. 265-A, CFDF).</p> <p>Sólo pagan la cuota bimestral mínima</p> |
| <p>100%</p>  <p>• Inmuebles que se encuentren previstos en los programas de regularización territorial del Distrito Federal. La reducción que se establece se dejará de aplicar, cuando el inmueble sea regularizado en cuanto a la titularidad de su propiedad (cfr. art. 265-B, CFDF).</p> |
| <p>100%</p>  <p>• Inmuebles que se encuentren catalogados o declarados como monumentos históricos o artísticos por el Instituto Nacional de Antropología e Historia o por el INBA y que los sometan a una restauración o remodelación. La reducción procederá sólo por el plazo que dure la remodelación o restauración del inmueble correspondiente (cfr. art. 265-D, CFDF).</p> |
| <p>50%</p>  <p>• Inmuebles que se encuentren catalogados o declarados como monumentos históricos por el Instituto Nacional de Antropología e Historia, y que los habiten (cfr. art. 265-E, CFDF).</p> |
| <p>25%</p>  <p>• Inmuebles de micro, pequeñas y medianas empresas industriales, que comprueben haber llevado a cabo la adquisición o arrendamiento de maquinaria y equipo que incremente la capacidad instalada de la empresa. La reducción será aplicable por el periodo de un año (cfr. art. 265 - J, fr. IV, CFDF).</p> |

| | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Inmuebles de empresas de producción agropecuaria o agroindustrial que realicen inversiones adicionales en maquinaria o equipo de por lo menos 3,000 días de salario mínimo general vigente en el D.F. La reducción será aplicable por el periodo de un año (cfr. art. 265-J, fr. V, CFDF). |  |
| <ul style="list-style-type: none"> • Inmuebles de empresas que acrediten que iniciaron operaciones en los sectores de alta tecnología. La reducción será aplicable por el periodo de un año (cfr. art. 265-J, fr. VI, CFDF). |  |
| <ul style="list-style-type: none"> • Jubilados, pensionados por cesantía en edad avanzada, por vejez, por incapacidad por riesgos de trabajo, por invalidez, así como las viudas y huérfanos pensionados (cfr. art. 265 - L, CFDF). | <p>Sólo pagan la cuota bimestral mínima</p>  |
| <ul style="list-style-type: none"> • Mujeres separadas, divorciadas, jefas de hogar o madres solteras o que demuestren tener dependientes económicos (cfr. art. 265 - L, CFDF). | <p>Sólo pagan la cuota bimestral mínima</p>  |
| <ul style="list-style-type: none"> • Personas de la tercera edad sin ingresos fijos y escasos recursos (cfr. art. 265 - M, CFDF). | <p>Reducción equivalente a la diferencia que resulte entre la cuota a pagar y la cuota bimestral mínima que corresponda a ese impuesto.</p>  |

| | | |
|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> Organizaciones que apoyen a sectores de la población en condiciones de rezago social y de extrema pobreza legalmente constituidas (cfr. art. 265 - N, CFDF). |  | <p style="text-align: right;">100%</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> Instituciones de Asistencia Privada, legalmente constituidas (cfr. art. 265 - O, CFDF). |  | <p style="text-align: right;">100%</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> Personas que lleven a cabo programas para el desarrollo familiar (cfr. art. 265 - P, CFDF). |  | <p style="text-align: right;">100%</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> Personas que otorguen donaciones en dinero para la realización de obras públicas. La reducción será aplicable por el periodo de un año y no podrá ser superior a la donación (cfr. art. 265 - U, CFDF). | | <p style="text-align: right;">20%</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> Personas físicas y morales que adquieran un inmueble dentro de las zonas contempladas en los programas Parciales, para ejecutar proyectos de desarrollo, industrial, comercial, de servicios de vivienda específicos. La reducción será aplicable por el periodo de un año (cfr. art. 265 - Z, CFDF). | | <p style="text-align: right;">50%</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> Propietarios de inmuebles que cuenten con árboles adultos y vivos en su superficie, siempre y cuando el arbolado ocupe cuando menos la tercera parte de la superficie de los predios edificados o la totalidad de los no edificados (cfr. art. 265 - A BIS, CFDF). | | <p style="text-align: right;">25%</p> |

3.5. EXENCIONES

Exención de pago de la obligación tributaria: "Figura jurídica tributaria, en virtud de la cual se eliminan de la regla general de causación, ciertos hechos o situaciones imponibles, por razones de equidad, de conveniencia o de política económica."³³

No se pagará el impuesto predial por los siguientes inmuebles (cfr. art. 155, CFDF):

- **Los de propiedad del Distrito Federal.**
- **Los de propiedad de organismos descentralizados de la Administración Pública del Distrito Federal, utilizados en las actividades específicas que tengan encomendadas conforme a sus respectivos objetos, exceptuando aquellos que sean utilizados por dichos organismos o por particulares bajo cualquier título, para fines administrativos o propósitos distintos a los de su objeto.**
- **Los del dominio público de la Federación, incluyendo los de organismos descentralizados en los términos de la fracción VI del artículo 34 de la Ley General de Bienes Nacionales, salvo que tales bienes sean utilizados por entidades paraestatales o particulares bajo cualquier título, para fines administrativos o propósitos distintos a los de su objeto.**
- **Las pistas y predios accesorios, andenes y torres de control de los aeropuertos federales; los andenes y vías férreas.**

³³ MARGAIN MANATOU, Emilio. Op, cit. p. 277.

- Las vías y andenes de los **sistemas de transporte colectivo operados por el Distrito Federal** o por entidades de la administración pública
- Los predios que sean **ejidos** o constituyan bienes **comunales**, explotados totalmente para **finés agropecuarios**
- **Inmuebles propiedad de representaciones diplomáticas de estados extranjeros** acreditados en nuestro país en términos de la Convención de Viena sobre Relaciones Diplomáticas y, en su caso, de la Convención de Viena sobre Relaciones Consulares.

Aún en el caso de que se encuentren exentos del pago del impuesto predial, se deberá determinar y declarar el valor catastral de los inmuebles, acompañada de la resolución emitida por la autoridad competente, en la que se haya declarado expresamente que el bien de que se trate se encuentra exento.

3.6. INMUEBLES SIN CONSTRUCCIONES (cfr. art. 152, fr. III, CFDF).

Inmuebles sin construcciones: Aquel que no tenga construcciones permanentes o que teniéndolas su superficie sea inferior a un 10% de la del terreno a excepción de:

| | |
|--|---|
| E X C E P C I O N E S | ❖ Inmuebles que se ubiquen en zonas primarias designadas para la protección o conservación ecológica, y en las zonas secundarias denominadas áreas verdes y espacios abiertos, de acuerdo con la zonificación establecida en los programas Delegacionales o Parciales del Distrito Federal. |
| | ❖ Inmuebles que pertenezcan a instituciones educativas, culturales o de asistencia privada. |
| | ❖ Campos deportivos o recreativos. |
| | ❖ Estacionamientos públicos debidamente autorizados y en operación. |
| | ❖ Inmuebles respecto de los que se obtenga licencia única de construcción y en el periodo de su vigencia se realicen construcciones del 10% o más de la superficie del terreno. |
| | ❖ Los inmuebles que constituyan el único bien inmueble propiedad del contribuyente, cuya superficie no exceda los 200 m ² . |
| | ❖ Los inmuebles cuya construcción sea inferior a un 10% de la superficie del terreno y que sea utilizado como casa-habitación por el contribuyente |

En este caso, los contribuyentes, además de determinar y pagar el impuesto respectivo de acuerdo a la tarifa, deberán pagar una **cuota adicional** que se calculará multiplicando ese impuesto por el **factor** que corresponda, de acuerdo al valor catastral por m² de suelo del inmueble, de conformidad con la siguiente tabla:

| RANGOS DE VALOR DE SUELO POR M² | | |
|---|--------------|---------------|
| <i>Desde</i> | <i>Hasta</i> | <i>Factor</i> |
| \$ 0.05 | \$ 620.00 | 1.00 |
| 620.01 | 1,248.00 | 2.00 |
| 1,248.01 | en adelante | 3.00 |

3.7. DOMICILIO FISCAL

"El domicilio de los sujetos pasivos de la relación tributaria tiene importancia por razón de que sirve para que la autoridad fiscal pueda controlar el cumplimiento de las obligaciones del sujeto pasivo, así como para determinar por conducto de qué autoridad puede establecer las relaciones de carácter formal. Para el contribuyente tiene también importancia por cuanto que es a través de las autoridades administrativas fiscales de su domicilio por cuyo conducto puede, en la mayoría de los casos, cumplir con sus obligaciones."³⁴

Tratándose de contribuciones relacionadas con bienes inmuebles, se considera domicilio fiscal, el lugar en donde se encuentre el inmueble respectivo, a menos que el contribuyente hubiere señalado por escrito a la autoridad fiscal competente otro domicilio distinto, dentro del Distrito Federal (cfr. art. 34, fr. III, CFDF).

3.8. OBLIGACIÓN DE DICTAMINAR EL CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN FISCAL

Están obligadas a dictaminar el cumplimiento de la obligación fiscal de pago del impuesto predial, las personas físicas y morales que en año calendario inmediato anterior, hayan contado con **inmuebles, de uso diferente al habitacional, cuyo valor catastral por cada uno, sea superior a \$ 65, 399, 000.00** (cfr. art. 64, fr. I BIS, CFDF).

3.9. CATASTRO

El cuerpo normativo constitucional nos señala como obligación del ciudadano de la república:

Artículo 36 Constitucional.- *Son obligaciones del ciudadano de la República:*

I. Inscribirse en el Catastro de la municipalidad, manifestando la propiedad que el mismo ciudadano tenga, (...)

El catastro fiscal es el registro público de los bienes inmuebles ubicados en una demarcación territorial específica y que contiene la localización de dichos inmuebles: límites, extensión, construcciones, número de cuenta del predio, características, transferencias, nombre del actual propietario y de los anteriores y, en general, los elementos necesarios para poder evaluarlos y aplicar las tarifas correspondientes a los gravámenes que recaen sobre los propietarios o poseedores de los referidos bienes inmuebles. **El catastro es el elemento básico para la aplicación del impuesto predial**, ya que con base en él puede establecerse la correcta valoración de los inmuebles, que es uno de los problemas más significativos de la hacienda pública local.³⁵

El catastro tristemente, resulta ser un inventario aproximado de la riqueza territorial, toda vez que carece de mediciones exactas de los predios, dada la constante desactualización por el movimiento normal de las

³⁴ DE LA GARZA, Sergio Francisco. Op, cit. p. 537.

³⁵ Cfr. **DICCIONARIO JURÍDICO MEXICANO**. T. A- CH, 2ª eD. Instituto de Investigaciones Jurídicas, Ed. UNAM- Porrúa, México, 1991. p. 432.

transacciones inmobiliarias, por lo que su información puede considerarse como un mero indicio.

En efecto, el retardo con el que refleja las variaciones ocurridas en la realidad económica, aunado al alto costo en su actualización, han hecho que el catastro pierda eficacia como elemento primordial de cálculo del impuesto predial a enterar, tan es así que, tal como a quedado apuntado en páginas anteriores, se ha establecido la obligación no de la autoridad fiscal, sino de los contribuyentes de determinar y declarar tanto el valor catastral del inmueble, así como, el impuesto predial a su cargo.

Nosotros consideramos acertado que se haya establecido la obligación de los contribuyentes de determinar y declarar el valor catastral del inmueble, toda vez que si la ley señalara como base el valor catastral que determinará la autoridad administrativa de conformidad con los datos que aporte el sistema de información catastral, estaría dejando en manos de la referida autoridad, la determinación de uno de los elementos esenciales del impuesto (base gravable del Impuesto Predial), que podría desembocar en arbitrariedades.

En el mismo sentido, estimamos que el catastro ya no juega el papel de fijar la base para determinar el impuesto a enterar; salvo para realizar la propuesta de la que se habla en el artículo 149, fr. I, párrafo quinto CFDF, en la que el contribuyente esta en opción de aceptar o no. El catastro tendrá una función de comprobación, es decir será un instrumento para las facultades de comprobación de la autoridad fiscal, así mismo servirá para detectar irregularidades en la declaración del valor catastral y del respectivo impuesto a enterar que al efecto declaren los contribuyentes.

De igual forma se considera que un catastro bien organizado representa en primer término la posibilidad de eliminar predios que se ocultan a la acción fiscal, por lo que la actualización catastral constituye una operación financiera redituable para la hacienda pública local. Sin dejar de reconocer que el reto de mantener actualizado el catastro de una de las ciudades más grandes del mundo, es prácticamente utópico.

A nuestros días, sirven de base de actualización del catastro, las herramientas que aportan la tecnología en fotogrametría terrestre y aérea, topografía, estereoscopia y sistemas computacionales diseñados para tal fin.

Un catastro eficiente debe perseguir los siguientes objetivos³⁶:

- Fortalecer las Finanzas Públicas.
- Promover los principios de equidad y proporcionalidad de los impuestos.
- Dar al gobierno del Distrito Federal una verdadera capacidad crediticia, sobre la base del flujo certero del producto de este impuesto.
- Brindar confianza a los contribuyentes, de tal suerte que tengan la certeza de que sus impuestos serán reintegrados a los servicios del desarrollo urbano.

Padrón Cartográfico: "Sistema de información territorial relativo al registro cartográfico de la propiedad inmueble, en su contexto espacial y con

³⁶ Cfr. CARRASCO IRIARTE, Hugo.

Apuntes de Derecho Fiscal II. UNAM-Derecho, Ciudad Universitaria, Octubre, 2000.

características físicas inmobiliarias, así como de la ubicación de los servicios, del equipamiento y de la infraestructura urbana.³⁷

Sicca: "Sistema cartográfico catastral en el que se mantienen actualizadas las características físicas y administrativas de los inmuebles, mediante la captura, organización y explotación de la base de datos cartográfica catastral, así como la generación de productos cartográficos en diferentes escalas."³⁸

Por último se anota que corresponde a la Tesorería del Distrito Federal, a través de la **Subtesorería de Catastro y Padrón Territorial**³⁹, actualizar y operar el sistema cartográfico catastral del Distrito Federal, realizando los estudios de mercado inmobiliario, de la dinámica y de las características físicas y socioeconómicas del territorio de dicha entidad, con el objeto de contar con un padrón confiable (utopía) que permita al Gobierno Local cobrar las contribuciones ligadas a la propiedad inmobiliaria.

Aún cuando sea una utopía, en aras del principio de justicia tributaria (proporcionalidad y equidad), es menester contar con un catastro actualizado, sólido, confiable, con independencia de las declaraciones presentadas por los causantes, a fin de contar con una base certera en el Impuesto Predial que ayudara igualmente a que la evasión fiscal en predios que se ubican en zonas aún no catastrales sea menor. En resumen en la medida que se cuente con un catastro con el conocimiento exacto de la propiedad se garantizará un impuesto predial equitativo y proporcional, lo anterior resulta apremiante en el sector urbano en constante expansión.

³⁷ CARRASCO IRIARTE, Hugo. **DERECHO FISCAL II**, Op, cit. p. 327.

³⁸ *Ibidem*, p. 328.

³⁹ Cfr. Artículo 31 y 82 del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal.

3.10. EJEMPLO DE CÁLCULO DE DETERMINACIÓN DEL VALOR CATASTRAL Y DEL IMPUESTO PREDIAL A ENTERAR

A continuación se expondrá un ejemplo de cálculo del Impuesto Predial, correspondiente a un inmueble con las siguientes características:

| | | |
|---|---|--------------------|
| <u>Número de Cuenta Predial:</u> | ⇒ | 159-560-10-000 |
| <u>Tipo:</u> | ⇒ | Habitacional |
| <u>Pisos:</u> | ⇒ | 2 niveles |
| <u>Clase:</u> | ⇒ | Media |
| <u>Superficie del terreno:</u> | ⇒ | 500 m ² |
| <u>Superficie de construcción:</u> | ⇒ | 300 m ² |
| <u>Antigüedad:</u> | ⇒ | 3 años |

Primeramente se debe determinar si el inmueble se encuentra en algún corredor de valor, de conformidad con la delegación de ubicación del inmueble. Si no se encuentra en un Corredor, se localiza el valor del suelo con la región y manzana del inmueble del número de cuenta predial, en las tablas de valores unitarios del suelo tipo área de valor: El ejemplo que se expone corresponde al valor de suelo tipo área de valor.

1) Se localiza el valor del suelo por m² en el renglón donde se encuentre la región y manzana del inmueble:

| VALORES UNITARIOS DE SUELO PARA LAS COLONIAS CATASTRALES EN EL D.F. TIPO ÁREA DELEGACIÓN: 04 COYOACÁN HOJA: 5 | | | | | | | |
|--|-----------|----------------------|----------------------------|--------|-----------|----------------------|----------------------------|
| REGIÓN | MANZANA | COLONIA CATASTRAL | VALOR \$/M ² | REGIÓN | MANZANA | COLONIA CATASTRAL | VALOR \$/M ² |
| 159 | 545 A 546 | A040022 | 800.00 | 159 | 550 A 559 | A040194 | 1,520.00 |
| 159 | 560 A 560 | A040393 | 1,128.00 | 159 | 577 A 577 | A040283 | 1,120.00 |
| 159 | 581 A 581 | A040503 | 880.00 | 159 | 584 A 584 | A040422 | 610.00 |

2) Se multiplica el número de metros cuadrados del terreno del inmueble por el valor unitario que le corresponde, para obtener el valor del suelo:

| | | |
|---|----|-------------------|
| Valor Unitario por m² del suelo | \$ | 1,128.00 |
| Superficie de terreno por m² | X | 500 |
| Valor del Suelo | \$ | 564,000.00 |

3) Para calcular el valor de la construcción, se clasifica el inmueble por el tipo y clase que tenga de acuerdo a la tabla de valores unitarios de las Construcciones.

| Tabla de valores unitarios de las construcciones \$/M ² TIPO (HABITACIONAL) | | | |
|---|----------------------|-------|----------------------------|
| Uso Clave | Número de Niveles | Clase | Valor \$/M ² |
| H Habitación | 02 1 a 2 | 1 | 838.00 |
| | | 2 | 1,277.00 |
| | | 3 | 2,068.00 |
| | | 4 | 2,786.00 |
| | | 5 | 4,612.00 |

4) Una vez identificado el valor unitario que le corresponde, se multiplica por el número de metros cuadrados de construcción, para obtener el valor catastral de la construcción.

| | | |
|---|----|--------------------------------|
| Valor Unitario por m² de construcción | \$ | 2,068.00 |
| m² construidos del inmueble | X | 300 |
| Valor de la Construcción | \$ | <u>620,400.00⁴⁰</u> |

5) Se resta al valor catastral de la construcción un 1% por cada año transcurrido desde que se terminó la construcción o desde la última remodelación integral que modifique la estructura del inmueble para conservarlo en buen estado, sin que pueda exceder dicha reducción del 40%.

| | | |
|---|----|--------------------|
| Valor de la Construcción | \$ | 620,400.00 |
| Última remodelación o antigüedad, 3 años | | |
| Descuento (3%) | \$ | <u>- 18,612.00</u> |
| Valor de la Construcción | \$ | 601,788.00 |

⁴⁰ Cuando el inmueble sea de uso distinto al habitacional y cuente con instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias, el valor de la construcción resultante se incrementará en 8%. Para tal efecto se entiende por:

Instalaciones Especiales: Aquellas que se consideran indispensables o necesarias para el funcionamiento operacional del inmueble de acuerdo a su uso específico (elevadores, escaleras electromecánicas, equipos de calefacción o aire lavado, sistema hidroneumático, antenas parabólicas, equipos contra incendio).

Elementos accesorios: Son aquellos que se consideran necesarios para el funcionamiento de un inmueble de uso especializado, que sí se conviertan en elementos característicos del bien analizado (Vgr. Caldera de un hotel y baños públicos, espuela de ferrocarril en industrias, pantalla en un cinematógrafo, planta de emergencia en un hospital, butacas en una sala de espectáculos).

Obras Complementarias: son aquellas que proporcionan amenidades o beneficios al inmueble, como son: bardas, celosías, andadores, marquesinas, sistemas, equipos de bombeo, gas estacionario, entre otros.

6) Se suman los valores obtenidos del valor suelo y del valor de la construcción:

| | | |
|-------------------------------------|-----------|---------------------|
| Valor del Suelo | \$ | 564,000.00 |
| Valor de la Construcción | \$ | + 601,788.00 |
| Valor Catastral del Inmueble | \$ | 1,165,788.00 |

7) Para calcular el impuesto bimestral, se ubica el valor catastral del Inmueble en la tarifa del artículo 152 fr. I del CFDF.



| 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 |
|--------------|--|--|-------------------|---|
| A | \$ 0.50 | \$ 124,814.50 | \$ 39.18 | 0.03157 |
| B | 124,814.51 | 249,229.00 | 78.53 | 0.05252 |
| C | 249,229.01 | 498,458.00 | 143.97 | 0.07282 |
| D | 498,458.01 | 747,687.00 | 325.47 | 0.08087 |
| E | 747,687.01 | 996,916.00 | 527.01 | 0.09442 |
| F | 996,916.01 | 1,246,145.00 | 762.34 | 0.11046 |
| G | 1,246,145.01 | 1,495,374.00 | 1,037.65 | 0.11461 |
| H | 1,495,374.01 | 1,744,603.00 | 1,323.29 | 0.12522 |
| I | 1,744,603.01 | 1,993,832.00 | 1,635.37 | 0.13097 |
| J | 1,993,832.01 | 2,243,061.00 | 1,961.78 | 0.13478 |
| K | 2,243,061.01 | 2,492,290.00 | 2,297.70 | 0.13892 |
| L | 2,492,290.01 | 2,741,519.00 | 2,643.94 | 0.14270 |
| M | 2,741,519.01 | 2,990,748.00 | 2,999.60 | 0.14715 |
| N | 2,990,748.01 | 4,984,580.00 | 3,366.35 | 0.15087 |
| O | 4,984,580.01 | 6,978,412.00 | 6,374.48 | 0.15087 |
| P | 6,978,412.01 | 8,972,244.00 | 9,382.59 | 0.15125 |
| Q | 8,972,244.01 | 11,962,992.00 | 12,396.22 | 0.15494 |
| R | 11,962,992.01 | 14,953,740.00 | 17,031.94 | 0.15494 |
| S | 14,953,740.01 | en adelante | 21,665.75 | 0.15494 |

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

8) Al valor catastral del Inmueble se resta el límite inferior del rango que corresponda:

| | | |
|-------------------------------------|----|--------------------|
| Valor Catastral del Inmueble | \$ | 1,165,788.00 |
| Límite Inferior | \$ | <u>-999,916.01</u> |
| | \$ | 168,871.99 |

9) El resultado se multiplica por el porcentaje para aplicarse al excedente del límite inferior:

| | | |
|---|----|----------------|
| | \$ | 168,871.99 |
| Porcentaje para aplicarse sobre el excedente del límite inferior | X | <u>0.11046</u> |
| | \$ | 186.53 |

10) Al resultado se suma la cuota fija respectiva:

| | | |
|---------------------------|----|-----------------|
| | \$ | 186.53 |
| Cuota fija | \$ | <u>+ 762.34</u> |
| Impuesto Bimestral | \$ | 948.87 |

11) En nuestro ejemplo el inmueble es de uso habitacional, por lo que tiene un porcentaje de descuento.

⇒

| <i>Rango</i> | <i>Porcentaje de descuento</i> | <i>Rango</i> | <i>Porcentaje de descuento</i> |
|--------------|--------------------------------|--------------|--------------------------------|
| A | 0.00 | K | 16.00 |
| B | 0.00 | L | 13.00 |
| C | 0.00 | M | 10.00 |
| D | 0.00 | N | 7.00 |
| E | 66.00 | O | 7.00 |
| F | 45.00 | P | 7.00 |
| G | 33.00 | Q | 0.00 |
| H | 24.00 | R | 0.00 |
| I | 22.00 | S | 0.00 |
| J | 19.00 | | |

| | | |
|--------------------------------------|----|-----------------|
| | \$ | 948.87 |
| Descuento 45% | \$ | <u>- 426.99</u> |
| Impuesto a pagar por bimestre | \$ | 521.88 |
| Redondeado | \$ | 522.00 |

3.11. FORMATO OFICIAL



TESORERIA

DECLARACION DE VALOR CATASTRAL Y PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL

II-IP-001-86

CIUDAD DE MEXICO

NORMAL COMPLEMENTARIA AUTOCORRECCION

NUMERO DE CUENTA

159-560-10-000

ANTES DE LLENAR EL FORMATO, FAVOR DE LEER EL INSTRUCTIVO ANEXO

(1) BIMESTRE A PAGAR

DEL 5

AL

DEL 2009

(2) DATOS DE IDENTIFICACION DEL CONTRIBUYENTE Y UBICACION DEL INMUEBLE

| | | |
|---|----------------------------|---------------|
| NOMBRE DEL PROPIETARIO NAYELLI BARRERA JIMENEZ | | |
| DOMICILIO (CALLE, No. EXTERIOR, No. INTERIOR) 2a. PRIVADA PAZ MONTES DE OCA No. 12 | | |
| COLONIA CHURUBUSCO | DELEGACION COYOACAN | CODIGO POSTAL |

(3) DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES

| | | |
|---|------------|---------------|
| DOMICILIO (CALLE, No. EXTERIOR, No. INTERIOR) | | |
| COLONIA | DELEGACION | CODIGO POSTAL |

| | | | | | | | |
|-----------------------|-------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| (4) VALORES UNITARIOS | <input checked="" type="checkbox"/> | USO HABITACIONAL | <input checked="" type="checkbox"/> | MIXTO | <input type="checkbox"/> | ARRENDAMIENTO | <input type="checkbox"/> |
| AVALUO DIRECTO | <input type="checkbox"/> | USO DIFERENTE AL HABITACIONAL | <input type="checkbox"/> | | | TERRENO SIN CONSTRUCCION | <input type="checkbox"/> |

| | | | | | | | | |
|----------------------------------|--|--|---|-----------------|---|-----------|---|------------------|
| DETERMINACION DE VALOR CATASTRAL | | | G | PAGO ANTICIPADO | H | DESCUENTO | I | IMPUESTO A PAGAR |
|----------------------------------|--|--|---|-----------------|---|-----------|---|------------------|

| | | | | | | | |
|-----------------------|-----------------------|-----------------|--|--|--|--|--|
| M2 DE SUELO (TERRENO) | VALOR UNITARIO POR M2 | VALOR DEL SUELO | CALCULO DE ACCESORIOS POR PAGO EXTEMPORANEO DEL BIMESTRE | | | | |
| 500 m ² | 1,128.00 | 564,000.00 | | | | | |

| | | | | | | | | |
|--------------------|-----------------------|--------------------------|---|----------------------|---|----------|---|---------------|
| M2 DE CONSTRUCCION | VALOR UNITARIO POR M2 | VALOR DE LA CONSTRUCCION | J | IMPUESTO ACTUALIZADO | K | RECARGOS | % | TOTAL A PAGAR |
|--------------------|-----------------------|--------------------------|---|----------------------|---|----------|---|---------------|

| | | | | | | | |
|--------------------|----------|------------|--|--|--|--|--|
| 300 m ² | 2,068.00 | 620,400.00 | | | | | |
|--------------------|----------|------------|--|--|--|--|--|

| | | | | | | | | |
|------|---|-------|---|------------|--------|--|--|--|
| TIPO | H | CLASE | 3 | ANTIGUEDAD | 3 años | CON FUNDAMENTO EN LOS ARTICULOS 36 Y 37 FRACCIONES I Y II DEL TITULO III DEL CODIGO FISCAL DEL D.F. DECLARADO BAJO PROMESA DE DECISION QUE LOS DATOS ASIMISTADOS EN ESTA DECLARACION SON CIERTOS | | |
|------|---|-------|---|------------|--------|--|--|--|

| | | | | | | | | |
|--|--------------|--|--|--|--|--|--|--|
| VALOR CATASTRAL DEL INMUEBLE (A) MAS (B) | 9,165,788.00 | | | | | | | |
|--|--------------|--|--|--|--|--|--|--|

| | | | | | | | | |
|-----------------------|-------|--------|-------------------------|---|--|--|--|--|
| TOTAL RENTAS MENSALES | RENTA | FACTOR | VALOR CATASTRAL MENSUAL | D | | | | |
| | 1 | 2 | 38.47 | | | | | |

| | | | | | | | | |
|---|---------|---|--|--|--|--|--|--|
| IMPUESTO PREDIAL A PAGAR POR TERRENOS SIN CONSTRUCCIONES INCLUYENDO CUOTA ADICIONAL | F1) POR | E | | | | | | |
|---|---------|---|--|--|--|--|--|--|

| | | | | | | | | |
|---------------------------------------|---|--------|--|--|--|--|--|--|
| IMPUESTO PREDIAL A PAGAR POR BIMESTRE | F | 522.00 | | | | | | |
|---------------------------------------|---|--------|--|--|--|--|--|--|

NAYELLI BARRERA JIMENEZ

NOMBRE Y FIRMA DEL CONTRIBUYENTE O REPRESENTANTE LEGAL

FALSO PARA EL CONTRIBUYENTE

NORMAL COMPLEMENTARIA AUTOCORRECCION

NUMERO DE CUENTA

159-560-10-000

ANTES DE LLENAR EL FORMATO, FAVOR DE LEER EL INSTRUCTIVO ANEXO

(1) BIMESTRE A PAGAR

DEL 5

AL

DEL 2009

(2) DATOS DE IDENTIFICACION DEL CONTRIBUYENTE Y UBICACION DEL INMUEBLE

| | | |
|---|----------------------------|---------------|
| NOMBRE DEL PROPIETARIO NAYELLI BARRERA JIMENEZ | | |
| DOMICILIO (CALLE, No. EXTERIOR, No. INTERIOR) 2a. PRIVADA PAZ MONTES DE OCA No. 12 | | |
| COLONIA CHURUBUSCO | DELEGACION COYOACAN | CODIGO POSTAL |

(3) DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES

| | | |
|---|------------|---------------|
| DOMICILIO (CALLE, No. EXTERIOR, No. INTERIOR) | | |
| COLONIA | DELEGACION | CODIGO POSTAL |

| | | | | | | | |
|-----------------------|-------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| (4) VALORES UNITARIOS | <input checked="" type="checkbox"/> | USO HABITACIONAL | <input checked="" type="checkbox"/> | MIXTO | <input type="checkbox"/> | ARRENDAMIENTO | <input type="checkbox"/> |
| AVALUO DIRECTO | <input type="checkbox"/> | USO DIFERENTE AL HABITACIONAL | <input type="checkbox"/> | | | TERRENO SIN CONSTRUCCION | <input type="checkbox"/> |

| | | | | | | | | |
|----------------------------------|--|--|---|-----------------|---|-----------|---|------------------|
| DETERMINACION DE VALOR CATASTRAL | | | G | PAGO ANTICIPADO | H | DESCUENTO | I | IMPUESTO A PAGAR |
|----------------------------------|--|--|---|-----------------|---|-----------|---|------------------|

| | | | | | | | |
|-----------------------|-----------------------|-----------------|--|--|--|--|--|
| M2 DE SUELO (TERRENO) | VALOR UNITARIO POR M2 | VALOR DEL SUELO | CALCULO DE ACCESORIOS POR PAGO EXTEMPORANEO DEL BIMESTRE | | | | |
| 500 m ² | 1,128.00 | 564,000.00 | | | | | |

| | | | | | | | | |
|--------------------|-----------------------|--------------------------|---|----------------------|---|----------|---|---------------|
| M2 DE CONSTRUCCION | VALOR UNITARIO POR M2 | VALOR DE LA CONSTRUCCION | J | IMPUESTO ACTUALIZADO | K | RECARGOS | % | TOTAL A PAGAR |
|--------------------|-----------------------|--------------------------|---|----------------------|---|----------|---|---------------|

| | | | | | | | |
|--------------------|----------|------------|--|--|--|--|--|
| 300 m ² | 2,068.00 | 620,400.00 | | | | | |
|--------------------|----------|------------|--|--|--|--|--|

| | | | | | | | | |
|------|---|-------|---|------------|--------|--|--|--|
| TIPO | H | CLASE | 3 | ANTIGUEDAD | 3 años | CON FUNDAMENTO EN LOS ARTICULOS 36 Y 37 FRACCIONES I Y II DEL TITULO III DEL CODIGO FISCAL DEL D.F. DECLARADO BAJO PROMESA DE DECISION QUE LOS DATOS ASIMISTADOS EN ESTA DECLARACION SON CIERTOS | | |
|------|---|-------|---|------------|--------|--|--|--|

| | | | | | | | | |
|--|--------------|--|--|--|--|--|--|--|
| VALOR CATASTRAL DEL INMUEBLE (A) MAS (B) | 9,165,788.00 | | | | | | | |
|--|--------------|--|--|--|--|--|--|--|

| | | | | | | | | |
|-----------------------|-------|--------|-------------------------|---|--|--|--|--|
| TOTAL RENTAS MENSALES | RENTA | FACTOR | VALOR CATASTRAL MENSUAL | D | | | | |
| | 1 | 2 | 38.47 | | | | | |

| | | | | | | | | |
|---|---------|---|--|--|--|--|--|--|
| IMPUESTO PREDIAL A PAGAR POR TERRENOS SIN CONSTRUCCIONES INCLUYENDO CUOTA ADICIONAL | F1) POR | E | | | | | | |
|---|---------|---|--|--|--|--|--|--|

| | | | | | | | | |
|---------------------------------------|---|--------|--|--|--|--|--|--|
| IMPUESTO PREDIAL A PAGAR POR BIMESTRE | F | 522.00 | | | | | | |
|---------------------------------------|---|--------|--|--|--|--|--|--|

NAYELLI BARRERA JIMENEZ

NOMBRE Y FIRMA DEL CONTRIBUYENTE O REPRESENTANTE LEGAL

FALSO PARA LA TESORERIA LEIDA

VALOR DE LA CONSTRUCCION PARA INMUEBLES CON MAS DE UN TIPO DE CONSTRUCCION

CUADRO I

| POSICION | TIPO | CLASE | M ² DE CONSTRUCCION | VALOR UNITARIO POR M ² | VALOR DE LA CONSTRUCCION |
|----------|------|-------|--------------------------------|-----------------------------------|--------------------------|
| A | | | X | " | " |
| B | | | X | " | " |
| C | | | X | " | " |
| D | | | X | " | " |
| E | | | X | " | " |
| | | | | SUMA B | |

TRANSCRIBA ESTE TOTAL A LA CABELLA (B) DEL ANVERSO DE LA DECLARACION

CERTIFICACION DE CALA

CUADRO PARA EL CALCULO DEL IMPUESTO PREDIAL A PAGAR PARA INMUEBLES EN ARRENDAMIENTO USO MIXTO

CUADRO II

| A | B | C | D | E | F | G |
|---|------------------------|-------------------------------|--|---|------------------------|--|
| RESULTADO DE APLICAR LA TARIFA AL VALOR CATASTRAL BASE RENTAS (1) | TOTAL RENTAS MENSUALES | RENDA MENSUAL POR TIPO DE USO | PORCENTAJE DE RENTAS POR TIPO DE USO C + B X 100 (2) | RESULTADO DE MULTIPLICAR LAS COLUMNAS A X D | FACTOR POR TIPO DE USO | IMPUESTO PREDIAL A PAGAR E X F |
| \$ | \$ | HABITACIONAL | % | . | | . |
| | | NO HABITACIONAL | % | | | |
| | | | | | | IMPUESTO PREDIAL A PAGAR POR BIMESTRE \$ |

TRANSCRIBA ESTE TOTAL A LA CABELLA (F) DEL ANVERSO

(1) ARTICULO 149, FRACCION II, PARRAFO SEGUNDO, DEL CODIGO FINANCIERO DEL DISTRITO FEDERAL.

(2) OBTENGA LA SUMA DE LAS RENTAS POR CADA USO Y DIVIDASLAS ENTRE EL TOTAL DE RENTAS Y EL RESULTADO MULTIPLIQUELO POR 100 Y OBTENDRA EL PORCENTAJE EN CADA CASO.

EJEMPLO RENTA TOTAL 1,000

RENDA USO HABITACIONAL 600

RENDA USO NO HABITACIONAL 400

1000

$600 \div 1000 \times 100 = 60\%$

$400 \div 1000 \times 100 = 40\%$

VALOR DE LA CONSTRUCCION PARA INMUEBLES CON MAS DE UN TIPO DE CONSTRUCCION

CUADRO I

| POSICION | TIPO | CLASE | M ² DE CONSTRUCCION | VALOR UNITARIO POR M ² | VALOR DE LA CONSTRUCCION |
|----------|------|-------|--------------------------------|-----------------------------------|--------------------------|
| A | | | X | " | " |
| B | | | X | " | " |
| C | | | X | " | " |
| D | | | X | " | " |
| E | | | X | " | " |
| | | | | SUMA B | |

TRANSCRIBA ESTE TOTAL A LA CABELLA (B) DEL ANVERSO DE LA DECLARACION

CERTIFICACION DE CALA

CUADRO PARA EL CALCULO DEL IMPUESTO PREDIAL A PAGAR PARA INMUEBLES EN ARRENDAMIENTO USO MIXTO

CUADRO II

| A | B | C | D | E | F | G |
|---|------------------------|-------------------------------|--|---|------------------------|--|
| RESULTADO DE APLICAR LA TARIFA AL VALOR CATASTRAL BASE RENTAS (1) | TOTAL RENTAS MENSUALES | RENDA MENSUAL POR TIPO DE USO | PORCENTAJE DE RENTAS POR TIPO DE USO C + B X 100 (2) | RESULTADO DE MULTIPLICAR LAS COLUMNAS A X D | FACTOR POR TIPO DE USO | IMPUESTO PREDIAL A PAGAR E X F |
| \$ | \$ | HABITACIONAL | % | . | | . |
| | | NO HABITACIONAL | % | | | |
| | | | | | | IMPUESTO PREDIAL A PAGAR POR BIMESTRE \$ |

TRANSCRIBA ESTE TOTAL A LA CABELLA (F) DEL ANVERSO

(1) ARTICULO 149, FRACCION II, PARRAFO SEGUNDO, DEL CODIGO FINANCIERO DEL DISTRITO FEDERAL.

(2) OBTENGA LA SUMA DE LAS RENTAS POR CADA USO Y DIVIDASLAS ENTRE EL TOTAL DE RENTAS Y EL RESULTADO MULTIPLIQUELO POR 100 Y OBTENDRA EL PORCENTAJE EN CADA CASO.

EJEMPLO RENTA TOTAL 1,000

RENDA USO HABITACIONAL 600

RENDA USO NO HABITACIONAL 400

1000

$600 \div 1000 \times 100 = 60\%$

$400 \div 1000 \times 100 = 40\%$

INFORMACION GENERAL PARA EL LLENADO DEL FORMATO

- LLENAR A MAQUINA O CON LETRA DE MOLDE Y PRESENTAR UNA DECLARACION POR CADA NUMERO DE CUENTA PREDIAL
- ANOTAR LAS CANTIDADES DE SUPERFICIES EN METROS CUADRADOS SIN FRACCIONES
- ANOTAR EL NOMBRE DE LA PERSONA QUE FIRMA LA DECLARACION

DATOS GENERALES DE LA DECLARACION

- (1) INDIQUE CON NUMERO EL BIMESTRE(S) QUE COMPRENDE ESTA DECLARACION
- (2) ANOTE LOS DATOS CORRECTOS DE IDENTIFICACION DEL CONTRIBUYENTE Y DE LA UBICACION DEL INMUEBLE
- (3) LLENENSE UNICAMENTE SI REQUIERE QUE LA PROPUESTA DE DECLARACION DEL VALOR CATASTRAL DEL INMUEBLE Y DE PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL QUE FORMULA LA TESORERIA DEL D.F. LE SEA ENVIADA A UN DOMICILIO DIFERENTE AL DEL PREDIO
- (4) CRUCE LA CASILLA CORRESPONDIENTE PARA INDICAR LA FORMA EN QUE SE CALCULA EL VALOR CATASTRAL DEL INMUEBLE

DETERMINACION DEL VALOR CATASTRAL.**A. VALOR DEL SUELO.****VALORES UNITARIOS**

ANOTE EL RESULTADO DE MULTIPLICAR EL NUMERO DE METROS CUADRADOS DE TERRENO POR EL VALOR UNITARIO CORRESPONDIENTE DEBIENDO PARA ESTO CONSULTAR LA LISTA DE VALORES UNITARIOS TOMANDO EN CUENTA LA DELICACION EN LA QUE SE ENCUENTRA UBICADO EL INMUEBLE ASI COMO LA REGION QUE SE IDENTIFICA CON LOS 3 (TRES) PRIMEROS NUMEROS DE SU CUENTA CATASTRAL Y LA MANZANA QUE SE IDENTIFICA CON LOS 3 (TRES) SIGUIENTES NUMEROS

AVALUO DIRECTO.

SI LA DETERMINACION DEL VALOR SE HACE SOBRE LA BASE DE AVALUO DIRECTO DEBERA ANOTARSE EL RESULTADO DE ESTE

B. VALOR DE LA CONSTRUCCION.**VALORES UNITARIOS**

ANOTAR EL TIPO Y LA CLASE DE LA CONSTRUCCION CONFORME A LAS TABLAS RESPECTIVAS. DESPUES EL VALOR UNITARIO QUE CORRESPONDA A ESA CLASIFICACION MULTIF. QUE EL NUMERO DE METROS CUADRADOS DE LA CONSTRUCCION POR EL VALOR UNITARIO OBTENIDO, APLICANDO AL RESULTADO EL DESCUENTO DEL 4% POR CADA AÑO DE ANTIGUEDAD DE LA CONSTRUCCION EL CUAL EN NINGUN CASO PODRA EXCEDER EL 40% ANOTANDO EL RESULTADO OBTENIDO EN LA CASILLA (B) LA ANTIGUEDAD DEBE CONTARSE A PARTIR DE LA ULTIMA REPARACION EFECTUADA AL INMUEBLE COMO ES LA REMODELACION O EL CAMBIO TOTAL O PARCIAL DE PISOS, VENTANAS, MUEBLES DE BAÑO, COCINA, REDES O SISTEMAS HIDRAULICOS O ELECTRICOS O ADICIONES DE CUALQUIER TIPO A LA CONSTRUCCION Y DE ACABADOS EN GENERAL

EN CASO DE QUE LA CONSTRUCCION DEL INMUEBLE ESTE COMPUESTA DE VARIOS TIPOS O CLASES Y NINGUNO DE ELLOS PREDOMINE EN UN 80% O MAS, SE DEBERA REALIZAR EL CALCULO ANTERIORMENTE SEÑALADO POR CADA PORCION DE CONSTRUCCION UTILIZANDO PARA ELLO EL CUADRO (I) QUE APARECE AL REVERSO DE LA DECLARACION DEBIENDO ANOTAR EN LA CASILLA (B) DEL ANVERSO DE LA DECLARACION LA SUMA DE LOS VALORES DE CONSTRUCCION DE LAS DISTINTAS PORCIONES Y DEBAJO SE ESCRIBIRA LA "LEYENDA" "MARTO" DE JUNIO EN BLANCO LOS DATOS RELATIVOS AL "TIPO Y CLASE" EN CASO DE QUE LAS PORCIONES SEAN EN NUMERO MAYOR DE LAS SEÑALADAS EN EL CUADRO (I) DEBERA UTILIZARSE COMO COMPLEMENTO UN SEGUNDO FORMATO DE DECLARACION

AVALUO DIRECTO.

SI EL VALOR DE LA CONSTRUCCION SE OBTUVO MEDIANTE AVALUO DIRECTO ANOTAR EN LA CASILLA (B) DEL ANVERSO DEL FORMATO DE DECLARACION DICHO VALOR SIN NINGUNA DEDUCCION

C. VALOR CATASTRAL DEL INMUEBLE.

ANOTE EL RESULTADO DE LA SUMA DEL VALOR DEL SUELO (A) MAS EL VALOR DE LA CONSTRUCCION (B)

D. VALOR CATASTRAL BASE RENTA

ANOTE EL RESULTADO DE MULTIPLICAR EL VALOR DEL SUELO DETERMINADO EN (A) SIN DEDUCCION A CADA UNO DE LOS CASOS POR EL FACTOR 1.000000 SEGUN CORRESPONDA A LOS RANGOS DE VALOR DE SUELO POR METROS CUADRADOS EN LA FRACCION (II) DEL ARTICULO 153 DEL CODIGO FINANCIERO DEL D.F. VEA LAS EXCEPCIONES SEÑALADAS EN LOS INCISOS (A) Y (B) DE LA MENCIONADA FRACCION

E. IMPUESTO A PAGAR POR TERRENOS SIN CONSTRUCCIONES

ANOTE EL RESULTADO DE APLICAR LA TARIFA AL VALOR DEL SUELO DETERMINADO EN (A) SIN DEDUCCION A CADA UNO DE LOS CASOS POR EL FACTOR 1.000000 SEGUN CORRESPONDA A LOS RANGOS DE VALOR DE SUELO POR METROS CUADRADOS EN LA FRACCION (II) DEL ARTICULO 153 DEL CODIGO FINANCIERO DEL D.F. VEA LAS EXCEPCIONES SEÑALADAS EN LOS INCISOS (A) Y (B) DE LA MENCIONADA FRACCION

F. IMPUESTO PREDIAL A PAGAR POR EL BIMESTRE**INMUEBLE DE USO HABITACIONAL.**

ANOTE EL RESULTADO DE APLICAR LA TARIFA AL VALOR CATASTRAL DEL INMUEBLE (C) Y RESTE EL PORCENTAJE DE DESCUENTO QUE CORRESPONDA ARTICULO 152 FRACCION II DEL CODIGO FINANCIERO DEL DISTRITO FEDERAL

INMUEBLE DE USO DIFERENTE AL HABITACIONAL.

ANOTE EL RESULTADO DE APLICAR LA TARIFA AL VALOR CATASTRAL DEL INMUEBLE (C) SIN DEDUCCION A CADA UNO DE LOS CASOS

INMUEBLE EN ARRENDAMIENTO

ANOTE EL RESULTADO DE APLICAR LA TARIFA AL VALOR CATASTRAL DEL INMUEBLE (C) O BIEN A LA BASE RENTA (D) CUANDO ESTA SEA MAYOR AL DE LA (C) EN ESTE ULTIMO CASO MULTIPLIQUE POR EL FACTOR 0.42 EN CASO DE QUE EL INMUEBLE SEA DE USO HABITACIONAL Y POR EL FACTOR 0.75 EN CASO DE QUE SEA DE USO NO HABITACIONAL

NOTA 1. - SI SE TRATA DE BIMESTRES RELATIVOS AL EJERCICIO FISCAL DE 1986 AL RESULTADO SE APLICARA UNA REDUCCION DEL 4% CUANDO SE HAYA DECLARADO UN VALOR CATASTRAL QUE MODIFIQUE EL QUE HASTA EL 6° BIMESTRE DE 1985 SERVA DE BASE PARA LA DETERMINACION Y PAGO DEL IMPUESTO

EN EL CASO DE INMUEBLES EN ARRENDAMIENTO CON USO MIXTO DEBERA REALIZARSE EL SIGUIENTE CALCULO UTILIZANDO EL CUADRO QUE APARECE AL REVERSO DE LA DECLARACION

• CALCULAR EL IMPUESTO A PAGAR EN BASE AL VALOR CATASTRAL, BASE RENTAS EN LOS TERMINOS DEL ARTICULO 149 FRACCION II, PARRAFO SEGUNDO DEL CODIGO FINANCIERO DEL DISTRITO FEDERAL (COLUMNA A)

• PONER EN LA COLUMNA (B) DEL CUADRO EL MONTO TOTAL DE RENTAS MENSUALES QUE SE ANOTO EN EL ANVERSO DE LA DECLARACION

• ANOTAR EN LA COLUMNA (C) DEL CUADRO EN LA CASILLA QUE CORRESPONDA LA RENTA MENSUAL POR TIPO DE USO DEL INMUEBLE

• OBTENER EL PORCENTAJE QUE CORRESPONDE A LA RENTA MENSUAL POR TIPO DE USO DEL TOTAL DE RENTA DEL INMUEBLE DIVIDIENDO LA RENTA POR CADA TIPO DE USO ENTRE EL TOTAL DE RENTAS Y EL RESULTADO MULTIPLICAR POR 100 CONSIGANDO LOS PORCENTAJES RESULTANTES EN LA COLUMNA (D) EN LA CASILLA QUE CORRESPONDE A CADA USO

• MULTIPLICAR LA CANTIDAD DE LA COLUMNA (A) POR LOS PORCENTAJES DE LA COLUMNA (D) Y ANOTAR EL RESULTADO EN LA COLUMNA (E) DE ADECUO A LA CASILLA QUE CORRESPONDA A CADA USO

• POR ULTIMO MULTIPLICAR LAS CIFRAS DE LA COLUMNA (E) POR EL FACTOR QUE SEÑALA LA COLUMNA (F) POR TIPO DE USO Y ANOTAR LAS CIFRAS RESULTANTES EN LA COLUMNA (G) SUMANDO VERTICALMENTE LAS CIFRAS DE ESTA COLUMNA PARA OBTENER EL IMPUESTO BIMESTRAL A PAGAR, QUE DEBERA ANOTARSE EN EL CUADRO (I) DEL ANVERSO DE ESTE FORMATO

(TAMBIEN PODRA SER APLICABLE LA REDUCCION DEL 4% SI SE ESTA EN EL CASO DE LO SEÑALADO EN LA NOTA 1 ANTERIOR)

G. PAGO ANTICIPADO.

ANOTE EL RESULTADO DE MULTIPLICAR EL IMPORTE DETERMINADO EN EL CUADRO F (IMPUESTO PREDIAL POR BIMESTRE) POR EL NUMERO DE BIMESTRES QUE CUBRE ANTICIPADAMENTE

H. DESCUENTO

ANOTE EL RESULTADO DE MULTIPLICAR EL IMPORTE SEÑALADO EN EL CUADRO G ANTERIOR POR EL FACTOR DE DESCUENTO QUE LE CORRESPONDA SEGUN LA FECHA DE PAGO Y EL NUMERO DE BIMESTRES QUE CUBRE ANTICIPADAMENTE

I. IMPUESTO NETO A PAGAR.

ANOTE EL RESULTADO DE RESTAR AL IMPORTE SEÑALADO EN EL CUADRO G LA CANTIDAD DETERMINADA EN EL CUADRO H

CALCULO DE ACCESORIOS POR EL PAGO EXTEMPORANEO DE ESTE BIMESTRE**J. RECARGOS _____ %**

PRIMERAMENTE SEÑALAR LAS TASAS DE RECARGOS MORATORIOS QUE HAYAN ESTADO VIGENTES POR CADA MES DESDE LA FECHA EN QUE DEBO EFECTUARSE EL PAGO HASTA EL MES EN QUE ESTE SE REALICE Y ANOTE EL RESULTADO EN EL ESPACIO QUE SE INDICA DESPUES DE LA PALABRA RECARGOS

POSTERIORMENTE ANOTE EN ESTE CUADRO EL RESULTADO DE MULTIPLICAR EL PORCENTAJE CALCULADO POR EL IMPUESTO DETERMINADO EN EL CUADRO F.

K. MULTA

ANOTE EL RESULTADO DE MULTIPLICAR EL IMPUESTO DETERMINADO EN EL CUADRO F POR EL PORCENTAJE QUE LE CORRESPONDE POR CONCEPTO DE SANCCION

L. GASTOS DE EJECUCION

ANOTE EL RESULTADO DE MULTIPLICAR EL TOTAL DEL CREDITO FISCAL POR EL PORCENTAJE QUE CORRESPONDE POR CONCEPTO DE GASTOS DE REQUERIMIENTO DE OBLIGACIONES PENDIENTES REQUERIMIENTO DE PAGO EMBARGO ETC

TOTAL A PAGAR.

• SI CORRESPONDE A UN SOLO BIMESTRE QUE SE ENCUENTRE DENTRO DEL PLAZO LEGAL PARA SER CUBIERTO ANOTE EL IMPORTE DETERMINADO EN EL CUADRO F.

• SI CORRESPONDE A PAGOS DE BIMESTRES ANTICIPADOS ANOTE LA CANTIDAD DETERMINADA EN EL CUADRO I.

• SI CORRESPONDE A UN BIMESTRE QUE SE CUBRE EXTEMPORANEAMENTE O CON MOTIVO DE GESTION DE AUTORIDAD FISCAL ANOTE EL RESULTADO DE SUMAR LAS CANTIDADES SEÑALADAS EN LOS CUADROS F, J, K Y L SEGUN CORRESPONDA

NOTA. - SI DESEA OBTENER MAYOR INFORMACION Y ASESORIA ACUDA A CUALQUIERA DE LAS ADMINISTRACIONES TRIBUTARIAS

Una vez abordado el marco regulatorio en el Código Financiero del Distrito Federal de nuestro Impuesto en estudio, ha llegado el momento de retomar sólo una parte del mismo; en efecto, en nuestro último capítulo tenemos encomendada la tarea de realizar el análisis del Impuesto Predial con Base rentas que se prevé en el artículo 149 fracción II del referido Código Financiero, dentro del marco constitucional del artículo **31 fracción IV de nuestra Ley Suprema.**

CAPÍTULO I V

VICIOS DE

INCONSTITUCIONALIDAD

DEL

IMPUESTO PREDIAL

CON BASE EN RENTAS

PREVISTO EN EL

CÓDIGO FINANCIERO

DEL DISTRITO FEDERAL

CAPÍTULO IV

Vicios de Inconstitucionalidad del Impuesto Predial con Base en Rentas previsto en el Código Financiero del Distrito Federal

4.1. PRINCIPIOS TEÓRICOS DE LOS IMPUESTOS

Los principios teóricos a los que haremos referencia, son precisamente los expuestos por el economista inglés *Adam Smith* en la obra "*Investigación sobre la Naturaleza y causas de la Riqueza de las Naciones*", mismos que por su importancia en contenido han trascendido hasta nuestros días.

1º Principio de Justicia: "Los súbditos de cada Estado deben contribuir al sostenimiento del gobierno en una proporción lo más cercana posible a sus respectivas capacidades: es decir, en proporción a los ingresos de que gozan bajo la protección del Estado. De la observancia o el menosprecio de esta máxima, depende lo que se llama la equidad o falta de equidad de los impuestos."¹

¹ SMITH, Adam.

INVESTIGACIÓN SOBRE LA NATURALEZA Y CAUSAS DE LA RIQUEZA DE LAS NACIONES.
Edición de Edwin Cannan. 8ª Reimpresión. Fondo de Cultura Económica. México, 1994. p. 726.

Actualmente la doctrina ha desarrollado dos subprincipios que se desprenden del principio de justicia, a saber:

a) **Principio de Generalidad:** "Significa que comprenda a todas las personas cuya situación coincida con la que la ley señala como hecho generador del crédito fiscal."² Siempre que tengan la capacidad contributiva de pagar impuestos. "La capacidad contributiva empieza por encima de la cantidad que se considera indispensable para que el hombre subsista."³

b) **Principio de uniformidad:** Se refiere a que todos sean iguales frente al Impuesto. "La igualdad en la imposición, como una máxima en la política, significa, por consiguiente, igualdad de sacrificio. Quiere decir tanto como proporcionar la contribución de cada persona a los gastos del gobierno, de tal manera que los inconvenientes que para ella se deriven del pago de su parte, no sean mayores ni menores de los que experimenta cualquier otra por el pago de la suya."⁴

2º Principio de Certidumbre: Todo impuesto debe poseer fijeza en sus elementos esenciales (sujeto, objeto, tasa, cuota o tarifa, momento en que se causa, fecha de pago, obligaciones y sanciones), para evitar actos arbitrarios por parte de la administración pública.⁵

² MARGAIN MANATOU, Emilio.

INTRODUCCIÓN AL ESTUDIO DEL DERECHO TRIBUTARIO MEXICANO. 14 eD. Ed. Porrúa. México, 1999. p. 21.

³ FLORES ZAVALA, Ernesto.

ELEMENTOS DE FINANZAS PÚBLICAS MEXICANAS 32 eD. Ed. Porrúa. México, 1998. p. 142.

⁴ John Stuart Mill citado, por FLORES ZAVALA, Ernesto. Op. cit. p. 145.

⁵ Cfr. MARGAIN MANATOU, Emilio. Op. cit. p. 23.

3º Principio de Comodidad: "Todo impuesto debe recaudarse en la época y en la forma en las que es más probable que convenga su pago al contribuyente."⁶ En efecto, la época de pago debe establecerse de acuerdo a la naturaleza del gravamen a fin de hacer cómodo al contribuyente su entero.

4º Principio de Economía: El costo de recaudación de los impuestos debe ser la menor posible, a fin de que la mayor parte del rendimiento entre a las arcas del erario público y pueda ser utilizado por el Estado en el ejercicio de sus atribuciones. "Todo impuesto debe planearse de modo que la diferencia de lo que se recauda y lo que ingresa en el tesoro público del Estado, sea lo más pequeña posible."⁷

4.2. PRINCIPIOS CONSTITUCIONALES DE LOS IMPUESTOS CONSAGRADOS EN EL ARTÍCULO 31 FRACCIÓN IV CONSTITUCIONAL

"Los principios constitucionales de los impuestos son aquellas normas establecidas en la Constitución General de la República, y siendo ésta la Ley Fundamental del país, a ello debe sujetarse toda la actividad tributaria del Estado."⁸ Dichos principios constituyen límites al ejercicio de la potestad tributaria.

El Poder Tributario que ejerce la Asamblea Legislativa del Distrito Federal con fundamento en el artículo 122, apartado C, base primera, fr. V,

⁶ SMITH, Adam. Op. cit. p. 727.

⁷ Idem.

⁸ FLORES ZAVALA, Ernesto. Op. cit. p. 155.

inciso b) Constitucional, no es absoluto, sino que se encuentra sujeta a las limitantes que establece nuestra propia Carta Magna. En la presente investigación, dado nuestro objeto de estudio nos abocaremos a los principios que se establecen en el artículo 31 fracción IV de nuestra Ley Suprema.

Artículo 31.- Son obligaciones de los mexicanos:

IV. Contribuir para los gastos públicos, así de la Federación, como del Distrito Federal o del Estado y Municipio en que residan, de la manera proporcional y equitativa que dispongan las leyes.

Del artículo en estudio anteriormente transcrito se desprende que los Impuestos deben (**Principio de legalidad**):

1º Ser establecidos por medio de Ley. (Principio de Reserva de Ley)

"Los Impuestos se deben establecer por medio de leyes, tanto desde el punto de vista **material** como del **formal**; es decir, por medio de disposiciones de carácter general, abstractas, impersonales y emanadas del Poder Legislativo."⁹

El principio referido constituye una garantía esencial en el derecho constitucional tributario, en cuya virtud se requiere que todo tributo sea sancionado por una ley, entendida esta como la disposición que emana del órgano constitucional que tiene la potestad legislativa conforme a los procedimientos establecidos por la Constitución para la sanción de las leyes, y que contiene una norma jurídica.¹⁰

⁹ Ibidem, p. 211.

¹⁰ Cfr. VILLEGAS, Héctor B.

CURSO DE FINANZAS. DERECHO FINANCIERO Y TRIBUTARIO. 7ª ed. Ed. Depalma, Buenos Aires, .1999. p. 190.

Este principio puede enunciarse mediante el aforismo, adoptado por analogía del derecho penal, "*nullum tributum sine lege*".

La Potestad Tributaria debe ser íntegramente ejercida por medio de normas legales. No puede haber tributo sin ley que lo establezca.

Sirve de apoyo a lo antes expuesto, el criterio jurisprudencial, el cual es del rubro y texto siguiente:

Séptima Época

Instancia: Pleno

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: 91-96 Primera Parte

Página: 173

IMPUESTOS, PRINCIPIO DE LEGALIDAD QUE EN MATERIA DE, CONSAGRA LA CONSTITUCIÓN FEDERAL. *El principio de legalidad se encuentra claramente establecido por el artículo 31 constitucional, al expresar, en su fracción IV, que los mexicanos deben contribuir para los gastos públicos de la manera proporcional y equitativa que dispongan las leyes y está, además, minuciosamente reglamentado en su aspecto formal, por diversos preceptos que se refieren a la expedición de la Ley General de Ingresos, en la que se determinan los impuestos que se causarán y recaudarán durante el período que la misma abarca. Por otra parte, examinando atentamente este principio de legalidad, a la luz del sistema general que informa nuestras disposiciones constitucionales en materia impositiva y de explicación racional e histórica, se encuentra que la necesidad de que la carga tributaria de los gobernados esté establecida en una ley, no significa tan sólo que el acto creador del impuesto deba emanar de aquel poder que, conforme a la Constitución del Estado, está encargado de la función legislativa, ya que así se satisface la exigencia de que sean los propios gobernados, a través de sus representantes, los que determinen las cargas fiscales que deben soportar, sino fundamentalmente que los caracteres esenciales del*

impuesto y la forma, contenido y alcance de la obligación tributaria, estén consignados de manera expresa en la ley, de tal modo que no quede margen para la arbitrariedad de las autoridades exactoras ni para el cobro de impuestos imprevisibles o a título particular, sino que el sujeto pasivo de la relación tributaria pueda, en todo momento, conocer la forma cierta de contribuir para los gastos públicos del Estado, y a la autoridad no queda otra cosa sino aplicar las disposiciones generales de observancia obligatoria, dictadas con anterioridad al caso concreto de cada causante. Esto, por lo demás, es consecuencia del principio general de legalidad, conforme al cual ningún órgano del Estado puede realizar actos individuales que no estén previstos y autorizados por disposición general anterior, y está reconocido por el artículo 14 de nuestra Ley Fundamental. Lo contrario, es decir, la arbitrariedad en la imposición, la imprevisibilidad en las cargas tributarias y los impuestos que no tengan un claro apoyo legal, deben considerarse absolutamente proscritos en el régimen constitucional mexicano, sea cual fuere el pretexto con que pretenda justificárseles.

Séptima Época, Primera Parte:

Volúmenes 91-96, página 92. Amparo en revisión 331/76. María de los Angeles Prendes de Vera. 31 de agosto de 1976. Unanimidad de quince votos. Ponente: Carlos del Río Rodríguez.

Volúmenes 91-96, página 92. Amparo en revisión 1008/76. Antonio Hernández Abarca. 31 de agosto de 1976. Unanimidad de quince votos. Ponente: Arturo Serrano Robles.

Volúmenes 91-96, página 92. Amparo en revisión 5332/75. Blanca Meyerberg de González. 31 de agosto de 1976. Unanimidad de quince votos. Ponente: Ramón Canedo Aldrete.

Volúmenes 91-96, página 92. Amparo en revisión 5464/75. Ignacio Rodríguez Treviño. 31 de agosto de 1976. Unanimidad de quince votos. Ponente: Arturo Serrano Robles.

Volúmenes 91-96, página 92. Amparo en revisión 5888/75. Inmobiliaria Havre, S.A. 31 de agosto de 1976. Unanimidad de quince votos. Ponente: Arturo Serrano Robles.

También es de citarse la siguiente Jurisprudencia:

Séptima Época

Instancia: Pleno

Fuente: Apéndice de 1995

Tomo: Tomo I, Parte SCJN

Tesis: 173

Página: 173

IMPUESTOS, VALIDEZ CONSTITUCIONAL DE LOS. *De acuerdo con el artículo 31, fracción IV, de la Carta Magna, para la validez constitucional de un impuesto se requiere la satisfacción de tres requisitos fundamentales; primero, que sea establecido por ley; segundo, que sea proporcional y equitativo, y tercero, que se destine al pago de los gastos públicos. Si falta alguno de estos tres requisitos, necesariamente el impuesto será contrario a lo estatuido por la Constitución General. Ahora bien, aun cuando respecto de los requisitos de proporcionalidad y equidad, este Tribunal Pleno no ha precisado una fórmula general para determinar cuándo un impuesto cumple dichos requisitos, que traducidos de manera breve quieren decir de justicia tributaria, en cambio, de algunas de las tesis que ha sustentado, pueden desprenderse ciertos criterios. Así se ha sostenido, que, si bien el artículo 31 de la Constitución, que establece los requisitos de proporcionalidad y equidad como derecho de todo contribuyente, no está en el capítulo relativo a las garantías individuales, la lesión de este derecho sí es una violación de garantías cuando los tributos que decreta el Poder Legislativo son notoriamente exorbitantes y ruinosos. También este Tribunal Pleno ha considerado que la equidad exige que se respete el principio de igualdad, determinando que es norma de equidad la de que se encuentren obligados a determinada situación los que se hallen dentro de lo establecido por la ley y que no se encuentren en esa misma obligación los que están en situación jurídica diferente o sea, tratar a los iguales de manera igual. Es decir, este Tribunal Pleno ha estimado que se vulnera el derecho del contribuyente a que los tributos sean proporcionales y equitativos, cuando el gravamen es exorbitante y ruinoso y que la equidad exige que se respete el principio de igualdad.*

Séptima Época:

Amparo en revisión 6168/63. Alfonso Córdoba y coags. 12 de febrero de 1974. Mayoría de dieciocho votos.

Amparo en revisión 1597/65. Pablo Legorreta Chauvet y coags. 12 de abril de 1977. Unanimidad de dieciocho votos.

Amparo en revisión 3658/80. Octavio Barocio. 20 de enero de 1981. Unanimidad de dieciséis votos.

Amparo en revisión 5554/83. Compañía Cerillera "La Central", S. A. 12 de junio de 1984. Mayoría de catorce votos.

Amparo en revisión 2502/83. Servicios Profesionales Tolteca, S. C. 25 de septiembre de 1984. Mayoría de dieciséis votos.

De la misma manera es aplicable lo dicho por el máximo Tribunal que determina lo siguiente:

Séptima Época**Instancia: Pleno****Fuente: Semanario Judicial de la Federación****Tomos: 91-96 Primera Parte****Página: 172**

IMPUESTOS, ELEMENTOS ESENCIALES DE LOS. DEBEN ESTAR CONSIGNADOS EXPRESAMENTE EN LA LEY. Al disponer el artículo 31 constitucional, en su fracción IV, que son obligaciones de los mexicanos "contribuir para los gastos públicos, así de la Federación como del Estado y Municipio en que residan, de la manera proporcional y equitativa que dispongan las leyes", no sólo establece que para la validez constitucional de un tributo es necesario que, primero, que esté establecido por ley; sea proporcional y equitativo y, tercero, sea destinado al pago de los gastos públicos, sino que también exige que los elementos esenciales del mismo, como pueden ser el sujeto, objeto,

base, tasa y época de pago, estén consignados de manera expresa en la ley, para que así no quede margen para la arbitrariedad de las autoridades exactoras, ni para el cobro de impuestos imprevisibles o a título particular, sino que a la autoridad no quede otra cosa que aplicar las disposiciones generales de observancia obligatoria dictadas con anterioridad al caso concreto de cada causante y el sujeto pasivo de la relación tributaria pueda en todo momento conocer la forma cierta de contribuir para los gastos públicos de la Federación, del Estado o Municipio en que resida.

Séptima Época, Primera Parte:

Volúmenes 91-96, página 90. Amparo en revisión 331/76. María de los Angeles Prendes de Vera. 31 de agosto de 1976. Unanimidad de quince votos. Ponente: Carlos del Río Rodríguez.

Volúmenes 91-96, página 90. Amparo en revisión 1008/76. Antonio Hernández Abarca. 31 de agosto de 1976. Unanimidad de quince votos. Ponente: Arturo Serrano Robles.

Volúmenes 91-96, página 90. Amparo en revisión 5332/75. Blanca Meyerberg de González. 31 de agosto de 1976. Unanimidad de quince votos. Ponente: Ramón Canedo Aldrete.

Volúmenes 91-96, página 90. Amparo en revisión 5464/75. Ignacio Rodríguez Treviño. 31 de agosto de 1976. Unanimidad de quince votos. Ponente: Arturo Serrano Robles.

Volúmenes 91-96, página 90. Amparo en revisión 5888/75. Inmobiliaria Havre, S.A. 31 de agosto de 1976. Unanimidad de quince votos. Ponente: Arturo Serrano Robles.

De lo expuesto se desprende que la ley que erige el tributo debe establecer cuáles son los elementos esenciales del mismo (sujeto, objeto, base, tasa y época de pago), a fin de que no queden al arbitrio o discrecionalidad de la autoridad administrativa.

"El principio implica la necesidad que el poder legislativo establezca en el texto legal todas las normas que definen el hecho imponible en sus diferentes aspectos: objetivo, subjetivo, cuantitativo, temporal y espacial."¹¹

En efecto existe la obligación para el legislador de no conceder a la autoridad administrativa facultades discrecionales en materia de impuestos, la violación a dicho mandato debe considerarse como inconstitucional.

"El principio de legalidad o reserva en materia tributaria no puede significar que la ley se limite a proporcionar directrices generales de tributación, sino que ella debe contener, por lo menos, los elementos básicos y estructurales del tributo."¹²

Nuestro impuesto en estudio cumple con el principio de reserva de ley tal como ha sido expuesto en nuestro capítulo III.

La interpretación de la ley fiscal debe ser estricta y no cabe la analogía, ni la mayoría en razón.

Interpretación estricta: No permite la analogía o mayoría de razón. Son normas de interpretación estricta las referidas a:

- **Cargas**
- **Excepciones**
- **Sujetos**
- **Infracciones**
- **Objeto**
- **Sanciones**
- **Base**

¹¹ JARACH, Dino.

FINANZAS PÚBLICAS Y DERECHO TRIBUTARIO, 2a ed. Ed. Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 1996. p. 317.

¹² VILLEGAS, Héctor B. Op, cit. p. 192.

Tarifa**Época de pago**

Interpretación de las otras disposiciones fiscales: Se aplicará cualquier otro método de interpretación jurídica.¹³

2º Debe ser proporcional y equitativo (Justicia Tributaria).

En este principio nos encontramos con una falta de concordancia al respecto; tal como se señala existen las opiniones autorales que consideran la proporcionalidad como coincidente al de equidad, por lo que manejan que el precepto constitucional exige una justicia tributaria acentuada mediante una expresión pleonástica por su idéntico contenido conceptual, apoyándose igualmente en que el Constituyente debió haberse inspirado en los principios teóricos en boga de Adam Smith, en específico en el principio de justicia expuesto con anterioridad; doctrina añejada que no se comparte, toda vez que dada la evolución que ha sufrido la legislación y su análisis, estamos en armonía con la corriente que alude a su diferenciación, la cual señala que no existe redundancia en la prescripción constitucional al ser dos conceptos y no uno solo los que se manejan en la locución "proporcionalidad y equidad".

La Suprema Corte de Justicia de la Nación ha establecido jurisprudencia diciendo:

Octava Época**Instancia: Tercera Sala****Fuente: Semanario Judicial de la Federación****Tomo: VII, Febrero de 1991**

¹³ Cf. CARRASCO IRIARTE, Hugo.

DERECHO FISCAL, I. JURE ..Editores, ..México, ..2001.
p. 317.

Tesis: 3a./J. 4/91

Página: 60

PROPORCIONALIDAD Y EQUIDAD. SON REQUISITOS DE NATURALEZA DISTINTA CON LOS CUALES DEBEN CUMPLIR LAS LEYES FISCALES.

La proporcionalidad y equidad que deben cumplir las leyes fiscales, conforme a la fracción IV de artículo 31 de la Constitución, **no deben confundirse, pues tienen naturaleza diversa**, ya que mientras el primer requisito significa que las contribuciones deben estar en proporción con la capacidad contributiva de los sujetos pasivos, el segundo consiste en que éstos reciban un trato igual, lo que se traduce en que las leyes tributarias deben tratar igual a los iguales y desigual a los desiguales.

Amparo en revisión 3098/89. Equipos y Sistemas para la Empresa, S.A. de C.V. 13 de agosto de 1990. Cinco votos. Ponente: Mariano Azuela Güitrón. Secretario: Sergio Novales Castro.

Amparo en revisión 2825/88. Sanko Industrial, S.A. de C.V. 8 de octubre de 1990. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Mariano Azuela Güitrón. Ponente: Salvador Rocha Díaz. Secretario: José Pastor Suárez Tumbull.

Amparo en revisión 3813/89. María Rocío Blandina Villa Mendoza. 8 de octubre de 1990. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Mariano Azuela Güitrón. Ponente: Salvador Rocha Díaz. Secretario: José Pastor Suárez Tumbull.

Amparo en revisión 1825/89. Rectificaciones Marina, S.A. de C.V. 23 de noviembre de 1990. Cinco votos. Ponente: Salvador Rocha Díaz. Secretario: José Pastor Suárez Tumbull.

Amparo en revisión 1539/90. María del Rosario Cachafeiro García. 13 de diciembre de 1990. Cinco votos. Ponente: Salvador Rocha Díaz. Secretario: José Pastor Suárez Tumbull.

Tesis de Jurisprudencia 4/91 aprobada por la Tercera Sala de este alto Tribunal en sesión privada celebrada el catorce de enero de mil novecientos noventa y uno. Cinco votos de los señores ministros: Presidente Salvador Rocha Díaz, Mariano

Azuela Gúitrón, Sergio Hugo Chapital Gutiérrez, Ignacio Magaña Cárdenas y José Antonio Llanos Duarte.

Los principios de proporcionalidad y equidad son límites a la potestad tributaria, en nuestro impuesto en estudio que ejerce la Asamblea Legislativa del Distrito Federal, en caso de transgresión, el Poder Judicial como Supremo interprete de la Constitución puede declarar inconstitucional la ley que prevé la imposición y que ha infringido dicho principio.

Es de atribuir una importancia al principio de proporcionalidad y equidad, como límite al poder tributario y al que debe de atenderse al dictarse las leyes impositivas, sin embargo, aún con todo el esfuerzo de la ciencia de las finanzas, no existe un criterio objetivo homogéneo que pueda ser utilizado para explicar y definir el principio referido, por ello debemos buscar en el criterio jurisprudencial el sentido que el poder judicial les ha atribuido.

La Suprema Corte ha establecido criterios de lo que debe entenderse por proporcionalidad y equidad en los impuestos:

Séptima Época
Instancia: Pleno
Fuente: Apéndice de 1995
Tomo: Tomo I, Parte SCJN
Tesis: 170
Página: 171

IMPUESTOS, PROPORCIONALIDAD Y EQUIDAD DE LOS. *El artículo 31, fracción IV, de la Constitución, establece los principios de proporcionalidad y equidad en los tributos. La proporcionalidad radica, medularmente, en que los sujetos pasivos deben contribuir a los gastos públicos en función de su respectiva capacidad económica, debiendo aportar una parte justa y adecuada de sus ingresos, utilidades o*

rendimientos. Conforme a este principio, los gravámenes deben fijarse de acuerdo con la capacidad económica de cada sujeto pasivo, de manera que las personas que obtengan ingresos elevados tributen en forma cualitativamente superior a los de medianos y reducidos recursos. El cumplimiento de este principio se realiza a través de tarifas progresivas, pues mediante ellas se consigue que cubran un impuesto en monto superior los contribuyentes de más elevados recursos y uno inferior los de menores ingresos, estableciéndose además, una diferencia congruente entre los diversos niveles de ingresos. Expresado en otros términos, la proporcionalidad se encuentra vinculada con la capacidad económica de los contribuyentes que debe ser gravada diferencialmente conforme a tarifas progresivas, para que en cada caso el impacto sea distinto no sólo en cantidad sino en lo tocante al mayor o menor sacrificio, reflejado cualitativamente en la disminución patrimonial que proceda, y que debe encontrarse en proporción a los ingresos obtenidos. El principio de equidad radica medularmente en la igualdad ante la misma ley tributaria de todos los sujetos pasivos de un mismo tributo, los que en tales condiciones deben recibir un tratamiento idéntico en lo concerniente a hipótesis de causación, acumulación de ingresos gravables, deducciones permitidas, plazos de pago, etc., debiendo únicamente variar las tarifas tributarias aplicables de acuerdo con la capacidad económica de cada contribuyente, para respetar el principio de proporcionalidad antes mencionado. La equidad tributaria significa, en consecuencia, que los contribuyentes de un mismo impuesto deben guardar una situación de igualdad frente a la norma jurídica que lo establece y regula.

Séptima Época:

Amparo en revisión 2598/85. Alberto Manuel Ortega Venzor. 26 de noviembre de 1985. Unanimidad de diecisiete votos.

Amparo en revisión 2980/85. Jesús Farías Salcedo. 26 de noviembre de 1985. Unanimidad de diecisiete votos.

Amparo en revisión 2982/85. Rubén Peña Arias. 26 de noviembre de 1985. Unanimidad de diecisiete votos.

Amparo en revisión 4292/85. Juan Carlos Francisco Díaz Ponce de León. 26 de noviembre de 1985. Unanimidad de diecisiete votos.

Amparo en revisión 4528/85. Jean Vandenhaut Longard. 26 de noviembre de 1985. Unanimidad de diecisiete votos.

Octava Época

Instancia: Pleno

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: IV, Primera Parte, Julio a Diciembre de 1989

Tesis: P./J. 4/1990

Página: 143

PROPORCIONALIDAD DE LAS CONTRIBUCIONES. DEBE DETERMINARSE ANALIZANDO LAS CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DE CADA UNA.

La Jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al resolver asuntos relativos al impuesto sobre la renta, ha establecido que el principio de proporcionalidad consiste en que cada causante contribuya a los gastos públicos en función de su respectiva capacidad económica, aportando una parte justa y adecuada de sus ingresos, utilidades o rendimientos, y añade que ese objetivo se cumple fijando tasas progresivas. Sin embargo, tratándose de tributos distintos del impuesto sobre la renta, no puede regir el mismo criterio para establecer su proporcionalidad, pues este principio debe determinarse analizando la naturaleza y características especiales de cada tributo.

Amparo en revisión 1717/88. Constructora Maple, S.A. de C.V. 5 de septiembre de 1989. Mayoría de diecisiete votos de los ministros: de Silva Nava, Magaña Cárdenas, Alba Leyva, Azuela Güitrón, Fernández Doblado, Pavón Vasconcelos, Adato Green, Rodríguez Roldán, Martínez Delgado, Carpizo Mac Gregor, Villagordoa Lozano, Moreno Flores, García Vázquez, Chapital Gutiérrez, Díaz Romero, Schmill Ordóñez y Presidente del Río Rodríguez; los señores ministros López Contreras y González Martínez votaron en contra. Schmill Ordóñez expresó que su voto lo emitía en acatamiento de la jurisprudencia relativa. Ausentes: Rocha Díaz y Castañón

León. Ponente: Mariano Azuela Güitrón. Secretaria: María Estela Ferrer Mac Gregor Poisot.

Amparo en revisión 2286/88. Johnson and Johnson de México, S.A. de C.V. 5 de septiembre de 1989. Mayoría de diecisiete votos de los ministros: de Silva Nava, Magaña Cárdenas, Alba Leyva, Azuela Güitrón, Fernández Doblado, Pavón Vasconcelos, Adato Green, Rodríguez Roldán, Martínez Delgado, Carpizo Mac Gregor, Villagordoa Lozano, Moreno Flores, García Vázquez, Chapital Gutiérrez, Díaz Romero, Schmill Ordóñez y Presidente del Río Rodríguez; los señores ministros López Contreras y González Martínez votaron en contra Schmill Ordóñez expresó que su voto lo emitía en acatamiento a la jurisprudencia relativa. Ausentes: Rocha Díaz y Castañón León. Ponente: Mariano Azuela Güitrón. Secretaria: María Estela Ferrer Mac Gregor Poisot.

Amparo en revisión 2384/88. Cámara Nacional de la Industria Editorial Mexicana. 5 de septiembre de 1989. Mayoría de diecisiete votos de los ministros: de Silva Nava, Magaña Cárdenas, Alba Leyva, Azuela Güitrón, Fernández Doblado, Pavón Vasconcelos, Adato Green, Rodríguez Roldán, Martínez Delgado, Carpizo Mac Gregor, Villagordoa Lozano, Moreno Flores, García Vázquez, Chapital Gutiérrez, Díaz Romero, Schmill Ordóñez y Presidente del Río Rodríguez; los señores ministros López Contreras y González Martínez votaron en contra. Schmill Ordóñez expresó que su voto lo emitía en acatamiento de la jurisprudencia relativa. Ausentes: Rocha Díaz y Castañón León. Ponente: Mariano Azuela Güitrón. Secretaria: Ma. Estela Ferrer Mac Gregor Poisot.

Amparo en revisión 1564/88. Telas Especiales de México, S.A.. de C.V. 6 de septiembre de 1989. Mayoría de diecisiete votos de los ministros: de Silva Nava, Magaña Cárdenas, Alba Leyva, Azuela Güitrón, Rocha Díaz, Castañón León, Fernández Doblado, Pavón Vasconcelos, Rodríguez Roldán, Martínez Delgado, Carpizo Mac Gregor, Villagordoa Lozano, Moreno Flores, García Vázquez, Díaz Romero, Schmill Ordóñez y Presidente del Río Rodríguez; los señores ministros López Contreras y González Martínez votaron en contra y por la concesión del amparo; Adato Green y Chapital Gutiérrez votaron en contra y porque se sobreesyera en el juicio. Rodríguez Roldán y Schmill Ordóñez manifestaron que su voto lo emitían en acatamiento de la jurisprudencia relativa. Díaz

Romero expresó que su voto lo emitía acatando un acuerdo previo del Tribunal Pleno y Rocha Díaz y Schmill Ordóñez manifestaron que no estaban conformes con algunas de las consideraciones del proyecto. Ponente: Mariano Azuela Güitrón. Secretaria: Ma. Estela Ferrer Mac Gregor Poisot.

Amparo en revisión 1463/88. Química Flúor, S.A. de C.V. 5 de diciembre de 1989. Mayoría de dieciocho votos de los ministros: de Silva Nava, Magaña Cárdenas, Alba Leyva, Azuela Güitrón, Rocha Díaz, Castañón León, Pavón Vasconcelos, Adato Green, Rodríguez Roldán, Martínez Delgado, Carpizo Mac Gregor, Villagordoa Lozano, Moreno Flore, García Vázquez, Chapital Gutiérrez, Díaz Romero, Schmill Ordóñez y Presidente del Río Rodríguez; los señores ministros López Contreras y González Martínez votaron en contra y por la concesión del amparo. Ausente: Fernández Doblado. Ponente: Fausta Moreno Flores. Secretario: Guillermo Cruz García.

Texto de la tesis de jurisprudencia 4/1990 aprobada por el Tribunal en Pleno en Sesión Privada de jueves dieciocho de enero de 1990. Unanimidad de veinte votos de los ministros: de Silva Nava, Alba Leyva, Azuela Güitrón, Rocha Díaz, Castañón León, López Contreras, Fernández Doblado, Pavón Vasconcelos, Adato Green, Rodríguez Roldán, Martínez Delgado, Carpizo Mac Gregor, González Martínez, Villagordoa Lozano, Moreno Flores, García Vázquez, Chapital Gutiérrez, Díaz Romero, Schmill Ordóñez y Presidente del Río Rodríguez. Ausente: Magaña Cárdenas. México, D. F., a 24 de enero de 1990.

Novena Época

Instancia: Pleno

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo: X, Noviembre de 1999

Tesis: P./J. 109/99

Página: 22

CAPACIDAD CONTRIBUTIVA. CONSISTE EN LA POTENCIALIDAD REAL DE CONTRIBUIR A LOS GASTOS PÚBLICOS. Esta Suprema Corte de Justicia de la

*Nación, ha sostenido que el principio de proporcionalidad tributaria exigido por el artículo 31, fracción IV, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, consiste en que los sujetos pasivos de un tributo **deben contribuir a los gastos públicos en función de su respectiva capacidad contributiva.** Lo anterior significa que para que un gravamen sea proporcional, se requiere que el hecho imponible del tributo establecido por el Estado, refleje una auténtica manifestación de capacidad económica del sujeto pasivo, entendida ésta como la **potencialidad real de contribuir a los gastos públicos.** Ahora bien, tomando en consideración que todos los presupuestos de hecho de los impuestos deben tener una naturaleza económica en forma de una situación o de un movimiento de riqueza y que las consecuencias tributarias son medidas en función de esta riqueza, debe concluirse que es **necesaria una estrecha relación entre el hecho imponible y la base gravable a la que se aplica la tasa o tarifa del impuesto.***

Amparo en revisión 1113/95. Servitam de México, S.A. de C.V. 9 de noviembre de 1995. Unanimidad de diez votos. Ausente: Genaro David Góngora Pimentel. Ponente: Sergio Salvador Aguirre Anguiano. Secretaria: Luz Cueto Martínez.

Amparo en revisión 2945/97. Inmobiliaria Hotelera El Presidente Chapultepec, S.A. de C.V. 4 de febrero de 1999. Unanimidad de nueve votos. Ausentes: Guillermo I. Ortiz Mayagoitia y Humberto Román Palacios. Ponente: Humberto Román Palacios; en su ausencia hizo suyo el proyecto Juan N. Silva Meza. Secretario: Tereso Ramos Hernández.

Amparo en revisión 2269/98. Arrendamientos Comerciales de la Frontera, S.A. de C.V. 4 de febrero de 1999. Unanimidad de nueve votos. Ausentes: Guillermo I. Ortiz Mayagoitia y Humberto Román Palacios. Ponente: Mariano Azuela Güitrón. Secretaria: Lourdes Ferrer Mac Gregor Poisot.

Amparo en revisión 69/98. Hotelera Inmobiliaria de Monclova, S.A. de C.V. 4 de febrero de 1999. Mayoría de ocho votos. Ausentes: Guillermo I. Ortiz Mayagoitia y Humberto Román Palacios. Disidente: Sergio Salvador Aguirre Anguiano. Ponente: José Vicente Aguinaco Alemán. Secretario: Andrés Pérez Lozano.

Amparo en revisión 2482/96. Inmobiliaria Bulevares, S.C. y coags. 9 de febrero de 1999. Unanimidad de ocho votos. Ausentes: José Vicente Aguinaco Alemán, Guillermo I. Ortiz Mayagoitia y Humberto Román Palacios. Ponente: Juan Díaz Romero. Secretario: José Luis González.

El Tribunal Pleno, en su sesión privada celebrada el veintiséis de octubre en curso, aprobó, con el número 109/1999, la tesis jurisprudencial que antecede. México, Distrito Federal, a veintiséis de octubre de mil novecientos noventa y nueve.

Lo expuesto quiere decir que el principio de proporcionalidad obliga al legislador a graduar el impuesto de forma que la participación en el sostenimiento de los gastos públicos, **se realice en función de la mayor o menor capacidad contributiva manifestada por los sujetos pasivos al realizar el hecho imponible**, por lo que los elementos de cuantificación de la obligación tributaria deben hacer referencia al mismo, o sea, que **la base gravable permita medir esa capacidad contributiva** y que sea determinada específicamente conforma a la naturaleza del tributo de que se trate.

En cambio, la equidad radica medularmente en la igualdad ante la misma ley de todos los sujetos pasivos de un mismo tributo, los que en tales condiciones deben recibir un tratamiento idéntico en lo concerniente a hipótesis de causación, acumulación de ingresos, deducciones permitidas, etc., debiendo ser varias únicamente las tarifas aplicables, de acuerdo con la capacidad contributiva de cada contribuyente, para respetar el principio de proporcionalidad antes mencionado. **La equidad tributaria significa, en consecuencia, que los contribuyentes de un mismo impuesto deben guardar una situación de equidad frente a la norma jurídica que lo establece y regula.** Las anteriores afirmaciones se encuentran recogidas en los siguientes criterios que a continuación se transcriben:

Novena Época

Instancia: Pleno

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo: V, Junio de 1997

Tesis: P.J. 42/97

Página: 36

EQUIDAD TRIBUTARIA. IMPLICA QUE LAS NORMAS NO DEN UN TRATO DIVERSO A SITUACIONES ANÁLOGAS O UNO IGUAL A PERSONAS QUE ESTÁN EN SITUACIONES DISPARES. El texto constitucional establece que todos los hombres son iguales ante la ley, sin que pueda prevalecer discriminación alguna por razón de nacimiento, raza, sexo, religión o cualquier otra condición o circunstancia personal o social; en relación con la materia tributaria, consigna expresamente el principio de equidad para que, con carácter general, los Poderes públicos tengan en cuenta que los particulares que se encuentren en la misma situación deben ser tratados igualmente, sin privilegio ni favor. Conforme a estas bases, el principio de equidad se configura como uno de los valores superiores del ordenamiento jurídico, lo que significa que ha de servir de criterio básico de la producción normativa y de su posterior interpretación y aplicación. La conservación de este principio, sin embargo, no supone que todos los hombres sean iguales, con un patrimonio y necesidades semejantes, ya que la propia Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos acepta y protege la propiedad privada, la libertad económica, el derecho a la herencia y otros derechos patrimoniales, de donde se reconoce implícitamente la existencia de desigualdades materiales y económicas. El valor superior que persigue este principio consiste, entonces, en evitar que existan normas que, llamadas a proyectarse sobre situaciones de igualdad de hecho, produzcan como efecto de su aplicación la ruptura de esa igualdad al generar un trato discriminatorio entre situaciones análogas, o bien, propiciar efectos semejantes sobre personas que se encuentran en situaciones dispares, lo que se traduce en desigualdad jurídica.

Amparo en revisión 321/92. Pyosa, S. A. de C. V. 4 de junio de 1996. Mayoría de ocho votos; unanimidad en relación con el

criterio contenido en esta tesis. Ponente: Genaro David Góngora Pimentel. Secretario: Constancio Carrasco Daza.

Amparo en revisión 1243/93. Multibanco Comermex, S. A. 9 de enero de 1997. Once votos. Ponente: Genaro David Góngora Pimentel. Secretaria: Rosalba Beceril Velázquez.

Amparo en revisión 1215/94. Sociedad de Autores de Obras Fotográficas, Sociedad de Autores de Interés Público. 8 de mayo de 1997. Unanimidad de diez votos. Ausente: Mariano Azuela Güitrón. Ponente: Humberto Román Palacios. Secretario: Manuel Rojas Fonseca.

Amparo en revisión 1543/95. Enrique Sema Rodríguez. 8 de mayo de 1997. Unanimidad de diez votos. Ausente: Mariano Azuela Güitrón. Ponente: Juan Díaz Romero. Secretario: José Manuel Arballo Flores.

Amparo en revisión 1525/96. Jorge Cortés González. 8 de mayo de 1997. Unanimidad de diez votos. Ausente: Mariano Azuela Güitrón. Ponente: Genaro David Góngora Pimentel. Secretario: Víctor Francisco Mota Cienfuegos.

El Tribunal Pleno, en su sesión privada celebrada el dos de junio en curso, aprobó, con el número 42/1997, la tesis jurisprudencial que antecede. México, Distrito Federal, a dos de junio de mil novecientos noventa y siete.

Novena Época

Instancia: Pleno

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo: V, Junio de 1997

Tesis: P./J. 41/97

Página: 43

EQUIDAD TRIBUTARIA. SUS ELEMENTOS. *El principio de equidad no implica la necesidad de que los sujetos se encuentren, en todo momento y ante cualquier circunstancia, en condiciones de absoluta igualdad, sino que, sin perjuicio del deber de los Poderes públicos de procurar la igualdad real,*

dicho principio se refiere a la igualdad jurídica, es decir, al derecho de todos los gobernados de recibir el mismo trato que quienes se ubican en similar situación de hecho porque la igualdad a que se refiere el artículo 31, fracción IV, constitucional, lo es ante la ley y ante la aplicación de la ley. De lo anterior derivan los siguientes elementos objetivos, que permiten delimitar al principio de equidad tributaria: a) **no toda desigualdad de trato por la ley supone una violación al artículo 31, fracción IV, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, sino que dicha violación se configura únicamente si aquella desigualdad produce distinción entre situaciones tributarias que pueden considerarse iguales sin que exista para ello una justificación objetiva y razonable;** b) **a iguales supuestos de hecho deben corresponder idénticas consecuencias jurídicas;** c) **no se prohíbe al legislador contemplar la desigualdad de trato, sino sólo en los casos en que resulta artificiosa o injustificada la distinción;** y d) **para que la diferenciación tributaria resulte acorde con las garantías de igualdad, las consecuencias jurídicas que resultan de la ley, deben ser adecuadas y proporcionadas, para conseguir el trato equitativo, de manera que la relación entre la medida adoptada, el resultado que produce y el fin pretendido por el legislador, superen un juicio de equilibrio en sede constitucional.**

Amparo en revisión 321/92. Pyosa, S. A. de C. V. 4 de junio de 1996. Mayoría de ocho votos; unanimidad en relación con el criterio contenido en esta tesis. Ponente: Genaro David Góngora Pimentel. Secretario: Constancio Carrasco Daza.

Amparo en revisión 1243/93. Multibanco Comermex, S. A. 9 de enero de 1997. Once votos. Ponente: Genaro David Góngora Pimentel. Secretaria: Rosalba Becerril Velázquez.

Amparo en revisión 1215/94. Sociedad de Autores de Obras Fotográficas, Sociedad de Autores de Interés Público. 8 de mayo de 1997. Unanimidad de diez votos. Ausente: Mariano Azuela Güitrón. Ponente: Humberto Román Palacios. Secretario: Manuel Rojas Fonseca.

Amparo en revisión 1543/95. Enrique Sema Rodríguez. 8 de mayo de 1997. Unanimidad de diez votos. Ausente: Mariano Azuela Güitrón. Ponente: Juan Díaz Romero. Secretario: José Manuel Arballo Flores.

Amparo en revisión 1525/96. Jorge Cortés González. 8 de mayo de 1997. Unanimidad de diez votos. Ausente: Mariano Azuela Güitrón. Ponente: Genaro David Góngora Pimentel. Secretario: Víctor Francisco Mota Cienfuegos.

El Tribunal Pleno, en su sesión privada celebrada el dos de junio en curso, aprobó, con el número 41/1997, la tesis jurisprudencial que antecede. México, Distrito Federal, a dos de junio de mil novecientos noventa y siete.

Novena Época

Instancia: Pleno

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo: XI, Marzo de 2000

Tesis: P./J. 24/2000

Página: 35

IMPUESTOS. PRINCIPIO DE EQUIDAD TRIBUTARIA PREVISTO POR EL ARTÍCULO 31, FRACCIÓN IV, CONSTITUCIONAL.

De una revisión a las diversas tesis sustentadas por esta Suprema Corte de Justicia de la Nación, en torno al principio de equidad tributaria previsto por el artículo 31, fracción IV, de la Constitución Federal, necesariamente se llega a la conclusión de que, en esencia, este principio exige que los contribuyentes de un impuesto que se encuentran en una misma hipótesis de causación, deben guardar una idéntica situación frente a la norma jurídica que lo regula, lo que a la vez implica que las disposiciones tributarias deben tratar de manera igual a quienes se encuentren en una misma situación y de manera desigual a los sujetos del gravamen que se ubiquen en una situación diversa, implicando, además, que para poder cumplir con este principio el legislador no sólo está facultado, sino que tiene obligación de crear categorías o clasificaciones de contribuyentes, a condición de que éstas no sean caprichosas o arbitrarias, o creadas para hostilizar a determinadas clases o universalidades de causantes, esto es, que se sustenten en bases objetivas que justifiquen el tratamiento diferente entre una y otra categoría, y que pueden responder a finalidades económicas o sociales, razones de política fiscal o incluso extrafiscales.

Amparo directo en revisión 682/91. Matsushita Industrial de Baja California, S.A. de C.V. 14 de agosto de 1995. Unanimidad de diez votos en relación con el criterio contenido en esta tesis. Ausente: Juventino V. Castro y Castro. Ponente: Juan Díaz Romero. Secretario: Jacinto Figueroa Salmorán.

Amparo directo en revisión 1994/98. Universal Lumber, S.A. de C.V. 10 de mayo de 1999. Unanimidad de diez votos. Ausente: José Vicente Aguinaco Alemán. Ponente: Mariano Azuela Güitrón. Secretario: Ernesto Martínez Andreu.

Amparo directo en revisión 3029/98. Universal Lumber, S.A. de C.V. 10 de mayo de 1999. Unanimidad de diez votos. Ausente: José Vicente Aguinaco Alemán. Ponente: Juan N. Silva Meza. Secretario: Alejandro Villagómez Gordillo.

Amparo directo en revisión 324/99. Universal Lumber, S.A. de C.V. 1o. de junio de 1999. Unanimidad de diez votos. Ausente: José de Jesús Gudiño Pelayo. Ponente: Juan Díaz Romero. Secretario: José Luis González.

Amparo directo en revisión 1766/98. WMC y Asociados, S.A. de C.V. 4 de noviembre de 1999. Unanimidad de ocho votos. Ausentes: Presidente Genaro David Góngora Pimentel, Humberto Román Palacios y Juan N. Silva Meza. Ponente: José Vicente Aguinaco Alemán. Secretario: Miguel Moreno Camacho.

El Tribunal Pleno, en su sesión privada celebrada hoy veintinueve de febrero en curso, aprobó, con el número 24/2000, la tesis jurisprudencial que antecede. México, Distrito Federal, a veintinueve de febrero de dos mil.

Así, el principio de equidad en la imposición establece que las personas, en tanto estén sujetas a cualquier impuesto y se encuentren en iguales condiciones relevantes para efectos tributarios, han de recibir el mismo trato en lo que se refiere al impuesto respectivo. Esto es lógico, ya que toda contribución debe definir su hecho imponible tomando como fundamento, un determinado tipo de realidades económicas que se gravan en cuanto son índices claros de

que existe capacidad o aptitud de contribuir de quien se encuentra en esa realidad o situación específica.

La esencia de la proporcionalidad y equidad es que se pague el impuesto conforme a la capacidad contributiva¹⁴ y que los contribuyentes que se encuentren en situación igual sean tratados igualmente.

Se reitera que debe hacerse distinciones respecto a los diversos tipos de tributos, pues **los requisitos de proporcionalidad y equidad deben interpretarse en forma diferente según la naturaleza del impuesto.**

Conforme a las últimas palabras de la fracción IV del artículo 31, que establece que es "de la manera que dispongan las leyes" donde debe encontrarse la proporcionalidad y la equidad. Es decir se debe hacer énfasis en que la Constitución exige que sea en las leyes que establezcan los impuestos donde se cumpla la manera proporcional y equitativa que se exige.¹⁵

En la legislación fiscal encontramos preceptos que admiten la clasificación siguiente:

- a) **Proporcionales, pero no equitativas**
- b) **No proporcionales, pero sí equitativas, y**

¹⁴ Para el autor Sáinz de Bujanda, la capacidad contributiva ha dejado de ser una idea de justicia que vive a extramuros del ordenamiento positivo, para convertirse en un principio jurídico que parece constitucionalizado y, por tanto, positivizado cuando ésta incorporado a un precepto constitucional. Para el mismo, la capacidad contributiva supone en el sujeto tributario la titularidad de un patrimonio o de una renta, aptos en cantidad y en calidad para hacer frente al pago del impuesto, una vez cubiertos los gastos vitales e ineludibles del sujeto.

Cfr. SÁINZ DE BUJANDA, Fernando. **HACIENDA Y DERECHO**, V. III, Instituto de Estudios Políticos, Madrid, 1975, p. 190.

¹⁵ Cfr. DE LA GARZA, Sergio Francisco. Op. cit. p. 272.

c) No proporcionales, ni equitativas¹⁶

Con la proporcionalidad y equidad se busca la justicia de los Impuestos. Es dable llegar a la conclusión que los impuestos son proporcionales y equitativos cuando las apreciaciones del legislador al respecto coinciden con las del Poder Judicial y desproporcionales e inequitativas, cuando no concuerdan.

3º Debe ser destinado a satisfacer los Gastos Públicos de la Federación, Estados, Municipios y Distrito Federal.

"Por gasto público se entiende toda erogación hecha por el Estado a través de su administración activa, destinada a satisfacer las funciones de sus entidades, en los términos previstos en el presupuesto."¹⁷

Debe destinarse a satisfacer gastos previstos en el presupuesto, todo impuesto que se establezca y que no esté destinado a satisfacer el gasto aprobado por el poder legislativo, debe reputarse inconstitucional.

Presupuesto: "Acto legislativo anual, con el que se prevén y autorizan los ingresos y los gastos anuales del Estado y de otros servicios que las leyes subordinan a las mismas reglas."¹⁸

A propósito de lo anterior, conviene citar el siguiente criterio jurisprudencial , que es del tenor siguiente:

¹⁶ Cfr. MARGAIN MANATOU, Emilio. Op, cit. p. 58.

¹⁷ . MARGAIN MANATOU, Emilio. Op, cit. p. 63.

¹⁸ CARRASCO IRIARTE, Hugo. Op, cit. p. 68.

Séptima Época
Instancia: Sala Auxiliar
Fuente: Apéndice de 1995
Tomo: Tomo I, Parte HO
Tesis: 367
Página: 339

GASTO PUBLICO, NATURALEZA CONSTITUCIONAL

DEL. La circunstancia, o el hecho de que un impuesto tenga un fin específico determinado en la ley que lo instituye y regula, no le quita, ni puede cambiar, la naturaleza de estar destinado el mismo impuesto al gasto público, pues basta consultar el Presupuesto de Egresos de la Federación, para percatarse de cómo todos y cada uno de los renglones del Presupuesto de la Nación tiene fines específicos, como lo son, comunmente, la construcción de obras hidráulicas, de caminos nacionales o vecinales, de puentes, calles, banquetas, pago de sueldos, etc. El "gasto público", doctrinaria y constitucionalmente, tiene un sentido social y un alcance de interés colectivo; y es y será siempre "gasto público", que el importe de lo recaudado por la Federación, al través de los impuestos, derechos, productos y aprovechamientos, se destine a la satisfacción de las atribuciones del Estado relacionadas con las necesidades colectivas o sociales, o los servicios públicos. Sostener otro criterio, o apartarse, en otros términos, de este concepto constitucional, es incidir en el unilateral punto de vista de que el Estado no está capacitado ni tiene competencia para realizar sus atribuciones públicas y atender a las necesidades sociales y colectivas de sus habitantes, en ejercicio y satisfacción del verdadero sentido que debe darse a la expresión constitucional "gastos públicos de la Federación". El anterior concepto material de gasto público será comprendido en su cabal integridad, si se le aprecia también a través de su concepto formal. La fracción III del artículo 65 de la Constitución General de la República estatuye que el Congreso de la Unión se reunirá el 1o. de septiembre de cada año, para examinar, discutir y aprobar el presupuesto del año fiscal siguiente y decretar los impuestos necesarios para cubrirlo. En concordancia con esta norma constitucional, la fracción VII del artículo 73 de la misma Carta Fundamental de la Nación prescribe que el Congreso de la Unión tiene facultad para imponer las contribuciones a cubrir el presupuesto; y el

texto 126 de la citada Ley Suprema dispone que no podrá hacerse pago alguno que no esté comprendido en el presupuesto o determinado por ley posterior. Estas prescripciones constitucionales fijan el concepto de gastos públicos, y conforme a su propio sentido, tiene esta calidad de **determinado en el Presupuesto de Egresos de la Federación**, en observancia de lo mandado por las mismas normas constitucionales. Cuando el importe de la recaudación de un impuesto, está destinado a la construcción, conservación y mejoramiento de caminos vecinales, se le dedica a satisfacer una función pública, por ser una actividad que constituye una atribución del Estado apoyada en un interés colectivo. **El concepto material del gasto público estriba en el destino de un impuesto para la realización de una función pública específica o general, al través de la erogación que realice la Federación directamente o por conducto del organismo descentralizado encargado al respecto.** Formalmente, este concepto de gasto público se da, cuando en el Presupuesto de Egresos de la Nación, está prescrita la partida, cosa que sucede, en la especie, como se comprueba de la consulta, ya que existe el renglón relativo a la construcción, mejoramiento y conservación de caminos vecinales, a cuya satisfacción está destinado el impuesto aprobado por el Congreso de la Unión en los términos prescritos por la fracción VII del artículo 73 de la Carta General de la República.

Séptima Época:

Amparo en revisión 529/62. Transportes de Carga Modelo, S. A. 28 de marzo de 1969. Cinco votos.

Amparo en revisión 5136/58. Mariano López Vargas. 10 de abril de 1969. Unanimidad de cuatro votos.

Amparo en revisión 325/60. Autotransportes "La Piedad de Cabadas", S. C. L. 10 de abril de 1969. Unanimidad de cuatro votos

Amparo en revisión 1668/61. Enrique Contreras Valladares y coags. 10 de abril de 1969. Cinco votos.

Amparo en revisión 8720/61. Ramón Bascos Olivella. 10 de abril de 1969. Cinco votos.

1° Ser establecidos por medio de Ley (Formal y Material)



Nullum tributum sine lege



Principio de Reserva de Ley

Establecer los elementos esenciales del Impuesto
(Sujeto, objeto, base, tasa y época de pago).

2° Debe ser proporcional y equitativa

- a) **Proporcional:** Los sujetos pasivos de un tributo deben contribuir a los gastos públicos en función de su respectiva **capacidad contributiva**.



Potencialidad real de contribuir a los Gastos Públicos

Es necesaria una estrecha relación entre el hecho imponible y la base gravable.

- b) **Equitativa:** Los contribuyentes de un impuesto que se encuentran en una misma hipótesis de causación, deben guardar una idéntica situación frente a la norma jurídica que lo establece y regula.

Justicia Tributaria

3° Destinado a satisfacer los Gastos Públicos de la Federación, Estados, Municipios y Distrito Federal.

4.3. DESPROPORCIONALIDAD E INEQUIDAD DEL IMPUESTO PREDIAL CON BASE EN RENTAS¹⁹ PARA EL EJERCICIO FISCAL 2002.

En el capítulo III se expuso la regulación del Impuesto Predial en el Código Financiero del Distrito Federal, es momento de retomar únicamente el Impuesto predial base en rentas, para así realizar los razonamientos lógico jurídicos entorno a dicha base, desde el punto de vista del principio de proporcionalidad y equidad que contempla el artículo 31 fracción IV Constitucional.

A efecto de encarar la conflictiva que nos ocupa, es conveniente retomar dos elementos del Impuesto Predial, a saber el objeto y la base:

**Objeto
del
Impuesto Predial**



Gravar la:

- **propiedad**
- o
- **posesión**

del suelo o del suelo y las construcciones adheridas a él.

**Base
del
Impuesto Predial**



Valor Catastral

¹⁹ Por estadísticas de la Comisión de Vivienda de la Coparmex D.F., de los dos millones 100 mil inmuebles que hay en la ciudad el 5% están arrendados (aproximadamente 100 mil inmuebles), mismos que causan el Impuesto Predial Base en Rentas. Cfr. www.coparmex.org.mx

El artículo 149 CFDF señala que el **valor catastral será determinado** de conformidad con lo siguiente:

I.- Determinación del valor de mercado del inmueble.

↓

↓

(Suelo, construcciones a él adheridas, elementos accesorios, obras complementarias o instalaciones especiales).

Mediante la práctica de **avalúo directo**,
realizado por persona autorizada.

Determinación del valor catastral del inmueble mediante la **aplicación de los valores unitarios** que para tal efecto emita la Asamblea Legislativa.

II.- Cuando se otorgue el uso o goce temporal de los inmuebles, aún para la instalación o fijación de anuncios o publicidad, la **base** para el cálculo del impuesto a enterar será el **valor catastral más alto** que resulte entre el determinado por el avalúo directo practicado o la aplicación de los valores unitarios y el determinado por el total de las contraprestaciones por el uso o goce temporal del inmueble.

Otorgar el uso o goce temporal del inmueble



Base



Valor catastral más alto
resultante entre:



- El que arroje el avalúo directo.
- El determinado por el **total de las contraprestaciones** por el uso o goce temporal del inmueble.
- El determinado mediante la aplicación de los valores unitarios

Como fehacientemente se puede observar, el impuesto predial es un impuesto real²⁰, que tiene por objeto gravar la propiedad o posesión de los bienes inmuebles, la base es precisamente el valor catastral, por ser precisamente el indicador de la riqueza de los sujetos pasivos.

Sin embargo, hasta el ejercicio fiscal 2001, el artículo 149 fr. II del Código Fiscal mencionado, establecía como fórmula determinatoria del **valor de los predios por capitalización de rentas**, la siguiente:

Renta mensual x 2 = *Renta bimestral*

Renta Bimestral x 38.47 =



Valor del Inmueble
por
Capitalización de Rentas

Obviamente esta fórmula era muy contrastante con la base de valor obtenida mediante la **práctica de avalúo directo**, realizado por persona autorizada o mediante la **aplicación de los valores unitarios** que para tal efecto emitiera la Asamblea Legislativa, de conformidad con el artículo 149 fr. I y 151 del propio Código Financiero, aplicables en exclusiva para los ocupantes de sus propios inmuebles.

Tal fórmula determinatoria del **valor de los predios por capitalización de rentas**, provocó, obviamente, que los contribuyentes afectados solicitaran el amparo y protección de la justicia federal, ante la evidente transgresión del

²⁰ Impuesto que se desatiende de las personas y exclusivamente se preocupa por los bienes o las cosas que grava.

principio de proporcionalidad y equidad que consagra el artículo 31 fr. IV Constitucional. Abundaron los argumentos para declarar la inconstitucionalidad del Impuesto Predial con Base en Rentas, a saber:

De acuerdo con el objeto del Impuesto Predial, **la base debe configurarse sobre el valor inherente o intrínseco de los bienes**, es decir, tomando como elementos determinantes del valor del propio inmueble, la zona de localización, dimensión, clase y niveles de construcción entre otros. El objeto de nuestro Impuesto no permite que la base gravable se articule partiendo de elementos que no pertenecen intrínsecamente al bien objeto de tributación, caso contrario, dichos elementos perderían aplicación, surgiendo así otro **objeto distinto al Impuesto predial**.

Al permitir que la base gravable se configure por el total de las contraprestaciones por el uso o goce temporal del inmueble, se está **desviando el auténtico objeto del impuesto predial, gravando otra realidad económica que no deriva precisamente del valor intrínseco del inmueble**, sino de ingresos personales que corresponden ser gravados por otros tributos, mas no por un impuesto real, pues éste no toma en consideración, como los impuestos personales circunstancias personales de los contribuyentes.

Por lo que el impuesto predial base en rentas **grava manifestaciones económicas que no corresponden a su objeto, grava una capacidad contributiva distinta, violando sólo por esa circunstancia la garantía de proporcionalidad tributaria**. Igualmente violenta la garantía de **equidad al ser la carga tributaria distinta entre los sujetos de un mismo impuesto**. Unos serán gravados según el valor de su predio, y otros según el valor de componentes extraños al valor intrínseco de su predio.

A pesar de los argumentos lógico-jurídicos sobre la desproporcionalidad e inequidad del impuesto predial con base en rentas, la Suprema Corte de Justicia erradamente declaró constitucional a este método de determinación de la base del predial, con la que invariablemente negó el amparo de la justicia federal a cientos y cientos de quejosos; misma que es del tenor siguiente:

Novena Época

Instancia: Pleno

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo: IV, Octubre de 1996

Tesis: P./J. 61/96

Página: 75

PREDIAL. EL ARTÍCULO 149, FRACCION II, DEL CODIGO FINANCIERO DEL DISTRITO FEDERAL, NO VIOLA LOS PRINCIPIOS DE PROPORCIONALIDAD Y EQUIDAD AL FIJAR EL IMPUESTO CON BASE EN EL VALOR CATASTRAL DEL INMUEBLE, DETERMINADO, RESPECTO DE LOS QUE OTORGAN EL USO O GOCE TEMPORAL, CONFORME A LAS CONTRAPRESTACIONES QUE OBTIENEN.

Establece el precepto legal mencionado que cuando los contribuyentes del impuesto predial otorguen el uso o goce temporal de un inmueble, deberán calcular el impuesto con base en el valor catastral más alto que resulte entre el determinado conforme a la fracción I de ese precepto y el que se determine de acuerdo con el total de las contraprestaciones que se obtengan por dicho uso o goce temporal. Lo anterior no resulta desproporcional ni inequitativo, pues si el impuesto predial grava la propiedad o posesión del suelo o de éste y de las construcciones adheridas a él, al obligarse a determinar el valor catastral del inmueble sobre el que debe calcularse el impuesto, con base en las contraprestaciones que correspondan por su uso o goce temporal, se atiende a la capacidad contributiva de los contribuyentes en razón de la naturaleza real de este tributo, en virtud de que el valor del inmueble se determina atendiendo a las características a que se refiere la fracción I del precepto y también, de un modo más preciso, de acuerdo con las contraprestaciones mencionadas, pues, lógicamente, al pactarse éstas en un momento

determinado se atiende al valor que se le otorga al inmueble, y la naturaleza del impuesto predial es que su determinación se haga en razón del valor real. Por lo que se refiere al principio de equidad, también es respetado por el impuesto en cuestión, pues al considerar el legislador que inmuebles idénticos y en lugar similar no tienen el mismo valor para el que los arrienda y para el que los habita, da un trato igual a los iguales y desigual a los desiguales, pues por una parte, todos los sujetos pasivos del tributo que poseen o son propietarios de bienes inmuebles que no se otorguen en arrendamiento, determinarán la base por el mismo procedimiento establecido en la ley o bien de conformidad con los valores unitarios determinados por la Asamblea de Representantes del Distrito Federal, y por otra, todos los poseedores o propietarios de bienes inmuebles dados en arrendamiento, determinarán la base de conformidad con el procedimiento a que se refiere la fracción II del artículo 149 del Código Financiero del Distrito Federal, recibiendo así un tratamiento idéntico en lo concerniente a hipótesis de causación, y variando únicamente en el monto del entero de acuerdo con la capacidad contributiva de cada contribuyente.

Amparo en revisión 1666/95. Multiva México, S.A. de C.V. 6 de junio de 1996. Mayoría de diez votos. Ponente: Juventino V. Castro y Castro. Secretario: Martín Angel Rubio Padilla.

Amparo en revisión 1668/95. Inmobiliaria Lasago, S.A. de C.V. 6 de junio de 1996. Mayoría de diez votos. Ponente: Mariano Azuela Güitrón. Secretaria: Mercedes Rodarte Magdaleno.

Amparo en revisión 1700/95. Imref, S.A. de C.V. 6 de junio de 1996. Mayoría de diez votos. Ponente: Juan N. Silva Meza. Secretario: Juan Ramírez Díaz.

Amparo en revisión 1861/95. Plantas Industriales, S.A. 6 de junio de 1996. Mayoría de diez votos. Ponente: Juan N. Silva Meza. Secretario: José Guadalupe Tafoya Hernández.

Amparo en revisión 222/96. Inmobiliaria y Distribuidora del Centro, S.A. de C.V. 6 de junio de 1996. Mayoría de diez votos. Ponente: Juventino V. Castro y Castro. Secretario: Hilario Sánchez Cortés.

El Tribunal Pleno, en su sesión privada celebrada el quince de octubre en curso, aprobó, con el número 61/1996, la tesis de

jurisprudencia que antecede. México, Distrito Federal, a quince de octubre de mil novecientos noventa y seis.

Tal desigualdad y desproporcionalidad en perjuicio del Contribuyente era necesario condenarla como inconstitucional, pero la Corte no lo determino ¿Por qué?. No sería extraño que haya sido ineluctable como en otras figuras tributarias, que el Poder Judicial acudiera en auxilio de la administración pública del Distrito Federal, declarando a dicha base como apegada y conforme a las normas de la Ley Fundamental, lo anterior se explica si tomamos en consideración que el Impuesto Predial representa el ingreso por excelencia en el ramo de contribuciones en el erario local.

Sin embargo, independientemente de lo que se determinó en dicha jurisprudencia, la misma no se refiere a la constitucionalidad del artículo 149, **fracción II, vigente a partir del año 2002**, que constituye nuestro objeto de estudio, así es, estamos ante la presencia de un nuevo acto legislativo, que dio lugar a una norma diversa a la interpretada en la tesis jurisprudencial de referencia.

Pues bien, por **decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación del día 23 de diciembre de 1999** se reforma el artículo 115 Constitucional, quedando establecido en su artículo quinto transitorio que, a partir del ejercicio fiscal 2002, las legislaturas estatales tendrían la obligación de adoptar como base del impuesto predial valores unitarios, equiparables al valor de mercado de los inmuebles, haciendo a la vez las adecuaciones tarifarias correspondientes, a fin de garantizar un apego a los principios de proporcionalidad y equidad. Por consiguiente se reformaron diversos preceptos del Código Financiero del Distrito Federal, a fin de asemejar los valores unitarios para el suelo y construcciones a los de mercado, para lo cual se

elevaron aproximadamente en diez veces los que estuvieron vigentes hasta 2001; de igual manera se introdujo el factor 10.0 al impuesto predial base rentas, que ha hecho que la base para el cálculo del impuesto predial por inmuebles en renta se incremente en diez veces durante el presente año.

Por lo que tratándose de los propietarios o poseedores que dan en arrendamiento sus inmuebles, conforme a la fracción II del artículo 149 del referido Código, contrariamente al nuevo mandato Constitucional, continúa aplicándose, al igual que acontecía en años anteriores, la fórmula para determinar el valor de los inmuebles por capitalización de rentas que ha transgredido y seguirá contrariando el principio de justicia tributaria (proporcionalidad y equidad).

En efecto, a partir del ejercicio fiscal 2002 se dispone en el propio artículo 149 fracción II del multicitado Código Financiero, que para los inmuebles dados en arrendamiento debe multiplicarse por diez el valor de dichos inmuebles, modificando el ya inconstitucional sistema de capitalización de rentas, habiendo quedado como fórmula aplicable la siguiente:

Renta mensual x 2 = Renta bimestral

Renta Bimestral x 38.47 x factor
10.00 =



Valor del Inmueble
por
Capitalización de Rentas

El resultado así obtenido es aberrante, toda vez que puede llegar a significar hasta diez veces más el valor de mercado de las propiedades,


violándose de esta manera incontrovertiblemente, a partir del ejercicio fiscal en curso, los principios de proporcionalidad y equidad por lo que se refiere a la fijación de la base del Impuesto Predial, como elemento esencial del tributo.

| | |
|---|--|
| Valor de Mercado del Inmueble | \$700,000.00 |
| Renta Mensual Razonable (1.3.%) | \$9,100.00 |
| \$9,100.00 x 2 = \$18,200.00 x 38.47= | \$700,154.00 |
| | Valor de Capitalización de Rentas 2001 |
| \$9,100.00 x 2 = \$18,200.00 x 38.47 = \$700,154.00 x factor 10.00 = | \$7,001,540.00 |
| | Valor por Capitalización de Rentas 2002 |

Para denotar con mayor claridad este aberrante vicio de inconstitucionalidad se expone el siguiente ejemplo, en el que se calcula el impuesto predial de dos inmuebles con el mismo valor de mercado, pero calculando el primero sobre base valor por capitalización de rentas y el segundo sobre el real indicador de riqueza de nuestro impuesto predial: el valor catastral determinado por el valor de mercado mediante la práctica de avalúo directo o mediante la aplicación de los valores unitarios que para tal efecto emita la Asamblea Legislativa del Distrito Federal.²¹

²¹ En nuestros ejemplos se considera que el valor de mercado del inmueble fue el que arrojó el avalúo directo realizado por persona autorizada de conformidad con el artículo 149 fr. 1 y 35 del Código Financiero del Distrito Federal.

CÁLCULO DEL IMPUESTO PREDIAL CON BASE VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS 2002

| | |
|--|---|
| Valor de Mercado del Inmueble | \$700,000.00 |
| Renta mensual razonable (1.3% del valor) | \$9,100.00 |
| Renta Bimestral | \$18,200.00 |
| Factor de Capitalización | 38.47 |
| Resultado | \$700,154.00 |
| Aplicación factor vigente | 10.00 |
| Valor por Capitalización de Rentas 2002 Base para pago Impuesto Predial | \$7,001,540.00 |
| Tarifa art. 152 fracc. I |  |
| Límite inferior | 6,978,412.01 |
| Excedente | 23,128.00 |
| % a aplicar sobre excedente | 0.15125 |
| Impuesto sobre el excedente | 34.98 |
| Cuota fija | 9,382.59 |
| Resultado | 9,417.57 |
| Aplicación de factor establecido por art. 149 fr. II párrafo segundo por uso habitacional | 0.25454 |
| Impuesto a pagar bimestralmente por rentas uso habitacional | \$2,397.10 |
| Annualmente se entera al fisco local por concepto de Impuesto Predial Base Rentas la cantidad de: | \$12,382.80 |



| <u>CÁLCULO DEL IMPUESTO PREDIAL CON BASE VALOR DE MERCADO</u> | |
|--|-------------------|
| Valor de Mercado del Inmueble | ⇕ \$700,000.00 |
| Base para el pago del Impuesto Predial | |
| Tarifa art. 152 fracc. I | |
| Límite inferior | 498,458.01 |
| Excedente | 201,541.99 |
| % a aplicar sobre excedente | 0.08087 |
| Impuesto sobre el excedente | 162.98 |
| Cuota fija | 32.12 |
| Resultado | 195.10 |
| Porcentaje de descuento | 0.00 |
| Impuesto a pagar por Bimestre | \$195.10 |
| Impuesto a pagar anualmente | \$1,059.50 |

De tal suerte, el sistema de capitalización de rentas, para fijar la base del predial, que se prevé en la fracción II del multicitado artículo 149 del Código Financiero del Distrito Federal para el 2002, continúa conculcando el principio de proporcionalidad y de equidad contenido en la fracción IV del artículo 31 Constitucional en virtud de lo siguiente:

El principio de proporcionalidad tributaria debe considerarse fundamentalmente con relación al objeto del impuesto, es decir, por la porción de riqueza que el legislador estimo gravar, en cuanto esta revela la capacidad de los particulares para contribuir en la medida de sus posibilidades.

Proporcionalidad: Los sujetos pasivos de un tributo deben contribuir a los gastos públicos en función de su respectiva **capacidad contributiva**.



Potencialidad real de contribuir a los Gastos Públicos

Es necesaria una estrecha relación entre el hecho imponible y la base gravable.

El objeto del impuesto predial es la propiedad o posesión del suelo o del suelo y las construcciones adheridas a él, por lo que el indicador de la capacidad contributiva a que atiende el legislador, es precisamente dicha propiedad o posesión.

Por lo que resulta violatorio del principio de proporcionalidad, el que los contribuyentes que otorguen el uso o goce de un inmueble deban tomar en cuanta las contraprestaciones por dicho uso o goce temporal, lo cual no guarda relación directa con el objeto del tributo, esto es con la propiedad o posesión del

inmueble, que el legislador estimó gravar, apartándose de la capacidad contributiva de los sujetos del tributo.

En efecto, si el objeto del impuesto está en función del bien sobre la que recae el tributo, **la base del impuesto predial debe girar en rededor del valor catastral determinado por el valor de mercado mediante la práctica de avalúo directo o mediante la aplicación de los valores unitarios** que para tal efecto emita la Asamblea Legislativa del Distrito Federal, es decir, sobre el valor del bien inmueble en si mismo considerado, y no tomarse como elementos de la base gravable cuestiones ajenas a dicho valor intrínseco de la propiedad o posesión.

Así mismo, el valor de los bienes inmuebles no aumenta ni disminuye por el simple hecho de ser arrendados, toda vez que tratándose de dos inmuebles con las mismas dimensiones, ubicación, clases y niveles de construcciones, tendrán ambos igual valor, por lo que la condición de que un inmueble se otorgue en arrendamiento, y debido a ello se reciba una contraprestación, no significa que tenga un valor superior frente a un inmueble no arrendado.

De tal suerte que el principio de proporcionalidad tributaria se transgrede al gravarse situaciones que no guardan similitud ni con la naturaleza del impuesto eminentemente real, ni con el objeto del propio impuesto predial, esto es, sin atender a la verdadera capacidad contributiva de los causantes o sujetos del impuesto. Capacidad contributiva que se determina precisamente por la naturaleza real del impuesto predial por el valor catastral determinado por el valor de mercado que arroje el avalúo o la aplicación de valores unitarios.

En efecto, tratándose de los propietarios o poseedores que otorgan el uso o goce temporal de sus inmuebles, que determinan el valor de los inmuebles aplicando el tan controvertido **factor 10.00** dentro del método por capitalización de rentas, que ha causado que **la base para el cálculo del impuesto predial por inmuebles en renta se incremente en diez veces durante el presente ejercicio fiscal**, transgrediendo invariablemente el principio de proporcionalidad por lo que se refiere a la **fijación de la base del Impuesto Predial, como elemento esencial del tributo.**

Incontrovertiblemente, el 149 fracción II del Código Financiero del Distrito Federal 2002, violenta el principio tributario de proporcionalidad en virtud de que los causantes que otorgan el uso o goce temporal de los inmuebles para calcular el monto del impuesto a pagar toman en cuenta un **factor** que simplemente no tiene ninguna relación con el objeto del impuesto, lo que significa que **el valor de los inmuebles se dispare en diez veces más, apartándose fehacientemente del índice de riqueza que el legislador estimo gravar, desviándose consecuentemente de la capacidad contributiva con relación a la naturaleza misma del impuesto predial.**

De conformidad con el criterio jurisprudencial, la equidad tributaria radica medularmente:

Equidad:



Los contribuyentes de un impuesto que se encuentran en una misma hipótesis de causación, deben guardar una idéntica situación frente a la norma jurídica que lo establece y regula.

Atendiendo al principio mencionado, para determinar la igualdad ante la ley de los sujetos pasivos de un mismo tributo, es condición imprescindible tomar en consideración el objeto del impuesto, porque de este elemento se desprende la posición de los sujetos frente a la ley, o sea, si se encuentran o no en la misma hipótesis de causación.

De igual forma se transgrede el principio de equidad tributaria, puesto que, partiendo de que el objeto es la propiedad o posesión de un bien inmueble, la distinción entre quien otorga su uso o goce temporal del mismo en contraposición a quienes no otorgan en arrendamiento, no encuentra justificación alguna, estableciendo un trato desigual a sujetos que en igualdad de circunstancias se encuentren regulados por una misma hipótesis de causación.

Así pues, los sujetos del impuesto son todos los propietarios o poseedores del suelo o del suelo y de las construcciones a él adheridas; y ésta es la medida de su igualdad ante la ley, de tal suerte que todos los que se colocan en la hipótesis de causación, deben recibir el mismo trato, debiendo variar únicamente las tarifas aplicables; en este sentido, la distinción entre quienes otorgan el uso o goce temporal del inmueble de los que no arriendan, es inconstitucional al establecerse una distinción entre quienes realizan el mismo hecho imponible, presentándose un trato desigual a sujetos iguales en tanto que están en la misma hipótesis prevista en ley.

En síntesis, el multicitado artículo 149 fracción II conculca el principio de equidad tributaria, pues no otorga el mismo trato a sujetos que realizan el mismo hecho imponible, al establecer distinciones en la integración de la base gravable.

De igual manera se comenta que en el cálculo del impuesto predial base en rentas, una vez aplicada la tarifa, a la cantidad resultante se multiplica por un tercer factor según sea el caso:

a) 0.42849 ⇒ uso no habitacional

b) 0.25454 ⇒ uso habitacional

El resultado que arroje este tercer factor sería el impuesto a pagar.

Ineludiblemente, el hecho de que deba aplicarse un factor mayor cuando el uso del inmueble sea distinto al habitacional, **resulta igualmente inequitativo** y falto de justificación, pues los contribuyentes que otorgan el uso o goce temporal de un inmueble para **uso habitacional no se encuentran en una situación distinta, a los que lo otorgan para un fin comercial**, si tomamos en consideración que **el objeto del impuesto es la propiedad y posesión del inmueble y no su destino**; por lo que la existencia en su caso de un fin extrafiscal relacionado con la vivienda, no es suficiente para justificar un trato inequitativo y por ende violatorio del artículo 31, fracción IV, Constitucional, en concreto, los fines extrafiscales no pueden justificar la transgresión al principio de justicia fiscal.

Por último, viene a colación hacer mención de las aseveraciones que el autor Francisco Lerdo de Tejada realiza en el escrito "**Ley de la Selva en Materia Fiscal**", y que son del tenor siguiente:

Las reformas a las normas tributarias son cada vez más arbitrarias; se supone que una reforma tiene por objeto una corrección o enmienda de algo que se encontraba errado o equivocado, que tiende a mitigar procedimientos

ilegales o actitudes complicadas o evitar prácticas de evasión o infracción; sin embargo, las reformas a las normas fiscales no persiguen estos fines, **sino que contravienen las normas constitucionales** y quebrantan las más elementales garantías individuales, en perjuicio de los causantes. De igual manera resulta inútil modificar las leyes, ya que el fisco también resulta afectado en sus intereses económicos, pues las disposiciones absurdas e inconstitucionales no tendrán aplicación, ya que dan pie a los contribuyentes para impugnarlas.²²

La suerte que corran los nuevos amparos que se promovieron en contra de la modificación legal²³ que registró la fracción II del artículo 149 del Código Financiero del Distrito federal para el 2002, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 31 de diciembre de 2001, la resolución en definitiva, en el rubro que ha sido materia de análisis, es del todo imprecisable y desconocida al momento en que se culmina la presente investigación.

4.4. CRITERIO JURISPRUDENCIAL

La jurisprudencia tiene gran importancia como fuente formal en nuestra legislación impositiva, al influir notablemente en las reformas a las leyes impositivas; casi siempre las innovaciones que se introducen a las leyes tributarias obedecen a resoluciones adversas al sujeto activo de la relación jurídico tributaria. En México la jurisprudencia tiene una enorme importancia, porque ha sido la que ha venido evolucionando y caracterizando la ley tributaria.²⁴

²² Cfr. Lerdo de Tejada Francisco, citado por: CARRASCO IRIARTE, Hugo. Op, cit. p. 25.

²³ Nuevo acto legislativo que dio un nuevo sentido a la disposición en estudio y que da derecho a impugnarlo a través del juicio de amparo.

²⁴ Cfr. MARGAIN MANATOU, Emilio. Op, cit. pp. 41 y 42.

Finalmente y como complemento de nuestra investigación, conviene citar los siguientes criterios que se han dictado y que consideramos relevantes en el Impuesto Predial:

Novena Época

Instancia: Pleno

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo: IV, Octubre de 1996

Tesis: P./J. 60/96

Página: 99

PREDIAL. EL PARRAFO TERCERO DE LA FRACCION II DEL ARTICULO 149 DEL CODIGO FINANCIERO DEL DISTRITO FEDERAL, NO VIOLA EL PRINCIPIO DE EQUIDAD TRIBUTARIA AL ESTABLECER DIVERSOS FACTORES PARA LA DETERMINACION DEL IMPUESTO ATENDIENDO A LA FINALIDAD A QUE SE DESTINE EL INMUEBLE. *El párrafo tercero de la fracción II del artículo 149 del Código Financiero del Distrito Federal al establecer que para la determinación del impuesto predial se multiplicará la cantidad que resulte de aplicar la tarifa respectiva por un factor más elevado cuando el uso del inmueble sea distinto al habitacional, no viola el principio de equidad tributaria, porque dicho trato desigual busca apoyar el derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa, consagrado en el párrafo quinto del artículo cuarto constitucional, el que además dispone que la ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar ese objetivo, lo que constituye un fin extrafiscal que busca contribuir a la solución del problema de la vivienda.*

Amparo en revisión 1666/95. Multiva México, S.A. de C.V. 6 de junio de 1996. Mayoría de diez votos. Ponente: Juventino V. Castro y Castro. Secretario: Martín Angel Rubio Padilla.

Amparo en revisión 1668/95. Inmobiliaria Lasago, S.A. de C.V. 6 de junio de 1996. Mayoría de diez votos. Ponente: Mariano Azuela Güitrón. Secretaria: Mercedes Rodarte Magdaleno.

Amparo en revisión 1700/95. Imref, S.A. de C.V. 6 de junio de 1996. Mayoría de diez votos. Ponente: Juan N. Silva Meza. Secretario: Juan Ramírez Díaz.

Amparo en revisión 1861/95. Plantas Industriales, S.A. 6 de junio de 1996. Mayoría de diez votos. Ponente: Juan N. Silva Meza. Secretario: José Guadalupe Tafoya Hernández.

Amparo en revisión 222/96. Inmobiliaria y Distribuidora del Centro, S.A. de C.V. 6 de junio de 1996. Mayoría de diez votos. Ponente: Juventino V. Castro y Castro. Secretario: Hilario Sánchez Cortés.

El Tribunal Pleno, en su sesión privada celebrada el quince de octubre en curso, aprobó, con el número 60/1996, la tesis de jurisprudencia que antecede. México, Distrito Federal, a quince de octubre de mil novecientos noventa y seis.

Novena Época

Instancia: Pleno

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo: XI, Junio de 2000

Tesis: P. LXXXIV/2000

Página: 32

PREDIAL. EL ARTÍCULO 152, FRACCIÓN III, DEL CÓDIGO FINANCIERO DEL DISTRITO FEDERAL, QUE REGULA LA FORMA DE CALCULAR DICHO IMPUESTO CUANDO SE TRATE DE INMUEBLES SIN CONSTRUCCIONES, VIOLA EL PRINCIPIO DE EQUIDAD TRIBUTARIA. Esta Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la tesis de jurisprudencia de rubro: "IMPUESTOS, PROPORCIONALIDAD Y EQUIDAD DE LOS.", estableció que el principio de equidad tributaria consagrado en el artículo 31, fracción IV, de la Constitución Federal radica, esencialmente, en la igualdad ante la misma ley de todos los sujetos pasivos de un mismo tributo, los que en tales condiciones deben recibir un trato idéntico, es decir, que los contribuyentes de un mismo impuesto deben guardar una situación de igualdad frente a la norma que lo crea y regula. En congruencia con tal criterio, debe decirse que el artículo 152, fracción III, del Código Financiero del Distrito Federal, viola el aludido principio constitucional, en virtud de que la cuota adicional que obliga a

pagar a los propietarios de predios sin construcciones o con un área de construcción menor del 10% de la superficie total del terreno, coloca a dichos contribuyentes en un plano de desigualdad frente a los demás propietarios o poseedores con un área de construcción mayor al referido porcentaje, pues dichos sujetos del impuesto, propietarios o poseedores de predios con o sin construcciones, forman una misma categoría de contribuyentes y, por tanto, deben encontrarse en igual situación frente a la ley. Además, si el hecho imponible (poseer o tener la propiedad de un predio con o sin construcciones adheridas a él) es el mismo, no existe justificación para que el contribuyente que no tenga construcciones pague una cuota adicional de la que le correspondería pagar si su predio estuviera construido.

Amparo en revisión 2100/96. Brenda Mercedes Vales García de Amendáriz. 21 de agosto de 1997. Mayoría de nueve votos. Disidentes: Guillermo I. Ortiz Mayagoitia y Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Ponente: Genaro David Góngora Pimentel. Secretaria: Rosa María Galván Zárate.

Amparo en revisión 540/96. Transportación Marítima Mexicana, S.A. de C.V. 11 de septiembre de 1997. Mayoría de seis votos. Disidentes: Guillermo I. Ortiz Mayagoitia y Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Ausentes: José Vicente Aguinaco Alemán, Sergio Salvador Aguirre Anguiano y Mariano Azuela Güitrón. Ponente: José de Jesús Gudiño Pelayo. Secretaria: Guadalupe M. Ortiz Blanco.

Amparo en revisión 2064/96. María del Carmen Arreola Steger. 11 de septiembre de 1997. Mayoría de seis votos. Disidentes: Guillermo I. Ortiz Mayagoitia y Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Ausentes: José Vicente Aguinaco Alemán, Sergio Salvador Aguirre Anguiano y Mariano Azuela Güitrón. Ponente: Mariano Azuela Güitrón; en su ausencia hizo suyo el proyecto Juan Díaz Romero. Secretaria: Irma Rodríguez Franco.

Amparo en revisión 1751/98. Alfredo Mendoza López. 2 de diciembre de 1999. Mayoría de seis votos. Disidentes: Guillermo I. Ortiz Mayagoitia y Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Ausentes: Presidente Genaro David Góngora Pimentel, José de Jesús Gudiño Pelayo y Juventino V. Castro y

Castro. Ponente: Guillermo I. Ortiz Mayagoltia. Secretario: Marco Antonio Bello Sánchez.

El Tribunal Pleno, en su sesión privada celebrada hoy veintinueve de mayo en curso, aprobó, con el número LXXXIV/2000, la tesis aislada que antecede; y determinó que la votación no es idónea para integrar tesis jurisprudencial. México, Distrito Federal, a veintinueve de mayo de dos mil.

Novena Época

Instancia: TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL PRIMER CIRCUITO.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo: VI, Octubre de 1997

Tesis: I.3o.A. J/25

Página: 597

CÓDIGO FINANCIERO DEL DISTRITO FEDERAL. DIFERENCIA ENTRE EL RECIBO OFICIAL DE PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL Y LA PROPUESTA DE DETERMINACIÓN DEL PAGO DEL IMPUESTO. Conforme al artículo 30 del Código Financiero del Distrito Federal, los contribuyentes afectos a las contribuciones señaladas en el propio ordenamiento están obligados a presentar declaraciones, lo que harán en las formas que apruebe la Secretaría de Finanzas del Distrito Federal. No obstante ello, dicha autoridad también está facultada para emitir propuestas de declaraciones, con el fin de facilitar a los contribuyentes el cumplimiento de sus obligaciones, que al no constituir resoluciones fiscales no relevan al particular de la presentación de las declaraciones correspondientes. A diferencia de las boletas prediales, que contienen, por determinación unilateral de la autoridad fiscal, los datos del inmueble, valores unitarios, porcentajes y cantidad fija bimestral que deba ser enterada, las propuestas de declaración son meros cálculos que realiza la autoridad respecto del inmueble objeto del gravamen, tomando en cuenta las características del mismo (valor catastral, determinado con base en su valor real, incluyendo construcciones e instalaciones, conforme a los valores unitarios que del suelo, construcciones e instalaciones especiales emite anualmente la Asamblea de Representantes del Distrito Federal), a fin de determinar el porcentaje del impuesto que se estima debe pagar el particular. **El contribuyente puede**

aceptar estas propuestas y presentarlas como declaración, o bien, inconformarse, en cuyo caso está en aptitud de formular por cuenta propia una nueva. En cambio, la boleta predial no requiere para su validez del consentimiento del sujeto pasivo de la relación tributaria. Así las cosas, si se remitió al particular un recibo bajo la leyenda "Propuesta de declaración de acuerdo a los artículos 30, 149, 151, 152 y 153 del Código Financiero del Distrito Federal", que determina la existencia de una obligación fiscal en cantidad líquida a cargo del actor por concepto del impuesto predial, especificando que no tendrá validez si carece de la anotación de la cantidad total pagada impresa por las cajas recaudadoras de la tesorería, es claro que tal documento constituye no una propuesta de declaración sino una resolución definitiva, impugnabile ante las Salas del Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL PRIMER CIRCUITO.

Revisión contenciosa administrativa 143/96. Subprocuradora de Juicios de la Procuraduría Fiscal del Distrito Federal. 10 de octubre de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: Margarita Beatriz Luna Ramos. Secretaria: María de la Luz Pineda Pineda.

Revisión contenciosa administrativa 163/96. Subprocuradora de Juicios de la Procuraduría Fiscal del Distrito Federal. 31 de octubre de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: Carlos Alfredo Soto Villaseñor. Secretario: Jacinto Juárez Rosas.

Revisión contenciosa administrativa 173/96. Subprocuradora de Juicios de la Procuraduría Fiscal del Distrito Federal. 15 de noviembre de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: Carlos Alfredo Soto Villaseñor. Secretaria: Andrea Zambrana Castañeda.

Revisión contenciosa administrativa 203/96. Subprocuradora de Juicios de la Procuraduría Fiscal del Distrito Federal. 29 de noviembre de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: Jacinto Juárez Rosas, secretario de tribunal autorizado por el Pleno del Consejo de la Judicatura Federal para desempeñar las funciones de Magistrado. Secretaria: Lourdes Margarita García Galicia.

Revisión contenciosa administrativa 213/96. Subprocuradora de Juicios de la Procuraduría Fiscal del Distrito Federal. 29 de noviembre de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: Margarita Beatriz Luna Ramos. Secretaria: Guadalupe Margarita Ortiz Blanco.

Séptima Época

Instancia: Segunda Sala

Fuente: Apéndice de 1995

Tomo: Tomo III, Parte SCJN

Tesis: 515

Página: 370

PREDIAL, EL PATRIMONIO FAMILIAR NO ESTA EXENTO DEL. La contradicción de que se trata consiste, básicamente, en que en tanto que el Primer Tribunal Colegiado del Primer Circuito en Materia Administrativa sustentó el criterio de que, conforme a lo prevenido en el inciso g) de la fracción XVII del artículo 27 de la Constitución Federal los bienes afectos al patrimonio familiar no están sujetos a gravamen alguno, el Tercer Tribunal Colegiado del mencionado Circuito en materia administrativa sostuvo que el impuesto predial no quedó particularmente incluido en dicha exención, atento lo prevenido por el artículo 123, fracción XXVIII, de la propia Constitución que sólo concede tal beneficio respecto de los gravámenes reales. Las diferencias existentes entre las tesis sustentadas por el Primer Tribunal Colegiado del Primer Circuito en Materia Administrativa y por el Tercer Tribunal Colegiado del Primer Circuito en Materia Administrativa, estriban, fundamentalmente, en la interpretación que cada uno de ellos hace de los dispositivos constitucionales aplicables al caso, motivo por el cual se estima conveniente hacer algunas consideraciones previas a la conclusión que corresponda. Los tratadistas convienen en que la familia tiene exigencias económicas para su supervivencia que han venido siendo protegidas por distintos mecanismos entre los que cabe mencionar las leyes de seguridad social. Diferentes legislaciones que han desarrollado un régimen de protección jurídica respecto a determinados bienes que se consideran indispensables porque, estando los bienes de las personas unidos o vinculados con el comercio y con las actividades

económicas y jurídicas del medio social a que pertenece la familia, tales bienes están expuestos no sólo a los riesgos propios de ese tráfico puesto que sus bienes responden de sus deudas, sino, ocasionalmente, a los resultados de la mala administración de quien ejerce el control sobre los mismos. Entre las medidas más comunes, cabe citar aquellas que excluyen del embargo a ciertos bienes elementales. La legislación mexicana es fecunda en ejemplos al respecto; sus esfuerzos no se han limitado exclusivamente a la protección de ciertos bienes indispensables para la familia, sino también a facilitar, por diversos mecanismos, la obtención de medios adecuados de subsistencia. El artículo 27 de nuestra Constitución Política fue inspirado en parte por la necesidad de hacer frente a la exageradamente desigual distribución de la propiedad privada. Postulando a la tierra, en nuestro país, como casi la única fuente de riqueza en el año de mil novecientos diecisiete, y, advirtiendo que la misma estaba concentrada en pocas manos, estableció las medidas para corregir esa situación. Entre las primeras está la proposición de proveer a todos los pueblos y comunidades de los terrenos que pudieran ser cultivados por los vecinos que en ellos residían. El fraccionamiento de los latifundios se dejó a las autoridades locales por las variaciones existentes en las condiciones agrícolas de las diversas regiones, pero procurando facilitar a los necesitados la adquisición de fracciones de terrenos en plazos hasta de veinte años; y, como consecuencia de tales ideas, el artículo 27 constitucional incorporó en el inciso "g" de su fracción XVII la disposición relativa a la organización del patrimonio familiar. Esta idea posiblemente reconozca como antecedente la institución del homestead del sistema jurídico de los Estados Unidos de Norteamérica. El término, que podría traducirse como asiento del hogar, se originó en la necesidad de alentar la colonización en algunas regiones remotas de esa República, mediante la creación de diversos estímulos entre los que creyó conveniente el referido a la protección de ciertos bienes propiedad de los jefes de familia que fueren declarados inembargables. Constituido ese patrimonio familiar, el jefe de familia no podía venderlo ni podía ser embargado por acreedores. La hipótesis de tal antecedente deriva del hecho de que en el debate sobre el artículo 123 que tuvo lugar en la sesión ordinaria celebrada el 23 de enero de 1917 por el Congreso Constituyente de mil novecientos dieciséis, al discutirse la fracción XXVIII, el diputado José María Rodríguez preguntó si en el caso también se trataba de la casa morada de

las personas, aludiendo que sabía que en algunas partes de los Estados Unidos, por ejemplo, la casa habitación no es embargable bajo ningún concepto, agregando "... y creo que allí cabría, o en alguna otra parte, un artículo semejante que impidiera que las casas moradas, los muebles y lo que constituye el menaje de casa, no pudieran embargarse, y fueran respetados, haríamos una buena obra si intercaláramos un artículo semejante". El diputado Mújica expresó: "la fracción está enteramente clara, aquí cabe todo lo que pide el diputado Rodríguez y algunas otras cosas que se consideran bienes de familia, de manera que no hay necesidad de ponerlo aquí...". Los antecedentes expuestos revelan que la institución de que se viene hablando fue incorporada a nuestra legislación por el Estado mexicano. Por consiguiente, es obvio que fue establecida, no como defensa o protección contra el mismo Estado, que era en realidad el que, preocupado por la suerte de las familias, las había provisto de un mecanismo que asegurara un mínimo de supervivencia, sino contra la mala administración del jefe de familia, contra los particulares, posibles acreedores que, en su interés por hacer efectivos sus créditos, pueden privarla de los elementos más indispensables para su supervivencia. En mil novecientos veintiocho y con el objeto de estimular el patrimonio de familia, se dispusieron diversos modos de facilitar esa formación por medio de la venta, en condiciones muy favorables, de terrenos a las personas con capacidad para constituir tal patrimonio. Si a lo anterior se agrega la consideración de que la calidad de mexicano obliga, a quien la tiene, a colaborar dentro de la medida de sus posibilidades para la conservación del orden y de la tranquilidad, y a contribuir a los gastos públicos, a fin de cooperar al sostenimiento y desarrollo de las instituciones estatales, de los servicios, de las obras públicas y al desenvolvimiento material y espiritual de los habitantes de la República, y el propósito del legislador expresado en la exposición de motivos del Código Civil para el Distrito Federal que organiza el patrimonio familiar, según el cual tal beneficio tiene por objeto la protección de la familia, pero sin que signifique carga alguna para la nación, propósito que se malograría admitiendo la exención; **la conclusión debe ser la de que se considere errónea la interpretación que pretende darse de esa institución como una inmunidad contra el mismo Estado que la creó y que deba concluirse, al observar el texto relativo del artículo 123 constitucional, que el tipo de gravamen contra el que confiere protección es el**

gravamen real, el embargo proveniente de particulares, lo que a su vez conduce a concluir que la tesis correcta es la que sustenta el Tercer Tribunal Colegiado del Primer Circuito en Materia Administrativa y, consecuentemente, esta es la tesis que debe prevalecer.

Séptima Época:

Contradicción de tesis. Varios 99/80. Entre las sustentadas por el Primer y Tercer Tribunales Colegiados del Primer Circuito en Materia Administrativa. 13 de junio de 1984. Cinco votos.

Octava Época

Instancia: Pleno

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación

Tomo: 67, Julio de 1993

Tesis: P. XL/93

Página: 24

PREDIAL. LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DEL SUELO, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES ESPECIALES, CONTENIDAS EN EL ARTÍCULO SEGUNDO DEL DECRETO POR EL QUE SE ESTABLECE, REFORMA, DEROGA Y ADICIONA DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE HACIENDA DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL, PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION DE 29 DE DICIEMBRE DE 1989, NO VIOLAN EL PRINCIPIO DE LEGALIDAD TRIBUTARIA. Las tablas de valores unitarios del suelo, construcciones adheridas a él e instalaciones especiales, contenidas en el artículo segundo del Decreto por el que se Establece, Reforma, Deroga y Adiciona Diversas Disposiciones de la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal, publicado en el Diario Oficial de la Federación de 29 de diciembre de 1989, fueron emitidas, atendiendo a las circunstancias especificadas en el artículo 19 de dicho ordenamiento, por el Congreso de la Unión en uso de la facultad que el artículo 73, fracción VI, constitucional le otorga "para legislar en todo lo relativo al Distrito Federal", lo que comprende a la materia fiscal, y en

debido acatamiento al principio de legalidad tributaria, consagrado en el artículo 31, fracción IV, de la Carta Magna, pues las mismas están previstas, de manera general y abstracta, es decir, cumpliendo con las características propias de una ley, a fin de proporcionar los elementos necesarios para la determinación del valor catastral de los inmuebles, que constituye la base gravable del impuesto predial, y no dejarlo al arbitrio de las autoridades exactoras.

Amparo en revisión 2047/91. Victoria Eugenia Ramírez de Mondragón. 10 de marzo de 1993. Unanimidad de dieciséis votos. Ponente: Mariano Azuela Güitrón. Secretaria: Lourdes Ferrer Mac Gregor Poisot.

El Tribunal Pleno en su sesión privada celebrada el miércoles treinta de junio próximo pasado, por unanimidad de diecisiete votos de los señores ministros Presidente Ulises Schmill Ordóñez, Carlos de Silva Nava, Ignacio Magaña Cárdenas, José Trinidad Lanz Cárdenas, Miguel Montes García, Felipe López Contreras, José Antonio Llanos Duarte, Victoria Adato Green, Ignacio Moisés Cal y Mayor Gutiérrez, Clementina Gil de Lester, Atanasio González Martínez, José Manuel Villagordo Lozano, Fausta Moreno Flores, Carlos García Vázquez, Mariano Azuela Güitrón, Juan Díaz Romero y Sergio Hugo Chapital Gutiérrez: aprobó, con el número XL/93, la tesis que antecede; y determinó que la votación es idónea para integrar tesis de jurisprudencia. Ausentes: Noé Castañón León, Samuel Alba Leyva y Luis Fernández Doblado. México, Distrito Federal, a primero de julio de mil novecientos noventa y tres.

Octava Época

Instancia: Pleno

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: IV, Primera Parte, Julio a Diciembre de 1989

Tesis: LXVI/89

Página: 109

PREDIAL. EL ARTÍCULO 14 DE LA LEY DE HACIENDA DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL NO VIOLA LOS PRINCIPIOS DE PROPORCIONALIDAD Y EQUIDAD POR EL HECHO DE FIJAR EL GRAVAMEN

CON BASE EN EL VALOR CATASTRAL DEL INMUEBLE. *El impuesto predial establecido por el numeral citado grava la propiedad o posesión del suelo o de éste y de las construcciones adheridas a él y no los ingresos de los contribuyentes. En tal virtud, no resulta desproporcional e inequitativo la fijación del monto del gravamen conforme al valor catastral del inmueble, con independencia de las percepciones de los propietarios o poseedores, puesto que no se trata de un impuesto personal. Lo anterior no significa que este impuesto no considere la capacidad contributiva de los causantes, sino que ésta se determina de acuerdo con la naturaleza del tributo, atendiendo al valor catastral de los inmuebles de su propiedad.*

Amparo en revisión 2608/87. Gustavo A. Hernández Contreras. 20 de septiembre de 1989. Unanimidad de veinte votos de: de Silva Nava, Magaña Cárdenas, Alba Leyva, Azuela Güitrón, Rocha Díaz, Castañón León, López Contreras, Fernández Doblado, Adato Green, Rodríguez Roldán, Martínez Delgado, Carpizo Mac Gregor, González Martínez, Villagordoa Lozano, Moreno Flores, García Vázquez, Chapital Gutiérrez, Díaz Romero, Schmill Ordóñez y Presidente del Río Rodríguez; Castañón León, Rodríguez Roldán, Moreno Flores, Díaz Romero, Schmill Ordóñez y Presidente del Río Rodríguez expresaron que no estaban conformes con algunas de las consideraciones contenidas en dicho proyecto. Ausente: Pavón Vasconcelos. Ponente: Mariano Azuela Güitrón. Secretaria: Ma. Estela Ferrer Mac Gregor Poisot.

Tesis LXVII/89 aprobada por el Tribunal en Pleno en Sesión Privada celebrada el jueves veintitrés de noviembre de mil novecientos ochenta y nueve. Unanimidad de dieciocho votos de los señores ministros: de Silva Nava, Magaña Cárdenas, Alba Leyva, Azuela Güitrón, Rocha Díaz, López Contreras, Fernández Doblado, Pavón Vasconcelos, Adato Green, Rodríguez Roldán, Martínez Delgado, Carpizo Mac Gregor, González Martínez, Moreno Flores, García Vázquez, Díaz Romero, Schmill Ordóñez y Presidente del Río Rodríguez. Ausentes: Castañón León, Villagordoa Lozano y Chapital Gutiérrez. México, Distrito Federal a treinta de noviembre de 1989.

Séptima Época

Instancia: Tercera Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: 187-192 Cuarta Parte

Página: 55

CATASTRO, LOS ARTÍCULOS 14, FRACCIÓN I Y 46 DE LA LEY DE, DEL ESTADO DE MEXICO VIOLAN LO DISPUESTO POR LA FRACCIÓN IV DEL ARTÍCULO 31 CONSTITUCIONAL. El procedimiento para valuación de predios contenidos en los artículos 14, fracción I y 46 de la Ley de Catastro del Estado de México, reformados por Decreto Número 30 de la Legislatura Local de esa entidad, **rompe con el principio de legalidad en materia tributaria**, contenido en el artículo 31, fracción IV de la Constitución General de la República, **porque tales disposiciones no precisan las fórmulas o bases para determinar el valor catastral de los inmuebles afectos al pago del impuesto predial, sino que permiten a las autoridades exactoras calcular arbitrariamente dicho valor, por medio de estimaciones de carácter administrativo o de gabinete y no mediante avalúo practicado por peritos.** En efecto, esta Suprema Corte de Justicia de la Nación ha establecido que para la validez constitucional de un impuesto no únicamente se requiere que esté previsto por una ley, sino que además sus elementos esenciales, como pueden ser el sujeto, objeto, base, tasa y época de pago, estén también consignados de manera expresa en la ley, para que así no quede margen para la arbitrariedad de las autoridades exactoras, ni para el pago de impuestos imprevisibles o a título particular, sino que a la autoridad no quede otra cosa que aplicar las disposiciones generales de observancia obligatoria dictadas con anterioridad al caso concreto de cada causante y el sujeto pasivo pueda en todo momento conocer la forma cierta de contribuir para los gastos públicos de la Federación, del Estado o Municipio en que resida. Ahora bien, los artículos 14, fracción I y 46 de la Ley de Catastro del Estado de México, se apartan del principio de legalidad antes precisado, ya que no señalan concretamente los elementos y procedimiento a seguir para la determinación del valor catastral de la propiedad inmobiliaria, sino que, por el contrario, de manera vaga aluden a que tal estimación se hará mediante la práctica de "avalúos de gabinete" en los que se procurará asignar a la tierra y a las construcciones

el valor más aproximado al comercial. De todo lo cual resulta que el causante no está en aptitud de saber de qué manera la autoridad administrativa asigna a la propiedad raíz el valor catastral respectivo, ni, en consecuencia, conocer los factores que se tomaron en cuenta para liquidar el impuesto predial que corresponde pagar a dicho contribuyente, situación que se traduce en una franca violación al principio de legalidad en materia tributaria contenido en la fracción IV del artículo 31 de la Constitución Federal, principio que, como líneas atrás quedó precisado, exige que las contribuciones y todos los elementos que las conforman, estén previstos en ley, de tal suerte que el causante esté en posibilidad de conocer con exactitud y en todo momento el alcance de las obligaciones fiscales que le corresponden, así como, la forma cierta de contribuir para los gastos públicos de la Federación y del estado o municipio en que resida.

Amparo en revisión 5415/83. Inmuebles Ruimar, S.A. 19 de noviembre de 1984. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: Jorge Olivera Toro. Secretario: Alfredo Villeda Ayala.

Nota: En el Informe de 1984, la tesis aparece bajo el rubro "LEY DE CATASTRO DEL ESTADO DE MEXICO. SUS ARTICULOS 14, FRACCIÓN I Y 46 SON INCONSTITUCIONALES."

CONCLUSIONES

PRIMERA: El Impuesto Predial por su cuantía representa el ingreso más importante que obtiene el Erario del Distrito Federal en el ramo de contribuciones.

SEGUNDA: Fuera de las *materias con Potestad Tributaria exclusiva de la Federación*, establecidas en el *artículo 73 fracción XXIX Constitucional* y de las *limitantes* en ciertas materias a la *Potestad Tributaria de las Entidades Federativas (Artículos 117 fracciones IV, V, VI y VII y 118 fracción I Constitucional)*, el Poder Tributario Federal y el Poder Tributario de las respectivas Entidades Federativas, concurren.

TERCERA: Dentro de la Federación el Distrito Federal es una Entidad Federativa más, aunque con modalidades jurídico-políticas que lo distinguen de los Estados propiamente dichos. Por lo que le es aplicable lo referente a la Potestad Tributaria Federal y la de las Entidades Federativas, de tal suerte que fuera de las materias exclusivas de la Federación establecidas en el artículo 73 fracción XXIX y las restricciones ordenadas en el artículo 117 fracción IV, V, VI, VII y 118 fracción I, el *Poder Tributario Federal y el Poder Tributario del Distrito Federal concurren*.

CUARTA: Dadas las reformas graduales a la Constitución a partir del Decreto publicado en fecha 25 de octubre de 1993, la estructura político-

administrativa del Distrito Federal se modificó, de tal manera, que tardíamente se dotó de órganos locales de gobierno propios al Distrito Federal; es verdad que aún tienen injerencia los poderes federales en la Actividad Financiera del Distrito Federal al autorizar el monto de endeudamiento en el rubro de ingresos, sin embargo, la **Potestad Tributaria del Distrito Federal actualmente**, está exenta de injerencia Federal al ser sólo la **Asamblea Legislativa a iniciativa del Jefe de Gobierno** de dicha entidad, la facultada para ejercerla con fundamento en el artículo 122 Constitucional, apartado C, Base Primera, fracción V, inciso b).

QUINTA: De conformidad con la fracción IV, inciso c), párrafo segundo del artículo 115 Constitucional, los Estados ejercen Poder Tributario en **materia inmobiliaria**, pero destinado exclusivamente a favor de los Municipios del mismo. De la misma forma el Distrito Federal ejerce Poder Tributario en la referida materia de conformidad con el citado artículo 122, apartado C, Base Primera, fracción V, inciso b) y del artículo 115 fracción IV, inciso c), segundo párrafo Constitucionales. Sin embargo dichos preceptos no contiene bajo ninguna circunstancia prohibición al Poder Tributario Federal sobre dicha materia.

SEXTA: La **relación jurídico tributaria** deriva del artículo 31 fracción IV y 73 fracción VII Constitucional (en el Distrito Federal artículo 122, apartado C, Base Primera, fracción V, Inciso b) de la Ley Suprema), es decir existe una obligación de contribuir para los gastos públicos y una potestad tributaria a favor del Estado de establecer los hechos imposables que al ubicarnos en ellos daremos vida a la obligación tributaria.

SÉPTIMA: De la breve exposición histórica realizada, se desprende que el impuesto predial es el más antiguo de los impuestos directos, al ser la tierra la fuente primordial de riqueza, que fuera preferida entre los diversos objetos de imposición, por ofrecer una base estable y segura para el cobro del tributo; si embargo su establecimiento, al igual que las demás cargas tributarias, se basaba principalmente en el capricho de los soberanos, y no en principios de justicia tributaria.

OCTAVA: *El Impuesto Predial en el Distrito Federal*, es una contribución local a cargo de las personas físicas y morales que sean propietarias o poseedoras del suelo, o del suelo y las construcciones adheridas a él, independientemente de los derechos que sobre las construcciones tenga un tercero.

NOVENA: Pese a que se debía tomar en cuenta el artículo quinto transitorio del decreto de fecha de publicación **23 de diciembre de 1999** por el que se reforma el artículo 115 Constitucional, la Asamblea Legislativa del Distrito Federal, **en lugar de actualizar los valores de acuerdo al mercado, sólo ajusto los montos, multiplicando por 10**, tanto los valores unitarios como las tarifas de cobro del predial. En efecto, se está de acuerdo en que siempre y cuando los valores unitarios reflejen el valor comercial de los predios y se encuentren debidamente actualizados, representaran el medio para determinar la base más proporcional y equitativa para el cobro del impuesto predial, no obstante, **la actualización no debe hacerse por simples coeficientes de multiplicación**, sino con base en estudios del mercado inmobiliario, de la dinámica y de las características físicas y socioeconómicas de cada una de las regiones catastrales.

DÉCIMA: El retardo con el que refleja las variaciones ocurridas en la realidad económica, aunado al alto costo en su actualización, han hecho que el **catastro pierda eficacia como elemento primordial de cálculo del impuesto predial a enterar**, por lo que el catastro ya no juega el papel de fijar la base para determinar el impuesto a enterar; salvo para realizar la propuesta de la que se habla en el artículo 149, fracción I, párrafo quinto del Código Financiero del Distrito Federal, en la que el contribuyente está en opción de aceptarla o no. En este sentido, se considera que el catastro tendrá una función de comprobación, es decir, será un instrumento para las facultades de comprobación de la autoridad fiscal, así mismo servirá para detectar irregularidades en la declaración del valor catastral y del respectivo impuesto a enterar que al efecto declaren los contribuyentes.

DÉCIMA PRIMERA: De igual forma se estima que un **catastro** bien organizado representa en primer término la posibilidad de eliminar predios que se ocultan a la acción fiscal, por lo que la actualización catastral constituye una operación financiera redituable para la hacienda pública local, sin dejar de reconocer que el reto de mantener actualizado el catastro de una de las ciudades más grandes del mundo, es prácticamente **utópico**.

DÉCIMA SEGUNDA: De acuerdo con el objeto del Impuesto Predial consistente en gravar la propiedad o posesión de los bienes inmuebles, **la base debe configurarse sobre el valor inherente o intrínseco de los bienes**, es decir, tomando como elementos determinantes del valor del propio inmueble, la zona de localización, dimensión, clase y niveles de construcción entre otros. El objeto de nuestro Impuesto no permite que la base gravable se articule partiendo de elementos que no pertenecen intrínsecamente al bien objeto de

tributación, caso contrario, dichos elementos perderían aplicación, surgiendo así otro **objeto distinto al Impuesto predial**.

DÉCIMA TERCERA: A partir del ejercicio fiscal 2002, se dispone en el artículo 149 fracción II del Código Financiero del Distrito Federal, que para los inmuebles dados en arrendamiento **debe multiplicarse por diez** el valor de dichos inmuebles, modificando el ya inconstitucional sistema de capitalización de rentas, lo que significa hasta **diez veces más el valor de mercado** de las propiedades, violándose de esta manera incontrovertiblemente, a partir del **ejercicio fiscal en curso, los principios de proporcionalidad y equidad**, por lo que se refiere a la fijación de la base del Impuesto Predial, como elemento esencial del tributo.

DÉCIMA CUARTA: Así pues, tratándose de los propietarios o poseedores que otorgan el uso o goce temporal de sus inmuebles, que determinan su valor aplicando el **factor 10.00** dentro del **método por capitalización de rentas**, provoca que **la base para el cálculo del impuesto predial por inmuebles en renta se incremente en diez veces durante el presente ejercicio fiscal**, transgrediendo invariablemente el **principio de proporcionalidad**, al apartarse fehacientemente del Índice de riqueza que el legislador estimó gravar, y por tanto desviándose de la **capacidad contributiva** con relación a la naturaleza misma del impuesto predial.

DÉCIMA QUINTA: Así mismo, **se transgrede el principio de equidad tributaria**, pues partiendo de que el objeto es la propiedad o posesión de un bien inmueble, la distinción entre quien otorga su uso o goce temporal del mismo en contraposición a quienes no otorgan en arrendamiento, no encuentra

justificación alguna, **estableciendo un trato desigual a sujetos que en igualdad de circunstancias se encuentren regulados por una misma hipótesis de causación.** En estos términos, se conculca el principio de equidad tributaria al no otorgarse el mismo trato a sujetos que realizan el mismo hecho imponible y establecer distinciones en la integración de la base gravable.

DÉCIMO SEXTA: De igual forma, el que deba aplicarse un factor mayor cuando el uso del inmueble sea distinto al habitacional, **resulta igualmente inequitativo** y falto de justificación, pues los contribuyentes que otorgan el uso o goce temporal de un inmueble para **uso habitacional no se encuentran en una situación distinta, a los que lo otorgan para un fin comercial,** si tomamos en consideración que **el objeto del impuesto es la propiedad y posesión del inmueble y no su destino.**

BIBLIOGRAFÍA

ACOSTA ROMERO, Miguel. **TEORÍA GENERAL DEL DERECHO ADMINISTRATIVO**. Primer Curso. 14ª eD. Ed. Porrúa. México, 1999.

DERECHO ADMINISTRATIVO ESPECIAL. V.I, 3ª eD. Ed. Porrúa. México, 1998.

ARNAÍZ AMIGO, Aurora. **DEL ESTADO Y SU DERECHO. Estudios Políticos**. T II, 2ª eD. UNAM. México, 1999.

ARRIOJA VIZCAÍNO, Adolfo. **DERECHO FISCAL**. 15ª eD. Ed. Themis. México, 2000.

BURGOA ORIHUELA, Ignacio. **DERECHO CONSTITUCIONAL MEXICANO**. 10 eD. Ed. Porrúa. México, 1996.

CÁRDENAS ELIZONDO, Francisco. **INTRODUCCIÓN AL ESTUDIO DEL DERECHO FISCAL**. 2ª eD. Ed. Porrúa. México, 1997.

CARRASCO IRIARTE, Hugo. **DERECHO FISCAL CONSTITUCIONAL**. 4ª eD. Ed. Oxford. México, 2000.

DERECHO FISCAL I. IURE Editores. México, 2001.

DERECHO FISCAL II. IURE Editores. México, 2001.

CHAPOY BONIFAZ, Dolores Beatriz. **FINANZAS NACIONALES Y FINANZAS ESTATALES**. UNAM. México, 1992.

- DIETERICH, Heinz. **NUEVA GUÍA PARA LA INVESTIGACIÓN CIENTÍFICA.** Ed. Ariel. México, 1997.
- FAYA VIESCA, Jacinto. **ADMINISTRACIÓN PÚBLICA FEDERAL.** 2ª ed. Ed. Porrúa. México, 1983.
- **FINANZAS PÚBLICAS.**
5ª ed. Ed. Porrúa. México, 2000.
- FLORES ZAVALA, Ernesto. **ELEMENTOS DE FINANZAS PÚBLICAS MEXICANAS.** 32 ed. Ed. Porrúa. México, 1998.
- GIORGETTI, Armando. **LA EVASIÓN TRIBUTARIA.**
Trad. Antonio Scarana. Ed. Depalma. Buenos Aires, 1967.
- GIULIANI FONROUGE, Carlos M. **DERECHO FINANCIERO.**
V. I, 6ª ed. Depalma. Buenos Aires, 1997.
- HORST KARL, Dobner Eberl. **SISTEMAS CATASTRALES.**
Ed. Concepto. México, 1982.
- JARACH, Dino. **FINANZAS PÚBLICAS Y DERECHO TRIBUTARIO.** 2ª ed. Ed. Abeledo-Perrot. Buenos Aires, 1996.
- LOMELÍ CERESO, Margarita. **DERECHO FISCAL REPRESIVO.**
3ª ed. Ed. Porrúa. México, 1998.
- MARGAIN MANATOU, Emilio. **INTRODUCCIÓN AL ESTUDIO DEL DERECHO TRIBUTARIO MEXICANO.**
14 ed. Ed. Porrúa. México, 1999.

- MARTÍNEZ MORALES, Rafael I. **DERECHO ADMINISTRATIVO.**
1^{er} y 2^o Cursos. 4^a eD. Ed. Oxford. México, 2001.
- PÉREZ ROYO, Fernando. **DERECHO FINANCIERO Y TRIBUTARIO.** 10^a eD. Ed. Civita. España, 2000.
- RODRÍGUEZ LOBATO, Raúl. **DERECHO FISCAL.**
2^a eD. Ed. Harla. México, 1986.
- SÁINZ DE BUJANDA, Fernando. **HACIENDA Y DERECHO.**
V. I y IV, Instituto de Estudios Políticos. Madrid, 1975.
- SÁNCHEZ LEÓN, Gregorio. **DERECHO FISCAL MEXICANO.**
5^a eD. Cárdenas Editor y Distribuidor. México, 1986.
- SÁNCHEZ PIÑA, José de Jesús. **NOCIONES DE DERECHO FISCAL.**
5^a eD. Editorial Pac. México, 1991.
- SERRA ROJAS, Andrés. **DERECHO ADMINISTRATIVO**
Segundo Curso. 16 eD. Ed. Porrúa. México, 1995.
- SMITH, Adam. **INVESTIGACIÓN SOBRE LA NATURALEZA Y CAUSAS DE LA RIQUEZA DE LAS NACIONES.** Edición de Edwin Cannan. 8^a Reimpresión. Fondo de Cultura Económica. México, 1994.
- VALDÉS COSTA, Ramón. **INSTITUCIONES DE DERECHO TRIBUTARIO.** Ed. Depalma. Buenos Aires, 1992.
- **CURSO DE DERECHO TRIBUTARIO.**
Ed. Depalma. Buenos Aires, 1996.

VÁZQUEZ ROBLES, Miguel Ángel. **APUNTES DE DERECHO FISCAL I**
UNAM-DERECHO, Feb-May, 2000.

VILLEGAS, Héctor B. **CURSO DE FINANZAS, DERECHO FINANCIERO Y TRIBUTARIO.**
7ª eD. Ed. Depalma. Buenos Aires, 1999.

WITKER, Jorge. **LA INVESTIGACIÓN JURÍDICA**
Ed. McGraw-Hill. México, 1995.

III JORNADAS TÉCNICAS DE CATASTRO. Memorias. Tesorería del Distrito Federal. Dirección de Catastro y Contribuciones a la Propiedad Raíz. México D.F., 1980.

IV JORNADAS TÉCNICAS DE CATASTRO. Memorias. Tesorería del Distrito Federal Dirección de Catastro y Contribuciones a la Propiedad Raíz. México D.F., 1981.

ENCICLOPEDIAS Y DICCIONARIOS

CABANELLAS, Guillermo. **DICCIONARIO ENCICLOPÉDICO DE DERECHO USUAL.** T. IV y VI, 21ª eD. Ed. Heliasra SRL. Argentina, 1989.

DICCIONARIO JURÍDICO MEXICANO. T. A-CH, 4ª eD. Instituto de Investigaciones Jurídicas. UNAM-Porrúa. México, 1991.

ENCICLOPEDIA JURÍDICA OMEBA. T. XV, Bibliográfica Omeba Driskill, S.A. Argentina, 1989.

NUEVA ENCICLOPEDIA JURÍDICA. T IV, Editorial Francisco Seix, S.A. Barcelona, 1981.

LEGISLACIÓN

- ◆ **CÓDIGO FINANCIERO DEL DISTRITO FEDERAL.** (D.O.F. 31 de Diciembre de 1994. Última reforma 16 de Mayo de 2002).
- ◆ **CÓDIGO FISCAL DE LA FEDERACIÓN.** (D.O.F. 31 de Diciembre de 1981. Última reforma 12 de Febrero de 2002).
- ◆ **CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.** (D.O.F. 5 de Febrero de 1917. Última reforma 14 de Agosto de 2001).
- ◆ **ESTATUTO DE GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL.** (D.O.F. 26 de Julio de 1994. Última reforma 14 de octubre de 1999).
- ◆ **LEY DE INGRESOS DE LA FEDERACIÓN PARA EL EJERCICIO FISCAL 2002.** (D.O.F. 1 de enero de 2002).
- ◆ **LEY DE INGRESOS DEL DISTRITO FEDERAL PARA EL EJERCICIO FISCAL 2002.** (G.O.D.F. 1 de enero de 2002).
- ◆ **LEY ORGÁNICA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DEL DISTRITO FEDERAL.** (G.O.D.F. 29 de Diciembre de 1998. Última reforma 31 de Enero de 2002).
- ◆ **REGLAMENTO INTERIOR DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DEL DISTRITO FEDERAL.** (G.O.D.F. 28 de Diciembre de 2000. Última reforma de 21 de Mayo de 2002).
- ◆ **LEY DE HACIENDA DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL DE 1929.** (D.O.F. 24 de octubre de 1929).
- ◆ **LEY DE HACIENDA DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL DE 1941.** (D.O.F. 31 de diciembre de 1941).
- ◆ **LEY DE HACIENDA DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL DE 1982.** (D.O.F. 31 de diciembre de 1982).

OTRAS

- * www.asambleadf.gob.mx
- * www.coparmex.org.mx
- * www.df.gob.mx
- * www.finanzas.df.gob.mx
- * www.juridicas.unam.mx
- * www.precisa.gob.mx
- * www.dgbiblio.unam.mx