

320809



FUNDADA EN 1960

# UNIVERSIDAD DEL VALLE DE MEXICO

PLANTEL TLALPAN

ESCUELA DE DERECHO

Con Estudios Incorporados a la  
Universidad Nacional Autónoma de México

116  
2183

**" Justicia, Equidad y Proporcionalidad en el  
Impuesto Predial para el Distrito Federal "**

**T E S I S**

Que para obtener el título de:

**LICENCIADO EN DERECHO**

P r e s e n t a :

**GUSTAVO SOLIS GARCIA**

Asesor de Tesis: Lic. Samuel García Álvarez

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN México, D. F.**

1993



Universidad Nacional  
Autónoma de México



## **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 está 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.

## INDICE

PROLOGO

INTRODUCCION

CAPITULO I

ANTECEDENTES

1

A) Origen

2

1. Edad Media

2

2. Mexico

8

a) Colonia

8

b) 1800

11

i) Centralismo

14

ii) La restauración del Federalismo

16

iii) La Constitución de 1847

18

CAPITULO II

DEFINICION Y ANALISIS DE CONCEPTOS

29

A) Justicia

30

B) Equidad

34

C) Proporcionalidad

39

### CAPITULO III

IMPUESTO PREDIAL	51
A) Qué es el impuesto predial?	52
1. Reseña del impuesto	52
2. Concepto	56
B) Elementos	58
1. Sujeto	58
a) Sujeto Activo	58
b) Sujeto Pasivo	60
2. Objeto	60
3. Unidad Fiscal	60
4. Cuota	62
5. Tarifa	62
6. Base	63
7. Catastro Tributario	66
C) Cálculo del Impuesto Predial	67
D) Pago del Impuesto Predial	69
E) Pago del Impuesto por Autodeterminación	69

### CAPITULO IV

CASO PRACTICO	74
A) Planteamiento del Problema	75
B) Solución	86

**CONCLUSIONES**

**BIBLIOGRAFIA**

**OTRAS PUBLICACIONES CONSULTADAS**

**LEGISLACION CONSULTADA**

**REFERENCIAS JURISPRUDENCIALES**

**ANEXOS**

**TABLAS DE VALORES UNITARIOS**

## PROLOGO

En el transcurso del tiempo, durante más años de estudiante, fui observando como el fisco carece permanentemente de recursos para la solución de sus principales necesidades, y dentro de los renglones de captación encontré que el del impuesto predial es uno de los más importantes para dicha compilación, en la cual se nota la falta de justicia, proporcionalidad y equidad.

Analizando el impuesto predial, sucede que es de observancia general a nivel Nacional y por lo tanto, me he percatado de que su aplicación es meramente de carácter político, dejando a un lado su principal esencia en cuanto al objetivo que debiera tener todo impuesto, el cual debe ser proporcional y equitativo.

En este trabajo podrá usted encontrar una guía para dar un tratamiento, del impuesto predial, meramente técnico en su aplicación considerando precisamente los principios de justicia, equidad y proporcionalidad.

Aplicando el sistema aquí propuesto el impuesto predial, además de reunir sus condiciones esenciales, servirá para dotar de un importante recurso al fisco.

## INTRODUCCION

El tema a tratar es de suma importancia, ya que creemos que los criterios establecidos por el Departamento del Distrito Federal, para el cálculo del impuesto predial, dan como resultado un impuesto injusto, desproporcional e inequitativo.

Creemos que lo anterior sucede ya que hemos observado que el impuesto predial no es calculado de la debida forma para que éste sea un impuesto justo, proporcional y equitativo, de esta forma en los siguientes capitulos se tendrá la oportunidad de explicar como bajo ciertas circunstancias no se cobra lo apropiado, quedando así algunos de los sujetos en desventaja.

En esta investigación se observará y probará como el sistema empleado por parte del Departamento del Distrito Federal, es ineficiente e inadecuado en cuanto se refiere al impuesto predial.

Se propondrá, a la vez, un mecanismo para evitar lo antes mencionado.

Para lograr este objetivo estudiaremos los conceptos de justicia, equidad y proporcionalidad, desprendiendo de ellos una solución real al problema.

Haremos una investigación jurídica, en la rama del Derecho Público, en la cual se abarcarán las áreas constitucional, administrativa y fiscal.

Será una investigación documental, es decir, que consultaremos distintas fuentes, como la Constitución, códigos, leyes relacionadas al tema, jurisprudencia, libros, diccionarios, enciclopedias, folletos, etc...

Se llevará a cabo una investigación de campo, empleando un caso práctico, ya que de esta forma, creemos sea más fácil demostrar el problema a estudiar.

Se utilizará el método deductivo, es decir que partiendo de lo general, llegaremos a conclusiones particulares.



En el primer capítulo se realizará una reseña histórica del nacimiento del impuesto predial.

En el segundo capítulo, analizaremos, como se mencionó anteriormente, los conceptos de justicia, equidad y proporcionalidad.

En el tercero, se explicarán distintos aspectos del impuesto predial, tales como el cálculo y pago de dicho impuesto.

Por último, en el capítulo cuarto, se desarrollará el problema ya citado, dando como resultado las debidas conclusiones.

De esta forma se actualizará el sistema de cálculo de dicho impuesto con el único y cabal propósito de obtener un crecimiento económico y elevar el nivel de vida del contribuyente en materia tributaria.

## **CAPITULO I**

### **ANTECEDENTES**

#### **A) Origen**

**1. Edad Media**

**2. Mexico**

**a) Colonia**

**b) 1800**

**i) Centralismo**

**ii) La Restauración del Federalismo**

**iii) La Constitución de 1847**

A) Origen.

1. *Edad Media.*

Los antecedentes más remotos de los sistemas impositivos actuales los encontramos desde la Edad Media, mismos que se conocían como censos, derechos y servidumbres siendo éstos la base de los sistemas impositivos actuales, con la uncia diferencia de que ahora han sido modificados de acuerdo al proceso del desarrollo gubernamental y las necesidades existentes en cada uno de los distintos gobiernos de diferentes países en donde se aplican.

Así podemos observar como en plena Edad Media, desde 1789, en Inglaterra se exigía un pago o impuesto de un quinto, un sexto o un décimo de los productos de la tierra o de la renta de los capitales o de los productos que originaban las incipientes industrias.

Ahora bien, para entender debidamente la naturaleza de las exacciones existentes en la Edad Media es necesario conocer brevemente la organización económica y política de esa época.

En lo político encontramos que el último momento de la unidad de la Europa Occidental cristiana se realizó en el Imperio de Carlo Magno, quien pudo transmitir la corona imperial a su hijo Luis El Piadoso en el siglo V de nuestra era. Sin embargo, a partir de entonces ocurre una desmembración del imperio y al mismo tiempo un acrecentamiento del poder de los grandes señores.

Al mismo tiempo, a partir del siglo V, se observa una desaparición paulatina del comercio provocando un cambio en la economía convirtiéndose ésta en una economía rudimentaria en virtud de que sólo se pretendía que el campo produjera lo necesario para el uso y consumo de sus propios habitantes.

Es hasta el siglo XI cuando aparece una Europa dividida en grandes extensiones territoriales, sometidas al dominio de un gran señor teóricamente ligado al rey, pero en realidad el gran señor actuaba con suma independencia.

Al mismo tiempo aparecieron algunas pequeñas propiedades pertenecientes a algún señor independiente. Estas propiedades recibieron el nombre de alodios y pertenecían a su dueño en propiedad absoluta disponiendo de ella libremente.

Existía una clasificación dentro de las grandes propiedades, había extensiones reservadas a la explotación directa del señor; otras que se daban a los cortesanos o vasallos.

Tanto los señores como los vasallos hacían trabajar sus tierras por los aldeanos. Los aldeanos estaban divididos en dos categorías: una correspondiente a los ingenuiles u hombres libres, que no podían ser sometidos a trabajos serviles, y los siervos que realizaban los trabajos viles; formándose así una cadena de relaciones que empezaba con el gran señor y terminaba con los siervos.

Las obligaciones de cada uno de ellos variaban de nombre y de número, no solamente de un lugar a otro, sino de persona a persona dentro de un mismo grado de vasallo. Este tipo de cosas da origen a una gran confusión en las relaciones, y por falta de datos precisos, sólo en forma general puede hablarse de las prestaciones que había obligación de pagar.

El vasallo tenía con su señor dos obligaciones que cumplir: las relativas a la prestación de servicios personales y por otro lado las económicas.

Entre las personales encontramos las de servicio militar, que consistía en acompañar al señor a la guerra, y en el siglo XIII se redujo ésta, y consistía, únicamente en acompañar al señor hasta los límites de alguna región poco lejana por un término de cuarenta días.

Entre las prestaciones de carácter económico encontramos las ayudas en dinero, siendo primero arbitrarias, después se reglamentaron limitándolas y, posteriormente, a través de un proceso evolutivo que convirtieron en subsidios que coincidían los parlamentos a la corona.

"Había cuatro casos especiales en que el vasallo debía servir a su señor:

- 1) Para pagar el rescate del señor cuando éste caía prisionero.
- 2) Equipar al señor cuando éste se marchaba a las Cruzadas.
- 3) Contribuir al gasto cuando se casaba su hija.
- 4) Contribuir al gasto cuando se armaba caballero el hijo del señor"<sup>(1)</sup>.

Existían otro tipo de rescate o indemnizaciones cuando había cambio de vasallo por muerte, cuando la hija del vasallo quería casarse con persona no designada por el señor el pago del rescate era muy elevado.

(1) Flores Zavala, Ernesto. Elementos de Finanzas Públicas Mexicanas Porrúa, 11 edición, 1976, Pág. 27.

Cuando el vasallo vendía su feudo debía obtener inicialmente la aprobación del señor y además pagar un impuesto que a veces consistía hasta en tres años de renta.

Por lo que se refiere a los demás miembros del feudo las rentas más comunes que existían eran: el censo, el pecho o talla, y las tasas de rescate.

El censo era una renta en metálico que los aldeanos tenían que pagar en proporción de su predio, si no la pagaban se les despojaba o se les exigía una multa.

El pecho o talla era una carga impuesta, una o varias veces al año a cada familia. Recibía este nombre porque en el momento de pagar el impuesto se hacía una talla con un cuchillo en un pedazo de madera. Primeramente fue arbitrario pero posteriormente se logró que se fijara con cierta regularidad.

Las tasas de rescate eran cantidades que se pagaban en cambio de la supresión de determinadas prestaciones de servicios personales o en especie.

Se cobraban derechos por la venta de trigo, de sal, de carne, de mercancías en general, de cerveza, de parada, de mercado, de canasta, de feria, etc...

Se exigían derechos por cortar leña en los bosques, por pastar ganados, y por pescar en las aguas señoriales; por ejemplo, en Inglaterra se cobraban derechos por la pesca del esturión y de la ballena en las aguas que bañan las costas inglesas.

Existía también otra fuente de ingresos que eran las multas que se cobraban por diversos delitos, estas se fijaban en forma arbitraria. Además, a quienes comparecían ante los tribunales se les obligaba a pagar derechos por el servicio de justicia.

La talla o pecho se convirtió en el Impuesto sobre la Propiedad Territorial. La talla sólo grababa la propiedad inmueble y no se variaba con arreglo a la fortuna del propietario, si no que tenía por base fija y visible un catastro cuidadosamente hecho que se renovaba cada treinta años, en el cuál las tierras estaban divididas en tres clases según su fertilidad. Cada contribuyente sabía de antemano exactamente lo que importaba, la parte del impuesto que tenía que pagar. De no hacerlo, él solo o mejor dicho su tierra, era la única responsable. Si se creía lesionado en el reparto, tenía siempre derecho a exigir que se



comparara su cuota con el de otro vecino de la parroquia elegido por él mismo, esto es, lo que nosotros llamamos actualmente derecho de igualdad.

Cabe señalar que, este régimen feudal era un violento contraste con el que existía en la mayor parte de las provincias de Francia a fines del siglo XVIII, pero nos revela cómo ya entonces, la talla había dejado de ser, en algunas provincias de Francia, un tributo arbitrario para convertirse en el Impuesto Territorial con caracteres análogos a los que se poseen en la actualidad.

Así pues, hemos llevado a cabo una somera revisión de los derechos feudales ya que son el origen de muchas de las prestaciones contemporáneas de carácter fiscal.

## 2. México.

### a) Colonia.

El pago del impuesto se desarrolla desde épocas muy antiguas pudiéndose observar como desde la época de la colonia, existían pagos de "tributos", así llamados. Estos carecieron de justicia, equidad y proporcionalidad en virtud de que éstos eran establecidos haciendo distinciones de clases sociales, tales como la superior o privilegiada, que consistía en una clase

improductiva o estéril, formada por sacerdotes, gobernantes y guerreros; y otra clase inferior formada por los labradores, artesanos y comerciantes, que recibían el nombre de macehuales; estos últimos se encargaban de mantener a la clase privilegiada además de atender los servicios colectivos, así como las obras y trabajos que redundaban en beneficio común.

Cabe hacer mención que estos tributos a los que nos estamos refiriendo no tenían una clasificación propiamente definida, sino que se referían a un concepto genéricamente global y que actualmente conocemos como impuesto, mismo que en nuestra época, tiene perfectamente definida su clasificación y aplicación del mismo.

El tributo lo recibían:

- 1) Los señores universales.
- 2) Los señores particulares.
- 3) Los nobles, quienes ejercían magistraturas o estaban encargados del gobierno, de las estancias y barrios.
- 4) Las comunidades, Calpulis o Barrios Mayores o Menores.
- 5) Los templos.
- 6) La malicia.

El tributo era dado por:

1) Los indios, quiénes eran la clase común o macehuales, que a su vez estaban divididos en clases distintas como labradores, oficiales o artesanos, y comerciantes.

2) Los terrazgueros, labradores que gozaban de tierras que habían sido señaladas a los nobles<sup>(2)</sup>.

También se observaban algunas exenciones de contribuciones o tributos como a los nobles, los magistrados y funcionarios, así como los guerreros distinguidos; por otro lado a los enfermos pobres y mancebos; algunas personas que estaban dedicadas a ciertos oficios tales como los pintores de mapas y telas, los teñidores.

El tributo consistía en prestaciones materiales (cosas o especies) y prestaciones personales (servicios o trabajos).

Ahora bien, como son escasos los documentos que contienen información sobre las prestaciones o tributos que debían los indios a los señores particulares, no se tiene la cuantificación de estos tributos, sino únicamente se dice que los indios de los pueblos que dependían de dicho lugar tributaban a sus señores, cada año, muchas mantas grandes, cacao, mantas medianas labradas, huípiles, nahuas, maxtlatl, rodela de pluma, brazaletes de pluma, arcos, flechas e indios esclavos.

(2) Flores Zavala, Ernesto. Op. Cit. Pág. 128

En 1800.

En todos los Estados, y en todas las épocas de la historia de la humanidad, el Estado ha ejercitado su poder fiscal, es decir, ha exigido a los particulares que le trasladen una parte de su riqueza. Tales aportaciones han recibido el nombre de tributos, contribuciones o impuestos. Tributos e impuestos son palabras que denotan por sí mismas esa situación de superioridad o de soberanía del Estado, muchas veces ejercida, en épocas pasadas, en forma despótica y arbitraria. En cambio, la palabra contribución tiene una denotación más democrática que está más a tono con la época moderna, en que el Estado procura, guiado por criterios de justicia, hacer que los particulares hagan esas aportaciones de acuerdo con su capacidad contributiva, dando el sentido de que los particulares verdaderamente "contribuyen" para que el Estado pueda realizar sus atribuciones.

En los Estados modernos, que rigen su vida por sus Constituciones, y conforme al sistema de la división de los poderes, el poder fiscal es atribuido exclusivamente al poder legislativo, el cual lo ejerce en el momento en que expide las leyes que determinan qué hechos o situaciones son los que al producirse en la realidad generan para los particulares la obligación del pago de contribuciones. En el caso concreto de nuestro país el poder fiscal se ejerce por el poder legislativo cuando expide las leyes reglamentarias de cada contribución y cuando cada año señala, en virtud de la Ley de Ingresos, cuales de

esas contribuciones van a estar en vigor en cada año fiscal.

El Acta Constitutiva de la Federación del 31 de enero de 1824 sigue el sistema de la Constitución Americana que se abstiene de hacer una delimitación de competencias entre la Federación y los Estados.

De acuerdo con la fracción IX del Art. 13 se otorgan facultades al Congreso General para establecer contribuciones necesarias para cubrir los gastos generales de la República, determinar su inversión y tomar cuenta de ello al Poder Ejecutivo. Además, en los Arts. 27 y 28 se dispone que ningún Estado establecerá sin consentimiento del Congreso General derecho alguno de tonelaje y que no podrán imponer contribuciones o derechos sobre exportaciones o importaciones mientras la Ley no regule la forma en que deben hacerlo.

El 4 de agosto de 1824 se expide la Ley de Clasificación de Rentas Generales y Particulares. Esta ley desatiende las razones de los constituyentes americanos para establecer ampliamente la concurrencia de facultades impositivas de la Federación y de los Estados. En esta Ley aunque reserva a la Federación el establecimiento de los derechos de importación y exportación, los derechos de internación de 15% además de aplicarlo al Gobierno

Federal la renta del tabaco, de las salinas y de la lotería, en el Art. 11 establece que las rentas no están señaladas en los preceptos respectivos a la Federación, pertenecerían a los Estados. En la misma Ley se establece un sistema contrario al de la Constitución Americana al prevenir que los estados debían contribuir a cubrir el faltante de los gastos generales estimados de \$3,136,875.00, repartiendo este importe en forma contingente que deberían cubrir los estados según su población, y que debería ser pagada cada 15 días o cada mes, a partir de la fecha en que recibieran sus rentas, cuya fecha de entrega se precisó para el 10 de septiembre de 1824.

La Constitución Federal de los Estados Unidos Mexicanos, expedida el 4 de octubre de 1824 dispone, en su Art.50 fracc. VIII, la facultad exclusiva del Congreso Federal para fijar los gastos generales, establecer las contribuciones necesarias para cubrirse, arreglar su recaudación, determinar su inversión y tomar igualmente cuentas al gobierno. Los Estados tienen la obligación de contribuir para consolidar o impulsar las deudas reconocidas por el Congreso General.

El Congreso expidió diferentes disposiciones que tuvieron como efecto acentuar aún más la debilidad de la Hacienda Pública Federal, ya lesionada por la Ley de Clasificación de Rentas que continuó en vigor. De esa manera se facultó a los Estados para

imponer una contribución de un 3% sobre los efectos extranjeros, sobre los afueros hechos en las aduanas marítimas más el tiempo de su introducción; dicho derecho fué aumentado posteriormente en un 2%; y posteriormente un por ciento más para gastos municipales; así mismo se dispuso que todos los géneros, frutos y efectos nacionales que se exporten serán libres de todos los derechos y ni los estados por dónde transiten, ni los litorales podrán imponérselos bajo ninguna denominación, excepto un 2% al oro acuñado y labrado y un 3.5% a la plata acuñada y labrada.

Por decreto del 11 de febrero de 1832 se ordenó que los Estados pagarían un "contingente" a los Estados del 30% de sus rentas públicas, a excepción del derecho de consumo sobre efectos extranjeros, para auxiliar los gastos de la federación, pero posteriormente se les redujeron los adeudos al 25% a los Estados que no habían pagado.

El período de 1824 - 1853 se caracteriza por una acentuada debilitación de la Hacienda Pública Federal.

*i) Centralismo.*

El 3 de octubre de 1875 se expidió una Ley por la que se estableció el Sistema Centralista sustituyéndose las legislaturas locales por juntas departamentales y se expidieron instrucciones

para que los jefes de las oficinas de rentas rindieran informes a los gobernadores y éstos al Secretario de Hacienda, instruyendo a los jefes de los departamentos para que pusieran a disposición del Gobierno Central los sobrantes que tuvieran sus tesorerías.

De acuerdo con las Leyes Constitucionales de 1836 las juntas departamentales tenían la iniciativa de las leyes hacendarias municipales y los gobernadores y juntas Departamentales sólo se les facultaba para establecer contribuciones de acuerdo con la Ley Constitucional. El Decreto de Abril 17 de 1837 dispuso que continuaran a favor del gobierno central las rentas de que éste había venido disponiendo y se daban facultades al Congreso General para determinar las rentas que en lo sucesivo integrara la Hacienda Pública del gobierno general.

Las bases de organización de la República Mexicana, del 13 de junio de 1843, contienen una cierta delimitación de competencias entre la Hacienda Pública General y la Departamental.

La Ley del 6 de agosto de 1845, expedida en el gobierno de José Joaquín Herrera, consigna el sistema opuesto al de la Constitución Federal de 1824, ya que asigna a los departamentos todas las contribuciones directas y además un porcentaje en el rendimiento de los ingresos del Gobierno General.



ii) *La Restauración del Federalismo.*

El 22 de agosto de 1846 se restauró provisionalmente la Constitución de 1824. El 17 de septiembre de 1846 se expidió un decreto de clasificación de rentas, asignándose a la Federación derechos de exportación, el derecho de consumo impuesto a las mercancías extranjeras, el impuesto del 4% sobre moneda, los productos de las rentas del tabaco, correos, Lotería Nacional, el del papel sellado, y los de la Casa de Moneda, así como las rentas que se percibían en el Distrito Federal y en los territorios.

A los estados se les concedían todas las rentas, impuestos y contribuciones establecidas por disposiciones generales que no se encontraran contenidas en las específicamente asignadas al Gobierno Federal, con la obligación de cubrir un contingente y con la sanción de la intervención de sus rentas en caso de no cubrirlo.

Restaurada definitivamente la Constitución de 1824 con las reformas del decreto del 21 de diciembre de 1846, y al encontrarse el erario federal en extrema penuria, el presidente Anaya decretó quitar a los Estados determinadas ramas impositivas, tales como la contribución de tres al millar sobre fincas rústicas y urbanas y las señaladas en los establecimientos industriales sobre sueldos y salarios, sobre objetos de lujo y sobre profesiones y ejercicios lucrativos. Después se agregó a las rentas de la Federación, por

Decreto del 30 de Abril de 1847, un impuesto del 3% que se cobraba sobre pastas de plata y oro. El Congreso extraordinario constituyente reunido de acuerdo con el Plan de la Ciudadela, por Decreto del 18 de Mayo de 1847, procedió a redactar un acta de reformas constitucionales la cual no contiene ninguna modificación con el aspecto impositivo.

El 6 de octubre de 1848 el Presidente José Joaquín Herrera expidió una Ley de Clasificación de Rentas en la cual se agrupaban como arbitrios municipales exclusivos los siguientes:

- 1) Sobre expendios de pulque.
- 2) Panaderías.
- 3) Expendios de carnes.
- 4) Matanzas de cerdos, corderos, ganado vacuno y cabrio.
- 5) Fabricas de cerveza.
- 6) Expendios de pan llamados casillas.
- 7) Expendios al menudeo de licores.
- 8) Diversiones públicas.
- 9) Canales exteriores de las fincas urbanas.
- 10) Pensiones de coches<sup>(3)</sup>.

En 1851 el Presidente Arista provocó iniciativas al Congreso de la Unión para hacer una distribución de rentas entre la Federación y los Estados, las cuales no fueron aprobadas por el Congreso y, el 17 de agosto de 1851 se inició una reunión con los

(3) Garza de la, Sergio Francisco. Estudios de Derecho Financiero, ITESM, 2a edición, 1964, Pág. 98.

gobernadores de los Estados para ponerse de acuerdo sobre el problema, la cual fracasó.

En el Estatuto Orgánico Provisional de la República Mexicana que expidió Don Ignacio Comonfort el 15 de mayo de 1856 se disponía que los bienes de la Nación, las contribuciones y las rentas que se establecieran se dividieran en tres partes a saber:

- 1) Bienes, rentas y contribuciones generales.
- 2) Bienes, rentas y contribuciones de los Estados y Territorios.
- 3) Bienes, rentas y contribuciones comunales y municipales.

Las rentas de los estados y territorios deberían ser percibidas y administradas directamente por los gobernadores y jefes políticos los cuales serian aprobados por el gobernador general. El Estatuto precisaba que por Ley Especial de Clasificación de Rentas se fijarian las que correspondian al Gobierno General, al los Estados y Territorios y a las municipalidades, asi fue el origen de la Ley de Clasificación de Rentas del 12 de septiembre de 1847.

*(ii) La Constitución de 1847.*

En el Proyecto de Constitución que se presentó a la consideración del Congreso constituyente que se reunió el año de

1856 se establecía la obligación de los mexicanos de contribuir para los gastos públicos, así de la Federación como del Estado y Municipios en que residiera de la manera proporcional y equitativa que fijaran las leyes (Art. 36); se daban facultades al Congreso de la Unión para aprobar el presupuesto de los gastos de la Federación que anualmente debía de presentar el Ejecutivo, o imponer las contribuciones necesarias para cubrirlo (Art. 65 fracc. VI) y se le facultaba para expedir aranceles sobre el comercio extranjero y para impedir por medio de bases generales, que en el comercio de estado a estado se establecieran restricciones (Art. 65 Fracc. VII); se prohibía a los estados establecer sin el consentimiento del Congreso de la Unión, derechos de tonelaje ni algún otro de puerto, ni imponer contribuciones o derechos sobre exportaciones o importaciones (Art. 112) y por último, se establecía que los estados para formar su Hacienda particular sólo podían establecer contribuciones directas. La Federación sólo podía establecer impuestos indirectos (Art. 120).

En las discusiones del Congreso Constituyente prevaleció la idea de que la clasificación de rentas entre la Federación y los Estados debía ser competencia, no del Constituyente sino del 1er Congreso Constitucional. No obstante haberse promulgado la Constitución el 5 de febrero y publicado el 2 del mismo mes, el Art. 1ero transitorio disponía que empezaría su vigencia hasta el 16 de septiembre de 1857, por lo tanto, Don Ignacio Comonfort continuó gobernando conforme al plan de Ayutla y dictando diversas

disposiciones legislativas, entre las que figuró la Ley de Clasificación de Rentas del 12 de septiembre de 1857, con la intención de que continuara en vigor después de haber entrado en vigencia la Constitución. Esta Ley dividía las rentas de contribuciones y bienes de la Nación en dos: las rentas, contribuciones y bienes generales y las rentas, contribuciones y bienes de los Estados.

Entre las rentas, contribuciones y bienes generales tenemos:

- 1) Los derechos de importación, exportación, tonelaje, pilotaje y anclaje, fero y mejoras materiales, internación y amortización, establecidos por la Ordenanza General de Aduanas.
- 2) Los derechos de circulación de moneda conforme al Art. 2 del Decreto del 23 de mayo de 1823.
- 3) El 3% que conforma el Decreto del 22 de noviembre de 1821, se cobraba al oro y plata pasta y los costos de ensayo.
- 4) El real de minería que formaba una de las rentas generales.
- 5) La mitad de los derechos de contra registro que conforme a la citada Ordenanza General de Aduanas, debían pagar los géneros, frutos y efectos extranjeros.
- 6) La mitad del derecho de traslación de dominio.
- 7) Los derechos que a su importación debía pagar el tabaco extranjero, y los que establecía sobre el tabaco nacional.
- 8) Los productos del expendio del papel sellado en toda la

República.

- 9) Los productos líquidos de la renta de la Lotería de San Carlos.
- 10) Los productos de la Casa de Moneda.
- 11) Los productos de los arrendatarios, ventas o explotaciones de las salinas de propiedad nacional, y los derechos que se imponían a los que pertenecían a particulares.
- 12) Los de los arrendamientos, ventas o explotación de los terrenos baldíos en toda la República.
- 13) Los de los arrendamientos, ventas o explotaciones de las neveras o azufreras de toda la República.
- 14) Los derechos que se imponían por la pesca de perla, ballena, nutria, lobo marino, etc..
- 15) Los derechos de peajes, en todos los caminos generales que partían de la Capital y terminaban en la de los Estados y en los Puertos.
- 16) Los réditos y capitales que por cualquier título se adeudara al erario.
- 17) El derecho de 15% que causaban los bienes que se amortizaban.
- 18) Los créditos activos de las rentas y fondos pertenecientes al Gobierno Federal.
- 19) Los productos del correo.
- 20) Los derechos sobre títulos, privilegios y patentes de invención.
- 21) El derecho impuesto a las fábricas.
- 22) El derecho de 1/2 % impuesto por el Decreto del 2 de

diciembre de 1841.

- 23) Los derechos que se pagaban por la extracción de madera.
- 24) El contingente de los estados que se reducía al 20% de sus rentas y que satisfacían con bonos la deuda interior.
- 25) Las rentas del Distrito Federal, que se aplicaban a gastos generales, a las que seguirían consignadas, mientras no se erigiera el Estado del Valle.
- 26) Las rentas del territorio de la Baja California.
- 27) El derecho de fortificación que se cobraba en Veracruz.
- 28) Los de los oficios públicos de escribanos, vendibles y renunciables, que se cobraban en el Distrito y en la Baja California.
- 29) Las demás leyes que se establecieran por leyes generales, únicas a las que correspondía además modificar las que entonces existían con ese carácter.
- 30) Las minas, criaderos de carbón de piedra, fósiles y demás materias subterráneas.
- 31) Los castillos y fortalezas, las ciudadelas, almacenes, cuarteles y maestranzas de artillería de propiedad nacional, los palacios, casas de Correo y de Moneda, los ensayos, los edificios que sirvieron de fábrica, y oficinas de tabaco, en las que estaban situadas las oficinas del Gobierno General, las de los colegios, casas de caridad y beneficencia, de corrección y prisiones, cuando los propios edificios eran de propiedad nacional por compra, donación o cualquiera otro título traslativo de dominio.

- 32) Los bosques y parques, que no fueran de propiedad particular, las islas y playas y los puertos, ensenadas, bahías, vados, ríos, lagunas y caída de agua.
- 33) Los buques de guerra, guardacostas, transportes y demás embarcaciones del servicio nacional.
- 34) Los derechos que tenía la Nación en las empresas de banco, caminos de fierro, o cualquiera otra empresa mercantil según los contratos respectivos.
- 35) Los bienes mostrencos que había en el Distrito y en Baja California.
- 36) La parte que conforme a las leyes correspondía al Erario, en el descubrimiento de tesoros ocultos en el Distrito y en Baja California.

Eran contribuciones, rentas y bienes de los Estados:

- 1) La mitad de los derechos de contraregistro que pagaban los géneros, frutos y efectos extranjeros.
- 2) La mitad del derecho de traslación de dominio.
- 3) La contribución directa que se cobraba o se impusiera en adelante a la propiedad raíz.
- 4) El derecho que pagaban a su introducción los géneros, frutos y efectos nacionales mientras durara el sistema de alcabalas.
- 5) El derecho de patente sobre giros mercantiles.
- 6) La contribución sobre objetos de lujo.
- 7) La contribución sobre profesiones y ejercicio lucrativo.



- 8) El derecho que se imponía a las fábricas de aguardiente.
- 9) El derecho de peajes en los caminos interiores de los Estados.
- 10) El producto de las multas que se cobraban por faltas que no fueran de policía y cuya imposición correspondía a los gobernadores.
- 11) Las herencias vacantes y el derecho sobre las transversales que se cobraban en el territorio de cada Estado.
- 12) Las demás contribuciones que tuvieran a bien imponer las autoridades locales en uso de sus facultades constitucionales y cuyos decretos deberían no estar nunca en oposición con las leyes generales.
- 13) Los réditos y capitales que por cualquier título se adeudaban al Estado.
- 14) Los créditos activos de las rentas, contribuciones y bienes señalados a los Estados.
- 15) Los derechos de los oficios públicos de escribanos, vendibles y renunciables, que se cobraban en cada Estado.
- 16) Los bienes mostrencos que hubiera en ellos.
- 17) La parte que conforme a las leyes correspondía al Erario en el descubrimiento de tesoros ocultos en los mismos Estados.
- 18) Los edificios en que estaban los gobiernos y oficinas, así como los colegios y demás establecimientos públicos, siempre que no fueran de propiedad particular ni de la Nación.

- 19) El producto de todas las fincas, terrenos y bienes llamados de propios.
- 20) El impuesto sobre carros, coches y caballos.
- 21) Un real por bulto sobre los efectos extranjeros que no se introdujeran en los puertos de la República.
- 22) Los derechos sobre juegos permitidos y diversiones públicas.
- 23) El producto de los abastos y mercados y de los arrendamientos de plazuelas y terrenos que pertenecieran a los municipios.
- 24) Los productos de los arrendamientos y ventas de agua.
- 25) Los productos de las licencias para construcciones, tapiales, cañerías, etc...
- 26) Las multas por infracciones de policías.
- 27) Las alamedas, paseos, jardines públicos y ejidos situados en la comprensión de cada municipalidad.

El 6 de diciembre de 1861, por circular de la Secretaría de Hacienda se creó la Contribución Federal, la cual ratificada por la Ley del 16 de diciembre de 1861 que fija la contribución a razón de un 25% adicional sobre todo entero que debiera hacerse por cualquier título o motivo en las Oficinas Federales, en las del Distrito y Territorios y en las particulares de los Estados, incluyendo las municipalidades quedando únicamente exceptuados de este pago los enteros que no llegaran a 4 reales, las contribuciones de plazas en los mercados, la alcabala de los

efectos de primera necesidad que las personas introdujeran en hombros a las poblaciones para venderías, los peajes, las partes de correo y la compra de papel sellado.

El 30 de mayo de 1868 se expidió una nueva Ley de Clasificación de Rentas, señalando como de la Federación lo siguiente:

1) Los derechos de importación facultando a los Ayuntamientos de los Puertos a cobrar un real por bulto con destino a los fondos municipales.

2) Los derechos de exportación.

3) Los derechos de amonodación, fundición y ensayo.

4) El papel sellado común y para contribución federal.

5) Los derechos por la pesca de perla, ballena, nutria, lobo marino y demás objetos análogos.

6) Los impuestos establecidos en el Distrito y Territorios Federales.

7) Los productos de los demás impuestos que conforman a la fracc. VII del Art. 71 de la Constitución decretada por el Congreso Federal.

Esta ley derogó el contingente de 20% de los ingresos de los gobiernos locales para el Erario Federal que se había venido percibiendo conforme a la anterior Ley de Clasificación de las Rentas, lo que prohibió la total emancipación del Gobierno

respecto a los Gobiernos de los Estados y en Octubre de 1867, el gobierno del Sr. Juárez, dispuso que el derecho de contrarregistro que se pagara en las aduanas marítimas y fronterizas se separara la mitad del impuesto para aplicarlo a cada uno de los Estados, en que respectivamente se hiciera el consumo de las mercancías, con lo que se inició el sistema de la participación de los actos en los impuestos federales. Aunque el Art. 124 de la Constitución de 1857 declaró que para el 1o. de junio de 1858 quedarían abolidas las alcabalas y aduanas anteriores en toda la República, la situación del país no permitió que se lograra tal cosa, por lo que el 30 de mayo de 1895, se reformaron los Arts. 111 y 124 quedando prohibido para los estados acuñar moneda, emitir papel moneda, estampillas ni papel sellado, gravar el tránsito de personas o cosas que atraviesen su territorio, prohibir o gravar directa o indirectamente la entrada a su territorio o la salida de él a ninguna mercancía extranjera o nacional; gravar la circulación ni el consumo de efectos nacionales o extranjeros con impuestos por derechos. Además se dispuso ser facultad privativamente de los Poderes de la Unión, gravar las mercancías que se importen o exporten o que pasen de tránsito por el territorio nacional, así como reglamentar en todo tiempo y aún prohibir por motivos de seguridad o de policía, la circulación en el interior de la República, de toda clase de efectos, cualquiera que sea su procedencia, pero sin que la Federación pudiera establecer o dictar en el Distrito y Territorios Federales, las leyes alcabatorias que se prohíben en los Estados.

La Ley sobre Producción a la Industria Minera del 6 de junio de 1887 contiene limitaciones impositivas a los Estados y la Ley de la Renta Federal de Timbre del 25 de abril de 1893, en su Art. 2o, estableció que la omisión de estampillas era facultad exclusiva del Poder Federal, y que ningún Estado, autoridad ni corporación podría emitir las ni cobrar por medio de ellas impuestos o prestaciones. Esta prohibición a los Estados quedó consagrada constitucionalmente en la fracc. III del Art. 111 en 1896.

**CAPITULO II**

**DEFINICION Y ANALISIS DE CONCEPTOS**

- A) Justicia**
- B) Equidad**
- C) Proporcionalidad**

#### A) Justicia.

En distintas teorías que han instado justicia, este término se ha considerado como virtud individual, como idea moral, como un régimen de control o como el fin o propósito de la organización social, así como del derecho, o como la relación ideal entre los hombres que tratamos de fomentar y mantener en la sociedad civilizada y hacia la cual orientamos la organización social y el derecho como la forma más especializada de control social.

Los filósofos griegos definieron la justicia como una virtud individual. Esta idea de justicia ha llegado hasta nosotros conservada en la famosa definición de Justiniano en las "Instituta": Justicia es el fin constante y continuo que da a cada uno lo que le es propio. En estos términos es un principio de rectitud y justo trato de los hombre en sus relaciones recíprocas.

Según Platón, la justicia es la suprema virtud que armoniza todas las demás virtudes. Pero él concebía las virtudes individuales como reproducciones de las virtudes del Estado que identificaba con el conjunto social. De aquí que la naturaleza de la justicia debía descubrirse mediante el examen de la armonía del

Estado. Así pues, la justicia consistía en que cada individuo cumpliera con la tarea que le estaba asignada por la necesidad de mantener el orden social.

En el Estado ideal, la justicia era la perfecta armonía del conjunto lograda por todos, es decir, por cada parte, mediante la realización de su propia obra y absteniéndose de inmiscuirse en la de sus vecinos. La naturaleza de la justicia en detalle dependía, en el fondo, de la debida asignación de función a cada elemento del conjunto social.

Aristóteles distingue entre la justicia universal y la particular, una clase especial de virtud caracterizada por su respeto a la igualdad.

El filósofo de Estagira, uno de los que con más claridad y sencillez describe el concepto de justicia, valor en derredor del cual el derecho gira y en sus principios se inspira.

Para Ulpiano, la justicia es la constante y perpetua voluntad de dar a cada uno su derecho".

Justicia es exclusivamente una idea moral, un ideal heredado



o la imagen del fin perseguido por la organización social, es un elemento del cuerpo de normas positivas o de modelos o patrones de decisión que constituye uno de los significados del término derecho.

San Agustín al referirse a la justicia la compara con la equidad, diciendo que la justicia es la equidad, y que la equidad implica cierta igualdad y consiste en dar a cada uno lo suyo.

Santo Tomás de Aquino declara que la Justicia es un hábito por el cual cada uno da a cada cual su derecho con perpetua y constante libertad, no importando que esto convenga a la autoridad y al súbdito ciudadano.

En el siglo XIX, filósofos como Locke, Rousseau y Kant definieron a la justicia en una síntesis de libertad e igualdad. Los hombres, alegaban, nacían libres e iguales; la justicia podía realizarse únicamente derivando el control social, por medio de la sociedad políticamente organizada, de un pacto postulado que garantizaba la libertad y la igualdad innatas.

Dentro de los pensamientos de los filósofos de la actual

generación tenemos que, Radbruch define la justicia como la relación ideal entre los hombres. Daniel Webster nos dice que la justicia es el supremo interés del hombre en la Tierra. Nelson hace la siguiente formulación de la norma de justicia: Nunca actúes de manera tal que no aprobarías la acción si todos los intereses afectados fueran tuyos. La justicia es el criterio ético que nos obliga a dar al prójimo lo que se le debe conforme a las exigencias ontológicas de su naturaleza en orden a su subsistencia y perfeccionamiento individual y social.

La justicia supone una igualdad proporcional, es una medida de los problemas sociales pero no de todos, solamente de aquellos en los que vaya implícito un derecho, un interés, un valor moral o la seguridad social.

La justicia general se define como la virtud que inclina a todos los miembros de una comunidad a dar a ésta lo que como tal le es debido. Se llama general no porque carezca de ser propio y determinado, sino porque ordena los actos de la manera que lo exige el bien común. Y como la ley tiene así mismo por objeto ordenar al bien común, de aquí que a la justicia general se le llame también legal.

La justicia, según Stammler aclara, no puede consistir en ningún contenido concreto, sino en una forma universalmente válida para ordenar todos los contenidos habidos y por haber; estos es, habrá de consistir en un método que represente una armonía absoluta e incondicionada de todas las materias sociales, conforme a la cual ordenamos la materia jurídica que se puede denominar idea de la comunidad pura. Una comunidad pura es el enlace entre los fines de diversos hombres, no tomando jamás como criterio un afán con validez sólo subjetiva.

A la justicia compete en particular constituir equidad, igualdad entre dos, conforme al mandato de la razón. La justicia mejor que dar díriase, que devuelve, no aumentándose por ello el lucro de quien recibe lo que le es debido, sino evitándosele tan sólo un daño.

#### B) Equidad.

La definición que nos dá un diccionario de este concepto es: EQUIDAD.- Igualdad de ánimo, bondadosa templanza habitual, propensión a dejarse guiar o fallar por el sentido del deber o de la conciencia, más bien por las prescripciones rigurosas de la justicia o por el texto terminante de la ley.

El diccionario de sinónimos nos dice que equidad es igual a rectitud, justicia, igualdad, imparcialidad, ecuanimidad, templanza, moderación.

El filósofo griego, Aristóteles, nos dice que la equidad viene a ser una especie de justicia, la justicia del caso concreto, es decir, adecuar el pensamiento del legislador a las circunstancias del caso particular. Aristóteles anexa, además, a la equidad como un baluarte de la justicia, ya que ésta viene a ser la justicia en los casos particulares, en las relaciones concretas.

Se puede ver a la equidad como la virtud del hombre que teniendo el favor de la ley, no sostiene su derecho con todo rigor, como tiene la oportunidad de hacerlo, sino que cede de él lo que realmente no es suyo, es decir, que no exige más de lo que justamente le corresponde, y esta disposición moral, esta virtud es la equidad, que es una especie de justicia y no una virtud diferente de la justicia neta.

La equidad opera en el derecho común correctivo de la ley general, de la justicia legal, esto es, de acuerdo con lo que Aristóteles afirma diciendo que la equidad es una dichosa

rectificación de la justicia rigurosamente legal.

La equidad desempeña también una función supletoria cuando no hay preceptos aplicables a una determinada situación jurídica y el juez ha agotado todos los recursos que la interpretación jurídica le ofrece. La equidad tiene una función de integración del derecho, ya que toma parte activa en la elaboración del mismo y permite su interpretación dándole una consistencia moral y humana tomando en cuenta que el juzgador al hacer esta labor interpretativa debe guiarse por el sentimiento del derecho y tomar en cuenta los principios de equidad.

Demófilo de Buen expresa el concepto de equidad como "la proporción entre la norma y las exigencias de justicia encerradas en cada caso. Es, por lo tanto, cualidad de las normas, pero también es una norma en sí en cuanto de ella fluye un derecho que puede ser distinto y aún contrapuesto al derecho legislado".

Longo separa la equidad como principio en que deben fundarse las leyes, y que obliga a tratar igual a los casos iguales, y la equidad como principio en que debe inspirarse la aplicación del derecho.

En este sentido, es el poder discrecional benigno del juez, autorizado para juzgar en determinados casos con criterios extralegales, en base de consideraciones sociales, humanitarias, de oportunidad, con espíritu de conciliación y en definitiva, con sentimiento ecuanime.

La equidad es un sentimiento de justicia que el juzgador debe poseer y ejercitar al presentarsele una situación jurídica de hecho, es decir, concreta.

Escriche en su diccionario de Legislación y Jurisprudencia, dice que la equidad es la moderación del rigor de las leyes, atendiendo más a la intención del legislador que a la letra del texto legal. Además señala que la equidad es aquel punto de rectitud del juez que, a falta de ley escrita o consuetudinaria, consulta en sus decisiones las máximas del buen sentido de la razón.

Para Savatier, la equidad puede definirse como el derecho natural interpretado por el juez. La equidad concebida como fuente del derecho significa una norma no derivada directamente de un órgano legislativo, sino aceptada por éste.

La equidad desempeña la función de un correctivo legal. Es un remedio, que el juzgador aplica para subsanar los defectos de la generalidad de la ley. Las leyes son por esencia enunciados generales y abstractos. Por amplias que sean no pueden abarcar todos los casos. La aplicación fiel de una norma a una situación determinada, podrían resultar, a veces una aplicación injusta. En tales circunstancias debe el juez hacer un llamamiento a la equidad para atemperar los rigores de una fórmula demasiado genérica.

Castán define la equidad diciendo, que es el criterio de normas y las decisiones jurídicas a los imperativos de la ley natural y de la justicia en forma tal que permita dar a los casos concretos de la vida con sentido flexible y humano el tratamiento más conforme a su naturaleza y circunstancias.

En el diccionario filosófico de Ruiz Moreno se lee a propósito de la equidad lo siguiente: "Es la justicia del caso particular. La equidad corrige la excesiva generalidad de la ley, la cual puede resultar demasiado severa al aplicarse a resolver ciertas situaciones especiales".

La equidad cumple una función muy importante, no ya como

fuerza del derecho sino como también como elemento indispensable para la aplicación e interpretación del derecho.

Como ha plasmado el doctor Rafael de Pina, en su "Metodología del Derecho" para el grado del doctorado, la interpretación del derecho es una actividad previa y siempre necesaria para la aplicación del derecho, hasta el punto de que a su juicio, no hay posibilidad de una correcta aplicación de las normas jurídicas sin una previa interpretación de ellas, es decir, que no puede haber aplicación sin previa interpretación del derecho. Ahora bien, la equidad es el elemento imprescindible para la aplicación del derecho.

### C) Proporcionalidad.

A fin de poder presentar una idea más clara sobre lo que significa proporcionalidad, citamos diferentes definiciones:

Proporcionalidad, del latín *proportinalitate*; carácter de las cantidades proporcionales.

Proporción, del latín *proportionis*; disposición, conformidad



o correspondencia debida de las partes de una cosa con el todo o entre las cosas relacionadas entre sí.

El diccionario de sinónimos nos dice que proporción es armonía, simetría, ritmo, relación, conformidad, reciprocidad, correspondencia, conveniencia, poderación, coyuntura, oportunidad, ocasión, caso, tamaño, dimensión, medida, escala, contingente, escote, razón.

Cuando se alude el concepto proporcionalidad nos estamos refiriendo a los principios básicos de la convivencia pacífica, de la humanidad, esto es, que en la medida de los recursos de los miembros integrantes de la comunidad se contribuya al sostenimiento de la institución que tiene tantos y tan grandes fines.

Igualdad, del latín *aequalitate*, conformidad de una cosa con otra en naturaleza, forma, calidad o cantidad, correspondencia o proporción que resulta de muchas partes que uniformemente componen un todo.

Entre nosotros, el principio de igualdad no se refiere a la

numérica, que sería una de las más grandes injusticias, sino a asegurar el mismo tratamiento a quien se encuentre en análogas circunstancias, es decir, permitiéndose lógicamente razonables categorías.

La demanda igualdad, contenida en la idea de justicia no está dirigida en forma absoluta a todos y cada uno, sino a todos los que se encuentran exactamente en las mismas circunstancias.

La igualdad supone necesariamente la universalidad y la graduación del monto de los impuestos en proporción a la capacidad contributiva. Los impuestos son proporcionalmente iguales en igualdad de condiciones legales.

La igualdad entendida en materia fiscal se refiere a la proporcionalidad de los impuestos, y mantiene que las cuotas deben ser desiguales para producir sacrificios iguales, o sea que existe una igualdad relativa respecto a la capacidad de pago. El problema no es individual sino social, y por ello hay que repartir la carga entre los tributos que recaen sobre los titulares de la riqueza.

Preciado Hernández deja traslucir una semejanza entre equidad, igualdad y justicia ya que manifiesta que el impuesto es una carga establecida para el sostenimiento de la organización del Estado y los servicios públicos que se traducen en un bien común distribuido; de ahí que todos los miembros de la comunidad estén obligados a pagar proporcionalmente los impuestos; pero esta relación que se establece entre los particulares y la comunidad por razón del impuesto, puede ser contemplada ya sea desde el punto de vista del derecho que la comunidad tiene de exigir a cada uno de los particulares su aportación proporcional. O bien desde el punto de vista del derecho que asiste al particular de que se le asigne precisamente la cuota proporcional a su situación concreta, así esta igualdad proporcional que debe observarse en los impuestos puede ser violada por parte de la autoridad o por parte de los ciudadanos; se infringe la justicia general cuando el contribuyente deja de pagar la cuota que le corresponde.

La justicia es un principio de armonía e igualdad proporcional en las relaciones de cambio y en los procesos de distribución de los bienes y cargas públicas.

Adam Smith planea el principio de justicia de los impuestos al decir que los súbditos de cada Estado deben contribuir al sostenimiento del gobierno... en proporción a los ingresos de que

gozan... de la observancia o el menosprecio de esta máxima depende lo que se llama la equidad. De manera que con la expresión "proporcional y equitativa" solo se busca la justicia de los impuestos. Ahora bien este principio, requiere la realización de dos puntos: el de generalidad y el de uniformidad, es decir, que todos los que tienen la capacidad contributiva paguen algún impuesto, y que éste represente para todos el mínimo sacrificio posible... El principio de generalidad no significa que todos tienen que pagar todos los impuestos, sino que todos los que tienen capacidad contributiva paguen algún impuesto individual considerado, entonces debe interpretarse en el sentido de que el impuesto debe grabar a todos aquellos individuos cuya situación coincida con la que la ley señale como hecho generador de crédito fiscal, sin excepciones. El principio de uniformidad significa, que los impuestos que integran un sistema impositivo deben grabar en tal forma, que representen para todos los que deban contribuir a los gastos públicos, igual sacrificio mínimo; pero entonces debe entenderse en el sentido de que todos aquellos cuya situación generadora del crédito fiscal sea igual, sean tratados igual; esta igualdad en la situación generadora debe entenderse en los términos más estrictos, es decir, debe existir igual en la renta o capital, en el origen de éstos, en las circunstancias personales, etc...

El principio de equidad debe modelar todo fenómeno

tributario, apuntando a sensibilizarlo sobre todo elemento equilibrador y como factor de mediación entre el público y el interés privado, como también a modo de estímulo imprescindible para el cumplimiento de una obligación que tiene todo ciudadano, no ya en razón de todos los servicios públicos que recibe, sino en la medida en que cada uno puede contribuir a las necesidades y al bien común.

Si las leyes no tomaran en cuenta la situación económica del contribuyente el impuesto dejaría de ser equitativo, pues no implicaría una aportación racional a cubrir los gastos públicos sino un sacrificio, es decir, no sería justo, y no sería proporcional si estuviera en desacuerdo con los recursos del obligado.

El Código Civil del Distrito y Territorios Federales, en sus artículos 19 y 20 establece, en el primero, que "Las controversias judiciales del orden civil deberán resolverse como a la letra de la Ley o como a su interpretación jurídica a falta de la Ley se resolverán como a los principios generales del Derecho", y el segundo dispone: "Cuando haya conflicto de derecho a falta de ley expresa que sea aplicable, la controversia se decidirá a favor del que trate de evitarse perjuicios y no a favor del que pretenda obtener un lucro. Si el conflicto fuere entre derechos

de la misma especie, se decidirá observando siempre la mayor igualdad posible entre los interesados".

La primera solución que sentó jurisprudencia aparece publicada en el Semanario Judicial de la Federación, 5a época, tomo I, página 809 en los siguientes términos: "Los requisitos relativos a la proporcionalidad de los impuestos deben ser calificados por las respectivas legislaturas o por la autoridad, que los acuerde, quienes deben estimar todos los factores económico sociales que sean de tomarse en cuenta para ajustar esos impuestos a la constitución federal. Los poderes federales no tienen capacidad para calificar la proporcionalidad y equidad de los impuestos que decreten los Estados".

En consecuencia la Suprema Corte estableció lo siguiente:

- 1.- Los requisitos de proporcionalidad y equidad deben ser calificados por las legislaturas o por las autoridades que los acuerden.
- 2.- Los poderes federales no pueden hacer esta calificación, de acuerdo con la Constitución, que no les dá facultad expresa para ello, lo cual sería necesario conforme al artículo 124 constitucional.
- 3.- Si los Estados decretan contribuciones antieconómicas, exorbitantes y ruinosas, el pueblo será el que debe remediar esta

situación por medio del sufragio electoral, eligiendo a quienes cuiden de sus intereses.

4.- En virtud de lo anterior, cuando no se cumplen con los requisitos de proporcionalidad y equidad, no se violan los artículos 14 y 16 constitucionales.

Aunque la jurisprudencia sentada por la Corte, en ejecutorias anteriores, fue que la proporcionalidad y equidad del impuesto no puede remediarse por medio del juicio que ampara es conveniente modificar esa jurisprudencia, estableciendo que si está capacitado al Poder Judicial Federal para calificar los decretos o actos del Poder Legislativo, en cada caso especial, cuando a los ojos del Poder Judicial aparezca que el impuesto es exorbitante y ruinoso o que el Poder Legislativo sea excedido en sus facultades constitucionales. Esa facultad de la Suprema Corte proviene de la obligación que tiene de examinar la queja, cuando se ha reclamado como violación de garantías la falta de proporcionalidad o de equidad en un impuesto; y si bien el artículo 31 de la Constitución establece esos requisitos de proporcionalidad o de equidad en un impuesto, como derecho de todo contribuyente, no está en el capítulo relativo a las garantías individuales, la lesión de aquel derecho, es una violación de esas garantías; de suerte que si la Suprema Corte ante una demanda de amparo contra una ley, que establezca un impuesto notoriamente exorbitante y ruinoso, negara la protección federal, diciendo que el Poder

Judicial no es el capacitado para remediar tal violación, y dijera que ese remedio se encuentra en el sufragio popular, haría negatoria la prescripción de la fracción I del artículo 103 constitucional, que establece el amparo contra las leyes que violen las garantías individuales, y la misma razón podría invocarse para negar los amparos en todos los casos en que se reclamara contra las leyes.

En consecuencia con lo anterior, la Suprema Corte estableció:

1.- Puede el Poder Judicial de la Federación intervenir, tan sólo cuando aparezca que el impuesto es exorbitante y ruinoso.

2.- Los Poderes Federalessi pueden hacer esta calificación, pues aunque el artículo 31 fracción IV no está en el capítulo de garantías individuales, la lesión de él es una violación de los artículos 14 y 16.

3.- No es garantía para los contribuyentes el decirles que ellos pueden remediar la violación por medio del sufragio electoral, y además con esto se infringe al a fracción I del artículo 103 constitucional.

4.- Cuando no se cumple con los requisitos de proporcionalidad y equidad en los impuestos se violan los artículos 14 y 16 de la constitución.

Atendiendo a la evolución que ha venido experimentando la



legislación tributaria mexicana, bien puede sostenerse que son dos conceptos y no uno solo los que contienen la palabra "proporcional y equitativa". Que un tributo sea proporcional significa que comprenda por igual, de la misma manera, a todos aquellos individuos que se encuentran colocados en la misma situación o circunstancia; que sea equitativa, significa que el impacto del tributo, sea el mismo para todos los comprendidos en la misma situación.

La Suprema Corte también ha considerado que la equidad exige que se respete el principio de igualdad determinando que es norma de equidad la que se encuentra obligada a determinada situación, los que no se encuentran en esa misma obligación y los que están en situación jurídica diferente. Por lo tanto es el principio de igualdad una aplicación de garantía de equidad que ha adquirido un especial desarrollo en la jurisprudencia.

Actualmente, el Semanario Oficial de la Federación asienta los siguientes puntos, de acuerdo a la Jurisprudencia:

De título "Proporcionalidad y Equidad son Requisitos de Naturaleza Distinta con lo cuales deben cumplir las Leyes Fiscales", obtuvimos: "La proporcionalidad y equidad que deben cumplir las leyes fiscales, conforme a la fracción IV del 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 de los sujetos pasivos, el segundo consiste en que estos reciban un trato igual, lo que se traduce en que las leyes tributarias deben tratar igual a los iguales y desigual a los desiguales".

(4) (4/91).

Del título "Reglamento de una Ley Impositiva Expedido por el Ejecutivo Federal. No Puede Ser Directamente Violatorio de los Principios de Equidad y Proporcionalidad Tributaria Previstos en el Artículo 31, Fracción IV, Constitucional" obtuvimos lo siguiente: "Los reglamentos expedidos por el Presidente de la República, en uso de la facultad que le concede el artículo 89, fracción I, constitucional, tiene por objeto desarrollar una ley expedida por el Congreso de la Unión. Ahora bien, un reglamento administrativo de una ley impositiva no puede directamente ser violatorio de los principios de proporcionalidad y equidad tributaria previstos en el artículo 31, fracción IV, constitucional, porque en él no se establece el impuesto y, en consecuencia, corresponde a la ley respetar los principios referidos. Lo que sucede es que en este aspecto el reglamento puede ser inconstitucional por violar el artículo 89, fracción I,

(4) Ver al final el Anexo de Referencias Jurisprudenciales la presente.

ya citado, al contradecir o ir más allá de la ley relativa". (5)  
(CI/90).

(5) Amparo en Revisión 01/90 Ma. Cristina Guarneri García, 6 de agosto 1990, 5 votos, Ponente: Mariano Azuela G., Sala Civil, Sa Epoca.

**CAPITULO III**  
**IMPUESTO PREDIAL**

**A) Qué es el Impuesto Predial?**

1. Reseña del Impuesto
2. Concepto

**B) Elementos del Impuesto Predial**

1. Sujeto
  - a) Sujeto Activo
  - b) Sujeto Pasivo
2. Objeto
3. Unidad Fiscal
4. Cuota
5. Tarifa
6. Base
7. Catastro Tributario

**C) Cálculo del Impuesto Predial**

**D) Pago del Impuesto Predial**

**E) Pago del Impuesto por Autodeterminación**

A) ¿Qué es el Impuesto Predial?

1. *Reseña del Impuesto Predial.*

La primera Asamblea Nacional Fiscal, que se llevó a cabo en el año de 1926, estudió el impuesto predial con el ahinco debido determinando lo siguiente:

1) "Uniformese la imposición fiscal predial en la República sobre la base de gravar la rentabilidad potencial media de la tierra.

2) Hágase para el efecto la valoración de unidades de tipos en las distintas calidades de urbano, riego, temporal, agostadero, cerril, etc; teniendo en cuenta características agrónomas y la ubicación, tomando como elementos para definir esta última la distancia de los centros urbanos o de consumo, las facilidades de comunicación, la población, etc...

3) Propóngase la catastración provisional en todos los estados de la república, a fin de que ingenieros comisionados al efecto refieran previa inspección ocular en todos y cada uno de los predios a las unidades y tipos ya valorizados.

- 4) El impuesto territorial (predial) debe ser reportado por el propietario, la masa de ejidatarios, representados legalmente.
- 5) Toda exención de impuesto, cualquiera que sea su clase es antieconómica por tanto debe proscribirse.
- 6) Grávese la tierra desnuda de mejoras y proscribanse por antieconómicas e injustas las contribuciones que graviten sobre capitales invertidos en mejoras territoriales.
- 7) Suprimase la contribución de traslación de dominio que dificulte el acceso a la tierra a quienes deseen cultivarla.
- 8) Iníciense trabajos encaminados a disminuir los impuestos sobre consumos de artículos necesarios para la vida, procurando substitución con impuestos discriminados sobre otros consumos o como impuestos que, como el predial, gravan técnicamente la renta.
- 9) Grávese el incremento no ganado.
- 10) Con el fin de que las reformas propuestas no signifiquen serio trastorno en la economía nacional, particularmente en lo que se refiere al pago inmediato del actual sistema de tributación de los predios urbanos al impuesto sobre la tierra desnuda de mejoras, se propone adoptar un plan transitorio en

el que proporcionalmente se vaya desgravando las mejoras, hasta anularse el impuesto sobre ellos".(6)

En febrero de 1933, época en que la República atravesaba una crisis económica, se llevó a cabo la Segunda Convención Nacional Fiscal, en la que se procedió a la revisión de las conclusiones de la Primera Convención, antes mencionada.

En la Tercera Convención fueron aprobados, por la Asamblea, los siguientes puntos:

1) En predios urbanos, el objeto del impuesto son las mejoras y construcciones que se realicen en ellos y por otro lado la tierra.

2) El valor de la tierra, mejoras y construcciones se toman como base para el impuesto.

3) El avalúo comercial que se tome del predio urbano debe ser lo más cercano en cuanto a la tierra, las mejoras, y construcciones.

(6) Memoria de la Primera Convención Nacional Fiscal. S. H. G. P.

4) La valuación debe realizarse en las oficinas catastrales de cada entidad local, a medida que se realice la reforma fiscal en la República.

5) Los estados que no cuenten con catastros técnicos (oficinas catastrales) deberán proceder como sigue:

a) Los procedimientos de valuación serán llevados a cabo por la oficina central catastral dependiente del estado; juntas valuadoras municipales, integradas por representantes de los propietarios y de las autoridades estatales, practicarán los avalúos.

b) Para dichos avalúos existen instructivos que con carácter general, se aprueban para todo el estado, a los cuáles se deben apegar las juntas valuadoras municipales.

6) En predios rústicos, el objeto del impuesto predial es el valor comercial de la tierra.

7) Quedarán exentos del pago de dicho impuesto por un plazo de cinco años, las construcciones que realice el propietario y los incrementos del valor comercial de la tierra resultantes de ellas, esto con el fin de estimular las inversiones.

8) La Federación puede establecer derechos de cooperación por obras públicas que ella ejecute.



9) La recaudación de dicho impuesto en los municipios dará como resultado la participación al gobierno estatal, dando este la fracción correspondiente para los gastos del municipio.

10) Las contribuciones especiales deben de ser efectivas para la realización de obras públicas.

Por las convenciones antes realizadas se logró completar un estudio del impuesto sobre la propiedad, tomando en consideración que dicho gravamen no sólo existe en todos los estados, sino que es el impuesto más destacado dentro de la economía de cada uno.

Se separó la propiedad rustica de la urbana con el fin de hacer más sencillo el cobro del impuesto. Además, el impuesto predial urbano recaería sobre la tierra como sobre las construcciones y mejoras en ellas realizadas, tomando como base el valor de los inmuebles.

## 2. *Concepto.*

"Es el gravamen que recae sobre la propiedad o posesión de

los muebles inmuebles.

Tradicionalmente la posesión de bienes raíces y sobre todo su acumulación - aunque se mantengan ociosos - se relaciona estrechamente con la detentación del poder económico por la importancia de la tierra como fuente potencial de riqueza.

La propiedad de bienes inmuebles en sí es una medida en la situación económica del contribuyente, pues el flujo de ingresos no necesariamente debe coincidir con el valor del activo, por lo que no ineluctablemente se relaciona con la capacidad contributiva. Como por lo general, mientras menor es el ingreso, mayor será la proporción del mismo que se gaste para allegarse en propiedad una habitación, razón por la cual el impuesto resulta regresivo". (7)

Para complementar con la definición antes citada, encontramos que el Código Fiscal de la Federación expone que el impuesto predial es una contribución establecida en la ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal que, según el

(7) Diccionario Jurídico Mexicano. (U. N. A. M.) Editorial Porrúa. Tomo 2, México 1992, págs. 1642 y 1643.

Art. 17, Título segundo, Capítulo I "...deben pagar las personas físicas y morales que sean propietarias y poseedoras del suelo o del suelo y las construcciones adheridas a él, independientemente de los derechos que sobre las construcciones tenga un tercero. Los poseedores también estarán obligados al pago del impuesto predial por los inmuebles que posean, cuando no se conozca el propietario o el derecho de propiedad sea controvertible." (8)

#### B) Elementos del Impuesto Predial.

Sujeto, objeto, unidad fiscal, cuota, base, tarifa y catastro tributario, son los elementos que conforman el impuesto predial. En los siguientes párrafos daremos una breve explicación de cada uno de ellos:

##### 1. Sujeto.

Tenemos que, en el Impuesto Predial participan el sujeto activo y el sujeto pasivo los cuales desarrollan un punto importante en la integración del mencionado impuesto.

##### a) *Sujeto Activo.*

(8) Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal.  
Editorial Porrúa. 12 edición. México, 1992. página. 19

Para definir al sujeto activo es necesario recurrir a lo que marca nuestra Constitución en el Art. 31, fracc. IV, en el cual se establece que es obligación de los mexicanos contribuir para los gastos públicos, así de la Federación como del Estado y Municipios en que residan.

Con esta base, consideramos que, el sujeto activo es el estado a través de la Federación, Entidades Federales y Municipios. A éstos se les denomina *activos* por tener el derecho de establecer, recaudar y exigir el pago de tributos.

La Federación podrá obtener beneficios del impuesto predial, aún siendo éste un impuesto local, ya que en el Art. 73 Constitucional, fracc. XIX, tiene reservada en forma exclusiva determinadas materias, sin que ello signifique que está impedida para gravar otras fuentes para cubrir los gastos públicos.

Cabe mencionar que los Municipios no pueden establecer contribuciones ya que es tarea de las Legislaturas, mas si pueden administrarlos libremente.

b) *Sujeto Pasivo.*

Definiremos al sujeto pasivo como la persona física o moral de procedencia mexicana o extranjera que tiene la obligación de contribuir con el erario una determinada prestación por encontrarse en el supuesto que se establece en ley al ser generador del crédito fiscal.

Según el diccionario jurídico "El sujeto pasivo del impuesto es todo ente económico al que se le genera la obligación de contribuir por haberse ubicado en el supuesto al que la ley imputa esta obligación tributaria. El sujeto pasivo del impuesto puede ser nacional o extranjero; ente público o privado, o bien una persona física o jurídica". (9)

2. *Objeto.*

El objeto del impuesto predial lo consideramos como la propiedad o posesión de predios urbanos y rústicos, o bien muebles o inmuebles, siendo el instrumento del crédito fiscal.

3. *Unidad Fiscal.*

La ley fija la cantidad que debe pagar el contribuyente según la cantidad delimitada en medida, número o peso por

(9) Diccionario Jurídico mexicano. Op Cit, pág. 1698.

concepto de impuesto y que sirve para el cálculo de cada caso en particular.

El Art. 20 de la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal, nos señala que el impuesto predial se calculará por periodos bimestrales aplicando al valor catastral la siguiente:

Rango	Límite inferior de valor catastral de un inmueble	Límite superior de valor catastral de un inmueble	Cuota Fija	Porcentaje aplicable sobre el excedente del límite inferior
A	\$ 1	\$ 2.350,000	\$ 5,500	0.23
B	2.350,001	4.700,000	11,000	0.39
C	4.700,001	9.400,000	20,185	0.54
D	9.400,001	14.100,100	45,545	0.80
E	14.100,000	18.800,000	73,745	0.70
F	18.800,001	23.500,000	108,845	0.80
G	23.500,001	28.200,000	144,245	0.87
H	28.200,001	32.900,000	185,135	0.93
I	32.900,001	37.600,000	228,845	0.97
J	37.600,001	42.300,000	274,435	1.00
K	42.300,001	47.000,000	321,435	1.03
L	47.000,001	51.700,000	369,845	1.06
M	51.700,001	56.400,000	419,665	1.09
N	56.400,001	169,200,000	470,895	1.12
O	169.200,001	en adelante	1.734,255	1.15

"Los límites inferiores y superiores y las cuotas fijas que integran esa tarifa, que se encuentren vigentes en el mes de diciembre de cada año se actualizarán a partir del 1 de enero del año siguiente, con el factor que al efecto se establezca en la ley de ingresos del Departamento del Distrito Federal".(10)

#### 4. Cuota.

Una vez establecida la unidad fiscal se tiene una cuota fija a ésta, la cual se expresa como la cantidad de dinero o en especie que se percibe por unidad fiscal. Si la cuota se representa en porcentaje, se denomina tipo de gravamen.

#### 5. Tarifa.

Se conforma con los límites superiores e inferiores y de la cuota fija que refieren unidades y cuotas correspondientes para la determinación del impuesto.

Existe una reducción a la vivienda de uso habitacional, que se estipula Art.20, fracc.II de la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal.

(10) Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal. Op. cit., pág. 25

## 6. Base.

La base se define como la cuantía sobre la que se determina el impuesto a cargo de un sujeto.

En el Art.18 de la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal se estipula que la base del mencionado impuesto será el valor catastral determinado por los contribuyentes conforme a lo siguiente:

- A través de la determinación del valor real del inmueble.
- Cuando los contribuyentes otorgen el uso o goce temporal de un inmueble.
- Si el valor catastral que se ha determinado por las autoridades fiscales es superior al valor real del inmueble, deberán ordenar la práctica de un avalúo previamente autorizada por la Tesorería del Distrito Federal y determinar el valor del inmueble conforme al instructivo autorizado por dicha Tesorería.

Para concluir señalaremos que el impuesto predial se fija generalmente por el valor catastral del predio, en caso de no ser objeto de arrendamiento, de lo contrario se aplicará la base de rentas cuando sea total o parcialmente, cuando se otorgue el uso o goce temporal de un inmueble o tratándose de régimen en condominio se empadronará por separado a cada uno de los propietarios.



Existen 3 métodos para determinar la base catastral:

1.- Avalúo directo: consiste en fijar un valor determinado al inmueble dependiendo de su construcción, características o instalaciones del mismo.

2.- Aplicación de las tablas de valores unitarios del suelo y las construcciones: La primera se refiere al valor catastral de la superficie de un inmueble, para emplearla se debe obtener el valor unitario por metro cuadrado del terreno, localizando la región y manzana catastrales ubicándolo en la delegación política que le corresponde. En la segunda tabla se determina el valor catastral de un inmueble identificando el valor unitario por metro cuadrado de la construcción, mismo que debe ser clasificado de acuerdo a su uso, características estructurales, calidad de sus acabados.

3.- Conforme lo establece la autoridad fiscal con base en los datos de sus archivos: La autoridad fiscal de acuerdo con sus archivos determina la base catastral del impuesto y envía al contribuyente una propuesta de tesorería para el pago del impuesto predial que se emite en base a los artículos 9 y 21 de la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal. A continuación se muestra un ejemplo de dicha propuesta:

• P/CATE PAGADO  
• PERISUR IN 2083

## TESORERIA

CLAYTON & CO  
PROYECTOR  
D.R.F.

DECLARACION DE VALOR CATASTRAL Y PAGO DEL IMPUESTO FISCAL  
(QUE SE EMITE EN BASE A LOS ARTICULOS 9 Y 21 DE LA LEY DE HACIENDA DEL D.O.F.)

VALORES UNITARIOS: USO HABITACIONAL.  
1ER. BIMESTRE DE 1993.

\*\*\*\*\*  
\* LA DECLARACION ESTAN EN UN  
\* LIBRO EN DONDE SE HA P/CATE  
\* E CATEGORIAS QUE SE ENCONTRO  
\*\*\*\*\*

ALMA EDITH C. GARCIA SANTOS DE SOLIS  
CANADA 180 EDIF B DEPTO 492 SAN LUCAS

04030 A.T.L. PERISUR

CENT. DISTRIB. 021  
CUENTA 032-352-47-033  
FOLIO 339,042

130193

DETALLE DE VALORES CATASTRAL				FORMA DE PAGO			
NO DE BUELO (TERMINO)	VALOR UNITARIO POR M <sup>2</sup>	M <sup>2</sup> DEL BUELO	VALOR DEL BUELO	FECHA HASTA EL DIA DE PAGO (PERIODO)	IMPUESTO	DEBENFICIO	A PAGAR
29	72.30	4	2,094.70	01-FEB-93	9.30	0.09	119.20
NO DE CONSTRUCCION	VALOR UNITARIO POR M <sup>2</sup>	M <sup>2</sup> DE LA CONSTRUCCION	VALOR DE LA CONSTRUCCION	01-MAR-93	9.30		119.30
102	295.70	8	21,716.20				59,300
TIPO H23	CLASE I	PRESENCIA 3		PAGO EXTENP.	IMPUESTO	RECARGOS	A PAGAR
VALOR CATASTRAL DEL BUELO Y CONSTRUCCION			23,812.90	31-MAR-93	9.30	0.21	119.50
TOTAL IMPORTE DE IMPORTE	IMPORTE	TAL POR	VALOR CATASTRAL BASE IMPORTE				119,530
	2	23 87					
IMPUESTO FISCAL A PAGAR POR TERMINOS DE CONSTRUCCION (CATEGORIA 1) Y 2083				01-FEB-93	55.00	5.50	1150.00
IMPUESTO FISCAL A PAGAR POR EL BIMESTRE				01-MAR-93	65.00	3.90	1151.90
			19,200	PARCIAL LHC	119,200	710.	531,730

"...CONFORME A LOS VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCION Y LA TARIFA ANEXADOS POR EL -  
H. CONGRESO DE LA UNION EN DICIEMBRE DE 1992, EN ESTA PROPUESTA DE DECLARACION SE CALCULARA  
PARA TODOS EL AÑO EL VALOR CATASTRAL DEL INMUEBLE Y EL IMPUESTO CORRESPONDIENTE..."

PARAMETRO DE CUENTA:				FORMA DE PAGO			
032-352-47-033 0				FECHA HASTA EL DIA DE PAGO (PERIODO)	IMPUESTO	DEBENFICIO	A PAGAR
BIMESTRAL:				01-FEB-93	9.30	0.09	119.20
1ER. BIMESTRE DE 1993				01-MAR-93	9.30		119.30
DETALLE DE VALORES CATASTRAL							59,300
NO DE BUELO (TERMINO)	VALOR UNITARIO POR M <sup>2</sup>	M <sup>2</sup> DEL BUELO	VALOR DEL BUELO	01-FEB-93	9.30	0.09	119.20
29	72.30	4	2,094.70	01-MAR-93	9.30		119.30
NO DE CONSTRUCCION	VALOR UNITARIO POR M <sup>2</sup>	M <sup>2</sup> DE LA CONSTRUCCION	VALOR DE LA CONSTRUCCION				59,300
102	295.70	8	21,716.20	PAGO EXTENP.	IMPUESTO	RECARGOS	A PAGAR
TIPO H23	CLASE I	PRESENCIA 3		31-MAR-93	9.30	0.21	119.50
VALOR CATASTRAL DEL BUELO Y CONSTRUCCION			23,812.90				119,530
TOTAL IMPORTE DE IMPORTE	IMPORTE	TAL POR	VALOR CATASTRAL BASE IMPORTE				
	2	23 87					
IMPUESTO FISCAL A PAGAR POR TERMINOS DE CONSTRUCCION (CATEGORIA 1) Y 2083				01-FEB-93	55.00	5.50	1150.00
IMPUESTO FISCAL A PAGAR POR EL BIMESTRE				01-MAR-93	65.00	3.90	1151.90
			19,200				119,300

22200000523524703A001930040001034300000073000000047

La base de arrendamiento es la cantidad que está constituida en moneda o en especie que provengan de la propiedad del contribuyente.

Esta se obtiene multiplicando por dos (bimestral) el monto de la renta mensualmente pactada; este total se multiplica por un factor fijado por el Art. 18 de la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal siendo el 38.47.

El Art. 10 transitorio de la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal estipula que para determinar el valor catastral de los inmuebles por los que se otorgue el uso o goce temporal de los mismos, cuyos contratos hayan sido prorrogados por disposición de ley (rentas congeladas), únicamente se considerarán las contraprestaciones obtenidas por el uso o goce temporal de dicho inmueble.

#### 7. Catastro Tributario.

Son las colecciones oficiales de los hechos que sirvieron para determinar los sujetos y objetos del impuesto, así como la deuda individual de cada contribuyente.

C) Cálculo del Impuesto Predial.

Para poder efectuar el cálculo del impuesto predial que se pagará bimestralmente es necesario determinar, en primer lugar, la base catastral considerando el uso que se le está dando en el momento del cálculo al inmueble, objeto de dicho cálculo.

Ejemplo: suponemos que la base catastral de un inmueble de uso habitacional es de \$36.500,000 y que conforme a lo establecido en la tarifa prevista en la fracc. I del Art.20 de la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal, lo calcularemos de la siguiente forma:

Base catastral del inmueble	\$36.500,000
Limite inferior del Rango I	\$32.900,001
	<hr/>
	\$3.599,999
Porcentaje aplicable al excedente del limite inferior del Rango I	X 0.0097
	<hr/>
Excedente	\$ 34,920
Cuota fija del Rango I	+ 228,845
	<hr/>
Impuesto predial bimestral	263,765

Porcentaje de descuento del 22% (\*)

por ser de uso habitacional

- 58,028

Impuesto predial a pagar bimestralmente

\$ 205,737

(\*) Este porcentaje de descuento corresponde al Art.20, fracc.II, inciso 2; clasificación que reproducimos según el dato anterior (22%).

Rango	Porcentaje de Descuento
D	85.00
E	86.00
F	45.00
G	33.00
H	24.00
I	22.00
J	19.00
K	16.00
L	13.00
M	10.00
N	7.00
O	0.00

D) Pago del Impuesto Predial.

En el Art.21, párrafo segundo, de la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal se señala:

"Para facilitar a los contribuyentes el cumplimiento de dicha obligación la autoridad fiscal propondrá formas oficiales de declaración, en las que se contenga el cálculo del impuesto correspondiente, mismas que podrán presentar los contribuyentes ante las oficinas autorizadas dentro del plazo legal, en caso de estar de acuerdo con los datos en ellas contenidos.

Cuando los contribuyentes cumplan con la obligación de pagar el impuesto predial en forma anual durante el primer bimestre, por bimestres anticipados o en el mes inmediato anterior."<sup>(14)</sup>

E) Pago del Impuesto por Autodeterminación.

Al igual que en la Ley, el impuesto predial se calcula por

(14) Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal.  
Op. Cit. pág. 28



Para realizar la autodeterminación, es necesario contar con una declaración de valor catastral y pago del impuesto predial, y un folleto que contiene las tablas de valores unitarios, según la zona (sur), rango A,B,C y D (hasta N\$33,398.20), de distribución gratuita dada por la Tesorería.

Primero localizamos en la tabla de valores unitarios las construcciones por  $m^2$  expresada en N\$, en ella se observan los siguientes elementos:

Tipo: habitación

Número de niveles y clase: de 3 a 5, clase 5.

Presentación: Clave 3, N\$ 295.70

El valor (N\$ 295.70) corresponde al tipo de acabados con los que cuenta la construcción.

Conformado lo anterior, consultamos la tabla de valores de suelo para colonias catastrales en el Distrito Federal en la que se observan:



Clave de corredor: C-04-E

Nombre de la vía y tramo que corresponde: Miguel Ángel de Quevedo, de Av. Universidad a Tecuailpan.

Valor Unitario: N\$ 145.90

Región: 053

Manzana: 352 a 352

Colonia Catastral: A040135

Valor en N\$ por m<sup>2</sup>: N\$ 72.30

Se multiplica la superficie del terreno por el valor unitario por m<sup>2</sup> (N\$ 72.30 x 29 = N\$ 2096.70) y por otro lado se multiplica la superficie de la construcción por el valor unitario por m<sup>2</sup> (2096.70 x 102 m<sup>2</sup> de construcción = N\$ 30,161.40), se suman ambos resultados y se obtiene el valor catastral del inmueble (N\$ 32,258.10).

Una vez con el valor catastral del inmueble aplicamos la tarifa del impuesto predial precalculado, emitida por el Departamento del Distrito Federal, de la que se obtiene el importe del impuesto predial bimestral (N\$ 32,300.00 = N\$ 10.27).

A continuación se muestra una declaración de valor catastral y pago del impuesto predial, para realizar el pago

## autodeterminación del inmueble:

• PUESTO PAGADO  
• PERIODO DE VALOR  
• \* \* \* \* \*

## TESORERIA

DECLARACIÓN DE VALOR CATASTRAL Y PAGO DEL IMPUESTO PRECIAL



ANTES DEL LLENADO DEL FORMATO FAVOR DE LEER EL INSTRUCTIVO AL REVERSO

(1) AL BIMESTRE DEL AL DE 1980

(1) VALORES UNIFORMES	(2) VALORES DIFERENTES	(3) VALORES UNIFORMES AL HABITACIONAL	(4) VALORES UNIFORMES AL HABITACIONAL	(5) AMPLIACIONES	(6) TRANSACCIONES COMPLETADAS
-----------------------	------------------------	---------------------------------------	---------------------------------------	------------------	-------------------------------

SECCION DE IDENTIFICACION DEL CONTRIBUYENTE Y UBICACION DEL INMUEBLE

DOMICILIO DEL CONTRIBUYENTE O SALIDA SOCIAL DEL PROPIETARIO: \_\_\_\_\_ NUMERO DE CUENTA: \_\_\_\_\_

DOMICILIO REAL O ESTACION DE SERVICIOS: \_\_\_\_\_

COLUMNA: \_\_\_\_\_ SECCION: \_\_\_\_\_ MUNICIPIO: \_\_\_\_\_

SECCION DE IDENTIFICACION DE LOS DATOS PUNTA POR PUNTA CORRESPONDIENTES

COLUMNA: \_\_\_\_\_ SECCION: \_\_\_\_\_ MUNICIPIO: \_\_\_\_\_

DETERMINACION DEL VALOR CATASTRAL

VALOR DEL BIEN (PUNTA)	VALOR UNIFORME POR M <sup>2</sup>	VALOR DEL BIEN	VALOR DEL BIEN			
A	B	C	D			
VALOR DE CONSTRUCCION			VALOR DE LA CONSTRUCCION POR M <sup>2</sup>			
E	F	G	H			
TIPO			CLASE			
VALOR CATASTRAL DEL BIEN EN VALORES			VALOR CATASTRAL DEL BIEN EN MONEDAS			
TOTAL MONEDAS EN MONEDAS			TOTAL MONEDAS EN MONEDAS			
BASE DEL IMPUESTO PRECIAL			BASE DEL IMPUESTO PRECIAL			
IMPUESTO PRECIAL A PAGAR POR EL BIMESTRE			IMPUESTO PRECIAL A PAGAR POR EL BIMESTRE			

CON EL PRESENTE DOCUMENTO SE DECLARA QUE LOS DATOS INDICADOS EN ESTE DOCUMENTO SON VERDADEROS Y CORRECTOS.

NOMBRE Y FIRMA DEL CONTRIBUYENTE O REPRESENTANTE LEGITIMO: \_\_\_\_\_

FECHA DE FIRMA: \_\_\_\_\_

(1) AL BIMESTRE DEL DE 1980

(1) VALORES UNIFORMES	(2) VALORES DIFERENTES	(3) VALORES UNIFORMES AL HABITACIONAL	(4) VALORES UNIFORMES AL HABITACIONAL	(5) AMPLIACIONES	(6) TRANSACCIONES COMPLETADAS
-----------------------	------------------------	---------------------------------------	---------------------------------------	------------------	-------------------------------

SECCION DE IDENTIFICACION DEL CONTRIBUYENTE Y UBICACION DEL INMUEBLE

DOMICILIO DEL CONTRIBUYENTE O SALIDA SOCIAL DEL PROPIETARIO: \_\_\_\_\_ NUMERO DE CUENTA: \_\_\_\_\_

DOMICILIO REAL O ESTACION DE SERVICIOS: \_\_\_\_\_

COLUMNA: \_\_\_\_\_ SECCION: \_\_\_\_\_ MUNICIPIO: \_\_\_\_\_

SECCION DE IDENTIFICACION DE LOS DATOS PUNTA POR PUNTA CORRESPONDIENTES

COLUMNA: \_\_\_\_\_ SECCION: \_\_\_\_\_ MUNICIPIO: \_\_\_\_\_

DETERMINACION DEL VALOR CATASTRAL

VALOR DEL BIEN (PUNTA)	VALOR UNIFORME POR M <sup>2</sup>	VALOR DEL BIEN	VALOR DEL BIEN			
A	B	C	D			
VALOR DE CONSTRUCCION			VALOR DE LA CONSTRUCCION POR M <sup>2</sup>			
E	F	G	H			
TIPO			CLASE			
VALOR CATASTRAL DEL BIEN EN VALORES			VALOR CATASTRAL DEL BIEN EN MONEDAS			
TOTAL MONEDAS EN MONEDAS			TOTAL MONEDAS EN MONEDAS			
BASE DEL IMPUESTO PRECIAL			BASE DEL IMPUESTO PRECIAL			
IMPUESTO PRECIAL A PAGAR POR EL BIMESTRE			IMPUESTO PRECIAL A PAGAR POR EL BIMESTRE			

CON EL PRESENTE DOCUMENTO SE DECLARA QUE LOS DATOS INDICADOS EN ESTE DOCUMENTO SON VERDADEROS Y CORRECTOS.

NOMBRE Y FIRMA DEL CONTRIBUYENTE O REPRESENTANTE LEGITIMO: \_\_\_\_\_

FECHA DE FIRMA: \_\_\_\_\_

**CAPITULO IV**

**CASO PRACTICO**

**A) Caso Práctico**

**B) Solución**

A) Planteamiento del problema.

En este capítulo podemos observar como en el desarrollo de los tres siguientes ejemplos, calculados en base a los valores unitarios establecidos en el folleto publicado por el Departamento del Distrito Federal, en la Delegación de Coyoacán, surgen diferencias importantes respecto a la capacidad económica de cada uno de los contribuyentes quienes por diversas razones poseen habitaciones iguales.

El sujeto "A" es un contribuyente con ingresos de N\$ 9,000.00 mensuales como trabajador activo, viviendo únicamente con su pareja.

El sujeto "B" es un contribuyente con un ingreso mensual de N\$ 3,000.00 como trabajador activo y de quien dependen económicamente 4 personas.

El sujeto "C" es un contribuyente con un ingreso mensual de N\$ 2,000.00 como trabajador activo dependiendo 5 personas

económicamente de él.

Por tratarse de una unidad habitacional, las viviendas se localizan dentro de la región 059, manzana 238, colonia catastral A04315, con un valor unitario para el suelo de N\$ 80.00 por  $m^2$ . Para uso habitacional en tres niveles con acabados de clave 1 el valor unitario por  $m^2$  construido, es de N\$ 148.10.

En virtud de que las viviendas son iguales, éstas constan de 78  $m^2$  de construcción y de 75  $m^2$  de terreno, siendo el cálculo del impuesto predial según la boleta, el siguiente:

80	Valor unitario por $m^2$
x 75	$m^2$ de terreno
<hr/>	
N\$ 6 000.00	Valor del suelo
78	$m^2$ de construcción
x 148.10	Valor unitario por $m^2$ construido
<hr/>	
N\$ 11 581.80	Valor de la Construcción

N\$ 6 000	Valor del suelo
+ N\$ 11 581.80	Valor de la construccion
<hr/>	
N\$ 17 581.80	Valor catastral del inmueble.
N\$ 8.42	Pago del impuesto predial al bimestre

Según la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal el calculo seria el siguiente:

N\$ 17 551.80	Base Catastral
N\$ 14 100.00	Limite inferior del rango E
<hr/>	
N\$ 3 451.80	Excedente
x .70	% aplicable al excedente del limite inferior del rango E
<hr/>	
N\$ 2 416.26	
N\$ + 73.74	Cuota fija del rango E
<hr/>	
N\$ 2 490.00	Impuesto predial bimestral
N\$ -1 643.40	86% de descuento por ser de uso habitacional
<hr/>	
N\$ 846.60	Impuesto predial a pagar bimestral

De acuerdo con los resultados de nuestro ejemplo, se desprende fundamentalmente un aspecto de análisis, en el cual se observa que la diferencia entre el cálculo de acuerdo a la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal, en donde se determina un impuesto a pagar bimestral de NS 846.60, y el resultado (con la misma base catastral) de acuerdo al folleto publicado por el Departamento del Distrito Federal, con impuestos precalculados de NS 8.42; determinándose una diferencia de NS 838.18.

A partir del principio de justicia, que es el fin constante y continuo que da a cada uno lo que le es propio, no hay concordancia, como vimos en el ejemplo, en las diferentes formas de calcular el impuesto bimestral, y por tanto no se puede llegar a saber lo que justamente le corresponde a pagar a cada uno de los contribuyentes, dado que es para nuestro punto de vista, un principio de rectitud y de trato igual a los hombres en sus relaciones para armonizarlas y llevarlas a una orientación de organización social.

Ahora bien, ya presentado el caso tenemos que no es meramente equitativo, ya que desde nuestro punto de vista el impuesto predial no se cobra justamente, pues si nos basásemos en lo que expresa Longo sobre la equidad como principio es que deben basarse las leyes y que obliga a tratar igual a los casos

De acuerdo con los resultados de nuestro ejemplo, se desprende fundamentalmente un aspecto de análisis, en el cual se observa que la diferencia entre el cálculo de acuerdo a la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal, en donde se determina un impuesto a pagar bimestral de N\$ 846.60, y el resultado (con la misma base catastral) de acuerdo al folleto publicado por el Departamento del Distrito Federal, con impuestos precalculados de N\$ 8.42; determinándose una diferencia de N\$ 838.18.

A partir del principio de justicia, que es el fin constante y continuo que da a cada uno lo que le es propio, no hay concordancia, como vimos en el ejemplo, en las diferentes formas de calcular el impuesto bimestral, y por tanto no se puede llegar a saber lo que justamente le corresponde a pagar a cada uno de los contribuyentes, dado que es para nuestro punto de vista, un principio de rectitud y de trato igual a los hombres en sus relaciones para armonizarlas y llevarlas a una orientación de organización social.

Ahora bien, ya presentado el caso tenemos que no es meramente equitativo, ya que desde nuestro punto de vista el impuesto predial no se cobra justamente, pues si nos basamos en lo que expresa Longo sobre la equidad como principio en que deben basarse las leyes y que obliga a tratar igual a los casos



iguales (12); de este mismo caso, nosotros sabemos que la ley es una norma de conducta dictada por el Poder Legislativo, de caracter general, abstracta, obligatoria y sancionada por la fuerza, además basandonos en el Art. 31, fracc. IV, constitucional que dice:

"Art. 31.- Son obligación de los mexicanos:...

IV. 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" (13).

Este precepto establece la disposición de los contribuyentes de pagar proporcional y equitativamente contribuciones de tal manera que no los deje en una situación rínuosa. Aquí vemos que es una Ley emitida con caracter general, ya que será aplicada a todas las personas físicas o morales, nacionales o extranjeras, que residan en el país; por ejemplo, en el Art. 1 de la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal, se establece: "Las personas físicas y las morales están obligadas al pago de contribuciones y aprovechamientos establecidos en ley, conforme a las disposiciones previstas en ellas, en las leyes respectivas, y en su defecto, por las del Código Fiscal de la Federación. Cuando en esta ley se haga mención a contribuciones con muebles

(12) Supra, Capítulo II.

(13) Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Op. Cit.

Inmuebles, se entenderá que se trata de los impuestos predial y sobre la adquisición de inmuebles, contribución de mejoras y derechos de agua"(14).

Terminando por entender el principio de generalidad, se tiene como ejemplo, lo que señala el acuerdo Zero. de la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal:

"Tercero.- Se otorga un subsidio por concepto de impuesto predial y por los derechos de suministro, uso y aprovechamiento de agua, con cargo al presupuesto de egresos del Departamento del Distrito Federal para el ejercicio fiscal de 1991 en favor de los pensionados por cesantía en edad avanzada, por vejez, por incapacidad de riesgos de trabajo, por invalidez, así como en favor de viudas y huérfanos pensionados del Instituto Mexicano del Seguro Social, del Instituto de Seguridad y de Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, del Instituto de Seguridad Social para las Fuerzas Armadas Mexicanas, de Petróleos Mexicanos, de la Comisión Nacional de Electricidad y Ferrocarriles Nacionales de México, dentro de los lineamientos siguientes:

a) El pensionado debe ser propietario del inmueble en que viva, por el cual se aplicará única y exclusivamente el subsidio.

(14) Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal, Op. Cit.

- b) El valor catastral del inmueble no excederá de la cantidad de \$16,275,000.00 cantidad que representa en promedio un valor comercial aproximado de \$200,000,000.00
- c) El importe de subsidio por concepto de impuesto predial será equivalente a la diferencia que resulte entre la cuota bimestral respectiva y la bimestral mínima de \$6,585.00 de tal manera que sólo pague dicha cuota mínima".(45)

Básandonos en lo anterior, se viola el principio de generalidad y tratan en forma distinta a aquellos que se encuentran en la misma situación de hecho social o económica que ejecuten los mismos actos, esto es que los impuestos establecidos en la ley deben de ser fijados en cuanto a la igualdad de sacrificio para los contribuyentes, independientemente de la fuente de obtención y sacrificio; así pues, nos enmarcamos en una aplicación uniforme dictada por la legislación a todo el territorio y encontramos que la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal no es equitativa y proporcional, ya que la excepción establecida dentro del principio de generalidad no es fijada en forma común, en virtud de que limita los pensionados a un determinado valor catastral tratándolos de esta forma distintamente, aunque se encuentren en la misma situación económica.

(45) Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal, Op. Cit.

En cuanto a la proporcionalidad, nos referimos a los principios básicos de convivencia pacífica de la humanidad, esto es, que en la medida de los recursos de los miembros integrantes de la comunidad se contribuye al sostenimiento de la institución que tiene tantos y tan grandes fines, de manera que tiende a referirse al principio de igualdad, de asegurar el mismo tratamiento, a quien se encuentre en análogas circunstancias, es decir, que se den en razonables categorías.

La igualdad necesariamente da una graduación del monto de los impuestos en proporción a la capacidad contributiva. Los impuestos son proporcionalmente iguales en igualdad de circunstancias, dando como resultado un equilibrio en la tributación.

Debe establecerse en proporción a la riqueza de los causantes, es decir, a los individuos de escasos recursos debe exigírseles una cooperación pequeña, en relación con sus posibilidades; en cambio, a los que detectan mayor riqueza, hacerles recaer la carga tributaria con mayores contribuciones.

De esta forma, vemos que el impuesto predial es una medida incompleta de la verdadera situación económica del contribuyente, ya que los ingresos de éste, no siempre van a

coincidir con el valor del predio, no obstante que el impuesto es al objeto, no al sujeto.

Otra situación, es en la que se encuentran las personas que, por ciertas circunstancias, están desempleadas o en quiebra y no cuentan con una solvencia económica, no sólo en el corto plazo, sino tal vez en el mediano, suficiente para pagar el impuesto predial que se les tiene asignado. Esta situación no la contempla la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal.

Observamos también, una economía subterránea (comerciantes no establecidos) que conforme transcurre el tiempo, como la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal no los equipara en forma legal, no adquiere derechos (I.M.S.S., I.S.S.S.T.E, etc...) los cuales se encuentran señalados en el acuerdo tercero de esta Ley, haciendola injusta, desproporcional e inequitativa, ya que sólo enmarca un grupo limitado de sujetos.

Un punto que la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal debería de tomar muy en cuenta es el enmarcar, en el Folleto de Valores y Rangos en la Autodeterminación, los rangos faltantes (de la E a la O), ya que sería más justo, proporcional y equitativo el impuesto predial, puesto que

habría participación general en cada uno de los contribuyentes, y no nada más el círculo reducido que se marca en el folleto antes mencionado.

Observamos también, ciertas deficiencias en cuanto a la autodeterminación, ya que para conformar el pago se basa en la ubicación de las colonias, regiones, manzanas, etc., y es allí donde nace una injusticia, ya que entre manzanas de una colonia existe una gran diferencia de calidad de construcciones.

Cabe mencionar que se localizan cinturones de miseria (ciudades perdidas) en zonas residenciales en donde el estudio del valor del suelo realizado por parte del Departamento del Distrito Federal, es bastante elevado, y dichas áreas no cuentan con construcciones similares a las residenciales, aún en las mismas manzanas, teniendo como resultado un valor predial alto, convirtiéndolo de esta forma, en un impuesto injusto, desproporcional e inequitativo.

También vemos cierto problema respecto a las rentas en cuanto al impuesto predial, de los inmuebles que produzcan o sean susceptibles de producir. Ya que si nos basamos en la definición del impuesto predial, la cual establece que este es el gravamen que recae sobre la propiedad o posesión los muebles

inmuebles.

Diferimos en lo que estipula la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal, en su Art. 18, fracc. II, en donde establece: "Cuando los contribuyentes otorguen el uso o goce temporal de un inmueble, inclusive para la instalación o fijación de anuncios o cualquier otro tipo de publicidad, deberán calcular el impuesto con base en el valor catastral más alto que resulte entre el determinado conforme a la fracción anterior y el que se determine de acuerdo al total de las contraprestaciones por dicho uso o goce temporal.

Al efecto, multiplicarán el total de las contraprestaciones que correspondan a un bimestre por el factor (38.47) y aplicarán al resultado la tarifa del Art. 20, fracción I, de esta Ley.

La cantidad que resulte conforme al párrafo anterior se multiplicará por el factor (0.42) y el resultado será el impuesto a pagar..."(10)

(10) Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal.

Op. Cit.

Si nos remontamos al Art. 17 de la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal en donde se señala: "Están obligadas al pago del impuesto predial establecido en este capítulo las personas físicas y las morales que sean propietarias del suelo o del suelo y las construcciones adheridas a él, independientemente de los derechos que sobre las construcciones tenga un tercero..." (17), encontramos que existe una discrepancia entre ambos artículos (17 y 18), ya que en el primero se marca como base para el pago del impuesto predial, el valor del terreno como el del inmueble; y en el segundo se marca como base, el producto que se llegue a obtener (siempre que resulte mayor del valor catastral calculado) por concepto de otorgar el uso o goce temporal del inmueble, ya que el ingreso mencionado en este artículo, se encuentra contemplado por la ley del I.S.R., como de los ingresos por arrendamiento y en general por otorgar el uso o goce temporal de los inmuebles (Título IV, Capítulo III).

El rentar un bien inmueble eleva el valor del objeto?

**B) Solución.**

Sabemos que la parte más importante de nuestro trabajo, es, precisamente aplicar el pago del impuesto predial con

(17) Supra. Capítulo III



Justicia, equidad y proporcionalidad por lo que estimamos que par que los pagos de impuesto predial contengan estos conceptos deberían tomarse en cuenta los siguientes considerandos:

1) Consideramos que no hay justicia en el pago del impuesto predial cuando un contribuyente que, poseyendo un inmueble exactamente igual a otro u otros contribuyentes, pague la misma cantidad por concepto de impuesto predial siendo que la condición económica de estos contribuyentes difiere entre si; aún cuando en esto supuesto consideramos que los contribuyentes (pudieran ser dos o más) poseyeran habitaciones iguales en el mismo lugar, con las mismas características y acabados, y sus ingresos también fueren iguales. Existe, de hecho, en que todos tienen diferencias económicas respecto de tener uno, dos, tres o más dependientes económicos a otros que tengan menos dependientes económicos, y también considerando si estos dependientes se encuentren en ciclos escolares distintos unos de otros, repercutiendo seriamente esta situación en la economía individual del sujeto.

Por lo tanto se desprende que para que exista justicia en este caso específico, estimamos que la determinación del impuesto predial, se debería de basar EN UN ESTUDIO SOCIOECONOMICO INDIVIDUAL DEL CONTRIBUYENTE, para que exista precisamente el principio de justicia, equidad y

proporcionalidad.

2) También se desprende de nuestra investigación que en otros casos se grava de igual manera a inmuebles de una determinada zona, sin considerar precisamente los acabados de dicho inmueble y la condición económica con que cuentan los contribuyentes. Es por eso que remarcamos la importancia de llevar a cabo un estudio socioeconómico del contribuyente a efecto de que pague más el que más posee y de esta forma se pueda lograr un equilibrio, que de al pago del impuesto predial la proporcionalidad debida.

Para lograr estas condiciones es necesario que se forme una comisión tripartita permanente de vecinos, representantes de gobierno y técnicos, que se pueda consultar y que tenga facultades de solución inmediata para que se determinen tarifas específicas, considerando la obligación que tiene cada ciudadano, ya sea nacional o extranjero, persona física o moral, de contribuir al gasto público en la medida de sus ingresos.

Estas tarifas específicas a que hacemos referencia, deberán estar combinadas con la determinación individual referida a la capacidad económica del contribuyente. Para

abundar en este sentido, es necesario considerar que existen contribuyentes que se ven obligados a vender o desprenderse de sus bienes inmuebles, debido a que no pueden soportar las cargas impositivas, en virtud de que su capacidad económica se ha visto reducida, generalmente por casos fortuitos a su propia voluntad. Si estos casos se plantean a la "Comisión Permanente" existiría necesariamente una aplicación de justicia equidad y proporcionalidad respecto la determinación del pago del impuesto predial.

En este sistema de solución, consideramos que deben existir tarifas temporales, a efecto de que un contribuyente que ha visto disminuida su capacidad económica, tenga la opción de restituir con más tranquilidad su condición económica y así obtener el apoyo social a que tiene derecho.

Con este planteamiento el Fisco se verá beneficiado también, ya que recibiría sus contribuciones con mayor eficiencia y en tiempo, evitando que existan evasiones fiscales cuantiosas, generalmente, por prescripción. Y que aunque se cobren recargos, multas y gastos de ejecución, éstos no se equiparan a las enormes cantidades que dejan de percibir, precisamente por los efectos de la caducidad.

En las encuestas realizadas a diferentes sectores contribuyentes, se encontro que a falta de poder económico para enfrentar y resolver sus obligaciones fiscales, de una u otra forma, no las lleva a cabo.

Naturalmente esta "Comisión Permanente" tendrá a su cargo el estudio y facultades amplias para la determinación de un impuesto predial justo, proporcional y equitativo considerando todos los casos que se presentan particularmente, estudiando por separado el de las casas habitación ocupadas por sus propietarios, el de las casas habitación destinadas al arrendamiento, el de inmuebles destinados a negocios, así como sus particularidades que son complejas pero susceptibles de solucionarse.

3) Conforme a los estudios de la "Comisión Permanente", proponer como facultad, a la asamblea de representantes, las modificaciones pertinentes a la Ley.

De esta manera, proponemos que el valor catastral del predio se unifique de acuerdo al valor comercial, para hacerlo justo, proporcional y equitativo de forma que el impuesto predial se adecúe a la realidad y pagar lo que es justo para darle a nuestro país un mejor nivel de vida, con una economía sana, para el bien de todos.

## CONCLUSIONES

1) El origen del impuesto predial se remonta a la Edad Media, en esta época ya se observaban ciertos impuestos tales como la talla o el impuesto territorial, los cuales provocarían el nacimiento del impuesto predial.

2) Es en Francia, a fines del siglo XVIII, en donde, en cierta forma, el tributo deja de ser arbitrario para transformarse en un impuesto con caracteres análogos a los de la actualidad.

3) Al surgir los tributos en la época de la Colonia, en nuestro país, son desiguales, ya que se calculaban por clase social; poco a poco se fueron transformando hasta adecuarse a una definición más evolutiva como contribución.

4) Observamos que existe una diferencia en el resultado de las diferentes formas de calcular el impuesto predial: la realizada por el Departamento del Distrito Federal y por Autodeterminación.

5) En nuestra investigación encontramos que el impuesto

es injusto, desproporcional e inequitativo.

6) Es injusto pues no es cobrado según la situación económica del contribuyente.

7) Es desproporcional ya que se trata en forma distinta a aquellos que se encuentran en la misma situación de hecho social o económico que ejecuten los mismos actos.

8) Es inequitativo porque violando el principio de generalidad, contemplan a cierto círculo de sujetos, otorgándoles derechos especiales en determinadas circunstancias.

9) En el folleto de rangos y valores de la autodeterminación, deben ampliarse los rangos a los establecidos en Ley (de la E a la O).

10) Para que el impuesto predial sea justo, proporcional y equitativo, proponemos que dicho impuesto sea calculado en base a un estudio socioeconómico del contribuyente.

11) Para lograr este objetivo, es necesario crear una comisión tripartita permanente de vecinos, representantes de gobierno y técnicos, la cual esté facultada para proponer a la Asamblea de Representantes los cambios pertinentes a la Ley.

12) Se propone a la vez, que el valor catastral se unifique de acuerdo al valor comercial, para que así el impuesto predial sea justo, proporcional y equitativo.

13) Todo lo anterior con el fin de obtener un mayor crecimiento económico y elevar el nivel de vida del país.

## BIBLIOGRAFIA

- 1) Flores Zavala, Ernesto.

Elementos de Finanzas Públicas Mexicanas

Porrúa,

México,

17ava edición,

1976.

- 2) Garza de la, Sergio Francisco.

Estudios de Derecho Financiero

ITESH,

México,

1964.

- 3) Haces Zorrilla, Francisco.

La Proporcionalidad y la Equidad en los Impuestos.

(s.e.),

México,

1935.



- 4) Margain Manatou, Exilio.

Introducción al Estudio del Derecho Tributario Mexicano.

Editorial Universitaria Potosina,

2a edición,

México,

1969.

- 5) Margain Manatou, Exilio.

La Constitución y Algunos Aspectos del Derecho Tributario Mexicano.

Editorial Universitaria Potosina,

México,

1967.

- 6) Méndez, Faustino Federico

Proporcionalidad y Equidad en los Impuestos

Editorial Vaz,

México,

1975.

- 7) Noriega, Salvador

Concepto de la Justicia

Editorial J. Aguirre B.,

México,

1970.

8 Pound, Roscoe.

Justicia Conforme a Derecho

Editorial Letras, S.A.,

México,

1965.

9) Ramos Montaña, Manuel

Función de la Equidad en Aplicación del Derecho.

(s.e.),

México,

1953.

10) Recasens Siches, Luis.

Panorama del Pensamiento Jurídico en el Siglo XX

Editorial Porrúa,

México,

1963.

11) Septién y Septién, Luis.

La Proporcionalidad y la Equidad en los Impuestos.

(s.e.),

México,

1936.

12) *Serna Rodriguez, Rafael.*

Equidad como Fuente del Derecho.

(s.e.),

México,

1955.

13) *Ramos Montaña, Manuel*

Función de la Equidad en Aplicación del Derecho.

(s.e.),

México,

1953.

14) *Soto Pérez, Ricardo*

Nociones de Derecho Mexicano

Editorial Estíngie,

7a edición,

México,

1976.

## REFERENCIAS JURIDISPRUDENCIALES

(1) Amparo en revisión 3098/89. Equipos y Sistemas para la Empresa, S.A. de C.V., 13 de agosto de 1990, 5 votos. Ponente: Mariano Azuela Guitrón. Secretario: Sergio Novales Castro.

Amparo en revisión 2825/88. SANKO Industrial, S.A. de C.V., 8 de octubre de 1990, Unanimidad 4 votos. Ponente: Salvador Rocha Díaz. Secretario: José Pastor Suárez Turnbull. Ausente: Mariano Azuela Guitrón.

Amparo en revisión 3813/89. Maria Rocia Blandina Villa Mendoza, 8 de octubre de 1990, unanimidad de 4 votos. Ponente: Salvador Rocha Díaz. Secretario: José Pastor Suárez Turnbull. Ausente Mariano Azuela Guitrón.

Amparo en revisión 1825/89. Rectificaciones Marina, S.A. de C.V., 23 de noviembre de 1990, 5 votos. Ponente: Salvador Rocha Díaz. Secretario: José Pastor Suárez Turnbull.

Amparo en revisión 1539/90. Maria del Rosario Cachafeiro García, 13 de diciembre de 1990, 5 votos. Ponente: Salvador Rocha Díaz. Secretario: José Pastor Suárez Turnbull.

LEGISLACION CONSULTADA

1) Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

Subsecretaría de Publicaciones

México,

1988.

2) Lev de Hacienda del Departamento del Distrito Federal

Editorial Porrúa,

12 edición,

México,

1992.

3) Manrique Díaz Leal, Enrique Arturo.

Leyes Fiscales 1992

Edición Económica,

México,

1991.

**OTRAS PUBLICACIONES CONSULTADAS**

**1) Diccionario Jurídico Mexicano**

**U.N.A.M.**

**Editorial Porrúa,**

**Tomo 3,**

**México,**

**1992.**

**2) González Díaz, Gloria.**

**Determinación del Impuesto Predial Aplicable en el Distrito Federal que deben cubrir algunas personas físicas y Análisis contable de dicho Impuesto en cuanto a su Proporcionalidad y Equidad**

**U.V.M.,**

**México,**

**1992.**

## ANEXOS

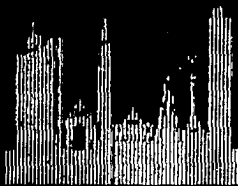
# Predial '93

## Tablas de Valores Unitarios

Zona sur

Delegaciones:

- Magdalena Contreras
- Xochimilco
- Coyoacán
- Milpa Alta
- Tlalpan





**ESTIMADO CONTRIBUYENTE:**

EN ESTE FOLLETO SE PRESENTA LA LISTA DE IMPUESTOS PRECALCULADOS Y LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCION Y DE SUELO, PARA FACILITAR EL TRAMITE DE AUTODECLARACION DEL IMPUESTO PREDIAL.

POR FAVOR CONSULTE LOS FOLLETOS DEL IMPUESTO PREDIAL 1993 EN CUALQUIERA DE NUESTRAS OFICINAS, AHI ENCONTRARA UNA GUIA PARA CALCULAR EL MONTO DEL IMPUESTO A PAGAR.

**CADA CONTRIBUCION, UNA SOLUCION.**

**DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL**  
**SECRETARIA GENERAL DE PLANEACION Y**  
**EVALUACION**

**TESORERIA DEL DISTRITO FEDERAL**

**LISTA DE IMPUESTOS PRECALCULADOS**  
**USO HABITACIONAL**  
**RANGO A. B. C Y D ( hasta N \$ 33,398.20)**

**1993**

**LISTA DE IMPUESTOS PRECALCULADOS  
USO HABITACIONAL  
RANGO A, B, C, Y D (hasta N \$ 33,398.20)**

Impuesto predial precalculado correspondiente a inmuebles de uso habitacional con valores catastrales inferiores a N \$ 33,398.20, que se ubican en los rangos "A", "B", "C", y parcialmente "D". Si el valor catastral de su inmueble se ubica entre dos de los siguientes valores, considere el impuesto que corresponda al valor más bajo, que será aceptado como válido por la Tesorería pese a que al redondearse dicho valor, el impuesto a pagar resultará ligeramente menor al cálculo exacto.

**TARIFA DEL IMPUESTO PREDIAL**

VALOR CATAS- TRAL	HABITACIONAL		VALOR CATAS- TRAL	HABITACIONAL		VALOR CATAS- TRAL	HABITACIONAL							
	BIESTRAL año febrero	ANUAL año febrero		BIESTRAL año febrero	ANUAL año febrero		BIESTRAL año febrero	ANUAL año febrero						
100	7.13	7.20	38.88	40.18	4,100	7.13	7.20	38.88	40.18	8,100	7.25	7.32	39.53	40.84
200	7.13	7.20	38.88	40.18	4,200	7.13	7.20	38.88	40.18	8,200	7.28	7.33	39.59	40.91
300	7.13	7.20	38.88	40.18	4,300	7.13	7.20	38.88	40.18	8,300	7.27	7.34	39.66	40.98
400	7.13	7.20	38.88	40.18	4,400	7.13	7.20	38.88	40.18	8,400	7.28	7.30	39.73	41.05
500	7.13	7.20	38.88	40.18	5,500	7.13	7.20	38.88	40.18	8,500	7.30	7.37	39.80	41.12
600	7.13	7.20	38.88	40.18	4,600	7.13	7.20	38.88	40.18	8,600	7.31	7.38	39.87	41.19
700	7.13	7.20	38.88	40.18	4,700	7.13	7.20	38.88	40.18	8,700	7.32	7.40	39.93	41.27
800	7.13	7.20	38.88	40.18	4,800	7.13	7.20	38.88	40.18	8,800	7.33	7.41	40.00	41.34
900	7.13	7.20	38.88	40.18	4,900	7.13	7.20	38.88	40.18	8,900	7.35	7.42	40.07	41.41
1,000	7.13	7.20	38.88	40.18	5,000	7.13	7.20	38.88	40.18	9,000	7.36	7.43	40.14	41.48
1,100	7.13	7.20	38.88	40.18	5,100	7.13	7.20	38.88	40.18	9,100	7.37	7.45	40.21	41.55
1,200	7.13	7.20	38.88	40.18	5,200	7.13	7.20	38.88	40.18	9,200	7.38	7.46	40.27	41.62
1,300	7.13	7.20	38.88	40.18	5,300	7.13	7.30	38.88	40.18	9,300	7.40	7.47	40.34	41.69
1,400	7.13	7.20	38.88	40.18	5,400	7.13	7.20	38.88	40.18	9,400	7.41	7.46	40.41	41.76
1,500	7.13	7.20	38.88	40.18	5,500	7.13	7.20	38.88	40.18	9,500	7.42	7.50	40.48	41.83
1,600	7.13	7.20	38.88	40.18	5,600	7.13	7.20	38.88	40.18	9,600	7.43	7.51	40.55	41.90
1,700	7.13	7.20	38.88	40.18	5,700	7.13	7.20	38.88	40.18	9,700	7.45	7.52	40.61	41.97
1,800	7.13	7.20	38.88	40.18	5,800	7.13	7.20	38.88	40.18	9,800	7.46	7.53	40.68	42.04
1,900	7.13	7.20	38.88	40.18	5,900	7.13	7.20	38.88	40.18	9,900	7.47	7.55	40.75	42.11
2,000	7.13	7.20	38.88	40.18	6,000	7.13	7.20	38.88	40.18	10,000	7.48	7.56	40.82	42.18
2,100	7.13	7.20	38.88	40.18	6,100	7.13	7.20	38.88	40.18	10,100	7.50	7.57	40.89	42.25
2,200	7.13	7.20	38.88	40.18	6,200	7.13	7.20	38.88	40.18	10,200	7.51	7.58	40.95	42.32
2,300	7.13	7.20	38.88	40.18	6,300	7.13	7.20	38.88	40.18	10,300	7.52	7.60	41.02	42.39
2,400	7.13	7.20	38.88	40.18	6,400	7.13	7.20	38.88	40.18	10,400	7.53	7.61	41.09	42.46
2,500	7.13	7.20	38.88	40.18	6,500	7.13	7.20	38.88	40.18	10,500	7.55	7.62	41.16	42.53
2,600	7.13	7.20	38.88	40.18	6,600	7.13	7.20	38.88	40.18	10,600	7.56	7.63	41.23	42.60
2,700	7.13	7.20	38.88	40.18	6,700	7.13	7.20	38.88	40.18	10,700	7.57	7.65	41.29	42.67
2,800	7.13	7.20	38.88	40.18	6,800	7.13	7.20	38.88	40.18	10,800	7.58	7.66	41.36	42.74
2,900	7.13	7.20	38.88	40.18	6,900	7.13	7.20	38.88	40.18	10,900	7.60	7.67	41.43	42.81
3,000	7.13	7.20	38.88	40.18	7,000	7.13	7.20	38.88	40.18	11,000	7.61	7.68	41.50	42.88
3,100	7.13	7.20	38.88	40.18	7,100	7.13	7.20	38.88	40.18	11,100	7.62	7.70	41.57	42.95
3,200	7.13	7.20	38.88	40.18	7,200	7.13	7.21	38.91	40.21	11,200	7.63	7.71	41.64	43.02
3,300	7.13	7.20	38.88	40.18	7,300	7.15	7.22	38.98	40.28	11,300	7.65	7.72	41.71	43.09
3,400	7.13	7.20	38.88	40.18	7,400	7.16	7.23	39.05	40.35	11,400	7.66	7.74	41.77	43.16
3,500	7.13	7.20	38.88	40.18	7,500	7.17	7.24	39.12	40.42	11,500	7.67	7.75	41.84	43.23
3,600	7.13	7.20	38.88	40.18	7,600	7.18	7.26	39.19	40.49	11,600	7.68	7.76	41.91	43.30
3,700	7.13	7.20	38.88	40.18	7,700	7.20	7.27	39.25	40.56	11,700	7.70	7.77	41.98	43.37
3,800	7.13	7.20	38.88	40.18	7,800	7.21	7.28	39.32	40.63	11,800	7.71	7.79	42.04	43.44
3,900	7.13	7.20	38.88	40.18	7,900	7.22	7.29	39.39	40.70	11,900	7.72	7.80	42.11	43.52
4,000	7.13	7.20	38.88	40.18	8,000	7.23	7.31	39.46	40.77	12,000	7.73	7.81	42.18	43.59

TARIFA DEL IMPUESTO PREDIAL

VALOR CATASTRAL	HABITACIONAL		VALOR CATASTRAL	HABITACIONAL		VALOR CATASTRAL	HABITACIONAL							
	BIMESTRAL	ANUAL		BIMESTRAL	ANUAL		BIMESTRAL	ANUAL						
	enero febrero	enero febrero		enero febrero	enero febrero		enero febrero	enero febrero						
12,100	7,75	7,82	42,25	43,96	18,100	8,24	8,33	44,87	46,47	20,100	8,74	8,83	47,88	49,28
12,200	7,78	7,84	42,32	43,73	18,200	8,26	8,34	44,04	46,84	20,200	8,76	8,84	47,79	48,78
12,300	7,77	7,85	42,28	43,80	18,300	8,27	8,36	44,11	46,81	20,300	8,77	8,86	47,83	48,42
12,400	7,78	7,86	42,45	43,87	18,400	8,28	8,37	44,17	46,88	20,400	8,78	8,87	47,86	48,48
12,500	7,80	7,87	42,52	43,94	18,500	8,29	8,38	44,24	46,78	20,500	8,79	8,88	47,86	48,56
12,600	7,81	7,89	42,58	44,01	18,600	8,31	8,38	44,31	46,82	20,600	8,81	8,88	48,03	48,82
12,700	7,82	7,90	42,66	44,08	18,700	8,32	8,40	44,33	46,89	20,700	8,82	8,91	48,10	49,70
12,800	7,83	7,91	42,72	44,15	18,800	8,33	8,42	44,45	46,88	20,800	8,83	8,92	48,17	48,77
12,900	7,85	7,92	42,79	44,22	18,900	8,34	8,43	44,51	47,03	20,900	8,84	8,93	48,23	48,84
13,000	7,86	7,94	42,86	44,29	19,000	8,36	8,44	44,56	47,10	21,000	8,86	8,94	48,30	48,81
13,100	7,87	7,95	42,80	44,36	19,100	8,37	8,45	44,65	47,17	21,100	8,87	8,96	48,37	48,98
13,200	7,88	7,96	43,00	44,43	19,200	8,38	8,47	44,72	47,24	21,200	8,88	8,97	48,44	50,06
13,300	7,90	7,97	43,06	44,50	19,300	8,39	8,48	44,78	47,31	21,300	8,89	8,98	48,51	50,12
13,400	7,91	7,98	43,13	44,57	19,400	8,41	8,48	44,86	47,38	21,400	8,91	8,99	48,58	50,19
13,500	7,92	8,00	43,20	44,64	19,500	8,42	8,50	44,92	47,46	21,500	8,92	9,01	48,64	50,26
13,600	7,93	8,01	43,27	44,71	19,600	8,43	8,52	44,99	47,52	21,600	8,93	9,02	48,71	50,33
13,700	7,94	8,03	43,34	44,78	19,700	8,44	8,53	44,98	47,58	21,700	8,94	9,03	48,78	50,41
13,800	7,96	8,04	43,40	44,85	19,800	8,46	8,54	44,13	47,66	21,800	8,96	9,04	48,85	50,48
13,900	7,97	8,05	43,47	44,82	19,900	8,47	8,56	44,19	47,73	21,900	8,97	9,06	48,92	50,55
14,000	7,98	8,06	43,54	44,89	20,000	8,48	8,57	44,26	47,80	22,000	8,98	9,07	48,98	50,62
14,100	7,99	8,08	43,61	44,96	20,100	8,49	8,58	44,33	47,87	22,100	8,99	9,08	49,06	50,69
14,200	8,01	8,08	43,68	45,03	20,200	8,51	8,59	44,40	47,94	22,200	9,01	9,10	49,12	50,76
14,300	8,02	8,10	43,74	45,10	20,300	8,52	8,60	44,47	48,01	22,300	9,02	9,11	49,19	50,83
14,400	8,03	8,11	43,81	45,17	20,400	8,53	8,62	44,53	48,08	22,400	9,03	9,12	49,26	50,90
14,500	8,04	8,13	43,88	45,24	20,500	8,54	8,63	44,60	48,15	22,500	9,04	9,13	49,33	50,97
14,600	8,06	8,14	43,95	45,31	20,600	8,56	8,64	44,67	48,23	22,600	9,06	9,15	49,39	51,04
14,700	8,07	8,16	44,02	45,38	20,700	8,57	8,66	44,74	48,30	22,700	9,07	9,16	49,46	51,11
14,800	8,08	8,18	44,09	45,46	20,800	8,58	8,67	44,81	48,37	22,800	9,08	9,17	49,53	51,18
14,900	8,08	8,18	44,15	45,52	20,900	8,59	8,68	44,87	48,44	22,900	9,09	9,18	49,60	51,25
15,000	8,11	8,19	44,23	45,60	21,000	8,61	8,69	44,94	48,51	23,000	9,11	9,20	49,66	51,32
15,100	8,12	8,20	44,29	45,78	21,100	8,62	8,71	47,01	48,58	23,100	9,12	9,21	49,73	51,39
15,200	8,13	8,21	44,36	45,84	21,200	8,63	8,72	47,08	48,66	23,200	9,13	9,22	49,80	51,46
15,300	8,14	8,23	44,42	45,91	21,300	8,64	8,73	47,15	48,74	23,300	9,14	9,23	49,87	51,53
15,400	8,16	8,24	44,49	46,09	21,400	8,66	8,74	47,21	48,79	23,400	9,15	9,25	49,94	51,60
15,500	8,17	8,26	44,56	46,26	21,500	8,67	8,78	47,28	48,86	23,500	9,17	9,26	50,00	51,67
15,600	8,18	8,28	44,63	46,12	21,600	8,68	8,77	47,36	48,93	23,600	9,18	9,27	50,07	51,74
15,700	8,18	8,28	44,70	46,18	21,700	8,69	8,79	47,42	49,00	23,700	9,19	9,28	50,14	51,81
15,800	8,21	8,29	44,78	46,28	21,800	8,71	8,79	47,49	49,07	23,800	9,20	9,30	50,21	51,88
15,900	8,22	8,33	44,83	46,33	21,900	8,72	8,81	47,56	49,14	23,900	9,22	9,31	50,28	51,96
16,000	8,23	8,31	44,90	46,40	22,000	8,73	8,82	47,62	49,21	24,000	9,23	9,32	50,34	52,02

TARIFA DEL IMPUESTO PREDIAL

VALOR CATASTRAL	HABITACIONAL		VALOR CATASTRAL	HABITACIONAL		VALOR CATASTRAL	HABITACIONAL							
	BIMESTRAL	ANUAL		BIMESTRAL	ANUAL		BIMESTRAL	ANUAL						
	enero febrero	enero febrero		enero febrero	enero febrero		enero febrero	enero febrero						
24,100	8,24	8,34	50,41	52,09	28,100	9,74	9,84	53,13	54,80	32,100	10,24	10,34	56,86	57,72
24,200	8,25	8,35	50,48	52,16	28,200	9,75	9,85	53,20	54,86	32,200	10,25	10,36	56,92	57,79
24,300	8,27	8,36	50,56	52,23	28,300	9,77	9,86	53,27	55,05	32,300	10,27	10,37	56,99	57,86
24,400	8,28	8,37	50,62	52,30	28,400	9,78	9,88	53,34	55,12	32,400	10,28	10,38	57,06	57,93
24,500	8,29	8,39	50,68	52,37	28,500	9,79	9,89	53,41	55,19	32,500	10,29	10,39	57,13	58,00
24,600	8,30	8,40	50,75	52,44	28,600	9,80	9,90	53,47	55,26	32,600	10,30	10,41	57,20	58,07
24,700	8,32	8,41	50,82	52,51	28,700	9,82	9,92	53,54	55,33	32,700	10,32	10,42	57,28	58,14
24,800	8,33	8,42	50,89	52,58	28,800	9,83	9,93	53,61	55,40	32,800	10,33	10,43	57,35	58,21
24,900	8,34	8,44	50,96	52,66	28,900	9,84	9,94	53,68	55,47	32,900	10,34	10,44	57,42	58,28
25,000	8,35	8,45	51,02	52,73	29,000	9,85	9,95	53,75	55,54	33,000	10,35	10,46	57,47	58,35
25,100	8,37	8,46	51,09	52,80	29,100	9,87	9,97	53,81	55,61	33,100	10,36	10,47	57,54	58,42
25,200	8,38	8,47	51,16	52,87	29,200	9,88	9,98	53,88	55,68	33,200	10,38	10,48	57,60	58,49
25,300	8,39	8,48	51,23	52,94	29,300	9,89	9,99	53,95	55,75	33,300	10,38	10,49	57,67	58,56
25,400	8,40	8,50	51,30	53,01	29,400	9,90	10,00	54,02	55,82	33,400	10,39	14,12	76,27	78,82
25,500	8,42	8,51	51,36	53,08	29,500	9,92	10,02	54,09	55,89					
25,600	8,43	8,52	51,43	53,15	29,600	9,93	10,03	54,15	55,96					
25,700	8,44	8,54	51,50	53,22	29,700	9,94	10,04	54,22	56,03					
25,800	8,45	8,55	51,57	53,29	29,800	9,95	10,05	54,29	56,10					
25,900	8,47	8,56	51,64	53,36	29,900	9,97	10,07	54,36	56,17					
26,000	8,48	8,57	51,70	53,43	30,000	9,98	10,08	54,43	56,24					
26,100	8,48	8,58	51,77	53,50	30,100	9,99	10,09	54,48	56,31					
26,200	8,50	8,60	51,84	53,57	30,200	10,00	10,10	54,56	56,38					
26,300	8,52	8,61	51,91	53,64	30,300	10,02	10,12	54,63	56,45					
26,400	8,53	8,63	51,98	53,71	30,400	10,03	10,13	54,70	56,52					
26,500	8,54	8,64	52,05	53,78	30,500	10,04	10,14	54,77	56,59					
26,600	8,55	8,65	52,11	53,85	30,600	10,05	10,15	54,83	56,66					
26,700	8,57	8,66	52,18	53,92	30,700	10,07	10,17	54,90	56,73					
26,800	8,58	8,66	52,25	53,99	30,800	10,08	10,18	54,97	56,80					
26,900	8,59	8,68	52,32	54,06	30,900	10,09	10,19	55,04	56,87					
27,000	8,60	8,69	52,39	54,13	31,000	10,10	10,20	55,11	56,94					
27,100	8,62	8,71	52,45	54,20	31,100	10,12	10,22	55,18	57,01					
27,200	8,63	8,73	52,52	54,27	31,200	10,13	10,23	55,24	57,08					
27,300	8,64	8,74	52,58	54,34	31,300	10,14	10,24	55,31	57,15					
27,400	8,65	8,75	52,66	54,41	31,400	10,15	10,25	55,38	57,22					
27,500	8,67	8,76	52,72	54,48	31,500	10,17	10,27	55,45	57,29					
27,600	8,68	8,78	52,79	54,56	31,600	10,18	10,28	55,52	57,37					
27,700	8,69	8,79	52,86	54,62	31,700	10,19	10,29	55,59	57,44					
27,800	8,70	8,80	52,93	54,69	31,800	10,20	10,31	55,65	57,51					
27,900	8,72	8,81	53,00	54,78	31,900	10,22	10,32	55,72	57,58					
28,000	8,73	8,83	53,07	54,83	32,000	10,23	10,33	55,79	57,65					

DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL  
SECRETARIA GENERAL DE PLANEACION Y  
EVALUACION

TESORERIA DEL DISTRITO FEDERAL

TABLAS DE VALORES UNITARIOS  
DE LAS CONSTRUCCIONES

1993

VALORES UNITARIOS DE LAS CONSTRUCCIONES NS/M2.

TIPO	USO CLAVE	NUMERO DE NIVELES clave	CLASE clave	PRESENTACION		
				clave 1	clave 2	clave 3
H A B I T A C I O N E S	H. HABITACION	02 1 A 2 NIVELES	1	44.00	45.60	53.70
			2	65.70	72.60	80.30
			3	98.10	108.50	119.90
			4	146.50	162.00	179.10
			5	218.90	241.90	267.50
		05 3 A 5 NIVELES	1	39.80	44.00	48.60
			2	65.70	72.60	80.30
			3	108.50	119.90	132.50
			4	162.00	179.10	198.00
			5	241.90	267.50	295.70
		10 6 A 10 NIVELES	1	53.70	59.40	65.70
			2	80.30	88.70	98.10
			3	119.90	132.50	146.50
			4	198.00	218.90	241.90
			5	267.50	295.70	326.90
		15 11 A 15 NIVELES	1	53.70	59.40	65.70
			2	80.30	88.70	98.10
			3	119.90	132.50	146.50
			4	198.00	218.90	241.90
			5	267.50	295.70	326.90
	20 16 A 20 NIVELES	1	59.40	65.70	72.60	
		2	88.70	98.10	108.50	
		3	132.50	146.50	162.00	
		4	218.90	241.90	267.50	
		5	295.70	326.90	361.40	
	99 21 O MAS .NIVELES	1	59.40	65.70	72.60	
		2	88.70	98.10	108.50	
		3	132.50	146.50	162.00	
		4	218.90	241.90	267.50	
		5	295.70	326.90	361.40	

VALORES UNITARIOS DE LAS CONSTRUCCIONES NS/M2.

N O H A B I T A C I O N E S	TIPO		CLASE	PRESENTACION		
	USO CLAVE	NUMERO DE NIVELES clave		clave	clave 1	clave 2
	O OFICINAS DE GOBIERNO	02 1 A 2	1	65.70	72.60	80.30
			2	98.10	108.50	119.90
			3	146.50	162.00	179.10
			4	218.90	241.90	267.50
			5	326.90	361.40	399.50
	N OFICINAS PARTICULARES	05 3 A 5 NIVELES	1	72.60	80.30	88.70
			2	98.10	108.50	119.90
			3	146.50	162.00	179.10
			4	218.90	241.90	267.50
			5	326.90	361.40	399.50
	10 6 A 10 NIVELES	1	1	88.70	98.10	108.50
			2	119.90	132.50	146.50
			3	162.00	179.10	198.00
			4	241.90	267.50	295.70
			5	326.90	361.40	399.50
	15 11 A 15 NIVELES	1	1	108.50	119.90	132.50
			2	146.50	162.00	179.10
			3	198.00	218.90	241.90
			4	267.50	295.70	326.90
			5	361.40	399.50	441.60
20 16 A 20 NIVELES	1	1	146.50	162.00	179.10	
		2	198.00	218.90	241.90	
		3	267.50	295.70	326.90	
		4	361.40	399.50	441.60	
		5	488.20	539.70	596.70	
99 21 O MAS NIVELES	1	1	179.10	198.00	218.90	
		2	241.90	267.50	295.70	
		3	326.90	361.40	399.50	
		4	441.60	488.20	539.70	
		5	539.70	596.70	659.60	

VALORES UNITARIOS DE LAS CONSTRUCCIONES NS/M2.

N O H A B I T A C I O N E S	TIPO		CLASE	PRESENTACION		
	USO CLAVE	NUMERO DE NIVELES clave		clave	clave 1	clave 2
	S SALUD J JARDONES Y RECREACION	02 1 A 2 RU RANGO UNICO	1	59.40	65.70	72.60
			2	80.30	88.70	98.10
			3	108.50	119.90	132.50
			4	162.00	179.10	198.00
			5	241.90	267.50	295.70
	V VELATORIOS Y CEMENTERIOS	05 3 A 5 NIVELES	1	65.70	72.60	80.30
			2	88.70	98.10	108.50
			3	119.90	132.50	146.50
			4	179.10	198.00	218.90
			5	267.50	295.70	326.90
	K COMUNICACIONES Y IGLESIAS	10 6 A 10 NIVELES	1	80.30	88.70	98.10
			2	108.50	119.90	132.50
			3	146.50	162.00	179.10
			4	198.00	218.90	241.90
			5	267.50	295.70	326.90
15 11 A 15 NIVELES	1	1	88.70	98.10	108.50	
		2	119.90	132.50	146.50	
		3	162.00	179.10	198.00	
		4	218.90	241.90	267.50	
		5	295.70	326.90	361.40	
20 16 A 20 NIVELES	1	1	88.70	98.10	108.50	
		2	119.90	132.50	146.50	
		3	162.00	179.10	198.00	
		4	218.90	241.90	267.50	
		5	295.70	326.90	361.40	
99 21 O MAS NIVELES	1	1	98.10	108.50	119.90	
		2	132.50	146.50	162.00	
		3	179.10	198.00	218.90	
		4	241.90	267.50	295.70	
		5	295.70	326.90	361.40	

## VALORES UNITARIOS DE LAS CONSTRUCCIONES NS/M2.

TIPO		NUMERO DE NIVELES clave	PRESENTACION			
USO CLAVE	CLASE clave		clave 1	clave 2	clave 3	
NO H A B I T A C I O N E S	L HOTELES	02 1 A 2	1	80.30	88.70	98.10
	D DEPORTES	NIVELES	2	108.50	119.90	132.50
	B BAÑOS	RU RANGO UNICO	3	146.50	162.00	179.10
			4	218.90	241.90	267.50
			5	326.90	361.40	399.50
		05 3 A 5	1	88.70	98.10	108.50
		NIVELES	2	119.90	132.50	146.50
			3	162.00	179.10	198.00
			4	241.90	267.50	295.70
			5	361.40	399.50	441.60
		10 6 A 10	1	119.90	132.50	146.50
		NIVELES	2	162.00	179.10	198.00
			3	218.90	241.90	267.50
			4	295.70	326.90	361.40
			5	399.50	441.60	488.20
		15 11 A 15	1	119.90	132.50	146.50
		NIVELES	2	162.00	179.10	198.00
			3	218.90	241.90	267.50
			4	295.70	326.90	361.40
			5	399.50	441.60	488.20
		20 16 A 20	1	198.00	218.90	241.90
		NIVELES	2	267.50	295.70	326.90
			3	361.40	399.50	441.60
			4	488.20	539.70	596.70
		5	596.70	659.60	729.10	
	99 21 O MAS	1	198.00	218.90	241.90	
	NIVELES	2	267.50	295.70	326.90	
		3	361.40	399.50	441.60	
		4	488.20	539.70	596.70	
		5	596.70	659.60	729.10	

## VALORES UNITARIOS DE LAS CONSTRUCCIONES NS/M2.

TIPO		NUMERO DE NIVELES clave	PRESENTACION			
USO CLAVE	CLASE clave		clave 1	clave 2	clave 3	
NO H A B I T A C I O N E S	C COMERCIO	02 1 A 2	1	53.70	59.40	65.70
	R RESTAURANTES	NIVELES	2	98.10	108.50	119.90
		RU RANGO UNICO	3	146.50	162.00	179.10
			4	218.90	241.90	267.50
			5	326.90	361.40	399.50
		RE 3 O MAS	1	65.70	72.60	80.30
		NIVELES	2	108.50	119.90	132.50
			3	162.00	179.10	198.00
			4	241.90	267.50	295.70
			5	361.40	399.50	441.60
	T TRANSPORTE	02 1 A 2	1	53.70	59.40	65.70
	M MERCADOS	NIVELES	2	72.60	80.30	88.70
	A ABASTO	RU RANGO UNICO	3	98.10	108.50	119.90
			4	132.50	146.50	162.00
			5	179.10	198.00	218.90
		RE 3 O MAS	1	59.40	65.70	72.60
		NIVELES	2	80.30	88.70	98.10
			3	108.50	119.90	132.50
			4	146.50	162.00	179.10
			5	198.00	218.90	241.90
	E EDUCACION	02 1 A 2	1	44.00	48.60	53.70
	Q CULTURA	NIVELES	2	53.70	59.40	65.70
	X AGROPECUARIO	RU RANGO	3	72.60	80.30	88.70
	I INDUSTRIA	UNICO	4	98.10	108.50	119.90
I INFRAESTRUCTURA		5	132.50	146.50	162.00	
G GASOLINERAS	RE 3 O MAS	1	48.60	53.70	59.40	
P POLICIA Y SEGURIDAD	NIVELES	2	59.40	65.70	72.60	
		3	80.30	88.70	98.10	
Z TALLERES DE SERVICIO		4	108.50	119.90	132.50	
		5	146.50	162.00	179.10	

DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL

SECRETARIA GENERAL DE PLANEACION Y  
EVALUACION

TESORERIA DEL DISTRITO FEDERAL

VALORES UNITARIOS DE SUELO: CORREDORES Y AREAS  
PARA LA DETERMINACION DEL VALOR CATASTRAL Y  
PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL

1993

DELEGACION: COYOACAN

VALORES DE SUELO PARA COLONIAS CATASTRALES EN EL D.F. TIPO CORREDOR		
DELEGACION: 4 COYOACAN		
CLAVE DE CORREDOR	NOMBRE DE LA VIA Y TRAMO QUE COMPRENDE	VALOR UNITARIO NS/M2.
C-04-A	CALZ. CANAL DE HIRAMONTES DE PIRAMIDE DE LA LUNA A AV. CALZADA DEL HUESO	745.90
C-04-B	BLVD. ADOLFO RUIZ CORTINES DE INSURGENTES SUR A AV. ZACATEPETL	218.00
C-04-C	AV. UNIVERSIDAD DE MIGUEL ANGEL DE QUEVEDO A PASEO DE LAS FACULTADES	119.40
C-04-D	MIGUEL ANGEL DE QUEVEDO DE AV. UNIVERSIDAD A CALLE ALLENDE	218.00
C-04-E	MIGUEL ANGEL DE QUEVEDO DE AV. UNIVERSIDAD A TECUALIPAN	745.90
C-04-F	CALZ. TAXQUENA DE EJE DOS ORIENTE A CANAL NACIONAL	88.40
C-04-G	CALZ. DE TLALPAN DE PRIVADA 4 A MORELOS	108.00
C-04-H	AV. UNIVERSIDAD DE RIO MIXCAGAC A MIGUEL ANGEL DE QUEVEDO	178.40
C-04-I	CALZ. ERMITA TIZAPALAPA DE CIRCUITO INTERIOR A CALZADA DE LA VIGA	108.00



VALORES UNITARIOS DE SUELO PARA LAS CUENTAS CATASTRALES EN EL D.F.				VALORES UNITARIOS DE SUELO PARA LAS CUENTAS CATASTRALES EN EL D.F.			
TIPO AREA		DELEGACION: 4 COYOACAN		TIPO AREA		DELEGACION: 4 COYOACAN	
HOJA : 1				HOJA : 2			
REGION	MANZANA	CUENTA CATASTRAL	VALOR M <sup>2</sup>	REGION	MANZANA	CUENTA CATASTRAL	VALOR M <sup>2</sup>
052	001	A041215	108.00	052	005	A040345	108.00
052	011	A040346	108.00	052	034	A040066	97.70
052	035	A040346	108.00	052	038	A040326	108.00
052	041	A040346	108.00	052	077	A040904	72.30
052	083	A040904	72.30	052	085	A040344	108.00
052	086	A040346	108.00	052	109	A041866	97.70
052	113	A040346	108.00	052	118	A040344	108.00
052	121	A040924	72.30	052	123	A040326	108.00
052	124	A040924	72.30	052	133	A040134	72.30
052	140	A040134	72.30	052	141	A040114	97.70
052	142	A040116	97.70	052	143	A041866	97.70
052	150	A040326	108.00	052	156	A040146	108.00
052	167	A040326	108.00	052	170	A040326	108.00
052	173	A040326	108.00	052	178	A041866	97.70
052	183	A040326	108.00	052	191	A040326	108.00
052	195	A041866	97.70	052	200	A040116	97.70
052	202	A041866	97.70	052	208	A040116	97.70
052	211	A040114	97.70	052	213	A040115	97.70
052	218	A040135	72.30	052	220	A040134	72.30
052	225	A040135	72.30	052	227	A040115	97.70
052	228	A040675	72.30	052	238	A040674	72.30
052	239	A040925	72.30	052	241	A040675	72.30
052	253	A040675	72.30	052	256	A040326	108.00
052	257	A040085	72.30	052	260	A040445	72.30
052	267	A040445	72.30	052	272	A040445	72.30
052	277	A040085	72.30	052	283	A040085	72.30
052	286	A040085	72.30	052	289	A040085	72.30
052	291	A040225	65.40	052	294	A040225	65.40
052	298	A040815	35.90	052	299	A040225	65.40
052	318	A040225	65.40	052	330	A041225	65.40
052	343	A041224	65.40	052	346	A040346	108.00
052	349	A040675	72.30	052	350	A040146	108.00
052	352	A040135	72.30	052	355	A040924	72.30
052	357	A040326	108.00	052	362	A040445	72.30
052	364	A040995	65.40	052	367	A040924	72.30
052	368	A040675	72.30	052	371	A040344	108.00
052	372	A040066	97.70	052	373	A040675	72.30
052	375	A040924	72.30	052	376	A040445	72.30
052	378	A041216	108.00	052	379	A040904	72.30
052	381	A040146	108.00	052	384	A040225	65.40
052	385	A040066	97.70	052	386	A040344	108.00
052	388	A040326	108.00	052	389	A040924	72.30
052	391	A040134	72.30	052	392	A040146	108.00
052	393	A041045	65.40	052	394	A040326	108.00
052	396	A040134	72.30	052	401	A040326	108.00
052	450	A040225	65.40	052	001	A040305	80.00
052	416	A040305	80.00	052	017	A040125	80.00
052	020	A040895	80.00	052	029	A040115	97.70
052	030	A040895	80.00	052	032	A041035	65.40
052	034	A040895	80.00	052	040	A040893	80.00

VALORES UNITARIOS DE SUELO PARA LAS CUENTAS CATASTRALES EN EL D.F.				VALORES UNITARIOS DE SUELO PARA LAS CUENTAS CATASTRALES EN EL D.F.			
TIPO AREA		DELEGACION: 4 COYOACAN		TIPO AREA		DELEGACION: 4 COYOACAN	
HOJA : 1				HOJA : 2			
REGION	MANZANA	CUENTA CATASTRAL	VALOR M <sup>2</sup>	REGION	MANZANA	CUENTA CATASTRAL	VALOR M <sup>2</sup>
052	041	A040273	39.20	052	063	A040293	39.20
052	049	A040295	39.20	052	069	A040293	39.20
052	052	A040295	39.20	052	078	A040293	39.20
052	058	A040295	39.20	052	086	A040293	39.20
052	063	A040485	80.00	052	096	A040155	80.00
052	066	A040485	80.00	052	099	A040155	80.00
052	068	A040485	80.00	052	107	A040155	80.00
052	078	A040155	80.00	052	108	A040155	80.00
052	083	A040155	80.00	052	109	A040155	80.00
052	085	A040155	80.00	052	117	A040155	80.00
052	090	A040155	80.00	052	126	A040155	80.00
052	095	A040155	80.00	052	143	A040242	35.90
052	099	A040155	80.00	052	174	A040242	35.90
052	101	A040155	80.00	052	175	A040242	35.90
052	107	A040155	80.00	052	178	A040242	35.90
052	113	A040155	80.00	052	182	A040013	32.40
052	115	A040155	80.00	052	195	A040013	32.40
052	119	A040155	80.00	052	202	A040013	32.40
052	125	A040155	80.00	052	218	A040013	32.40
052	126	A040155	80.00	052	225	A040013	32.40
052	143	A040242	35.90	052	228	A040013	32.40
052	174	A040242	35.90	052	239	A040013	32.40
052	175	A040242	35.90	052	243	A040136	80.00
052	178	A040242	35.90	052	319	A040246	53.60
052	182	A040013	32.40	052	325	A040246	53.60
052	195	A040013	32.40	052	333	A040246	53.60
052	202	A040013	32.40	052	370	A040304	32.40
052	218	A040013	32.40	052	374	A040965	80.00
052	225	A040013	32.40	052	380	A040295	65.40
052	228	A040013	32.40	052	388	A040703	32.40
052	239	A040013	32.40	052	418	A040703	32.40
052	243	A040136	80.00	052	477	A040703	32.40
052	319	A040246	53.60	052	513	A040023	32.40
052	325	A040246	53.60	052	521	A040703	32.40
052	333	A040246	53.60	052	544	A040023	32.40
052	370	A040304	32.40	052	545	A040895	80.00
052	374	A040965	80.00	052	553	A040895	80.00
052	380	A040295	65.40	052	567	A040895	80.00
052	388	A040703	32.40	052	570	A040895	80.00
052	418	A040703	32.40	052	574	A040246	24.00
052	477	A040703	32.40	052	579	A040744	24.00
052	513	A040023	32.40	052	582	A040223	32.40
052	521	A040703	32.40	052	586	A040223	32.40
052	544	A040023	32.40	052	596	A040223	32.40
052	545	A040895	80.00	052	618	A040223	32.40
052	553	A040895	80.00	052	637	A040223	32.40
052	567	A040895	80.00	052	679	A040223	32.40
052	570	A040895	80.00	052	691	A040223	32.40
052	574	A040246	24.00	052	694	A040223	32.40
052	579	A040744	24.00	052	727	A040223	32.40
052	582	A040223	32.40	052	063	A040293	39.20
052	586	A040223	32.40	052	069	A040293	39.20
052	596	A040223	32.40	052	078	A040293	39.20
052	618	A040223	32.40	052	086	A040293	39.20
052	637	A040223	32.40	052	096	A040155	80.00
052	679	A040223	32.40	052	099	A040155	80.00
052	691	A040223	32.40	052	107	A040155	80.00
052	694	A040223	32.40	052	108	A040155	80.00
052	727	A040223	32.40	052	109	A040155	80.00

VALORES UNITARIOS DE SUELO PARA LAS COLONIAS CATASTRALES EN EL D.F.				VALORES UNITARIOS DE SUELO PARA LAS COLONIAS CATASTRALES EN EL D.F.			
TIPO AREA				TIPO AREA			
DELEGACION: 4 COTACAMAN				DELEGACION: 4 COTACAMAN			
HOJA: 3				HOJA: 3			
REGION	MANZANA	COLONIA CATASTRAL	VALOR MS /m2	REGION	MANZANA	COLONIA CATASTRAL	VALOR MS /m2
059	729 A 732	AD01154	48.40	059	735 A 735	AD01155	48.40
059	740 A 740	AD02825	53.60	059	741 A 741	AD02823	53.60
059	742 A 743	AD02993	59.20	059	745 A 745	AD03334	48.40
059	746 A 747	AD02715	50.00	059	750 A 750	AD02895	80.00
059	751 A 752	AD04589	80.00	059	753 A 753	AD01155	48.40
059	754 A 777	AD04715	108.00	059	778 A 778	AD04895	80.00
059	779 A 779	AD04295	59.20	059	780 A 781	AD03315	80.00
059	783 A 783	AD04246	80.00	059	795 A 800	AD04246	80.00
059	807 A 807	AD04715	108.00	059	808 A 808	AD04246	53.60
059	810 A 810	AD04246	53.60	059	812 A 812	AD04205	80.00
059	816 A 817	AD02823	53.60	059	818 A 818	AD04285	48.40
059	824 A 824	AD02824	53.60	059	825 A 827	AD02823	53.60
059	829 A 829	AD04703	32.40	059	830 A 830	AD02823	53.60
059	831 A 831	AD04246	53.60	059	832 A 832	AD04246	143.90
059	837 A 837	AD04865	48.40	059	838 A 838	AD01204	48.40
059	839 A 844	AD04056	80.00	059	843 A 849	AD04046	108.00
059	850 A 850	AD04047	108.00	059	851 A 853	AD04546	143.90
059	854 A 854	AD04976	80.00	059	855 A 855	AD04246	143.90
059	862 A 863	AD04205	80.00	059	866 A 866	AD04204	65.40
059	867 A 868	AD04295	59.20	059	869 A 871	AD04046	108.00
059	872 A 873	AD04204	108.00	059	874 A 880	AD04046	108.00
059	883 A 883	AD04246	53.60	059	888 A 888	AD04054	24.00
059	890 A 897	AD04054	24.00	059	899 A 899	AD04065	80.40
059	910 A 910	AD04275	48.40	059	911 A 911	AD04285	48.40
059	916 A 916	AD04895	80.00	059	920 A 922	AD04065	85.40
059	923 A 929	AD04295	59.20	059	930 A 934	AD04315	80.00
059	935 A 936	AD04084	65.40	059	938 A 938	AD04295	59.20
059	941 A 941	AD04154	48.40	059	942 A 942	AD04334	48.40
059	943 A 943	AD04245	80.00	059	946 A 946	AD04703	32.40
059	950 A 950	AD04047	108.00	059	951 A 952	AD04703	32.40
059	953 A 954	AD04084	65.40	059	955 A 960	AD04703	32.40
059	961 A 961	AD04315	80.00	059	962 A 962	AD04743	24.00
059	970 A 973	AD04154	48.40	059	975 A 976	AD04284	35.00
059	981 A 981	AD04084	65.40	060	001 A 001	AD04165	72.30
060	002 A 002	AD04185	72.30	060	003 A 026	AD04774	88.40
060	017 A 017	AD04265	65.40	060	028 A 034	AD04774	88.40
060	037 A 038	AD04774	88.40	060	041 A 058	AD04774	88.40
060	059 A 109	AD04185	72.30	060	110 A 110	AD04165	72.30
060	111 A 124	AD04235	72.30	060	126 A 127	AD04235	72.30
060	128 A 150	AD04185	72.30	060	151 A 151	AD041055	65.40
060	152 A 184	AD04185	72.30	060	185 A 200	AD04265	65.40
060	203 A 204	AD04265	65.40	060	209 A 209	AD04295	65.40
060	217 A 220	AD04265	65.40	060	221 A 223	AD04266	65.40
060	224 A 225	AD04265	65.40	060	226 A 226	AD04266	65.40
060	228 A 234	AD04265	65.40	060	233 A 236	AD04914	48.40
060	239 A 276	AD04265	65.40	060	277 A 296	AD04395	65.40
060	297 A 307	AD04295	65.40	060	308 A 319	AD04265	65.40
060	320 A 330	AD04095	65.40	060	337 A 352	AD04095	65.40
060	353 A 353	AD04475	59.20	060	354 A 354	AD04095	65.40
060	356 A 369	AD04095	65.40	060	371 A 399	AD04095	65.40

VALORES UNITARIOS DE SUELO PARA LAS COLONIAS CATASTRALES EN EL D.F.				VALORES UNITARIOS DE SUELO PARA LAS COLONIAS CATASTRALES EN EL D.F.			
TIPO AREA				TIPO AREA			
DELEGACION: 4 COTACAMAN				DELEGACION: 4 COTACAMAN			
HOJA: 4				HOJA: 4			
REGION	MANZANA	COLONIA CATASTRAL	VALOR MS /m2	REGION	MANZANA	COLONIA CATASTRAL	VALOR MS /m2
060	400 A 410	AD03394	65.40	060	477 A 478	AD04095	65.40
060	429 A 431	AD04654	65.40	060	432 A 436	AD01254	72.30
060	437 A 446	AD0454	65.40	060	447 A 447	AD04095	65.40
060	448 A 456	AD04054	65.40	060	458 A 458	AD04377	80.00
060	459 A 468	AD04054	65.40	060	469 A 470	AD04377	80.00
060	471 A 471	AD04054	65.40	060	472 A 473	AD04545	65.40
060	474 A 474	AD04085	59.20	060	475 A 475	AD04254	72.30
060	476 A 476	AD040634	48.40	060	478 A 484	AD04154	39.60
060	485 A 489	AD04914	48.40	060	491 A 493	AD04914	48.40
060	498 A 498	AD04914	48.40	060	501 A 501	AD04914	48.40
060	504 A 504	AD04235	72.30	060	505 A 506	AD04185	72.30
060	507 A 510	AD04235	72.30	060	511 A 511	AD04185	72.30
060	512 A 512	AD04377	80.00	060	513 A 516	AD04095	65.40
060	517 A 523	AD04774	88.40	060	524 A 525	AD041055	65.40
060	526 A 527	AD04185	72.30	060	528 A 528	AD041055	65.40
060	529 A 529	AD04185	72.30	060	531 A 531	AD04785	72.30
060	532 A 536	AD040605	59.20	060	537 A 537	AD04255	97.70
060	538 A 540	AD040605	59.20	060	541 A 541	AD04215	108.00
060	542 A 543	AD040605	59.20	060	545 A 545	AD040615	59.20
060	546 A 546	AD040605	59.20	060	547 A 547	AD04095	65.40
060	548 A 560	AD040595	72.30	060	561 A 561	AD04054	65.40
060	562 A 562	AD040957	72.30	060	563 A 566	AD04304	65.40
060	568 A 568	AD04366	65.40	060	570 A 572	AD04304	65.40
060	574 A 575	AD04266	65.40	060	577 A 629	AD04366	65.40
060	637 A 638	AD04785	72.30	060	639 A 642	AD04255	72.30
060	643 A 658	AD040785	72.30	060	659 A 659	AD04794	65.40
060	661 A 661	AD041104	35.00	060	666 A 666	AD04046	35.00
060	670 A 872	AD04914	48.40	060	673 A 673	AD04785	72.30
060	674 A 699	AD04294	32.40	060	701 A 730	AD04274	37.40
060	731 A 737	AD041154	32.40	060	742 A 744	AD041154	32.40
060	746 A 747	AD041154	32.40	060	752 A 759	AD041154	32.40
060	751 A 761	AD041154	32.40	060	766 A 774	AD041154	32.40
060	775 A 775	AD04185	72.30	060	777 A 801	AD040945	72.30
060	802 A 802	AD04215	88.40	060	803 A 806	AD040945	72.30
060	807 A 807	AD04215	88.40	060	808 A 811	AD040945	72.30
060	812 A 812	AD04215	88.40	060	816 A 817	AD040945	72.30
060	818 A 818	AD041165	65.40	060	819 A 819	AD04377	80.00
060	820 A 820	AD041023	59.20	060	821 A 821	AD04377	80.00
060	822 A 822	AD041023	65.40	060	824 A 824	AD04377	80.00
060	825 A 826	AD04255	97.70	060	829 A 829	AD04255	72.30
060	850 A 851	AD04215	108.00	060	852 A 852	AD04285	65.40
060	853 A 861	AD041195	65.40	060	862 A 865	AD04205	48.40
060	864 A 870	AD04215	88.40	060	871 A 874	AD04285	80.00
060	875 A 875	AD041195	65.40	060	876 A 881	AD04285	80.00
060	882 A 885	AD041195	65.40	060	886 A 900	AD04366	65.40
060	902 A 902	AD040885	59.20	060	903 A 923	AD04214	32.40
060	905 A 925	AD04235	72.30	060	911 A 973	AD040625	97.70
060	974 A 974	AD040634	39.60	060	976 A 976	AD040634	39.60
060	982 A 982	AD040774	88.40	159	001 A 001	AD04293	59.20
159	003 A 003	AD04104	48.40	159	004 A 004	AD04204	65.40

VALORES UNITARIOS DE SUELO PARA LAS COLONIAS CATASTRALES EN EL D.F.				VALORES UNITARIOS DE SUELO PARA LAS COLONIAS CATASTRALES EN EL D.F.			
TIPO AREA				TIPO AREA			
DELEGACION: 4 COTACAN				DELEGACION: 4 COTACAN			
HOJA: 5				HOJA: 5			
REGION	MANZANA	COLONIA CATASTRAL	VALOR MS /m2	REGION	MANZANA	COLONIA CATASTRAL	VALOR MS /m2
159	005 A 010	AD40814	35 90	159	013 A 015	AD40855	24 00
159	016 A 018	AD40743	24 00	159	019 A 019	AD40744	24 00
159	020 A 025	AD40934	24 00	159	026 A 027	AD40074	43 80
159	028 A 029	AD40936	24 00	159	033 A 033	AD40743	24 00
159	034 A 034	AD40074	43 80	159	040 A 040	AD40104	48 40
159	036 A 036	AD40534	24 00	159	037 A 038	AD40023	32 40
159	039 A 039	AD40703	32 40	159	042 A 045	AD40695	48 40
159	046 A 063	AD40665	65 40	159	064 A 064	AD40695	48 40
159	066 A 066	AD40013	32 40	159	067 A 078	AD40723	39 60
159	078 A 078	AD40723	39 60	159	068 A 109	AD40723	39 60
159	111 A 115	AD40723	39 60	159	117 A 122	AD40723	39 60
159	124 A 125	AD40723	39 60	159	129 A 129	AD40744	24 00
159	130 A 130	AD40723	39 60	159	132 A 138	AD40723	39 60
159	139 A 139	AD40864	65 40	159	140 A 141	AD40723	39 60
159	142 A 142	AD40104	48 40	159	144 A 145	AD40723	39 60
159	147 A 158	AD40723	39 60	159	160 A 160	AD40723	39 60
159	162 A 162	AD40723	39 60	159	170 A 172	AD40723	39 60
159	175 A 184	AD40723	39 60	159	186 A 190	AD40723	39 60
159	193 A 193	AD40723	39 60	159	194 A 194	AD40695	48 40
159	195 A 197	AD40723	39 60	159	199 A 218	AD40723	39 60
159	221 A 253	AD40723	39 60	159	255 A 275	AD40723	39 60
159	277 A 282	AD40723	39 60	159	284 A 312	AD40723	39 60
159	314 A 330	AD40723	39 60	159	331 A 331	AD40814	35 90
159	333 A 365	AD40695	48 40	159	367 A 399	AD40695	48 40
159	400 A 400	AD40695	48 40	159	402 A 436	AD40695	48 40
159	438 A 439	AD40695	48 40	159	441 A 447	AD40695	48 40
159	443 A 448	AD40695	48 40	159	449 A 449	AD40865	65 40
159	450 A 450	AD40985	65 40	159	451 A 452	AD40703	32 40
159	455 A 455	AD40703	32 40	159	456 A 456	AD40695	48 40
159	459 A 459	AD40175	48 40	159	461 A 464	AD40695	48 40
159	466 A 466	AD40865	65 40	159	467 A 469	AD40695	48 40
159	470 A 470	AD40645	48 40	159	471 A 472	AD40074	43 80
159	473 A 473	AD40654	24 00	159	476 A 495	AD40723	39 60
159	498 A 498	AD40743	53 60	159	497 A 497	AD40695	48 40
159	501 A 501	AD40063	32 40	159	499 A 499	AD40824	53 60
159	504 A 505	AD40074	43 80	159	502 A 503	AD40023	32 40
159	527 A 529	AD40934	24 00	159	506 A 508	AD40654	24 00
159	532 A 532	AD40024	32 40	159	531 A 531	AD40023	32 40
159	536 A 536	AD40743	24 00	159	533 A 533	AD40023	32 40
159	539 A 539	AD40744	24 00	159	537 A 537	AD40744	24 00
159	542 A 543	AD40743	24 00	159	539 A 540	AD40743	24 00
159	550 A 559	AD40205	24 00	159	545 A 546	AD40703	32 40
159	577 A 577	AD41015	53 60	159	549 A 549	AD40695	48 40
159	584 A 584	AD40743	24 00	159	581 A 581	AD40723	39 60
159	587 A 590	AD40823	53 60	159	585 A 586	AD40703	32 40
159	604 A 604	AD40743	24 00	159	591 A 598	AD40703	32 40
159	615 A 615	AD40645	48 40	159	614 A 614	AD40654	24 00
159	620 A 641	AD40695	48 40	159	616 A 617	AD40695	48 40
159	640 A 640	AD40723	39 60	159	622 A 632	AD40385	65 40
				159	642 A 642	AD40246	53 60

VALORES UNITARIOS DE SUELO PARA LAS COLONIAS CATASTRALES EN EL D.F.				VALORES UNITARIOS DE SUELO PARA LAS COLONIAS CATASTRALES EN EL D.F.			
TIPO AREA				TIPO AREA			
DELEGACION: 4 COTACAN				DELEGACION: 4 COTACAN			
HOJA: 6				HOJA: 6			
REGION	MANZANA	COLONIA CATASTRAL	VALOR MS /m2	REGION	MANZANA	COLONIA CATASTRAL	VALOR MS /m2
159	650 A 650	AD40814	35 90	159	657 A 657	AD40864	65 40
159	653 A 655	AD40024	32 40	159	663 A 663	AD40703	53 60
159	668 A 670	AD40723	39 60	159	679 A 679	AD40385	65 40
159	680 A 680	AD40695	48 40	159	681 A 681	AD40385	65 40
159	682 A 682	AD40865	48 40	159	684 A 684	AD40695	48 40
159	685 A 686	AD40385	65 40	159	689 A 689	AD40814	35 90
159	701 A 703	AD40864	65 40	159	704 A 707	AD40723	39 60
159	710 A 712	AD40814	35 90	159	716 A 716	AD40723	39 60
159	718 A 722	AD40864	65 40	159	723 A 723	AD40013	32 40
159	724 A 724	AD40703	32 40	159	725 A 726	AD40723	39 60
159	727 A 727	AD40695	48 40	159	728 A 732	AD40246	53 60
159	733 A 733	AD40385	80 00	159	734 A 734	AD40306	80 00
159	735 A 735	AD40246	53 60	159	736 A 736	AD40125	80 00
159	737 A 737	AD40865	65 40	159	738 A 738	AD40293	59 20
159	739 A 741	AD40485	80 00	159	742 A 742	AD40334	48 40
159	743 A 746	AD40864	65 40	159	747 A 748	AD40814	35 90
159	749 A 749	AD40743	24 00	159	750 A 750	AD40023	32 40
159	751 A 751	AD40645	48 40	159	752 A 752	AD40723	39 60
159	753 A 753	AD40246	53 60	159	754 A 754	AD40243	53 60
159	755 A 755	AD40246	53 60	159	800 A 801	AD40814	35 90
159	802 A 803	AD40934	24 00	159	805 A 806	AD40723	39 60
159	898 A 898	AD40864	24 00	159	900 A 900	AD40255	65 40
159	901 A 901	AD40723	39 60	159	952 A 952	AD40864	65 40
159	953 A 953	AD40703	32 40	159	970 A 971	AD40864	65 40
159	980 A 980	AD40295	80 00	159	981 A 981	AD40703	32 40
159	984 A 985	AD40723	39 60	159	990 A 992	AD40074	43 80
160	002 A 007	AD41154	32 40	160	009 A 007	AD41154	32 40
160	030 A 032	AD40914	48 40	160	033 A 043	AD40035	59 20
160	043 A 046	AD40035	59 20	160	048 A 050	AD40035	59 20
160	052 A 063	AD40035	59 20	160	065 A 067	AD40035	59 20
160	069 A 076	AD40235	59 20	160	078 A 080	AD40035	59 20
160	092 A 103	AD40035	59 20	160	105 A 106	AD40035	59 20
160	108 A 118	AD40035	59 20	160	120 A 120	AD40035	59 20
160	122 A 135	AD40035	59 20	160	137 A 137	AD40035	59 20
160	139 A 141	AD40035	59 20	160	143 A 144	AD40035	59 20
160	145 A 149	AD40035	59 20	160	148 A 150	AD40035	59 20
160	160 A 167	AD40035	59 20	160	169 A 170	AD40035	59 20
160	172 A 179	AD40035	59 20	160	181 A 182	AD40035	59 20
160	183 A 192	AD40625	72 30	160	226 A 230	AD40035	59 20
160	240 A 240	AD41055	65 40	160	241 A 241	AD40685	97 70
160	242 A 242	AD40865	65 40	160	243 A 249	AD40685	97 70
160	250 A 252	AD40285	65 40	160	253 A 253	AD40095	65 40
160	255 A 259	AD40035	59 20	160	257 A 258	AD40384	59 20
160	260 A 260	AD40595	72 30	160	261 A 266	AD40385	97 70
160	267 A 274	AD40285	97 70	160	275 A 277	AD40425	48 40
160	278 A 278	AD40285	65 40	160	277 A 287	AD40753	65 40
160	288 A 293	AD40285	65 40	160	294 A 296	AD41094	35 90
160	300 A 301	AD40235	72 30	160	302 A 302	AD40774	88 40
160	323 A 317	AD41173	53 60	160	319 A 321	AD41173	53 60
160	322 A 322	AD40823	53 60	160	324 A 324	AD40254	65 40

VALORES UNITARIOS DE SUELO PARA LAS COLONIAS CATASTRALES EN EL D.F.  
TIPO AREA DELEGACION: 4 COYOACAN HOJA: 7

REGION	MANZANA	COLONIA CATASTRAL	VALOR NS /m2	REGION	MANZANA	COLONIA CATASTRAL	VALOR NS /m2
160	325 A 325	AD40825	72.30	160	326 A 326	AD40950	65.40
160	332 A 332	AD40794	65.40	160	334 A 334	AD40950	65.40
160	339 A 340	AD40794	65.40	160	342 A 344	AD40794	65.40
160	348 A 349	AD40794	65.40	160	352 A 353	AD40794	65.40
160	355 A 358	AD40794	65.40	160	366 A 366	AD40794	65.40
160	368 A 370	AD40795	65.40	160	379 A 379	AD40795	65.40
160	380 A 382	AD40634	35.90	160	383 A 455	AD41094	35.90
160	456 A 456	AD41235	65.40	160	457 A 474	AD40764	35.90
160	476 A 494	AD40035	59.20	160	503 A 503	AD40794	65.40
160	504 A 507	AD41104	35.90	160	508 A 508	AD40794	65.40
160	509 A 511	AD41104	35.90	160	512 A 512	AD40794	65.40
160	513 A 515	AD41104	35.90	160	516 A 527	AD41084	35.90
160	528 A 530	AD41134	35.90	160	531 A 531	AD40984	35.90
160	532 A 532	AD40664	35.90	160	539 A 539	AD40664	35.90
160	544 A 544	AD40664	35.90	160	550 A 550	AD40855	80.00
160	568 A 568	AD40914	48.40	160	569 A 572	AD40035	59.20
160	575 A 578	AD40794	65.40	160	579 A 590	AD41104	35.90
160	601 A 612	AD40035	59.20	160	618 A 615	AD40914	48.40
160	616 A 638	AD40214	32.40	160	639 A 657	AD41173	53.60
160	660 A 662	AD40914	48.40	160	664 A 664	AD40914	48.40
160	667 A 669	AD40914	48.40	160	673 A 673	AD40095	65.40
160	680 A 680	AD40785	72.30	160	681 A 681	AD40625	72.30
160	685 A 686	AD40875	65.40	160	687 A 688	AD41235	65.40
160	691 A 695	AD40195	97.70	160	696 A 703	AD40975	72.30
160	704 A 710	AD40995	35.90	160	715 A 716	AD40905	65.40
160	717 A 717	AD40945	72.30	160	718 A 720	AD41145	80.00
160	721 A 740	AD40515	88.40	160	741 A 742	AD40420	48.40
160	743 A 743	AD41195	65.40	160	749 A 749	AD40475	59.20
160	756 A 758	AD40914	48.40	160	765 A 765	AD41145	80.00
160	768 A 768	AD41145	80.00	160	770 A 770	AD41173	53.60
160	771 A 771	AD40635	59.20	160	787 A 789	AD41003	65.40
160	801 A 802	AD40364	65.40	160	804 A 804	AD40377	80.00
160	805 A 805	AD40875	65.40	160	806 A 823	AD40415	108.00
160	824 A 850	AD40855	80.00	160	852 A 861	AD40855	80.00
160	862 A 862	AD41195	65.40	160	863 A 864	AD40855	80.00
160	866 A 867	AD41145	80.00	160	869 A 877	AD41145	80.00
160	878 A 880	AD40945	72.30	160	881 A 884	AD41145	80.00
160	886 A 888	AD40425	48.40	160	889 A 889	AD40515	80.00
160	890 A 891	AD41145	80.00	160	892 A 898	AD40505	65.40
160	899 A 899	AD40764	35.90	160	901 A 902	AD41094	35.90
160	903 A 903	AD40794	65.40	160	001 A 067	AD41104	35.90
160	070 A 070	AD40634	39.60	160	073 A 076	AD40634	39.60
160	094 A 094	AD41104	35.90	160	201 A 236	AD41094	35.90
160	242 A 245	AD41104	35.90	160	301 A 369	AD41114	35.90
160	370 A 376	AD41074	35.90	160	377 A 377	AD41114	35.90
160	378 A 420	AD41104	35.90	160	801 A 458	AD41114	35.90
160	459 A 467	AD41124	35.90	160	468 A 481	AD41084	35.90
160	482 A 494	AD41124	35.90	160	495 A 506	AD41084	35.90
160	507 A 510	AD41114	35.90	160	511 A 511	AD41104	35.90
160	512 A 533	AD41084	35.90	160	536 A 540	AD41134	35.90

VALORES UNITARIOS DE SUELO PARA LAS COLONIAS CATASTRALES EN EL D.F.  
TIPO AREA DELEGACION: 4 COYOACAN HOJA: 8

REGION	MANZANA	COLONIA CATASTRAL	VALOR NS /m2	REGION	MANZANA	COLONIA CATASTRAL	VALOR NS /m2
260	541 A 541	AD41084	35.90	260	545 A 586	AD41104	35.90
260	567 A 580	AD41084	35.90	260	581 A 583	AD41104	35.90
260	600 A 600	AD40984	35.90	260	601 A 601	AD41104	35.90
260	602 A 602	AD40214	32.40	260	603 A 608	AD41134	35.90
260	609 A 609	AD41084	35.90	260	610 A 610	AD41124	35.90
260	611 A 613	AD41084	35.90	260	614 A 614	AD40855	80.00
260	615 A 615	AD40185	72.30	260	616 A 616	AD41094	35.90
260	620 A 622	AD40265	65.40	260	660 A 660	AD40794	65.40
260	669 A 669	AD40265	65.40	260	715 A 717	AD41084	35.90
260	719 A 721	AD40914	48.40	260	722 A 722	AD40634	39.60
260	801 A 801	AD40377	80.00	260	802 A 804	AD40885	59.20
260	805 A 805	AD40214	32.40	260	806 A 806	AD41173	53.60
260	810 A 810	AD40095	65.40				