

**CONTRADICCIÓN DE TESIS 17/2003-PL.  
ENTRE LAS SUSTENTADAS POR EL  
SÉPTIMO TRIBUNAL COLEGIADO EN  
MATERIA ADMINISTRATIVA DEL PRIMER  
CIRCUITO Y EL OCTAVO TRIBUNAL  
COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA  
DEL MISMO CIRCUITO.**

**PONENTE: MINISTRO GENARO DAVID GÓNGORA  
PIMENTEL.**

**SECRETARIO: LIC. JORGE LUIS REVILLA DE LA TORRE.**

**Vo.Bo.**

México, Distrito Federal. Acuerdo del Tribunal Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación correspondiente al día veintitrés de marzo de dos mil cuatro.

**V I S T O S; y  
R E S U L T A N D O:**

**COTEJÓ:**

**PRIMERO.-** Por escrito recibido en la Oficina de Certificación Judicial y Correspondencia de esta Suprema Corte de Justicia de la Nación, el veinticinco de febrero de dos mil tres, \*\*\*\*\*, autorizado de los quejosos \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* y Coagraviados, en los autos de los juicios de garantías \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, respectivamente, denunció la posible contradicción de criterios suscitada entre el Séptimo Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Primer Circuito al resolver el amparo en revisión 3047/2002 y el sustentado por el Octavo Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Primer Circuito al fallar el amparo en revisión 296/2002, pues mientras el primero sostuvo que el artículo 149, fracción II, del Código Financiero del Distrito

Federal, en vigor a partir del primero de enero de dos mil dos, no viola la garantía de proporcionalidad, el segundo estimó que dicho numeral sí la transgrede.

**SEGUNDO.-** Mediante proveído de veintisiete de febrero de dos mil tres, el Presidente de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, ordenó que se formara y se registrara el expediente de contradicción de tesis respectivo y solicitó a los Tribunales Colegiados Séptimo y Octavo en Materia Administrativa del Primer Circuito, copia certificada de los amparos en revisión 3047/2002 y 296/2002, respectivamente, a fin de integrar el presente expediente.

**TERCERO.** Por acuerdos de seis y once de marzo de dos mil dos, el Presidente de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, tuvo por recibidos los oficios por los que se remitieron las copias solicitadas y ordenó que se le diera vista al Procurador General de la República para que expusiera su parecer, certificándose por parte del Secretario de Acuerdos de la misma en el acuerdo de trece de marzo de dos mil tres que el plazo para que interviniera se vencería el treinta de abril de dos mil tres.

**CUARTO.-** Mediante acuerdo de trece de marzo de dos mil tres, el Presidente de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, ordenó que se turnase el presente asunto al Ministro Juventino V. Castro y Castro.

**QUINTO.-** Previo dictamen elaborado por el Ministro Juventino V. Castro y Castro, el Presidente de la Suprema Corte

de Justicia de la Nación, por acuerdo de tres de octubre de dos mil tres, estimó que no era el caso de someter a la consideración del Tribunal Pleno el proyecto de resolución respectivo, por lo que ordenó que se enviase el expediente de la contradicción de tesis a la Segunda Sala de este Alto Tribunal.

**SEXTO.-** Por acuerdo de seis de octubre de dos mil tres, el Presidente de la Segunda Sala, resolvió que esta Segunda Sala es competente para conocer de la posible contradicción de tesis y ordenó que se turnase el asunto al Ministro Genaro David Góngora Pimentel, para lo que en derecho proceda.

**SÉPTIMO.-** En sesión de nueve de enero de dos mil cuatro, los Ministros de la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación acordaron, por unanimidad de cuatro votos, remitir al Pleno de este Alto Tribunal el presente asunto.

### **C O N S I D E R A N D O:**

**PRIMERO.** El Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación es competente para resolver las contradicciones de tesis, en términos de lo dispuesto por los artículos 107, fracción XIII, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y 197-A de la Ley de Amparo; 10, fracción VIII y 21, fracción VIII, de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Federación, en relación con lo dispuesto en los puntos tercero y noveno del Acuerdo 5/2001 del Tribunal Pleno, relativo a la determinación de los asuntos que conservará el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación para su resolución y el envío de los de su competencia originaria

a las Salas y a los Tribunales Colegiados de Circuito, aprobado el veintiuno de junio de dos mil uno y publicado en el Diario Oficial de la Federación el veintinueve del mismo mes y año.

A efecto de corroborar la competencia del Tribunal Pleno para conocer del presente asunto, se transcriben los diversos preceptos que la fundan:

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS  
MEXICANOS

***“Artículo 107.- Todas las controversias de que habla el artículo 103 se sujetarán a los procedimientos y formas del orden jurídico que determine la ley, de acuerdo a las bases siguientes:***

***...***

***XIII. Cuando los Tribunales Colegiados de Circuito sustenten tesis contradictorias en los juicios de amparo de su competencia, los Ministros de la Suprema Corte de Justicia, el Procurador General de la República, los mencionados Tribunales o las partes que intervinieron en los juicios en que dichas tesis fueron sustentadas, podrán denunciar la contradicción ante la Suprema Corte de Justicia, a fin de que el Pleno o la Sala***

*respectiva, según corresponda, decidan la tesis que debe prevalecer como jurisprudencia.”*

LEY DE AMPARO

***“ARTÍCULO 197-A.- Cuando los Tribunales Colegiados de Circuito sustenten tesis contradictorias en los juicios de amparo de su competencia, los Ministros de la Suprema Corte de Justicia, el Procurador General de la República, los mencionados tribunales o los Magistrados que los integren, o las partes que intervinieron en los juicios en que tales tesis hubieran sido sustentadas, podrán denunciar la contradicción ante la Suprema Corte de Justicia, la que decidirá cuál tesis debe prevalecer. El Procurador General de la República, por sí o por conducto del agente que al efecto designe, podrá, si lo estima pertinente, exponer su parecer dentro del plazo de treinta días.***

***La resolución que se dicte no afectará las situaciones jurídicas concretas derivadas de los juicios en los cuales se hubiesen dictado las sentencias contradictorias.***

***La Suprema Corte deberá dictar la resolución dentro del término de tres meses y ordenar su***

***publicación y remisión en los términos previstos por el artículo 195.”***

**LEY ORGÁNICA DEL PODER JUDICIAL DE LA FEDERACIÓN**

***“Artículo 10.- La Suprema Corte de Justicia conocerá funcionando en Pleno:***

***...***

***VIII. De las denuncias de contradicción entre tesis sustentadas por las Salas de la Suprema Corte de Justicia, o por los tribunales colegiados de circuito cuando se trate de asuntos que por razón de la materia no sean de la competencia exclusiva de alguna de las Salas, o por el Tribunal Electoral en los términos de los artículos 236 y 237 de esta ley.”***

**ACUERDO 5/2001**

***“TERCERO.- El Tribunal Pleno de la Suprema Corte de Justicia conservará para su resolución:***

***Las contradicciones entre tesis sustentadas por las Salas o las que se susciten entre los Tribunales Colegiados de Circuito, cuando se refieran a la materia común; y las que se produzcan entre la Suprema Corte de Justicia de***

***la Nación y las Salas del Tribunal Electoral del Poder Judicial de la Federación, en términos del párrafo quinto del artículo 99 constitucional.”***

***“NOVENO.- Si alguna de las Salas estima que el asunto debe resolverlo el Tribunal Pleno porque así lo solicite motivadamente un Ministro; o porque se trata de algún caso en el que existiendo precedente del Pleno, de llevarse a cabo la votación se sustentaría un criterio contrario al de dicho precedente, lo devolverá exponiendo las razones de la devolución.”***

En el presente caso, si bien es cierto que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 21, fracción VIII, de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Federación, en relación con los puntos segundo y tercero del Acuerdo General Plenario 5/2001, la competencia se surte a favor de la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, por tratarse de una denuncia de contradicción de criterios suscitada entre Tribunales Colegiados de Circuito y en materia administrativa, que es de su especialidad, también lo es que los Ministros de dicha Sala, por acuerdo de nueve de enero de dos mil cuatro solicitaron motivadamente que el asunto lo resolviera el Tribunal Pleno, dada la importancia y trascendencia que tiene para el orden jurídico nacional, lo que provoca que se surta la competencia de dicho cuerpo jurisdiccional.

**SEGUNDO.-** La denuncia de contradicción de tesis es procedente en términos de lo dispuesto por el artículo 197-A de la Ley de Amparo, reglamentaria de los artículos 103 y 107 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en virtud de que dicho numeral expresamente establece que los Ministros de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, el Procurador General de la República, los Tribunales Colegiados de Circuito contendientes, los Magistrados que los integren o las partes que intervinieron en los juicios en que tales tesis contradictorias hubieren sido sustentadas, se encuentran facultados para denunciar, ante la Suprema Corte de Justicia de la Nación, dicha contradicción.

En el presente asunto, \*\*\*\*\*, autorizado de los quejosos \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* y Coagraviados, en los autos de los juicios de garantías \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\*, respectivamente, denunciaron ante esta Suprema Corte de Justicia de la Nación, la posible contradicción de criterios de que se trata, debiéndose concluir que se reunió el requisito de legitimidad señalado.

**TERCERO.-** En primer lugar, debe examinarse si existe la contradicción denunciada.

El Séptimo Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Primer Circuito al resolver el amparo en revisión 3047/2002 interpuesto por \*\*\*\*\* y Coagraviados, en contra de la sentencia pronunciada el once de junio de dos mil dos, terminada de engrosar el veintinueve de agosto del mismo año por el Juez



Noveno de Distrito en Materia Administrativa en el Distrito Federal en los autos del juicio de amparo \*\*\*\*\*, señaló lo siguiente:

***“SEXTO.- En el caso, resultan infundados unos e inoperantes otros, los conceptos de agravio que se hacen valer, en atención a lo siguiente.--- Sostienen medularmente los recurrentes, la violación a los artículos 76, 77, 78 y 80 de la Ley de Amparo, ya que no se tomaron en cuenta los planteamientos expuestos por los quejosos, no se analizó correctamente el acto reclamado, ni fueron valoradas en forma adecuada las pruebas ofrecidas, ya que al multiplicar por el factor 10.0 las rentas obtenidas por el uso o goce temporal del inmueble de su propiedad, se obtiene una base gravable que no corresponde a los haberes de los contribuyentes, por lo que sí es inconstitucional la reforma al artículo 149, fracción II, del Código Financiero del Distrito Federal, reclamada.--- Por un lado, son inoperantes estos agravios, en virtud de que la recurrente no precisa cuál es la controversia que dejó de resolver el juez A quo, ya que de la lectura de los conceptos de violación expresados en su demanda de garantías, se observa que fueron varios los planteamientos que controvirtieron la constitucionalidad del referido artículo reclamado, y en la sentencia recurrida sí se dio respuesta a cada uno de ellos.--- En efecto, se advierte del inicio del considerando sexto de la sentencia***

*recurrida, que se definió el motivo de la controversia planteada por los quejosos, en que el precepto legal reclamado establecía un procedimiento de determinación de la base gravable del impuesto predial, para los contribuyentes que otorgaran el uso o goce temporal de sus inmuebles, que arrojaba un valor de tributación sin reflejar el valor del bien, es decir, era ficticio, y no reflejaba la capacidad de prestación del sujeto obligado por lo que carecía de proporcionalidad y resultaba exorbitante.--- Tal controversia fue resuelta en la sentencia recurrida, explicando en un primer término, cuál es el procedimiento previsto en el Código de la materia, para el cálculo del impuesto predial, tratándose de contribuyentes que otorgan el uso o goce temporal de sus inmuebles, conforme a las siguientes consideraciones:--- ‘... En el precepto combatido se establece que la base del impuesto predial lo será el valor catastral, el cual se determina conforme al procedimiento previsto en el propio dispositivo, siendo el elemento nuevo que introdujo la reforma al precepto combatido publicada en la Gaceta Oficial el treinta y uno de enero del dos mil dos, precisamente la inclusión del factor 10.0.--- En relación con lo anterior, el artículo 152 fracción I, del Código Financiero para el Distrito Federal establece las tarifas que deben aplicarse al valor catastral.--- Así, para determinar el impuesto predial*

*de un inmueble que se otorga para su uso o goce temporal debe seguirse el procedimiento que a continuación se detalla: 1.- Se determina el valor catastral más alto que resulte entre el obtenido conforme a la fracción I del artículo 149 del ordenamiento en cita (avalúo directo o valores unitarios) y el que se determine de acuerdo al total de las contraprestaciones (rentas) obtenidas por otorgar el uso o goce del inmueble.--- 2.- Para obtener el valor catastral conforme a las contraprestaciones (rentas), se multiplica el total de las contraprestaciones obtenidas en dos meses por el factor 38.47 y la cantidad que resulte se multiplica por el factor 10.0; conviene señalar en este punto que, el citado factor (10.0) si bien recae sobre el valor catastral, no significa que forme parte de aquél (el valor catastral), pues se trata de una actualización del impuesto predial para el presente año.--- 3.- A la cantidad obtenida del procedimiento anterior se le aplica la tarifa del artículo 152 fracción I y la cifra resultante se multiplica por el factor 0.42849 cuando el uso del inmueble sea distinto al habitacional, el resultado que se obtiene corresponde al monto que debe enterarse por concepto del impuesto predial.--- Con el objeto de precisar aún más el mecanismo del impuesto predial es conveniente señalar como ejemplo el caso mismo del inmueble cuya propiedad ostentan los quejosos...'.--- Los*

*recurrentes en sus agravios, insisten en que la fórmula de capitalización con la que se determina la base gravable del inmueble, da como resultado una base para el pago ficticio, lo que estiman erróneo e injusto.--- Así también, se duelen de por qué el juez de la causa trata la reforma al artículo reclamado como una actualización, conclusión con la que no están de acuerdo, pues sostienen que la interpretación que realiza de este precepto legal es forzada y además se está desconociendo el concepto de base gravable con el de valor catastral.--- Son infundados estos conceptos de agravio, pues en la sentencia recurrida sí se expresaron las razones por las que el procedimiento combatido, relativo al cálculo del valor catastral, no implicaba una alteración substancial a los principios básicos sobre los que se constituyó el impuesto predial, ya que al respecto el Juez de Distrito expresó que de los artículos 31, fracción IV, 115 fracción IV, 122 Apartado C, base primera, fracción V, inciso b), de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, se desprendía que: ‘... la "Asamblea Legislativa del Distrito Federal, está facultada para imponer contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria con apego a los principios de legalidad, proporcionalidad y equidad tributaria...".- -- Resulta aplicable al caso, en forma analógica, la tesis de jurisprudencia P./J. 74/2000 sostenida por*

*el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XII, agosto de 2000, página 572, que dice así: --- 'CATASTRO. EL ARTÍCULO VIGÉSIMO PRIMERO TRANSITORIO DE LA LEY CORRESPONDIENTE DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN (ADICIONADO POR DECRETO NÚMERO 150, PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DE LA ENTIDAD, EL TREINTA DE DICIEMBRE DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO), NO VIOLA EL PRINCIPIO DE LEGALIDAD TRIBUTARIA. Para cumplir con el principio de legalidad contenido en el artículo 31, fracción IV, constitucional, esta Suprema Corte de Justicia de la Nación ha establecido que no sólo se requiere que la carga tributaria esté establecida en una ley, sino también que los caracteres esenciales del impuesto y la forma, contenido y alcance de la obligación tributaria estén consignados expresamente en aquélla, de tal modo que no quede margen a la arbitrariedad de las autoridades exactoras ni para el cobro de impuestos imprevisibles o a título particular. En congruencia con tales criterios, debe decirse que el artículo vigésimo primero transitorio de la Ley del Catastro del Estado de Nuevo León que prevé un límite preciso susceptible de ser controlado, dentro del cual la autoridad administrativa podrá ejercitar la facultad que le otorga la ley de incrementar las Bases Generales*

*de Valores y los valores catastrales de los predios del Estado, durante el año de mil novecientos noventa y nueve, al establecer que tal incremento será de hasta un 17% respecto de los terrenos y construcciones, sin que los referidos valores puedan rebasar el valor actual real de los inmuebles, no transgrede el referido principio constitucional. Ello es así, en virtud de que de la interpretación sistemática de los artículos 21 bis-7 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, 2o., 7o. a 9o., 13 a 21, 30 y vigésimo primero transitorio de la Ley del Catastro de ese Estado, así como de los numerales 11 a 27 de su reglamento, que establecen los lineamientos para la determinación de la base del impuesto predial, es decir, de las Bases Generales de Valores por Unidades Tipo y el procedimiento que deberá seguirse para la valuación de los predios se advierte que si bien la autoridad administrativa está facultada para actualizar las referidas bases y el valor catastral, tal actualización no puede hacerla a su libre arbitrio, sino que tendrá que hacerlo dentro de los límites que le marca el mencionado precepto transitorio, ya que el incremento no podrá ser superior al 17%, ni podrá rebasar el valor actual real de los inmuebles, por lo que aun cuando corresponde a dicha autoridad administrativa establecer el aumento porcentual de los factores que determinan la base del impuesto, lo cierto es*

*que, no queda a su arbitrio y discreción, sino que deberá sujetarse a lo establecido en la ley, atendiendo, desde luego, a las características que determinen el aumento del valor catastral de los predios, esto es, señalando un margen dentro del cual dicho órgano deberá ejercer su arbitrio para incrementar las bases y valores catastrales mencionados, debiendo razonar adecuadamente su decisión.'--- En cuanto a las razones que se tomaron en cuenta para determinar que el factor controvertido era una actualización del impuesto predial para este año, los quejosos las combaten por lo siguiente: a) porque el concepto de base gravable no está definido por el Código Financiero del Distrito Federal, sino que para definirlo debe estarse a lo que dice el diccionario jurídico, la doctrina y la jurisprudencia de nuestro más Alto Tribunal, entendiendo éste como: '...la cuantía o cantidad a la que se aplica una tasa o tarifa para determinar el impuesto...'; b) porque es incongruente y contradictoria, pues se reconoce que la cantidad de \$\*\*\*\*\* que resulta de la aplicación del factor 10.0, es un valor ficticio que sólo sirve para actualizar la aplicación de la tarifa, no obstante se les niega el amparo solicitado; c) porque no se atendió la letra de la ley, que identifica el concepto de base gravable con el de valor catastral.--- Este tribunal considera que son infundados los conceptos de agravio anteriores,*

*en virtud de que en la sentencia recurrida se determinó que fue la Asamblea Legislativa quien actualizó el monto a enterar por concepto de impuesto predial, con base en el factor que al efecto estableció en multiplicar por 10.0 el monto total de las contraprestaciones correspondientes a un bimestre ya multiplicadas por el factor 38.47, resultado al cual se le debe aplicar la tarifa del artículo 152, fracción I, del Código Financiero del Distrito Federal.--- En efecto, es infundado que se alegue en el caso, en la reforma al artículo 149, fracción II, segundo párrafo, del Código Financiero, reclamado, no se aplica realmente el factor 10.00 a la base gravable, que sea un valor ficticio y que no corresponda al valor catastral, toda vez que de la lectura íntegra del precepto legal en cita, se corrobora que existen dos formas de determinar el valor catastral de un inmueble, a saber: ---*

**‘ARTÍCULO 149.- La base del impuesto predial será el valor catastral determinado por los contribuyentes conforme a lo siguiente: --- I. A través de la determinación del valor de mercado del inmueble, incluyendo las construcciones a él adheridas, elementos accesorios, obras complementarias o instalaciones especiales, aun cuando un tercero tenga derecho sobre ellas, mediante la práctica de avalúo directo que comprenda las características e instalaciones particulares del inmueble, realizado por persona**



*autorizada.--- La base del impuesto predial determinada mediante el avalúo directo a que se refiere el párrafo anterior, será válida para el año en que se realice el avalúo y para los dos siguientes, siempre que en cada uno de esos años subsiguientes el avalúo se actualice aplicándole un incremento porcentual igual a aquel en que se incrementen para ese mismo año los valores unitarios a que se refiere el artículo 151 de este Código.--- Sin embargo, los contribuyentes podrán optar por determinar y declarar el valor catastral de sus inmuebles aplicando a los mismos los valores unitarios a que se refiere el artículo 151 de este Código.--- Para determinar el valor catastral de los inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio, se considerarán para cada local, departamento, casa o despacho del condominio, las especificaciones relativas a las áreas privativas como jaulas de tendido, cajones de estacionamiento, cuartos de servicio, bodegas y cualquier otro accesorio de carácter privativo; también se considerará la parte proporcional de las áreas comunes que les corresponde, como corredores, escaleras, patios, jardines, estacionamientos y demás instalaciones de carácter común, conforme al indiviso determinado en la escritura constitutiva del condominio o en la escritura individual de cada unidad condominal.--- Con el objeto de facilitar el cumplimiento de las*

*obligaciones de los contribuyentes, a que se refiere el párrafo tercero de esta fracción, la autoridad les proporcionará en el formato oficial una propuesta de determinación del valor catastral y pago del impuesto correspondiente.--- En caso de que los contribuyentes acepten tales propuestas y que los datos contenidos en las mismas concuerden con la realidad, declararán como valor catastral del inmueble y como monto del impuesto a su cargo los determinados en el formato oficial, presentándolo en las oficinas autorizadas y, en caso contrario, podrán optar por realizar por su cuenta la aplicación de los valores unitarios indicados o la realización del avalúo a que se refiere el párrafo primero de esta fracción.--- La falta de recepción por parte de los contribuyentes de las propuestas señaladas, no relevará a los contribuyentes de la obligación de declarar y pagar el impuesto correspondiente, y en todo caso deberán acudir a las oficinas de la autoridad fiscal a presentar las declaraciones y pagos indicados, pudiendo solicitar que se les entregue la propuesta correspondiente; --- II. 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. Si las contraprestaciones fueron fijadas en moneda diferente a la nacional, dicho valor se determinará considerando el tipo de cambio promedio de la moneda extranjera, publicado en el Diario Oficial de la Federación, en los días que corresponda al bimestre de que se trate.--- 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 artículo 152, fracción I de este Código.--- La cantidad que resulte conforme al párrafo anterior se multiplicará por el factor 0.42849 cuando el uso del inmueble sea distinto al habitacional y por el factor 0.25454 cuando el uso sea habitacional y el resultado será el impuesto a pagar. En el caso de inmuebles con usos habitacionales y no habitacionales, se aplicará a la cantidad resultante conforme al párrafo anterior, el factor que corresponda a cada uso, considerando para ello la parte proporcional determinada en base a las contraprestaciones fijadas para cada uno de ellos, las cantidades respectivas se sumarán y el resultado así obtenido será impuesto a pagar.--- No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, en ningún caso se pagará por concepto de impuesto predial, una cantidad inferior a la que como cuota fija establezca en el rango "A" de la tarifa prevista en el artículo 152 de este*

***Código.--- Para los efectos de esta fracción los contribuyentes deberán presentar junto con su declaración de valor los contratos vigentes a la fecha de presentación de la misma. Cada vez que éstos sean modificados o se celebren nuevos, deberán presentarse junto con la declaración de valor a que se refiere este artículo, dentro del bimestre siguiente a la fecha en que ello ocurra; asimismo, dentro de igual plazo, deberá presentar aviso de terminación de contratos de arrendamiento.--- En el supuesto de que el valor catastral del inmueble no pueda determinarse en un bimestre porque no sea posible cuantificar el total de las contraprestaciones a que se refiere el primer párrafo de esta fracción, el contribuyente deberá dar a conocer esta situación a las autoridades fiscales en la declaración que con tal motivo presente, debiendo pagar el impuesto predial con base en el valor catastral que declaró o debió declarar durante el bimestre inmediato anterior. El contribuyente deberá declarar y pagar las diferencias que en su caso resulten procedentes, con recargos calculados con la tasa que corresponda al pago en parcialidades, dentro de los quince días siguientes, a aquel en que en los términos de los contratos respectivos se cuantifique el total de las contraprestaciones.--- Cuando se conceda el uso o goce temporal de una parte del inmueble, el impuesto predial deberá***

*calcularse con base en el valor catastral que resulte más alto entre el que se determine sobre la totalidad del inmueble conforme a la fracción anterior y el que se determine de acuerdo al total de las contraprestaciones por el uso o goce temporal de la parte del inmueble de que se trate, en los términos de esta fracción.--- Cuando las contraprestaciones correspondan a fracción de mes, el importe de las mismas se deberá dividir entre el número de días que corresponda y multiplicar por el número de días del bimestre.'---*

*En el caso, los quejosos acreditaron ser propietarios y otorgan el uso o goce temporal del inmueble, ubicado en \*\*\*\*\*, colonia \*\*\*\*\*, Delegación Álvaro Obregón, en esta ciudad, de acuerdo con contrato de arrendamiento firmado el ocho de enero de dos mil uno, exhibido en los autos del juicio natural, en el que se pactó una renta mensual de \$\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* pesos), en cuya cláusula primera se pactó lo siguiente:*

*"...PRIMERA.- Las partes convienen en que a partir del año de 2002, las revisiones anuales de la renta a que se refiere el segundo párrafo de la cláusula primera del contrato se efectuarán durante los meses de abril de cada año, mes en que empezará a estar vigente la nueva renta para el siguiente periodo y que por única vez la renta mensual que se pacte para el año de dos mil uno continuará en vigor hasta el día 31 de marzo del 2002...'.--- Por tal*

*razón, es exacta la interpretación del artículo reclamado que se realiza en la sentencia recurrida, pues los quejosos no demostraron encontrarse en el supuesto que previene la fracción I del transcrito artículo 149, del Código Financiero, es decir, no acreditaron que el valor catastral más alto lo fuera el que previene esta disposición legal, sino que se manifestaron conformes en realizar el cálculo del impuesto predial relativo a este inmueble, calculándolo con base en el valor del total de las contraprestaciones obtenidas por dicho uso o goce temporal, caso en el cual, es precisamente aplicable la disposición legal reclamada.--- Además, son infundados los conceptos de agravio expresados por los recurrentes, en el sentido de que la disposición legal reclamada resulta violatoria de las garantías de proporcionalidad y equidad previstas en el artículo 31, fracción IV, de nuestra Carta Magna, pues este tribunal corrobora que es exacto lo resuelto por el A quo, en cuanto a que el factor 10 previsto en el precepto legal reclamado, representa un incremento en comparación con el año próximo pasado, correspondiente al 5.39%, que corresponde a la variación porcentual del Índice de Precios al Consumidor del mes de noviembre de dos mil correspondiente a 332.991 puntos (publicado en el Diario Oficial de la Federación el ocho de diciembre de dos mil), y al del mes de noviembre de dos mil*

*uno correspondiente a 350.932 puntos (publicado en el Diario Oficial de la Federación el diez de noviembre de dos mil uno); y los recurrentes no desvirtúan el razonamiento que llevó a la conclusión respecto a que el impuesto predial, si bien se incrementó su base con motivo del factor 10, sin embargo del conjunto de las operaciones y tarifas aplicadas, dio como resultado que el incremento en relación con el año próximo pasado sea sólo del 5.39%, lo que significaba que sí se atendió a su capacidad contributiva.--- En el caso, la litis planteada en el juicio de garantías, versó sobre el cuestionamiento de que la reforma al precepto legal reclamado, afectaba su capacidad contributiva, lo cual estimó violatorio de la garantía de proporcionalidad tributaria, por lo tanto, es irrelevante que mencionen que conforme a los valores unitarios para el cálculo del impuesto predial a que se refiere el párrafo primero del artículo 149 del Código Financiero para el Distrito Federal, es excesiva la aplicación del factor 10.0, ya que en el caso, el impuesto predial se está generando por el otorgamiento del uso y goce del predio referido, y a partir de la cuantía de las rentas generadas, se realiza el cálculo de este impuesto.--- Así también, los recurrentes insisten en que no se determinó la litis conforme a las constancias de autos, ya que en su demanda de amparo expresaron que al multiplicar por diez el valor real*

*de la propiedad o posesión, se obtenía un valor 1600% mayor, lo cual distorsiona su auténtica capacidad económica como contribuyentes, por lo que consideran que debió tomarse en consideración el valor intrínseco de la propiedad, por ser la que refleja la capacidad contributiva de los sujetos.--- Es infundado este concepto de agravio, ya que la litis sí se fijó conforme a las constancias que obraban en autos, además de que se resolvió congruentemente lo argumentado en los conceptos de violación, por lo que no existe la violación que se menciona a los preceptos legales de la Ley de Amparo, toda vez que dicho factor actualiza el impuesto de acuerdo con los índices inflacionarios determinados a partir del Índice Nacional de Precios al Consumidor, el que constituye un indicador de los cambios inflacionarios, lo cual no significa que forme parte del valor de mercado del inmueble del que son propietarios conforme a la fracción I, del artículo 149 del Código Financiero del Distrito Federal, sino que constituye un factor de actualización para realizar el cálculo del valor catastral por concepto de las rentas obtenidas por el arrendamiento del inmueble de su propiedad, de ahí que no exista incertidumbre respecto del monto de la base del tributo, ya que este factor sólo es un elemento dentro del procedimiento del cálculo de este impuesto y, por sí mismo, no constituye la base*



*gravable de este tributo.--- Por otro lado, es infundado lo argumentado por los recurrentes, en el sentido de que es errónea la conclusión de la sentencia recurrida respecto a que el factor 10 aplicado al valor de capitalización de rentas, no eleva en un 1000% el valor base de cotización, toda vez que argumentan que es inconstitucional el impuesto porque no se determina en función a su capacidad contributiva, ni se toman en cuenta las pruebas aportadas para comprobar el valor del inmueble de su propiedad, sino que se le da un valor muy superior y ficticio.--- Como se ve, este agravio redundaba sobre los argumentos que ya han sido resueltos, por lo que sobre este tema, sólo es conveniente precisar qué se entiende por capacidad contributiva y de ahí concluir que no existe la violación constitucional que alegan los quejosos.--- En efecto, para definir este concepto, basta citar la jurisprudencia número P./J.109/99, emitida por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, visible a fojas 22 del Tomo X, noviembre de 1999 del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, del tenor siguiente: ---*

**‘CAPACIDAD CONTRIBUTIVA. CONSISTE EN LA POTENCIALIDAD REAL DE CONTRIBUIR A LOS GASTOS PÚBLICOS. Esta Suprema Corte de Justicia de la Nación, ha sostenido que el principio de proporcionalidad tributaria exigido por el artículo 31, fracción IV, de la Constitución Política**

*de los Estados Unidos Mexicanos, consiste en que los sujetos pasivos de un tributo deben contribuir a los gastos públicos en función de su respectiva capacidad contributiva. Lo anterior significa que para que un gravamen sea proporcional, se requiere que el hecho imponible del tributo establecido por el Estado, refleje una auténtica manifestación de capacidad económica del sujeto pasivo, entendida ésta como la potencialidad real de contribuir a los gastos públicos. Ahora bien, tomando en consideración que todos los presupuestos de hecho de los impuestos deben tener una naturaleza económica en forma de una situación o de un movimiento de riqueza y que las consecuencias tributarias son medidas en función de esta riqueza, debe concluirse que es necesaria una estrecha relación entre el hecho imponible y la base gravable a la que se aplica la tasa o tarifa del impuesto.'--- Dicho lo anterior y tomando en cuenta que para calcular la base del impuesto predial a que se refiere el segundo párrafo de la fracción II, del artículo 149 del Código Financiero del Distrito Federal vigente, en el supuesto de que el contribuyente otorgue el uso o goce temporal de un inmueble (arrendamiento), debe atenderse al monto del producto sin que ello signifique que no se atienda a la capacidad contributiva de los sujetos pasivos.--- Al efecto, y como fue expuesto en la sentencia recurrida, se multiplica el total de las*

*contraprestaciones que correspondan a un bimestre por el factor 38.47 y al resultado se multiplica por el factor 10.0, aplicando al resultado la tarifa del artículo 152, fracción I de este Código.--*

*- Ahora bien, de la anterior transcripción se desprende que no se incide sobre el valor comercial del inmueble, ya que el factor 10.0 sólo se aplica al monto total de las contraprestaciones (producto de la renta), pero no al valor comercial del inmueble, por tanto, no se viola el principio de proporcionalidad tributaria ya que al gravarse únicamente la contraprestación, se está atendiendo precisamente a la capacidad contributiva de los quejosos, pues no se modificó la base gravable para el cálculo del impuesto predial tratándose de inmuebles dados en arrendamiento; aunado a que en el propio ordenamiento legal se hicieron ajustes a los límites a que se refiere el artículo 31 y al porcentaje que se aplica a dicho límite inferior, tal y como se desprende del contenido del aludido precepto.---*

*En consecuencia, es correcto el análisis gráfico y matemático que se realizó en la sentencia recurrida ya transcrita, de donde se coligió que el valor catastral del inmueble determinado a través del procedimiento base rentas, continúa siendo el mismo que el año próximo pasado, con la diferencia de que actualmente se le aplica el factor 10.0, siendo además acertada la conclusión respecto a que*

*comparando el impuesto enterado el año pasado y el del presente año, existe una diferencia porcentual entre ambas cantidades del 5.39%, lo cual no es exorbitante ni distorsiona el valor catastral en un mil seiscientos por ciento el monto de ese impuesto predial.--- Así entonces, este tribunal concluye que el porcentaje que la recurrente pagó de más para el presente año no es sustancialmente mayor al que pagó el año anterior, por lo que se concluye no es desproporcional y sí toma en cuenta la capacidad contributiva del obligado.--- No es óbice para llegar a la anterior conclusión, el que los quejosos hubiesen anunciado en el juicio de amparo el ofrecimiento de una prueba pericial para acreditar que el valor catastral determinado conforme a la disposición legal reclamada, no revela el valor real y objetivo del inmueble del que son propietarios, y que en este recurso se alegue que es incongruente la sentencia recurrida, en virtud de que este tribunal considera que del ofrecimiento de esta pericial, no fue concluido que el precepto legal controvertido fuera o no constitucional.--- Por el contrario, tal y como lo reconocen los recurrentes esta prueba pericial no fue admitida en el juicio natural, toda vez que por auto de dieciocho de abril de dos mil dos, fueron expresadas las razones por las que se desechaba esa probanza, proveído que fue notificado mediante lista de diecinueve de abril de*

*dos mil dos, y que no fue recurrido mediante ningún medio de defensa legal.--- En consecuencia, es claro que no existe la incongruencia argüida en el caso, toda vez que la conclusión relativa a que la prueba pericial resultaba innecesaria para acreditar la inconstitucionalidad del precepto legal reclamado, no es revisable en esta instancia por no haber sido pronunciada dentro de la audiencia constitucional, sino con anterioridad a ésta, además de que el juez A quo sí resolvió la litis relativa a la desproporcionalidad alegada del impuesto reclamado para la determinación del valor catastral conforme a las rentas percibidas por el uso u goce temporal del inmueble en cuestión.--- Por tanto, si en el caso la reforma actual del controvertido artículo 149, fracción II, del Código Financiero del Distrito Federal, se apoya en un procedimiento que no afecta las garantías constitucionales invocadas, entonces no se transgreden los principios tributarios que rigen la materia, previstos en la fracción IV del artículo 31 constitucional, pues el valor catastral para el año fiscal de dos mil dos, se determina a través del procedimiento base rentas, lo cual implica que se incrementa éste en razón del monto de esas contraprestaciones, y que paga más por concepto de impuesto predial aquel que perciba mayores ingresos por concepto de rentas, que aquel que percibe una menor cantidad.--- En las relatadas*

***condiciones, lo que procede es en este precepto, confirmar la resolución recurrida conforme a las consideraciones aquí expuestas.”***

Por su parte, el Octavo Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Primer Circuito mediante ejecutoria de diez de diciembre de de dos mil dos, al resolver el amparo en revisión 296/2002, interpuesto por \*\*\*\*\*, en contra de la sentencia dictada por el Juez Noveno de Distrito en Materia Administrativa en el Distrito Federal, el seis de agosto de dos mil dos, terminada de engrosar el nueve de agosto siguiente, en los autos del juicio de amparo \*\*\*\*\*, precisó:

***“QUINTO.--- (...)--- Resultan parcialmente fundados los agravios antes sintetizados, por lo que hace al vicio de inconstitucionalidad que se atribuye a la ley reclamada con motivo de la inclusión del factor 10.0 en el cálculo de la base gravable del impuesto predial.--- Así, para resolver la cuestión efectivamente planteada conviene tener presente que la determinación de la base gravable del impuesto predial en la legislación del Distrito Federal, ha sufrido diversas modificaciones y conviene también tener presente que el Pleno de la Suprema Corte de Justicia se ha ocupado del estudio de la constitucionalidad del impuesto predial, cuya base está relacionada con los productos de bienes inmuebles que se dan en arrendamiento, por ejemplo, en la tesis visible en la***

*página noventa y uno de la Sexta Época del Semanario Judicial de la Federación, Volumen CXXXII, se sostuvo lo siguiente: ---*

**‘ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES PARA FINES ESPECÍFICOS. CONSTITUCIONALIDAD DEL ARTÍCULO 125, FRACCIÓN XII, DE LA LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA, REFORMADO POR DECRETO DE TREINTA DE DICIEMBRE DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO, PORQUE NO ESTABLECE DOBLE TRIBUTACIÓN.** Los artículos 30 y 40 de la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal, gravan con el impuesto predial la propiedad raíz, sirviendo de base para apreciar la capacidad contributiva de los causantes, o bien el valor catastral de los predios afectados, o bien las rentas que éstos produzcan o puedan producir, lo cual no autoriza para confundir la base del impuesto predial, cuando es el valor de las rentas, con la fuente del ingreso, que es la propiedad inmueble y no su rendimiento. Este sí, en cambio, es tomado como fuente impositiva por el mencionado artículo 125, fracción XII, reformado, que fija precisamente como fuente del gravamen, los ingresos que perciban los arrendadores por el alquiler de inmuebles destinados a fábricas, hoteles, etcétera. No habiendo, pues, identidad en la fuente impositiva de ambos gravámenes, no puede decirse que hay doble tributación a este respecto. Por lo que ve al impuesto del timbre, que

*grava los contratos de arrendamiento en los términos de la fracción II de la tarifa contenida en el artículo 4o. de dicha ley, se advierte que ese gravamen recae sobre el acto jurídico de contratar el arrendamiento, y no sobre los ingresos que son su consecuencia, aunque el monto del impuesto se calcule según fueren el término estipulado y el importe de las rentas convenidas. Por esta razón, tampoco puede hablarse de doble tributación en este caso.'--- Del criterio reproducido se aprecia que el legislador se vale de dos procedimientos para determinar la base del impuesto predial, teniendo como fundamento para apreciar la capacidad contributiva de los sujetos pasivos, o bien el valor catastral de los predios afectados, o bien las rentas que éstos produzcan o puedan producir. Este sistema no autoriza para confundir la base del impuesto predial, cuando es el valor de las rentas, con el objeto o la fuente del ingreso, que es la propiedad o posesión de inmuebles.--- En la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal, derogada el treinta y uno de diciembre de mil novecientos noventa y cuatro, se estableció el sistema referido en el artículo 18, fracción II, cuyo texto era del siguiente tenor: --- 'Artículo 18. La base del impuesto predial será el valor catastral determinado por los contribuyentes, conforme a lo siguiente: ... II. Cuando los contribuyentes otorguen el uso o goce temporal de un inmueble, inclusive*



*para la instalación de fijación de anuncios o de 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 que se obtengan por dicho uso o goce temporal. Al efecto, multiplicarán el total de las contraprestaciones que obtengan en un bimestre por el factor 38.47 y aplicarán al resultado la tarifa del artículo 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. No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, los contribuyentes a que se refiere esta fracción en ningún caso pagarán un impuesto inferior a \$5,500.00. Para los efectos de esta fracción los contribuyentes deberán presentar junto con su declaración de valor los contratos vigentes a la fecha de presentación de la misma. Cada vez que éstos sean modificados o se celebren nuevos, deberán presentarse junto con la declaración de valor a que se refiere este artículo, dentro de los quince días siguientes a la fecha en que ello ocurra. Cuando se conceda el uso o goce temporal de una parte del inmueble, el valor catastral y el impuesto que corresponda a dicha parte se determinarán conforme a lo previsto en la fracción I de este artículo. Cuando los contribuyentes omitan*

*declarar el valor catastral de sus inmuebles, la autoridad fiscal procederá a determinarlo a fin de realizar el cobro del impuesto correspondiente, pudiendo optar por cualquiera de los procedimientos señalados en las fracciones anteriores o a través de la estimación que al efecto practique la propia autoridad, en los términos del artículo 24 de esta Ley. Los sujetos del impuesto predial deberán declarar ante las oficinas autorizadas, el valor catastral de sus inmuebles, durante los meses de enero y febrero de cada año, así como en los plazos a que se refiere el párrafo quinto de la fracción II de este artículo y el artículo 22 de esta Ley'.---* Respecto de este numeral, el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, resolvió que no era contrario al texto de la Constitución General de la República, en la tesis de jurisprudencia P./J. 37/95, que aparece publicada en Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo II, correspondiente a noviembre de mil novecientos noventa y cinco, Novena Época, consultable a página cincuenta y ocho, que dice: ---  
**‘PREDIAL. EL ARTÍCULO 18, FRACCIÓN II, DE LA LEY DE HACIENDA DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL VIGENTE EN MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y UNO, NO VIOLA LOS PRINCIPIOS DE PROPORCIONALIDAD Y EQUIDAD AL FIJAR EL IMPUESTO CON BASE EN EL VALOR CATASTRAL DEL INMUEBLE DETERMINADO**

**RESPECTO DE LOS QUE OTORGAN EL USO O  
GOCE TEMPORAL CONFORME A LAS  
CONTRAPRESTACIONES QUE OBTIENEN.**

*Establece el precepto legal mencionado que cuando los contribuyentes del impuesto predial otorguen el uso o goce temporal de un inmueble, deberán calcular el impuesto con base en el valor catastral más alto que resulte entre el determinado conforme a la fracción I de ese precepto y el que se determine de acuerdo con el total de las contraprestaciones que se obtengan por dicho uso o goce temporal. Lo anterior no resulta desproporcional ni inequitativo pues si el impuesto predial grava la propiedad o posesión del suelo o de éste y de las construcciones adheridas a él, al obligarse a determinar el valor catastral del inmueble sobre el que debe calcularse el impuesto, con base en las contraprestaciones que correspondan por su uso o goce temporal, se atiende a la capacidad contributiva de los contribuyentes en razón de la naturaleza real de este tributo, en virtud de que el valor del inmueble se determina atendiendo a las características a que se refiere la fracción I del precepto y también, de un modo más preciso, de acuerdo con las contraprestaciones mencionadas pues, lógicamente, al pactarse éstas en un momento determinado se atiende al valor que se le otorga al inmueble, y la naturaleza del impuesto predial es*

*que su determinación se haga en razón del valor real. Además, si bien se establece una base gravable diversa para los contribuyentes de que se trate ello no entraña inequidad, puesto que sólo se aplica a la base de las contraprestaciones cuando es mayor de la determinada conforme a la regla general prevista en la fracción I y ello en razón de que, como se ha explicado, se cuenta con un indicador más exacto del valor del inmueble, lo que no puede ocurrir con otro tipo de contribuyentes.’--*

*- Las razones que motivaron la jurisprudencia transcrita, según la ejecutoria correspondiente, en lo que interesa, fueron las siguientes: --- ‘... Ahora bien, conforme al artículo 17 de la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal vigente en mil novecientos noventa, el objeto del impuesto predial es la propiedad o posesión del suelo o de éste y las construcciones adheridas a él, es decir, el indicador de capacidad contributiva a que atiende el legislador es precisamente dicha propiedad o posesión.--- Por tanto, al establecer la fracción II del artículo 18 de la Ley reclamada que cuando los contribuyentes otorguen el uso o goce temporal de un inmueble, inclusive para la instalación o fijación de anuncios o de cualquier otro tipo de publicidad, deban calcular el impuesto con base en el valor catastral más alto que resulte entre el determinado conforme a la fracción I y el que se determine de acuerdo al total de las contraprestaciones por*

*dicho uso o goce temporal, no se viola el principio de proporcionalidad tributaria. Éste consiste en que los sujetos pasivos contribuyan al gasto público en función de su respectiva capacidad económica, la que debe analizarse en relación con el objeto del gravamen, de lo que se sigue que se atiende a un indicador preciso del valor del inmueble puesto que la contraprestación que se pacta por el uso o goce temporal está, ordinariamente, en razón y proporción con el valor que en el momento de celebrarse el convenio o contrato tiene el inmueble.---* Efectivamente, no resulta desproporcional el impuesto predial ya que si grava la propiedad o posesión del suelo o de éste y de las construcciones adheridas a él, al obligarse a determinar el valor catastral del inmueble sobre el que debe calcularse el impuesto, con base en las contraprestaciones que correspondan por su uso o goce temporal, se atiende a la capacidad contributiva de los contribuyentes en razón de la naturaleza real de este tributo, en virtud de que el valor del inmueble no sólo se determina atendiendo a las características a que se refiere la fracción I del precepto reclamado sino que también puede inferirse y de un modo más preciso de las contraprestaciones mencionadas pues, lógicamente, al pactarse éstas se atiende al valor que tiene el inmueble.--- A mayor abundamiento, tampoco viola el principio de equidad tributaria la

*fracción II del artículo reclamado. Este principio exige que se trate igual a los contribuyentes de un mismo tributo, lo que a primera vista significaría señalarse una base idéntica; sin embargo, ello no ocurre tratándose del impuesto predial pues lo importante es encontrar el valor del inmueble gravado y para tal efecto se pueden utilizar diferentes mecanismos.--- Si bien el precepto combatido establece una base gravable diversa para los contribuyentes que otorgan el uso o goce temporal del inmueble, ello no entraña inequidad, en virtud de que sólo se aplica la base de las contraprestaciones cuando es mayor de la determinada conforme a la regla general prevista en la fracción I y ello en razón de que, como se ha explicado, se cuenta con un indicador más exacto del valor del inmueble, lo que no puede ocurrir con otro tipo de contribuyentes.--- Se sigue de lo expuesto que no es exacto lo afirmado por el recurrente en el sentido de que el legislador no considera el valor del inmueble, no obstante que es éste el que refleja la capacidad contributiva, puesto que las contraprestaciones o ingresos que se obtienen por el arrendamiento son ajenos al valor del inmueble. Efectivamente, la base del impuesto es el valor del inmueble y la contraprestación que se pacta por su arrendamiento están en razón del valor que tiene el inmueble; por tanto, si bien dicha contraprestación no aumenta el valor del inmueble,*

*sí es un indicador de tal valor. Es decir, el legislador no considera, como lo pretende el recurrente, que el mero acto de arrendamiento y de las rentas pactadas aumente el valor del inmueble y la capacidad contributiva de los causantes pues ni tal acto ni tales rentas son el objeto gravado; únicamente se atiende a la contraprestación pactada para determinar el valor del inmueble, que es el objeto gravado, en tanto constituye un indicador de dicho valor.---* Es aplicable la jurisprudencia 13/89 de este Tribunal Pleno, visible con el número 12 en el Informe de labores del año de 1989, Primera Parte, Volumen II, páginas 570 y 571, que establece: --- **‘PROPORCIONALIDAD Y EQUIDAD TRIBUTARIAS, FALTA DE. DEPENDE DE CIRCUNSTANCIAS GENERALES.** El alegato de un causante en el sentido de que su capacidad contributiva ha disminuido por circunstancias diversas y que, por este hecho, el impuesto que deba cubrir resulta desproporcionado e inequitativo, no es razón para considerar que la ley que lo impone es inconstitucional, toda vez que tal determinación no puede derivar de situaciones particulares de un contribuyente, sino que depende de circunstancias generales. El carácter desproporcionado o inequitativo de una contribución únicamente puede derivar, por la propia naturaleza de la ley fiscal que la establece, de su relación con el conjunto de los sujetos

*pasivos.’--- Por otra parte, este Tribunal Pleno estima que por lo que al objeto gravado por el impuesto predial se refiere, a saber, la propiedad o posesión del suelo o de éste y de las construcciones adheridas a él, tanto los contribuyentes que arriendan el inmueble como los que no lo arriendan son iguales en tanto son propietarios o poseedores; lo que les da el carácter de sujetos pasivos del gravamen es tal propiedad o posesión independientemente del destino o uso que den al inmueble. Lo que sucede es que al arrendarse el inmueble se cuenta con un indicador más exacto de su valor y, por ello, el legislador establece que dicho valor, cuando se otorga el uso o goce temporal del inmueble, se determine atendiendo a la contraprestación pactada si es mayor de la que resulte conforme a lo previsto en la fracción I del precepto reclamado.--- Por esto, el artículo combatido no viola los principios tributarios de proporcionalidad y equidad conforme a los razonamientos que anteceden.’--- El Código Financiero del Distrito Federal, vigente a partir del primero de enero de mil novecientos noventa y cinco, dispuso sobre el tema tratado, lo siguiente: -*

*-- ‘ARTÍCULO 149.- La base del impuesto predial será el valor catastral determinado por los contribuyentes conforme a lo siguiente: --- I. A través de la determinación del valor real del inmueble, incluyendo las construcciones a él*



*adheridas e instalaciones especiales, aun cuando un tercero tenga derecho sobre ellas, mediante la práctica de avalúo directo que comprenda las características e instalaciones particulares del inmueble, realizado por persona autorizada.--- La base del impuesto predial determinada mediante el avalúo directo a que se refiere el párrafo anterior, será válida para el año en que se realice el avalúo y para los dos siguientes, siempre que en cada uno de esos años subsiguientes el avalúo se actualice aplicándole un incremento porcentual igual a aquel en que se incrementen para ese mismo año los valores unitarios a que se refiere el artículo 151 de este Código.--- Sin embargo, los contribuyentes podrán optar por determinar y declarar el valor catastral de sus inmuebles aplicando a los mismos los valores unitarios a que se refiere el artículo 151 de este Código.--- Para determinar el valor catastral de los inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio, se considerarán, además, las jaulas de tendido, lugares de estacionamiento, cuartos de servicio, bodegas y cualquier otro accesorio del propio inmueble.--- Con el objeto de facilitar el cumplimiento de las obligaciones de los contribuyentes a que se refiere el párrafo tercero de esta fracción, la autoridad les proporcionará en el formato oficial una propuesta de determinación del valor catastral y pago del impuesto correspondiente.--- En caso de que los*

*contribuyentes acepten tales propuestas y que los datos contenidos en las mismas concuerden con la realidad, declararán como valor catastral del inmueble y como monto del impuesto a su cargo los determinados en el formato oficial, presentándolo en las oficinas autorizadas y, en caso contrario, podrán optar por realizar por su cuenta la aplicación de los valores unitarios indicados o la realización del avalúo a que se refiere el párrafo primero de esta fracción.--- La falta de recepción por parte de los contribuyentes de las propuestas señaladas, no relevará a los contribuyentes de la obligación de declarar y pagar el impuesto correspondiente, y en todo caso deberán acudir a las oficinas de la autoridad fiscal a presentar las declaraciones y pagos indicados, pudiendo solicitar que se les entregue la propuesta correspondiente; --- II. 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 artículo 152,*

*fracción I, de este Código.--- La cantidad que resulte conforme al párrafo anterior se multiplicará por el factor 0.75 cuando el uso del inmueble sea distinto al habitacional, y por el factor 0.42 cuando el uso sea habitacional, y el resultado será el impuesto a pagar. En el caso de inmuebles con usos habitacionales y no habitacionales, se aplicará a la cantidad resultante conforme al párrafo anterior, el factor que corresponda a cada uso, considerando para ello la parte proporcional determinada en base a las contraprestaciones fijadas para cada uno de ellos, las cantidades respectivas se sumarán y el resultado así obtenido será el impuesto a pagar.--- No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, en ningún caso se pagará por concepto de impuesto predial, una cantidad inferior a la que como cuota fija se establezca en el rango "A" de la tarifa prevista en el artículo 152 de este Código.--- Para los efectos de esta fracción los contribuyentes deberán presentar junto con su declaración de valor los contratos vigentes a la fecha de presentación de la misma. Cada vez que éstos sean modificados o se celebren nuevos, deberán presentarse junto con la declaración de valor a que se refiere este artículo, dentro de los quince días siguientes a la fecha en que ello ocurra.--- En el supuesto de que el valor catastral del inmueble no pueda determinarse en un bimestre porque no sea posible cuantificar el total*

*de las contraprestaciones a que se refiere el primer párrafo de esta fracción, el contribuyente deberá dar a conocer esta situación a las autoridades fiscales en la declaración que con tal motivo presente, debiendo pagar el impuesto predial con base en el valor catastral que declaró o debió declarar durante el bimestre inmediato anterior. El contribuyente deberá declarar y pagar las diferencias que en su caso resulten procedentes, con recargos calculados con la tasa que corresponda al pago en parcialidades, dentro de los quince días siguientes, a aquel en que en los términos de los contratos respectivos se cuantifique el total de las contraprestaciones.---*

*Cuando se conceda el uso o goce temporal de una parte del inmueble, el impuesto predial deberá calcularse con base en el valor catastral que resulte más alto entre el que se determine sobre la totalidad del inmueble conforme a la fracción anterior y el que se determine de acuerdo al total de las contraprestaciones por el uso o goce temporal de la parte del inmueble de que se trate, en los términos de esta fracción.’---*

*La exposición de motivos del ordenamiento en comento, en lo que interesa, señaló: --- ‘Es conveniente manifestar que en materia del impuesto predial, la iniciativa que se presenta posibilita obtener ingresos por este concepto, dada su naturaleza contributiva general y en virtud de que el valor de la propiedad es un*

*elemento que vincula las necesidades de financiamiento de la ciudad con la capacidad contributiva de los habitantes. Diversos sectores, partidos políticos y organizaciones de vecinos han expresado su deseo de que el sistema de determinación de valores catastrales y, en consecuencia, del propio impuesto sea sometido a un profundo examen. Con ese motivo la Secretaría de Finanzas del Distrito Federal, deberá integrar un consejo de especialistas que la asesore en el estudio del régimen del impuesto predial, a lo largo del próximo año, a fin de proponer las reformas que reafirmen su equidad y sencillez, den seguridad al contribuyente y coadyuven a la estabilidad financiera del Distrito Federal para el próximo. En esta iniciativa de Código Financiero del Distrito Federal se proponen adecuaciones al impuesto predial que consideran la división de dos colonias catastrales actuales en cuatro nuevas, con objeto de reconocer las diferencias en su grado de urbanización y desarrollo; la creación de ocho corredores de valor comercial, para diferenciar entre los predios ubicados sobre avenidas principales de inmuebles en calles adyacentes, pero con un menor valor; y una adecuación en la estructura de los valores catastrales de la construcción, con el propósito de lograr un agrupamiento más sólido de inmuebles con usos equivalentes para efectos fiscales. Tal es el caso de*

*los inmuebles destinados a la recreación que alinean su valor catastral de construcción con aquellos destinados a deportes, y el de los edificios e instalaciones de policía y seguridad que se unifican catastralmente con los dedicados a oficinas de gobierno.--- Destaca el hecho de que el ajuste a los valores catastrales que sirven para determinar el impuesto predial quedaría distribuido proporcionalmente entre los distintos estratos socioeconómicos y que la mayor parte de la recaudación adicional provendría de cuentas no habitacionales. Por lo que se refiere a las habitacionales, del millón ciento cincuenta mil propietarios de vivienda que recibirán sus propuestas de declaración de impuesto predial durante el mes de enero próximo, novecientos cincuenta mil propietarios de vivienda popular tendrían que aportar adicionalmente cada bimestre, entre N\$1.30 y N\$ 3.20; ciento cincuenta y cinco mil contribuyentes propietarios de inmuebles de valor medio residencial pagarían adicionalmente cada dos meses entre N\$9 y N\$50; una cantidad cercana a los cuarenta y dos mil contribuyentes con inmuebles de valor alto residencial aportarían entre N\$80 y N\$230 más al bimestre: por último los propietarios de los inmuebles más caros de la ciudad contribuirían bimestralmente con montos adicionales más elevados, guardando en todos los casos proporción con el valor de la propiedad. En*

*los casos de inmuebles habitacionales, el Gobierno del Distrito Federal continuará aplicando durante mil novecientos noventa y cinco su programa de facilidades y apoyo al patrimonio familiar con lo que más de cien mil pensionados y jubilados, así como los propietarios de vivienda de interés social gozarán de subsidios en materia de agua y predial. Asimismo, se conserva la reducción a la mitad de la carga fiscal del predial para la vivienda en arrendamiento, lo que beneficiará a los propietarios de inmuebles que contribuyan a incrementar la oferta de vivienda en la ciudad. Respecto a los inmuebles no habitacionales, las adecuaciones que se proponen impactarán uniformemente el monto del impuesto a pagar. Sin embargo, habrá algunos casos que presenten ajustes mayores como consecuencia del efecto conjunto de actualización general, los nuevos corredores de valor comercial y el reagrupamiento de los valores catastrales de la construcción para inmuebles no habitacionales.'---*

*Como se advierte, la preocupación principal del autor de la ley, fue la de establecer los mecanismos necesarios para determinar el valor catastral de los inmuebles ubicados en el Distrito Federal, atendiendo tanto al valor real de los inmuebles, así como a lograr que la mayor recaudación del impuesto derivara de inmuebles que no fueran destinados a uso habitacional.--- Al respecto, se emitió el criterio sostenido por el Pleno de la*

***Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en el amparo en revisión número 19/98, promovido por \*\*\*\*\*, Sociedad Anónima y otros, en la que se analizaron los artículos 148 y 149 del Código Financiero del Distrito Federal vigentes en la época de la ejecutoria, el cual sostuvo: --- ‘El agravio marcado con el número cuatro, que se hace consistir en que contrariamente a lo resuelto por el A quo, el impuesto predial combatido es inconstitucional en cuanto indica que el objeto del tributo son las contraprestaciones obtenidas por concepto de arrendamiento de inmuebles, desnaturalizando de este modo el impuesto, resulta infundado.’--- En efecto, el artículo 148 del Código Financiero del Distrito Federal, establece: --- ‘ARTICULO 148.- Están obligados al pago del impuesto predial establecido en este Capítulo las personas físicas y las morales que sean propietarias del suelo o del suelo y 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 al propietario o el derecho de propiedad sea controvertible.--- Los propietarios de los bienes a que se refiere el párrafo anterior y, en su caso, los poseedores, deberán determinar y declarar el valor catastral de sus inmuebles, aun en el caso de que se***



*encuentren exentos del pago del impuesto predial.-*  
*-- La declaración a que se refiere el párrafo anterior, se presentará en los formatos oficiales aprobados ante las oficinas autorizadas, durante los dos primeros meses de cada año, así como en los supuestos y plazos a que se refieren los artículos 149 fracción II y 154 de este Código.--- Es obligación de los contribuyentes calcular el impuesto predial a su cargo.--- Cuando en los términos de este Código haya enajenación, el adquirente se considerará propietario para los efectos de este impuesto.--- Los datos catastrales, cualesquiera que éstos sean, sólo producirán efectos fiscales o catastrales.'*--- Como puede observarse, si bien el numeral inserto no alude de manera específica a la base u objeto del gravamen reclamado, dicho elemento sí se desprende claramente al indicar los sujetos obligados al pago del impuesto predial, de lo que se sigue que el objeto lo es la propiedad del suelo o del suelo y las construcciones adheridas a él, así como la posesión de bienes inmuebles, cuando no se conozca a los propietarios. Por tanto, es inexacto que la norma reclamada aluda a las contraprestaciones por el uso o disfrute temporal de bienes inmuebles como objeto del impuesto predial, desnaturalizándolo.--- Igual consideración debe hacerse en relación al agravio en el sentido de que el Código Financiero del Distrito Federal es

*inconstitucional por tomar como base para el pago del impuesto predial el monto de las rentas obtenidas por concepto de arrendamiento, pues como atinadamente lo consideró el Juez de Distrito, el artículo 149, fracción II, del ordenamiento en cita, no viola los principios de proporcionalidad y equidad al fijar el impuesto con base en el valor catastral del inmueble, respecto de los que se otorgan para uso o goce temporal, atendiendo a las contraprestaciones que se obtienen, además de que ello constituye un tema respecto del cual el Tribunal Pleno ha establecido criterio jurisprudencial considerándolo constitucional, como más adelante se verá.--- Así es, pues el mencionado artículo 149 del Código Financiero del Distrito Federal, previene: --- 'ARTÍCULO 149.- La base del impuesto predial será el valor catastral determinado por los contribuyentes conforme a lo siguiente: --- I.- A través de la determinación del valor real del inmueble, incluyendo las construcciones a él adheridas e instalaciones especiales, aun cuando un tercero tenga derecho sobre ellas, mediante la práctica de avalúo directo que comprenda las características e instalaciones particulares del inmueble, realizado por persona autorizada.--- La base del impuesto predial determinada mediante el avalúo directo a que se refiere el párrafo anterior, será válida para el año en que se realice el avalúo y para los dos siguientes,*

*siempre que en cada uno de esos años subsiguientes el avalúo se actualice aplicándole un incremento porcentual igual a aquel en que se incrementen para ese mismo año los valores unitarios a que se refiere el artículo 151 de este Código.--- Sin embargo, los contribuyentes podrán optar por determinar y declarar el valor catastral de sus inmuebles aplicando a los mismos los valores unitarios a que se refiere el artículo 151 de este Código.--- Para determinar el valor catastral de los inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio, se considerarán para cada local, departamento, casa o despacho del condominio, las especificaciones relativas a las áreas privativas como jaulas de tendido, cajones de estacionamiento, cuartos de servicio, bodegas y cualquier otro accesorio de carácter privativo; también se considerará la parte proporcional de las áreas comunes que les corresponde, como corredores, escaleras, patios, jardines, estacionamientos y demás instalaciones de carácter común, conforme al indiviso determinado en la escritura constitutiva del condominio.--- Con el objeto de facilitar el cumplimiento de las obligaciones de los contribuyentes, a que se refiere el párrafo tercero de esta fracción, la autoridad les proporcionará en el formato oficial una propuesta de determinación del valor catastral y pago del impuesto correspondiente.--- En caso de que los*

*contribuyentes acepten tales propuestas y que los datos contenidos en las mismas concuerden con la realidad, declararán como valor catastral del inmueble y como monto del impuesto a su cargo los determinados en el formato oficial, presentándolo en las oficinas autorizadas y, en caso contrario, podrán optar por realizar por su cuenta la aplicación de los valores unitarios indicados o la realización del avalúo a que se refiere el párrafo primero de esta fracción.--- La falta de recepción por parte de los contribuyentes de las propuestas señaladas, no relevará a los contribuyentes de la obligación de declarar y pagar el impuesto correspondiente, y en todo caso deberán acudir a las oficinas de la autoridad fiscal a presentar las declaraciones y pagos indicados, pudiendo solicitar que se les entregue la propuesta correspondiente; --- II.- 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 artículo 152,*

*fracción I de este Código.--- La cantidad que resulte conforme al párrafo anterior se multiplicará por el factor 0.585 cuando el uso del inmueble sea distinto al habitacional y por el factor 0.32 cuando el uso sea habitacional y el resultado será el impuesto a pagar. En el caso de inmuebles con usos habitacionales y no habitacionales, se aplicará a la cantidad resultante conforme al párrafo anterior, el factor que corresponda a cada uso, considerando para ello la parte proporcional determinada en base a las contraprestaciones fijadas para cada uno de ellos, las cantidades respectivas se sumarán y el resultado así obtenido será el impuesto a pagar. No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, en ningún caso se pagará por concepto de impuesto predial, una cantidad inferior a la que como cuota fija se establezca en el rango "A" de la tarifa prevista en el artículo 152 de este Código.--- Para los efectos de esta fracción los contribuyentes deberán presentar junto con su declaración de valor los contratos vigentes a la fecha de presentación de la misma. Cada vez que éstos sean modificados o se celebren nuevos, deberán presentarse junto con la declaración de valor a que se refiere este artículo, dentro de los quince días siguientes a la fecha en que ello ocurra.--- En el supuesto de que el valor catastral del inmueble no pueda determinarse en un bimestre porque no sea posible cuantificar el total*

*de las contraprestaciones a que se refiere el primer párrafo de esta fracción, el contribuyente deberá dar a conocer esta situación a las autoridades fiscales en la declaración que con tal motivo presente, debiendo pagar el impuesto predial con base en el valor catastral que declaró o debió declarar durante el bimestre inmediato anterior. El contribuyente deberá declarar y pagar las diferencias que en su caso resulten procedentes, con recargos calculados con la tasa que corresponda al pago en parcialidades, dentro de los quince días siguientes, a aquel en que en los términos de los contratos respectivos se cuantifique el total de las contraprestaciones.---*

*Cuando se conceda el uso o goce temporal de una parte del inmueble, el impuesto predial deberá calcularse con base en el valor catastral que resulte más alto entre el que se determine sobre la totalidad del inmueble conforme a la fracción anterior y el que se determine de acuerdo al total de las contraprestaciones por el uso o goce temporal de la parte del inmueble de que se trate, en los términos de esta fracción.'*---

*En el indicado numeral se contempla el procedimiento para obtener la base del impuesto predial, es decir la cuantía sobre la que se determinará dicha contribución; se identifica la base con el valor catastral y se dan los lineamientos para determinar este último; desde el avalúo directo del inmueble, a*

*la aplicación de los valores unitarios establecidos por la Asamblea de Representantes del Distrito Federal.--- Asimismo, se establece un segundo procedimiento para determinar si el valor catastral tratándose de inmuebles que se den en arrendamiento, y se especifica que deberá determinarse dicho valor catastral de conformidad con los dos procedimientos y el que resulte más alto, será la base del impuesto.--- El segundo procedimiento establecido por el legislador en el numeral de que se trata, y que deben aplicar los propietarios o poseedores que den los bienes inmuebles en arrendamiento, es el que, según el recurrente, hace a la norma inconstitucional porque contradice los principios de proporcionalidad y de equidad consagrados por el artículo 31, fracción IV, de la Carta Magna.--- Al respecto cabe decir que este Tribunal Pleno, sostiene (tesis jurisprudencial ciento sesenta y uno, página doscientos setenta y cinco, apéndice editado en mil novecientos ochenta y ocho), que las garantías de proporcionalidad y equidad consisten en que los sujetos pasivos deben contribuir a los gastos públicos en función de su respectiva capacidad económica, debiendo aportar una parte justa y adecuada de sus ingresos, utilidades y rendimientos, que por tanto, los gravámenes deben fijarse de acuerdo con dicha capacidad económica de manera que las personas que obtengan ingresos elevados tributen en forma*

*cualitativamente superior a los de medianos y reducidos recursos.--- Por lo que hace al principio de equidad, éste radica, medularmente, en el trato igual a los iguales y desigual a los desiguales que en la ley tributaria se establezcan para todos los sujetos pasivos, los que deben recibir un tratamiento idéntico en lo concerniente a hipótesis de causación, acumulación de ingresos gravables, deducciones permitidas, plazos de pago, debiendo únicamente variar el monto del entero de acuerdo con la capacidad económica de cada contribuyente.--- En el caso, para establecer si el artículo 149 impugnado, en la parte que alude el recurrente, respeta las garantías de proporcionalidad y de equidad, es necesario tener en cuenta que si bien para determinar la base del impuesto predial se considera no sólo el valor catastral de los bienes inmuebles, sino también como referencia los productos de los mismos, ello no implica que el objeto del gravamen lo sea la renta o utilidad.--- En efecto, si el objeto del gravamen es la situación jurídica que la ley señala como hecho generador o la cosa a que está ligado el tributo, es obvio que el objeto del impuesto predial es la propiedad o posesión de bienes inmuebles (del suelo o del suelo y las construcciones adheridas a él) como se señala en el artículo 148 del Código Financiero del Distrito Federal, y el hecho de que para la determinación de*



*la base de tributo (cuantía sobre la que se determina el impuesto) haya que acudirse como punto de referencia a los productos de los inmuebles, cuando éstos se den en arrendamiento, no significa que no se atienda a la capacidad contributiva de los sujetos pasivos, sino únicamente significa que, en relación con los inmuebles dados en arrendamiento, el legislador toma en consideración, como indicador del valor del inmueble, dichos productos y de esa manera, la capacidad contributiva de los sujetos obligados al pago del impuesto predial.--- De esa forma, no se transgrede el principio de proporcionalidad, toda vez que pagará más o menos impuesto quien obtenga más o menos productos de los bienes que se otorguen en arrendamiento, dentro de los límites establecidos por el propio numeral.--- Esto no significa que se modifique el valor de los inmuebles, sino que el legislador, en un afán de congruencia y justicia, toma en cuenta que inmuebles idénticos y en lugar similar no tienen el mismo valor para el que los habita y para el que los arrienda; como tampoco para el que los renta para negocio y para quien los utiliza para casa habitación. Pues si bien es cierto que en este caso existe identidad en cuanto que en ambos casos se renta el inmueble, sin embargo, es lógico que el legislador trate de estimular la renta para la habitación mediante un tributo menor, lo que*

*constituye un fin extrafiscal que busca contribuir a la solución del problema de la vivienda tan grave en el Distrito Federal, por lo que de este modo se explica ese trato preferente a quien rentó para habitación; es decir, con tal distinción se busca apoyar el derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa, consagrado en el párrafo quinto del artículo 4° constitucional, y el que además dispone que la ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar ese objetivo. Precepto constitucional este que tiene el mismo rango que el artículo 31, fracción IV, de la Carta Magna.--- Deriva de lo anterior, que no están en igualdad jurídica de condiciones el sujeto pasivo del impuesto predial que da en arrendamiento para uso habitacional un bien inmueble, que el que lo da para uso distinto, porque el primero a diferencia del segundo, tiende a satisfacer una necesidad social derivada del artículo 4° constitucional, lo que justifica, en términos del ordenamiento reclamado un trato más favorable en el pago del impuesto predial.--- Ciertamente, el enunciado precepto constitucional, dispone en su párrafo quinto: --- ‘Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo.’--- Congruente con el numeral preinserto, en el artículo 2448 del Código Civil para el Distrito Federal, se previene que las disposiciones que*

*regulan el arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, son de orden público e interés social, por tanto, son irrenunciables y en consecuencia, cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta.--- Lo anterior obedece a la trascendencia del objeto material del contrato de arrendamiento que se destina a la habitación, pues es un hecho notorio que no requiere de prueba en términos del artículo 88 del Código Federal de Procedimientos Civiles de aplicación supletoria según el numeral 2° de la Ley de Amparo, la escasez de viviendas para uso habitacional en el Distrito Federal, por lo que la necesidad del Estado es encontrar solución a ese problema, siendo indudable que, el establecimiento de procedimientos distintos para determinar la base gravable del impuesto predial, según se trate de bienes inmuebles que se destinen a arrendamiento para uso habitacional y de bienes inmuebles que se destinen a arrendamiento con un uso distinto, obedece a esa situación, ya que mediante el mismo se pretende fomentar la celebración de dichos contratos.--- Ciertamente es que la interpretación de que se trata no atiende a la necesidad de fijar el impuesto únicamente para que se destinen a los gastos públicos del Estado, según lo dispone el artículo 31, fracción IV, de la Carta Magna, sino que toman en cuenta fines extrafiscales, como lo es el fomento de los contratos de arrendamiento para*

*uso habitacional. Sin embargo, ello no está en contra de este último numeral, según lo ha sostenido en diversos precedentes esta Suprema Corte de Justicia de la Nación.--- En estas condiciones, no se ve cómo el impuesto predial sea desproporcional por la única circunstancia de señalar dos procedimientos para la determinación de la base, ya que es claro que el legislador sólo tomó como indicador probado el valor de los inmuebles, o el monto de sus productos como mera referencia e indicador del valor del inmueble de que se trate, cuando los mismos son materia de un contrato de arrendamiento; de otro modo se caería en el riesgo de confundir la base con el objeto del impuesto; pues no debe olvidarse que aun cuando el objeto y la base del tributo pueden coincidir, no existe inconveniente jurídico alguno para que el legislador establezca procedimientos diversos para determinar la multicitada base.--- Conviene también tener presente que este Tribunal Pleno se ha ocupado del estudio de la constitucionalidad de esta clase de contribuciones, esto es, del impuesto predial, cuya base está relacionada con los productos de bienes inmuebles que se dan en arrendamiento, por ejemplo, en la tesis visible en la página noventa y uno de la Sexta Época del Semanario Judicial de la Federación, Volumen CXXXII, se sostuvo lo siguiente: ---*

**‘ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES PARA FINES**

**ESPECÍFICOS. CONSTITUCIONALIDAD DEL ARTÍCULO 125, FRACCIÓN XII, DE LA LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA, REFORMADO POR DECRETO DE TREINTA DE DICIEMBRE DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CUATRO, PORQUE NO ESTABLECE DOBLE TRIBUTACIÓN:** Los artículos 30 y 40 de la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal, gravan con el impuesto predial la propiedad raíz, sirviendo de base para apreciar la capacidad contributiva de los causantes, o bien las rentas que estos produzcan o puedan producir; lo cual no autoriza para confundir la base del impuesto predial, cuando es el valor de las rentas, con la fuente del ingreso. Este sí, en cambio, es tomado como fuente impositiva por el mencionado artículo 125, fracción XII, reformado, que fija precisamente como fuente del gravamen, los ingresos que perciben los arrendadores por el alquiler de inmuebles destinados a fábricas, hoteles, etcétera. No habiendo, pues, identidad en la fuente impositiva de ambos gravámenes, no puede decirse que hay doble tributación a este respecto. Por lo que ve al impuesto del timbre, que grava los contratos de arrendamiento en los términos de la fracción II de la tarifa contenida en el artículo 4° de dicha ley, se advierte que ese gravamen recae sobre el acto jurídico de contratar el arrendamiento, y no sobre los ingresos que son su consecuencia, aunque el monto del impuesto se

*calcule según fueren el término estipulado y el importe de las rentas convenidas. Por esta razón, tampoco puede hablarse de doble tributación en este caso.'--- Como puede observarse del referido criterio, el legislador se vale de dos procedimientos para determinar la base del impuesto predial teniendo como fundamento para apreciar la capacidad contributiva de los sujetos pasivos, el valor catastral de los predios afectados, o bien las rentas que éstos produzcan o puedan producir, pero como un punto de referencia del valor real del inmueble; este sistema no autoriza a confundir la base del impuesto predial, cuando es el valor de las rentas, con el objeto o la fuente del ingreso, que es la propiedad o posesión de inmuebles (el énfasis es de la Sala).--- En esa virtud, es de señalarse que la tesis aislada invocada por la parte quejosa hoy recurrente para apoyar sus razonamientos, bajo el rubro: 'PREDIAL, IMPUESTO SOBRE PREDIOS RÚSTICOS A SOCIEDADES COOPERATIVAS DE PRODUCCIÓN, INCONSTITUCIONALIDAD DE LA LEY QUE LO ESTABLECE, EN EL MUNICIPIO DE ESCUINAPA, SINALOA' en la que se establece que el impuesto predial previsto en la Ley de Hacienda del Estado de Sinaloa es violatorio de los principios de proporcionalidad y equidad, no es aplicable al caso ya que en ella se consideró para tal determinación el hecho de que el legislador no tomó como base el pago las condiciones objetivas*

*del inmueble, sino el volumen de producción, que no es un elemento indicativo de su valor, y en la especie, lo que se toma en consideración son las rentas del inmueble como un indicativo del valor del inmueble, siendo por tanto hipótesis distintas.--*

*- Por lo que se refiere al principio de equidad, también es respetado por el impuesto en cuestión, pues se da un trato igual a los iguales y desigual a los desiguales, en tanto que todos los sujetos pasivos del tributo que poseen o sean propietarios de bienes inmuebles que no se otorguen en arrendamiento, determinarán la base por el mismo procedimiento establecido en la ley o bien de conformidad con los valores unitarios determinados por la Asamblea de Representantes del Distrito Federal, así como también todos los poseedores o propietarios de bienes inmuebles dados en arrendamiento, determinarán la base de conformidad con el procedimiento a que se refiere la fracción II del artículo 149 del Código Financiero del Distrito Federal, recibiendo así un tratamiento idéntico en lo concerniente a hipótesis de causación, y variando únicamente en el monto del entero de acuerdo con la capacidad económica de cada contribuyente.--- En estas condiciones, resulta indudable que el impuesto predial impugnado sí respeta los principios de proporcionalidad y equidad consagrados en el artículo 31, fracción IV, de la Constitución Política*

*de los Estados Unidos Mexicanos.--- Sirve de apoyo a la anterior consideración, el criterio sustentado por el Tribunal Pleno en su anterior integración al resolver, en la sesión pública del día veintiuno de mayo de mil novecientos noventa y dos, el amparo en revisión 1495/91, promovido por \*\*\*\*\* y otro, bajo la ponencia del Ministro Mariano Azuela Güitrón, en el cual se discutió la constitucionalidad del artículo 18 de la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal, vigente en mil novecientos noventa y uno, el cual es esencialmente igual al numeral 149 del Código Financiero del Distrito Federal, razón por la cual se invoca como precedente, por ser válidos en su totalidad, los razonamientos que se contienen y aplicables al caso concreto.--- El criterio del que se trata, en lo conducente, es del siguiente tenor: ---*

*‘...Conforme al artículo 17 de la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal vigente en 1991, el objeto del impuesto predial es la propiedad o posesión del suelo o de éste y de las construcciones adheridas a él es decir, el indicador de capacidad contributiva a que atiende el legislador es precisamente dicha propiedad o posesión.--- Por tanto, al establecer la fracción II del artículo 18 de la ley reclamada que cuando los contribuyentes otorguen el uso o goce temporal de un inmueble, inclusive para la instalación o fijación de anuncios o de cualquier otro tipo de publicidad,*



*deben calcular el impuesto con base en el valor catastral más alto que resulta entre el determinado conforme a la fracción I y el que se determina de acuerdo al total de las contraprestaciones por dicho uso o goce temporal, no se viola el principio de proporcionalidad tributaria. Éste consiste en que los sujetos pasivos contribuyan al gasto público en función de su respectiva capacidad económica, la que debe analizarse en relación con el objeto del gravamen, de los que se sigue que se atiende a un indicador preciso del valor del inmueble puesto que la contraprestación que se pacta por el uso o goce temporal está en razón del valor que en el momento de celebrarse el convenio o contrato se le otorga al inmueble pues, lógicamente, de atribuírsele un valor menor, sólo se aceptará la contraprestación proporcionada a él.--- Efectivamente, no resulta desproporcional el impuesto predial ya que si grava la propiedad o posesión del suelo o de éste y de las construcciones adheridas a él, al obligarse a determinar el valor catastral del inmueble sobre el que debe calcularse el impuesto, con base en las contraprestaciones que correspondan por su uso o goce temporal, se atiende a la capacidad contributiva de los contribuyentes en razón de la naturaleza real de este tributo, en virtud de que el valor del inmueble no sólo se determina atendiendo a las características a que se refiere la fracción I del precepto reclamado, sino que también puede*

*inferirse y de un modo más preciso de las contraprestaciones mencionadas pues, lógicamente al pactarse éstas en un momento determinado, se atiende al valor que se le otorga al inmueble y dentro de la naturaleza del impuesto predial es que su determinación se haga en razón del valor real.--- Por otro lado, tampoco viola el principio de equidad tributaria la fracción II del artículo reclamado.--- Este principio exige que se trate igual a los contribuyentes de un mismo tributo, lo que a primera vista significará señalarse una base idéntica; sin embargo, ello no ocurre tratándose del impuesto predial, pues lo importante es encontrar el valor del inmueble gravado y para tal efecto se pueden utilizar diferentes mecanismos.--- Si bien el precepto combatido establece una base gravable diversa para los contribuyentes que otorgan el uso o goce temporal del inmueble, ello no entraña inequidad, en virtud de que sólo se aplica la base de las contraprestaciones a cuando es mayor de la determinada conforme a la regla general prevista en la fracción I y ello en razón de que, como se ha explicado, se cuenta con un indicador más exacto del valor del inmueble, lo cual no puede ocurrir con otro tipo de contribuyentes.--- Se sigue de lo expuesto que no es exacto lo afirmado por los recurrentes en el sentido de que el legislador no considera al valor del inmueble no obstante que*

*éste es el que refleja la capacidad contributiva, puesto que las contraprestaciones o ingresos que se obtienen por el arrendamiento, son ajenos al valor del inmueble, el que no se modifica por dicho arrendamiento, ni por las rentas pactada. Efectivamente, como ya se señaló, la base del impuesto es el valor del inmueble y la contraprestación que se pacta por su arrendamiento está en razón del valor que en el momento de celebrarse el contrato se le otorgue al inmueble, por tanto, si bien dicha contraprestación no aumenta el valor del inmueble, sí es un indicador de tal valor. Es decir, el legislador no considera, como lo pretenden los recurrentes, que el mero acto del arrendamiento y de las rentas pactadas, aumente el valor de los causantes, pues ni tal acto ni tales rentas son el objeto gravado; únicamente atiende a la contraprestación para determinar el valor del inmueble, que es el objeto gravado, en tanto constituye un indicador de dicho valor.'--- Consiguientemente, resulta inexacto lo que afirma el recurrente, en el sentido de que carece de fundamentación el aserto del A quo consistente en que las contraprestaciones son un indicador que permite obtener el valor real de un inmueble con mayor precisión, pues no existe precepto constitucional alguno que prohíba al legislador establecer este tipo de procedimientos para determinar la base de un tributo. Además, es*

*un hecho notorio que la cantidad que se paga por concepto de renta se encuentra en proporción directa al valor del inmueble.--- Por ello, este Alto Tribunal, con amplitud de razonamientos estableció la tesis de jurisprudencia 61/96, visible en la página setenta y cinco, Tomo IV, octubre de mil novecientos noventa y seis, Novena Época del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, por la cual se declaró la constitucionalidad de la fracción II del artículo 149 del Código Financiero del Distrito Federal, que a la letra dice: ---*

**‘PREDIAL. EL ARTÍCULO 149, FRACCIÓN II, DEL CÓDIGO FINANCIERO DEL DISTRITO FEDERAL, NO VIOLA LOS PRINCIPIOS DE PROPORCIONALIDAD Y EQUIDAD AL FIJAR EL IMPUESTO CON BASE EN EL VALOR CATASTRAL DEL INMUEBLE, DETERMINADO, RESPECTO DE LOS QUE OTORGAN EL USO O GOCE TEMPORAL, CONFORME A LAS CONTRAPRESTACIONES QUE OBTIENEN.**

*Establece el precepto legal mencionado que cuando los contribuyentes del impuesto predial otorguen el uso o goce temporal de un inmueble, deberán calcular el impuesto con base en el valor catastral más alto que resulte entre el determinado conforme a la fracción I de ese precepto y el que se determine de acuerdo con el total de las contraprestaciones que se obtengan por dicho uso o goce temporal. Lo anterior no resulta desproporcional ni inequitativo, pues si el*

*impuesto predial grava la propiedad o posesión del suelo o de éste y de las construcciones adheridas a él, al obligarse a determinar el valor catastral del inmueble sobre el que debe calcularse el impuesto, con base en las contraprestaciones que correspondan por su uso o goce temporal, se atiende a la capacidad contributiva de los contribuyentes en razón de la naturaleza real de este tributo, en virtud de que el valor del inmueble se determina atendiendo a las características a que se refiere la fracción I del precepto y también, de un modo más preciso, de acuerdo con las contraprestaciones mencionadas, pues, lógicamente, al pactarse éstas en un momento determinado se atiende al valor que se le otorga al inmueble, y la naturaleza del impuesto predial es que su determinación se haga en razón del valor real. Por lo que se refiere al principio de equidad, también es respetado por el impuesto en cuestión, pues al considerar el legislador que inmuebles idénticos y en lugar similar no tienen el mismo valor para el que los arrienda y para el que los habita, da un trato igual a los iguales y desigual a los desiguales, pues por una parte, todos los sujetos pasivos del tributo que poseen o son propietarios de bienes inmuebles que no se otorguen en arrendamiento, determinarán la base por el mismo procedimiento establecido en la ley o bien de conformidad con los valores unitarios*

*determinados por la Asamblea de Representantes del Distrito Federal, y por otra, todos los poseedores o propietarios de bienes inmuebles dados en arrendamiento, determinarán la base de conformidad con el procedimiento a que se refiere la fracción II del artículo 149 del Código Financiero del Distrito Federal, recibiendo así un tratamiento idéntico en lo concerniente a hipótesis de causación, y variando únicamente en el monto del entero de acuerdo con la capacidad contributiva de cada contribuyente.'--- Tampoco es contrario a la Carta Magna, el que se determine el valor catastral tomando como punto de referencia los productos de los inmuebles, aun cuando sea mayor que la determinación del valor catastral con base en valores unitarios, pues se repite, el valor de las contraprestaciones son un indicador del valor real de los bienes inmuebles y de esta forma se atiende a la capacidad contributiva de los sujetos pasivos del impuesto, ya que pagará más impuesto quien sea propietario o poseedor de un inmueble de menor valor, pudiendo ocurrir, como antes se dijo que se trate de inmuebles idénticos pero que tendrían valor distinto para quien lo habita, para quien lo renta para habitación y para quien lo renta para negocio.--- Por otro lado, no asiste razón a la recurrente cuando aduce que por ser el impuesto predial un gravamen real, su base debe tener una relación directa con el objeto mismo, como lo es la*

*zona (residencial, industrial, de alta, media, o baja densidad), si el predio está ubicado en esquina, los servicios urbanos con los que cuenta, las vías de comunicación, etc., toda vez que en el valor catastral del bien inmueble correspondiente ya se tomaron en cuenta, implícitamente, todas estas características referidas por la parte quejosa, pues de ellas depende el mayor o menor valor de la base del impuesto respectivo; precisamente a ello se debe que el valor catastral de un inmueble ubicado, a manera de ejemplo, en la Delegación Iztapalapa del Distrito Federal, sea diametralmente distinto en monto que el valor catastral de otro Inmueble con las mismas dimensiones en cuanto a superficie del terreno y de la construcción, ubicado en al Delegación Miguel Hidalgo del Distrito Federal, como sería la colonia Lomas de Chapultepec, en que, sin duda, la zona y los servicios urbanos y vías de comunicación con que se cuenta, son mejores.--- También deviene infundado el razonamiento del recurrente, consistente en que, sí el objeto del impuesto predial recae sobre la propiedad o posesión, la única forma de constatar la capacidad contributiva es a través del valor que tengan los inmuebles, el que se determinará ya sea a través de avalúo directo o por medio de valores unitarios; que si se obliga a los causantes a tomar en cuenta el sistema a base de rentas se viola este principio, ya que la rentabilidad no revela la*

*verdadera capacidad contributiva, puesto que es un elemento ajeno y la capacidad económica es exactamente equivalente al valor patrimonial que representa la propiedad de un inmueble.--- Se dice que es infundado porque, como ya se precisó, el objeto del impuesto predial no son las contraprestaciones, sino que éstas únicamente sirven como indicador para determinar el valor real del inmueble, el cual es el objeto del impuesto, en los términos del artículo 148 del Código Financiero impugnado, y no existe obstáculo jurídico alguno para que el legislador pueda establecer el procedimiento para determinar la base en la forma en que se previene en el numeral 149, del propio ordenamiento ...'--- Los artículos 149, fracción II, y 152 del Código Financiero del Distrito Federal, sufrieron diversas reformas, siendo sus textos vigentes a partir del primero de enero del año de mil novecientos noventa y nueve, los siguientes: --- 'ARTÍCULO 149.- La base del impuesto predial será el valor catastral determinado por los contribuyentes conforme a lo siguiente: --- 'I. A través de la determinación del valor real del inmueble, incluyendo las construcciones a él adheridas e instalaciones especiales, aun cuando un tercero tenga derecho sobre ellas, mediante la práctica de avalúo directo que comprenda las características e instalaciones particulares del inmueble, realizado por persona autorizada.--- La*



*base del impuesto predial determinada mediante el avalúo directo a que se refiere el párrafo anterior, será válida para el año en que se realice el avalúo y para los dos siguientes, siempre que en cada uno de esos años subsiguientes el avalúo se actualice aplicándole un incremento porcentual igual a aquel en que se incrementen para ese mismo año los valores unitarios a que se refiere el artículo 151 de este Código.--- Sin embargo, los contribuyentes podrán optar por determinar y declarar el valor catastral de sus inmuebles aplicando a los mismos los valores unitarios a que se refiere el artículo 151 de este Código.--- Para determinar el valor catastral de los inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio, se considerarán para cada local, departamento, casa o despacho del condominio, las especificaciones relativas a las áreas privativas como jaulas de tendido, cajones de estacionamiento, cuartos de servicio, bodegas y cualquier otro accesorio de carácter privativo; también se considerará la parte proporcional de las áreas comunes que les corresponde, como corredores, escaleras, patios, jardines, estacionamientos y demás instalaciones de carácter común, conforme al indiviso determinado en la escritura constitutiva del condominio o en la escritura individual de cada unidad condominal.--- Con el objeto de facilitar el cumplimiento de las obligaciones de los contribuyentes, a que se refiere*

*el párrafo tercero de esta fracción, la autoridad les proporcionará en el formato oficial una propuesta de determinación del valor catastral y pago del impuesto correspondiente.--- En caso de que los contribuyentes acepten tales propuestas y que los datos contenidos en las mismas concuerden con la realidad, declararán como valor catastral del inmueble y como monto del impuesto a su cargo los determinados en el formato oficial, presentándolo en las oficinas autorizadas y, en caso contrario, podrán optar por realizar por su cuenta la aplicación de los valores unitarios indicados o la realización del avalúo a que se refiere el párrafo primero de esta fracción.--- La falta de recepción por parte de los contribuyentes de las propuestas señaladas, no relevará a los contribuyentes de la obligación de declarar y pagar el impuesto correspondiente, y en todo caso deberán acudir a las oficinas de la autoridad fiscal a presentar las declaraciones y pagos indicados, pudiendo solicitar que se les entregue la propuesta correspondiente; --- II. 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 artículo 152, fracción I de este Código.--- La cantidad que resulte conforme al párrafo anterior se multiplicará por el factor 0.4399 cuando el uso del inmueble sea distinto al habitacional y por el factor 0.2550 cuando el uso sea habitacional, y el resultado será el impuesto a pagar. En el caso de inmuebles con usos habitacionales y no habitacionales, se aplicará a la cantidad resultante conforme al párrafo anterior, el factor que corresponda a cada uso, considerando para ello la parte proporcional determinada en base a las contraprestaciones fijadas para cada uno de ellos, las cantidades respectivas se sumarán y el resultado así obtenido será el impuesto a pagar.--- No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, en ningún caso se pagará por concepto de impuesto predial, una cantidad inferior a la que como cuota fija se establezca en el rango "A" de la tarifa prevista en el artículo 152 de este Código.--- Para los efectos de esta fracción los contribuyentes deberán presentar junto con su declaración de valor los contratos vigentes a la fecha de presentación de la misma. Cada vez que éstos sean modificados o se celebren nuevos, deberán presentarse junto con la declaración de valor a que se refiere este artículo,*

*dentro de los quince días siguientes a la fecha en que ello ocurra; asimismo, dentro de igual plazo, deberá presentar aviso de terminación de contratos de arrendamiento.--- En el supuesto de que el valor catastral del inmueble no pueda determinarse en un bimestre porque no sea posible cuantificar el total de las contraprestaciones a que se refiere el primer párrafo de esta fracción, el contribuyente deberá dar a conocer esta situación a las autoridades fiscales en la declaración que con tal motivo presente, debiendo pagar el impuesto predial con base en el valor catastral que declaró o debió declarar durante el bimestre inmediato anterior. El contribuyente deberá declarar y pagar las diferencias que en su caso resulten procedentes, con recargos calculados con la tasa que corresponda al pago en parcialidades, dentro de los quince días siguientes, a aquel en que en los términos de los contratos respectivos se cuantifique el total de las contraprestaciones.--- Cuando se conceda el uso o goce temporal de una parte del inmueble, el impuesto predial deberá calcularse con base en el valor catastral que resulte más alto entre el que se determine sobre la totalidad del inmueble conforme a la fracción anterior y el que se determine de acuerdo al total de las contraprestaciones por el uso o goce temporal de la parte del inmueble de que se trate, en los términos de esta fracción.--- Cuando las*

*contraprestaciones correspondan a fracción de mes, el importe de las mismas se deberá dividir entre el número de días que corresponda y multiplicar por el número de días del bimestre.’---*  
**‘ARTÍCULO 152.- El impuesto predial se calculará por períodos bimestrales, aplicando al valor catastral la tarifa a que se refiere este artículo: -----**

**I. TARIFA**

Rango	Límite inferior de valor catastral de un inmueble	Límite superior de valor catastral de un inmueble	Cuota fija	Porcentaje para aplicarse sobre el excedente del límite inferior
A	\$ 0.05	\$12,461.45	\$ 29.93	0.24120
B	12,461.50	24,922.90	59.98	0.40111
C	24,922.95	49,845.80	109.97	0.55627
D	49,845.85	74,768.70	248.61	0.61770
E	74,768.75	99,691.60	402.56	0.72123
F	99,691.65	124,614.50	582.31	0.84376
G	124,614.55	149,537.40	792.60	0.87549
H	149,537.45	174,460.30	1,010.79	0.95823
I	174,460.35	199,383.20	1,249.61	0.99864
J	199,383.25	224,306.10	1,498.50	1.02952
K	224,306.15	249,229.00	1,755.09	1.06120
L	249,229.05	274,151.90	2,019.57	1.09005
M	274,151.95	299,074.80	2,291.24	1.12404
N	299,074.85	498,458.00	2,571.38	1.15243
O	498,458.05	697,841.20	4,869.13	1.15243
P	697,841.25	897,224.40	7,166.87	1.15530
Q	897,224.45	1,196,299.20	9,470.35	1.18347
R	1,196,299.25	1,495,374.00	13,009.81	1.18349
S	1,495,374.05	EN ADELANTE	16,549.33	1.18349

**II. Tratándose de inmuebles de uso habitacional, el impuesto que resulte a cargo de los contribuyentes conforme a la tarifa prevista en la fracción I de este artículo será objeto de las reducciones que a continuación se señalan: --- 1. Los contribuyentes con inmuebles cuyo valor catastral se encuentre dentro del rango "A" de la tarifa citada pagarán una cuota fija de \$19.60.--- Los contribuyentes cuyos inmuebles tengan un valor catastral que se ubique**

*en los rangos marcados con las literales "B" o "C", y los que se encuentren marcados con la literal "D" con valor hasta de \$58,202.10, pagarán la cantidad que resulte de sumar a la cuota de \$22.50, la que se obtenga de multiplicar por 0.02028% la diferencia entre el valor catastral del propio inmueble y la cantidad señalada como límite inferior del mencionado rango "B".---* 2. Salvo el caso previsto en el apartado anterior, para el rango marcado con la literal "D" el impuesto a pagar en el caso de inmuebles cuyo valor catastral se encuentre comprendido en los rangos marcados con las demás literales de la tarifa mencionada, será reducido en los porcentajes que a continuación se mencionan: -----

<i>Rango</i>	<i>Porcentaje de Descuento</i>
<i>A</i>	<i>0</i>
<i>B</i>	<i>0</i>
<i>C</i>	<i>0</i>
<i>D</i>	<i>85.00</i>
<i>E</i>	<i>66.00</i>
<i>F</i>	<i>45.00</i>
<i>G</i>	<i>33.00</i>
<i>H</i>	<i>24.00</i>
<i>I</i>	<i>22.00</i>
<i>J</i>	<i>19.00</i>
<i>K</i>	<i>16.00</i>
<i>L</i>	<i>13.00</i>

<i>M</i>	<i>10.00</i>
<i>N</i>	<i>7.00</i>
<i>O</i>	<i>7.00</i>
<i>P</i>	<i>7.00</i>
<i>Q</i>	<i>0.00</i>
<i>R</i>	<i>0.00</i>
<i>S</i>	<i>0.00</i>

*En el caso de que el inmueble sea tanto de uso habitacional como de otros usos distintos, las reducciones previstas en esta fracción, se aplicarán sólo respecto del área habitacional.--- III. Tratándose de inmuebles sin construcciones (W), los contribuyentes, además de determinar y pagar el impuesto respectivo de acuerdo a la tarifa a que se refiere la fracción I de este artículo, deberán pagar una cuota adicional que se calculará multiplicando ese impuesto por el factor correspondiente, dependiendo del valor catastral por m2 de suelo que le corresponda, de acuerdo a la tabla siguiente: -----*

<i>RANGOS DE VALOR DE SUELO POR m2</i>		<i>FACTOR</i>
<i>DESDE</i>	<i>HASTA</i>	
<i>\$0.05</i>	<i>\$62.00</i>	<i>1.0</i>
<i>62.05</i>	<i>124.80</i>	<i>2.0</i>
<i>124.85</i>	<i>en adelante</i>	<i>3.0</i>

*Para los efectos de esta fracción, se entenderá por inmueble sin construcciones, aquel que no tenga construcciones permanentes o que teniéndolas su*

*superficie sea inferior a un 10% de la del terreno, a excepción de:--- a). Los inmuebles que se ubiquen en zonas primarias designadas para la protección o conservación ecológica, y en las zonas secundarias denominadas áreas verdes y espacios abiertos, de acuerdo con la zonificación establecida en los Programas Parciales de Desarrollo Urbano Delegacional;--- b). Los inmuebles que pertenezcan a instituciones educativas, culturales o de asistencia privada;--- c). Los campos deportivos o recreativos acondicionados y funcionando como tales;--- d). Los estacionamientos públicos debidamente autorizados y en operación;--- e). Los inmuebles respecto de los que se obtenga licencia única de construcción y en el periodo de su vigencia se realicen construcciones del 10% o más de la superficie del terreno;--- f). Los inmuebles que constituyan el único bien inmueble propiedad del contribuyente, cuya superficie no exceda los 200 metros cuadrados;--- g). Los inmuebles cuya construcción sea inferior a un 10% de la superficie del terreno y que sea utilizado como casa-habitación por el contribuyente, y--- h). Otros inmuebles que sean efectivamente utilizados conforme a la autorización que hubiese otorgado la autoridad competente.--- IV. Tratándose de los inmuebles que a continuación se mencionan, los contribuyentes tendrán derecho a una reducción del impuesto a su cargo:--- 1. Del 80% los*



*dedicados a usos agrícola, pecuario, forestal, de pastoreo controlado, ubicados en la zona primaria designada para la protección o conservación ecológica.--- 2. Del 50% los ubicados en zonas en las que los Programas Parciales de Desarrollo Urbano Delegacional determinen intensidades de uso, conforme a las cuales la proporción de las construcciones cuya edificación se autorice, resulte inferior a un 10% de la superficie total del terreno.’--- El texto de los preceptos en estudio, vigente en el año dos mil, fue el siguiente: ---*

*‘ARTÍCULO 149.- La base del impuesto predial será el valor catastral determinado por los contribuyentes conforme a lo siguiente:--- I. A través de la determinación del valor real del inmueble, incluyendo las construcciones a él adheridas e instalaciones especiales, aun cuando un tercero tenga derecho sobre ellas, mediante la práctica de avalúo directo que comprenda las características e instalaciones particulares del inmueble, realizado por persona autorizada.--- La base del impuesto predial determinada mediante el avalúo directo a que se refiere el párrafo anterior, será válida para el año en que se realice el avalúo y para los dos siguientes, siempre que en cada uno de esos años subsiguientes el avalúo se actualice aplicándole un incremento porcentual igual a aquel en que se incrementen para ese mismo año los valores unitarios a que se refiere el artículo 151 de*

*este Código.--- Sin embargo, los contribuyentes podrán optar por determinar y declarar el valor catastral de sus inmuebles aplicando a los mismos los valores unitarios a que se refiere el artículo 151 de este Código.--- Para determinar el valor catastral de los inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio, se considerarán para cada local, departamento, casa o despacho del condominio, las especificaciones relativas a las áreas privativas como jaulas de tendido, cajones de estacionamiento, cuartos de servicio, bodegas y cualquier otro accesorio de carácter privativo; también se considerará la parte proporcional de las áreas comunes que les corresponde, como corredores, escaleras, patios, jardines, estacionamientos y demás instalaciones de carácter común, conforme al indiviso determinado en la escritura constitutiva del condominio o en la escritura individual de cada unidad condominal.--- Con el objeto de facilitar el cumplimiento de las obligaciones de los contribuyentes, a que se refiere el párrafo tercero de esta fracción, la autoridad les proporcionará en el formato oficial una propuesta de determinación del valor catastral y pago del impuesto correspondiente.--- En caso de que los contribuyentes acepten tales propuestas y que los datos contenidos en las mismas concuerden con la realidad, declararán como valor catastral del inmueble y como monto del impuesto a su cargo*

*los determinados en el formato oficial, presentándolo en las oficinas autorizadas y, en caso contrario, podrán optar por realizar por su cuenta la aplicación de los valores unitarios indicados o la realización del avalúo a que se refiere el párrafo primero de esta fracción.--- La falta de recepción por parte de los contribuyentes de las propuestas señaladas, no relevará a los contribuyentes de la obligación de declarar y pagar el impuesto correspondiente, y en todo caso deberán acudir a las oficinas de la autoridad fiscal a presentar las declaraciones y pagos indicados, pudiendo solicitar que se les entregue la propuesta correspondiente; --- II. 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. Si las contraprestaciones fueron fijadas en moneda diferente a la nacional, dicho valor se determinará considerando el tipo de cambio promedio de la moneda extranjera, publicado en el Diario Oficial de la Federación, en los días que corresponda al bimestre de que se trate.--- 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 artículo 152, fracción I de este Código.--- La cantidad que resulte conforme al párrafo anterior se multiplicará por el factor 0.42979 cuando el uso del inmueble sea distinto al habitacional y por el factor 0.25479 cuando el uso sea habitacional, y el resultado será el impuesto a pagar. En el caso de inmuebles con usos habitacionales y no habitacionales, se aplicará a la cantidad resultante conforme al párrafo anterior, el factor que corresponda a cada uso, considerando para ello la parte proporcional determinada en base a las contraprestaciones fijadas para cada uno de ellos, las cantidades respectivas se sumarán y el resultado así obtenido será el impuesto a pagar.--- No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, en ningún caso se pagará por concepto de impuesto predial, una cantidad inferior a la que como cuota fija se establezca en el rango "A" de la tarifa prevista en el artículo 152 de este Código.--- Para los efectos de esta fracción los contribuyentes deberán presentar junto con su declaración de valor los contratos vigentes a la fecha de presentación de la misma. Cada vez que éstos sean modificados o se celebren nuevos, deberán presentarse junto con la declaración de valor a que se refiere este artículo, dentro de los quince días siguientes a la fecha en que ello ocurra; asimismo, dentro de igual plazo,*

*deberá presentar aviso de terminación de contratos de arrendamiento.--- En el supuesto de que el valor catastral del inmueble no pueda determinarse en un bimestre porque no sea posible cuantificar el total de las contraprestaciones a que se refiere el primer párrafo de esta fracción, el contribuyente deberá dar a conocer esta situación a las autoridades fiscales en la declaración que con tal motivo presente, debiendo pagar el impuesto predial con base en el valor catastral que declaró o debió declarar durante el bimestre inmediato anterior. El contribuyente deberá declarar y pagar las diferencias que en su caso resulten procedentes, con recargos calculados con la tasa que corresponda al pago en parcialidades, dentro de los quince días siguientes, a aquel en que en los términos de los contratos respectivos se cuantifique el total de las contraprestaciones.--- Cuando se conceda el uso o goce temporal de una parte del inmueble, el impuesto predial deberá calcularse con base en el valor catastral que resulte más alto entre el que se determine sobre la totalidad del inmueble conforme a la fracción anterior y el que se determine de acuerdo al total de las contraprestaciones por el uso o goce temporal de la parte del inmueble de que se trate, en los términos de esta fracción.--- Cuando las contraprestaciones correspondan a fracción de mes, el importe de las mismas se deberá dividir*

*entre el número de días que corresponda y multiplicar por el número de días del bimestre.'---*

*Para el año dos mil uno, los preceptos en estudio eran del siguiente tenor: --- 'ARTÍCULO 149.- La base del impuesto predial será el valor catastral determinado por los contribuyentes conforme a lo siguiente: --- I. A través de la determinación del valor de mercado del inmueble, incluyendo las construcciones a él adheridas, elementos accesorios, obras complementarias o instalaciones especiales, aun cuando un tercero tenga derecho sobre ellas, mediante la práctica de avalúo directo que comprenda las características e instalaciones particulares del inmueble, realizado por persona autorizada.---*

*La base del impuesto predial determinada mediante el avalúo directo a que se refiere el párrafo anterior, será válida para el año en que se realice el avalúo y para los dos siguientes, siempre que en cada uno de esos años subsiguientes el avalúo se actualice aplicándole un incremento porcentual igual a aquel en que se incrementen para ese mismo año los valores unitarios a que se refiere el artículo 151 de este Código.---*

*Sin embargo, los contribuyentes podrán optar por determinar y declarar el valor catastral de sus inmuebles aplicando a los mismos los valores unitarios a que se refiere el artículo 151 de este Código.---*

*Para determinar el valor catastral de los inmuebles sujetos al régimen de propiedad en*

*condominio, se considerarán para cada local, departamento, casa o despacho del condominio, las especificaciones relativas a las áreas privativas como jaulas de tendido, cajones de estacionamiento, cuartos de servicio, bodegas y cualquier otro accesorio de carácter privativo; también se considerará la parte proporcional de las áreas comunes que les corresponde, como corredores, escaleras, patios, jardines, estacionamientos y demás instalaciones de carácter común, conforme al indiviso determinado en la escritura constitutiva del condominio o en la escritura individual de cada unidad condominal.--- Con el objeto de facilitar el cumplimiento de las obligaciones de los contribuyentes, a que se refiere el párrafo tercero de esta fracción, la autoridad les proporcionará en el formato oficial una propuesta de determinación del valor catastral y pago del impuesto correspondiente.--- En caso de que los contribuyentes acepten tales propuestas y que los datos contenidos en las mismas concuerden con la realidad, declararán como valor catastral del inmueble y como monto del impuesto a su cargo los determinados en el formato oficial, presentándolo en las oficinas autorizadas y, en caso contrario, podrán optar por realizar por su cuenta la aplicación de los valores unitarios indicados o la realización del avalúo a que se refiere el párrafo primero de esta fracción.--- La*

*falta de recepción por parte de los contribuyentes de las propuestas señaladas, no relevará a los contribuyentes de la obligación de declarar y pagar el impuesto correspondiente, y en todo caso deberán acudir a las oficinas de la autoridad fiscal a presentar las declaraciones y pagos indicados, pudiendo solicitar que se les entregue la propuesta correspondiente; --- II. 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. Si las contraprestaciones fueron fijadas en moneda diferente a la nacional, dicho valor se determinará considerando el tipo de cambio promedio de la moneda extranjera, publicado en el Diario Oficial de la Federación, en los días que corresponda al bimestre de que se trate.--- 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 artículo 152, fracción I de este Código.--- La cantidad que resulte conforme al párrafo anterior se multiplicará por el factor 0.42849 cuando el uso del inmueble sea distinto al habitacional y por el factor 0.25454*



*cuando el uso sea habitacional, y el resultado será el impuesto a pagar. En el caso de inmuebles con usos habitacionales y no habitacionales, se aplicará a la cantidad resultante conforme al párrafo anterior, el factor que corresponda a cada uso, considerando para ello la parte proporcional determinada en base a las contraprestaciones fijadas para cada uno de ellos, las cantidades respectivas se sumarán y el resultado así obtenido será el impuesto a pagar.--- No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, en ningún caso se pagará por concepto de impuesto predial, una cantidad inferior a la que como cuota fija se establezca en el rango "A" de la tarifa prevista en el artículo 152 de este Código.--- Para los efectos de esta fracción los contribuyentes deberán presentar junto con su declaración de valor los contratos vigentes a la fecha de presentación de la misma. Cada vez que éstos sean modificados o se celebren nuevos, deberán presentarse junto con la declaración de valor a que se refiere este artículo, dentro del bimestre siguiente a la fecha en que ello ocurra; asimismo, dentro de igual plazo, deberá presentar aviso de terminación de contratos de arrendamiento.--- En el supuesto de que el valor catastral del inmueble no pueda determinarse en un bimestre porque no sea posible cuantificar el total de las contraprestaciones a que se refiere el primer párrafo de esta fracción, el contribuyente deberá*

*dar a conocer esta situación a las autoridades fiscales en la declaración que con tal motivo presente, debiendo pagar el impuesto predial con base en el valor catastral que declaró o debió declarar durante el bimestre inmediato anterior. El contribuyente deberá declarar y pagar las diferencias que en su caso resulten procedentes, con recargos calculados con la tasa que corresponda al pago en parcialidades, dentro de los quince días siguientes, a aquel en que en los términos de los contratos respectivos se cuantifique el total de las contraprestaciones.---*

*Cuando se conceda el uso o goce temporal de una parte del inmueble, el impuesto predial deberá calcularse con base en el valor catastral que resulte más alto entre el que se determine sobre la totalidad del inmueble conforme a la fracción anterior y el que se determine de acuerdo al total de las contraprestaciones por el uso o goce temporal de la parte del inmueble de que se trate, en los términos de esta fracción.---*

*Cuando las contraprestaciones correspondan a fracción de mes, el importe de las mismas se deberá dividir entre el número de días que corresponda y multiplicar por el número de días del bimestre.'*---

*Así, la reforma para el año de dos mil uno, consistió en modificar el término de valor real, por el de valor de mercado, estableciendo que dicho valor debe incluir: --- a) las construcciones*

*adheridas; --- b) accesorios; --- c) obras complementarias, e --- d) instalaciones especiales.--*

*- También modificó los factores previstos en el párrafo tercero de la fracción II del precepto en estudio, y amplió el plazo de quince días a su bimestre, para dar aviso sobre la modificación de los contratos de arrendamiento que sirvan de base para la presentación de la declaración de valor para efectos del pago del impuesto predial.--- Los textos de estos numerales, vigentes a partir del primero de enero de dos mil dos, ordenan lo siguiente: ---*

*‘ARTÍCULO 149.- La base del impuesto predial será el valor catastral determinado por los contribuyentes conforme a lo siguiente: --- I. A través de la determinación del valor de mercado del inmueble, incluyendo las construcciones a él adheridas, elementos accesorios, obras complementarias o instalaciones especiales, aun cuando un tercero tenga derecho sobre ellas, mediante la práctica de avalúo directo que comprenda las características e instalaciones particulares del inmueble, realizado por persona autorizada.--- La base del impuesto predial determinada mediante el avalúo directo a que se refiere el párrafo anterior, será válida para el año en que se realice el avalúo y para los dos siguientes, siempre que en cada uno de esos años subsiguientes el avalúo se actualice aplicándole un incremento porcentual igual a aquel en que se*

*incrementen para ese mismo año los valores unitarios a que se refiere el artículo 151 de este Código.--- Sin embargo, los contribuyentes podrán optar por determinar y declarar el valor catastral de sus inmuebles aplicando a los mismos los valores unitarios a que se refiere el artículo 151 de este Código.--- Para determinar el valor catastral de los inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio, se considerarán para cada local, departamento, casa o despacho del condominio, las especificaciones relativas a las áreas privativas como jaulas de tendido, cajones de estacionamiento, cuartos de servicio, bodegas y cualquier otro accesorio de carácter privativo; también se considerará la parte proporcional de las áreas comunes que les corresponde, como corredores, escaleras, patios, jardines, estacionamientos y demás instalaciones de carácter común, conforme al indiviso determinado en la escritura constitutiva del condominio o en la escritura individual de cada unidad condominal.--- Con el objeto de facilitar el cumplimiento de las obligaciones de los contribuyentes, a que se refiere el párrafo tercero de esta fracción, la autoridad les proporcionará en el formato oficial una propuesta de determinación del valor catastral y pago del impuesto correspondiente.--- En caso de que los contribuyentes acepten tales propuestas y que los datos contenidos en las mismas concuerden con la*

*realidad, declararán como valor catastral del inmueble y como monto del impuesto a su cargo los determinados en el formato oficial, presentándolo en las oficinas autorizadas y, en caso contrario, podrán optar por realizar por su cuenta la aplicación de los valores unitarios indicados o la realización del avalúo a que se refiere el párrafo primero de esta fracción.--- La falta de recepción por parte de los contribuyentes de las propuestas señaladas, no relevará a los contribuyentes de la obligación de declarar y pagar el impuesto correspondiente, y en todo caso deberán acudir a las oficinas de la autoridad fiscal a presentar las declaraciones y pagos indicados, pudiendo solicitar que se les entregue la propuesta correspondiente; --- II. 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. Si las contraprestaciones fueron fijadas en moneda diferente a la nacional, dicho valor se determinará considerando el tipo de cambio promedio de la moneda extranjera, publicado en el Diario Oficial de la Federación, en los días que corresponda al*

*bimestre de que se trate.--- Al efecto, se multiplicará el total de las contraprestaciones que correspondan a un bimestre por el factor 38.47 y el resultado se multiplicará por el factor 10.0, y se aplicará al resultado la tarifa del artículo 152, fracción I de este Código.--- La cantidad que resulte conforme al párrafo anterior se multiplicará por el factor 0.42849 cuando el uso del inmueble sea distinto al habitacional y por el factor 0.25454 cuando el uso sea habitacional, y el resultado será el impuesto a pagar. En el caso de inmuebles con usos habitacionales y no habitacionales, se aplicará a la cantidad resultante conforme al párrafo anterior, el factor que corresponda a cada uso, considerando para ello la parte proporcional determinada en base a las contraprestaciones fijadas para cada uno de ellos, las cantidades respectivas se sumarán y el resultado así obtenido será el impuesto a pagar.--- No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, en ningún caso se pagará por concepto de impuesto predial, una cantidad inferior a la que como cuota fija se establezca en el rango "A" de la tarifa prevista en el artículo 152 de este Código.--- Para los efectos de esta fracción los contribuyentes deberán presentar junto con su declaración de valor los contratos vigentes a la fecha de presentación de la misma. Cada vez que éstos sean modificados o se celebren nuevos, deberán presentarse junto con la*

*declaración de valor a que se refiere este artículo, dentro del bimestre siguiente a la fecha en que ello ocurra; asimismo, dentro de igual plazo, deberá presentar aviso de terminación de contratos de arrendamiento.--- En el supuesto de que el valor catastral del inmueble no pueda determinarse en un bimestre porque no sea posible cuantificar el total de las contraprestaciones a que se refiere el primer párrafo de esta fracción, el contribuyente deberá dar a conocer esta situación a las autoridades fiscales en la declaración que con tal motivo presente, debiendo pagar el impuesto predial con base en el valor catastral que declaró o debió declarar durante el bimestre inmediato anterior. El contribuyente deberá declarar y pagar las diferencias que en su caso resulten procedentes, con recargos calculados con la tasa que corresponda al pago en parcialidades, dentro de los quince días siguientes, a aquel en que en los términos de los contratos respectivos se cuantifique el total de las contraprestaciones.--- Cuando se conceda el uso o goce temporal de una parte del inmueble, el impuesto predial deberá calcularse con base en el valor catastral que resulte más alto entre el que se determine sobre la totalidad del inmueble conforme a la fracción anterior y el que se determine de acuerdo al total de las contraprestaciones por el uso o goce temporal de la parte del inmueble de que se trate, en los*

*términos de esta fracción.--- Cuando las contraprestaciones correspondan a fracción de mes, el importe de las mismas se deberá dividir entre el número de días que corresponda y multiplicar por el número de días del bimestre.’---*  
**‘Artículo 152.- El impuesto predial se calculará por períodos bimestrales, aplicando al valor catastral la tarifa a que se refiere este artículo: -----**

**I. TARIFA.**

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

**II. Tratándose de inmuebles de uso habitacional, el impuesto que resulte a cargo de los contribuyentes conforme a la tarifa prevista en la fracción I de este artículo será objeto de las reducciones que a continuación se señalan: --- 1. Los contribuyentes con inmuebles cuyo valor catastral se ubique en los rangos A, B, C y D, pagarán la cuota fija de: -----**



<i><b>RANGO</b></i>	<i><b>CUOTA</b></i>
<i><b>A</b></i>	<i><b>\$20.65</b></i>
<i><b>B</b></i>	<i><b>\$22.94</b></i>
<i><b>C</b></i>	<i><b>\$27.40</b></i>
<i><b>D</b></i>	<i><b>\$32.12</b></i>

***2. Los inmuebles cuyo valor catastral se encuentre comprendido en los rangos marcados con las demás literales de la tarifa mencionada, será reducido en los porcentajes que a continuación se mencionan:-----***

<i><b>RANGO</b></i>	<i><b>PORCENTAJE DE DESCUENTO</b></i>
<i><b>A</b></i>	<i><b>0.00</b></i>
<i><b>B</b></i>	<i><b>0.00</b></i>
<i><b>C</b></i>	<i><b>0.00</b></i>
<i><b>D</b></i>	<i><b>0.00</b></i>
<i><b>E</b></i>	<i><b>66.00</b></i>
<i><b>F</b></i>	<i><b>45.00</b></i>
<i><b>G</b></i>	<i><b>33.00</b></i>
<i><b>H</b></i>	<i><b>24.00</b></i>
<i><b>I</b></i>	<i><b>22.00</b></i>
<i><b>J</b></i>	<i><b>19.00</b></i>
<i><b>K</b></i>	<i><b>16.00</b></i>
<i><b>L</b></i>	<i><b>13.00</b></i>
<i><b>M</b></i>	<i><b>10.00</b></i>
<i><b>N</b></i>	<i><b>7.00</b></i>
<i><b>O</b></i>	<i><b>7.00</b></i>
<i><b>P</b></i>	<i><b>7.00</b></i>
<i><b>Q</b></i>	<i><b>0.00</b></i>

<b>R</b>	<b>0.00</b>
<b>S</b>	<b>0.00</b>

**III. Tratándose de inmuebles sin construcciones (W), los contribuyentes, además de determinar y pagar el impuesto respectivo de acuerdo a la tarifa a que se refiere la fracción I de este artículo, deberán pagar una cuota adicional que se calculará multiplicando ese impuesto por el factor correspondiente, dependiendo del valor catastral por m2 de suelo que le corresponda, de acuerdo a la tabla siguiente: -----**

**RANGOS DE VALOR DE SUELO POR m2 FACTOR**

<b>DESDE</b>	<b>HASTA</b>	
<b>\$0.05</b>	<b>\$620.00</b>	<b>1.00</b>
<b>620.01</b>	<b>1,248.00</b>	<b>2.00</b>
<b>1,248.01</b>	<b>En adelante</b>	<b>3.00</b>

**Para los efectos de esta fracción, se entenderá por inmueble sin construcciones, aquel que no tenga construcciones permanentes o que teniéndolas su superficie sea inferior a un 10% de la del terreno, a excepción de: --- a) Los inmuebles que se ubiquen en zonas primarias designadas para la protección o conservación ecológica, y en las zonas secundarias denominadas áreas verdes y espacios abiertos, de acuerdo con la zonificación establecida en los Programas Delegacionales o Parciales del Distrito Federal. Si un predio no se encuentra en su totalidad en dichas zonas, únicamente se aplicará**

*la reducción a la superficie afectada a que se refieren los numerales 1 y 2 de la fracción IV, del artículo 152 de este Código; --- b). Los inmuebles que pertenezcan a instituciones educativas, culturales o de asistencia privada; --- c). Los campos deportivos o recreativos acondicionados y funcionando como tales; --- d). Los estacionamientos públicos debidamente autorizados y en operación; --- e). Los inmuebles respecto de los que se obtenga licencia única de construcción y en el periodo de su vigencia se realicen construcciones del 10% o más de la superficie del terreno; --- f). Los inmuebles que constituyan el único bien inmueble propiedad del contribuyente, cuya superficie no exceda los 200 metros cuadrados; --- g). Los inmuebles cuya construcción sea inferior a un 10% de la superficie del terreno y que sea utilizado como casa-habitación por el contribuyente, y --- h). Otros inmuebles que sean efectivamente utilizados conforme a la autorización que hubiese otorgado la autoridad competente, misma que deberá ser renovada para presentarse ante la autoridad por ejercicio fiscal.---*

*IV. Tratándose de los inmuebles que a continuación se mencionan, los contribuyentes tendrán derecho a una reducción del impuesto a su cargo: --- 1. Del 80% los dedicados a usos agrícola, pecuario, forestal, de pastoreo controlado, ubicados en la zona primaria*

*designada para la protección o conservación ecológica.--- 2. Del 50% los ubicados en zonas en las que los Programas Delegacionales o Parciales del Distrito Federal determinen intensidades de uso, conforme a las cuales la proporción de las construcciones cuya edificación se autorice, resulte inferior a un 10% de la superficie total del terreno.'--- Conforme a lo anterior, es claro que el artículo 149, fracción II, del código en cita, se refiere a la base gravable tratándose de inmuebles por los que el contribuyente otorgue el uso o goce temporal, inclusive para la instalación o fijación de anuncios o cualquier otro tipo de publicidad; y también lo es que la modificación que sufrió tal disposición para su vigencia en el año dos mil dos, consistió en agregar un factor 10.0 a la fórmula para calcular el valor catastral de los bienes destinados al arrendamiento, quedando el procedimiento de la siguiente manera: el total de contraprestaciones recibidas en un bimestre se multiplicará por el factor 38.47, el resultado se multiplicará por el factor 10.0 y ésta será la base a la cual se aplicará la tarifa del artículo 152, fracción I, del código y el resultado se multiplicará por el factor que corresponda según se trate de uso habitacional o no habitacional y el resultado será el impuesto a pagar.--- Hasta aquí, queda de manifiesto que el sistema base rentas, es un mecanismo de cálculo de la base del impuesto*

*predial que ha perdurado unido al sistema de valores unitarios, distinguiendo el primero para los bienes inmuebles que son otorgados a un tercero para su uso o goce, y el segundo para aquellos bienes inmuebles que son destinados por sus propietarios o poseedores para habitación, que de acuerdo con el criterio sostenido por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, no se ha estimado contrario al texto de la Constitución Federal.--- Ahora, se debe dilucidar si con la reforma del artículo 149, fracción II, párrafo tercero, del Código Financiero del Distrito Federal en vigor a partir del primero de enero del año dos mil dos, infringe el principio de proporcionalidad previsto en el artículo 31, fracción IV, de la Constitución General de la República, porque el factor 10.0 que se introdujo para su determinación arroja un resultado ficticio, y por tanto, desproporcional, como se demuestra a continuación.--- En efecto, es exacto que, contrariamente a lo sustentado por el A quo, la reforma del artículo 149, fracción II, párrafo tercero, del Código Financiero del Distrito Federal en vigor a partir del primero de enero del año dos mil dos, es contrario al principio de proporcionalidad previsto en el artículo 31, fracción IV, de la Constitución General de la República, porque el factor 10.0 que se introdujo para su determinación no encuentra sustento legal alguno, como se demuestra a continuación.--- Es preciso insertar de*

*nueva cuenta los textos de los artículos 149, 151 y 152 del Código Financiero del Distrito Federal, vigentes en el año dos mil uno: --- 'ARTÍCULO 149.- La base del impuesto predial será el valor catastral determinado por los contribuyentes conforme a lo siguiente: --- I. A través de la determinación del valor de mercado del inmueble, incluyendo las construcciones a él adheridas, elementos accesorios, obras complementarias o instalaciones especiales, aun cuando un tercero tenga derecho sobre ellas, mediante la práctica de avalúo directo que comprenda las características e instalaciones particulares del inmueble, realizado por persona autorizada.--- La base del impuesto predial determinada mediante el avalúo directo a que se refiere el párrafo anterior, será válida para el año en que se realice el avalúo y para los dos siguientes, siempre que en cada uno de esos años subsiguientes el avalúo se actualice aplicándole un incremento porcentual igual a aquel en que se incrementen para ese mismo año los valores unitarios a que se refiere el artículo 151 de este Código.--- Sin embargo, los contribuyentes podrán optar por determinar y declarar el valor catastral de sus inmuebles aplicando a los mismos los valores unitarios a que se refiere el artículo 151 de este Código.--- Para determinar el valor catastral de los inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio, se considerarán para cada local,*

*departamento, casa o despacho del condominio, las especificaciones relativas a las áreas privativas como jaulas de tendido, cajones de estacionamiento, cuartos de servicio, bodegas y cualquier otro accesorio de carácter privativo; también se considerará la parte proporcional de las áreas comunes que les corresponde, como corredores, escaleras, patios, jardines, estacionamientos y demás instalaciones de carácter común, conforme al indiviso determinado en la escritura constitutiva del condominio o en la escritura individual de cada unidad condominal.---*

*Con el objeto de facilitar el cumplimiento de las obligaciones de los contribuyentes, a que se refiere el párrafo tercero de esta fracción, la autoridad les proporcionará en el formato oficial una propuesta de determinación del valor catastral y pago del impuesto correspondiente.---*

*En caso de que los contribuyentes acepten tales propuestas y que los datos contenidos en las mismas concuerden con la realidad, declararán como valor catastral del inmueble y como monto del impuesto a su cargo los determinados en el formato oficial, presentándolo en las oficinas autorizadas y, en caso contrario, podrán optar por realizar por su cuenta la aplicación de los valores unitarios indicados o la realización del avalúo a que se refiere el párrafo primero de esta fracción.---*

*La falta de recepción por parte de los contribuyentes*

*de las propuestas señaladas, no relevará a los contribuyentes de la obligación de declarar y pagar el impuesto correspondiente, y en todo caso deberán acudir a las oficinas de la autoridad fiscal a presentar las declaraciones y pagos indicados, pudiendo solicitar que se les entregue la propuesta correspondiente; --- II. 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. Si las contraprestaciones fueron fijadas en moneda diferente a la nacional, dicho valor se determinará considerando el tipo de cambio promedio de la moneda extranjera, publicado en el Diario Oficial de la Federación, en los días que corresponda al bimestre de que se trate.--- 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 artículo 152, fracción I de este Código.--- La cantidad que resulte conforme al párrafo anterior se multiplicará por el factor 0.42849 cuando el uso del inmueble sea distinto al habitacional y por el factor 0.25454 cuando el uso sea habitacional, y el resultado será*



*el impuesto a pagar. En el caso de inmuebles con usos habitacionales y no habitacionales, se aplicará a la cantidad resultante conforme al párrafo anterior, el factor que corresponda a cada uso, considerando para ello la parte proporcional determinada en base a las contraprestaciones fijadas para cada uno de ellos, las cantidades respectivas se sumarán y el resultado así obtenido será el impuesto a pagar.--- No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, en ningún caso se pagará por concepto de impuesto predial, una cantidad inferior a la que como cuota fija se establezca en el rango "A" de la tarifa prevista en el artículo 152 de este Código.--- Para los efectos de esta fracción los contribuyentes deberán presentar junto con su declaración de valor los contratos vigentes a la fecha de presentación de la misma. Cada vez que éstos sean modificados o se celebren nuevos, deberán presentarse junto con la declaración de valor a que se refiere este artículo, dentro del bimestre siguiente a la fecha en que ello ocurra; asimismo, dentro de igual plazo, deberá presentar aviso de terminación de contratos de arrendamiento.--- En el supuesto de que el valor catastral del inmueble no pueda determinarse en un bimestre porque no sea posible cuantificar el total de las contraprestaciones a que se refiere el primer párrafo de esta fracción, el contribuyente deberá dar a conocer esta situación a las autoridades*

*fiscales en la declaración que con tal motivo presente, debiendo pagar el impuesto predial con base en el valor catastral que declaró o debió declarar durante el bimestre inmediato anterior. El contribuyente deberá declarar y pagar las diferencias que en su caso resulten procedentes, con recargos calculados con la tasa que corresponda al pago en parcialidades, dentro de los quince días siguientes, a aquel en que en los términos de los contratos respectivos se cuantifique el total de las contraprestaciones.---*

*Cuando se conceda el uso o goce temporal de una parte del inmueble, el impuesto predial deberá calcularse con base en el valor catastral que resulte más alto entre el que se determine sobre la totalidad del inmueble conforme a la fracción anterior y el que se determine de acuerdo al total de las contraprestaciones por el uso o goce temporal de la parte del inmueble de que se trate, en los términos de esta fracción.---*

*Cuando las contraprestaciones correspondan a fracción de mes, el importe de las mismas se deberá dividir entre el número de días que corresponda y multiplicar por el número de días del bimestre.'*---

**‘ARTÍCULO 151.-** Para los efectos de lo establecido en los párrafos segundo y tercero de la fracción I del artículo 149 de este Código, la Asamblea emitirá la relación de valores unitarios del suelo, construcciones adheridas a él, instalaciones

*especiales de tipo común, elementos accesorios u obras complementarias, que servirán de base a los contribuyentes para determinar el valor catastral de sus inmuebles y el impuesto predial a su cargo.--- Dichos valores unitarios atenderán a circunstancias tales como los precios de mercado del suelo y de las construcciones en el Distrito Federal, así como a las características comunes de los inmuebles que se ubiquen en las distintas zonas del mismo, refiriéndolos a colonias catastrales de condiciones homogéneas, tipo área de valor y tipo corredor de valor.--- La Asamblea podrá modificar la configuración y número de las colonias catastrales.--- Tratándose de inmuebles cuya región, manzana y valores unitarios de suelo no se encuentren contenidos en la relación respectiva a que se refiere el primer párrafo de este artículo, los contribuyentes podrán considerar como valor del metro cuadrado del suelo, el que les proponga la autoridad, previa solicitud que al efecto formulen o el que determinen a través de la práctica de avalúo conforme a la opción prevista en el artículo 149 de este Código.--- Las autoridades fiscales formularán las propuestas de determinación de valor a que se refiere el párrafo anterior, atendiendo a los valores fijados en la zona de que se trate y de acuerdo a las definiciones que respecto de las colonias catastrales se establecen en las relaciones de Valores Unitarios del Suelo, de*

**las Construcciones, de las Instalaciones Especiales, Elementos Accesorios u Obras Complementarias contenidas en este Código.’---  
‘ARTÍCULO 152.- El impuesto predial se calculará por períodos bimestrales, aplicando al valor catastral la tarifa a que se refiere este artículo:-----**

**I. TARIFA**

Rango	Límite inferior de valor catastral de un inmueble	Límite superior de valor catastral de un inmueble	Cuota fija	Porcentaje para aplicarse sobre el excedente del límite inferior
A	0.05	\$ 12,461.45	\$ 37.18	0.29962
B	12,461.50	24,922.90	74.51	0.49825
C	24,922.95	49,845.80	136.61	0.69100
D	49,845.85	74,768.70	308.82	0.76732
E	74,768.75	99,591.60	500.06	0.89591
F	99,691.65	124,614.50	723.35	1.04812
G	124,614.55	149,537.40	984.58	1.08753
H	149,537.45	174,460.30	1,255.61	1.19032
I	174,450.35	199,383.20	1,551.73	1.24052
J	199,383.25	224,306.10	1,851.45	1.27887
K	224,306.15	249,229.00	2,180.19	1.31823
L	249,229.05	274,151.90	2,508.72	1.35407
M	274,151.95	299,074.80	2,846.19	1.39629
N	299,074.85	498,458.00	3,194.18	1.43155
O	498,458.05	697,841.20	6,048.47	1.43155
P	697,841.25	897,224.40	8,902.73	1.43512
Q	897,224.45	1,196,299.20	11,764.13	1.47011
R	1,196,299.25	1,495,374.00	16,160.87	1.47014
S	1,495,374.05	EN ADELANTE	20,557.69	1.47014

**II. Tratándose de inmuebles de uso habitacional, el impuesto que resulte a cargo de los contribuyentes conforme a la tarifa prevista en la fracción I de este artículo será objeto de las reducciones que a continuación se señalan:--- 1. Los contribuyentes con inmuebles cuyo valor catastral se ubique en los rangos A, B, C y D, pagarán la cuota fija de: -----**

<i>RANGO</i>	<i>CUOTA</i>
<i>A</i>	<i>\$19.59</i>
<i>B</i>	<i>\$21.77</i>
<i>C</i>	<i>\$26.00</i>
<i>D</i>	<i>\$30.48</i>

*2. Los inmuebles cuyo valor catastral se encuentre comprendido en los rangos marcados con las demás literales de la tarifa mencionada, será reducido en los porcentajes que a continuación se mencionan: -----*

<i>RANGO</i>	<i>PORCENTAJE DE DESCUENTO</i>
<i>A</i>	<i>0.00</i>
<i>B</i>	<i>0.00</i>
<i>C</i>	<i>0.00</i>
<i>D</i>	<i>0.00</i>
<i>E</i>	<i>66.00</i>
<i>F</i>	<i>45.00</i>
<i>G</i>	<i>33.00</i>
<i>H</i>	<i>24.00</i>
<i>I</i>	<i>22.00</i>
<i>J</i>	<i>19.00</i>
<i>K</i>	<i>16.00</i>
<i>L</i>	<i>13.00</i>
<i>M</i>	<i>10.00</i>
<i>N</i>	<i>7.00</i>
<i>O</i>	<i>7.00</i>
<i>P</i>	<i>7.00</i>

<i>Q</i>	<i>0.00</i>
<i>R</i>	<i>0.00</i>
<i>S</i>	<i>0.00</i>

*III. Tratándose de inmuebles sin construcciones (W), los contribuyentes, además de determinar y pagar el impuesto respectivo de acuerdo a la tarifa a que se refiere la fracción I de este artículo, deberán pagar una cuota adicional que se calculará multiplicando ese impuesto por el factor correspondiente, dependiendo del valor catastral por m2 de suelo que le corresponda, de acuerdo a la tabla siguiente: -----*

**RANGOS DE VALOR DE SUELO POR m2 FACTOR**

<i>DESDE</i>	<i>HASTA</i>	
<i>\$0.05</i>	<i>\$62.00</i>	<i>1.0</i>
<i>62.05</i>	<i>124.80</i>	<i>2.0</i>
<i>124.85</i>	<i>En adelante</i>	<i>3.0</i>

*Para los efectos de esta fracción, se entenderá por inmueble sin construcciones, aquel que no tenga construcciones permanentes o que teniéndolas su superficie sea inferior a un 10% de la del terreno, a excepción de: --- a) Los inmuebles que se ubiquen en zonas primarias designadas para la protección o conservación ecológica, y en las zonas secundarias denominadas áreas verdes y espacios abiertos, de acuerdo con la zonificación establecida en los Programas Delegacionales o Parciales del Distrito Federal. Si un predio no se encuentra en su totalidad en dichas zonas, únicamente se aplicará*

*la reducción a la superficie afectada a que se refieren los numerales 1 y 2 de la fracción IV, del artículo 152 de este Código; --- b). Los inmuebles que pertenezcan a instituciones educativas, culturales o de asistencia privada; --- c). Los campos deportivos o recreativos acondicionados y funcionando como tales; --- d). Los estacionamientos públicos debidamente autorizados y en operación; --- e). Los inmuebles respecto de los que se obtenga licencia única de construcción y en el periodo de su vigencia se realicen construcciones del 10% o más de la superficie del terreno; --- f). Los inmuebles que constituyan el único bien inmueble propiedad del contribuyente, cuya superficie no exceda los 200 metros cuadrados; --- g). Los inmuebles cuya construcción sea inferior a un 10% de la superficie del terreno y que sea utilizado como casa-habitación por el contribuyente, y --- h). Otros inmuebles que sean efectivamente utilizados conforme a la autorización que hubiese otorgado la autoridad competente, misma que deberá ser renovada para presentarse ante la autoridad por ejercicio fiscal.---*

*IV. Tratándose de los inmuebles que a continuación se mencionan, los contribuyentes tendrán derecho a una reducción del impuesto a su cargo: --- 1. Del 80% los dedicados a usos agrícola, pecuario, forestal, de pastoreo controlado, ubicados en la zona primaria*

*designada para la protección o conservación ecológica.--- 2. Del 50% los ubicados en zonas en las que los Programas Delegacionales o Parciales del Distrito Federal determinen intensidades de uso, conforme a las cuales la proporción de las construcciones cuya edificación se autorice, resulte inferior a un 10% de la superficie total del terreno.'--- A partir de la reforma reclamada, estos preceptos quedaron así: --- 'ARTÍCULO 149.- La base del impuesto predial será el valor catastral determinado por los contribuyentes conforme a lo siguiente: --- I. A través de la determinación del valor de mercado del inmueble, incluyendo las construcciones a él adheridas, elementos accesorios, obras complementarias o instalaciones especiales, aun cuando un tercero tenga derecho sobre ellas, mediante la práctica de avalúo directo que comprenda las características e instalaciones particulares del inmueble, realizado por persona autorizada.--- La base del impuesto predial determinada mediante el avalúo directo a que se refiere el párrafo anterior, será válida para el año en que se realice el avalúo y para los dos siguientes, siempre que en cada uno de esos años subsiguientes el avalúo se actualice aplicándole un incremento porcentual igual a aquel en que se incrementen para ese mismo año los valores unitarios a que se refiere el artículo 151 de este Código.--- Sin embargo, los contribuyentes podrán*



*optar por determinar y declarar el valor catastral de sus inmuebles aplicando a los mismos los valores unitarios a que se refiere el artículo 151 de este Código.--- Para determinar el valor catastral de los inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio, se considerarán para cada local, departamento, casa o despacho del condominio, las especificaciones relativas a las áreas privativas como jaulas de tendido, cajones de estacionamiento, cuartos de servicio, bodegas y cualquier otro accesorio de carácter privativo; también se considerará la parte proporcional de las áreas comunes que les corresponde, como corredores, escaleras, patios, jardines, estacionamientos y demás instalaciones de carácter común, conforme al indiviso determinado en la escritura constitutiva del condominio o en la escritura individual de cada unidad condominal.--- Con el objeto de facilitar el cumplimiento de las obligaciones de los contribuyentes, a que se refiere el párrafo tercero de esta fracción, la autoridad les proporcionará en el formato oficial una propuesta de determinación del valor catastral y pago del impuesto correspondiente.--- En caso de que los contribuyentes acepten tales propuestas y que los datos contenidos en las mismas concuerden con la realidad, declararán como valor catastral del inmueble y como monto del impuesto a su cargo los determinados en el formato oficial,*

*presentándolo en las oficinas autorizadas y, en caso contrario, podrán optar por realizar por su cuenta la aplicación de los valores unitarios indicados o la realización del avalúo a que se refiere el párrafo primero de esta fracción.--- La falta de recepción por parte de los contribuyentes de las propuestas señaladas, no relevará a los contribuyentes de la obligación de declarar y pagar el impuesto correspondiente, y en todo caso deberán acudir a las oficinas de la autoridad fiscal a presentar las declaraciones y pagos indicados, pudiendo solicitar que se les entregue la propuesta correspondiente; --- II. 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. Si las contraprestaciones fueron fijadas en moneda diferente a la nacional, dicho valor se determinará considerando el tipo de cambio promedio de la moneda extranjera, publicado en el Diario Oficial de la Federación, en los días que corresponda al bimestre de que se trate.--- Al efecto, se multiplicará el total de las contraprestaciones que correspondan a un bimestre por el factor 38.47 y el*

*resultado se multiplicará por el factor 10.0, y se aplicará al resultado la tarifa del artículo 152, fracción I de este Código.--- La cantidad que resulte conforme al párrafo anterior se multiplicará por el factor 0.42849 cuando el uso del inmueble sea distinto al habitacional y por el factor 0.25454 cuando el uso sea habitacional, y el resultado será el impuesto a pagar. En el caso de inmuebles con usos habitacionales y no habitacionales, se aplicará a la cantidad resultante conforme al párrafo anterior, el factor que corresponda a cada uso, considerando para ello la parte proporcional determinada en base a las contraprestaciones fijadas para cada uno de ellos, las cantidades respectivas se sumarán y el resultado así obtenido será el impuesto a pagar.--- No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, en ningún caso se pagará por concepto de impuesto predial, una cantidad inferior a la que como cuota fija se establezca en el rango "A" de la tarifa prevista en el artículo 152 de este Código.--- Para los efectos de esta fracción los contribuyentes deberán presentar junto con su declaración de valor los contratos vigentes a la fecha de presentación de la misma. Cada vez que éstos sean modificados o se celebren nuevos, deberán presentarse junto con la declaración de valor a que se refiere este artículo, dentro del bimestre siguiente a la fecha en que ello ocurra; asimismo, dentro de igual plazo, deberá*

*presentar aviso de terminación de contratos de arrendamiento.--- En el supuesto de que el valor catastral del inmueble no pueda determinarse en un bimestre porque no sea posible cuantificar el total de las contraprestaciones a que se refiere el primer párrafo de esta fracción, el contribuyente deberá dar a conocer esta situación a las autoridades fiscales en la declaración que con tal motivo presente, debiendo pagar el impuesto predial con base en el valor catastral que declaró o debió declarar durante el bimestre inmediato anterior. El contribuyente deberá declarar y pagar las diferencias que en su caso resulten procedentes, con recargos calculados con la tasa que corresponda al pago en parcialidades, dentro de los quince días siguientes, a aquel en que en los términos de los contratos respectivos se cuantifique el total de las contraprestaciones.--- Cuando se conceda el uso o goce temporal de una parte del inmueble, el impuesto predial deberá calcularse con base en el valor catastral que resulte más alto entre el que se determine sobre la totalidad del inmueble conforme a la fracción anterior y el que se determine de acuerdo al total de las contraprestaciones por el uso o goce temporal de la parte del inmueble de que se trate, en los términos de esta fracción.--- Cuando las contraprestaciones correspondan a fracción de mes, el importe de las mismas se deberá dividir*

*entre el número de días que corresponda y multiplicar por el número de días del bimestre.'---*

***‘ARTÍCULO 151.- Para los efectos de lo establecido en los párrafos segundo y tercero de la fracción I del artículo 149 de este Código, la Asamblea emitirá la relación de valores unitarios del suelo, construcciones adheridas a él, instalaciones especiales de tipo común, elementos accesorios u obras complementarias, que servirán de base a los contribuyentes para determinar el valor catastral de sus inmuebles y el impuesto predial a su cargo.---***

***Dichos valores unitarios atenderán a los precios de mercado del suelo y de las construcciones en el Distrito Federal, así como a las características comunes de los inmuebles que se ubiquen en las distintas zonas del mismo, refiriéndolos a colonias catastrales de condiciones homogéneas, tipo área de valor y tipo corredor de valor.---***

***La Asamblea podrá modificar la configuración y número de las colonias catastrales.---***

***Tratándose de inmuebles cuya región, manzana y valores unitarios de suelo no se encuentren contenidos en la relación respectiva a que se refiere el primer párrafo de este artículo, los contribuyentes podrán considerar como valor del metro cuadrado del suelo, el que les proponga la autoridad, previa solicitud que al efecto formulen o el que determinen a través de la práctica de avalúo conforme a la opción prevista en el artículo 149 de este Código.---***

***Las autoridades***

*fiscales formularán las propuestas de determinación de valor a que se refiere el párrafo anterior, atendiendo a los valores fijados en la zona de que se trate y de acuerdo a las definiciones que respecto de las colonias catastrales se establecen en las relaciones de Valores Unitarios del Suelo, de las Construcciones, de las Instalaciones Especiales, Elementos Accesorios u Obras Complementarias contenidas en este Código.’---*  
*‘Artículo 152.- El impuesto predial se calculará por períodos bimestrales, aplicando al valor catastral la tarifa a que se refiere este artículo: -----*

**I. TARIFA.**

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

*II. Tratándose de inmuebles de uso habitacional, el impuesto que resulte a cargo de los contribuyentes conforme a la tarifa prevista en la fracción I de este artículo será objeto de las reducciones que a continuación se señalan: --- 1. Los contribuyentes con inmuebles cuyo valor catastral se ubique en los rangos A, B, C y D, pagarán la cuota fija de: -----*

<i><b>RANGO</b></i>	<i><b>CUOTA</b></i>
<i><b>A</b></i>	<i><b>\$20.65</b></i>
<i><b>B</b></i>	<i><b>\$22.94</b></i>
<i><b>C</b></i>	<i><b>\$27.40</b></i>
<i><b>D</b></i>	<i><b>\$32.12</b></i>

***“2. Los inmuebles cuyo valor catastral se encuentre comprendido en los rangos marcados con las demás literales de la tarifa mencionada, será reducido en los porcentajes que a continuación se mencionan: -----***

<i><b>RANGO</b></i>	<i><b>PORCENTAJE DE DESCUENTO</b></i>
<i><b>A</b></i>	<i><b>0.00</b></i>
<i><b>B</b></i>	<i><b>0.00</b></i>
<i><b>C</b></i>	<i><b>0.00</b></i>
<i><b>D</b></i>	<i><b>0.00</b></i>
<i><b>E</b></i>	<i><b>66.00</b></i>
<i><b>F</b></i>	<i><b>45.00</b></i>
<i><b>G</b></i>	<i><b>33.00</b></i>
<i><b>H</b></i>	<i><b>24.00</b></i>
<i><b>I</b></i>	<i><b>22.00</b></i>
<i><b>J</b></i>	<i><b>19.00</b></i>
<i><b>K</b></i>	<i><b>16.00</b></i>
<i><b>L</b></i>	<i><b>13.00</b></i>
<i><b>M</b></i>	<i><b>10.00</b></i>
<i><b>N</b></i>	<i><b>7.00</b></i>
<i><b>O</b></i>	<i><b>7.00</b></i>
<i><b>P</b></i>	<i><b>7.00</b></i>
<i><b>Q</b></i>	<i><b>0.00</b></i>

<i>R</i>	<i>0.00</i>
<i>S</i>	<i>0.00</i>

*“III. Tratándose de inmuebles sin construcciones (W), los contribuyentes, además de determinar y pagar el impuesto respectivo de acuerdo a la tarifa a que se refiere la fracción I de este artículo, deberán pagar una cuota adicional que se calculará multiplicando ese impuesto por el factor correspondiente, dependiendo del valor catastral por m2 de suelo que le corresponda, de acuerdo a la tabla siguiente: -----*

***RANGOS DE VALOR DE SUELO POR m2 FACTOR***

<i>DESDE</i>	<i>HASTA</i>	
<i>\$0.05</i>	<i>\$ 620.00</i>	<i>1.00</i>
<i>620.01</i>	<i>1,248.00</i>	<i>2.00</i>
<i>1,248.01</i>	<i>En adelante</i>	<i>3.00</i>

*Para los efectos de esta fracción, se entenderá por inmueble sin construcciones, aquel que no tenga construcciones permanentes o que teniéndolas su superficie sea inferior a un 10% de la del terreno, a excepción de: --- a) Los inmuebles que se ubiquen en zonas primarias designadas para la protección o conservación ecológica, y en las zonas secundarias denominadas áreas verdes y espacios abiertos, de acuerdo con la zonificación establecida en los Programas Delegacionales o Parciales del Distrito Federal. Si un predio no se encuentra en su totalidad en dichas zonas, únicamente se aplicará*



*la reducción a la superficie afectada a que se refieren los numerales 1 y 2 de la fracción IV, del artículo 152 de este Código; --- b). Los inmuebles que pertenezcan a instituciones educativas, culturales o de asistencia privada; --- c). Los campos deportivos o recreativos acondicionados y funcionando como tales; --- d). Los estacionamientos públicos debidamente autorizados y en operación; --- e). Los inmuebles respecto de los que se obtenga licencia única de construcción y en el periodo de su vigencia se realicen construcciones del 10% o más de la superficie del terreno; --- f). Los inmuebles que constituyan el único bien inmueble propiedad del contribuyente, cuya superficie no exceda los 200 metros cuadrados; --- g). Los inmuebles cuya construcción sea inferior a un 10% de la superficie del terreno y que sea utilizado como casa-habitación por el contribuyente, y --- h). Otros inmuebles que sean efectivamente utilizados conforme a la autorización que hubiese otorgado la autoridad competente, misma que deberá ser renovada para presentarse ante la autoridad por ejercicio fiscal.---*

*IV. Tratándose de los inmuebles que a continuación se mencionan, los contribuyentes tendrán derecho a una reducción del impuesto a su cargo: --- 1. Del 80% los dedicados a usos agrícola, pecuario, forestal, de pastoreo controlado, ubicados en la zona primaria*

*designada para la protección o conservación ecológica.--- 2. Del 50% los ubicados en zonas en las que los Programas Delegacionales o Parciales del Distrito Federal determinen intensidades de uso, conforme a las cuales la proporción de las construcciones cuya edificación se autorice, resulte inferior a un 10% de la superficie total del terreno.'--- La comparación de estos textos en la cuestión que interesa a la litis, revela que la reforma introdujo las siguientes modificaciones: --- a) En la fracción II del artículo 149 que establece la fórmula para determinar la base gravable, se agregó un elemento, a saber, un factor 10.0 por el cual habrá de multiplicarse el resultado de multiplicar el total de contraprestaciones recibidas en un bimestre por el factor 38.47; dicho en términos llanos, a la fórmula prevista en la legislación del año anterior, sólo se agregó el factor 10.0.--- En el caso del inmueble de la quejosa, el valor de las contraprestaciones recibidas en un bimestre fue de \*\*\*\*\* pesos con \*\*\*\*\* centavos, que a su vez multiplicado por el factor de 38.47, arroja como resultado la cantidad de \*\*\*\*\* pesos con \*\*\*\*\* centavos, conforme a las disposiciones del artículo 149 vigente en el año dos mil uno.--- Ahora bien, a partir del año dos mil dos, con la inclusión del factor del 10.0, el cual tiene que multiplicarse por el valor anterior (dos meses de rentas, multiplicado por el factor de*

**38.47), se obtiene como resultado de valor catastral del inmueble, la cantidad de \*\*\*\*\* pesos, de acuerdo ya con las disposiciones contenidas en el artículo 149, fracción II, del Código Financiero para el Distrito Federal vigente en esta anualidad.--- b) En el artículo 151 que establece los criterios para la fijación de los valores unitarios, se sustituyó la expresión de que los mismos “atenderían a circunstancias tales como los precios de mercado del suelo y de las construcciones” por la de que “atenderán a los precios de mercado del suelo y de las construcciones”; y --- c) Las cantidades previstas en los rangos de la tarifa del artículo 152, que se aplica a la base catastral, cualquiera que sea el método utilizado para determinarla (avalúo directo, valores unitarios o valor de las contraprestaciones) fueron incrementadas en un diez por ciento, mientras que las cuotas fijas disminuyeron y los porcentajes a aplicarse sobre el excedente del límite inferior aumentaron en una proporción no precisada.--- De lo hasta aquí expuesto, debe extraerse como primera conclusión que tanto a las cantidades que definen los rangos de la tarifa, como a la fórmula aplicable a los inmuebles arrendados se aplicó un factor del diez por ciento; este procedimiento podría parecer congruente a la luz del razonamiento efectuado por el Juez de Distrito, pues si se aplica un incremento del 10% sobre los rangos de la tarifa, es porque se**

*prevé que el valor catastral de los predios se incrementará en la misma proporción, de allí que también el legislador haya podido aplicar el mismo porcentaje a la fórmula para calcular la base en rentas, para que ésta quedara dentro de los nuevos rangos.--- Sin embargo, este mecanismo por congruente que pueda parecer para efectos de recaudación, no encuentra clara justificación desde el punto de vista constitucional, según se explica a continuación.--- De acuerdo con el criterio jurisprudencial de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, invocado por las partes en este asunto, así como por el juez de primera instancia, los principios constitucionales de proporcionalidad y equidad implican que el impuesto atienda a la capacidad contributiva de los gobernados, de manera tal que cada uno contribuya a sufragar los gastos públicos en la medida de su capacidad, y que se conceda un trato igual para aquellos gobernados que estén colocados en la misma situación.--- Ambos principios exigen que el legislador determine de manera congruente el objeto y la base del gravamen, pues si el objeto representa la porción de riqueza que será gravada, la base debe corresponder a ese objeto y conducir a su medición adecuada, pues de esta conjunción de elementos depende que se atienda o no a la capacidad de una persona para tributar de acuerdo con la proporción que guarde frente a la fuente*

*gravada.--- En el caso del impuesto predial, como señalan las partes y el Juez de Distrito, la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha determinado que la base gravable calculada conforme a rentas respeta los principios de proporcionalidad y equidad en cuanto y en tanto corresponde al valor real del inmueble; en este sentido se ha considerado que el monto total de contraprestación multiplicado por el factor 38.47, en términos de la legislación anterior, arrojaba una suma aproximada al valor real del inmueble, considerando las rentas como un indicador útil en este proceso.--- Ahora bien, con la reforma impugnada, el legislador incrementa el valor de la base así obtenida con la aplicación de un factor 10.0 y es precisamente este incremento el que da motivo a la queja constitucional.--- Para analizar esta cuestión debe tenerse presente que el incremento que aquí se analiza es el que se produce en el valor de la base gravable, no así en la tarifa, ni en el monto final del impuesto. Esta observación es de particular trascendencia pues no se discute aquí la facultad del legislador de incrementar o disminuir las tasas o las tarifas para incrementar los montos de recaudación, pues sobre el particular ya ha resuelto nuestro Máximo Tribunal que el solo incremento de los impuestos no es inconstitucional 'per se'.--- Es aplicable al caso, la tesis de jurisprudencia número ciento sesenta y seis, publicada en el Apéndice de*

*mil novecientos noventa y cinco, Octava Época, Segunda Sala, Tomo I, Parte Suprema Corte de Justicia de la Nación, visible a página ciento sesenta y ocho, que a la letra reza: --- ‘IMPUESTOS, INCREMENTO EN MÁS DE CIENTO POR CIENTO A LOS, NO LOS CONVIERTE EN DESPROPORCIONADOS E INEQUITATIVOS. La circunstancia de que el impuesto especial sobre consumo de energía eléctrica decretado en el artículo 32 transitorio, de la Ley que Establece, Reforma, Adiciona y Deroga Diversas Disposiciones Fiscales, publicada en el Diario Oficial de la Federación de 31 de diciembre de 1982, sea superior al cien por ciento de la cantidad designada en años anteriores, no demuestra que se esté en presencia de un impuesto desproporcionado e inequitativo, ya que un tributo puede superar, en mucho, a las cantidades cubiertas en ocasiones anteriores por determinados conceptos, sin que se incurra, por ese solo hecho, en violación del artículo 31, fracción IV, de la Constitución.’--- Aquí lo que se examina es la facultad del legislador de modificar el procedimiento para calcular la base gravable a través de incrementar su valor mediante la aplicación de un factor que antes no se establecía; examen que debe realizarse teniendo presente que de acuerdo con el principio de proporcionalidad tributaria, la base debe corresponder a la medición*

*del objeto de modo que permita conocer el valor real de la porción de riqueza que permita al gobernado tributar en cierta medida.--- En este sentido, el mecanismo de determinación de la base gravable no puede ser caprichoso ni conducir a valores ficticios, pues de esa manera se calificaría la capacidad contributiva con criterios ajenos a la realidad patrimonial de los gobernados, que conducirían necesariamente a un fenómeno de injusticia fiscal en donde cada uno podría tributar en un monto que no correspondería a su situación económica real.--- Sentado lo anterior, para valorar el impacto de la reforma sufrida por la fórmula en cuestión, bastaría traer de nueva cuenta el caso del quejoso para ilustrar sus efectos sobre la cuantía de la base gravable.--- En el caso del inmueble de la quejosa, el valor de las contraprestaciones recibidas en un bimestre fue de \*\*\*\*\* pesos 10/100 M.N, que a su vez multiplicado por el factor de 38.47, arroja como resultado la cantidad de \*\*\*\*\* pesos, conforme a las disposiciones del artículo 149 vigente en el año dos mil uno.--- Ahora bien, a partir del año dos mil dos, con la inclusión del factor del 10.0, el cual tiene que multiplicarse por el valor anterior (dos meses de rentas, multiplicado por el factor de 38.47), se obtiene como resultado de valor catastral del inmueble, la cantidad de \*\*\*\*\* pesos 90/100 M.N, de acuerdo ya con las disposiciones contenidas en el artículo*

***149, fracción II, del Código Financiero para el Distrito Federal vigente en esta anualidad.--- Esta operación muestra sin necesidad de mayores conocimientos en alguna ciencia o técnica que el valor de la base gravable aumenta significativamente respecto del que arrojaba la fórmula prevista en la ley anterior, aumento que desde luego deriva del factor 10.0.--- Este incremento en el valor de la base gravable, en opinión de este tribunal, no encuentra justificación habida cuenta que no existe evidencia alguna de que previamente a la entrada en vigor de este decreto, la fórmula prevista en la ley condujera a la valoración de los bienes en un valor notoriamente inferior al real, ni tampoco existe evidencia de que la introducción del factor 10.0 obedezca a la necesidad de actualizar los valores de los bienes por el fenómeno inflacionario.--- En efecto, el Juez de Distrito basó su determinación, en que la inclusión del factor 10.0 se trató de una actualización general del tributo correspondiente al diez por ciento, que tuvo lugar para lograr que tanto los valores unitarios que se aplican al sistema previsto en la fracción I del artículo 149 del Código Tributario local, como los valores base rentas que prevé la fracción II del mismo precepto, fueran acordes al valor comercial de los inmuebles, tomando en cuenta que, según afirma, antes de la reforma del precepto controvertido, el valor***



*catastral del objeto del tributo atendía aproximadamente al diez por ciento del valor comercial de éste.--- Sin embargo, no existe evidencia de que, por una parte, el valor catastral determinado con el sistema de rentas vigente para el año dos mil uno, atendiera al diez por ciento del valor comercial de los inmuebles; por el contrario, de acuerdo con la tesis de jurisprudencia invocada por el propio Juez de Distrito, emitida por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, se determinó que ese sistema (las contraprestaciones recibidas por el uso, por dos, y el resultado por el factor 37.48) conducía a obtener el valor real del inmueble.--- Para corroborarlo, basta reproducir la tesis de jurisprudencia cuyos datos de colocación se indican; así como la ejecutoria que dio lugar a ella, las cuales se insertan a continuación.---*

**‘PREDIAL. EL ARTÍCULO 149, FRACCIÓN II, DEL CÓDIGO FINANCIERO DEL DISTRITO FEDERAL, NO VIOLA LOS PRINCIPIOS DE PROPORCIONALIDAD Y EQUIDAD AL FIJAR EL IMPUESTO CON BASE EN EL VALOR CATASTRAL DEL INMUEBLE, DETERMINADO, RESPECTO DE LOS QUE OTORGAN EL USO O GOCE TEMPORAL, CONFORME A LAS CONTRAPRESTACIONES QUE OBTIENEN. Establece el precepto legal mencionado que cuando los contribuyentes del impuesto predial otorguen el uso o goce temporal de un inmueble, deberán calcular el impuesto con**

*base en el valor catastral más alto que resulte entre el determinado conforme a la fracción I de ese precepto y el que se determine de acuerdo con el total de las contraprestaciones que se obtengan por dicho uso o goce temporal. Lo anterior no resulta desproporcional ni inequitativo, pues si el impuesto predial grava la propiedad o posesión del suelo o de éste y de las construcciones adheridas a él, al obligarse a determinar el valor catastral del inmueble sobre el que debe calcularse el impuesto, con base en las contraprestaciones que correspondan por su uso o goce temporal, se atiende a la capacidad contributiva de los contribuyentes en razón de la naturaleza real de este tributo, en virtud de que el valor del inmueble se determina atendiendo a las características a que se refiere la fracción I del precepto y también, de un modo más preciso, de acuerdo con las contraprestaciones mencionadas, pues, lógicamente, al pactarse éstas en un momento determinado se atiende al valor que se le otorga al inmueble, y la naturaleza del impuesto predial es que su determinación se haga en razón del valor real. Por lo que se refiere al principio de equidad, también es respetado por el impuesto en cuestión, pues al considerar el legislador que inmuebles idénticos y en lugar similar no tienen el mismo valor para el que los arrienda y para el que los habita, da un trato igual a los iguales y desigual a*

*los desiguales, pues por una parte, todos los sujetos pasivos del tributo que poseen o son propietarios de bienes inmuebles que no se otorguen en arrendamiento, determinarán la base por el mismo procedimiento establecido en la ley o bien de conformidad con los valores unitarios determinados por la Asamblea de Representantes del Distrito Federal, y por otra, todos los poseedores o propietarios de bienes inmuebles dados en arrendamiento, determinarán la base de conformidad con el procedimiento a que se refiere la fracción II del artículo 149 del Código Financiero del Distrito Federal, recibiendo así un tratamiento idéntico en lo concerniente a hipótesis de causación, y variando únicamente en el monto del entero de acuerdo con la capacidad contributiva de cada contribuyente.'--- (Tesis P./J. 61/96, emitida por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo IV, correspondiente a octubre de mil novecientos noventa y seis, Novena Época, visible a página setenta y cinco.) ---*

*'(...) QUINTO. El único agravio que expresa la parte recurrente, resulta fundado.--- Para el examen de los argumentos que conforman el concepto de agravio, se transcribe el artículo 149 del Código Financiero del Distrito Federal, que dice:--- 'Art. 149. La base del impuesto predial será el valor catastral determinado por los contribuyentes*

*conforme a lo siguiente: --- I. A través de la determinación del valor real del inmueble, incluyendo las construcciones a él adheridas e instalaciones especiales, aun cuando un tercero tenga derecho sobre ellas, mediante la práctica de avalúo directo que comprenda las características e instalaciones particulares del inmueble, realizado por persona autorizada.--- La base del impuesto predial determinada mediante el avalúo directo a que se refiere el párrafo anterior, será válida para el año en que se realice el avalúo y para los dos siguientes, siempre que en cada uno de esos años subsiguientes el avalúo se actualice aplicándole un incremento porcentual igual a aquel en que se incrementen para ese mismo año los valores unitarios a que se refiere el artículo 151 de este Código. (Que dice: `Art. 151. Para los efectos de lo establecido en los párrafos segundo y tercero de la fracción I del artículo 140 de este Código, la asamblea emitirá la relación de valores unitarios del suelo, construcciones adheridas a él e instalaciones especiales de tipo común, que servirán de base a los contribuyentes para determinar el valor catastral de sus inmuebles y el impuesto predial a su cargo. Dichos valores unitarios atenderán a circunstancias tales como los precios de mercado del suelo y de las construcciones en el Distrito Federal, así como a las características comunes de los inmuebles que*

*se ubiquen en las distintas zonas del mismo, refiriéndolos a colonias catastrales de condiciones homogéneas. La asamblea podrá modificar la configuración y número de las colonias catastrales. Tratándose de inmuebles cuya región, manzana y valores unitarios de sueldo no se encuentren contenidos en la relación respectiva a que se refiere el primer párrafo de este artículo, los contribuyentes podrán considerar como valor del metro cuadrado del suelo, el que les proponga la autoridad, previa solicitud que al efecto formulen o el que determinen a través de la práctica de avalúo conforme a la opción prevista en el artículo 149 de este Código. Las autoridades fiscales formularán las propuestas de determinación de valor a que se refiere el párrafo anterior, atendiendo a los valores fijados en la zona de que se trate y de acuerdo a las definiciones que respecto de las colonias catastrales se establecen en las relaciones de valores unitarios del suelo, de las construcciones y de las instalaciones especiales contenidas en este Código'). Sin embargo, los contribuyentes podrán optar por determinar y declarar el valor catastral de sus inmuebles aplicando a los mismos los valores unitarios a que se refiere el artículo 151 de este Código.--- Para determinar el valor catastral de los inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio, se considerarán, además, las jaulas de tendido, lugares de estacionamiento, cuartos de*

*servicio, bodegas y cualquier otro accesorio del propio inmueble.--- Con el objeto de facilitar el cumplimiento de las obligaciones de los contribuyentes, a que se refiere el párrafo tercero de esta fracción, la autoridad les proporcionará en el formato oficial una propuesta de determinación del valor catastral y pago del impuesto correspondiente.--- En caso de que los contribuyentes acepten tales propuestas y que los datos contenidos en las mismas concuerden con la realidad, declararán como valor catastral del inmueble y como monto del impuesto a su cargo los determinados en el formato oficial, presentándolo en las oficinas autorizadas y, en caso contrario, podrán optar por realizar por su cuenta la aplicación de los valores unitarios indicados o la realización del avalúo a que se refiere el párrafo primero de esta fracción.--- La falta de recepción por parte de los contribuyentes de las propuestas señaladas, no relevará a los contribuyentes de la obligación de declarar y pagar el impuesto correspondiente, y en todo caso deberán acudir a las oficinas de la autoridad fiscal a presentar las declaraciones y pagos indicados pudiendo solicitar que se les entregue la propuesta correspondiente.--- II. 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 artículo 152, fracción I de este Código. ( Art. 152. El impuesto predial se calculará por períodos bimestrales, aplicando al valor catastral la tarifa a que se refiere este artículo: --- Porcentaje Límite Inferior Límite Superior para aplicarse de Valor de Valor sobre el Catastral de un Catastral de un Excedente del Rango Inmueble Inmueble Cuota Fija Límite Inferior.--- A N\$ 0.05 N\$ 9,095.95 N\$ 11.95 0.131 B 9,096.00 18,191.90 23.95 0.219 C 18,191.95 36,383.85 43.90 0.304 D 36,383.90 54,575.80 99.20 0.337 E 54,575.85 72,767.75 160.65 0.394 F 72,767.80 90,959.70 232.35 0.450 G 90,959.75 109,151.65 314.30 0.489 H 109,151.70 127,343.60 403.35 0.523 I 127,343.65 145,535.50 498.65 0.546 J 145,535.55 163,727.45 598.00 0.562 K 163,727.50 181,919.40 700.35 0.580 L 181,919.45 200,111.35 805.90 0.596 M 200,111.40 218,303.30 914.45 0.613 N 218,303.35 654,910.00 1,026.10 0.630 O 654,910.05 en adelante 3,779.05 0.647.').--- La cantidad que resulte conforme al párrafo anterior se multiplicará por el factor 0.75 cuando el uso del inmueble sea distinto*

*al habitacional, y por el factor 0.42 cuando el uso sea habitacional, y el resultado será el impuesto a pagar. En el caso de inmuebles con usos habitacionales y no habitacionales, se aplicará a la cantidad resultante conforme al párrafo anterior, el factor que corresponda a cada uso, considerando para ello la parte proporcional determinada en base a las contraprestaciones fijadas para cada uno de ellos, las cantidades respectivas se sumarán y el resultado así obtenido será el impuesto a pagar.---*

*No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, en ningún caso se pagará por concepto de impuesto predial, una cantidad inferior a la que como cuota fija se establezca en el rango 'A' de la tarifa prevista en el artículo 152 de este Código.---*

*Para los efectos de esta fracción los contribuyentes deberán presentar junto con su declaración de valor, los contratos vigentes a la fecha de presentación de la misma. Cada vez que éstos sean modificados o se celebren nuevos, deberán presentarse junto con la declaración de valor a que se refiere este artículo, dentro de los quince días siguientes a la fecha en que ello ocurra.---*

*En el supuesto de que el valor catastral del inmueble no pueda determinarse en un bimestre porque no sea posible cuantificar el total de las contraprestaciones a que se refiere el primer párrafo de esta fracción, el contribuyente deberá dar a conocer esta situación a las autoridades*



*fiscales en la declaración que con tal motivo presente, debiendo pagar el impuesto predial con base en el valor catastral que declaró o debió declarar durante el bimestre inmediato anterior. El contribuyente deberá declarar y pagar las diferencias que en su caso resulten procedentes, con recargos calculados con la tasa que corresponda al pago en parcialidades, dentro de los quince días siguientes, a aquel en que los términos de los contratos respectivos se cuantifique el total de las contraprestaciones.---*

*Cuando se conceda el uso o goce temporal de una parte del inmueble, el impuesto predial deberá calcularse con base en el valor catastral que resulte más alto entre el que se determine sobre la totalidad del inmueble conforme a la fracción anterior y el que se determine de acuerdo al total de las contraprestaciones por el uso o goce temporal de la parte del inmueble de que se trate, en los términos de esta fracción.---*

*En el preinserto numeral se contempla el procedimiento para obtener la base del impuesto predial, es decir la cuantía sobre la que se determinará dicha contribución; se identifica la base con el valor catastral y se dan los lineamientos para determinar este último: desde el avalúo directo del inmueble, a la aplicación de los valores unitarios establecidos por la Asamblea de Representantes del Distrito Federal.---*

*Asimismo, se establece un segundo*

*procedimiento para determinar el valor catastral tratándose de inmuebles que se den en arrendamiento, y se especifica que deberá determinarse dicho valor catastral de conformidad con los dos procedimientos y el que resulte más alto, será la base del impuesto.--- En el segundo procedimiento establecido por el legislador en el numeral de que se trata, y que deben aplicar los propietarios o poseedores que den los bienes inmuebles en arrendamiento, es el que, según el recurrente, hace a la norma inconstitucional porque contradice los principios de proporcionalidad y de equidad consagrados por el artículo 31, fracción IV, de la Carta Magna.--- Los conceptos de proporcionalidad y equidad tributarios previstos en el artículo 31, fracción IV, constitucional, atendiendo al criterio jurisprudencial emitido por el Pleno de este alto tribunal, publicado con el número doscientos setenta y cinco, en las páginas doscientos cincuenta y seis y doscientos cincuenta y siete del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación mil novecientos diecisiete – mil novecientos noventa y cinco, Tomo I, consisten en lo siguiente: --- ‘PROPORCIONALIDAD Y EQUIDAD TRIBUTARIAS ESTABLECIDAS EN EL ARTÍCULO 31, FRACCIÓN IV, CONSTITUCIONAL. El artículo 31, fracción IV, de la Constitución establece los principios de proporcionalidad y equidad en los tributos. La proporcionalidad radica,*

*medularmente, en que los sujetos pasivos deben contribuir a los gastos públicos en función de su respectiva capacidad económica, debiendo aportar una parte justa y adecuada de sus ingresos, utilidades o rendimientos. Conforme a este principio, los gravámenes deben fijarse de acuerdo con la capacidad económica de cada sujeto pasivo, de manera que las personas que obtengan ingresos elevados tributen en forma cualitativa superior a los de medianos y reducidos recursos. El cumplimiento de este principio se realiza a través de tarifas progresivas, pues mediante ellas se consigue que cubran un impuesto en monto superior los contribuyentes de más elevados recursos. Expresado en otros términos, la proporcionalidad se encuentra vinculada con la capacidad económica de los contribuyentes que debe ser gravada diferencialmente, conforme a tarifas progresivas, para que en cada caso el impacto sea distinto, no sólo en cantidad, sino en lo tocante al mayor o menor sacrificio reflejado cualitativamente en la disminución patrimonial que proceda, y que debe encontrarse en proporción a los ingresos obtenidos. El principio de equidad radica medularmente en la igualdad ante la misma ley tributaria de todos los sujetos pasivos de un mismo tributo, los que en tales condiciones deben recibir un tratamiento idéntico en lo concerniente a hipótesis de causación, acumulación de ingresos*

*gravables, deducciones permitidas, plazos de pago, etc., debiendo únicamente variar las tarifas tributarias aplicables, de acuerdo con la capacidad económica de cada contribuyente, para respetar el principio de proporcionalidad antes mencionado. La equidad tributaria significa, en consecuencia, que los contribuyentes de un mismo impuesto deben guardar una situación de igualdad frente a la norma jurídica que lo establece y regula.'--- En el presente asunto, debe precisarse si el artículo 149, fracción II, del Código Financiero del Distrito Federal, observa las garantías de proporcionalidad y equidad, para lo cual debe considerarse que la base del impuesto predial se determina no sólo con el valor catastral de los bienes inmuebles, sino también con los productos de los mismos, lo cual no implica que el objeto del gravamen sea la renta o utilidad.--- En efecto, si el objeto del gravamen es la situación que la ley señala como hecho generador del crédito fiscal o la cosa a que está ligado el impuesto, es obvio que el objeto del impuesto predial es la propiedad o posesión de bienes inmuebles (del suelo o del suelo y las construcciones adheridas a él) como se señala en el artículo 148 del Código Financiero del Distrito Federal, y el hecho de que para la determinación de la base del tributo (cuantía sobre la que se determina el impuesto) haya que acudir a los productos de los inmuebles cuando éstos se den*

*en arrendamiento, no significa que no se atiende a la capacidad contributiva de los sujetos pasivos, sino únicamente significa que, en relación con los inmuebles dados en arrendamiento, el legislador toma en consideración, como indicador del valor del inmueble, dichos productos y de esa manera, la capacidad contributiva de los sujetos obligados al pago del impuesto predial.--- De esa forma, no se transgrede el principio de proporcionalidad, toda vez que pagará más o menos impuesto quien obtenga más o menos productos de los bienes que se otorguen en arrendamiento, dentro de los límites establecidos por el propio numeral.--- Esto no significa que se modifique el valor de los inmuebles lo que ocurre es que el legislador atiende a que incluso inmuebles idénticos y en lugar similar no tienen el mismo valor para el que los habita y para el que los arrienda; así como para el que los renta para negocio y para casa habitación. Es cierto que en este caso existe identidad en cuanto a que en ambos casos se renta el inmueble, sin embargo es lógico que el legislador trate de estimular la renta para habitación mediante un tributo menor, lo que constituye un fin extrafiscal que busca contribuir a la solución del problema de la vivienda, por lo que se explica ese trato preferente a quien rentó para habitación.--- En estas condiciones, no se ve cómo el impuesto predial sea desproporcional por la única circunstancia de señalar dos procedimientos*

*para la determinación de la base, ya que es claro que el legislador sólo tomó como indicador aprobado del valor de los inmuebles, el monto de sus productos cuando los mismos son materia de un contrato de arrendamiento, de otra suerte interpretado se caería en la confusión de la base y del objeto del impuesto, los cuales, aun cuando pueden coincidir, no existe inconveniente jurídico alguno para que el legislador establezca procedimientos diversos para determinar la multicitada base.---* Conviene también tener presente que el Tribunal Pleno se ha ocupado del estudio de la constitucionalidad de esta clase de contribuciones, es decir del impuesto predial, cuya base está relacionada con los productos de bienes inmuebles que se dan en arrendamiento, por ejemplo, en la tesis visible en la página noventa y uno de la Sexta Época del Semanario Judicial de la Federación, Volumen CXXXII, se sostuvo lo siguiente: --- **‘ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES PARA FINES ESPECÍFICOS. CONSTITUCIONALIDAD DEL ARTÍCULO 125, FRACCIÓN XII, DE LA LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA, REFORMADO POR DECRETO DE TREINTA DE DICIEMBRE DE MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y CINCO, PORQUE NO ESTABLECE DOBLE TRIBUTACIÓN.** Los artículos 30 y 40 de la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal, gravan con el impuesto predial la

*propiedad raíz, sirviendo de base para apreciar la capacidad contributiva de los causantes, o bien el valor catastral de los predios afectados, o bien las rentas que éstos produzcan o puedan producir, lo cual no autoriza para confundir la base del impuesto predial, cuando es el valor de las rentas, con la fuente del ingreso, que es la propiedad inmueble y no su rendimiento. Este sí, en cambio, es tomado como fuente impositiva por el mencionado artículo 125, fracción XII, reformado, que fija precisamente como fuente del gravamen, los ingresos que perciban los arrendadores por el alquiler de inmuebles destinados a fábricas, hoteles, etcétera. No habiendo, pues, identidad en la fuente impositiva de ambos gravámenes, no puede decirse que hay doble tributación a este respecto. Por lo que ve al impuesto del timbre, que grava los contratos de arrendamiento en los términos de la fracción II de la tarifa contenida en el artículo 4o. de dicha Ley, se advierte que ese gravamen recae sobre el acto jurídico de contratar el arrendamiento, y no sobre los ingresos que son su consecuencia, aunque el monto del impuesto se calcule según fueren el término estipulado y el importe de las rentas convenidas. Por esta razón, tampoco puede hablarse de doble tributación en este caso.'---* Se aprecia del preinserto criterio que el legislador se vale de dos procedimientos para determinar la base del impuesto predial teniendo

*como fundamento para apreciar la capacidad contributiva de los sujetos pasivos, o bien el valor catastral de los predios afectados, o bien las rentas que éstos produzcan o puedan producir. Este sistema no autoriza para confundir la base del impuesto predial, cuando es el valor de las rentas, con el objeto o la fuente del ingreso, que es la propiedad o posesión de inmuebles.--- Por lo que se refiere al principio de equidad, también es respetado por el impuesto en cuestión, pues se da un trato igual a los iguales y desigual a los desiguales, en tanto que todos los sujetos pasivos del tributo que poseen o sean propietarios de bienes inmuebles que no se otorguen en arrendamiento, determinarán la base por el mismo procedimiento establecido en la ley o bien de conformidad con los valores unitarios determinados por la Asamblea de Representantes del Distrito Federal, así como también todos los poseedores o propietarios de bienes inmuebles dados en arrendamiento, determinarán la base de conformidad con el procedimiento a que se refiere la fracción II del artículo 149 del Código Financiero del Distrito Federal, recibiendo así un tratamiento idéntico en lo concerniente a hipótesis de causación, y variando únicamente en el monto del entero de acuerdo con la capacidad económica de cada contribuyente.--- En estas condiciones, resulta indudable que el impuesto predial*



*impugnado sí respeta los principios de proporcionalidad y equidad consagrados en el artículo 31, fracción IV, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. (...) --- Por otro lado, tampoco viola el principio de equidad tributaria la fracción II del artículo reclamado.--- Este principio exige que se trate igual a los contribuyentes de un mismo tributo, lo que a primera vista significará señalarse una base idéntica; sin embargo, ello no ocurre tratándose del impuesto predial, pues lo importante es encontrar el valor del inmueble gravado y para tal efecto se pueden utilizar diferentes mecanismos.--- Si bien el precepto combatido establece una base gravable diversa para los contribuyentes que otorgan el uso o goce temporal del inmueble, ello no entraña inequidad, en virtud de que sólo se aplica la base de las contraprestaciones cuando es mayor de la determinada conforme a la regla general prevista en la fracción I y ello en razón de que, como se ha explicado, se cuenta con un indicador más exacto del valor del inmueble, lo cual no puede ocurrir con otro tipo de contribuyentes.--- Se sigue de lo expuesto que no es exacto lo afirmado por los recurrentes en el sentido de que el legislador no considera al valor del inmueble no obstante que es éste el que refleja la capacidad contributiva, puesto que las contraprestaciones o ingresos que se obtienen por el arrendamiento, son ajenos al valor*

*del inmueble, el que no se modifica por dicho arrendamiento, ni por las rentas pactadas. Efectivamente, como ya se señaló, la base del impuesto es el valor del inmueble y la contraprestación que se pacta por su arrendamiento está en razón del valor que en el momento de celebrarse el contrato se le otorgue al inmueble, por tanto, si bien dicha contraprestación no aumenta el valor del inmueble, sí es un indicador de tal valor. Es decir, el legislador no considera, como lo pretenden los recurrentes, que el mero acto del arrendamiento y de las rentas pactadas, aumente el valor del inmueble y la capacidad contributiva de los causantes, pues ni tal acto ni tales rentas son el objeto gravado; únicamente atiende a la contraprestación para determinar el valor del inmueble, que es el objeto gravado, en tanto constituye un indicador de dicho valor.----- En ese orden de ideas, es fundada la aseveración de la autoridad recurrente en cuanto que el impuesto predial a que se alude no contraviene lo dispuesto por el artículo 31, fracción IV, constitucional al establecer un procedimiento para determinar la base a través de diversos elementos que estime convenientes, ya que el objeto del impuesto predial recae efectivamente sobre la propiedad o posesión, mas sin embargo las contraprestaciones que se obtengan con los inmuebles sirven como un indicador para*

*determinar el valor real del inmueble, el cual, se reitera, es el objeto del impuesto, en los términos del artículo 148 del Código Financiero impugnado, y no existe obstáculo jurídico alguno para que el legislador pueda establecer el procedimiento para determinar la base en la forma que se previene en el numeral 149 del propio ordenamiento.--- Además, es claro que mientras para quien habita su inmueble éste representa el valor de servirle como vivienda sin que tenga otro valor complementario que le represente un ingreso, para los que lo rentan les significa un valor mayor por la obtención de ingresos que les produce y si bien en este último supuesto podría considerarse que no existe diferencia entre quien renta para habitación y el que lo hace para negocio, ello no es así pues es claro que para el primero se da una situación que tiende a satisfacer una necesidad social lo que justifica un trato más favorable.--- En estas condiciones, resulta incuestionable que si el Estado reconoció como una garantía individual de los habitantes del país, el que se disfrutara de una vivienda digna, imponiéndose la obligación correlativa de proporcionar todos los elementos jurídicos y materiales que estuvieran a su alcance para lograr tal fin, acorde a lo establecido en el artículo 4o., párrafo quinto, constitucional, el establecimiento de dos categorías de sujetos pasivos en el artículo 149, fracción II, tercer párrafo,*

*del Código Financiero del Distrito Federal, no hace inconstitucional dicho precepto, aun cuando se tenga que determinar el impuesto predial en forma distinta, lo que necesariamente hará que paguen más contribución quienes no otorguen los bienes inmuebles para uso habitacional, que los que sí los destinen para ese fin, ya que esta situación obedece a fines extrafiscales reconocidos como constitucionales por el Tribunal Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación.'--- Como se observa, la Suprema Corte de Justicia de la Nación, determinó que la fórmula del precepto en comento (sistema base rentas) vigente hasta el treinta y uno de diciembre de dos mil uno, era proporcional y equitativa en la medida que constituía un indicador que permitía determinar con mayor precisión el valor real de un inmueble, al decir que en dicho numeral se prevé '...un procedimiento para determinar la base a través de diversos elementos que estime convenientes, ya que el objeto del impuesto predial recae efectivamente sobre la propiedad o posesión, mas sin embargo las contraprestaciones que se obtengan con los inmuebles sirven como un indicador para determinar el valor real del inmueble, el cual, se reitera, es el objeto del impuesto, en los términos del artículo 148 del Código Financiero impugnado, y no existe obstáculo jurídico alguno para que el legislador*

*pueda establecer el procedimiento para determinar la base en la forma que se previene en el numeral 149 del propio ordenamiento.’--- En este sentido, si no hay evidencia de que la fórmula prevista en la ley anterior arrojara un valor inferior al real, cuya referencia pudiera contrarrestarse precisamente con la aplicación del factor 10.0, este Tribunal no puede tener por justificada la variación de la fórmula.--- Tampoco puede justificarse atendiendo, como ya se dijo, a las variaciones en el valor de los bienes por efecto de la inflación.--- En efecto, este Tribunal no desconoce que es factible realizar la actualización de las contribuciones por el transcurso del tiempo y con motivo de los cambios de precios en el país, para lo cual se deberá aplicar el sistema que el legislador haya señalado para tal efecto.--- A fin de poder determinar si la inclusión del factor 10.0 en la fórmula que ya había sido analizada por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, corresponde a una actualización, conviene traer a cuentas el proyecto de reforma del Código Financiero del Distrito Federal para el año dos mil dos, publicado en la Gaceta de Gobierno de esta entidad el treinta y uno de diciembre de dos mil uno, y que dice: --- ‘El ejecutivo a mi cargo, somete al examen y aprobación de la Asamblea Legislativa, la presente iniciativa de decreto que reforma, adiciona y deroga diversas disposiciones del Código Financiero del Distrito Federal.--- La*

*reforma que se propone tiene como fundamento lo dispuesto en el artículo 31, fracción IV, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que prevé que todos los mexicanos están obligados a contribuir para los gastos públicos, de la Federación, Estados, Municipios y del Distrito Federal, de la manera proporcional y equitativa que dispongan las leyes.--- Acorde con el precepto constitucional invocado, las leyes fiscales deben ser claras, concretas, simplificadas, y sin lagunas, de tal forma que permitan el cumplimiento sencillo y oportuno de las obligaciones fiscales a cargo de los particulares que se ubiquen en los supuestos normativos; a su vez, deben garantizar el imperio de los principios de seguridad jurídica, proporcionalidad y equidad.--- Atendiendo los referidos principios, se están presentando adecuaciones a las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo quinto transitorio del 'decreto por el que se declara reformado y adicionado el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos', publicado en el Diario Oficial de la Federación, el veintitrés de diciembre de mil novecientos noventa y nueve.--- De esta forma, con la iniciativa que se presenta, se busca garantizar a los ciudadanos de la Ciudad de la Esperanza, un estado de derecho que se apoya en leyes justas y equitativas, claras y sencillas, cuya aplicación*

*generalizada, a través de instituciones sólidas evite exclusiones y ambigüedades, elimina discrecionalidad, garantiza equilibrios y permite confianza y certidumbre.--- Además, para la construcción de una relación adecuada entre finanzas públicas y desarrollo de la ciudad, debe atenderse, entre otros aspectos, el aumento consistente de los recursos, la construcción de un sistema progresivo y socialmente equitativo de tarifas y contribuciones, la erradicación de la corrupción en la recaudación de los ingresos que tenga derecho a percibir el Distrito Federal y en el ejercicio del gasto público, así como garantizar a los (...) --- (...) --- Artículo 103, párrafo segundo --- se propone que del párrafo segundo de este artículo, se elimine la referencia a ‘... y para la intervención...’, en razón de que los preceptos del Código Financiero del Distrito Federal que la contenían fueron derogados por el decreto que reforma, adiciona y deroga diversas disposiciones del Código Financiero del Distrito Federal, publicado el treinta y uno de diciembre de dos mil.--*

*- Artículo 147, párrafo tercero --- Se somete a consideración unificar el plazo para garantizar el crédito fiscal a cinco meses, con la finalidad de brindar certeza jurídica al contribuyente que se ubique en los supuestos de este precepto legal.--- En virtud de que el plazo para garantizar el crédito fiscal ya se regula en el párrafo primero de este*

*artículo, se sugiere suprimir la parte relativa al plazo que se indica en el párrafo tercero; además, de que se trata de un plazo diferente.--- Artículo 148, párrafo tercero --- se propone reformar el párrafo tercero de este artículo, con el propósito de corregir la referencia que se indica en el mismo el párrafo anterior.--- Artículo 149, fracción II, en su párrafo segundo y se le adiciona un párrafo quinto, recorriéndose a párrafos sexto, séptimo, octavo y noveno, los actuales quinto, sexto séptimo y octavo.--- En esta fracción se proponen modificaciones, con el propósito de adecuar nuestra legislación fiscal con lo dispuesto por el artículo quinto transitorio del 'decreto por el que se declara reformado y adicionado el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, publicado en el Diario Oficial de la Federación de fecha veintitrés de diciembre de mil novecientos noventa y nueve'.--- Además, la propuesta a la fracción II de este artículo, es con el objeto de establecer un porcentaje adicional, que se aplicará a los inmuebles que se arrienden para instalar o fijar, anuncios en azotea, autosoportados, en saliente, volados o colgantes, en marquesina o adosados y en lonas o materiales similares, cuando requieran responsiva del director responsable de obra y/o corresponsable, dado el riesgo y peligrosidad que representan los anuncios espectaculares, tanto para las construcciones del*



*predio donde están instalados, como para terceros, además de que dichos anuncios requieren de verificaciones periódicas a su estructura por parte de la Secretaría de Obras y Servicios del Gobierno del Distrito Federal, lo que origina un mayor costo administrativo.--- Artículo 151, párrafo segundo --- También, considerando que conforme a lo dispuesto en el artículo quinto transitorio del ‘decreto por el que se declara reformado y adicionado el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos’, publicado en el Diario Oficial de la Federación el veintitrés de diciembre de mil novecientos noventa y nueve, los valores unitarios se están equiparando a los valores de mercado, se estima necesario suprimir del segundo párrafo la expresión ‘circunstancias tales como’.--- Artículo 154, párrafo segundo --- Para una mejor precisión en la referencia y remisión al artículo 153 del propio código, es necesario señalar en el párrafo que nos ocupa del artículo 154, ‘segundo párrafo’ en sustitución de ‘último párrafo’.--- Artículo 180, párrafo primero --- Se sugiere cambiar la fecha del plazo de vencimiento para el pago del impuesto sobre nóminas para homologarlo con la fecha límite para el entero del impuesto sobre la renta, lo que facilitará al contribuyente el cumplimiento de sus obligaciones fiscales.--- Artículo 182, párrafo segundo --- La propuesta de modificar el segundo*

*párrafo de este artículo, consistente en el cambio del periodo de pago del impuesto sobre tenencia o uso de vehículos, tiene como finalidad el otorgar un mes adicional a los contribuyentes de dicho concepto, para que puedan cumplir con su obligación de pago, atendiendo a la difícil situación económica por la que atraviesa el país.--- (...) --- (...) --- Aunado a lo anterior, se estima necesario establecer un plazo de cinco días, para que en caso de que no se acredite la personalidad, lo haga el interesado, ya que de lo contrario se tendría por no interpuesto el recurso.--- Actualización de cuotas, tarifas y cantidades en los artículos 46, 100, 127, 149, 152, 156, 182, 196, 197, 202, 203, 204 B, 206, 207, 207 A, 209, 210, 211, 211 Bis, 212, 212 A, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 236 A, 237, 238, 238 A, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 254, 255, 255 A, 256, 256 A, 256 B, 257, 262, 263, 265 D, 502, 503, 504, 505, 505 A, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 533.--- Se propone actualizar las cuotas, tarifas y en general las cantidades que prevé el Código Financiero, aplicando el factor de ajuste del 1.0555 que resulta de dividir los índices nacionales de precios al consumidor correspondientes a noviembre del dos mil y el correspondiente al mes de noviembre del presente año (sic), de conformidad con lo dispuesto por el artículo 31 del propio código;*

*salvo la tarifa del impuesto sobre adquisición de inmuebles, que no se actualiza, debido a que su base gravable es con valores comerciales de los inmuebles los cuales se actualizan.'--- Del proyecto preinserto se desprende que la intención fue la de realizar las adecuaciones correspondientes a las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, para acatar lo dispuesto en el artículo quinto transitorio del decreto por el que se declara reformado y adicionado el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, publicado en el Diario Oficial de la Federación, el veintitrés de diciembre de mil novecientos noventa y nueve; y que igualmente se proponía actualizar las cuotas, tarifas y en general las cantidades que prevé el Código Financiero, aplicando el factor de ajuste del 1.0555 que según señaló el proyecto transcrito, resultó de dividir los índices nacionales de precios al consumidor de noviembre del dos mil a noviembre del año dos mil uno, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 31 del propio Código; salvo la tarifa del impuesto sobre adquisición de inmuebles, que no se actualiza, debido a que su base gravable es con valores comerciales de los inmuebles los cuales se actualizan.--- Por lo que hace al primer tema, debe señalarse que la reforma constitucional tuvo impacto directo en la reforma al artículo 151, que se refiere a valores unitarios, pero que no explica por*

*sí la modificación del artículo 149, en tanto que no existe evidencia de que el ajuste de la fórmula se haya realizado para adecuar el valor de la base – rentas al valor real de los inmuebles, sobre todo si se considera que la legislación anterior pretendía alcanzar ese valor a través de la fórmula original.--- Más aún, sobre el particular resulta ilustrativo el avalúo comercial exhibido por la quejosa, según el cual el valor comercial del inmueble que defiende asciende a la cantidad de \*\*\*\*\* pesos 00/100 M.N., mientras que la base arrojada por la fórmula reclamada asciende a \*\*\*\*\* pesos 90/100 M.N.--- Respecto del segundo argumento aducido en el proyecto de reformas, relativo a la actualización por concepto de inflación, interesa transcribir el artículo 31 del Código Financiero del Distrito Federal, en vigor para el año dos mil dos, a que alude el proyecto de reforma transcrito, que dice: --*

*- ‘ARTÍCULO 31.- Las cuotas y las tarifas de las contribuciones, las multas, valores y, en general, las cantidades que en su caso se establecen en este Código, vigentes en el mes de diciembre de cada año, se actualizarán a partir del primero de enero del año siguiente con el factor que al efecto se establezca en la Ley de Ingresos del Distrito Federal.--- En el caso de que para un año de calendario la Asamblea no emita los factores a que se refiere el párrafo anterior, las cuotas y las tarifas de las contribuciones, las multas, valores y, en*

*general las cantidades que en su caso se establecen en este Código, que se encuentren vigentes al treinta y uno de diciembre, se actualizarán a partir del primero de enero del año siguiente, con base en los Índices Nacionales de Precios al Consumidor emitidos para el mes de noviembre de los dos años anteriores al ejercicio fiscal en que deban actualizarse, dividiendo el más reciente de ellos entre el anterior, para aplicar su resultado como factor de ajuste.'--- En este mismo orden de ideas, resulta preciso señalar que en el informe justificado rendido por el Secretario de Gobierno del Distrito Federal, en su carácter de autoridad responsable y por ausencia del Jefe de Gobierno de dicha entidad, en la parte que interesa, expresó: --- En cuanto hace al argumento de la quejosa en el sentido de que el artículo 149, fracción II, párrafo segundo, del Código Financiero del Distrito Federal, vulnera el principio de proporcionalidad tributaria porque cuando establece el procedimiento de determinación del valor catastral, tratándose de contribuyentes que otorgan el uso o goce temporal de sus inmuebles, carece de proporción, que es fuera de la realidad, ficticio, erróneo e injusto, dado que aumenta al valor comercial del inmueble en un porcentaje máximo de un mil por ciento (1000%), que no revela el valor del bien de la riqueza de un contribuyente susceptible de ser gravada.--- Al respecto, hay que*

*destacar que la contribución en cuestión sí es proporcional y equitativa, debiendo manifestarse, que resultan del todo infundadas tales consideraciones, ya que es inexacto que aumente en un mil por ciento el valor comercial del inmueble objeto del gravamen destinado al arrendamiento, toda vez que la reforma hecha al segundo párrafo de la fracción II del artículo 149, del Código Financiero del Distrito Federal, no aumenta o trastoca la naturaleza de dicho valor comercial, sino que únicamente considera al total de las contraprestaciones que correspondan a un bimestre, lo que se verifica de la lectura de dicho precepto: --- 'Artículo 149.- (...) --- II.- (...) --- Al efecto, se multiplicará el total de las contraprestaciones que correspondan a un bimestre por el factor 38.47 y el resultado se multiplicará por el factor 10.0 y se aplicará al resultado la tarifa del artículo 152, fracción I, de este Código.' --- De la transcripción anterior, se advierte que la reforma al precepto en mención, de ninguna manera incide sobre el valor comercial del inmueble como erróneamente lo pretende hacer valer la impetrante de garantías, deviniendo así en infundado su argumento, ya que el factor 10.0 sólo se aplica al total de las contraprestaciones, pero no al valor comercial del inmueble.--- Así las cosas, no existe violación al principio de proporcionalidad tributaria, ya que el numeral tildado de*

*inconstitucional, sí atiende a la capacidad contributiva de la quejosa.--- Por lo que hace a la modificación de la base gravable para el cálculo del impuesto predial, tratándose de inmuebles respecto de los cuales los contribuyentes otorgan el uso o goce temporal, se indica que la misma obedece a que la tarifa que corresponde aplicar en el supuesto precisado, es la que se establece en el artículo 152 del Código Financiero del Distrito Federal, la cual también se aplica cuando la base gravable es el valor catastral de los inmuebles, y dicha tarifa fue reformada para el efecto de acatar la disposición constitucional relativa a que los valores unitarios debían modificarse antes del inicio del ejercicio fiscal de dos mil dos para equipararlos a los valores de mercado.--- En consecuencia, de no haberse modificado la base gravable para el cálculo del impuesto predial tratándose de inmuebles respecto de los cuales los contribuyentes otorgan el uso o goce temporal, los contribuyentes como la quejosa hubieran pagado cantidades inferiores a las que cubrían hasta el ejercicio fiscal dos mil uno, dado que para lograr esa equiparación tanto el límite inferior como el límite superior de la tarifa contenida en el artículo 152 del Código Financiero del Distrito Federal se elevaron al factor de 10; asimismo, con la intención de que los contribuyentes no sufrieran un impacto económico superior al factor de ajuste que*

*establece el artículo 31 del Código en cuestión, pero también se disminuyó el porcentaje que se aplica al excedente del límite inferior en ese mismo factor, dando como resultado un aumento del 5.39% del impuesto a pagar.--- Tal consideración es ajustada a derecho, toda vez que cumple con lo señalado en el artículo quinto transitorio del decreto que reforma y adiciona el artículo 115 constitucional, publicado en el Diario Oficial de la Federación el veintitrés de diciembre de mil novecientos noventa y nueve, mismo que establece: --- ‘Artículo quinto.- Antes de inicio del ejercicio fiscal de dos mil dos, las legislaturas de los estados en coordinación con los municipios respectivos, adoptarán las medidas conducentes a fin de que los valores unitarios de suelo que sirven de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria sean equiparables a los valores de mercado de dicha propiedad y procederán, en su caso, a realizar las adecuaciones correspondientes a las tasas aplicables para el cobro de las mencionadas contribuciones, a fin de garantizar su apego a los principios de proporcionalidad y equidad.’--- Sobre este punto, es aplicable la siguiente tesis, sustentada por el Poder Judicial de la Federación que ordena: --- ‘IMPUESTO PREDIAL, AUMENTO DEL.- (se transcribe).’ --- Por otra parte, las afirmaciones de la amparista en el sentido de que el artículo 149,*



*fracción II, del Código Financiero del Distrito Federal, viola el principio constitucional de proporcionalidad tributaria, ya que da un valor a los inmuebles que tributan con base en rentas desproporcional, ficticio, erróneo, injusto, y fuera de la realidad, porque aumentan en un 1000% la base del tributo. Tales argumentaciones son del todo infundadas, pues lo importante es atender al impuesto real que va a pagar la empresa contribuyente, pues en realidad va a pagar solamente un 5.39% más en relación al año dos mil uno.--- Efectivamente, hubo un incremento del 5.39% para las contribuciones locales aprobado por la Asamblea Legislativa del Distrito Federal, el cual se ve reflejado por el impuesto predial de inmuebles no dados en arrendamiento, tal y como lo señala la quejosa en el cuadro uno. Cabe aclarar que dicho incremento se basó en el ajuste realizado conforme a lo previsto por el artículo 31 del Código Financiero del Distrito Federal, que en su segundo párrafo, dispone: que las tarifas de las contribuciones, las multas, valores y en general las cantidades que en su caso se establecen en este código, que se encuentren vigentes al treinta y uno de diciembre, se actualizarán a partir del primero de enero del año siguiente, con base en los índices nacionales de precios al consumidor emitidos para el mes de noviembre de los dos años anteriores al ejercicio fiscal en que deban actualizarse,*

*dividiendo el más reciente de ellos entre el anterior, para aplicar su resultado, como factor de ajuste, por lo cual no puede ser desproporcional, ni mucho menos exorbitante.--- Lo anterior, se podrá corroborar con el siguiente ejemplo, en el que se calcula el impuesto predial de un bien inmueble con base en rentas cuya renta es de \$103,032.00 (ciento tres mil treinta y dos pesos 00/100 moneda nacional), para los ejercicios fiscales de los años dos mil uno y dos mil dos: -----*

CONCEPTO	AÑO 2001	AÑO 2002
1.- RENTAS MENSUALES	\$103,032.00	\$ 103,032.00
RENTA BIMESTRAL	206,064.00	206,064.00
FACTOR DE CAPITALIZACIÓN	38.47	38.47
RESULTADO	7,927,282.00	7,927,282.00
APLICACIÓN FACTOR VIGENTE	1	10.0
BASE PARA PAGO IMPUESTO PREDIAL	7,927,282.00	79,272,820.00
TARIFA ARTÍCULO. 152, FRACCIÓN I		
LIMITE INFERIOR	1'495,374.00	14,953,740.00
EXCEDENTE	6,431,908.00	64,319,080.00
% A APLICAR SOBRE EXCEDENTE	1.47014	0.15494
IMPUESTO SOBRE EL EXCEDENTE	94,558	99,655.98
MÁS CUOTA FIJA	20,557.69	21,665.75
IMPUESTO BASE	115,116.00	121,321.73
APLICACIÓN DE FACTOR ESTABLECIDO POR ARTÍCULO 149 POR USO NO HABITACIONAL	0.42849	0.42849
IMPUESTO A PAGAR POR RENTAS USO NO HABITACIONAL	49,326.00	51,985.14
INCREMENTO DEL IMPUESTO		2,669.22
PORCENTAJE DE INCREMENTO		5.39%

*Del cuadro anterior, se advierte que con la misma cantidad de renta pagada sólo se da un incremento del 5.39%, el cual es acorde al ajuste de las cuotas y las tarifas de las contribuciones, conforme a la actualización prevista en el artículo 31 del Código*

*Financiero del Distrito Federal para el año dos mil dos.--- Por lo que no hay una diferencia entre las tarifas para los inmuebles, como lo pretende el sujeto pasivo de la relación jurídico tributaria, en relación con los dados en arrendamiento y los no destinados para arrendamiento, por lo tanto, no es tan exagerado el aumento del impuesto predial con base en rentas, pues aunque se aplique un factor del 10.0 para el año dos mil dos, lo importante es el resultado final.'--- De los argumentos expuestos por la autoridad se observa lo siguiente: --- 1.- Que la reforma al segundo párrafo de la fracción II del artículo 149 del Código Financiero del Distrito Federal, no aumenta o trastoca la naturaleza del valor comercial del inmueble, sino que únicamente considera al total de las contraprestaciones que correspondan a un bimestre, puesto que el factor 10.0 sólo se aplica al total de las contraprestaciones, pero no al valor comercial del inmueble, esto es, se trata de una fórmula para determinar el cálculo del impuesto predial con base en rentas, pero ello no significa que determine el valor comercial del inmueble; --- 2.- Que la modificación de la base gravable para el cálculo del impuesto predial de que se trata, obedeció a que la tarifa aplicable es la que se establece en el artículo 152 del Código Financiero del Distrito Federal, la cual también se aplica cuando la base gravable es el valor catastral de los inmuebles, y dicha tarifa*

*fue reformada para el efecto de acatar la disposición constitucional relativa a que los valores unitarios debían modificarse antes del inicio del ejercicio fiscal de dos mil dos para equiparlos a los valores de mercado;--- 3.- Que como consecuencia, se redujo la carga impositiva para aquellos contribuyentes que destinan los inmuebles para transmitir su uso o goce temporal, a tal grado que pagarían un impuesto menor que aquellos contribuyentes que destinan los inmuebles para usos distintos, como el habitacional; por lo que fue necesario introducir el factor de 10.0, para volver a colocar a los contribuyentes del impuesto predial base rentas con una carga fiscal mayor, derivada de los aprovechamientos que se obtienen, tal y como han venido tributando hasta dos mil uno, ya que en el caso lo importante es atender al impuesto real que va a pagar la empresa contribuyente, pues en realidad va a pagar solamente un 5.39% más en relación al año dos mil uno, porcentaje que autorizó la Asamblea Legislativa del Distrito Federal, tomando en cuenta que dicho incremento se basó en el ajuste realizado conforme a lo previsto por el artículo 31 del Código Financiero del Distrito Federal, que en su segundo párrafo, dispone: que las tarifas de las contribuciones, las multas, valores y en general las cantidades que en su caso se establecen en este código, que se encuentren*

*vigentes al treinta y uno de diciembre, se actualizarán a partir del primero de enero del año siguiente, con base en los índices nacionales de precios al consumidor emitidos por el mes de noviembre de los años anteriores al ejercicio fiscal en que deban actualizarse, dividiendo el más reciente de ellos entre el anterior, para aplicar su resultado, como factor de ajuste, por lo cual no puede ser desproporcional, ni mucho menos exorbitante.--- Así las cosas, de acuerdo con el informe de la autoridad, no es posible concluir que la reforma del artículo 149, fracción II, párrafo tercero, del Código Financiero del Distrito Federal, encuentre justificación en una simple adecuación del sistema, como afirmó el A quo en la sentencia recurrida, pues como se desprende de las consideraciones formuladas por la autoridad responsable, la determinación de incluir en la base gravable del impuesto predial relativa al sistema base rentas, el factor 10.0, no obedeció a la necesidad de adecuar dicho sistema a lo dispuesto en el artículo quinto transitorio del decreto que reformó el artículo 115 constitucional, publicado en el Diario Oficial de la Federación, el veintitrés de diciembre de mil novecientos noventa y nueve, sino a lo que la autoridad denominó como la necesidad ‘...colocar a los contribuyentes del impuesto predial base rentas con una carga fiscal mayor, derivada de los aprovechamientos que se*

*obtienen...’--- Ahora bien, siempre que se discuta la decisión de política legislativa de que los dueños o poseedores de inmuebles arrendados deban pagar impuesto en un monto mayor del establecido para los que no arriendan, cuestión que además atañe a fines extrafiscales cuya aplicación en el caso del impuesto predial ha sido aceptada por la Suprema Corte de Justicia de la Nación en alguna de las tesis transcritas a lo largo de esta ejecutoria, lo cierto es que ese incremento no puede realizarse a través de alterar de manera caprichosa la base del gravamen, pues para ello el legislador puede modificar las tarifas o las tasas, ya que de hacerlo primero genera un riesgo claro de que se pierda de vista la capacidad contributiva del obligado.--- Dicho en otros términos, los elementos base y objeto del gravamen no pueden quedar a la caprichosa del legislador, pues en reiteradas ocasiones la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha establecido que el legislador es libre para definir el objeto del gravamen, siempre que al hacerlo elija una manifestación clara de la riqueza de los gobernados, y que también tiene libertad para determinar el procedimiento para medir el objeto y configurar así la base, siempre y cuando exista congruencia entre uno y otro, es decir, que la base corresponda a la debida medición del objeto.--*

*- Por estas razones, no puede ser constitucionalmente aceptable que el legislador*

*modifique el procedimiento para medir la base de un gravamen, sin que resulte clara la razón de esa modificación, en cuanto ésta pueda conducir a una medición más objetiva o más precisa del objeto gravado, condiciones estas dos últimas que no están demostradas en este caso.--- No basta para superar esta objeción, que el legislador haya podido considerar que la inclusión del factor 10.0 en la fórmula, en combinación con la modificación en igual proporción de los rangos de la tarifa, y de los decrementos de las cuotas previstas, resulta el mecanismo más práctico o más sencillo para lograr que el incremento del impuesto a pagar resulte el adecuado de acuerdo con sus prevenciones económicas.--- En este orden de ideas, no puede desconocerse que como señala reiteradamente la autoridad, la aplicación conjunta de la fórmula para determinar la base y la tarifa arrojan un incremento muy moderado del impuesto, comparado con el pago del ejercicio anterior.--- Sin embargo, la circunstancia de que el monto a pagar pueda reportar un incremento mínimo y en esa misma medida pueda guardar alguna proporción razonable con el del año anterior, que se presume por la autoridad como constitucional, no es bastante para que este tribunal declare que el decreto de reformas se ajusta a los principios constitucionales; y para demostrarlo, sólo conviene destacar dos cuestiones: --- La primera, es que si*

*los principios de proporcionalidad y equidad tributarias se pudieran analizar con sólo atender al monto del impuesto, entonces serían ociosos todos los criterios sustentados por la Suprema Corte sobre los requisitos que deben reunir los elementos del impuesto, concretamente el objeto y la base.--- Un tributo no puede estimarse constitucional por la sola circunstancia de que signifique sólo un pequeño incremento de la carga fiscal, pues la única legitimación del poder tributario es que ese tributo se genere a cargo de quien está obligado constitucionalmente a pagar, y sólo está en este supuesto quien sea titular de una porción de riqueza medida correctamente por la cual deba entregar al Estado la misma cantidad que deba entregar otro en su misma posición.--- Desde este punto de vista, la regularidad constitucional no depende de que exista variación o no en el monto de un impuesto, o de que esa variación sea grande o pequeña, sino de que cada uno de sus elementos sea determinado conforme a derecho: el objeto debe corresponder a una manifestación de riqueza; la base debe permitir su medición objetiva; y la tasa o tarifa debe lograr que tribute más quien esté en mayor capacidad de hacerlo.--- La segunda cuestión es que si el tributo se calcula sobre una base irreal, ficticia, aun cuando la tarifa pueda provocar que el impacto fiscal sea similar al producido de acuerdo con una legislación en*



*donde se establecía una base que puede ser real, no existe garantía de que el gravamen sea proporcional, pues se insiste, una de las condiciones de las cuales depende que sea así exige que el objeto gravado sea medido correctamente, y mientras eso no ocurra, no es posible confiar en la justicia de la recaudación.--- Además, si bien se pretende justificar que tal determinación se realizó con apego a los principios de proporcionalidad, equidad y legalidad tributaria, a partir de señalar que: ‘...lo importante es atender al impuesto real que va a pagar la empresa contribuyente, pues en realidad va a pagar solamente un 5.39% más en relación al año dos mil uno.’; lo cierto es que no existe relación alguna entre la diferencia en el importe que se pagó el año de dos mil uno y el que se paga en esta anualidad y los principios tributarios aludidos, consagrados en el artículo 31, fracción IV, constitucional.--- Ello es así, porque tratándose del impuesto predial, la capacidad contributiva de los contribuyentes en razón de la naturaleza real del tributo, atiende al valor real que se le otorga al inmueble y la equidad se traduce en que los inmuebles idénticos y en lugar similar no tienen el mismo valor para el que los arrienda y para el que los habita.--- Así lo ha considerado el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en la tesis de jurisprudencia P./J. 61/96, Semanario Judicial de la Federación y*

*su Gaceta, Tomo IV, correspondiente a octubre de mil novecientos noventa y seis, Novena Época, visible a página setenta y cinco, que dice: ---*

**‘PREDIAL. EL ARTÍCULO 149, FRACCIÓN II, DEL CÓDIGO FINANCIERO DEL DISTRITO FEDERAL, NO VIOLA LOS PRINCIPIOS DE PROPORCIONALIDAD Y EQUIDAD AL FIJAR EL IMPUESTO CON BASE EN EL VALOR CATASTRAL DEL INMUEBLE, DETERMINADO, RESPECTO DE LOS QUE OTORGAN EL USO O GOCE TEMPORAL, CONFORME A LAS CONTRAPRESTACIONES QUE OBTIENEN. Establece el precepto legal mencionado que cuando los contribuyentes del impuesto predial otorguen el uso o goce temporal de un inmueble, deberán calcular el impuesto con base en el valor catastral más alto que resulte entre el determinado conforme a la fracción I de ese precepto y el que se determine de acuerdo con el total de las contraprestaciones que se obtengan por dicho uso o goce temporal. Lo anterior no resulta desproporcional ni inequitativo, pues si el impuesto predial grava la propiedad o posesión del suelo o de éste y de las construcciones adheridas a él, al obligarse a determinar el valor catastral del inmueble sobre el que debe calcularse el impuesto, con base en las contraprestaciones que correspondan por su uso o goce temporal, se atiende a la capacidad contributiva de los contribuyentes en razón de la naturaleza real de**

*este tributo, en virtud de que el valor del inmueble se determina atendiendo a las características a que se refiere la fracción I del precepto y también, de un modo más preciso, de acuerdo con las contraprestaciones mencionadas, pues, lógicamente, al pactarse éstas en un momento determinado se atiende al valor que se le otorga al inmueble, y la naturaleza del impuesto predial es que su determinación se haga en razón del valor real. Por lo que se refiere al principio de equidad, también es respetado por el impuesto en cuestión, pues al considerar el legislador que inmuebles idénticos y en lugar similar no tienen el mismo valor para el que los arrienda y para el que los habita, da un trato igual a los iguales y desigual a los desiguales, pues por una parte, todos los sujetos pasivos del tributo que poseen o son propietarios de bienes inmuebles que no se otorguen en arrendamiento, determinarán la base por el mismo procedimiento establecido en la ley o bien de conformidad con los valores unitarios determinados por la Asamblea de Representantes del Distrito Federal, y por otra, todos los poseedores o propietarios de bienes inmuebles dados en arrendamiento, determinarán la base de conformidad con el procedimiento a que se refiere la fracción II del artículo 149 del Código Financiero del Distrito Federal, recibiendo así un tratamiento idéntico en lo concerniente a hipótesis de*

*causación, y variando únicamente en el monto del entero de acuerdo con la capacidad contributiva de cada contribuyente.'--- En este mismo sentido, debe decirse que si se toma en consideración que el principio de proporcionalidad tributaria consagrado en el artículo 31, fracción IV, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, consiste en que las personas tributen de conformidad con su auténtica capacidad contributiva, de manera tal que la base gravable atienda al valor real (comercial) del inmueble del propietario o poseedor (sujeto pasivo de la contribución), pues la capacidad contributiva debe entenderse como la potencialidad real del sujeto pasivo de contribuir a los gastos públicos, por lo que resulta inconcuso que el artículo 149, fracción II, que prevé la fórmula para determinar la base gravable a partir de las contraprestaciones que reciba el propietario o poseedor de un bien inmueble, cuyo uso o goce se otorgó a favor de un tercero (arrendamiento), transgrede el mencionado principio constitucional.--- Al respecto, debe decirse que, por un lado, del contenido de las exposiciones de motivos de los decretos que reformaron la mencionada legislación, no se desprenden las razones jurídicas que tomó en cuenta el legislador para el establecimiento del aludido factor de diez punto cero (10.0), dado que si bien es cierto se refiere a la aplicación del artículo*

***31 del propio Código Financiero del Distrito Federal, en el que se prevé la facultad de actualizar las contribuciones de acuerdo al porcentaje que fije la Ley de Ingresos de esa entidad o tomando en cuenta el índice nacional de precios al consumidor de dos años anteriores de noviembre a noviembre, de acuerdo al proyecto de reforma, transcrito en otra parte de esta sentencia, se observa que sólo se tomaron en cuenta los índices nacionales de precios al consumidor de noviembre del año dos mil a noviembre del año dos mil uno, es decir de un sólo año y no dos como exige el numeral citado; además de que el resultado de esa operación no corresponde al factor incluido en el precepto controvertido, pues en citado proyecto se afirmó: ‘Se propone actualizar las cuotas, tarifas y en general las cantidades que prevé el Código Financiero, aplicando el factor de ajuste del 1.0555 que resulta de dividir los índices nacionales de precios al consumidor correspondientes a noviembre del dos mil y el correspondiente al mes de noviembre del presente año (sic), de conformidad con lo dispuesto por el artículo 31 del propio código;...’; de donde se sigue que al introducir el factor de diez punto cero (10.0), no parece haberse seguido el procedimiento que prevé el citado artículo 31 del ordenamiento legal en cita, ni están claros los lineamientos conforme a los cuales se fijó el tantas veces citado factor.--- En***

*suma, el sistema previsto en el referido artículo 149, fracción II, tercer párrafo, del Código Financiero del Distrito Federal, vigente a partir del primero de enero de dos mil dos, no toma en consideración la modificación patrimonial real del contribuyente, sino que determina un aumento en la base gravable del tributo a través de la aplicación del citado factor, sin que exista una justificación jurídica para ello, es decir, altera la base gravable sobre el que deberá calcularse la contribución, sin que esté demostrado que operó en la realidad un cambio en el patrimonio de los causantes que los afecte en forma positiva, sino como resultado de una mera ficción, es decir, sin atender a la capacidad contributiva real de los contribuyentes sujetos al sistema fundado en las contraprestaciones recibidas por otorgar el uso o goce del inmueble a un tercero.--- Resulta aplicable, el criterio sustentado por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la tesis P./J. 109/99, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo X, correspondiente al mes de noviembre de mil novecientos noventa y nueve, Novena Época, visible a página veintidós, que dice:--- ‘CAPACIDAD CONTRIBUTIVA. CONSISTE EN LA POTENCIALIDAD REAL DE CONTRIBUIR A LOS GASTOS PÚBLICOS. Esta Suprema Corte de Justicia de la Nación, ha sostenido que el principio de proporcionalidad*

*tributaria exigido por el artículo 31, fracción IV, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, consiste en que los sujetos pasivos de un tributo deben contribuir a los gastos públicos en función de su respectiva capacidad contributiva. Lo anterior significa que para que un gravamen sea proporcional, se requiere que el hecho imponible del tributo establecido por el Estado, refleje una auténtica manifestación de capacidad económica del sujeto pasivo, entendida ésta como la potencialidad real de contribuir a los gastos públicos. Ahora bien, tomando en consideración que todos los presupuestos de hecho de los impuestos deben tener una naturaleza económica en forma de una situación o de un movimiento de riqueza y que las consecuencias tributarias son medidas en función de esta riqueza, debe concluirse que es necesaria una estrecha relación entre el hecho imponible y la base gravable a la que se aplica la tasa o tarifa del impuesto.'---* No es obstáculo para la anterior afirmación, el hecho de que la cuota de la tarifa aplicable a la base gravable que nos ocupa, en vigor también a partir del primero de enero de dos mil dos (artículo 152 del Código Financiero del Distrito Federal), haya disminuido; y que, por lo tanto, no obstante el aumento en la base gravable, la diferencia del importe a pagar sólo se haya incrementado en un cinco punto treinta y nueve por ciento (5.39%),

*como sostuvo la autoridad responsable, dado que, como ya se dijo, no está a discusión el importe total del impuesto a enterar o la diferencia entre la cantidad enterada en el ejercicio inmediato anterior y el actual, sino que lo que se controvierte es que la base gravable prevista en el precepto tildado de inconstitucional, como elemento esencial de tributo, resulta desproporcional en la medida en que prevé un valor irreal o ficticio.--- Desde luego, no pasa inadvertido que la autoridad responsable afirmó que de no haberse introducido el factor diez punto cero (10.0) en la base impositiva de que se trata, se ocasionaría que como consecuencia de haber ajustado los valores unitarios de la tarifa prevista en el artículo 152 del Código Tributario local, según afirma, a valores de mercado, y dado que tanto los contribuyentes del impuesto predial que tributan bajo el sistema de valores unitarios, como los que lo hacen conforme al sistema base rentas, deben aplicar la misma tasa, pagarían un impuesto mayor aquellos contribuyentes que no destinan el inmueble de su propiedad o posesión al uso o goce de un tercero que aquellos contribuyentes que sí otorgan sus inmuebles para tal destino.--- Empero, siendo exacto que en todos los casos se ha estimado que el régimen previsto en materia del impuesto predial persigue fines extrafiscales, entendidos como objetivos distintos al recaudatorio que se pretenden alcanzar con el*



*establecimiento de una determinada contribución, los cuales son perfectamente compatibles con los principios de proporcionalidad, equidad, legalidad y destino al gasto público consagrados en el artículo 31, fracción IV, de la Constitución General de la República, no menos exacto es que la existencia de un fin extrafiscal, no puede convertirse en un elemento aislado que justifique la violación a esos principios.---* Ilustra esta consideración la tesis P. CIV/99, sostenida por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, que aparece publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo X, correspondiente al mes de diciembre de mil novecientos noventa y nueve, Novena Época, visible a página quince, que es del tenor siguiente: ---

**‘CONTRIBUCIONES. LOS FINES EXTRAFISCALES NO PUEDEN JUSTIFICAR LA VIOLACIÓN AL ARTÍCULO 31, FRACCIÓN IV, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.** La existencia de un fin extrafiscal, entendido éste como un objetivo distinto al recaudatorio que se pretende alcanzar con el establecimiento de una determinada contribución no puede convertirse en un elemento aislado que justifique la violación a los principios de legalidad, proporcionalidad, equidad y destino al gasto público consagrados por el artículo 31, fracción IV de la Ley Fundamental. Los fines

***extrafiscales son exclusivamente otros elementos que debe analizar el órgano de control para determinar la constitucionalidad o no de un determinado precepto.'--- Por las razones expresadas, este Tribunal llega al convencimiento de que en el caso, asiste razón a la recurrente cuando sostiene que el precepto 149, fracción II, del Código Financiero del Distrito Federal en vigor a partir del primero de enero del año dos mil dos, resulta violatorio del principio de proporcionalidad tributaria consagrado en el artículo 31, fracción IV, constitucional, dado que altera la base gravable del impuesto predial en la medida en que no está demostrado que la inclusión del factor diez punto cero (10.0) arroje como resultado el valor real o de mercado de los inmuebles que se otorgan para el uso o goce de un tercero, que sea indicativo de su capacidad contributiva."***

Del análisis de las resoluciones reproducidas se infiere que sí existe la contradicción de tesis denunciada, en virtud de que sobre el mismo problema jurídico a saber, si la fracción II del artículo 149 del Código Financiero del Distrito Federal, en vigor a partir del primero de enero de dos mil dos, transgrede o no las garantías de proporcionalidad y equidad tributarias que prevé la fracción IV del artículo 31 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, al introducir el factor 10.00 para el cálculo de la base gravable de los inmuebles respecto a los cuales se otorga su uso o goce temporal, ya que mientras que el

Séptimo Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Primer Circuito lo resuelve en sentido negativo; el Octavo Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Primer Circuito, lo hace en sentido opuesto, esto es, afecta la base gravable y con ello el contenido de dichas garantías.

Corroboran lo anterior, las siguientes jurisprudencias sustentadas por esta Suprema Corte de Justicia de la Nación, mismas que son del tenor literal siguiente:

***“CONTRADICCIÓN DE TESIS. REQUISITOS PARA LA PROCEDENCIA DE LA DENUNCIA.- Es verdad que en el artículo 107, fracción XIII de la Constitución y dentro de la Ley de Amparo, no existe disposición que establezca como presupuesto de la procedencia de la denuncia de contradicción de tesis, la relativa a que ésta emane necesariamente de juicios de idéntica naturaleza, sin embargo, es la interpretación que tanto la doctrina como esta Suprema Corte han dado a las disposiciones que regulan dicha figura, las que sí han considerado que para que exista materia a dilucidar sobre cuál criterio debe prevalecer, debe existir, cuando menos formalmente, la oposición de criterios jurídicos en los que se controvierta la misma cuestión. Esto es, para que se surta su procedencia, la contradicción denunciada debe referirse a las consideraciones, razonamientos o***

*interpretaciones jurídicas vertidas dentro de la parte considerativa de las sentencias respectivas, que son las que constituyen precisamente las tesis que se sustentan por los órganos jurisdiccionales. No basta pues que existan ciertas o determinadas contradicciones si éstas sólo se dan en aspectos accidentales o meramente secundarios dentro de los fallos que originan la denuncia, sino que la oposición debe darse en la sustancia del problema jurídico debatido; por lo que será la naturaleza del problema, situación o negocio jurídico analizado, la que determine materialmente la contradicción de tesis que hace necesaria la decisión o pronunciamiento del órgano competente para establecer el criterio prevaleciente con carácter de tesis de jurisprudencia.”*

*(Novena época. Instancia: Primera Sala. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo: XI, junio de 2000. Tesis: 1a./J. 5/2000. Página: 49).*

**“CONTRADICCIÓN DE TESIS DE TRIBUNALES COLEGIADOS DE CIRCUITO. REQUISITOS PARA SU EXISTENCIA.- De conformidad con lo que establecen los artículos 107, fracción XIII, primer párrafo, de la Constitución Federal y 197-A de la Ley de Amparo, cuando los Tribunales Colegiados**

***de Circuito sustenten tesis contradictorias en los juicios de amparo de su competencia, el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación o la Sala que corresponda deben decidir cuál tesis ha de prevalecer. Ahora bien, se entiende que existen tesis contradictorias cuando concurren los siguientes supuestos: a) que al resolver los negocios jurídicos se examinen cuestiones jurídicas esencialmente iguales y se adopten posiciones o criterios jurídicos discrepantes; b) que la diferencia de criterios se presente en las consideraciones, razonamientos o interpretaciones jurídicas de las sentencias respectivas; y, c) que los distintos criterios provengan del examen de los mismos elementos.”***

*(Novena época. Instancia: Pleno. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo: XIII, abril de 2001. Tesis: P./J. 26/2001. Página: 76).*

**CUARTO.-** Determinado que sí existe contradicción de tesis sobre la cuestión jurídica especificada, debe determinarse cuál es la tesis que debe prevalecer como jurisprudencia.

I. El impuesto predial ha sido definido en el Diccionario Jurídico Mexicano de la Universidad Nacional Autónoma de México, como “*el gravamen que recae sobre la propiedad y posesión de los bienes inmuebles*” y en el Nuevo Diccionario Jurídico Mexicano editado por el Instituto de Investigaciones

Jurídicas de la Universidad Nacional Autónoma de México como *“aquel gravamen que recae sobre la propiedad o posesión de bienes inmuebles”*.

En este mismo sentido, se estima importante señalar que doctrinariamente, el impuesto predial ha sido clasificado como un gravamen **directo**, en virtud de que no puede trasladarse a terceras personas, al ser el poseedor o propietario del inmueble el que se encuentra obligado a pagarlo; **real**, debido a que grava valores económicos que tienen su origen en la relación jurídica que se establece entre una persona (poseedor o propietario) y una cosa o un bien (suelo o éste y las construcciones adheridas a él) y; **local**, ya que es el Municipio, el orden de gobierno que se encarga de su recaudación y control.

Respecto a este último punto, debe señalarse que en el caso de nuestro país, al igual que en muchos otros, se estableció que fuera el Municipio el encargado de la recaudación, control y administración del impuesto predial, constituyéndose dicho gravamen en una de las principales fuentes de ingreso de la hacienda pública municipal.

Lo anterior es así, en virtud de que fue a partir del año de mil novecientos ochenta y tres, cuando se reformó el contenido de la fracción IV del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, a fin de consolidar la hacienda pública municipal.

De esta manera, con motivo de dicha reforma, se estableció por una parte, que los Municipios administrarían libremente su hacienda municipal y, por la otra, que ésta se integraría con los bienes que les pertenezcan, así como con las contribuciones y otros ingresos que las Legislaturas Locales establezcan a su favor y, en todo caso, con los siguientes:

- a) Las contribuciones, incluyendo tasas adicionales, que establezcan los Estados sobre la propiedad inmobiliaria, su fraccionamiento, división, consolidación, traslación, mejora o las que tengan por base el cambio de valor de los inmuebles.
- b) Las participaciones federales que serán cubiertas por la Federación a los Municipios con arreglo a las bases, montos y plazos que anualmente se determinen por las Legislaturas de los Estados.
- c) Los ingresos derivados de la prestación de servicios públicos a su cargo.

Cabe señalar que respecto a los ingresos a que se hace alusión en los incisos a) y c) anteriores, esto es, a los que derivan de las contribuciones relacionadas con la propiedad inmobiliaria y los que provienen de la prestación de servicios públicos a su cargo, el propio artículo 115, fracción IV, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos señala, por una parte, que las leyes federales no limitarán la facultad de los Estados

para establecer esas contribuciones, ni concederán exenciones en relación con las mismas y, por la otra, que las leyes locales no establecerán exenciones o subsidios respecto a dichas cuestiones a favor de personas físicas o morales, ni de instituciones oficiales o privadas.

A fin de corroborar lo anterior, se estima necesario transcribir el contenido, en la parte que interesa, de la fracción IV del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en el cual se señala lo siguiente:

***“Artículo 115.- Los Estados adoptarán, para su régimen interior, la forma de gobierno republicano, representativo, popular, teniendo como base de su división territorial y de su organización política y administrativa el Municipio Libre, conforme a las bases siguientes:***

...

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

***a) Percibirán las contribuciones, incluyendo tasas adicionales, que establezcan los Estados sobre la***



*propiedad inmobiliaria, de su fraccionamiento, división, consolidación, traslación y mejora así como las que tengan por base el cambio de valor de los inmuebles.*

*Los municipios podrán celebrar convenios con el Estado para que éste se haga cargo de algunas de las funciones relacionadas con la administración de esas contribuciones.*

*b) Las participaciones federales, que serán cubiertas por la Federación a los Municipios con arreglo a las bases, montos y plazos que anualmente se determinen por las Legislaturas de los Estados.*

*c) Los ingresos derivados de la prestación de servicios públicos a su cargo.*

*Las leyes federales no limitarán la facultad de los Estados para establecer las contribuciones a que se refieren los incisos a) y c), ni concederán exenciones en relación con las mismas. Las leyes estatales no establecerán exenciones o subsidios en favor de persona o institución alguna respecto de dichas contribuciones. Sólo estarán exentos los bienes de dominio público de la Federación, de los Estados o los Municipios, salvo que tales bienes sean utilizados por entidades*

***paraestatales o por particulares, bajo cualquier título, para fines administrativos o propósitos distintos a los de su objeto público.***

***Las legislaturas de los Estados aprobarán las leyes de ingresos de los municipios, revisarán y fiscalizarán sus cuentas públicas. Los presupuestos de egresos serán aprobados por los ayuntamientos con base en sus ingresos disponibles.”***

Ahora bien, por lo que se refiere al Distrito Federal, se estima importante señalar que con motivo de la reforma que sufrió el artículo 122 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, se estableció en su fracción IV, inciso b), segundo párrafo, por una parte, que las leyes federales no limitarían la facultad de la Asamblea de Representantes del Distrito Federal para establecer contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, de su fraccionamiento, división, consolidación, traslación y mejora, así como las que tengan por base el cambio de valor de los inmuebles incluyendo tasas adicionales, ni sobre los servicios públicos a su cargo; además de que tampoco considerarían a personas como no sujetos de contribuciones ni establecerían exenciones, subsidios o regímenes fiscales especiales a favor de personas físicas y morales ni de instituciones oficiales o privadas en relación con dichas contribuciones y, por la otra, que las leyes del propio Distrito Federal no otorgarían exenciones o subsidios respecto de las mencionadas contribuciones a favor de personas físicas o morales ni de instituciones oficiales o privadas.

A fin de corroborar lo anterior, se estima necesario transcribir la parte conducente del artículo 122 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en el cual se establecía lo siguiente:

***“Artículo 122.- ...***

***IV. La Asamblea de Representantes del Distrito Federal tiene facultades para***

***...***

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

***...***

***Las leyes federales no limitarán la facultad del Distrito Federal para establecer contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, de su fraccionamiento, división, consolidación, traslación y mejora, así como las que tengan por base el cambio de valor de los inmuebles incluyendo tasas adicionales, ni sobre los servicios públicos a su cargo. Tampoco considerarán a personas como no sujetos de***

***contribuciones ni establecerán exenciones, subsidios o regímenes fiscales especiales a favor de personas físicas y morales ni de instituciones oficiales o privadas en relación con dichas contribuciones. Las leyes del Distrito Federal no establecerán exenciones o subsidios respecto de las mencionadas contribuciones a favor de personas físicas o morales ni de instituciones oficiales o privadas.”***

Bajo este orden de ideas, se pone de manifiesto que a la Asamblea de Representantes del Distrito Federal se le otorgó la facultad de establecer contribuciones relacionadas con la propiedad inmobiliaria, así como las que tengan por base el cambio de valor de los inmuebles incluyendo tasas adicionales.

Así las cosas, para el año de mil novecientos noventa y cuatro, se presentó ante dicho cuerpo legislativo, una iniciativa en la que se proponía la creación del Código Financiero que derogaba la Ley de la Hacienda del Departamento del Distrito Federal, con el único propósito de fortalecer las finanzas públicas de la Ciudad de México y responder a las legítimas demandas de sus ciudadanos; señalándose en dicha iniciativa que era necesario ajustar los valores catastrales que sirven de base para el cálculo del impuesto predial, a fin de que su pago quedara distribuido proporcionalmente entre los distintos estratos socioeconómicos, de manera tal que la mayor parte de la recaudación adicional proviniera de cuentas no habitacionales, en cuya iniciativa se precisó lo siguiente:

***“Destaca el hecho de que el ajuste a los valores catastrales que sirven para determinar el impuesto predial quedaría distribuido proporcionalmente entre los distintos estratos socioeconómicos y que la mayor parte de la recaudación adicional provendría de cuentas no habitacionales. Por lo que se refiere a las habitacionales, del millón 150 mil propietarios de vivienda que recibirán sus propuestas de declaración de impuesto predial durante el mes de enero próximo, 950 mil propietarios de vivienda popular tendrían que aportar adicionalmente cada bimestre, entre N\$1.30 y N\$3.20; 155 mil contribuyentes propietarios de inmuebles de valor medio residencial pagaría adicionalmente cada dos meses entre N\$9 y N\$50; una cantidad cercana a los 42,000 contribuyentes con inmuebles de valor alto residencial aportarían entre N\$60 y N\$230 más al bimestre; por último los propietarios de los inmuebles más caros de la Ciudad contribuirían bimestralmente con montos adicionales más elevados, guardando en todos los casos proporción con el valor de la propiedad. En los casos de inmuebles habitacionales, el gobierno del Distrito Federal continuará aplicando durante 1995 su programa de facilidades y apoyo al patrimonio familiar con lo que más de 100 mil pensionados y jubilados, así como los***

***propietarios de vivienda de interés social gozarán de subsidios en materia de agua y predial. Asimismo, se conserva la reducción a la mitad de la carga fiscal del predial para la vivienda en arrendamiento, lo que beneficiará a los propietarios de inmuebles que contribuyan a incrementar la oferta de vivienda en la ciudad. Respecto a los inmuebles no habitacionales, las adecuaciones que se proponen impactarán uniformemente el monto del impuesto a pagar. Sin embargo, habrá algunos casos de actualización general, los nuevos corredores de valor comercial y el reagrupamiento de valores catastrales de la construcción para inmuebles no habitacionales...”***

Sin embargo, con motivo de las reformas que sufrió el artículo 122 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en el año de mil novecientos noventa y seis, nuevamente, se modificó el contenido de dicho precepto jurídico para quedar redactado, en la parte que interesa, en los siguientes términos:

***“Artículo 122.- ...***

***C. El Estatuto de Gobierno del Distrito Federal se sujetará a las siguientes bases:***

***BASE PRIMERA. Respecto a la Asamblea Legislativa:***

***V. La Asamblea Legislativa, en los términos del Estatuto, tendrá las siguientes facultades:***

***...***

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

***...***

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

De esta forma, se estableció que le serían aplicables a la hacienda pública del Distrito Federal, en lo que no fuera incompatible con su naturaleza y régimen orgánico de gobierno, las disposiciones contenidas en el segundo párrafo del inciso c) de la fracción IV del artículo 115 constitucional, de modo tal que las leyes federales, no podían limitar su facultad para establecer

contribuciones, incluyendo tasas adicionales, sobre la propiedad inmobiliaria, su fraccionamiento, división, consolidación, traslación, mejora o las que tengan por base el cambio de valor de los inmuebles, ni sobre los ingresos que perciban con motivo de la prestación de servicios públicos a su cargo, ni tampoco conceder exenciones en relación con las mismas; prohibición que se hace extensiva a las leyes locales no sólo respecto a las exenciones, sino también a los subsidios que respecto a ellas se pudieran establecer, quedando únicamente exentos los bienes de dominio público de la Federación, de los Estados o los Municipios, salvo que tales bienes sean utilizados por entidades paraestatales o por particulares, bajo cualquier título, para fines administrativos o propósitos distintos a los de su objeto público

Posteriormente, en el Diario Oficial de la Federación de veintitrés de diciembre de mil novecientos noventa y nueve, se estableció en el artículo Quinto Transitorio de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que antes del inicio del ejercicio de dos mil dos, las legislaturas de los Estados, en coordinación con los Municipios respectivos, adoptarían las medidas conducentes a fin de que los valores unitarios del suelo que sirven de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria fueran equiparables a los valores de mercado de dicha propiedad y, procederían en su caso, a realizar las adecuaciones correspondientes a las tasas aplicables para el cobro de las mencionadas contribuciones, para garantizar su apego a los principios de proporcionalidad y equidad.



A efecto de corroborar lo anterior, se estima necesario transcribir el contenido del Artículo Quinto Transitorio de las disposiciones transitorias dos mil, mismo que señala:

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

Cabe mencionar que en torno a esta cuestión, en el dictamen de la iniciativa de reforma a la fracción IV del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, se especificó lo siguiente:

***‘9. Asimismo, se establece un quinto artículo transitorio para prever el desarrollo de la recaudación de impuestos sobre la propiedad inmobiliaria con que enfáticamente la presente reforma le da un impulso económico a los municipios del país. Para ello, antes del año 2002,***

***las legislaturas y los municipios según les corresponda harán lo necesario para que los valores unitarios de suelo que sirven de base para dichas contribuciones sean equiparables a los valores de mercado o comerciales.'***

En virtud de lo anterior, se reformó el contenido de la fracción IV del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, para quedar redactado, en la parte que interesa, de la manera siguiente:

***“Artículo 115.- ...***

***IV. ...***

***c) ...***

***...***

***Los Ayuntamientos, en el ámbito de su competencia, propondrán a las legislaturas estatales las cuotas y tarifas aplicables a impuestos, derechos, contribuciones de mejoras y las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria.”***

Cabe señalar que respecto a esta reforma, en el seno de la Cámara de Diputados, se precisó lo siguiente:

*‘... Retomando este último aspecto de la materia hacendaría del municipio, debemos considerar la importancia de la reforma tanto para que el municipio pueda contar con una Ley de Ingresos Municipal como el hecho de que las Legislaturas de los Estados fiscalicen las cuentas públicas de los Ayuntamientos posterior a su ejercicio, a la determinación del valor catastral de los bienes inmuebles que en él se ubican mediante la autorización de tablas de valores de suelo y construcciones sin acudir a las Legislaturas refuerza la economía y la autonomía municipales ... De manera complementaria a lo ya señalado previamente respecto a la hacienda municipal, resulta positivo el que se establezca en la fracción IV el que los ayuntamientos propongan a las Legislaturas de los estados la cuotas y tarifas aplicables a las distintas modalidades de contribuciones, toda vez que son precisamente los integrantes del ayuntamiento, quienes conocen de mejor manera el manejo desigual de valores catastrales de los terrenos ubicados en algún municipio, por citar un ejemplo ... Y en el artículo quinto transitorio, la obligación para que la Legislatura de los estados, para que antes del inicio del ejercicio fiscal de 2002 o de la otra forma a más tardar el 31 de diciembre de 2001, los municipios para efecto del impuesto predial,*

*equiparen los valores unitarios de los inmuebles a los valores de mercado de dichas propiedades. Esto resulta interesante, ya que sabemos que los valores catastrales que son base para fijar el impuesto predial, siempre resultan notoriamente inferiores a los valores que los inmuebles tienen como valor comercial por sí mismos o por la especulación inmobiliaria ... El segundo aspecto es el relativo a que todo municipio tendrá constitucional derecho a proponer a la Legislatura estatal sus cuotas y tarifas aplicables a impuestos, derechos, contribuciones de mejoras. Igual derecho tendrán respecto a las tablas de valores de suelo y construcciones que sirvan de base para el cobro de contribuciones sobre propiedad inmobiliaria. Esto resuelve sin duda un añejo problema de los estados, en los que el Ejecutivo local suplanta arbitrariamente el derecho de iniciativa de los municipios ... Por último, cabe resaltar que en un artículo transitorio se previene la obligación para que antes del ejercicio fiscal de 2001, las legislaturas de los estados tomen las medidas necesarias para que los valores catastrales que sirven de base de las contribuciones inmobiliarias, se equiparen a los valores comerciales. Sólo así comenzará en nuestro país una justa tributación predial a favor de los Gobiernos Municipales y por tanto, a favor*

***de más y mejores obras y servicios públicos para quien menos tiene ...'***

Así las cosas, en cumplimiento a dicha reforma constitucional el Jefe de Gobierno del Distrito Federal presentó una iniciativa ante la Asamblea Legislativa del Distrito Federal, en la que se señaló:

***“Se propone reformar el artículo 149, fracción II, en su párrafo segundo y se le adiciona un párrafo quinto, recorriéndose los párrafos sexto, séptimo y octavo. En esta fracción se proponen modificaciones, con el propósito de adecuar nuestra legislación fiscal con lo dispuesto por el Artículo Quinto transitorio del “Decreto por el que se declara reformado y adicionado el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos”, publicado en el diario Oficial de la Federación de fecha 23 de diciembre de 1999. Además, la propuesta a la fracción II de este artículo, es con el objeto de establecer un porcentaje adicional, que se aplicará a los inmuebles que se arrienden para instalar o fijar, anuncios en azotea, autosoportados, en saliente, volados o colgantes, en marquesina o adosados y en lonas o materiales similares, cuando requieran responsiva del Director Responsable de obras y/o corresponsable, dado el riesgo y peligrosidad que representan los anuncios espectaculares tanto***

***para las construcciones del predio donde están instalados como para terceros; además de que dichos anuncios requieren de verificaciones periódicas a su estructura por parte de la Secretaría de Obras y Servicios del Gobierno del Distrito Federal, lo que origina un mayor costo administrativo.”***

Discutida y aprobada dicha iniciativa en el seno de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal, se reformó la fracción II del artículo 149 del Código Financiero del Distrito Federal a partir del primero de enero de dos mil dos, para quedar redactada en los siguientes términos:

***“Artículo 149.- La base del impuesto predial será el valor catastral determinado por los contribuyentes conforme a lo siguiente:***

***...***

***II. 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. Si las contraprestaciones fueron fijadas***

*en moneda diferente a la nacional, dicho valor se determinará considerando el tipo de cambio promedio de la moneda extranjera, publicado en el Diario Oficial de la Federación, en los días que corresponda al bimestre de que se trate.*

*Al efecto, se multiplicará el total de las contraprestaciones que correspondan a un bimestre por el factor 38.47 y el resultado se multiplicará por el factor 10.0, y se aplicará al resultado la tarifa del artículo 152, fracción I de este Código.*

*La cantidad que resulte conforme al párrafo anterior se multiplicará por el factor 0.42849 cuando el uso del inmueble sea distinto al habitacional y por el factor 0.25454 cuando el uso sea habitacional, y el resultado será el impuesto a pagar. En el caso de inmuebles con usos habitacionales y no habitacionales, se aplicará a la cantidad resultante conforme al párrafo anterior, el factor que corresponda a cada uso, considerando para ello la parte proporcional determinada en base a las contraprestaciones fijadas para cada uno de ellos, las cantidades respectivas se sumarán y el resultado así obtenido será el impuesto a pagar.*

***No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, en ningún caso se pagará por concepto de impuesto predial, una cantidad inferior a la que como cuota fija se establezca en el rango "A" de la tarifa prevista en el artículo 152 de este Código.***

***Para los efectos de esta fracción los contribuyentes deberán presentar junto con su declaración de valor los contratos vigentes a la fecha de presentación de la misma. Cada vez que éstos sean modificados o se celebren nuevos, deberán presentarse junto con la declaración de valor a que se refiere este artículo, dentro del bimestre siguiente a la fecha en que ello ocurra; asimismo, dentro de igual plazo, deberá presentar aviso de terminación de contratos de arrendamiento.***

***En el supuesto de que el valor catastral del inmueble no pueda determinarse en un bimestre porque no sea posible cuantificar el total de las contraprestaciones a que se refiere el primer párrafo de esta fracción, el contribuyente deberá dar a conocer esta situación a las autoridades fiscales en la declaración que con tal motivo presente, debiendo pagar el impuesto predial con base en el valor catastral que declaró o debió declarar durante el bimestre inmediato anterior. El contribuyente deberá declarar y pagar las***



***diferencias que en su caso resulten procedentes, con recargos calculados con la tasa que corresponda al pago en parcialidades, dentro de los quince días siguientes, a aquél en que en los términos de los contratos respectivos se cuantifique el total de las contraprestaciones.***

***Cuando se conceda el uso o goce temporal de una parte del inmueble, el impuesto predial deberá calcularse con base en el valor catastral que resulte más alto entre el que se determine sobre la totalidad del inmueble conforme a la fracción anterior y el que se determine de acuerdo al total de las contraprestaciones por el uso o goce temporal de la parte del inmueble de que se trate, en los términos de esta fracción.***

***Cuando las contraprestaciones correspondan a fracción de mes, el importe de las mismas se deberá dividir entre el número de días que corresponda y multiplicar por el número de días del bimestre.”***

En torno a esta cuestión, se estima importante señalar que si bien es cierto que únicamente se modificó el contenido del antepenúltimo párrafo del inciso c) de la fracción IV del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y no así el segundo párrafo de dicho inciso, párrafo al que se refiere expresamente el artículo 122 constitucional, también lo es

que su contenido le es aplicable a la Asamblea Legislativa del Distrito Federal, en virtud de que a dicho Órgano Colegiado le son obligatorias las mismas reglas que estableció el Constituyente Federal a las Legislaturas de los Estados en torno al impuesto predial.

Lo anterior es así, en virtud de que de la interpretación sistemática de los artículos 115 y 122 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, se desprende que no existen dos sistemas distintos para el cálculo y determinación del impuesto predial, sino uno sólo que es aplicable a todo el país.

Resulta aplicable al caso concreto la tesis de jurisprudencia P. XXVIII/98, sustentada en la novena época por el Tribunal Pleno, misma que aparece publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo VII, abril de 1998, página 117, que es del tenor literal siguiente:

***“INTERPRETACIÓN DE LA CONSTITUCIÓN. ANTE LA OSCURIDAD O INSUFICIENCIA DE SU LETRA DEBE ACUDIRSE A LOS MECANISMOS QUE PERMITAN CONOCER LOS VALORES O INSTITUCIONES QUE SE PRETENDIERON SALVAGUARDAR POR EL CONSTITUYENTE O EL PODER REVISOR. El propio artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos autoriza, frente a la insuficiencia u oscuridad de la letra de la ley, utilizar mecanismos de interpretación jurídica. Al desentrañar el***

***sentido y alcance de un mandato constitucional deben privilegiarse aquellos que permitan conocer los valores o instituciones que se quisieron salvaguardar por el Constituyente o el Poder Revisor. Así, el método genético-teleológico permite, al analizar la exposición de motivos de determinada iniciativa de reforma constitucional, los dictámenes de las Comisiones del Congreso de la Unión y el propio debate, descubrir las causas que generaron determinada enmienda al Código Político, así como la finalidad de su inclusión, lo que constituye un método que puede utilizarse al analizar un artículo de la Constitución, ya que en ella se cristalizan los más altos principios y valores de la vida democrática y republicana reconocidos en nuestro sistema jurídico.”***

De esta forma, los diversos preceptos jurídicos que regulan el cálculo y determinación del impuesto predial en el Código Financiero del Distrito Federal, para el ejercicio fiscal de dos mil dos, establecen lo siguiente:

***“Artículo 148.- Están obligadas al pago del impuesto predial establecido en este Capítulo, las personas físicas y las morales que sean propietarias o poseedoras del suelo o del suelo y las construcciones adheridas a él,***

***independientemente de los derechos que sobre las construcciones tenga un tercero.***

***No se ubican en la hipótesis de causación precisada en el párrafo anterior quienes son poseedores de mala fe.***

***Los propietarios de los bienes a que se refiere el párrafo primero de este artículo y, en su caso, los poseedores, deberán determinar y declarar el valor catastral de sus inmuebles, aun en el caso de que se encuentren exentos del pago del impuesto predial.***

***La declaración a que se refiere el párrafo anterior, se presentará en los formatos oficiales aprobados ante las oficinas autorizadas, durante los dos primeros meses de cada año, así como en los supuestos y plazos a que se refieren los artículos 149 fracción II y 154 de este Código.***

***En el caso de los inmuebles que hayan sido declarados exentos del impuesto predial, conforme a lo dispuesto en el artículo 155 de este Código, se debe acompañar a la declaración del impuesto, la resolución emitida por la autoridad competente, en la que se haya declarado expresamente que el bien de que se trate se encuentra exento.***

***Es obligación de los contribuyentes calcular el impuesto predial a su cargo.***

***Cuando en los términos de este Código haya enajenación, el adquirente se considerará propietario para los efectos de este impuesto.***

***Los datos catastrales, cualesquiera que éstos sean, sólo producirán efectos fiscales o catastrales.”***

***“Artículo 149.- La base del impuesto predial será el valor catastral determinado por los contribuyentes conforme a lo siguiente:***

***I. A través de la determinación del valor de mercado del inmueble, incluyendo las construcciones a él adheridas, elementos accesorios, obras complementarias o instalaciones especiales, aun cuando un tercero tenga derecho sobre ellas, mediante la práctica de avalúo directo que comprenda las características e instalaciones particulares del inmueble, realizado por persona autorizada.***

***La base del impuesto predial determinada mediante el avalúo directo a que se refiere el***

*párrafo anterior, será válida para el año en que se realice el avalúo y para los dos siguientes, siempre que en cada uno de esos años subsiguientes el avalúo se actualice aplicándole un incremento porcentual igual a aquél en que se incrementen para ese mismo año los valores unitarios a que se refiere el artículo 151 de este Código.*

*Sin embargo, los contribuyentes podrán optar por determinar y declarar el valor catastral de sus inmuebles aplicando a los mismos los valores unitarios a que se refiere el artículo 151 de este Código.*

*Para determinar el valor catastral de los inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio, se considerarán para cada local, departamento, casa o despacho del condominio, las especificaciones relativas a las áreas privativas como jaulas de tendido, cajones de estacionamiento, cuartos de servicio, bodegas y cualquier otro accesorio de carácter privativo; también se considerará la parte proporcional de las áreas comunes que les corresponde, como corredores, escaleras, patios, jardines, estacionamientos y demás instalaciones de carácter común, conforme al indiviso determinado*

***en la escritura constitutiva del condominio o en la escritura individual de cada unidad condominal.***

***Con el objeto de facilitar el cumplimiento de las obligaciones de los contribuyentes, a que se refiere el párrafo tercero de esta fracción, la autoridad les proporcionará en el formato oficial una propuesta de determinación del valor catastral y pago del impuesto correspondiente.***

***En caso de que los contribuyentes acepten tales propuestas y que los datos contenidos en las mismas concuerden con la realidad, declararán como valor catastral del inmueble y como monto del impuesto a su cargo los determinados en el formato oficial, presentándolo en las oficinas autorizadas y, en caso contrario, podrán optar por realizar por su cuenta la aplicación de los valores unitarios indicados o la realización del avalúo a que se refiere el párrafo primero de esta fracción.***

***La falta de recepción por parte de los contribuyentes de las propuestas señaladas, no relevará a los contribuyentes de la obligación de declarar y pagar el impuesto correspondiente, y en todo caso deberán acudir a las oficinas de la autoridad fiscal a presentar las declaraciones y pagos indicados, pudiendo solicitar que se les entregue la propuesta correspondiente;***

***II. 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. Si las contraprestaciones fueron fijadas en moneda diferente a la nacional, dicho valor se determinará considerando el tipo de cambio promedio de la moneda extranjera, publicado en el Diario Oficial de la Federación, en los días que corresponda al bimestre de que se trate.***

***Al efecto, se multiplicará el total de las contraprestaciones que correspondan a un bimestre por el factor 38.47 y el resultado se multiplicará por el factor 10.0, y se aplicará al resultado la tarifa del artículo 152, fracción I de este Código.***

***La cantidad que resulte conforme al párrafo anterior se multiplicará por el factor 0.42849 cuando el uso del inmueble sea distinto al habitacional y por el factor 0.25454 cuando el uso sea habitacional, y el resultado será el impuesto a pagar. En el caso de inmuebles con usos***



*habitacionales y no habitacionales, se aplicará a la cantidad resultante conforme al párrafo anterior, el factor que corresponda a cada uso, considerando para ello la parte proporcional determinada en base a las contraprestaciones fijadas para cada uno de ellos, las cantidades respectivas se sumarán y el resultado así obtenido será el impuesto a pagar.*

*No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, en ningún caso se pagará por concepto de impuesto predial, una cantidad inferior a la que como cuota fija se establezca en el rango "A" de la tarifa prevista en el artículo 152 de este Código.*

*Para los efectos de esta fracción los contribuyentes deberán presentar junto con su declaración de valor los contratos vigentes a la fecha de presentación de la misma. Cada vez que éstos sean modificados o se celebren nuevos, deberán presentarse junto con la declaración de valor a que se refiere este artículo, dentro del bimestre siguiente a la fecha en que ello ocurra; asimismo, dentro de igual plazo, deberá presentar aviso de terminación de contratos de arrendamiento.*

*En el supuesto de que el valor catastral del inmueble no pueda determinarse en un bimestre*

*porque no sea posible cuantificar el total de las contraprestaciones a que se refiere el primer párrafo de esta fracción, el contribuyente deberá dar a conocer esta situación a las autoridades fiscales en la declaración que con tal motivo presente, debiendo pagar el impuesto predial con base en el valor catastral que declaró o debió declarar durante el bimestre inmediato anterior. El contribuyente deberá declarar y pagar las diferencias que en su caso resulten procedentes, con recargos calculados con la tasa que corresponda al pago en parcialidades, dentro de los quince días siguientes, a aquél en que en los términos de los contratos respectivos se cuantifique el total de las contraprestaciones.*

*Cuando se conceda el uso o goce temporal de una parte del inmueble, el impuesto predial deberá calcularse con base en el valor catastral que resulte más alto entre el que se determine sobre la totalidad del inmueble conforme a la fracción anterior y el que se determine de acuerdo al total de las contraprestaciones por el uso o goce temporal de la parte del inmueble de que se trate, en los términos de esta fracción.*

*Cuando las contraprestaciones correspondan a fracción de mes, el importe de las mismas se deberá dividir entre el número de días que*

*corresponda y multiplicar por el número de días del bimestre.”*

*“Artículo 150.- Cuando los contribuyentes omitan declarar el valor catastral de sus inmuebles, o sean inexactos, imprecisos o falsos los datos que utilizaron para determinar dicho valor, la autoridad fiscal procederá a determinarlo a fin de realizar el cobro del impuesto correspondiente, pudiendo optar por cualquiera de los procedimientos señalados en las fracciones anteriores o a través de la estimación que al efecto practique la propia autoridad, en los términos del artículo 75 de este Código.”*

*“Artículo 151.- Para los efectos de lo establecido en los párrafos segundo y tercero de la fracción I del artículo 149 de este Código, la Asamblea emitirá la relación de valores unitarios del suelo, construcciones adheridas a él, instalaciones especiales de tipo común, elementos accesorios u obras complementarias, que servirán de base a los contribuyentes para determinar el valor catastral de sus inmuebles y el impuesto predial a su cargo.*

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

***La Asamblea podrá modificar la configuración y número de las colonias catastrales.***

***Tratándose de inmuebles cuya región, manzana y valores unitarios de suelo no se encuentren contenidos en la relación respectiva a que se refiere el primer párrafo de este artículo, los contribuyentes podrán considerar como valor del metro cuadrado del suelo, el que les proponga la autoridad, previa solicitud que al efecto formulen o el que determinen a través de la práctica de avalúo conforme a la opción prevista en el artículo 149 de este Código.***

***Las autoridades fiscales formularán las propuestas de determinación de valor a que se refiere el párrafo anterior, atendiendo a los valores fijados en la zona de que se trate y de acuerdo a las definiciones que respecto de las colonias catastrales se establecen en las relaciones de Valores Unitarios del Suelo, de las***

***Construcciones, de las Instalaciones Especiales, Elementos Accesorios u Obras Complementarias contenidas en este Código.”***

***“Artículo 152.- El impuesto predial se calculará por períodos bimestrales, aplicando al valor catastral la tarifa a que se refiere este artículo:***

***(TABLA)***

***II. Tratándose de inmuebles de uso habitacional, el impuesto que resulte a cargo de los contribuyentes conforme a la tarifa prevista en la fracción I de este artículo será objeto de las reducciones que a continuación se señalan:***

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

***RANGO CUOTA***

<b><i>A</i></b>	<b><i>\$20.65</i></b>
<b><i>B</i></b>	<b><i>\$22.94</i></b>
<b><i>C</i></b>	<b><i>\$27.40</i></b>
<b><i>D</i></b>	<b><i>\$32.12</i></b>

**2. Los inmuebles cuyo valor catastral se encuentre comprendido en los rangos marcados con las demás literales de la tarifa mencionada, será reducido en los porcentajes que a continuación se mencionan:**

<b>RANGO</b>	<b>PORCENTAJE DE DESCUENTO</b>
<b>A</b>	<b>0.00</b>
<b>B</b>	<b>0.00</b>
<b>C</b>	<b>0.00</b>
<b>D</b>	<b>0.00</b>
<b>E</b>	<b>66.00</b>
<b>F</b>	<b>45.00</b>
<b>G</b>	<b>33.00</b>
<b>H</b>	<b>24.00</b>
<b>I</b>	<b>22.00</b>
<b>J</b>	<b>19.00</b>
<b>K</b>	<b>16.00</b>
<b>L</b>	<b>13.00</b>
<b>M</b>	<b>10.00</b>
<b>N</b>	<b>7.00</b>
<b>O</b>	<b>7.00</b>
<b>P</b>	<b>7.00</b>
<b>Q</b>	<b>0.00</b>
<b>R</b>	<b>0.00</b>
<b>S</b>	<b>0.00</b>

*III. Tratándose de inmuebles sin construcciones (W), los contribuyentes, además de determinar y pagar el impuesto respectivo de acuerdo a la tarifa a que se refiere la fracción I de este artículo, deberán pagar una cuota adicional que se calculará multiplicando ese impuesto por el factor correspondiente, dependiendo del valor catastral por m2 de suelo que le corresponda, de acuerdo a la tabla siguiente:*

<i>RANGOS DE VALOR DE SUELO POR m2</i>		<i>FACTOR</i>
<i>DESDE</i>	<i>HASTA</i>	
<i>\$0.05</i>	<i>\$620.00</i>	<i>1.00</i>
<i>620.01</i>	<i>1,248.00</i>	<i>2.00</i>
<i>1,248.01</i>	<i>En adelante</i>	<i>3.00</i>

*Para los efectos de esta fracción, se entenderá por inmueble sin construcciones, aquél que no tenga construcciones permanentes o que teniéndolas su superficie sea inferior a un 10% de la del terreno, a excepción de:*

*a) Los inmuebles que se ubiquen en zonas primarias designadas para la protección o conservación ecológica, y en las zonas*

*secundarias denominadas áreas verdes y espacios abiertos, de acuerdo con la zonificación establecida en los Programas Delegacionales o Parciales del Distrito Federal. Si un predio no se encuentra en su totalidad en dichas zonas, únicamente se aplicará la reducción a la superficie afectada a que se refieren los numerales 1 y 2 de la fracción IV, del artículo 152 de este Código;*

*b) Los inmuebles que pertenezcan a instituciones educativas, culturales o de asistencia privada;*

*c) Los campos deportivos o recreativos acondicionados y funcionando como tales;*

*d) Los estacionamientos públicos debidamente autorizados y en operación;*

*e) Los inmuebles respecto de los que se obtenga licencia única de construcción y en el período de su vigencia se realicen construcciones del 10% o más de la superficie del terreno;*

*f) Los inmuebles que constituyan el único bien inmueble propiedad del contribuyente, cuya superficie no exceda los 200 metros cuadrados;*



***g) Los inmuebles cuya construcción sea inferior a un 10% de la superficie del terreno y que sea utilizado como casa-habitación por el contribuyente, y***

***h) Otros inmuebles que sean efectivamente utilizados conforme a la autorización que hubiese otorgado la autoridad competente, misma que deberá ser renovada para presentarse ante la autoridad por ejercicio fiscal.***

***IV. Tratándose de los inmuebles que a continuación se mencionan, los contribuyentes tendrán derecho a una reducción del impuesto a su cargo:***

***1.- Del 80% los dedicados a usos agrícola, pecuario, forestal, de pastoreo controlado, ubicados en la zona primaria designada para la protección o conservación ecológica.***

***2. Del 50% los ubicados en zonas en las que los Programas Delegacionales o Parciales del Distrito Federal determinen intensidades de uso, conforme a las cuales la proporción de las construcciones cuya edificación se autorice, resulte inferior a un 10% de la superficie total del terreno.”***

***“Artículo 153.- El pago del impuesto predial deberá hacerse en forma bimestral, durante los meses de febrero, abril, junio, agosto, octubre y diciembre, mediante declaración ante las oficinas autorizadas.***

***Cuando los contribuyentes cumplan con la obligación de pagar el impuesto predial en forma anticipada, tendrán derecho a una reducción, en los términos siguientes:***

***I. Del 10%, cuando se efectúe el pago de los seis bimestres, a más tardar el último día del mes de enero del año que se cubra;***

***II. Del 8%, cuando se efectúe el pago de los seis bimestres, a más tardar el último día del mes de febrero del año que se cubra, y***

***III. Del 1.5%, cuando se efectúe el pago del impuesto predial durante el primer mes de cada bimestre. Este porcentaje de reducción, también se otorgará por los bimestres que se paguen por anticipado.”***

***“Artículo 154.- Cuando el valor catastral declarado se modifique por cualquier causa se declarará el***

*nuevo valor, junto con el pago del impuesto predial que corresponda al mismo, a partir del bimestre siguiente a aquél en que ocurra la modificación.*

*En el supuesto de que el contribuyente hubiere optado por pagar el impuesto predial en forma anticipada, con base en el valor catastral vigente al momento del pago, de acuerdo a lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo anterior, en el momento de pagar el impuesto predial conforme al nuevo valor, podrá deducir el impuesto predial efectivamente pagado por anticipado, más la reducción del porcentaje correspondiente al pago anticipado que hubiera realizado.*

*La autoridad fiscal otorgará al contribuyente las facilidades necesarias para la presentación de la declaración a que se refiere el párrafo anterior.*

*En el caso de fraccionamientos de inmuebles, el impuesto se causará por cada fracción que resulte, a partir del bimestre siguiente a aquél en que se autorice su constitución.*

*Tratándose de subdivisión o fusión de inmuebles, el impuesto se causará a partir del bimestre siguiente a aquél en que se autorice la subdivisión o fusión.”*

***“Artículo 155.- No se pagará el impuesto predial por los siguientes inmuebles:***

***I. Los de propiedad del Distrito Federal;***

***I Bis. Los de propiedad de organismos descentralizados de la Administración Pública del Distrito Federal, utilizados en las actividades específicas que tengan encomendadas conforme a sus respectivos objetos, exceptuando aquellos que sean utilizados por dichos organismos o por particulares bajo cualquier título, para fines administrativos o propósitos distintos a los de su objeto;***

***II. Los del dominio público de la Federación, incluyendo los de organismos descentralizados en los términos de la fracción VI del artículo 34 de la Ley General de Bienes Nacionales, salvo que tales bienes sean utilizados por entidades paraestatales o particulares, bajo cualquier título, para fines administrativos o propósitos distintos a los de su objeto;***

***III. Las pistas y predios accesorios, andenes y torres de control de los aeropuertos federales; los andenes y vías férreas;***

***IV. Las vías y andenes de los sistemas de transporte colectivo operados por el Distrito Federal o por entidades de la administración pública, y***

***V. Los predios que sean ejidos o constituyan bienes comunales, explotados totalmente para fines agropecuarios.***

***Anualmente deberá solicitarse a la autoridad fiscal la declaración de exención del impuesto predial.***

***No se causará el impuesto predial respecto de los inmuebles propiedad de representaciones diplomáticas de Estados Extranjeros acreditadas en nuestro país en términos de la Convención de Viena sobre Relaciones Diplomáticas y, en su caso, de la Convención de Viena sobre Relaciones Consulares.”***

De dichos preceptos jurídicos se pueden desprender, entre otras cuestiones, las siguientes:

**a) Sujetos:** Son las personas físicas y morales que sean propietarias o poseedoras del suelo o de éste y de las construcciones adheridas a él, independientemente de los derechos que respecto a las construcciones tenga un tercero.

**b) Objeto:** La propiedad o posesión del suelo o de éste y de las construcciones adheridas a él que se encuentren ubicados en el Distrito Federal.

**c) Base:** La constituye el valor catastral que se puede determinar a través del valor de mercado del inmueble o con base en las rentas que por la prestación del uso o goce temporal del bien de que se trate perciba el propietario o poseedor del mismo.

Por lo que se refiere al valor del inmueble, éste se puede determinar de la siguiente forma:

- A través de avalúo directo, realizado por persona autorizada, en el que se comprendan las características e instalaciones particulares del inmueble; incluyendo, además, las construcciones adheridas a él, elementos accesorios, obras complementarias o instalaciones especiales; aun cuando un tercero tenga un derecho sobre ellas.

Respecto a esta cuestión, se estima necesario señalar que la base del impuesto determinada mediante avalúo directo, será válida para el año en que se realice el mismo y para los dos siguientes, siempre y cuando en cada uno de esos años subsecuentes, el avalúo se actualice aplicándole un incremento porcentual igual a aquél en que se incrementen para ese mismo años los valores

unitarios a que se refiere el artículo 151 del Código Financiero del Distrito Federal.

- Mediante la aplicación de los valores unitarios a que se hace alusión en el artículo 151 del ordenamiento legal en comento a los inmuebles.
- Tratándose de inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio, para determinar el valor catastral, se considerarán para cada local, departamento, casa o despacho del condominio las especificaciones relativas a las áreas privativas como jaulas de tendido, cajones de estacionamiento, cuartos de servicio, bodegas y cualquier otro accesorio de carácter privativo; así como la parte proporcional de las áreas comunes que les corresponde, como corredores, escaleras, patios, jardines, estacionamientos y demás instalaciones de carácter común, conforme al indiviso determinado en la escritura constitutiva del condominio o en la escritura individual de cada unidad condominal.
- En el caso de inmuebles sin construcciones, entendiéndose por estos, aquellos que no tengan construcciones permanentes o que teniéndolas su superficie sea inferior a un 10% de la del terreno a excepción de:

**CONTRADICCIÓN DE TESIS 17/2003-PL**  
**VOTO DE MINORÍA**

1. Los inmuebles que se ubiquen en zonas primarias designadas para la protección o conservación ecológica, y en las zonas secundarias denominadas áreas verdes y espacios abiertos, de acuerdo con la zonificación establecida en los Programas Delegacionales o Parciales del Distrito Federal.
2. Los inmuebles que pertenezcan a instituciones educativas, culturales o de asistencia privada.
3. Los campos deportivos o recreativos acondicionados y funcionando como tales.
4. Los estacionamientos públicos debidamente autorizados y en operación.
5. Los inmuebles respecto de los que se obtenga licencia única de construcción y en el período de su vigencia se realicen construcciones del 10% o más de la superficie del terreno.
6. Los inmuebles que constituyan el único bien inmueble propiedad del contribuyente, cuya superficie no exceda los 200 metros cuadrados.



- 7. Los inmuebles cuya construcción sea inferior a un 10% de la superficie del terreno y que sea utilizado como casa-habitación por el contribuyente.
- 8. Otros inmuebles que sean efectivamente utilizados conforme a la autorización que hubiese otorgado la autoridad competente, misma que deberá ser renovada para presentarse ante la autoridad por ejercicio fiscal.

La base del impuesto predial se determinará de acuerdo a la tarifa que establece la fracción I del artículo 152 del Código Financiero del Distrito Federal, a la cual se adicionará una cuota adicional que se calculará multiplicando ese impuesto por el factor correspondiente, dependiendo del valor catastral por metro cuadrado de suelo que le corresponda de acuerdo con la siguiente tabla:

RANGOS DE VALOR DEL SUELO POR METRO CUADRADO		
DESDE	HASTA	FACTOR
\$0.05	\$620.00	1.00
\$620.01	\$1,248.00	2.00
\$1,248.01	En adelante.	3.00

Por su parte, cuando se trate de inmuebles por los cuales se otorgó el uso o goce temporal del inmueble, inclusive para la

fijación de anuncios o cualquier otro tipo de publicidad, el monto del impuesto a pagar se determinará tomando en consideración:

- El valor que resulte más alto entre aplicar al inmueble los mecanismos antes descritos; o bien, el que se obtenga de multiplicar el total de las contraprestaciones que correspondan a un bimestre, por el factor 38.47 y luego por el factor 10.0.

**d) Tarifa:** Se encuentra contenida en la fracción I del artículo 152 del Código Financiero del Distrito Federal, en la cual se señala:

RANGO	LÍMITE INFERIOR DE VALOR CATASTRAL DE UN INMUEBLE \$	LÍMITE SUPERIOR DE VALOR CATASTRAL DE UN INMUEBLE \$	CUOTA FIJA \$	% PARA APLICARSE SOBRE EL EXCEDENTE DEL LÍMITE INFERIOR
A	0.50	124,614.50	39.18	0.03157
B	124,614.51	249,229.00	78.53	0.05252
C	249,229.01	498,458.00	143.97	0.07282
D	498,458.01	747,687.00	325.47	0.08087
E	747,687.01	996,916.00	527.01	0.90442
F	996,916.01	1,246,145.00	762.34	0.11046
G	1,246,145.01	1,495,374.00	1,037.65	0.11461
H	1,495,374.01	1,744,603.00	1,323.29	0.12522
I	1,744,603.01	1,993,382.00	1,635.37	0.13097
J	1,993,832.01	2,243,061.00	1,961.78	0.13478
K	2,243,061.01	2,492,290.00	2,297.70	0.13892
L	2,492,290.01	2,741,519.00	2,643.94	0.14270
M	2,741,519.01	2,990,748.00	2,999.60	0.14715
N	2,990,748.01	4,984,580.00	3,366.35	0.15087
O	4,984,580.01	6,978,412.00	6,374.48	0.15087
P	6,978,412.01	8,972,244.00	9,382.59	0.15125
Q	8,972,244.01	11,962,992.00	12,398.22	0.15494
R	11,962,992.01	14,953,740.00	17,031.94	0.15494
S	14,953,740.01	EN ADELANTE	21,665.75	0.15494

**e) Modificación del valor catastral:** Cuando se modifique por cualquier causa el valor catastral declarado, se declarará el nuevo valor, junto con el pago del impuesto predial que

corresponda al mismo, a partir del bimestre siguiente a aquél en que ocurra la modificación

En el supuesto de que el contribuyente hubiere optado por pagar el impuesto predial en forma anticipada, con base en el valor catastral vigente al momento del pago, en el momento de pagar el impuesto predial conforme al nuevo valor, podrá deducir el impuesto predial efectivamente pagado por anticipado, mas la reducción correspondiente al pago anticipado que hubiera realizado.

**f) Época de pago:** El impuesto predial se debe enterar bimestralmente, durante los meses de febrero, abril, junio, agosto, octubre y diciembre.

**g) Forma de pago:** Mediante declaraciones autorizadas.

**h) Reducciones:** Tratándose de inmuebles de uso habitacional, el impuesto que resulte a cargo de los contribuyentes conforme a la tarifa prevista en la fracción I del artículo 152 del Código Financiero del Distrito Federal, se establecen diversas reducciones, a saber:

1.- Los contribuyentes con inmuebles cuyo valor catastral se ubique en los rangos siguientes pagarán la cuota fija de:

RANGO	CUOTA
A	\$20.65
B	\$22.94

**CONTRADICCIÓN DE TESIS 17/2003-PL**  
**VOTO DE MINORÍA**

C	\$27.40
D	\$32.12

2.- Los contribuyentes cuyo valor catastral se encuentre comprendido en los rangos marcados con las demás literales de la tarifa mencionada, será reducido en los porcentajes que a continuación se mencionan:

RANGO	% DE DESCUENTO
A	0.00
B	0.00
C	0.00
D	0.00
E	66.00
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	7.00
P	7.00
Q	0.00
R	0.00
S	0.00

3.- Asimismo, se prevé que tendrán una reducción en el pago del impuesto predial, los contribuyentes que:

- Dediquen los inmuebles a usos agrícola, pecuario, forestal, de pastoreo controlado, ubicados en la zona primaria designada para la

protección o conservación ecológica, equivalente a un 80%.

- Los ubicados en zonas en las que los Programas Delegacionales o Parciales del Distrito Federal determinen intensidades de uso, conforme a los cuales la proporción de las construcciones cuya edificación se autorice, resulte inferior a un 10% de la superficie total del terreno, equivalente a el 50%.

4.- Finalmente, cuando los contribuyentes cumplan con la obligación de pagar el impuesto predial en forma anticipada, tendrán derecho a una reducción, en los términos siguientes:

- Del 12% cuando se efectúe el pago de los seis bimestres, a más tardar el último día del mes de enero del año que se cubra.
- Del 10%, cuando se efectúe el pago de los seis bimestres, a más tardar el último día del mes de febrero del año que se cubra.
- Del 2% cuando se efectúe el pago del impuesto predial durante el primer mes de cada bimestre o por los bimestres que se paguen por anticipado.

**i) Inmuebles exentos:** De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 155 del Código Financiero del Distrito Federal, no se pagará el inmueble por los siguientes inmuebles:

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

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

Finalmente, debe señalarse que en términos de lo dispuesto en el último párrafo del artículo 155 del Código Financiero del Distrito Federal, en vigor a partir del primero de enero de dos mil dos, cada año deberá solicitarse a la autoridad fiscal la declaración de exención del impuesto predial correspondiente.

II. Una vez precisado lo anterior, se estima necesario, en primer lugar, analizar la mecánica que prevé la fracción II del artículo 149 del Código Financiero del Distrito Federal, en vigor a partir del primero de enero de dos mil dos, a la luz de lo dispuesto por los artículos Quinto Transitorio de las Disposiciones Transitorias Dos Mil y 115, fracción IV, inciso c), antepenúltimo párrafo, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

El artículo Quinto Transitorio de las Disposiciones Transitorias Dos Mil de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, textualmente establece:

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

Por su parte, el antepenúltimo párrafo del inciso c) de la fracción IV del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece lo siguiente:

***“Artículo 115.- ...***

***IV. ...***

***c) ...***

***...***



***Los Ayuntamientos, en el ámbito de su competencia, propondrán a las legislaturas estatales las cuotas y tarifas aplicables a impuestos, derechos, contribuciones de mejoras y las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria.”***

De dichos preceptos jurídicos se desprende que el Constituyente Federal hizo alusión expresa tanto a los valores unitarios, como a los valores de mercado, en donde los primeros representan uno de tantos sistemas o mecanismos que pueden servir de base para determinar el segundo, esto es, el valor de mercado de los bienes inmuebles, que es el que en todo caso debe prevalecer.

De esta forma, el valor catastral que sirve de base para el cálculo del impuesto predial debe establecerse, necesariamente, en función del valor de mercado de los bienes inmuebles, al cual puede llegarse mediante la aplicación de los valores unitarios, o bien, a través de cualquier otro método o sistema que estime pertinente el legislador.

Bajo este orden de ideas, se pone de manifiesto que la aplicación de los valores unitarios no constituye el único método posible para alcanzar el valor comercial o de mercado de los inmuebles que se otorgan en arrendamiento, sino que pueden

existir otros métodos para ello, siempre y cuando con esos métodos o sistemas se llegue a ese valor de mercado, ya que de lo contrario ello provocaría su inconstitucionalidad al contravenir el contenido de los artículos Quinto Transitorio de las disposiciones Transitorias Dos Mil y 115, fracción IV, inciso c), antepenúltimo párrafo, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Una vez precisado lo anterior, se estima necesario transcribir la parte que interesa del artículo 149, fracción II, del Código Financiero del Distrito Federal, en vigor a partir del primero de enero de dos mil dos, misma que señala:

***“Artículo 149.- La base del impuesto predial será el valor catastral determinado por los contribuyentes conforme a lo siguiente:***

***...***

***II. 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. Si las contraprestaciones fueron fijadas en moneda diferente a la nacional, dicho valor se***

***determinará considerando el tipo de cambio promedio de la moneda extranjera, publicado en el Diario Oficial de la Federación, en los días que corresponda al bimestre de que se trate.”***

De dicho numeral se desprende que los contribuyentes que 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 valor catastral más alto que resulte con motivo de:

- a) La práctica de un avalúo directo realizado por persona autorizada, en el que se comprendan las características e instalaciones particulares del inmueble; incluyendo, además, las construcciones adheridas a él, elementos accesorios, obras complementarias o instalaciones especiales; aun cuando un tercero tenga un derecho sobre ellas.
- b) La aplicación de los valores unitarios a que se hace alusión en el artículo 151 del ordenamiento legal en comento a los inmuebles.
- c) El que se determine de acuerdo al total de las contraprestaciones que se pacten con motivo del otorgamiento del uso o goce o temporal de los bienes inmuebles.

De esta forma, la Asamblea Legislativa del Distrito Federal estableció diversos métodos o sistemas a fin de obtener el valor catastral del suelo y de las construcciones adheridas a él, cuando se otorgue el uso o goce temporal de los mismos, apoyándose para ello en el valor de la tierra y en el valor de las rentas.

Lo anterior es así, en virtud de que el valor de la tierra se obtiene a partir de la práctica de un avalúo directo o de la aplicación de los valores unitarios y el valor de las rentas al considerar el monto total de las contraprestaciones pactadas por el otorgamiento del uso o goce de los bienes inmuebles.

En el primer supuesto, tratándose del valor de la tierra, se llega al valor comercial o de mercado de los bienes inmuebles otorgados en arrendamiento, a partir del valor intrínseco de los mismos, determinado por un avalúo directo o por la aplicación de los valores unitarios; mientras que en el segundo supuesto, esto es, tratándose del valor de las rentas, se llega a dicho valor, al tomar en cuenta la oferta y demanda de inmuebles que existe en el mercado, determinada por el total de las contraprestaciones pactadas por el uso o goce temporal de los mismos.

Por tanto, el hecho de que en la fracción II del artículo 149 del Código Financiero del Distrito Federal, se hubiere establecido que los contribuyentes que otorgan el uso o goce temporal de sus inmuebles, inclusive para la instalación o fijación de anuncios o cualquier otro tipo de publicidad, deberán calcular el impuesto predial con base en el valor catastral más alto que resulte entre el determinado conforme a la fracción I de dicho precepto jurídico,

esto es, mediante la práctica de un avalúo directo; o bien, a través de la aplicación de los valores unitarios a que hace referencia el artículo 151 del Código Financiero del Distrito Federal al valor del suelo y de las construcciones adheridas a él y, el que se determine de acuerdo al total de las contraprestaciones por dicho uso o goce temporal no provoca en modo alguno la inconstitucionalidad de dicha fracción, ya que lo único que buscó la Asamblea Legislativa del Distrito Federal fue precisar una serie de métodos o sistemas que permitan a este tipo de contribuyentes determinar el valor de mercado o comercial de sus bienes para efectos del cálculo del impuesto predial.

En tal virtud, se pone de manifiesto que los diversos métodos que prevé la fracción II del artículo 149, fracción II, del Código Financiero del Distrito Federal, en vigor a partir del primero de enero de dos mil dos, constituyen diversos sistemas o métodos a partir de los cuales se puede acudir para efectos de determinar el valor de mercado o comercial de los inmuebles que se otorguen en arrendamiento, en términos de lo que establecen los artículos Quinto Transitorio y 115, fracción IV, inciso c), antepenúltimo párrafo, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Asimismo, se estima importante precisar que la “base rentas” constituye un indicador económico real que permite conocer con mayor precisión el valor comercial de los inmuebles, toda vez que el monto total de las contraprestaciones pactadas por el otorgamiento del uso o goce temporal de dichos bienes, se establece en función directa de la oferta y la demanda de los

bienes inmuebles que existan en el mercado, es decir, en razón del valor que en un momento dado tiene el bien en el mercado, que respeta los principios de proporcionalidad y equidad tributarias que prevé la fracción IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, tal como lo ha sostenido este Alto Tribunal en diversas tesis de jurisprudencia, como se demuestra a continuación:

***“PREDIAL. EL ARTÍCULO 18, FRACCIÓN II, DE LA LEY DE HACIENDA DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL VIGENTE EN MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y UNO, NO VIOLA LOS PRINCIPIOS DE PROPORCIONALIDAD Y EQUIDAD AL FIJAR EL IMPUESTO CON BASE EN EL VALOR CATASTRAL DEL INMUEBLE DETERMINADO RESPECTO DE LOS QUE OTORGAN EL USO Y GOCE TEMPORAL CONFORME A LAS CONTRAPRESTACIONES QUE OBTIENEN. Establece el precepto legal mencionado que cuando los contribuyentes del impuesto predial otorguen el uso o goce temporal de un inmueble, 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 I de ese precepto y el que se determine de acuerdo con el total de las contraprestaciones por dicho uso o goce temporal. Lo anterior no resulta***

*desproporcional ni inequitativo pues si el impuesto predial grava la propiedad o posesión del suelo o de éste y de las construcciones adheridas a él, al obligarse a determinar el valor catastral del inmueble sobre el que debe calcularse el impuesto, con base en las contraprestaciones que correspondan por su uso o goce temporal, se atiende a la capacidad contributiva de los contribuyentes en razón de la naturaleza real de este tributo, en virtud de que el valor del inmueble no sólo se determina atendiendo a las características a que se refiere la fracción I del precepto sino que también puede inferirse, y de un modo más preciso, de las contraprestaciones mencionadas pues, lógicamente, al pactarse éstas en un momento determinado se atiende al valor que se le otorga al inmueble y de la naturaleza del impuesto predial es que su determinación se haga en razón del valor real. Además, si bien se establece una base gravable diversa para los contribuyentes de que se trate ello no entraña inequidad, puesto que sólo se aplica la base de las contraprestaciones cuando es mayor de la determinada conforme a la regla general prevista en la fracción I y ello en razón de que, como se ha explicado, se cuenta con un indicador más exacto del valor del inmueble, lo que no puede ocurrir con otro tipo de contribuyentes.”*

*(Octava época. Instancia: Pleno. Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Tomo: 58, octubre de 1992. Tesis: P. LXXVI/92. Página: 29).*

***“PREDIAL. EL ARTÍCULO 18, FRACCIÓN II, SÉPTIMO PÁRRAFO, DE LA LEY DE HACIENDA DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL VIGENTE EN MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y UNO, NO VIOLA LOS PRINCIPIOS DE PROPORCIONALIDAD Y EQUIDAD. El artículo 18, fracción II, párrafo séptimo de la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal, vigente en el año de mil novecientos noventa y uno, establece que cuando los contribuyentes del impuesto predial otorguen el uso o goce temporal de una parte del inmueble, deberán calcular el impuesto con base en el valor catastral que resulte más alto entre el determinado conforme a la fracción I de ese precepto y el que se determine de acuerdo con el total de las contraprestaciones por dicho uso o goce temporal de la parte del inmueble de que se trate. Lo anterior no resulta desproporcional ni inequitativo, pues si el impuesto predial grava la propiedad o posesión del suelo o de éste y de las construcciones adheridas a él, al obligarse a determinar el valor catastral del inmueble sobre el que debe calcularse el impuesto, con base en las***



***contraprestaciones que correspondan por el uso o goce temporal de la parte del inmueble de que se trate, se atiende a la capacidad contributiva, en razón de la naturaleza real de este tributo, en virtud de que el valor del inmueble no sólo se determina atendiendo a las características a que se refiere la fracción I del precepto sino también puede inferirse, y de un modo más preciso, de las contraprestaciones mencionadas, pues al pactarse éstas en un momento determinado se atiende al valor que se le otorga al inmueble, y la naturaleza del impuesto predial es que su determinación se haga en razón del valor real. Además, si bien se establece una base gravable diversa para los contribuyentes de que se trata, ello no entraña inequidad, puesto que sólo se aplica a la base de las contraprestaciones cuando es mayor de la determinada conforme a la regla general prevista en la fracción I, y ello en razón de que se cuenta con un indicador más exacto del valor del inmueble.”***

*(Octava Época. Instancia: Pleno. Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Tomo: 77, mayo de 1994. Tesis: P. X/94. Página: 33).*

**“PREDIAL. EL ARTÍCULO 18, FRACCIÓN II, DE LA LEY DE HACIENDA DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL VIGENTE EN MIL**

**NOVECIENTOS NOVENTA Y UNO, NO VIOLA LOS PRINCIPIOS DE PROPORCIONALIDAD Y EQUIDAD AL FIJAR EL IMPUESTO CON BASE EN EL VALOR CATASTRAL DEL INMUEBLE DETERMINADO RESPECTO DE LOS QUE OTORGAN EL USO O GOCE TEMPORAL CONFORME A LAS CONTRAPRESTACIONES QUE OBTIENEN.** *Establece el precepto legal mencionado que cuando los contribuyentes del impuesto predial otorguen el uso o goce temporal de un inmueble, deberán calcular el impuesto con base en el valor catastral más alto que resulte entre el determinado conforme a la fracción I de ese precepto y el que se determine de acuerdo con el total de las contraprestaciones que se obtengan por dicho uso o goce temporal. Lo anterior no resulta desproporcional ni inequitativo pues si el impuesto predial grava la propiedad o posesión del suelo o de éste y de las construcciones adheridas a él, al obligarse a determinar el valor catastral del inmueble sobre el que debe calcularse el impuesto, con base en las contraprestaciones que correspondan por su uso o goce temporal, se atiende a la capacidad contributiva de los contribuyentes en razón de la naturaleza real de este tributo, en virtud de que el valor del inmueble se determina atendiendo a las características a que se refiere la fracción I del precepto y también, de un modo más preciso, de*

*acuerdo con las contraprestaciones mencionadas pues, lógicamente, al pactarse éstas en un momento determinado se atiende al valor que se le otorga al inmueble, y la naturaleza del impuesto predial es que su determinación se haga en razón del valor real. Además, si bien se establece una base gravable diversa para los contribuyentes de que se trate ello no entraña inequidad, puesto que sólo se aplica a la base de las contraprestaciones cuando es mayor de la determinada conforme a la regla general prevista en la fracción I y ello en razón de que, como se ha explicado, se cuenta con un indicador más exacto del valor del inmueble, lo que no puede ocurrir con otro tipo de contribuyentes.”*

*(Novena época. Instancia: Pleno. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo: II, noviembre de 1995. Tesis: P./J. 37/95. Página: 58).*

**“PREDIAL. EL ARTÍCULO 149, FRACCIÓN II, DEL CÓDIGO FINANCIERO DEL DISTRITO FEDERAL, NO VIOLA LOS PRINCIPIOS DE PROPORCIONALIDAD Y EQUIDAD AL FIJAR EL IMPUESTO CON BASE EN EL VALOR CATASTRAL DEL INMUEBLE, DETERMINADO, RESPECTO DE LOS QUE OTORGAN EL USO O GOCE TEMPORAL, CONFORME A LAS CONTRAPRESTACIONES QUE OBTIENEN.**

*Establece el precepto legal mencionado que cuando los contribuyentes del impuesto predial otorguen el uso o goce temporal de un inmueble, deberán calcular el impuesto con base en el valor catastral más alto que resulte entre el determinado conforme a la fracción I de ese precepto y el que se determine de acuerdo con el total de las contraprestaciones que se obtengan por dicho uso o goce temporal. Lo anterior no resulta desproporcional ni inequitativo, pues si el impuesto predial grava la propiedad o posesión del suelo o de éste y de las construcciones adheridas a él, al obligarse a determinar el valor catastral del inmueble sobre el que debe calcularse el impuesto, con base en las contraprestaciones que correspondan por su uso o goce temporal, se atiende a la capacidad contributiva de los contribuyentes en razón de la naturaleza real de este tributo, en virtud de que el valor del inmueble se determina atendiendo a las características a que se refiere la fracción I del precepto y también, de un modo más preciso, de acuerdo con las contraprestaciones mencionadas, pues, lógicamente, al pactarse éstas en un momento determinado se atiende al valor que se le otorga al inmueble, y la naturaleza del impuesto predial es que su determinación se haga en razón del valor real. Por lo que se refiere al principio de equidad, también es respetado por el impuesto en*

***cuestión, pues al considerar el legislador que inmuebles idénticos y en lugar similar no tienen el mismo valor para el que los arrienda y para el que los habita, da un trato igual a los iguales y desigual a los desiguales, pues por una parte, todos los sujetos pasivos del tributo que poseen o son propietarios de bienes inmuebles que no se otorguen en arrendamiento, determinarán la base por el mismo procedimiento establecido en la ley o bien de conformidad con los valores unitarios determinados por la Asamblea de Representantes del Distrito Federal, y por otra, todos los poseedores o propietarios de bienes inmuebles dados en arrendamiento, determinarán la base de conformidad con el procedimiento a que se refiere la fracción II del artículo 149 del Código Financiero del Distrito Federal, recibiendo así un tratamiento idéntico en lo concerniente a hipótesis de causación, y variando únicamente en el monto del entero de acuerdo con la capacidad contributiva de cada contribuyente.”***

*(Novena época. Instancia: Pleno. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo: IV, octubre de 1996. Tesis: P./J. 61/96. Página: 75).*

Finalmente, debe señalarse que en el artículo 149, fracción II, del Código Financiero del Distrito Federal, no se establece que el impuesto predial se pague sobre las rentas que se perciban con

motivo del arrendamiento de un bien inmueble, que es lo que se encuentra gravado por la Ley del Impuesto sobre la Renta o por la Ley del Impuesto al Valor Agregado, toda vez que las rentas constituyen un mero indicador que sirve de referencia para llegar a establecer el valor de un inmueble a precios de mercado, por lo que no puede hablarse de que exista doble tributación en el caso concreto.

Corroborar lo anterior la tesis de jurisprudencia sustentada por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en la sexta época y que aparece publicada en la página 91 del tomo: primera parte CXXXII, página 91, que es del tenor literal siguiente:

***“ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES PARA FINES ESPECÍFICOS. CONSTITUCIONALIDAD DEL ARTÍCULO 125, FRACCIÓN XII, DE LA LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA, REFORMADO POR DECRETO DE 30 DE DICIEMBRE DE 1955, POR QUE NO ESTABLECE DOBLE TRIBUTACIÓN. Los artículos 30 y 40 de la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal, gravan con el impuesto predial la propiedad raíz, sirviendo de base para apreciar la capacidad contributiva de los causantes, o bien el valor catastral de los predios afectados, o bien las rentas que éstos produzcan o puedan producir; lo cual no autoriza para confundir la base del impuesto predial, cuando es el valor de las rentas, con la fuente del ingreso, que es la propiedad inmueble y no su***

***rendimiento. Este sí, en cambio, es tomado como fuente impositiva por el mencionado artículo 125 fracción XII, reformado, que fija precisamente como fuente del gravamen, los ingresos que perciban los arrendadores por el alquiler de inmuebles destinados a fábricas, hoteles, etcétera. No habiendo, pues, identidad en la fuente impositiva de ambos gravámenes, no puede decirse que hay doble tributación a este respecto. Por lo que ve al impuesto del timbre, que grava los contratos de arrendamiento en los términos de la fracción II de la tarifa contenida en el artículo 4o. de dicha ley, se advierte que ese gravamen recae sobre el acto jurídico de contratar el arrendamiento, y no sobre los ingresos que son su consecuencia, aunque el monto del impuesto se calcule según fueren el término estipulado y el importe de las rentas convenidas. Por esta razón, tampoco puede hablarse de doble tributación en este caso.”***

III. Finalmente, procede analizar si el artículo 149, fracción II, del Código Financiero del Distrito Federal, en vigor a partir del primero de enero de dos mil dos, transgrede o no las garantías de proporcionalidad y de equidad tributarias a que se refiere la fracción IV del artículo 31 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, al incluir el factor 10.00 para efectos de determinar el valor catastral de los inmuebles respecto a los cuales se otorgue su uso o goce temporal.

Para tal efecto, se estima necesario, en primer lugar, señalar lo que este Alto Tribunal ha estimado representan las garantías de proporcionalidad y equidad tributarias que prevé la fracción IV del artículo 31 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

El principio de proporcionalidad tributaria radica, medularmente, en que los sujetos pasivos deben contribuir a los gastos públicos en función de su respectiva capacidad contributiva, debiendo aportar una parte justa y adecuada de sus ingresos, utilidades, rendimientos o la manifestación de riqueza gravada.

Pues bien, de conformidad con este principio, los gravámenes deben fijarse de acuerdo con la capacidad económica de cada sujeto pasivo, esto es, en función de su potencialidad real para contribuir a los gastos públicos, de manera que las personas que obtengan ingresos elevados tributen en forma cualitativamente superior a los de medianos y reducidos recursos.

Expresado en otros términos, la proporcionalidad se encuentra vinculada con la capacidad económica de los contribuyentes, para que en cada caso el impacto sea distinto no sólo en cantidad sino en lo tocante al mayor o menor sacrificio, reflejado cualitativamente en la disminución patrimonial que proceda, y que debe encontrarse en proporción a los ingresos, utilidades, rendimientos o la manifestación de riqueza gravada.



Además, este Alto Tribunal ha sostenido que para que un gravamen sea proporcional debe existir congruencia entre el impuesto creado por el Estado y la capacidad contributiva de los causantes; entendida ésta como la potencialidad real de contribuir a los gastos públicos que el legislador atribuye al sujeto pasivo del impuesto en el tributo de que se trate, tomando en consideración que todos los presupuestos de hecho de las contribuciones tienen una naturaleza económica en la forma de una situación o de un movimiento de riqueza y las consecuencias tributarias son medidas en función de esa riqueza.

De acuerdo con lo anterior, la potestad tributaria implica para el Estado, a través de las autoridades legislativas competentes, la facultad de determinar el objeto de los tributos, involucrando cualquier actividad de los gobernados que sea reflejo de capacidad contributiva, de ahí que uno de los principios que legitima la imposición de las contribuciones es, precisamente, el de la identificación de la capacidad para contribuir a los gastos públicos por parte de los gobernados.

La capacidad contributiva se vincula con la persona que tiene que soportar la carga del tributo, o sea, aquella que finalmente, según las diversas características de cada contribución, ve disminuido su patrimonio al pagar una cantidad específica por concepto de esos gravámenes, sea en su calidad de sujeto pasivo o como destinatario de los mismos, por traslación que deba hacerse por disposición legal o por las características propias del tributo de que se trate.

De lo anterior se desprende que la garantía de proporcionalidad tributaria se respeta en la medida en que se atiende a la capacidad contributiva de los sujetos pasivos, pues debe pagar más quien tiene una mayor capacidad contributiva y menos el que la tiene en menor proporción.

Corroboran lo anterior, las diversas tesis sustentadas por este Alto Tribunal, que son del tenor literal siguiente:

***“IMPUESTOS. CONCEPTO DE CAPACIDAD CONTRIBUTIVA. Esta Suprema Corte de Justicia de la Nación, ha sostenido que el principio de proporcionalidad tributaria exigido por el artículo 31, fracción IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, consiste en que los sujetos pasivos de un tributo deben contribuir a los gastos públicos en función de su respectiva capacidad contributiva. Lo anterior significa que para que un gravamen sea proporcional, se requiere que el objeto del tributo establecido por el Estado, guarde relación con la capacidad contributiva del sujeto pasivo, entendida ésta como la potencialidad de contribuir a los gastos públicos, potencialidad ésta que el legislador atribuye al sujeto pasivo del impuesto. Ahora bien, tomando en consideración que todos los presupuestos de hecho de los impuestos tienen una naturaleza económica en forma de una***

***situación o de un movimiento de riqueza y que las consecuencias tributarias son medidas en función de esta riqueza, debe concluirse que es necesaria una estrecha relación entre el objeto del impuesto y la unidad de medida (capacidad contributiva) a la que se aplica la tasa de la obligación.”***

*(Novena época. Instancia: Pleno. Informe rendido por el Presidente de esta Suprema Corte de Justicia de la Nación al concluir el año de 1996. Tesis: P. XXXI/96. Página: 118).*

***“CONTRIBUCIONES. LA POTESTAD PARA DETERMINAR SU OBJETO NO SE RIGE POR EL PRINCIPIO DE GENERALIDAD, SINO POR EL DE CAPACIDAD CONTRIBUTIVA. La potestad tributaria implica para el Estado, a través de las autoridades legislativas competentes, la facultad de determinar el objeto de los tributos, involucrando cualquier actividad de los gobernados que sea reflejo de capacidad contributiva, de ahí que uno de los principios que legitima la imposición de las contribuciones no es precisamente el de generalidad, sino el de la identificación de la capacidad contributiva de los gobernados, por lo que no existe obligación de contribuir si no existe la relativa capacidad contributiva, y consecuentemente, habrá de pagar más quien tiene una capacidad mayor, y menos el***

***que la tiene en menor proporción; todo lo cual descarta la aplicación del principio de generalidad en la elección del objeto del tributo.”***

*(Novena época. Instancia: Pleno. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo: VIII, diciembre de 1998. Tesis: P. LXXIX/98. Página: 241).*

Las consideraciones anteriores fueron sintetizadas por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en la tesis de jurisprudencia P./J. 10/2003 que aparece publicada en la novena época del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo XVII, mayo de 2003, página: 144, que es del tenor literal siguiente:

***“PROPORCIONALIDAD TRIBUTARIA. DEBE EXISTIR CONGRUENCIA ENTRE EL TRIBUTO Y LA CAPACIDAD CONTRIBUTIVA DE LOS CAUSANTES. El artículo 31, fracción IV, de la Constitución Federal establece el principio de proporcionalidad de los tributos. Éste radica, medularmente, en que los sujetos pasivos deben contribuir al gasto público en función de su respectiva capacidad contributiva, debiendo aportar una parte adecuada de sus ingresos, utilidades, rendimientos, o la manifestación de riqueza gravada. Conforme a este principio los gravámenes deben fijarse de acuerdo con la capacidad económica de cada sujeto pasivo, de manera que las personas que obtengan ingresos***

*elevados tributen en forma cualitativamente superior a los de medianos y reducidos recursos. Para que un gravamen sea proporcional debe existir congruencia entre el mismo y la capacidad contributiva de los causantes; entendida ésta como la potencialidad real de contribuir al gasto público que el legislador atribuye al sujeto pasivo del impuesto en el tributo de que se trate, tomando en consideración que todos los supuestos de las contribuciones tienen una naturaleza económica en la forma de una situación o de un movimiento de riqueza y las consecuencias tributarias son medidas en función de esa riqueza. La capacidad contributiva se vincula con la persona que tiene que soportar la carga del tributo, o sea, aquella que finalmente, según las diversas características de cada contribución, ve disminuido su patrimonio al pagar una cantidad específica por concepto de esos gravámenes, sea en su calidad de sujeto pasivo o como destinatario de los mismos. De ahí que, para que un gravamen sea proporcional, debe existir congruencia entre el impuesto creado por el Estado y la capacidad contributiva de los causantes, en la medida en que debe pagar más quien tenga una mayor capacidad contributiva y menos el que la tenga en menor proporción.”*

Por tanto, el principio de proporcionalidad tributaria radica, medularmente, en que los sujetos pasivos deben contribuir al gasto público en función de su respectiva capacidad contributiva, debiendo aportar una parte adecuada de sus ingresos, utilidades, rendimientos, o la manifestación de riqueza gravada, esto es, para que un gravamen sea proporcional, debe existir congruencia entre el impuesto creado por el Estado y la capacidad contributiva de los causantes, en la medida en que debe pagar más quien tenga una mayor capacidad contributiva y menos el que la tenga en menor proporción.

Ahora bien, por lo que se refiere a la garantía de equidad tributaria que prevé la fracción IV del artículo 31 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, este Alto Tribunal ha sostenido lo siguiente:

La equidad exige que los contribuyentes de un impuesto que se encuentran en una misma hipótesis de causación, deben guardar una idéntica situación frente a la norma jurídica que los regula, lo que a la vez implica que las disposiciones tributarias deben tratar de manera igual a quienes se encuentren en una misma situación y de manera desigual a los sujetos del gravamen que se ubiquen en una situación diversa, implicando, además, que para poder cumplir con este principio el legislador no sólo está facultado, sino que tiene obligación de crear categorías o clasificaciones de contribuyentes, a condición de que éstas no sean caprichosas o arbitrarias, o creadas para hostilizar a determinadas clases o universalidades de causantes, esto es, que se sustenten en bases objetivas que justifiquen el tratamiento

diferente entre una y otra categoría, y que pueden responder a finalidades económicas o sociales, razones de política fiscal o incluso extrafiscales.

Corroborar lo anterior la tesis de jurisprudencia P./J. 24/2000, sustentada en la Novena Época por el Pleno de esta Suprema Corte de Justicia de la Nación, que aparece publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta que aparece publicada en el tomo XI, marzo de 2000, página 35, que es del tenor literal siguiente:

***“IMPUESTOS. PRINCIPIO DE EQUIDAD TRIBUTARIA PREVISTO POR EL ARTÍCULO 31, FRACCIÓN IV, CONSTITUCIONAL.- De una revisión a las diversas tesis sustentadas por esta Suprema Corte de Justicia de la Nación, en torno al principio de equidad tributaria previsto por el artículo 31, fracción IV, de la Constitución Federal, necesariamente se llega a la conclusión de que, en esencia, este principio exige que los contribuyentes de un impuesto que se encuentran en una misma hipótesis de causación, deben guardar una idéntica situación frente a la norma jurídica que lo regula, lo que a la vez implica que las disposiciones tributarias deben tratar de manera igual a quienes se encuentren en una misma situación y de manera desigual a los sujetos del gravamen que se ubiquen en una situación diversa, implicando, además, que para poder cumplir con este principio el legislador no***

***sólo está facultado, sino que tiene obligación de crear categorías o clasificaciones de contribuyentes, a condición de que éstas no sean caprichosas o arbitrarias, o creadas para hostilizar a determinadas clases o universalidades de causantes, esto es, que se sustenten en bases objetivas que justifiquen el tratamiento diferente entre una y otra categoría, y que pueden responder a finalidades económicas o sociales, razones de política fiscal o incluso extrafiscales.”***

Asimismo, la tesis P./J. 42/97, sustentada por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en la novena época que aparece publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo V, junio de 1997, página 36, que establece:

***“EQUIDAD TRIBUTARIA. IMPLICA QUE LAS NORMAS NO DEN UN TRATO DIVERSO A SITUACIONES ANÁLOGAS O UNO IGUAL A PERSONAS QUE ESTÁN EN SITUACIONES DISPARES. El texto constitucional establece que todos los hombres son iguales ante la ley, sin que pueda prevalecer discriminación alguna por razón de nacimiento, raza, sexo, religión o cualquier otra condición o circunstancia personal o social; en relación con la materia tributaria, consigna expresamente el principio de equidad para que, con carácter general, los Poderes públicos tengan en cuenta que los particulares que se encuentren***



*en la misma situación deben ser tratados igualmente, sin privilegio ni favor. Conforme a estas bases, el principio de equidad se configura como uno de los valores superiores del ordenamiento jurídico, lo que significa que ha de servir de criterio básico de la producción normativa y de su posterior interpretación y aplicación. La conservación de este principio, sin embargo, no supone que todos los hombres sean iguales, con un patrimonio y necesidades semejantes, ya que la propia Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos acepta y protege la propiedad privada, la libertad económica, el derecho a la herencia y otros derechos patrimoniales, de donde se reconoce implícitamente la existencia de desigualdades materiales y económicas. El valor superior que persigue este principio consiste, entonces, en evitar que existan normas que, llamadas a proyectarse sobre situaciones de igualdad de hecho, produzcan como efecto de su aplicación la ruptura de esa igualdad al generar un trato discriminatorio entre situaciones análogas, o bien, propiciar efectos semejantes sobre personas que se encuentran en situaciones dispares, lo que se traduce en desigualdad jurídica.”*

A su vez, resulta aplicable la tesis P./J. 41/97, sustentado por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en la novena época, que aparece publicado en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo V, junio de 1997, página 43, que señala:

***“EQUIDAD TRIBUTARIA. SUS ELEMENTOS. El principio de equidad no implica la necesidad de que los sujetos se encuentren, en todo momento y ante cualquier circunstancia, en condiciones de absoluta igualdad, sino que, sin perjuicio del deber de los Poderes públicos de procurar la igualdad real, dicho principio se refiere a la igualdad jurídica, es decir, al derecho de todos los gobernados de recibir el mismo trato que quienes se ubican en similar situación de hecho porque la igualdad a que se refiere el artículo 31, fracción IV, constitucional, lo es ante la ley y ante la aplicación de la ley. De lo anterior derivan los siguientes elementos objetivos, que permiten delimitar al principio de equidad tributaria: a) no toda desigualdad de trato por la ley supone una violación al artículo 31, fracción IV, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, sino que dicha violación se configura únicamente si aquella desigualdad produce distinción entre situaciones tributarias que pueden considerarse iguales sin que exista para ello una justificación objetiva y razonable; b) a***

***iguales supuestos de hecho deben corresponder idénticas consecuencias jurídicas; c) no se prohíbe al legislador contemplar la desigualdad de trato, sino sólo en los casos en que resulta artificiosa o injustificada la distinción; y d) para que la diferenciación tributaria resulte acorde con las garantías de igualdad, las consecuencias jurídicas que resultan de la ley, deben ser adecuadas y proporcionadas, para conseguir el trato equitativo, de manera que la relación entre la medida adoptada, el resultado que produce y el fin pretendido por el legislador, superen un juicio de equilibrio en sede constitucional.”***

Bajo este orden de ideas, se pone de manifiesto que la garantía de equidad establecida en la fracción IV del artículo 31 de la Constitución Política radica en la igualdad ante la misma ley de los sujetos pasivos de un tributo, quienes deben recibir un tratamiento idéntico en lo concerniente a hipótesis de causación, acumulación de ingresos gravables, deducciones o plazos de pago, así como la desigualdad de trato para aquellos que se ubican en supuestos diferentes.

Finalmente, debe señalarse que el Pleno de esta Suprema Corte de Justicia de la Nación ha establecido que existen ciertos elementos objetivos que permiten delimitar el principio de equidad tributaria, a saber:

- a) No toda desigualdad de trato por la ley supone una violación al artículo 31, fracción IV, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, sino que dicha violación se configura únicamente si aquella desigualdad produce distinción entre situaciones tributarias que pueden considerarse iguales sin que exista para ello una justificación objetiva y razonable;
- b) A iguales supuestos de hecho deben corresponder idénticas consecuencias jurídicas;
- c) No se prohíbe al legislador contemplar la desigualdad de trato, sino sólo en los casos en que resulta artificiosa o injustificada la distinción; y
- d) Para que la diferenciación tributaria resulte acorde con las garantías de igualdad, las consecuencias jurídicas que resultan de la ley, deben ser adecuadas y proporcionadas, para conseguir el trato equitativo, de manera que la relación entre la medida adoptada, el resultado que produce y el fin pretendido por el legislador, superen un juicio de equilibrio en sede constitucional.

Por tanto, la equidad radica en dar un trato igual a los iguales y uno desigual a los desiguales, aunque no toda desigualdad de trato establecida en la ley supone una violación a dicho principio, siempre y cuando ello se base en razones objetivas.

Una vez precisado lo anterior, debe señalarse que el artículo 149, fracción II, del Código Financiero del Distrito Federal, en vigor a partir del primero de enero de dos mil dos, transgrede las garantías de proporcionalidad y equidad tributarias que prevé la fracción IV del artículo 31 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en virtud de lo siguiente:

El artículo 149, fracción II, del Código Financiero del Distrito Federal, en vigor a partir del primero de enero de dos mil dos, en la parte que interesa, textualmente establece:

***“Artículo 149.- ...***

***II. Cuando los contribuyentes otorguen el uso o goce temporal de un inmueble, inclusive para la instalación o fijación de anuncios o de 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 sus contraprestaciones por dicho uso o goce temporal. Si las contraprestaciones fueron fijadas en moneda diferente a la nacional dicho valor se determinará considerando el tipo de cambio promedio de la moneda extranjera, publicado en el Diario Oficial de la Federación, en los días que corresponda al bimestre de que se trate.***

**Al efecto, se multiplicará el total de las contraprestaciones que correspondan a un bimestre por el factor de 38.47 y el resultado se multiplicará por el factor de 10.0 y se aplicará al resultado la tarifa del artículo 152, fracción I de este Código.**

**La cantidad que resulte conforme al párrafo anterior se multiplicará por el factor 0.42849 cuando el uso del inmueble sea distinto al habitacional y por el factor 0.25454 cuando el uso sea habitacional, y el resultado será el impuesto a pagar. En caso de inmuebles con usos habitacionales y no habitacionales se aplicará a la cantidad resultante conforme al párrafo anterior, el factor que corresponda a cada uso, considerando para ello la parte proporcional determinada en base a las contraprestaciones fijadas para cada uno de ellos, las cantidades respectivas se sumarán y el resultado así obtenido será el impuesto a pagar.**

**...”**

De dicho numeral se desprenden, entre otras cuestiones, que cuando los contribuyentes otorguen el uso o goce temporal de un inmueble, inclusive para la instalación o fijación de anuncios o de cualquier otro tipo de publicidad, deberán calcular el

impuesto predial con base en el valor catastral más alto que resulte de efectuar un avalúo directo al bien de que se trate o de aplicar los valores unitarios al mismo y el que se determine de acuerdo con el total de las contraprestaciones pactadas por dicho uso o goce temporal.

En este último supuesto, esto es, tratándose de aquellos casos en que el monto de las contraprestaciones pactadas sea el más alto, los contribuyentes del impuesto se encuentran obligados a multiplicar el total de las contraprestaciones que se perciban en un bimestre por el otorgamiento del uso o goce temporal de un inmueble por el factor 38.47 y, posteriormente, por el factor 10.0, aplicándose a la cantidad que resulte de dicho procedimiento la tarifa que prevé la fracción I del artículo 152 del Código Financiero del Distrito Federal.

Una vez precisado lo anterior, debe señalarse que con el propósito de ajustar los valores unitarios que sirven de base para el cálculo del valor catastral del suelo y de las construcciones adheridas a él, en términos de lo que establecen los artículos Quinto Transitorio de las Disposiciones Transitorias Dos Mil y el antepenúltimo párrafo de la fracción IV del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Asamblea Legislativa del Distrito Federal, por una parte, elevó aproximadamente en diez veces los valores que estuvieron vigentes para el ejercicio fiscal de dos mil uno y, por la otra, ajustó la tarifa del impuesto predial a la baja, disminuyéndola en una décima parte.

Lo anterior se considera adecuado tratándose de los valores unitarios que se aplican al suelo y a las construcciones adheridas a él, a efecto de determinar el valor catastral de los inmuebles, ya que al haberse multiplicado esos valores por diez para ajustarlos a la realidad y haberse disminuido la tarifa que prevé el artículo 152 del Código Financiero del Distrito Federal en un noventa por ciento, se permite atender a la auténtica capacidad contributiva de los contribuyentes del impuesto, ya que al tener la tarifa un carácter progresivo, en la medida en que se está dando mayor valor a los inmuebles, el pago se incrementará proporcionalmente.

Sin embargo, en el caso de la “base rentas”, la situación es muy distinta, en virtud de que conforme a la fracción II del artículo 149 del Código Financiero del Distrito Federal, se sigue aplicando tal como sucedía en ejercicios anteriores una fórmula para determinar el valor de las propiedades por capitalización de rentas.

En efecto, hasta el treinta y uno de diciembre de dos mil uno, el artículo 149, fracción II, del Código Financiero del Distrito Federal, mantuvo una fórmula para determinar la base gravable del impuesto predial respecto de aquellos bienes inmuebles respecto a los cuales se otorgue su uso o goce temporal, misma que a continuación se precisa:

$$\text{RENTA MENSUAL} \times 2 \times 38.47 = \text{VALOR DEL INMUEBLE}$$



Cabe señalar que este trato diferencial que se daba a los contribuyentes que otorgaban el uso o goce temporal de inmuebles, pretendió mitigarse concediéndoles en ejercicios anteriores, por mandato de ley, una reducción tarifaria de un 75% o de un 53%, según uso habitacional o de otro tipo, dado a las propiedades.

Sin embargo, a partir del primero de enero de dos mil dos, se dispuso en el propio artículo 149, fracción II, del Código Financiero del Distrito Federal, que tratándose de los contribuyentes que otorguen el uso o goce temporal de bienes inmuebles, la “base rentas” será la que resulte de multiplicar el valor total de las contraprestaciones que se obtengan con motivo de dicho arrendamiento por el factor 38.47 y, posteriormente, al monto que de ello resulte, se multiplicará, a su vez, por el factor 10.00, quedando como fórmula aplicable la siguiente:

$$\text{RENTA MENSUAL} \times 2 \times 38.47 \times 10.00 = \text{VALOR DEL INMUEBLE}$$

Al resultado que se obtenga, esto es, a la base gravable del impuesto se le aplica la tarifa que prevé el artículo 152, fracción I, del Código Financiero del Distrito Federal y a la cantidad que resulte se le aplicará, según sea el caso, el factor 0.42849, tratándose de contribuyentes que otorguen el uso o goce temporal para uso no habitacional o el factor 0.25454 en caso de que se rente para uso habitacional, a fin de determinar el monto a pagar por concepto del impuesto predial.

Del resultado así obtenido puede apreciarse con claridad, que se distorsiona la base gravable del impuesto predial, en atención a que si ésta debe ser equiparable al valor de mercado o comercial de los inmuebles en términos de lo dispuesto por los artículos Quinto Transitorio de las Disposiciones Transitorias Dos Mil y 115, fracción IV, inciso c), antepenúltimo párrafo, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, no existe razón alguna que justifique elevar dicho valor comercial diez veces más del lo que realmente corresponde, violándose de esta manera, a partir de ese ejercicio fiscal, las garantías de proporcionalidad y de equidad tributarias que prevé la fracción IV del artículo 31 de la constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

En efecto, el hecho de que se hubiera incorporado a la fracción II del artículo 149 del Código Financiero del Distrito Federal, en vigor a partir del primero de enero de dos mil dos, el factor 10.00 para efectos de determinar la “base rentas”, transgrede la garantía de proporcionalidad tributaria que prevé la fracción IV del artículo 31 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en virtud de que con ello se incrementa considerablemente la base gravable del impuesto, provocando con ello que se desconozca, la auténtica capacidad contributiva de ese tipo de contribuyentes.

Lo anterior es así, en virtud de que al elevarse en diez veces la base gravable del impuesto, provoca que los contribuyentes que otorgan el uso o goce temporal de bienes inmuebles, tributen sin atender a su auténtica capacidad contributiva, la cual como ya

se ha precisado con antelación debe efectuarse en base al valor comercial o de mercado, en términos de lo dispuesto por el Constituyente Federal en los artículos Quinto Transitorio de las Disposiciones Transitorias Dos Mil y 115, fracción IV, inciso c), antepenúltimo párrafo, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Del mismo modo, la inclusión del factor 10.00 en la fracción II del artículo 149 del Código Financiero del Distrito Federal, en vigor a partir del primero de enero de dos mil dos, contraviene la garantía de equidad tributaria que prevé la fracción II del artículo 31 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en virtud de que establece un tratamiento distinto a los contribuyentes que otorgan el uso o goce temporal de bienes inmuebles al obligarlos a pagar el impuesto predial sobre una base que no corresponde al valor de mercado o comercial de los mismos, sino uno distinta, en relación con aquellos que determinan el valor de ese tipo de inmuebles a través de la práctica de un avalúo directo por persona autorizada o mediante la aplicación de los valores unitarios al valor del suelo o a éste y a las construcciones adheridas a él.

No es óbice a lo anterior, el hecho de que en el propio Código Financiero del Distrito Federal, en vigor a partir del primero de enero de dos mil dos, se hubiere establecido una reducción tarifaria, ya que la inclusión del factor 10.00 en la fracción II del artículo 149 del Código Financiero del Distrito Federal, en vigor a partir del primero de enero de dos mil dos, afecta la base gravable del impuesto, en perjuicio de los

contribuyentes que calculan el pago del tributo atendiendo al monto total de las contraprestaciones pactadas por el uso o goce temporal de los bienes inmuebles.

Por tanto, al provocar la inclusión del factor 10.00 la inconstitucionalidad de la fracción II del artículo 149 del Código Financiero del Distrito Federal, lo procedente es que los contribuyentes que otorgan el uso o goce temporal de bienes inmuebles, inclusive para la instalación o fijación de anuncios o cualquier otro tipo de publicidad, determinen la base del impuesto predial de los inmuebles que arrienden, con base en el valor más alto que corresponda conforme a la fracción I del propio numeral (a través de la práctica de un avalúo directo o mediante la aplicación de los valores unitarios al valor del suelo o a éste y a las construcciones adheridas a él) y el que se determine de acuerdo al total de las contraprestaciones que se obtengan bimestralmente por dicho uso o goce temporal, multiplicadas única y exclusivamente por el factor 38.47 y no así por el factor 10.00.

En atención a todo lo anteriormente expuesto, el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, determina que los criterios que deben regir con carácter jurisprudencial, en términos del artículo 195 de la Ley de Amparo, reglamentaria de los artículos 103 y 107 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en cuanto a si la fracción II del artículo 149 del Código Financiero del Distrito Federal, en vigor a partir del primero de enero de dos mil dos, al incluir el factor 10.00 transgrede o no las garantías de proporcionalidad y equidad

tributarias que prevé la fracción IV del artículo 31 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, los criterios contenidos en las tesis que deberán identificarse con el número que les corresponda y que quedarán redactadas bajo el siguiente rubro y texto:

PREDIAL. EL ARTÍCULO 149, FRACCIÓN II, DEL CÓDIGO FINANCIERO DEL DISTRITO FEDERAL, EN VIGOR A PARTIR DEL 1o. DE ENERO DE 2002, AL INCLUIR EL FACTOR 10.00 EN EL CÁLCULO DE LA BASE GRAVABLE DEL IMPUESTO RELATIVO, RESPECTO DE INMUEBLES QUE SE OTORGAN EN USO O GOCE TEMPORAL, INCLUSIVE PARA LA INSTALACIÓN O FIJACIÓN DE ANUNCIOS O CUALQUIER OTRO TIPO DE PUBLICIDAD, TRANSGREDE LOS PRINCIPIOS DE PROPORCIONALIDAD Y EQUIDAD TRIBUTARIAS. El hecho de haberse incluido a partir del 1o. de enero de 2002 en el artículo 149, fracción II, del Código Financiero del Distrito Federal, el factor 10.00 para calcular la base gravable del impuesto predial respecto de inmuebles que se otorguen en arrendamiento, viola los principios de proporcionalidad y equidad tributarias establecidos en el artículo 31, fracción IV, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, ya que, por una parte, se distorsiona la base gravable del impuesto predial, en atención a que si ésta debía ser equiparable al valor de mercado o comercial de los inmuebles en términos de lo dispuesto por los artículos quinto transitorio del decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 23 de diciembre de 1999 y 115, fracción IV, inciso c), antepenúltimo párrafo, de la Constitución Federal, no existe razón alguna que justifique elevar dicho valor

comercial diez veces más de lo que realmente corresponde, toda vez que con ello se desconoce la auténtica capacidad contributiva de los sujetos pasivos del impuesto y, por otra, se establece un tratamiento distinto a los contribuyentes que otorgan el uso o goce temporal de bienes inmuebles al obligarlos a pagar el impuesto predial sobre una base que no corresponde a su valor de mercado o comercial, sino a uno distinto, en relación con aquellos que determinan el valor de ese tipo de inmuebles a través de la práctica de un avalúo directo por persona autorizada o mediante la aplicación de los valores unitarios al valor del suelo o a éste y a las construcciones adheridas a él. No obstante, la inconstitucionalidad de dicho factor no implica que este tipo de contribuyentes dejen de enterar el impuesto relativo, sino sólo que deberán calcular el valor catastral de los inmuebles otorgados en arrendamiento en términos de lo dispuesto por la fracción II del artículo 149 del Código Financiero del Distrito Federal, sin incluir el referido factor 10.00 y pagar el tributo conforme al valor más alto que resulte entre el así determinado y el previsto en la fracción I del propio artículo.

PREDIAL. EL ARTÍCULO 149, FRACCIÓN II, DEL CÓDIGO FINANCIERO DEL DISTRITO FEDERAL, EN VIGOR A PARTIR DEL 1o. DE ENERO DE 2002, QUE ESTABLECE DIVERSAS FORMAS PARA DETERMINAR EL VALOR DEL INMUEBLE CUANDO SE OTORGUE SU USO O GOCE TEMPORAL, INCLUSO PARA LA INSTALACIÓN O FIJACIÓN DE ANUNCIOS O CUALQUIER OTRO TIPO DE PUBLICIDAD, NO TRANSGREDE EL ANTEPENÚLTIMO PÁRRAFO DEL INCISO C) DE LA FRACCIÓN IV DEL ARTÍCULO 115 DE LA CONSTITUCIÓN FEDERAL. En virtud de que el Decreto por el

que se declara reformado y adicionado el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 23 de diciembre de 1999 dispuso, por una parte, conforme a su artículo quinto transitorio, que las Legislaturas de los Estados, en coordinación con los Municipios respectivos, adoptaran las medidas conducentes a fin de que los valores unitarios del suelo que sirven de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria fueran equiparables a los valores de mercado de dicha propiedad y procedieran, en su caso, a realizar las adecuaciones correspondientes a las tasas aplicables para el cobro de las mencionadas contribuciones, para garantizar su apego a los principios de proporcionalidad y equidad y, por otra, la reforma al contenido del antepenúltimo párrafo del inciso c) de la fracción IV del artículo 115 de la Constitución Federal, que señala que los Ayuntamientos, en el ámbito de su competencia, propusieran a las Legislaturas Locales las cuotas y tarifas aplicables a impuestos, derechos, contribuciones de mejoras y las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, a efecto de que las Legislaturas Estatales, incluida la Asamblea Legislativa del Distrito Federal, a partir del 1o. de enero de 2002, establecieran en las leyes fiscales respectivas las formas que estimasen conducentes, a fin de lograr que el valor catastral de los bienes inmuebles se determine única y exclusivamente con base en valores comerciales o de mercado, sin que ello implique que los valores unitarios sean el único medio que estableció el Constituyente Federal para ello, se llega a la conclusión de que el hecho de que en el artículo 149, fracción II,

del Código Financiero del Distrito Federal, en vigor a partir del 1o. de enero de 2002, se hubiera establecido que los contribuyentes que otorgan el uso o goce temporal de sus inmuebles, inclusive para la instalación o fijación de anuncios o cualquier otro tipo de publicidad, deberán calcular el impuesto predial con base en el valor catastral más alto que resulte entre el determinado conforme a la fracción I de dicho precepto legal, esto es, mediante la práctica de un avalúo directo, o bien a través de la aplicación de los valores unitarios a que hace referencia el artículo 151 del Código Financiero del Distrito Federal al valor del suelo y de las construcciones adheridas a él, y el que se determine de acuerdo con el total de las contraprestaciones por dicho uso o goce temporal, no transgrede el contenido del antepenúltimo párrafo del inciso c) de la fracción IV del artículo 115 constitucional, toda vez que en el caso del avalúo o de la aplicación de los valores comerciales, se llega al valor comercial o de mercado de los bienes inmuebles otorgados en arrendamiento, a partir de su valor intrínseco; mientras que tratándose del valor de las rentas, se llega a él, al tomar en cuenta la oferta y demanda de inmuebles que existe en el mercado, determinada por el total de las contraprestaciones pactadas por el uso o goce temporal de ellos, pues éstas constituyen un indicador económico real que permite conocer con mayor precisión el valor comercial de los inmuebles, en razón del valor que en un momento dado tienen en el mercado.

PREDIAL. LAS OBLIGACIONES ESTABLECIDAS EN EL ANTEPENÚLTIMO PÁRRAFO DEL INCISO C) DE LA FRACCIÓN IV DEL ARTÍCULO 115 DE LA CONSTITUCIÓN



FEDERAL PARA LAS LEGISLATURAS DE LOS ESTADOS EN TORNO A DICHO GRAVAMEN, TAMBIÉN SON APLICABLES A LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO FEDERAL. Si bien es cierto que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 122, apartado C), base primera, fracción V, inciso b), último párrafo, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, sólo serán aplicables a la hacienda pública del Distrito Federal, en lo que no sea incompatible con su naturaleza y su régimen orgánico de gobierno, también lo es que las reglas que estableció el Constituyente Federal para las Legislaturas de los Estados tratándose del impuesto predial, contenidas en el segundo párrafo del inciso c) de la fracción IV del artículo 115 constitucional, son obligatorias para la Asamblea Legislativa del Distrito Federal, toda vez que no existen dos sistemas distintos para el cálculo y determinación de dicho tributo, sino uno solo aplicable a todo el país. Por otra parte, en el artículo quinto transitorio del Decreto por el que se declara reformado y adicionado el artículo 115 de la Constitución Federal, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 23 de diciembre de 1999, se dispuso que las Legislaturas de los Estados, en coordinación con los Municipios respectivos, adoptaran las medidas conducentes a fin de que los valores unitarios del suelo que sirven de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria fueran equiparables a los valores de mercado de dicha propiedad y procedieran a realizar las adecuaciones correspondientes a las tasas aplicables para el cobro de las mencionadas contribuciones, para garantizar su apego a los principios de proporcionalidad y equidad, y con motivo de ello se reformó el contenido del antepenúltimo párrafo del inciso c) de la fracción IV del artículo 115 de la Ley

Fundamental, para señalar que los Ayuntamientos, en el ámbito de su competencia, propusieran a las Legislaturas Locales las cuotas y tarifas aplicables a impuestos, derechos, contribuciones de mejoras y las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria; por tanto, es indudable que la Asamblea Legislativa del Distrito Federal, quedó obligada, a partir del 1o. de enero de 2002, a establecer en el Código Financiero del Distrito Federal las formas que estimase conducentes a fin de lograr que el valor catastral de los bienes inmuebles se determine en atención a los valores comerciales o de mercado.

Por lo expuesto y fundado se resuelve:

**PRIMERO.-** Sí existe contradicción de criterios entre el sustentado por el Séptimo Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Primer Circuito y el sustentado por el Octavo Tribunal Colegiado de la misma Materia y Circuito.

**SEGUNDO.-** Debe prevalecer, con carácter jurisprudencial, el criterio sustentado por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, bajo las tesis de jurisprudencia y aislada redactadas en el último considerando de esta resolución.

Notifíquese; con testimonio de esta resolución a los Tribunales Colegiados contendientes y, en su oportunidad archívese este expediente.

Así, lo resolvió el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, por unanimidad de nueve votos se aprobaron los puntos resolutivos; en la inteligencia de que el criterio jurisprudencial A) obtuvo unanimidad de nueve votos; el criterio jurisprudencial B) obtuvo mayoría de cinco votos de los señores Ministros Díaz Romero, Ortiz Mayagoitia, Sánchez Cordero, Silva Meza y Presidente Azuela Güitrón, los señores Ministros Aguirre Anguiano, Cossío Díaz, Góngora Pimentel y Gudiño Pelayo votaron en contra y reservaron su derecho de formular voto particular; y el criterio no jurisprudencial obtuvo unanimidad de nueve votos. No asistieron el señor Ministro Humberto Román Palacios, por licencia concedida y la señora Ministra Margarita Beatriz Luna Ramos, previo aviso. Fue ponente el señor Ministro Góngora Pimentel.

Firman el Presidente de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, el Ponente y el Secretario General de Acuerdos que autoriza y da fe.

**PRESIDENTE DE LA SUPREMA CORTE  
DE JUSTICIA DE LA NACIÓN:**

**MTRO. MARIANO AZUELA GÜITRÓN.**

**PONENTE:**

**MTRO. GENARO DAVID GÓNGORA PIMENTEL.**

**SECRETARIO GENERAL DE ACUERDOS:**

**LIC. JOSÉ JAVIER AGUILAR DOMÍNGUEZ.**

Esta hoja corresponde a la Contradicción de Tesis 17/2003. Entre las sustentadas por el Séptimo Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Primer Circuito y el Octavo Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del mismo Circuito. Fallado el día veintitrés de marzo de dos mil cuatro. Con los siguientes puntos resolutivos: **PRIMERO.-** Sí existe contradicción de criterios entre el sustentado por el Séptimo Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Primer Circuito y el sustentado por el Octavo Tribunal Colegiado de la misma Materia y Circuito.- **SEGUNDO.-** Debe prevalecer, con carácter jurisprudencial, el criterio sustentado por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, bajo las tesis de jurisprudencia y aislada redactadas en el último considerando de esta resolución. **Conste.**

*“En términos de lo previsto en los artículos 3, fracción II, 13, 14 y 18 de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública Gubernamental, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como reservada o confidencial que encuadra en esos supuestos normativos”.*