95

RA.-296/2002.
AMPARO EN REVISIÓN.

QUEJOSO:
JACOBO COJAB SACAL.

MAGISTRADA RELATORA:
LIC. ADRIANA LETICIA CAMPUZANO GALLEGOS.

SECRETARIA:
LIC. VERÓNICA S. MUÑOZ NÚÑEZ.

México, Distrito Federal. Acuerdo del Octavo Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Primer Circuito, del día diez de diciembre de dos mil dos.

V I S T O S;

Y,

R E S U L T A N D O:

PRIMERO.- Mediante escrito presentado el día **ocho de febrero del año dos mil dos,** en la Oficina de Correspondencia Común de los Juzgados de Distrito en Materia Administrativa en el Distrito Federal, **Jacobo Cojab Sacal, por su propio derecho,** promovió juicio de

SÍ

EL PRIMER
EL DISTRITO

DOS MEXICANOS
SUPREMA CORTE DE
SEGUNDA SALA
LIBRO DE ACUERDOS

amparo indirecto contra las autoridades y por los actos que a continuación se indican:

"III.- AUTORIDADES RESPONSABLES:- - - Para los efectos de la substanciación del juicio que se promueve, señalo con tal carácter a las siguientes:- - - 1. A la Asamblea Legislativa del Distrito Federal;- - - 2. Al Jefe de Gobierno del Distrito Federal;- - - 3. Al Secretario de Gobierno del Distrito Federal;- - - 4. Al Secretario de Finanzas del Distrito Federal, y.- - - 5. Al Director General Jurídico y de Estudios Legislativos.- - - IV.- ACTOS QUE DE CADA AUTORIDAD SE RECLAMA:- - - 1. De la Asamblea Legislativa del Distrito Federal, reclamo la aprobación y expedición del "Decreto que reforma, adiciona y deroga diversas disposiciones del Código Financiero del Distrito Federal", publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el treinta y uno de diciembre del año dos mil uno, en cuanto en su artículo primero reforma el artículo 149, fracción II, párrafo segundo, del Código Financiero del Distrito Federal;- - - 2. Del Jefe de Gobierno del Distrito Federal, la quejosa reclama la promulgación y orden de publicación y aplicación del decreto mencionado en el numeral que precede;- - - 3. De los Secretarios de Gobierno y Finanzas del Distrito Federal, vengo a reclamar el refrendo ministerial del decreto a que se hace referencia en el numeral 1 anterior; y.- - - 4. Del Director General

Jurídico y de Estudios Legislativos se reclama la publicación del "Decreto que reforma, adiciona y deroga diversas disposiciones del Código Financiero del Distrito Federal", en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el treinta y uno de diciembre del año dos mil uno.- - - La quejosa reclama, de las autoridades señaladas como responsables, los actos de aprobación, expedición, promulgación, orden de publicación y publicación del artículo 149, fracción II, párrafo segundo, del Código Financiero del Distrito Federal, que para el ejercicio fiscal del año dos mil dos establece lo siguiente:- - - "Artículo 149.- ...La base del impuesto predial será el valor catastral determinado por los contribuyentes de acuerdo a lo siguiente:- - - I.-...- - - II.-...- - - Al efecto, se multiplicará el total de contraprestaciones que correspondan a un bimestre por el factor 38.47 y el resultado se multiplicará por el factor de 10, y se aplicará al resultado la tarifa del artículo 152, fracción I, de este código."

SEGUNDO.- La parte quejosa expresó como antecedentes del caso, lo siguiente:

"En acatamiento a lo dispuesto por el artículo 116, fracción IV, de la Ley de Amparo, bajo protesta de decir verdad, manifiesto los hechos y abstenciones que constan a la quejosa y que constituyen los antecedentes de los actos reclamados y fundamentos de los conceptos

de violación, conforme a lo siguiente:- - - 1. La quejosa es propietaria del inmueble ubicado en la [redacted] *que para efectos de tributación en materia de impuesto predial tiene asignada la cuenta número* [redacted]*.- - - 2. La amparista otorga el uso o goce temporal del inmueble mencionado en el numeral inmediato anterior, por lo que se encuentra obligada a determinar y a declarar el valor catastral de dicho bien con base en las contraprestaciones respectivas, aplicando el procedimiento que al efecto se establece en el artículo 149, fracción II, párrafo segundo, del Código Financiero del Distrito Federal en vigor en el año dos mil dos.- - - 3. El treinta y uno de diciembre del año dos mil uno, se publicó en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el "Decreto que reforma, adiciona y deroga diversas disposiciones del Código Financiero del Distrito Federal", reformado por ministerio de su artículo primero, el artículo 149, fracción II, párrafo segundo, del Código Financiero del Distrito Federal, que se considera autoaplicativo, por cuanto su sola vigencia vincula al contribuyente gobernado, que otorga el uso y goce temporal de un inmueble, a determinar el valor catastral con base en el procedimiento que en ese precepto se prevé, por lo que irroga a la quejosa un agravio personal y directo, habida cuenta que se ubica*

CONVENIOS

EN EL DISE

CORTE D
LA NACIO
SALA
ACUERDO

dentro de las hipótesis que se contienen en las normas que reclama.- - - Cobra aplicación la jurisprudencia sustentada por el Tribunal Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, consultable en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo VI, julio de mil novecientos noventa y siete, tesis P./J. 55/97, página cinco, que sostiene lo siguiente:- - - "LEYES AUTOAPLICATIVAS Y HETEROAPLICATIVAS. DISTINCIÓN BASADA EN EL CONCEPTO DE INDIVIDUALIZACIÓN INCONDICIONADA.- (Se transcribe)".- - - 4. Atendiendo a que el artículo 149, fracción II, párrafo segundo, del Código Financiero del Distrito Federal, que establece el procedimiento para la determinación del valor catastral de los contribuyentes que como la quejosa otorguen el uso o goce temporal de sus inmuebles, es inconstitucional, ocurro a esa juzgadora de garantías a solicitar le otorgue el amparo y protección de la Justicia de la Unión, bajo la consideración de que le infiere los siguientes:".

TERCERO.- En el escrito de demanda se señaló como garantías individuales violadas las contenidas en los artículos **14, 16 y 31, fracción IV,** constitucionales y se expusieron conceptos de violación, y no se señaló tercero perjudicado.

CORTE DE
LA NACION
SALA
ACUERDOS

CUARTO.- Tramitado el juicio de amparo con el número **133/2002-III** ante el Juez **Noveno** de Distrito en Materia Administrativa en el Distrito Federal, a quien correspondió conocer del asunto, concluyó por resolución de **seis de agosto del año dos mil dos,** y se terminó de engrosar el día **nueve de agosto siguiente,** en la que en una parte se sobresee y en la otra se niega el amparo en el juicio de garantías, con apoyo en las consideraciones que enseguida se transcriben:

"PRIMERO.- Este Juzgado Noveno de Distrito en Materia Administrativa en el Distrito Federal, resulta legalmente competente para conocer del presente juicio de amparo, con apoyo en lo dispuesto en los artículos 107, fracción VII, de la Constitución General de la República, 114, fracción II, y 36, de la Ley de Amparo; 52 de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Federación, y el punto cuarto, fracción I, del Acuerdo General número 23/2001, del Pleno del Consejo de la Judicatura Federal, relativo a la determinación del número y límites territoriales de los circuitos en los que se divide el territorio de la República Mexicana; y al número, a la jurisdicción territorial y especialización por materia de los Tribunales Colegiados y Unitarios de Circuito y de los Juzgados de Distrito, dado que se reclaman actos de naturaleza administrativa atribuidos a autoridades en esa materia distintas de las

judiciales, en la jurisdicción que corresponde a este órgano jurisdiccional.- - - SEGUNDO. Ante todo, en términos de lo dispuesto en el artículo 77, fracción I, de la Ley de Amparo, debe precisarse que los actos reclamados en esta vía consisten en el decreto del veintinueve de diciembre del dos mil uno, por el que se derogan, adicionan y reforman diversas disposiciones del Código Financiero del Distrito Federal, su promulgación, refrendo, publicación y aplicación concretamente por lo que se refiere al artículo 149, fracción II, párrafo segundo, publicado el treinta y uno de diciembre de dos mil uno, en la Gaceta Oficial del Distrito Federal.- - - TERCERO. No es cierto el acto reclamado al Jefe de Gobierno del Distrito Federal, consistente en la aplicación del decreto del veintinueve de diciembre del dos mil uno, por el que se derogan, adicionan y reforman diversas disposiciones del Código Financiero del Distrito Federal, por así haberlo manifestado al rendir su informe con justificación (fojas noventa a ciento diez), sin que de las constancias que obran en autos, se desvirtúe la negativa de la autoridad.- - - Cabe señalar que, aun cuando la autoridad responsable en cita cuente con facultades para aplicar el Código Financiero del Distrito Federal y, en consecuencia, para recaudar el impuesto respectivo, tal circunstancia no demuestra que hubiera realizado la actividad material correspondiente para estimar cierto el acto que se le atribuye, pues, en todo caso, para

ello resultaba necesario que hubiere mediado en la especie un requerimiento para conminar al pago del tributo.- - - En consecuencia, al no acreditarse tal extremo, no puede estimarse cierto el acto de aplicación reclamado a la citada autoridad responsable.- - - No es óbice a lo anterior, la documental exhibida por el quejoso, consistente en copia certificada del recibo de pago (foja trescientos veintinueve) del pago del impuesto predial autodeterminado bimestral, pues si bien, de conformidad con los artículos 197 y 203 del Código Federal de Procedimientos Civiles de aplicación supletoria a la Ley de Amparo, con la documental de mérito se acredita la aplicación del precepto combatido, ello es así por la propia autoaplicación a cargo del quejoso, no siendo atribuible el acto a la citada autoridad.- - - Es decir, la existencia de la aplicación de la norma no puede hacerse derivar de la actitud del particular frente al mandato legal, sino de la conducta observada por la propia autoridad, tal y como se establece en la tesis 4ª XVI/92, de la Octava Época, sustentada por la entonces Cuarta Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, Tomo IX, junio de mil novecientos noventa y dos, página ciento dos, que establece lo siguiente:- - - "LEYES, AMPARO CONTRA. LA AUTOLIQUIDACIÓN DE UNA CONTRIBUCIÓN NO ES ACTO DE APLICACIÓN IMPUTABLE A LAS AUTORIDADES EJECUTORAS.- (Se transcribe)".- - - En las relacionadas condiciones, debe considerarse que no se desvirtuó con

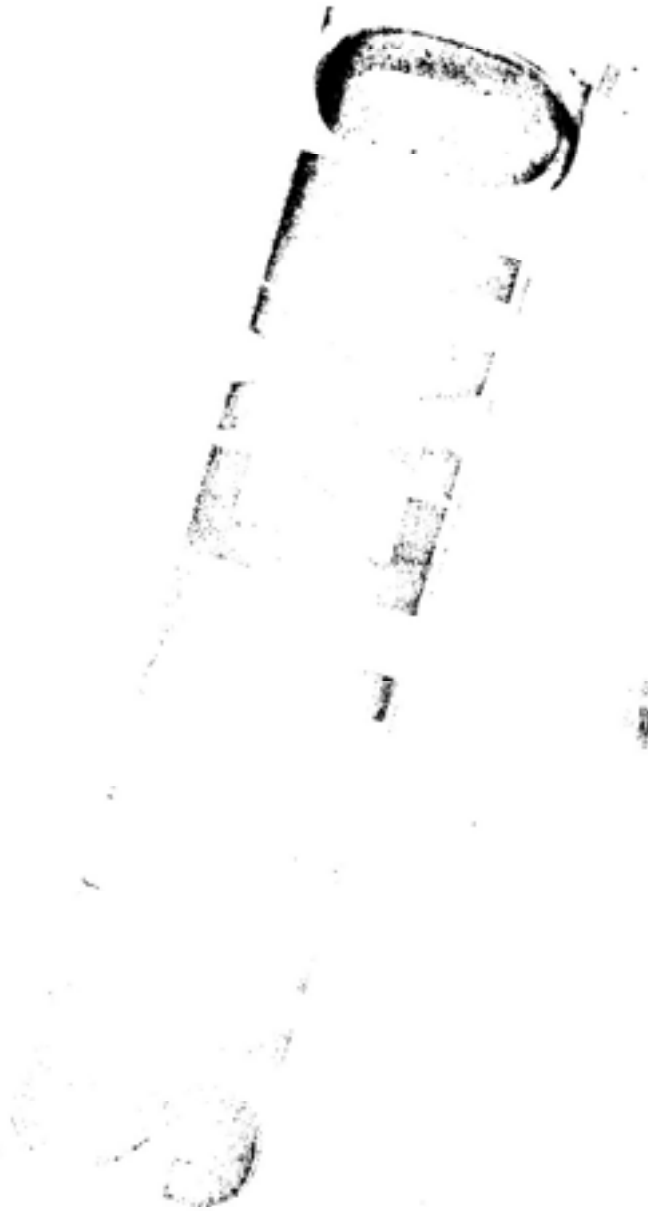
prueba alguna la negativa expresada por el Jefe de Gobierno del Distrito Federal, por lo que, procede sobreseer en el juicio por lo que a las citadas autoridades respecta, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 74, fracción IV, de la Ley de Amparo.- - - Resulta aplicable, la jurisprudencia trescientos diez, visible en la página doscientos nueve, del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, mil novecientos diecisiete – mil novecientos noventa y cinco, Tomo VI, Materia Común, que expresa:- - - "INFORME JUSTIFICADO. NEGATIVA DE LOS ACTOS ATRIBUIDOS A LAS AUTORIDADES.- (Se transcribe)".- - - CUARTO.- Son ciertos los actos reclamados a la Asamblea Legislativa del Distrito Federal (fojas cuarenta y seis a cincuenta y tres), Jefe de Gobierno (fojas noventa a ciento diez), Secretario de Gobierno (fojas noventa a ciento diez), Secretario de Finanzas (fojas sesenta y nueve a ochenta y nueve), y Directora General Jurídica y de Estudios Legislativos del Gobierno del Distrito Federal (fojas cuarenta y uno a cuarenta y cuatro), consistentes, en el ámbito de sus respectivas atribuciones, en la aprobación, expedición, promulgación, refrendo, orden de publicación y publicación del Código Financiero del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal en treinta y uno de diciembre de dos mil uno, en particular su artículo 149, fracción II, párrafo segundo, en virtud de que además de que así lo manifestaron al rendir su informe justificado,

su existencia está comprobada en los términos de los artículos 86 y 88 del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria conforme a lo dispuesto por el artículo 2° de la Ley de Amparo, con la publicación de la Gaceta Oficial del Distrito Federal de fecha treinta y uno de diciembre de dos mil uno que contiene el decreto impugnado.- - - Es aplicable a lo anterior, la tesis V.2°. 214 K, publicada en el Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, Tomo XV-1, febrero de mil novecientos noventa y cinco, página doscientos cinco que es del tenor literal siguiente:- - - "LEYES, NO SON OBJETO DE PRUEBA.- (Se transcribe)".- - - De igual forma sirve de apoyo a lo anterior, la jurisprudencia sustentada por contradicción de tesis por la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, número 65/2000, de dieciséis de junio último que dice:- - - "PRUEBAS. CARGA DE LA MISMA RESPECTO DE LEYES, REGLAMENTOS, DECRETOS Y ACUERDOS DE INTERÉS GENERAL PUBLICADOS EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN.- (Se transcribe)".- - - QUINTO. Previamente al estudio del fondo de la cuestión planteada, se deben analizar las causales de improcedencia que hagan valer las partes, o de oficio, por ser una cuestión de orden público y de estudio preferente en el juicio de garantías tal como lo establece el artículo 73, in fine, de la Ley de Amparo, que dice:- - - "Artículo 73. El juicio de amparo es improcedente...- - - Las causales de improcedencia en

su caso, deberán ser examinadas de oficio".- - - El Jefe de Gobierno del Distrito Federal, Secretario de Gobierno y de Finanzas de la misma entidad, aducen que se actualiza la causal de improcedencia prevista en la fracción VI del artículo 73 de la Ley de Amparo, respecto del artículo 149, fracción II, párrafo segundo, cuya inconstitucionalidad se impugna por considerar que se trata de una norma heteroaplicativa y dado que el peticionario de amparo no acredita el acto de aplicación de la norma.- - - Resulta infundada la causa de improcedencia propuesta.- - - En efecto, en principio conviene señalar que, las normas jurídicas pueden ser impugnadas a través del juicio de amparo, en distintos momentos, según sea su naturaleza, es decir, si por su sola entrada en vigor causan un perjuicio (autoaplicativas), o bien, si requieren de un acto de autoridad o alguna actuación equiparable que concretice la aplicación al particular de la norma en cuestión (heteroaplicativas).- - - En el primer caso, basta con que el particular se encuentre ubicado en los supuestos que se establecen en un determinado ordenamiento legal que afecta su interés jurídico, para que surja su derecho a solicitar el amparo, lo cual deberá realizar en el plazo de treinta días a partir de su entrada en vigor, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley de Amparo.- - - En el segundo caso, se requiere de un acto de aplicación para que se produzca la actualización de la hipótesis normativa

y, entonces, el término para promover el juicio de amparo es el de quince días, según las reglas establecidas en el artículo 21 de la ley reglamentaria citada.- - - Es decir, para la impugnación de las normas a través del juicio de amparo debe quedar acreditado que se produjeron efectos en la esfera jurídica de quien solicita la Protección Federal, ya sea porque la entrada en vigor de las mismas los produzca de inmediato, o porque dichos efectos se hayan producido por una actuación, ya sea que se trate de un acto de autoridad o que, tratándose de actos de un particular, éstos vinculen al peticionario a la ley, por actualizarse los supuestos de la norma.- - - Lo anterior implica que para que surja el derecho de un particular para solicitar amparo en contra de una ley es necesario que se individualice el efecto de la misma, en aquel que lo promueve.- - - Al respecto, es aplicable la tesis del Tribunal en Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en el Semanario Judicial de la Federación, Novena Época, página ciento veintitrés, Tomo III, correspondiente al mes de abril de mil novecientos noventa y seis, con el número P. LI/96, cuyo texto es:- - - "LEYES AUTOAPLICATIVAS Y HETEROAPLICATIVAS. DISTINCIÓN BASADA EN EL CONCEPTO DE INDIVIDUALIZACIÓN INCONDICIONADA.- (Se transcribe)".- - - Además, cabe mencionar la definición de leyes autoaplicativas que el jurista Rafael Rojina Villegas realiza en el sentido de que "La ley es autoaplicativa

cuando su hipótesis normativa se realiza en el momento mismo en que entra en vigor, produciéndose de inmediato consecuencias de creación, transmisión o extinción de derechos, obligaciones, sanciones, respecto a un particular determinado".- - - Expuesto lo anterior, este órgano de control constitucional estima que en la especie el artículo 149, fracción II, párrafo segundo, del Código Financiero del Distrito Federal, ley que el quejoso tilda de inconstitucional, es de las llamadas autoaplicativas, en atención a desde su entrada en vigor la parte quejosa está obligada a enterar el impuesto predial, de conformidad con lo establecido en el artículo 149 del Código Financiero del Distrito Federal y particularmente por lo que se refiere a la fracción II de dicho dispositivo.- - - Lo anterior, por el hecho de ostentar la propiedad del inmueble ubicado en la [redacted] *en esta ciudad, el cual que arrienda a una Institución Bancaria.- - - Luego entonces, contrario a lo aducido por las autoridades responsables, en el caso no se surte la causal de improcedencia planteada con base en la fracción VI, del artículo 73 de la Ley de Amparo, pues la norma combatida incide en la esfera de derechos del gobernado desde su entrada en vigor sin necesidad de un acto posterior de aplicación.- - - El Jefe de Gobierno, Secretario de Gobierno y Secretario de Finanzas todos ellos del Distrito Federal,*



plantean la causal de improcedencia prevista en el artículo 73, fracción XII y el artículo 74, fracción III, de la Ley de Amparo, por considerar que consintió el acto reclamado en tanto que no promovió la demanda de amparo en tiempo pues el ordenamiento legal combatido le fue aplicado a la quejosa con anterioridad.- - - Es inoperante la causal de improcedencia planteada, de conformidad con lo siguiente:- - - De las constancias que obra en autos se advierte que la quejosa como propietaria del inmueble en [redacted] *en esta ciudad, celebró un contrato de arrendamiento con fecha primero de mayo de mil novecientos noventa y tres, con Multibanco Mercantil Probursa sociedad anónima (fojas diecinueve a veinticuatro), asimismo, se advierte el pago del impuesto predial conforme al recibo de pago del nueve de junio de mil novecientos noventa y nueve (foja doscientos cincuenta y uno).- - - Así, las documentales relacionadas, valorados de conformidad con lo establecido en los artículos 197 y 203 del Código Federal de Procedimientos Civiles de aplicación supletoria a la Ley de Amparo, acreditan que ese entonces la accionante cubrió el pago del impuesto predial conforme al procedimiento de pago vigente en esa época que no así en los términos del actual artículo 149, fracción II, párrafo segundo, cuya reforma en sí misma es*

motivo de la controversia que nos ocupa.- - - Efectivamente, la quejosa combate el artículo 149, fracción II, párrafo segundo, del Código Financiero del Distrito Federal, el cual por decreto publicado en la Gaceta Oficial, en treinta y uno de diciembre de dos mil uno, fue reformado y adicionado lo que constituye precisamente la materia del presente asunto.- - - Así, el precepto reformado y adicionado materia de la litis constitucional, irrumpió en la esfera de derechos del gobernado a partir de su entrada en vigor, es decir el primero de enero del presente año.- - - Por tal motivo, contrario a lo sostenido por las autoridades responsables la demanda de amparo que dio origen al presente asunto no es extemporánea, pues se presentó dentro del término de treinta días contados a partir de la entrada en vigor de la norma combatida, de conformidad con el artículo 22, fracción I, de la Ley de Amparo.- - - Esto es, se observa del sello de recepción de la Oficialía de Partes Común a los Juzgados de Distrito en Materia Administrativa en esta ciudad contenido en el escrito de demanda, visible en la foja uno de los presentes autos, que el peticionario de amparo presentó la demanda el ocho de febrero del año en curso.- - - Por lo tanto, del primero de enero del actual (fecha en que entró en vigor el Código Financiero del Distrito Federal) al ocho de febrero del mismo año transcurrieron veintiocho días hábiles descontando los días cinco, seis, doce, trece, diecinueve,

veinte, veintiséis y veintisiete de enero, dos y tres de febrero por ser inhábiles de conformidad con el artículo 23 de la Ley de Amparo.- - - Por otra parte, el Jefe de Gobierno, los Secretarios de Finanzas y de Gobierno respectivamente del Distrito Federal, hacen valer la causal de improcedencia prevista en la fracción V del artículo 73 de la Ley de Amparo, toda vez que argumentan que la parte quejosa carece de interés jurídico para intentar la promoción del juicio de garantías, en virtud de que reclama de las autoridades responsables la afectación del derecho que dice tener, sin que acredite el interés y por tanto, el derecho subjetivo tutelado que alega violado, además de que en su opinión de las manifestaciones de la quejosa, se advierte que se duele de un perjuicio económico que le causa en su patrimonio, sin que el mismo afecte su esfera de derechos.- - - Es inoperante la causal de improcedencia planteada, como se desprende de lo siguiente:- - - La fracción V del artículo 73 de la Ley de Amparo, establece lo siguiente:- - - "Artículo 73.- El juicio de amparo es improcedente:...- - - V.- Contra actos que no afecten los interés jurídicos del quejoso".- - - En términos del artículo transcrito, el juicio de amparo es improcedente en contra de aquellos actos que no causan un agravio actual y directo en la esfera de derechos del particular.- - - En efecto, por su índole, el juicio de amparo tiene como finalidad proteger al individuo de algún perjuicio que pueda resentir en su

persona, patrimonio o derechos como consecuencia de la ejecución del o de los actos que estima ilegales, entendiéndose por perjuicio la ofensa que se hace a los derechos o intereses de los que es titular.- - - Luego entonces, el interés jurídico necesario para la procedencia del juicio de garantías, implica la existencia de dos presupuestos, a saber: a) La titularidad de un derecho subjetivo; y b) Que este derecho subjetivo sea desconocido o conculcado por un acto de autoridad.- - - El interés jurídico, por lo tanto, existe cuando una norma jurídica específica (constitucional, legal o contractual), confiere un derecho determinado a un individuo, quien además, por esa misma norma, tiene la protección frente a cualquier persona o autoridad, del derecho conferido, es decir, el interés jurídico consiste en la titularidad del derecho que estima violado por el acto de autoridad.- - - Resulta conveniente al caso la tesis jurisprudencial 1°.A:J/17, publicada en la página treinta y cinco de la Gaceta número sesenta del Semanario Judicial de la Federación, que establece lo siguiente:- - - "INTERÉS JURÍDICO, NOCIÓN DE. PARA LA PROCEDENCIA DEL AMPARO.- (Se transcribe)".- - - De lo anterior, resulta que la ley y la jurisprudencia tradicional han equiparado el interés jurídico con los derechos subjetivos, caracterizados por la existencia de una norma, con el propósito inmediato de tutelar el interés exclusivo, actual y directo del particular

colocado en el supuesto normativo.- - - En la especie, la parte quejosa hace depender su acción constitucional, del perjuicio jurídico que le irroga el acto reclamado, consistente en el artículo 149, fracción II, párrafo segundo, del Código Financiero del Distrito Federal, que establece el procedimiento para calcular el impuesto predial.- - - Ahora bien, la parte quejosa exhibió como prueba de su parte, entre otras, copia certificada del testimonio notarial de la escritura veinticuatro mil ciento setenta y uno, volumen quinientos uno del siete de abril de mil novecientos ochenta y nueve, dictada ante al fe del licenciado Rafael Rebollar Garduño, Notario Público número ochenta y cuatro del Distrito Federal, en el que se hace constar el contrato de compraventa celebrado por Teresa Vistrain Galván como vendedora y Jacobo Cojab Sacal como comprador respecto del inmueble ubicado en la [redacted] *en* [redacted] *(fojas veintiséis a treinta y siete), así como el formato de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público para el pago del impuesto al valor agregado y declaración de pago por actos ocasionales, del diecisiete de abril de mil novecientos ochenta y nueve, relativo al pago de impuestos por la adquisición del inmueble en cita (foja treinta y ocho).- - - Asimismo, exhibió un contrato de arrendamiento celebrado por la parte quejosa y el*

Multibanco Mercantil Probursa sociedad anónima, del primero de mayo de mil novecientos noventa y tres con vigencia de cinco años (fojas diecinueve a veinticuatro), además de la copia de un recibo de arrendamiento o subarrendamiento con número de folio ochocientos nueve, expedido por el peticionario de amparo a favor de "BBVA Bancomer sociedad anónima", por concepto de pago de rentas del mes de marzo del dos mil dos, por la cantidad de $[redacted] (foja ciento sesenta y nueve).- - - Obra además en la foja trescientos veintinueve de autos el recibo de pago del impuesto predial del diecinueve de abril del dos mil dos.- - - De las constancias aportadas, valoradas de conformidad con los artículos 197 y 203 del Código Federal de Procedimientos Civiles de aplicación supletoria a la Ley de Amparo, se desprende que el peticionario de amparo actualizó el hecho generador del impuesto predial, en tanto que demostró ser arrendatario de un inmueble cuya propiedad ostenta y estar sujeto al pago del impuesto predial correspondiente al primer bimestre de dos mil dos.- - - Luego entonces, el interés jurídico deriva de la afectación a la esfera de derechos del quejoso por parte del artículo 149, fracción II, párrafo segundo, del Código Financiero del Distrito Federal, con base en el cual es sujeto pasivo del impuesto predial en su carácter de propietario del inmueble en cuestión.- - - Se

sigue de lo anterior que, en el caso en estudio el peticionario de amparo se duele no sólo de un perjuicio económico como lo significa erogar determinada cantidad por concepto de una contribución, pues además se actualiza el interés jurídico en tanto que la norma incide en el cúmulo de derechos cuya titularidad ostenta (el quejoso), motivo por el cual, resulta infundada la causa de improcedencia planteada respecto de que la parte quejosa carece de interés jurídico pues se duele de un perjuicio económico y no así jurídico.- - - Sirve de apoyo a lo anterior, las tesis sustentadas por el Pleno del más alto Tribunal del País, visibles en el Semanario Judicial de la Federación, Séptima Época, Tomo sesenta y seis, primera parte, página cuarenta y tres y Tomo sesenta y cuatro, página sesenta y ocho, en cuanto a que requieren para la procedencia del juicio la afectación a la esfera jurídica del quejoso, hipótesis actualizada en la especie, cuyo rubro es el siguiente: "INTERÉS JURÍDICO Y PERJUICIO ECONÓMICO. DIFERENCIAS, PARA LA PROCEDENCIA DEL JUICIO DE AMPARO" e "INTERÉS JURÍDICO, CONCEPTO DE, PARA LA PROCEDENCIA DEL AMPARO".- - - Del mismo modo, el Jefe de Gobierno y los Secretarios de Gobierno y de Finanzas respectivamente, todos ellos del Distrito Federal, plantean la causal de improcedencia prevista en la fracción V del artículo 73 de la Ley de Amparo, pues aducen que carece de interés jurídico la peticionaria de

SIN TEXTO

SUPREMA CORTE
JUSTICIA DE LA NAC
SEGUNDA SA
SECRETARIA DE ACUERDOS

garantías en tanto que la firma estampada en el escrito de demanda difiere notoriamente de la que obra en el escrito por el que ofreció la prueba pericial.- - - Es inoperante la causal de improcedencia que hacen valer las autoridades responsables.- - - Efectivamente, como antes se dijo, el interés jurídico implica la existencia de una norma jurídica específica (constitucional, legal o contractual), que confiere un derecho determinado a un individuo, quien además, por esa misma norma, tiene la protección frente a cualquier persona o autoridad, del derecho conferido, es decir, el interés jurídico consiste en la titularidad del derecho que estima violado por el acto de autoridad.- - - Así, el hecho de que las firmas estampadas en el escrito de demanda del quejoso en comparación con la que obra en el escrito por el que ofreció la prueba pericial difieran no es motivo para considerar que carece de interés jurídico, pues para que ello fuera así es menester que carezca por completo de firma o huella digital que externe la voluntad del quejoso de promover el juicio constitucional por considerar que un acto le infringe perjuicio alguno.- - - Además, es conveniente señalar que determinar si una firma corresponde o no a persona cierta, requiere de conocimientos técnico - científicos en grafología, en los que no es especialista el suscrito secretario en funciones de juez, por lo que no se está en el caso de determinar si efectivamente la diversidad de rasgos en las firmas estampadas en el

escrito de demanda y en el escrito por el que se ofreció la prueba pericial no correspondan a la del quejoso.- - - Por los motivos anteriores, resulta inoperante la causal de improcedencia planteada.- - - En otro orden de ideas, las autoridades responsables Jefe de Gobierno, Secretarios de Gobierno y de Finanzas respectivamente, ambos del Distrito Federal, plantean la diversa causal de improcedencia prevista en la fracción XII del artículo 73 de la Ley de Amparo, pues consideran que al no haber combatido los artículos quinto transitorio del Decreto por el que se declara reformado y adicionado el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y 31 del Código Financiero del Distrito Federal, el diverso artículo 149, fracción II, párrafo segundo, del Código Financiero del Distrito Federal constituye un acto consentido.- - - Es inoperante la causal de improcedencia planteada en atención a los siguientes razonamientos:- - - En principio, para estimar que un acto es derivado de otro consentido es menester que el acto combatido sea consecuencia directa e inmediata respecto del que no se combatió y por lo tanto se estima consentido.- - - Así, un acto no puede estimarse derivado de otro por ambos estar relacionados, necesariamente la relación que guarden debe ser tal que el acto reclamado que se estima deriva de otro debe ser resultado, causa y efecto inmediato del diverso que no se combatió.- - - Es aplicable al caso por

similitud de razones la tesis II.2°.C.43 K de la Novena Época, sustentada por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Segundo Circuito, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo X, julio de mil novecientos noventa y nueve, página ochocientos treinta y nueve, que establece lo siguiente:- - - "AMPARO IMPROCEDENTE POR ACTOS DERIVADOS DE OTROS CONSENTIDOS (EJECUCIÓN DE SENTENCIAS).- (Se transcribe)".- - - En el presente asunto el peticionario de amparo combate por vicios propios el artículo 149, fracción II, párrafo segundo, del Código Financiero del Distrito Federal, por considerar que el procedimiento para calcular el valor catastral base rentas arroja un resultado que no corresponde al valor real del inmueble.- - - De la lectura relacionada de los artículos quinto transitorio del Decreto por el que se declara reformado y adicionado el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y 31 del Código Financiero del Distrito Federal, se desprende la facultad de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal de actualizar las contribuciones sobre los inmuebles.- - - En este contexto, el artículo 149, fracción II, párrafo segundo, combatido por vicios propios no es un acto derivado de los artículos quinto transitorio del Decreto por el que se declara reformado y adicionado el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y 31 del Código Financiero del Distrito Federal.-

- - Se arriba al aserto anterior pues mientras que el artículo 149 del Código Financiero que se refiere al cálculo del impuesto predial a partir del valor catastral del bien, de la lectura de los artículos quinto transitorio del Decreto por el que se declara reformado y adicionado el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y 31 del Código Financiero del Distrito Federal se desprende la facultad de la Asamblea Legislativa de actualizar las contribuciones recaídas a las propiedades.- - - Por lo tanto, si bien los dispositivos en cita guardan cierta relación de ninguna manera puede estimarse que sea tan estrecha como para que la facultad de actualizar los impuestos tenga como consecuencia directa e inmediata el establecimiento de determinado procedimiento para calcular el valor catastral de un bien y con base en éste determinar el monto del impuesto predial.- - - Consecuentemente, resulta inoperante la causal de improcedencia planteada con base en la fracción XII del artículo 73 y 74, fracción III, de la Ley de Amparo.- - - El Jefe de Gobierno, el Secretario de Gobierno, el Secretario de Finanzas y la Directora General Jurídica y de Estudios Legislativos todos ellos pertenecientes al Gobierno del Distrito Federal, plantean en sus respectivos informes justificados la causal de improcedencia prevista en la fracción 73, fracción XVIII, en relación con el artículo 116, fracción V, de la Ley de Amparo, pues manifiestan que la

peticionaria de amparo no formuló conceptos de violación en contra de los actos que se les reclaman aunado a que no reclaman por vicios propios el refrendo y la publicación del Decreto que reforma, adiciona y deroga diversas disposiciones del Código Financiero del Distrito Federal.- - - Es inoperante la causal de improcedencia planteada por las razones siguientes.- - - La fracción V del artículo 116 de la Ley de Amparo, establece lo siguiente:- - - "Artículo 116.- La demanda de amparo deberá formularse por escrito, en la que se expresarán:- - - ...V.- Los preceptos constitucionales que contengan las garantías individuales que el quejoso estime violadas, así como el concepto o conceptos de las violaciones, si el amparo se pide con fundamento en la fracción I del artículo 1° de esta ley, y...".- - - Por su parte el artículo 73, fracción XVIII, de la Ley de Amparo señala lo siguiente:- - - "Artículo 73.- El juicio de amparo es improcedente:- - - ...XVIII.- En los demás casos en que la improcedencia resulte de alguna disposición de la ley".- - - Conforme a los preceptos transcritos, el juicio de amparo es improcedente respecto de aquellas demandas en las que no se expresen conceptos de violación.- - - Los conceptos de violación son los argumentos por los cuales el quejoso expresa la razón jurídica de por qué considera que los actos reclamados son contrarios a la Constitución.- - - Ahora bien, el artículo 116, fracción V, de la Ley de Amparo, no exige que la expresión de los conceptos de violación se haga con determinadas

formalidades solemnes, por lo que basta que se expresen los argumentos que tiendan a demostrar la inconstitucionalidad de los actos reclamados para que deban ser estudiados en la sentencia.- - - En efecto, como lo ha sostenido la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en los conceptos de violación es suficiente que se exprese con claridad la causa de pedir, señalándose cuál es la lesión o agravio que el quejoso estima le causa la ley impugnada y los motivos que originan ese agravio, para que el juez de amparo deba estudiarlo.- - - Es aplicable al caso la tesis P./J. 68/2000 de la Novena Época, sustentada por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XII, agosto de dos mil, página treinta y ocho, que establece lo siguiente:- - - "CONCEPTOS DE VIOLACIÓN. PARA QUE SE ESTUDIEN, BASTA CON EXPRESAR CLARAMENTE EN LA DEMANDA DE GARANTÍAS LA CAUSA DE PEDIR.- (Se transcribe)".- - - En este orden de ideas, de la lectura de la demanda se advierte que el accionante combate el acto de aplicación del artículo 149, fracción II, párrafo segundo, del Código Financiero del Distrito Federal pues aduce que viola en su perjuicio el artículo 31, fracción IV, constitucional, pues el procedimiento base rentas para calcular el valor catastral de un inmueble no atiende a la capacidad contributiva del quejoso por lo que resulta violatorio de los principios de

equidad y proporcionalidad.- - - Los argumentos expuestos por el quejoso en el escrito de demanda permiten al suscrito secretario en funciones de juez examinar la constitucionalidad o inconstitucionalidad del precepto que combate.- - - No es óbice para arribar a la conclusión anterior, el que en la demanda de amparo no se hagan valer conceptos de violación precisamente por lo que se refiere al refrendo y publicación del Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones del Código Financiero del Distrito Federal pues ello no impide su estudio en tanto que cuando se combate el acto de aplicación de un ordenamiento como sucede en el caso que nos ocupa, su estudio se vincula como una unidad al proceso legislativo.- - - Lo anterior es así, pues de no reclamarse por vicios propios el proceso legislativo, el estudio que se haga de la constitucionalidad del ordenamiento a través del acto de aplicación debe abarcar al proceso legislativo que culminó con de la ley.- - - Es aplicable al caso la tesis de la Séptima Época, sustentada por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en el Semanario Judicial de la Federación, Tomo ciento ochenta y siete – ciento noventa y dos, Primera Parte, página cincuenta y tres, que a continuación se transcribe:- - - "LEYES, AMPARO CONTRA. EL ACTO RECLAMADO ESTÁ INTEGRADO POR TODAS LAS ETAPAS DEL PROCESO LEGISLATIVO.- (Se transcribe)".- - - SEXTO.-

No advirtiéndose alguna otra causa de improcedencia del juicio hecha valer por las partes, ni que el suscrito juzgador de oficio la advierta, procede el estudio de fondo del asunto.- - - En el primer concepto de violación manifiesta la parte quejosa que el artículo 149, fracción II, párrafo segundo, del Código Financiero del Distrito Federal viola en su perjuicio los artículos 14 y 16 constitucional por inobservancia de los principios de proporcionalidad y equidad previstos en el artículo 31, fracción IV, de la Carta Magna.- - - Lo anterior lo considera así pues manifiesta que el precepto combatido establece un procedimiento para determinar la base gravable (valor catastral) del impuesto predial para el caso de que los contribuyentes otorguen el uso o goce temporal de un inmueble, que no atiende a la capacidad del contribuyente pues no corresponde al valor real del inmueble sino uno irreal y ficticio.- - - Aduce el peticionario de amparo que la base del impuesto descansa sobre un valor exorbitante al multiplicar por el factor 10.0 el resultado que arroja el importe bimestral de las rentas por el diverso factor 38.47, ya que considera que la multiplicación por el factor 10.0 representa el un mil porciento (1000%) del valor comercial o de avalúo de un inmueble.- - - En el segundo concepto de violación manifiesta el accionante que el artículo 149, fracción II, párrafo segundo, del Código Financiero del Distrito Federal, es violatorio de las garantías de legalidad y

seguridad jurídica contenidas en los artículos 14 y 16 constitucionales en relación con el artículo 31, fracción IV, de la Carta Magna.- - - Al respecto señala el peticionario de amparo que, la reforma impugnada hace nugatorio el derecho del gobernado de desvirtuar el valor que se le impone aunado a que el procedimiento para calcular el valor catastral de los inmuebles no toma en cuenta los elementos objetivos del valor del inmueble como lo son la extensión del inmueble, su ubicación, los materiales que lo componen, entre otros.- - - En el tercer concepto de violación, manifiesta el peticionario de amparo que el artículo 149, fracción II, párrafo segundo, del Código Financiero del Distrito Federal viola las garantías de legalidad y seguridad jurídicas contenidas en los artículos 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en relación con el artículo 31, fracción IV, de la Carta Magna pues estima que el precepto combatido viola el principio de equidad tributaria ya que otorga un trato diferencial y discriminatorio a los contribuyentes que se encuentran en una misma situación jurídica.- - - Lo anterior pues en su opinión por virtud del procedimiento establecido en el precepto combatido paga menos impuesto predial aquellas personas que no deben determinar el impuesto en atención al valor catastral que resulte mas alto entre el que arroje el avalúo, el que se obtenga con base en valores unitarios o el que se obtenga de aplicar las

contraprestaciones bimestrales por el factor 38.47 y al resultado el factor 10.0.- - - Dada la estrecha relación que guardan entre sí los conceptos de violación hechos valer, se procede a su estudio en conjunto, en los términos siguientes:- - - Son infundados los conceptos de violación planteados, de conformidad con lo que a continuación se expone:- - - Los artículos 14, 16, y 31, fracción IV, de la Constitución Política Mexicana, establecen en la parte que ahora interesa lo siguiente:- - - "Artículo 14.- A ninguna ley se dará efecto retroactivo en perjuicio de persona alguna.- - - Nadie podrá ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento y conforme a las leyes expedidas con anterioridad al hecho".- - - "Artículo 16.- Nadie puede ser molestado en su persona, familia, domicilio, papeles o posesiones, sino en virtud de mandamiento escrito de la autoridad competente, que funde y motive la causa legal del procedimiento".- - - "Artículo 31.- Son obligaciones de los mexicanos:- - - ...IV.- Contribuir para los gastos públicos, así de la Federación, como del Distrito Federal o del Estado y Municipio en que residan, de la manera proporcional y equitativa que dispongan las leyes".- - - Conforme a los preceptos transcritos los gobernados están obligados a contribuir con el gasto público de la manera proporcional y equitativa que dispongan con toda claridad y precisión las

leyes.- - - La proporcionalidad tributaria significa que los gobernados están obligados a contribuir al gasto público de la Federación, Estados y Municipios en atención a su capacidad de económica.- - - Los tributos por lo tanto, deben fijarse de manera que las personas que obtengan ingresos elevados, tributen en forma cualitativa superior a los de medianos y reducidos recursos.- - - Así, la proporcionalidad se encuentra vinculada con la riqueza de los contribuyentes que debe ser gravada diferencialmente, para que en cada caso el impacto sea distinto, no sólo en cantidad, sino también en lo tocante a mayor o menor aportación que corresponda reflejada cuantitativamente en la disminución que proceda y, en proporción, a los ingresos obtenidos.- - - El principio de proporcionalidad obliga al legislador a establecer el impuesto de forma que la participación de los ciudadanos en el sostenimiento de los gastos públicos, se realice en función de la mayor o menor capacidad contributiva manifestada por los sujetos pasivos al realizar el hecho imponible (nivel de renta, cantidad y calidad del patrimonio o del consumo de ambos), por lo que los elementos de cuantificación de la obligación tributaria deben hacer referencia al mismo, o sea, que la base gravable permita medir esa capacidad económica y la tasa o tarifa expresen la parte de la misma que corresponde al ente público acreedor del tributo.- - - Con ello, la capacidad contributiva, determinada

especificamente conforme a la naturaleza del tributo de que se trate, marca el cauce lógico y no sólo legitima su existencia, sino también condiciona toda su estructura y contenido.- - - Las anteriores afirmaciones se desprenden de la tesis identificada con el número P. XXXI/96 del Tribunal Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo III, marzo de mil novecientos noventa y seis, página cuatrocientos treinta y siete, Novena Época, que dice:- - - "IMPUESTOS. CONCEPTO DE CAPACIDAD CONTRIBUTIVA.- (Se transcribe)".- - - La equidad por su parte, 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, deducciones permitidas, etcétera, debiendo ser varias únicamente las tarifas aplicables, de acuerdo con la capacidad contributiva de cada contribuyente, para respetar el principio de proporcionalidad antes mencionado. La equidad tributaria significa, en consecuencia, que los contribuyentes de un mismo impuesto deben guardar una situación de equidad frente a la norma jurídica que lo establece y regula.- - - A propósito de lo anterior, conviene citar la jurisprudencia emitida por el Tribunal Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la

Nación, que aparecen visible con el número P /J.41/97 en el Semanario Judicial de la Federación, Novena Época, Tomo V, junio de mil novecientos noventa y siete, páginas cuarenta y tres que es del tenor siguiente:- - - "EQUIDAD TRIBUTARIA. SUS ELEMENTOS.- (Se transcribe)".- - - Así, el principio de equidad establece que las personas, sujetas a cualquier impuesto y en iguales condiciones relevantes para efectos tributarios, han de recibir el mismo trato en lo que se refiere al impuesto respectivo y por el contrario las personas que se hallen en condiciones tributarias desiguales deben tratarse de manera diferente. Esto es lógico, ya que toda contribución debe definir su hecho imponible tomando como fundamento, según ya se dijo, un determinado tipo de realidades económicas (renta, patrimonio, consumo, etcétera) que se gravan en cuanto son índices claros de que existe capacidad o aptitud de contribuir por parte de quien se encuentra en esa realidad o situación específica.- - - En relación con los principios proporcionalidad y equidad el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, ha establecido en la jurisprudencia visible en el Apéndice al Semanario Judicial de la Federación mil novecientos diecisiete – mil novecientos noventa y cinco, Tomo I, tesis doscientos setenta y cinco, página doscientos cincuenta y seis, lo siguiente:- - - "PROPORCIONALIDAD Y EQUIDAD TRIBUTARIAS ESTABLECIDAS EN EL ARTÍCULO 31,

SIN TEXTO

FRACCIÓN IV, CONSTITUCIONAL.- (Se transcribe)".- - - En el caso que nos ocupa, el peticionario de amparo combate el artículo 149, fracción II, párrafo segundo, del Código Financiero del Distrito Federal, pues considera que viola los principios de proporcionalidad y equidad tributaria ya que en su opinión el procedimiento para calcular el valor catastral que constituye la base del impuesto predial no representa el valor real del inmueble.- - - Para dar mayor claridad al presente estudio, se procede al estudio de la norma combatida y, que en la parte que ahora interesa establece lo siguiente:- - - "Artículo 149.- La base del impuesto predial será el valor catastral determinado por los contribuyentes conforme a lo siguiente:- - - (REFORMADO PRIMER PÁRRAFO, G.O. TREINTA Y UNO DE DICIEMBRE DE DOS MIL).- - - 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.- - - 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.- - - (REFORMADO, G.O. TREINTA Y UNO DE DICIEMBRE DE DOS MIL UNO).- - - 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.- - - (REFORMADO, G.O. TREINTA Y UNO DE DICIEMBRE DE DOS MIL).- - - 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...".- - - 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 adición del factor 10.0.- - - En relación con lo anterior, el artículo 152, fracción I, del Código Financiero del 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 e 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 ostenta el quejoso.- - - Así, según se desprende del recibo de arrendamiento y subarrendamiento de inmuebles con número de folio ochocientos nueve, del mes de marzo del año en curso que obra a fojas ciento sesenta y nueve de autos, el quejoso arrienda el inmueble ubicado en calle [redacted] y como contraprestación percibe la cantidad mensual de $[redacted] ([redacted]) (foja ciento sesenta y nueve de autos).- - - En el caso que se toma como ejemplo se parte del supuesto de que, el valor catastral más alto (de conformidad con la fracción II del artículo 149) fue el que resultó de las contraprestaciones que percibe por concepto de rentas, por lo que el impuesto predial se calcula de la siguiente manera:- -

AÑO 2002

Renta mensual establecida	[redacted]
Por dos meses	*X2*
	$[redacted]

Por el factor 38.47	[redacted]
Por el factor 10.0	
Valor Catastral Base Renta aplicando el factor 10.0	

Al valor catastral base renta se le aplica la tarifa prevista en el artículo 152, fracción I.- - - "Artículo 152.- El impuesto predial se calculará por periodos bimestrales, aplicando al valor catastral la tarifa a que se refiere este artículo:- - - - - - - - - - - - - (REFORMADA, G.O. 31 DE DICIEMBRE DE 2001)

I. TARIFA.

Rango	*Límite Inferior de Valor Catastral de un Inmueble*	*Límite Superior de Valor Catastral de un Inmueble*	*Cuota Para Aplicarse*	*Porcentaje 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

En razón de nuestro ejemplo el límite inferior que le corresponde es por la cantidad de $14,953,740.01, por lo que se continúa con las siguientes operaciones:- - - - - - - -

Valor Catastral del Inmueble aplicado el factor de actualización (10.0)	*84,741,138.95*
Menos "Límite Inferior del Valor Catastral del Inmueble"	*$14,953,740.01*
Excedente	*69787398.44*
Porcentaje para aplicarse sobre el excedente del límite inferior	*0.15494%*
	108128.59591
Cuota fija	*$21,665.75*
Impuesto base	*129,794.34*
Factor párrafo segundo fracción II artículo 149	*0.42849*
Impuesto Predial a Pagar (base rentas)	*$55,615.57*

Ahora bien, continuando con el ejemplo, en el año dos mil uno el mecanismo para cuantificar el impuesto sobre la renta fue el siguiente:- -

Renta mensual establecida	[redacted]
Por dos meses	
Por el factor 38.47	
(No aplica factor de 10.0)	
Valor Catastral Base Renta	
Tarifa artículo 152, fracción I, vigente en el año dos mil uno límite inferior	
Excedente	
Porcentaje para aplicarse sobre el excedente del límite inferior	
Cuota fija	
Impuesto base	
Factor párrafo segundo fracción II artículo 149	
Impuesto Predial a pagar (base rentas)	

Como se observa, 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 de 10.0.- - - Así, si bien el factor de 10.0 incide en el valor catastral del inmueble ello no significa que se altere en forma exorbitante la cuantificación de éste (el valor catastral), sino que en dicho elemento recae el factor (10.0) incluido en la reforma al Código Financiero del Distrito Federal materia del presente juicio por el que se actualiza el impuesto predial.- - - No es óbice para arribar a la conclusión anterior el dictamen pericial rendido por el perito de la parte quejosa y que se valora de conformidad con los artículos 197, 211 del Código Federal de Procedimientos Civiles de aplicación supletoria a la Ley de Amparo.- - - En efecto, al responder a la pregunta seis del cuestionario formulada en los siguientes términos: ¿Si el resultado de la operación indicada en el numeral inmediato anterior (Renta bimestral por 38.47 por 10.0) permite determinar el valor del bien inmueble a que se hace referencia? El perito respondió en los siguientes términos: "No existe ningún elemento o procedimiento técnico, de valuación inmobiliaria ni contable que permita sostener válidamente que un inmueble cuyo valor de mercado o de avalúo es de $7,095,394.02, con valor de capitalización de rentas de $11,593,605, pueda llegar a valer $89,201,196.90, pues esta última cantidad supera excesivamente (1,257%) el costo por el que en la actualidad se podría adquirir el terreno y construir el inmueble o la cantidad que cualquier comprador estaría dispuesto a pagar por el bien en el

mercado".- - - Sin embargo, la respuesta del perito no considera que el factor 10.0 materia de la controversia no integra el valor del bien, por lo que aun cuando la cantidad que señala ($[redacted]) corresponda al monto de las rentas bimestrales ($[redacted]) por 38.47 por el factor 10.0, (sin que pase inadvertido para el suscrito que el resultado de tales operaciones es de $[redacted]) la imprecisión del perito consiste en considerar el resultado de multiplicar por el factor 10.0 incluyéndolo como parte del valor catastral.- - - Se insiste, de conformidad con el artículo 149, fracción II, el valor catastral únicamente se integra con el monto bimestral de las contraprestaciones por el factor 38.47, y que, como ha sostenido la Suprema Corte de Justicia de la Nación atiende a la capacidad de contribuir del particular.- - - El criterio jurisprudencial al que nos referimos corresponde a la Novena Época, P./J. 61/96, sustentado por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación publicado en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo IV, octubre de mil novecientos noventa y seis, página setenta y cinco, cuyo texto es el siguiente:- - - "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.- (Se transcribe)".-

- - Precisado el procedimiento para el cálculo del impuesto predial, es conveniente ubicar en este contexto las facultades de la Asamblea legislativa del Distrito Federa, atendiendo para ello a lo establecido en los artículos 115, fracción IV y 122, Base primera, fracción V, inciso b, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, disponen 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:- - - 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...".- - - "122.- Definida por el artículo 44 de este ordenamiento la naturaleza jurídica del Distrito Federal, su gobierno está a cargo de los Poderes Federales y de los órganos Ejecutivo, Legislativo y Judicial de carácter local, en los términos de este artículo...- - - "BASE PRIMERA. Respecto a la

Asamblea Legislativa:...- - - V.- La Asamblea Legislativa, en los términos del Estatuto de Gobierno, tendrá las siguientes facultades:...- - - b) Examinar, discutir y aprobar anualmente el Presupuesto de Egresos y la Ley de Ingresos del Distrito Federal, aprobando primero las contribuciones necesarias para cubrir el presupuesto del Distrito Federal para cubrir el presupuesto...- - - Serán aplicables a la hacienda pública del 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 la lectura relacionada de los artículos constitucionales transcritos se obtiene 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.- - - En relación con lo anterior, 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, dispone lo siguiente:- - - *"ARTÍCULO QUINTO. Antes del 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".- - - Por su parte el artículo 31 del Código Financiero del Distrito Federal señala lo que a continuación se transcribe:- - - *"Artículo 31.- Las cuotas y tarifas de las contribuciones, las multas, valores y, en general, las cantidades establecidas en este código vigente 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 del Ingresos del Distrito Federal.- - - En el caso de que para un año 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 establezcan en este código, que se encuentre 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 mas reciente de ellos entre el anterior, para aplicar su resultado como factor de ajuste".- - -* De lo transcrito se desprende la facultad de la Asamblea Legislativa de imponer contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria pero además de actualizar el monto a enterar

SIN TEXTO

por concepto del impuesto predial ya sea con base en el factor que al efecto se establezca en la Ley de Ingresos o bien 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 concordancia con lo anterior, la reforma al artículo 149, fracción II, párrafo segundo, del Código Financiero del Distrito Federal consistió en la inclusión del factor 10.0 con el objeto de actualizar al presente año el impuesto predial, como se advierte de la exposición de motivos del Código Financiero del Distrito Federal y que para mejor comprensión del presente asunto se transcribe a continuación:- - -

"...Atendiendo los referidos principios, se están presentado 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...- - - En congruencia con la política tributaria manifestada al inicio de este nuevo gobierno democrático, consistente en el no aumento de contribuciones, solamente se sugiere actualizar las cuotas y las tarifas de las referidas contribuciones, las multas, valores y en general, las cantidades que establece el Código Financiero del Distrito Federal, con fundamento en su artículo 31...- - - 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.- - - Es 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 ese 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".- - -

Consecuentemente, la inclusión del factor 10.0 en el artículo 149, fracción II, del Código Financiero del Distrito Federal constituye una actualización del impuesto predial

SIN TEXTO

que representa un incremento en comparación con el año próximo pasado correspondiente al 5.39%, en concordancia con el artículo 31 del Código Financiero del Distrito Federal.- - - Dicho porcentaje (5.39%) corresponde a la variación porcentual del índice nacional de precios al consumidor del mes de noviembre del dos mil correspondiente a 332.991 puntos (publicado en el Diario Oficial de la Federación el ocho de diciembre del dos mil) y al del mes de noviembre del dos mil uno correspondiente a 350.932 puntos (publicado en el Diario Oficial de la Federación el diez de noviembre del dos mil uno).- - - Así retomando el ejemplo, suponiendo que el año próximo pasado el quejoso haya enterado la cantidad de $52,770.65 (cincuenta y dos mil setecientos setenta pesos 65/100 M.N.), por concepto del impuesto predial y para el presente año entere la cantidad de $55,615.57 (cincuenta y cinco mil seiscientos quince pesos 57/100 M.N.), que enteró en el primer bimestre del año en curso, la diferencia porcentual entre ambas cantidades corresponde al 5.39%.- - - En conclusión, la reforma al artículo 149, fracción II, del Código Financiero del Distrito Federal si bien incluyó un factor de actualización, el cual, como hemos visto, es proporcional a la inflación calculada para este año, ello no significa que la base gravable (el valor catastral del inmueble) resulte exorbitante sino que el factor de actualización (10.0) recae precisamente en la base del

impuesto predial.- - - Efectivamente, el factor 10.0 previsto en la fracción II del artículo 149 si bien eleva la cantidad resultante del valor catastral no significa que se aumente el valor del inmueble pues dicho factor únicamente constituye un mecanismo tendiente a actualizar los impuestos en razón del índice inflacionario determinado a partir del índice nacional de precios al consumidor el cual constituye un indicador de los cambios económicos derivados del proceso inflacionario, lo que no significa que forme parte del cálculo del valor catastral.- - - Es aplicable al caso la jurisprudencia P./J. 118/99 de la Novena Época, sustentada por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo X, noviembre de mil novecientos noventa y nueve, página dieciséis, que establece lo siguiente:- - - "ACTIVO. LA LEY QUE ESTABLECE EL IMPUESTO RELATIVO NO VIOLA EL PRINCIPIO DE LEGALIDAD TRIBUTARIA, POR PRECISAR, PARA EL CÁLCULO DEL MISMO, DE LA APLICACIÓN DEL ÍNDICE NACIONAL DE PRECIOS AL CONSUMIDOR, YA QUE SU CONOCIMIENTO SE ENCUENTRA AL ALCANCE DE LOS CONTRIBUYENTES.- (Se transcribe)".- - - Luego entonces, el valor catastral de un inmueble obtenido por el procedimiento base rentas no viola la garantía de proporcionalidad en tanto que sí atiende a la capacidad contributiva del gobernado en la medida en que las


DEL PRIME
Y EL DISTI

contraprestaciones percibidas por otorgar el uso o goce de un inmueble son un indicativo del valor de éste, pues evidentemente que las partes al fijar el monto de la renta se basan en el valor del bien aunado a que aun y cuando se incluyan diversos factores y tarifas para su cuantificación su resultado final corresponde a la inflación determinada a partir del índice nacional de precios al consumidor conforme al artículo 31 del propio ordenamiento.- - - De lo anterior se sigue que, el artículo 149, fracción II, combatido no vulnera las garantías de legalidad y seguridad jurídica contenidas en los artículos 14 y 16 constitucionales en relación con el artículo 31, fracción IV, de la Carta Magna por no tomar en cuenta los elementos objetivos del valor del inmueble como lo son la extensión del inmueble, su ubicación, los materiales que lo componen, entre otros, pues como se dijo, las contra prestaciones percibidas por otorgar el uso o goce de un inmueble permiten determinar su valor catastral.- - - El razonamiento anterior encuentra apoyo en lo establecido en la jurisprudencia P./J. 61/96 de la Novena Época sustentada por Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo IV, octubre de mil novecientos noventa y seis, página setenta y cinco, antes transcrita y cuyo rubro es el siguiente: "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".- - - Así, el factor 10.0 combatido actualiza y hace operativa la cuantificación del impuesto predial, de manera que en conjunto los procedimientos para calcular el impuesto respectivo arrojen un tributo proporcional y equitativo.- - - En esta tesitura, no es dable confundir el valor catastral con el resultado que arroja el valor catastral junto con el factor que busca actualizar a la presente fecha el impuesto predial, pues se trata de dos cosas distintas, ya que mientras que el primero representa el valor del inmueble, el segundo elemento pretende actualizar el impuesto conforme al índice nacional de precios de conformidad con el artículo 31 del Código Financiero del Distrito Federal.- - - Efectivamente, el impuesto predial es un gravamen de naturaleza compleja que se conforma por una diversidad de elementos entre los que se ubica el factor 10.0 contenido en la fracción II del artículo 149 combatido y que representa la actualización del impuesto predial con un incremento del 5.39% en relación con el año dos mil uno de conformidad con el artículo 31 del Código Financiero del Distrito Federal, motivo por el cual, contrario a lo aducido por la quejosa, no

se violentan los principios de proporcionalidad y equidad establecidos en la fracción IV del artículo 31 constitucional, en tanto que la base del impuesto predial atiende a la capacidad de contribuir del quejoso determinada a partir del valor del inmueble con base en las contraprestaciones percibidas por otorgar el uso o goce temporal de un inmueble.- - - Por otra parte, resulta infundado lo señalado por el peticionario de amparo de que se viola en su perjuicio el principio de equidad tributaria previsto en la fracción IV del artículo 31 constitucional, por considerar que pagan menos aquellos que no deben determinar el impuesto en atención al valor catastral que resulte mas alto entre el que arroje el avalúo, el que se obtenga con base en valores unitarios o el que se obtenga de aplicar las contraprestaciones bimestrales por el factor 38.47 y al resultado el factor 10.0.- - - El artículo 149, fracción II, párrafo segundo, en cita resulta proporcional y equitativo pues el mecanismo actuarial contable empleado por el legislador para determinar el impuesto predial atiende a la capacidad de contribuir del gobernado con base en el valor del inmueble determinado a partir de las contraprestaciones percibidas por otorgar el uso o goce del inmueble pero además, el factor de actualización incluido permite que realizadas todas las operaciones conducentes el resultado arroje una cantidad que corresponde al índice inflacionario calculado de conformidad con el artículo 31

del Código Financiero del Distrito Federal.- - - Por lo tanto, el hecho de que el valor catastral se determine a través del procedimiento base rentas implica que se incrementará éste (el valor catastral) en razón del monto de las contraprestaciones (rentas) y en esa medida pagará más por concepto del impuesto predial aquél cuyo inmueble tenga un valor catastral superior en comparación con otro cuyo inmueble arroje un valor catastral inferior.- - - En este sentido el artículo 149, fracción II, párrafo segundo, en el que se regula el impuesto predial no contraviene la garantía de equidad tributaria dispuesta por el artículo 31, fracción IV, constitucional al establecer un procedimiento para determinar la base a través de diversos elementos como lo son los valores unitarios, el avalúo directo o base renta, pues 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 es 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 4°, 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.- - - Es aplicable al caso la jurisprudencia P./J. 60/96 de la Novena Época, sustentada 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, octubre de mil novecientos noventa y seis, página noventa y nueve, que establece lo siguiente:- - - "PREDIAL. EL PÁRRAFO TERCERO DE LA FRACCIÓN II DEL ARTÍCULO 149 DEL CÓDIGO FINANCIERO DEL DISTRITO FEDERAL, NO VIOLA EL PRINCIPIO DE EQUIDAD TRIBUTARIA AL ESTABLECER DIVERSOS FACTORES PARA LA DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO ATENDIENDO A LA

FINALIDAD A QUE SE DESTINE EL INMUEBLE.- (Se transcribe)".- - - Del mismo modo es aplicable por analogía, la jurisprudencia sustentada por el Pleno de la Corte de Justicia de la Nación, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo II, noviembre de mil novecientos noventa y cinco, página cincuenta y ocho, que expresa:- - - *"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.- (Se transcribe)".- - -* De esa forma, no se transgreden los principios de proporcionalidad y equidad, 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, situación que cumple con los principios de proporcionalidad y equidad previstos en el artículo 31 fracción IV de la Constitución Federal, lo que aunado al procedimiento de cuantificación para los inmuebles en arrendamiento que prevé el artículo 149, fracción II, del ordenamiento de referencia, patentiza la debida distribución tributaria a partir de la capacidad

SILLIN

JUSTICIA
SUBSEC

CORTE D
LA NACIO
DA SALA
DE ACUERDOS

contributiva de los sujetos pasivos de la relación jurídica tributaria, pagando mayor contribución quien mayor capacidad contributiva tenga y menos contribución quien menor capacidad contributiva tenga.- - - Esto no significa que se modifique el valor de los inmuebles, toda vez 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; por lo que al establecer un procedimiento específico en el que regula una tarifa de supuestos normativos entre los diversos sujetos que incurren en el impuesto predial por el uso o goce de inmuebles en arrendamiento, ello constituye una contribución progresiva, en cuanto a que grava más a quienes acrediten una mayor capacidad contributiva de conformidad con el "factor de cuantificación de contraprestación", y en tanto, es equitativa, en cuanto a que prevé un tratamiento igual a aquellas personas a quienes se encuentra en un mismo supuesto normativo, por tanto la norma tildada de inconstitucional, no vulnera en perjuicio de los quejosos los principios de proporcionalidad y equidad previstos en el artículo 31, fracción IV, de la Constitución Federal.- - - Ahora bien, es infundado el argumento del quejoso referente a que el artículo 149, fracción II, del Código Financiero violente las garantías de legalidad y seguridad jurídicas establecidas en los artículos

SUPREMA CORTE
JUSTICIA DE LA NAC
SEGUNDA SA
SECRETARIA DE ACUERDOS

14 y 16 en relación con la fracción IV del artículo 31 todos éstos de la Constitución Mexicana, por considerar que la reforma impugnada hace nugatorio el derecho del gobernado de desvirtuar el valor que se le impone.- - - En los actos legislativos que contengan mandatos de carácter general, abstracto e impersonal, no puede exigirse, para su creación, la audiencia previa, porque de esa forma se obstaculizaría o paralizaría la tarea del legislador.- - - Así, el poder legislativo satisface la garantía de audiencia posterior al establecimiento de la norma, a través de los medios de defensa previstos en la propia ley para combatir el acto de aplicación de la norma.- - - En el caso concreto, el medio de defensa establecido en el Código Financiero del Distrito Federal lo es el recurso de revocación, previsto en los artículos 63, fracción II, inciso c), 147 y 547 de la citada ley, en que los interesados están en posibilidad de ser oídos en defensa antes de ser privados de sus propiedades, posesiones o derechos.- - - Es aplicable al caso la jurisprudencia de la Séptima Época sustentada por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en el Semanario Judicial de la Federación, Tomo ciento cincuenta y siete – ciento sesenta y dos, Primera Parte, página trescientos cinco que establece lo siguiente:- - - "AUDIENCIA, GARANTÍA DE OBLIGACIONES DEL PODER LEGISLATIVO FRENTE A LOS PARTICULARES.- (Se transcribe)".- - - Por lo tanto, contrario a lo aducido por el

accionante, en el propio Código Financiero del Distrito Federal, se prevén los medios de defensa tendientes a combatir el acto de aplicación del precepto que combate y así desvirtuar el valor que se le impone lo que resulta acorde con los artículos 14, 16 y 31, fracción IV, constitucionales.- - - En mérito de lo antes expuesto y con fundamento en los artículos 76, 77, 79 y 155, de la Ley de Amparo, se.- - - RESUELVE:- - - PRIMERO. Se Sobresee en el presente juicio de garantías, promovido por JACOBO COJAB SACAL por su propio derecho, en contra de los actos reclamados al Jefe de Gobierno del Distrito Federal, precisados en el resultando primero y por los motivos expuestos en el considerando tercero de esta resolución.- - - SEGUNDO. LA JUSTICIA DE LA UNION NO AMPARA NI PROTEGE A JACOBO COJAB SACAL, respecto de los actos y autoridades que han quedado precisados en el resultando primero y por los motivos expuestos en el considerando último de la presente resolución.- - - Notifíquese personalmente a la quejosa".

QUINTO.- Inconforme con dicha sentencia, **Alonso Cajica Flores, quien se ostentó como autorizado en términos del artículo 27 de la Ley de Amparo por Jacobo Cojab Sacal, parte quejosa,** interpuso recurso de revisión, del cual tocó conocer a este Octavo Tribunal Colegiado del Primer Circuito en Materia

Administrativa, cuya Presidenta, por auto de **doce de septiembre del año dos mil dos,** lo registró con el número **RA.-296/2002,** y por acuerdo de fecha **veinticuatro de septiembre del año en curso,** lo admitió a trámite.

SEXTO.- Mediante oficio número **9201-I de veinticuatro de septiembre del año dos mil dos** (foja cincuenta y uno del toca), recibido el **veinticinco de septiembre siguiente,** se notificó al agente del Ministerio Público Federal de la adscripción para los efectos precisados en el artículo 90 de la Ley de Amparo, quien no formuló pedimento alguno.

SÉPTIMO.- Por auto de Presidencia de **primero de octubre del año dos mil dos,** se turnaron los presentes autos a la magistrada relatora, para los efectos del artículo 184 de la Ley de Amparo.

OCTAVO.- Mediante oficio presentado en este tribunal colegiado el día **primero de octubre del año dos mil dos,** el Subprocurador de lo Contencioso de la Procuraduría Fiscal del Distrito Federal, en su carácter de delegado por parte de las autoridades responsables, formuló sus alegatos, en los que no hizo valer causales de improcedencia.

CONSIDERANDO:

PRIMERO.- Este Octavo Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Primer Circuito, es competente para conocer del presente recurso de revisión, de conformidad con lo previsto en la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Federación, toda vez que se interpone en contra de una sentencia pronunciada por el Juez Noveno de Distrito en Materia Administrativa en el Distrito Federal, en la audiencia constitucional del juicio de amparo 133/2002-III.

Asimismo, aplica para efectos de la competencia, lo dispuesto en el punto quinto, fracción I, inciso B), del Acuerdo General número 5/2001, de veintiuno de junio del año dos mil uno, emitido por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, relativo a la determinación de los asuntos que a pesar de ser competencia originaria de la Suprema Corte, deberán ser enviados a los Tribunales Colegiados para su resolución; lo anterior, considerando que la materia del amparo, como ley reclamada, se hizo consistir en el artículo 149, fracción II, del Código Financiero del Distrito Federal, vigente a partir del primero de enero del dos mil dos, reformado en virtud del Decreto que reforma, adiciona y deroga diversas

disposiciones del citado código tributario, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el treinta y uno de diciembre de dos mil uno, toda vez que si bien es cierto que la constitucionalidad de dicho ordenamiento en vía de revisión, correspondería al máximo Tribunal, no menos cierto es que tal impugnación versa sobre una ley de ámbito de aplicación local, lo que da competencia plena a este Tribunal Colegiado para resolver sobre la constitucionalidad del acto reclamado; independientemente del resultado del fallo alcanzado por el juez del conocimiento.

Para demostrarlo conviene transcribir el punto quinto, fracción I, inciso B), del Acuerdo General 5/2001 del Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, que dice:

> ***"QUINTO. De los asuntos de la competencia originaria de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, con las salvedades especificadas en los puntos tercero y cuarto de este acuerdo, corresponderá resolver a los Tribunales Colegiados de Circuito:***
>
> ***"I. Los recursos de revisión en contra de sentencias pronunciadas por los Jueces de***

Distrito o los Tribunales Unitarios de Circuito, cuando:

[...]

"B) En la demanda se hubiere impugnado una ley local o un reglamento federal o local; y

[...]"

SEGUNDO.- El recurso de revisión fue interpuesto por parte legítima, pues se hizo valer por Alonso Cajica Flores, autorizado en los términos del artículo 27 de la Ley de Amparo, personalidad que está reconocida a fojas cuarenta y cinco de autos. Además, fue interpuesto dentro del término de diez días que señala el artículo 86 de la Ley de Amparo, ya que la resolución recurrida fue notificada **a la parte quejosa** el día **trece de agosto del año dos mil dos,** (foja trescientos ochenta y trescientos ochenta y uno de los autos) y el escrito de expresión de agravios se presentó en la Oficialía de Partes del Juzgado **Noveno** de Distrito en Materia Administrativa en el Distrito Federal el día **veintitrés de agosto del año en curso.** Deben descontarse, en el cómputo respectivo los días **sábado diecisiete y domingo dieciocho de agosto del año dos mil dos,** que fueron inhábiles, de

conformidad con lo dispuesto en los artículos 23 de la Ley de Amparo y 163 de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Federación.

TERCERO.- La parte quejosa expuso como agravios lo siguiente:

"PRIMERO.- La sentencia materia de este recurso viola en agravio de la amparista, las disposiciones contenidas en los artículos 76, 77, 78 y 80, de la Ley de Amparo, por cuanto que el Juzgado Noveno de Distrito en Materia Administrativa en el Distrito Federal, no tomó en cuenta los planteamientos expuestos por la quejosa, no analizó correctamente el acto reclamado ni tampoco valoró en forma adecuada las pruebas planteadas a su consideración.- - - En términos de las disposiciones jurídicas que se invocan, las sentencias que se pronuncien en los juicios de amparo sólo se ocuparán de individuos particulares o de personas morales, privadas u oficiales que lo hubieran solicitado, limitándose a ampararlos y protegerlos, si procediera, en el caso especial sobre el cual verse la demanda; las sentencias que se dicten en el juicio de amparo deberán contener la fijación clara y precisa de los actos reclamados y la pruebas conducentes para tenerlos o no por demostrados, los fundamentos legales en que se apoyen para declarar la constitucionalidad o

inconstitucionalidad de los actos reclamados y los puntos resolutivos correspondientes; en las sentencias que se dicten en los juicios de amparo, el acto reclamado se apreciará tal y como aparezca probado ante la autoridad responsable y en las propias sentencias sólo se tomarán en consideración las pruebas que justifiquen la existencia del acto reclamado y su constitucionalidad o inconstitucionalidad.- - - Así pues, la justa interpretación de los preceptos jurídicos de cuya inobservancia se duele la amparista, permite concluir que las resoluciones en el juicio de garantías, a la luz de los presupuestos de la Ley de Amparo, deben descansar en el análisis de los planteamientos propuestos por las partes, en el estudio correcto del acto reclamado y en la adecuada valoración de las pruebas correspondientes, pues sólo de esta manera el pronunciamiento judicial habrá de encontrarse apegado a derecho.- - - En la sentencia que se propone a estudio de ese tribunal ad quem, el Juzgado de Distrito, violó en agravio de la enjuiciante las disposiciones jurídicas que han quedado señaladas, en razón de que resolvió negar la protección constitucional demandada en relación con el artículo 149, fracción II, párrafo segundo, del Código Financiero del Distrito Federal, sin tomar en cuenta los planteamientos expuestos por la quejosa, sin haber valorado en forma correcta las pruebas correspondientes; sin apreciar el contenido del acto reclamado en los

términos en que apareció probado, siendo insuficientes las consideraciones expuestas en la sentencia para soportar la constitucionalidad de los actos reclamados.- - - Ello es así, por cuanto que, a foja diecinueve de la sentencia combatida, el Juzgado Noveno de Distrito en Materia Administrativa en el Distrito Federal, concluyó lo siguiente: "El impuesto predial es un gravamen de naturaleza compleja que se conforma por una diversidad de elementos entre los que se ubica el factor de 10.0 contenido en la fracción II del artículo 149 combatido y que representa la actualización del impuesto predial con un incremento del 5.39% en relación con el año dos mil uno de conformidad con el artículo 31 del Código Financiero del Distrito Federal, motivo por el cual, contrario a lo aducido por la quejosa, no se violentan los principios de proporcionalidad y equidad, establecidos en la fracción IV del artículo 31 constitucional, en tanto que la base del impuesto predial atiende a la capacidad con contribuir del quejoso determinada a partir del valor del inmueble con base en las contraprestaciones percibidas por otorgar el uso o goce temporal de un inmueble".- - - Para arribar a la conclusión transcrita, el Juzgado de Distrito resolutor:- - - a). Transcribe el precepto combatido y, a fojas trece de la sentencia cuestionada sostiene: "...siendo el elemento nuevo que introdujo la reforma al precepto combatido publicada en la Gaceta Oficial el treinta y uno de enero de dos mil dos, precisamente la adición del factor 10.0";- - - b). Enuncia el

procedimiento de obtención del valor catastral, base gravable del impuesto predial, mencionado que se determina el valor catastral más alto 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. "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";- - - c) Lleva a cabo una comparación de los procedimientos de determinación de valor catastral y calculo del impuesto predial, de los años dos mil uno y dos mil dos, observando 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 de 10.0. Así, si bien el factor de 10.0 incide en el valor catastral del inmueble ello no significa que se altere en formal exorbitante la cuantificación de éste (el valor catastral), sino que dicho elemento recae el factor (10.0) incluido en la reforma del Código Financiero del Distrito Federal materia del presente juicio por el

que se actualiza el impuesto predial";- - - d). Indica que la respuesta a la pregunta seis del cuestionario por parte del perito, *"...no considera que el factor 10.0 materia de controversia no integra el valor del bien, por lo que aun cuando la cantidad que señala ($[redacted]) corresponda al monto de las rentas bimestrales ($[redacted]) por 38.47 por el factor 10.0, (sin que pase inadvertido para el suscrito que el resultado de tales operaciones es de $[redacted]) la imprecisión de el perito consiste en considerar el resultado de multiplicar el factor 10.0 incluyéndolo como parte del valor catastral";- - -* e). Concluye que de conformidad con el artículo 149, fracción II, el valor catastral únicamente se integra con el monto bimestral de las contraprestaciones por el factor 38.47, y que como lo ha sostenido la Suprema Corte de Justicia de la Nación atiende a la capacidad de contribuir del particular. Se invoca y transcribe la jurisprudencia de la voz: *"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, DETERMINADO, RESPECTO DE LOS QUE OTORGAN EL USO O GOCE TEMPORAL, CONFORME A LAS CONTRAPRESTACIONES QUE OBTIENEN";- - -* f). Afirma que de la lectura de los artículos 115 y 122 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, se obtiene 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 y transcribe 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;- - - g). Transcribe el artículo 31 del Código Financiero del Distrito Federal, en los términos siguientes: "Artículo 31.- Las cuotas y tarifas de las contribuciones, las multas, los valores unitarios y, en general, las cantidades establecidas en el 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 establece en la Ley de Ingresos del Distrito Federal. En el caso de que para el 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 establezcan 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 indices nacionales de precios al consumidor emitidos para el mes de noviembre de 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";- - - h). El primero de los

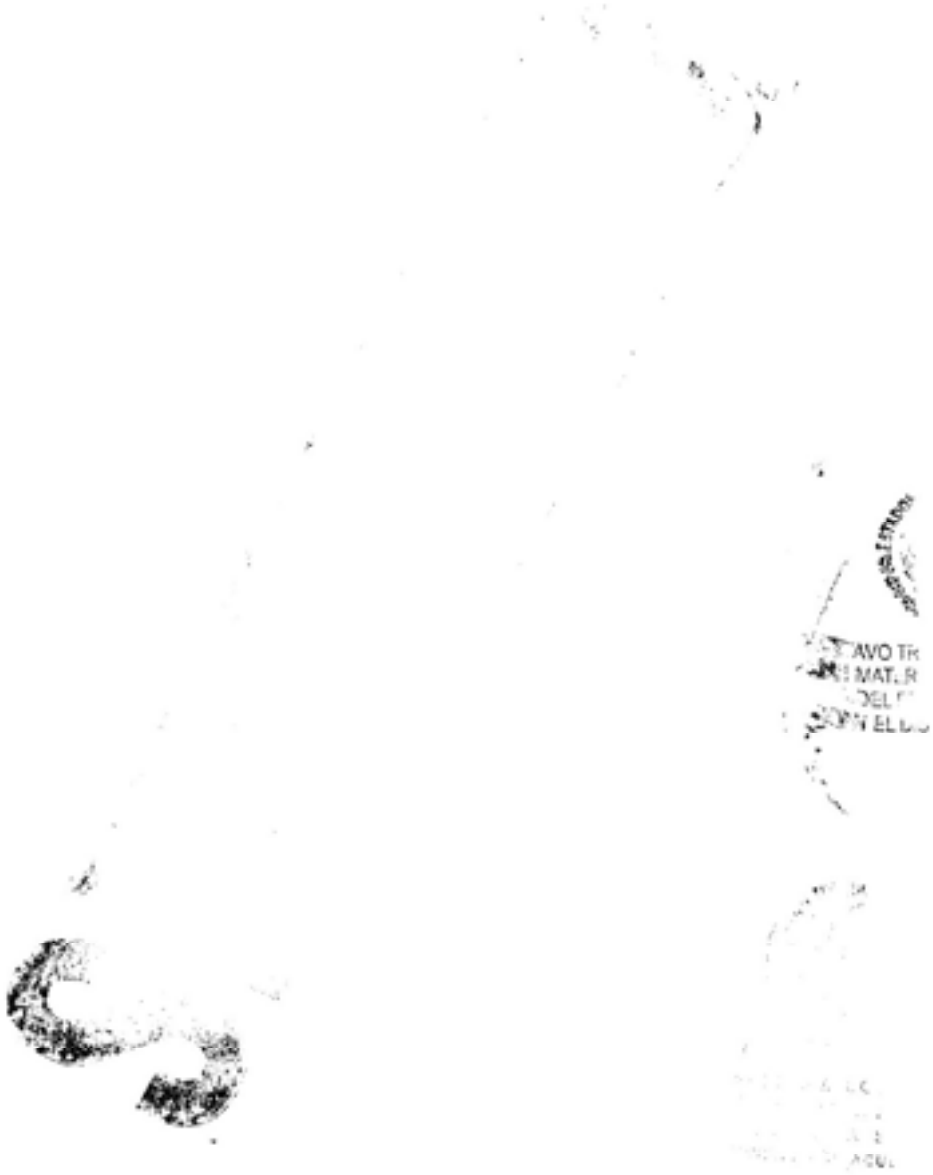
SUPREMA CORTE D
JUSTICIA DE LA NACIO
SEGUNDA SALA
SECRETARIA DE ACUERDO

conceptos de violación expuestos al Poder Judicial de la Federación por la amparista, se resuelve con base en las conclusiones siguientes:- - - (se transcribe).- - - Atentos al contenido de la sentencia que se recurre, el Juzgado Noveno de Distrito en Materia Administrativa en el Distrito Federal, violó en agravio de la amparista las disposiciones jurídicas que han quedado señaladas, por cuanto que no tomó en cuenta los planteamientos expuestos por la quejosa, no analizó correctamente el acto reclamado ni tampoco valoró en forma adecuada las pruebas planteadas a su consideración, como se expone a continuación:- - - 1°. Es incuestionable que el elemento nuevo que introdujo la reforma al artículo 149, fracción II, párrafo segundo, del Código Financiero del Distrito Federal, publicada en la Gaceta Oficial el treinta y uno de diciembre del año dos mil dos, es precisamente la adición del factor 10.0, al procedimiento para determinar el valor catastral, base gravable del impuesto predial.- - - 2°. No es acertada ni se encuentra apegada a derecho la interpretación del Juzgado Noveno de Distrito en Materia Administrativa en el Distrito Federal, en cuanto sostiene 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", porque se está en presencia de una interpretación forzada e inexplicable del precepto combatido, que demuestra la literalidad del

artículo 149, fracción II, párrafo segundo, del Código Financiero del Distrito Federal vigente en el año dos mil dos.- - - Ello es así, porque el artículo 149, fracción II, párrafo segundo, del Código Financiero del Distrito Federal, no precisa interpretación, porque el artículo 29, párrafo primero, del Código Financiero del Distrito Federal que establece que "Las disposiciones fiscales que establezcan cargas a los particulares y las que señalen excepciones a las mismas así como las que fijen infracciones y sanciones, son de aplicación estricta. Se considera que establecen cargas a los particulares las normas que se refieren al sujeto, objeto, base, tasa o tarifa".- - - Es obligado coincidir que el precepto sometido a la consideración de un juez de garantías, es una disposición que establece cargas a los particulares, pues establece el procedimiento para determinar la base gravable, por lo que su estricta aplicación no precisa de interpretación.- - - Aunado a lo anterior, la letra del precepto reclamado es clara para el entendimiento común por lo que no precisa de interpretación alguna, de donde se sigue que no es permisible que - so pretexto de su interpretación - se altere el contenido literal de la ley, como lo ha sostenido la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la tesis de jurisprudencia contenida en el Semanario Judicial de la Federación, Quinta Época, Tomo XXVII, página ochocientos diecinueve, que dice lo siguiente:- - - "INTERPRETACIÓN

DE LAS LEYES.- (Se transcribe)".- - - El artículo 149, párrafo primero, del Código Financiero del Distrito Federal, presenta el siguiente tenor literal: *"La base del impuesto predial será el valor catastral determinado por los contribuyentes de acuerdo a lo siguiente:".-* - - La letra del párrafo primero del artículo 149 transcrito, no deja lugar a dudas de que la base gravable del impuesto predial, es el valor catastral.- - - El concepto de base gravable no se encuentra definido por el Código Financiero del Distrito Federal, ni por diverso ordenamiento, sino que se está en presencia de un concepto de cuyo alcance y estudio se han hecho cargo, los diccionarios jurídicos, la doctrina e, inclusive, la jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia de la Nación.- - - El nuevo Diccionario Jurídico Mexicano señala que *"La base imponible o la base gravable es la cantidad neta en relación con la que se aplican las tasas del impuesto...".-* - - El licenciado Ernesto Flores Zavala indica que la base gravable *"Es la cuantía sobre la que se determina el impuesto a cargo de un sujeto"*; el licenciado Sergio Francisco de la Garza sostiene que *"La riqueza imponible (Sainz de Bujanda) y que L. Mehlllama "materia imponible" es el elemento económico sobre el cual está establecido el impuesto, en el cual toma su fuente directa o indirectamente y que pueda ser un bien, un producto, un servicio; una renta, un capital..."* y Héctor B. Villegas afirma que la base gravable *"La cuantía que resulte asignada a cada hecho imponible como factor*

demostrativo de la capacidad económica".- - - El Tribunal Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación emitió la jurisprudencia P./J.109/99, consultable en la Novena Época, del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo X, noviembre de mil novecientos noventa y nueve, página veintidós, de la que se desprende el concepto de base gravable, pues al respecto señala lo siguiente:- - - "CAPACIDAD CONTRIBUTIVA. CONSISTE EN LA POTENCIALIDAD REAL DE CONTRIBUIR A LOS GASTOS PÚBLICOS.- (Se transcribe)".- - - El concepto que informa un diccionario jurídico, el que afirma la doctrina y el que ha establecido el máximo intérprete de la Constitución Política Mexicana, permite sostener que la base gravable es la cuantía o cantidad a la que se aplica una tasa o tarifa para determinar el impuesto.- - - Sentado lo anterior, me permito reiterar que por ministerio del artículo 149, párrafo primero, del Código Financiero del Distrito Federal vigente la base gravable del impuesto predial es el valor catastral.- - - Para calcular el valor catastral, que es la base gravable del impuesto predial, tratándose de los contribuyentes que otorguen el uso o goce temporal de sus inmuebles, conforme a la letra del artículo 149, fracción II, párrafo segundo, del Código Financiero del Distrito Federal reclamado, se aplica el procedimiento impugnado, que se reduce a lo siguiente: "Al efecto, se multiplicará el total de contraprestaciones que correspondan a un bimestre por el factor



38.47 y el resultado se multiplicará por el factor de 10, y se aplicará al resultado la tarifa del artículo 152, fracción I, de este código".- - - Actualizando la hipótesis reclamada al caso concreto y específico de la quejosa, que acreditó en juicio tener rentas mensuales que ascienden a $[redacted] ([redacted]), por el otorgamiento del uso o goce temporal del inmueble ubicado en la calle [redacted], el valor catastral, base gravable del impuesto predial, de dicho inmueble se obtiene en los términos siguientes:- - - - - - - -

Contraprestaciones Mensuales	Contraprestaciones Bimestrales	Factor 38.47	Factor 10.0
[redacted]			

Al resultado obtenido, siguiendo el sencillo procedimiento enunciado, se aplica la tarifa contenida en el artículo 152, fracción I, del Código Financiero del Distrito Federal, por así señalarlo expresamente el diverso 149, fracción II,

párrafo segundo, antes transcrito.- - - De lo hasta aquí expuesto, se puede concluir que el valor catastral del inmueble propiedad de la quejosa es de $[redacted], siendo procedente afirmar también que la cantidad mencionada, es la base gravable del impuesto predial, porque así lo señala literalmente el artículo 149, párrafo primero, del Código Financiero del Distrito Federal y porque, según un diccionario jurídico, la doctrina y la jurisprudencia del Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, esa cantidad es la cuantía a la que se aplica una tasa o tarifa para determinar el impuesto.- - - En las relacionadas condiciones, deviene en inadmisible sostener que "...el citado factor (10.0) si bien recae sobre el valor catastral, no significa que forme parte de aquel (el valor catastral), pues se trata de una actualización del impuesto predial para el presente año", porque, por una parte y como ha quedado demostrado, se trata de una afirmación que contraría la literalidad del artículo 149 del Código Financiero del Distrito Federal, y por otra parte, no existe ningún elemento de juicio, argumento o posible interpretación que permita arribar a la conclusión transcrita.- - - La sentencia recurrida es además, incongruente y contradictoria, por cuanto que en el recuadro contenido a fojas trece, el juzgado sostiene que el valor catastral base renta del inmueble propiedad de

la quejosa es de $[redacted], aunque después afirma que en realidad no es ese el valor catastral, sino que es una cantidad que se obtiene aplicando el factor (10.0) que se lleva a cabo para efectuar una actualización del impuesto predial para el presente año.- - - No puede pasar desapercibido, además, que el propio juzgado de distrito llega a la conclusión de que la cantidad de $[redacted], que es el resultado de aplicar el procedimiento previsto en el artículo 149, fracción II, párrafo segundo, del Código Financiero del Distrito Federal, es un valor ficticio pues en la sentencia cuestionada afirma que sólo sirve para actualizar la aplicación de la tarifa, no obstante, en forma contradictoria resuelve negar la protección constitucional demandada.- - - La sentencia emitida en los términos indicados deviene en ilegal y violatoria de las disposiciones jurídicas que en este recurso se tildan de inobservadas, pues se soporta en la forzada interpretación de una norma de aplicación estricta que es clara, para el entendimiento común; parte del desconocimiento de un concepto básico-elemental, como lo es el de base gravable; no atiende a la letra de la ley, que identifica el concepto base gravable con el de valor catastral; la quejosa desconoce los razonamientos jurídicos

que permiten obtener la conclusión a la que arriba; tampoco analizó el acto reclamado y no se hace cargo de los argumentos expuestos por la quejosa.- - - 3°. La sentencia que se recurre es ilegal, por ser violatoria de los artículos 76,77, 78 y 80, de la Ley de Amparo, en cuanto se sostiene 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 de 10.0. Así, si bien el factor de 10.0 incide en el valor catastral del inmueble ello no significa que se altere en forma exorbitante la cuantificación de éste (el valor catastral), sino que dicho elemento recae el factor (10.0) incluido en la reforma del Código Financiero del Distrito Federal materia del presente juicio por el que se actualiza el impuesto predial".- - - Las afirmaciones que se contienen en la sentencia controvertida, no son justas ni se apegan a la verdad jurídica a la que deberían servir, pues no es cierto que el valor catastral del inmueble determinado a través del procedimiento base rentas, continúa siendo el mismo, para cuyo efecto me permito señalar el valor catastral del inmueble propiedad de la quejosa en el año dos mil uno, obtenido con base en la aplicación del artículo 149, fracción II, párrafo segundo, del Código Financiero del Distrito Federal vigente en el año dos mil uno, y el que se calcula con base en la propia disposición vigente en el año dos mil dos, conforme a lo siguiente:- - - - - - - - - - - - - - - - -

PROCEDIMIENTO	*AÑO 2001*	*AÑO 2002*
Contraprestaciones Mensuales	$[redacted]	
Contraprestaciones Bimestrales	$[redacted]	
Factor 38.47	$[redacted]	
Factor 10.0	*NO APLICA*	$[redacted]
VALOR CATASTRAL	$[redacted]	

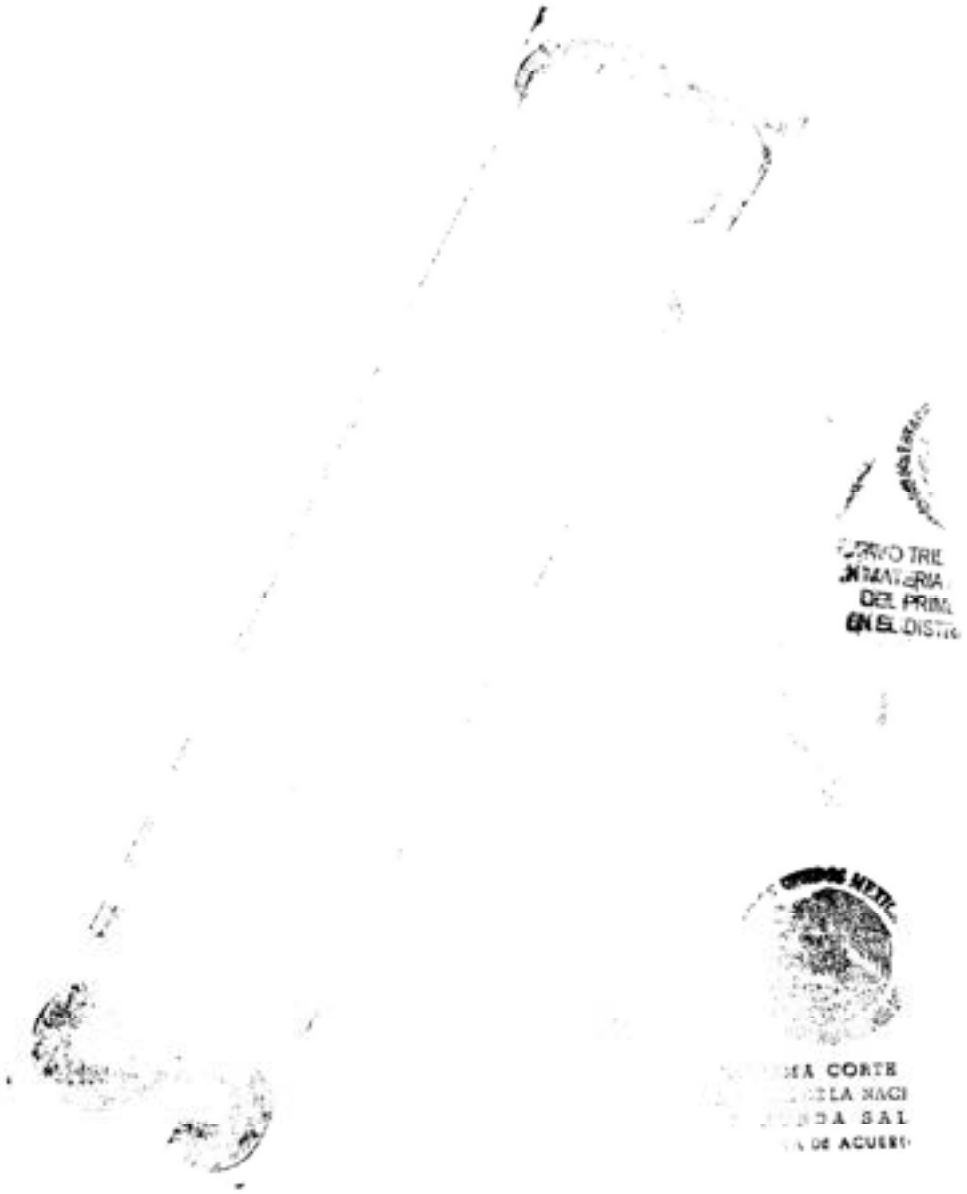
Como podrá observarse con claridad meridiana, la diferencia del valor catastral del inmueble propiedad de la quejosa en el año dos mil uno ($[redacted]), ([redacted].), respecto del valor catastral del año dos mil dos ($[redacted]), rebasa los $76,000,000.00 (setenta y seis millones de pesos 00/100 M.N.), por lo que de ninguna manera puede sostenerse, como se hace en la sentencia cuestionada, que el valor catastral de uno y otro año sea el mismo.- - - A lo anterior cabe agregar que no existe elemento de juicio o indicio siquiera que permita sostener que el factor 10.0, incluido en la reforma del Código Financiero del Distrito Federal materia del presente juicio,

sirve para actualizar el impuesto predial, pues semejante interpretación, que no es necesaria frente a la letra de la ley, no descansa en un análisis objetivo de las disposiciones objeto de estudio.- - - Conforme a la letra del artículo 149, fracción II, párrafo segundo, del Código Financiero del Distrito Federal reclamado, el procedimiento de determinación del valor catastral que están obligados a aplicar los contribuyentes que otorgan el uso o goce temporal de sus inmuebles es el siguiente: "Al efecto, se multiplicará el total de contraprestaciones que correspondan a un bimestre por el factor 38.47 y el resultado se multiplicará por el factor de 10, y se aplicará al resultado la tarifa del artículo 152, fracción I, de este código".- - - Esta norma fiscal, es una norma de aplicación estricta por establecer el procedimiento de cálculo de la base gravable del impuesto predial, que no precisa interpretación, con arreglo en el artículo 29, párrafo primero, del Código Financiero del Distrito Federal que establece que: "Las disposiciones fiscales que establezcan cargas a los particulares y las que señalen excepciones a las mismas así como las que fijen infracciones y sanciones, son de aplicación estricta. Se considera que establecen cargas a los particulares las normas que se refieren al sujeto, objeto, base, tasa o tarifa".- - - Cabe decir que el artículo 149, párrafo primero, del Código Financiero del Distrito Federal establece que: "La base del impuesto predial será el valor catastral determinado por los

contribuyentes de acuerdo a lo siguiente:", mientras que la fracción II, párrafo segundo, del mismo precepto establece: "Al efecto, se multiplicará el total de contraprestaciones que correspondan a un bimestre por el factor 38.47 y el resultado se multiplicará por el factor de 10, y se aplicará al resultado la tarifa del articulo 152, fracción I, de este código", de donde sin lugar a dudas se sigue, para el entendimiento común, la identificación del concepto base gravable con el de valor catastral y se establece un sencillo procedimiento para el cálculo de este último.- - - De la manera indicada, es indebido y violatorio de las disposiciones jurídicas invocadas, que frente a la letra de la ley el juzgado de distrito haya interpretado que el valor catastral de $[redacted]), asignable al inmueble de la quejosa en el año dos mil uno, sea el mismo en el año dos mil dos, pero aplicándole el factor 10.0 cuyo resultado no es el valor catastral, sino sólo un valor de referencia que sirve para aplicar la tarifa del artículo 152, fracción I, del Código Fiscal y lograr, de esta manera, un incremento de impuesto predial para el dos mil dos.- - - Se reitera la contradicción en que incurre el juzgado de distrito, pues por una parte señala que la cantidad de $[redacted]), no es valor catastral del inmueble, sino una cantidad

que sólo sirve para actualizar la aplicación de la tarifa, y por la otra parte afirma, que dicho valor no es ficticio.- - -

4°. La sentencia recurrida viola en agravio de la amparista el artículo 77, fracción II, de la Ley de Amparo, por la indebida apreciación de la prueba pericial, por cuanto que el juzgado de distrito al pretender hacerse cargo de dictamen pericial desahogado en autos, afirma que la respuesta seis del cuestionario respectivo "...no considera que el factor 10.0 materia de controversia no integra el valor del bien, por lo que aún cuando la cantidad que señala ($[redacted]) ([redacted]), corresponda al monto de las rentas bimestrales ($[redacted]) ([redacted], por 38.47 por el factor 10.0, (sin que pase inadvertido para el suscrito que el resultado de tales operaciones es de $[redacted]) ([redacted], la imprecisión del perito consiste en considerar el resultado de multiplicar el factor 10.0 incluyéndolo como parte del valor catastral".- - - - La pregunta seis planteada con el cuestionario respectivo, a los peritos, consistía en señalar: ¿Si el resultado de la operación indicada en el numeral inmediato anterior (renta bimestral por 38.47 por 10.0) permite determinar el valor del bien inmueble a que se hace referencia?- - - El perito afirmó "No existe ningún elemento o procedimiento técnico, de valuación



inmobiliaria ni contable que permita sostener válidamente que un inmueble cuyo valor de mercado o de avalúo es de $7,095,394.02, (siete millones noventa y cinco mil trescientos noventa y cuatro pesos 02/100 M.N.), con valor de capitalización de rentas de $11,593,605.00, (once millones quinientos noventa y tres mil seiscientos cinco pesos 00/100 M.N.), pueda llegar a valer $89,201,196.90, (ochenta y nueve millones doscientos un mil ciento noventa y seis pesos 90/100 M.N.), pues esta última cantidad supera excesivamente (1,257%) el costo por el que en la actualidad se podría adquirir el terrero y construir el inmueble o la cantidad que cualquier comprador estaría dispuesto a pagar por el bien en el mercado". - - - Al analizar la respuesta del perito, en la consideración transcrita, el juzgado de distrito señala que la imprecisión del perito consiste en considerar el resultado de multiplicar el factor 10.0 incluyéndolo como parte del valor catastral.- - - La apreciación de la prueba pericial es indebida y violatoria del artículo 77, fracción I, de la Ley de Amparo, porque como se ha venido sosteniendo y me permito reiterar, el artículo 149, párrafo primero, del Código Financiero del Distrito Federal establece que: *"La base del impuesto predial será el valor catastral determinado por los contribuyentes de acuerdo a lo siguiente:"*, y la fracción II, párrafo segundo, del mismo precepto establece: *"Al efecto, se multiplicará el total de contraprestaciones que correspondan a un bimestre por el factor 38.47 y el resultado se multiplicará por el factor de 10, y se aplicará al resultado la tarifa del artículo*

152, fracción I, de este código", de donde se concluye que el concepto base gravable coincide con el de valor catastral y además que el cálculo del valor catastral respecto de los contribuyentes que, como la quejosa, otorgan el uso o goce temporal de sus inmuebles, es el resultado de aplicar el sencillo procedimiento previsto en dicho precepto (Rentas Bimestrales X 38.47 X 10.0).- - - De lo anterior se sigue que el valor catastral del contribuyente quejoso es de $[redacted] por lo que contrariamente a lo argumentado por el juzgado de distrito, no existe imprecisión alguna por parte del perito, habida cuenta que, como ha quedado demostrado, constituye una interpretación indebida de un precepto que fija la base gravable de un impuesto, considerar que el valor catastral de dicho inmueble es de $[redacted], y que el factor de 10.0 constituye un mecanismo para aplicar la tarifa del impuesto predial, pues no existe ningún elemento jurídico de juicio que permita arribar a dicho aserto.- - - 5°. Es errónea, carente de consistencia jurídica y violatoria de los preceptos invocados, la conclusión del juzgado de distrito en cuanto sostiene que de conformidad con el artículo 149 fracción II, el valor catastral únicamente se integra con el monto bimestral de las contraprestaciones por el factor 38.47.- - -

SELLO

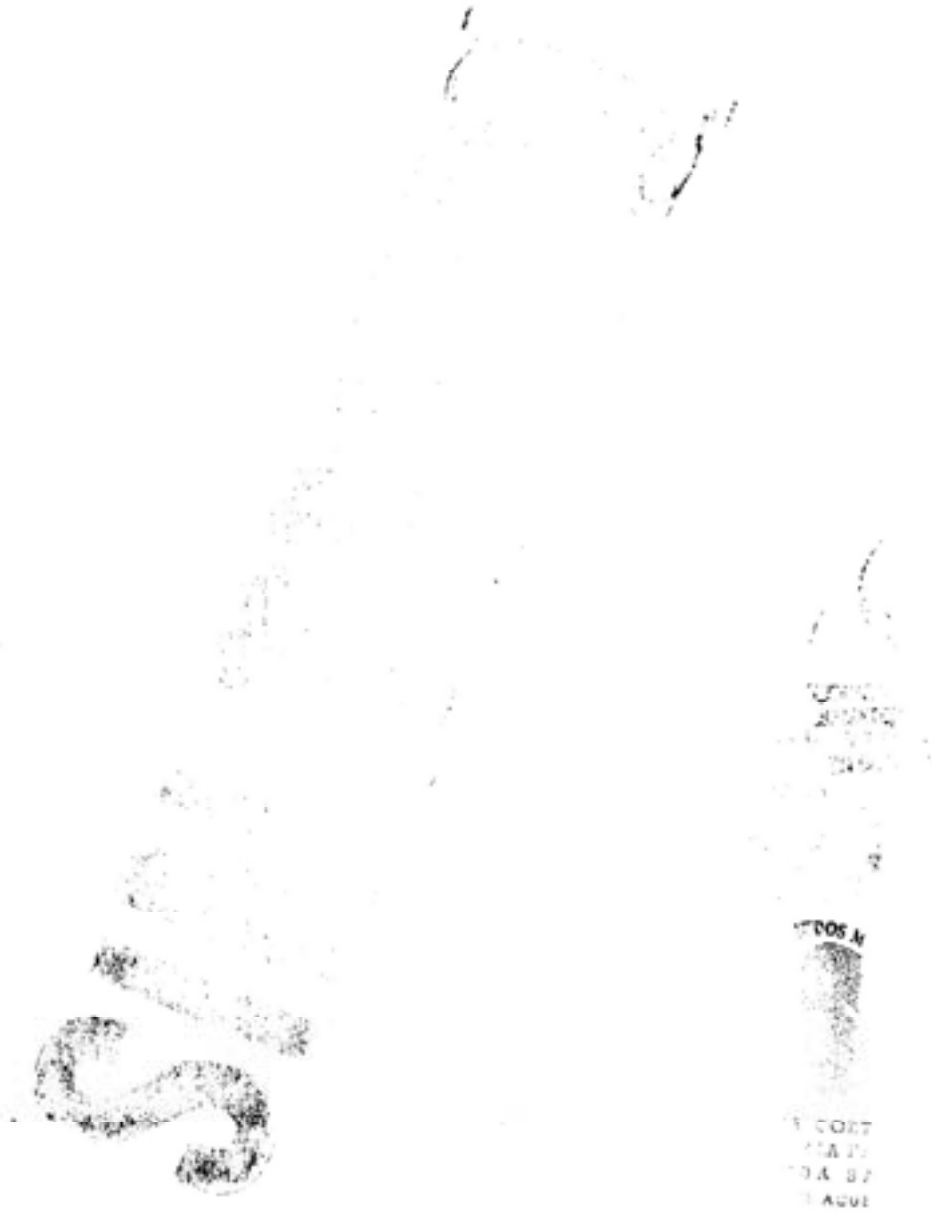
Ello es así, se repite, porque el artículo 149, párrafo primero, del Código Financiero del Distrito Federal establece que: "La base del impuesto predial será el valor catastral determinado por los contribuyentes de acuerdo a lo siguiente:", y la fracción II, párrafo segundo, del mismo precepto establece: "Al efecto, se multiplicará el total de contraprestaciones que correspondan a un bimestre por el factor 38.47 y el resultado se multiplicará por el factor de 10, y se aplicará al resultado la tarifa del artículo 152, fracción I, de este código", por lo que es obligado concluir que el concepto base gravable coincide con el de valor catastral y además que el cálculo del valor catastral respecto de los contribuyentes que, como la quejosa, otorgan el uso o goce temporal de sus inmuebles, es el resultado de aplicar el procedimiento previsto en dicho precepto (Rentas Bimestrales X 38.47 X 10.0).- - - De ser cierta la interpretación del juzgado de distrito, la obligación .pago del contribuyente recaería en la cantidad de $[redacted],y no en la de $[redacted], como lo establece la ley de la materia, porque no debe olvidarse que la base gravable es la cantidad o cuantía a la que se le aplica la tarifa.- - - No pasa inadvertido que, ciertamente, la Suprema Corte de Justicia de la Nación emitió la

jurisprudencia de la voz: "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, DETERMINADO, RESPECTO DE LOS QUE OTORGAN EL USO O GOCE TEMPORAL, CONFORME A LAS CONTRAPRESTACIONES QUE OBTIENEN", empero, no puede dejar de señalarse que el criterio del más alto tribunal de la nación obedeció al contenido del precepto vigente hasta el año dos mil uno, conforme al cual, el valor catastral de los inmuebles otorgados en arrendamiento se calculaba aplicando a las contraprestaciones bimestrales sólo el factor del 38.47.- - - A partir del año dos mil dos, el valor catastral de los inmuebles que se otorgan en arrendamiento se calcula aplicando a las contraprestaciones bimestrales el factor del 38.47 y al resultado, además, el factor 10.0, lo que no significa otra cosa que incrementar, para el ejercicio fiscal del dos mil dos, el 1000% (un mil por ciento) el valor catastral asignable a un inmueble en el año dos mil uno.- - - Así se entiende que el criterio del Tribunal Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación resolvió que el procedimiento vigente hasta el dos mil uno permitía revelar el patrimonio de imposición del gobernado, es obligado concluir que, conforme al propio criterio jurisprudencial, al multiplicar por 10.0 dicho patrimonio se obtiene una base

TRIBUNAL C
ADMIN
DEL PRIMER CIR
N EL DISTRITO F

SUPREMA CORTE DE
LA NACION
SEGUNDA SALA
ACUERDO

gravable que no corresponde a los haberes del contribuyente.- - - 6° Es acertada pero irrelevante la afirmación del juzgado de distrito en cuanto afirma que de la lectura de los artículos 115 y 122 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, se obtiene 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.- - - Por lo que se refiere al 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, se manifiesta que su texto es el siguiente:- - - "Antes del 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".- - - Como podrá observar ese tribunal ad quem, la disposición transitoria



transcrita se refiere a los "valores unitarios", que deben ser equiparables a los valores de mercado, no a diverso procedimiento, como lo es el relativo a la determinación del valor catastral con base en las rentas que produzca o que sean susceptibles de producirse por un inmueble, por lo que deviene en inaplicable al caso en estudio.- - - En lo que se refiere al fondo del asunto, la aplicación literal del procedimiento de determinación de valor catastral base renta no refleja el valor de mercado o comercial del inmueble propiedad de la quejosa, que según una prueba pericial, asciende a $[redacted], sino un valor muy superior, que es de $[redacted].- - - 7° Es errónea y carente de consistencia jurídica la interpretación del juzgado de distrito consistente en que el factor 10.0 previsto en el artículo 249, fracción II, párrafo segundo, del Código Financiero del Distrito Federal, constituye un elemento de actualización de la base gravable del impuesto predial, conforme al artículo 31 del Código Financiero del Distrito Federal.- - - El artículo 31 del Código Financiero del Distrito Federal establece lo siguiente:- - - "Artículo 31.- Las cuotas y tarifas de las contribuciones, las multas, los valores unitarios y, en general, las cantidades establecidas en el 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 establece en la Ley de Ingresos del Distrito Federal.- - - En el caso de que para el 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 establezcan 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 dos años anteriores al ejercicio fiscal en que deban actualizarse, dividiendo el más reciente de ellos entre el anterior, y aplicar su resultado como factor de ajuste".- - - En primer término me permito manifestar que la lectura del precepto transcrito no deja lugar a dudas de que las "cuotas", las "tarifas", las "multas", los "valores unitarios" y en general las cantidades vigentes en un año de calendario, debe actualizarse para expresar un valor constante en el transcurso del tiempo y con motivo del cambio de precios en el país.- - - Tan es así, que como se encuentra reconocido en los autos del juicio de garantías del que emana la resolución impugnada, para el año dos mil dos, se actualizaron las cantidades vigentes en el año dos mil uno, con un factor de 5.39%.- - - Empero, este precepto en nada resulta aplicable al asunto en análisis, porque la quejosa reclamó el artículo 149, fracción II, párrafo segundo, del Código Financiero del Distrito Federal, que

establece "Al efecto, se multiplicará el total de contraprestaciones que correspondan a un bimestre por el factor 38.47 y el resultado se multiplicará por el factor de 10, y se aplicará al resultado la tarifa del artículo 152, fracción I de este código".- - - La más elemental de las lecturas del precepto reclamado, obliga a concluir que la reforma del año dos mil dos en materia de determinación de la base renta del impuesto predial, no tiene nada que ver con la actualización de las "cuotas", las "tarifas", las "multas", los "valores unitarios" y en general las cantidades vigentes en un año de calendario.- - - Ello es así, en razón de que es insostenible considerar que el valor catastral asignable al inmueble propiedad de la quejosa en el año dos mil uno ([redacted]) ([redacted]), se "actualizó" en un 1000% (un mil por ciento), pues en autos se encuentra probado que aplicando la literalidad del Código Financiero sin una interpretación inexplicable el valor catastral asignable a dicho bien, para el año dos mil dos, es de $[redacted] ([redacted]), suma esta que entendemos, no es una actualización del 5.39% a que efectivamente se refiere el artículo 31 del Código Financiero del Distrito Federal.- - - El procedimiento de determinación del valor catastral base rentas no se integra por "cuotas", "tarifas", "multas",

"valores unitarios" y en general las cantidades vigentes en un año de calendario, susceptibles de actualizarse, sino por diversos elementos que son las rentas bimestrales, 38.47 y 10.0.- - - Es oportuno agregar además, que la reforma al artículo 149, fracción II, párrafo segundo, del Código Financiero del Distrito Federal, es un acto autónomo de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal, que no tiene nada que ver con la actualización el índice nacional de precios al consumidor ni con un factor actualización previsto en la Ley de Ingresos del Distrito Federal para el año dos mil dos, a que se refiere el artículo 31 de dicho ordenamiento, pues ello no se desprende del texto reclamado ni de la exposición de motivos respectiva.- - - 8° Las consideraciones del juzgado de distrito en las que se pretende soportar la constitucionalidad del artículo 149, fracción II, párrafo segundo, del Código Financiero del Distrito Federal, se basan en una inadmisible interpretación forzada de dicho precepto y que no es justa, por la sentencia cuya legalidad se cuestiona es violatoria de los artículos 76, 77, 78 y 80, de la Ley de Amparo.- - - La postura del juzgador en torno a la reclamación enderezada por la quejosa, se resume en lo siguiente:- - - "El impuesto predial es un gravamen de naturaleza compleja que se conforma por una diversidad de elementos entre los que se ubica el factor de 10.0 contenido en la fracción II del artículo 149 combatido y que representa la actualización del impuesto predial con un

incremento del 5.39% en relación con el año dos mil uno de conformidad con el artículo 31 del Código Financiero del Distrito Federal, motivo por el cual, contrario a lo aducido por la quejosa, no se violentan los principios de proporcionalidad y equidad, establecidos en la fracción IV del artículo 31 constitucional, en tanto que la base del impuesto predial atiende a la capacidad con contribuir del quejoso determinada a partir del valor del inmueble con base en las contraprestaciones percibidas por otorgar el uso o goce temporal de un inmueble".-

- - Para arribar a la conclusión transcrita, el juzgado de distrito sostiene en resumidas cuentas que la Asamblea Legislativa del Distrito Federal es competente para actualizar el valor catastral de los inmuebles ubicados en el Distrito Federal, que la reforma reclamada consiste en la adición de un factor de 10.0 con el objeto de actualizar el impuesto predial como de desprende de la exposición de motivos del Código Financiero del Distrito Federal, que la inclusión la inclusión del factor de 10.0 en el artículo 149 fracción II del Código Financiero constituye una actualización del impuesto predial que representa un incremento en comparación con el año próximo pasado correspondiente al 5.39%, en concordancia con el artículo 31 del Código Financiero del Distrito Federal, que la aplicación del factor 10.0 hace operativa la cuantificación del impuesto predial, de manera que en conjunto los procedimientos para calcular el impuesto respectivo arrojen

TRIBUNAL COLE
MATERIA ADMINISTRA
DEL PRIMER CIRCUITO
EN EL DISTRITO FEDERAL

UNIDOS MEXICA

SUPREMA CORTE D
JUSTICIA DE LA NACIO
SEGUNDA SALA
TOCA DE ACUERDO

un tributo proporcional y equitativo.- - - Expuesto lo anterior en diversos términos, según las consideraciones del juzgador de garantías, el valor catastral del inmueble propiedad de la quejosa asciende a $[redacted]), la aplicación del factor 10.0 no arroja como resultado el valor catastral de dicho bien, sino un valor de referencia, de $[redacted], que sólo sirve para aplicar la tarifa y obtener un impuesto predial que representa un incremento en comparación con el año próximo pasado correspondiente al 5.39%, en concordancia con el artículo 31 del Código Financiero del Distrito Federal.- - - Las consideraciones transcritas antecedentemente y resumidas en los términos señalados, conllevan que la sentencia cuestionada viole en agravio de la enjuiciante los artículos 76, 77, 78 y 80, de la Ley de Amparo, por cuanto que el Juzgado Noveno de Distrito en Materia Administrativa en el Distrito Federal, no tomó en cuenta los planteamientos expuestos por la quejosa, además de no analizar correctamente el acto reclamado y de ser incongruente.- - - En primer lugar, se asiente que, como se señala en la exposición de motivos respectiva, se ajustaron los valores unitarios de suelo, construcciones e instalaciones especiales, como lo previene 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, como también es cierto que se actualizó la tarifa prevista en el artículo 152, fracción I, del Código Financiero del Distrito Federal para el año dos mil dos, con la aplicación del factor de actualización de 5.39%.- - - Debe consentirse asimismo, que en la exposición de motivos de la reforma al artículo 149, fracción II, párrafo segundo, del Código Financiero del Distrito Federal, se señala: "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 el veintitrés de diciembre de mil novecientos noventa y nueve".- - - Sin embargo, como se ha observado, el multicitado artículo quinto transitorio se refiere limitativamente a "valores unitarios", no a un procedimiento de determinación de valor catastral que se basa en las rentas que produzca o que sean susceptibles de producirse por un inmueble, además de que, como también se señaló, la aplicación literal del procedimiento de determinación de valor catastral base renta no refleja el valor de mercado o comercial del inmueble propiedad de la

CONTENIDO

quejosa, que según una prueba pericial a la que el juzgado asignó pleno valor probatorio, asciende a $[redacted], sino un valor superior en más de un 700%, que es de $[redacted] M.N.).- - - Por otra parte, ciertamente el Jefe del Gobierno del Distrito Federal propuso a la consideración de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal, la adición de un párrafo quinto a la fracción II, del artículo 149 del Código Financiero del Distrito Federal, en el que se proponía, según lo dijo el mismo juzgador, "...establecer un porcentaje adicional, que se aplica a los inmuebles que se arrienden para instalar o fijar, anuncios en azotea, autosoportados, en saliente, volados o colgantes, en marquesinas 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".- - - No obstante, dicha propuesta no fue admitida por la Asamblea Legislativa del Distrito Federal, como se conocerá de la lectura del artículo único del "Decreto que reforma, adiciona y

deroga diversas disposiciones del Código Financiero del Distrito Federal", publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el treinta y uno de diciembre del año dos mil uno, que no adicionó un párrafo quinto a la fracción II del artículo 149 del Código Financiero del Distrito Federal.- - - En las relacionadas condiciones, no existe en el Código Financiero del Distrito Federal un porcentaje que se aplica a los inmuebles que se arrienden para instalar o fijar, anuncios en azotea, auto soportados, en saliente, volados o colgantes, en marquesinas o adosados y en lonas o materiales similares.- - - Como corolario de lo expuesto, no se puede sostener válidamente, como se hace en la sentencia recurrida, que el factor 10.0 previsto en el artículo 149, fracción II, párrafo segundo, del Código Financiero del Distrito Federal vigente, corresponda a la mencionada en la exposición de motivos en análisis, pues por otra parte, se aplica en general para calcular la base gravable de todos los inmuebles, no sólo en relación con los que se encuentran arrendados para instalar o fijar, anuncios en azotea, auto soportados, en saliente, volados o colgantes, en marquesinas o adosados y en lonas o materiales similares.- - - De lo hasta aquí señalado se concluye que la exposición de motivos no puede justificar en nuestro orden jurídico la consideración de que la reforma al artículo 149, fracción II, párrafo segundo, del Código Financiero del Distrito Federal para el dos mil dos,

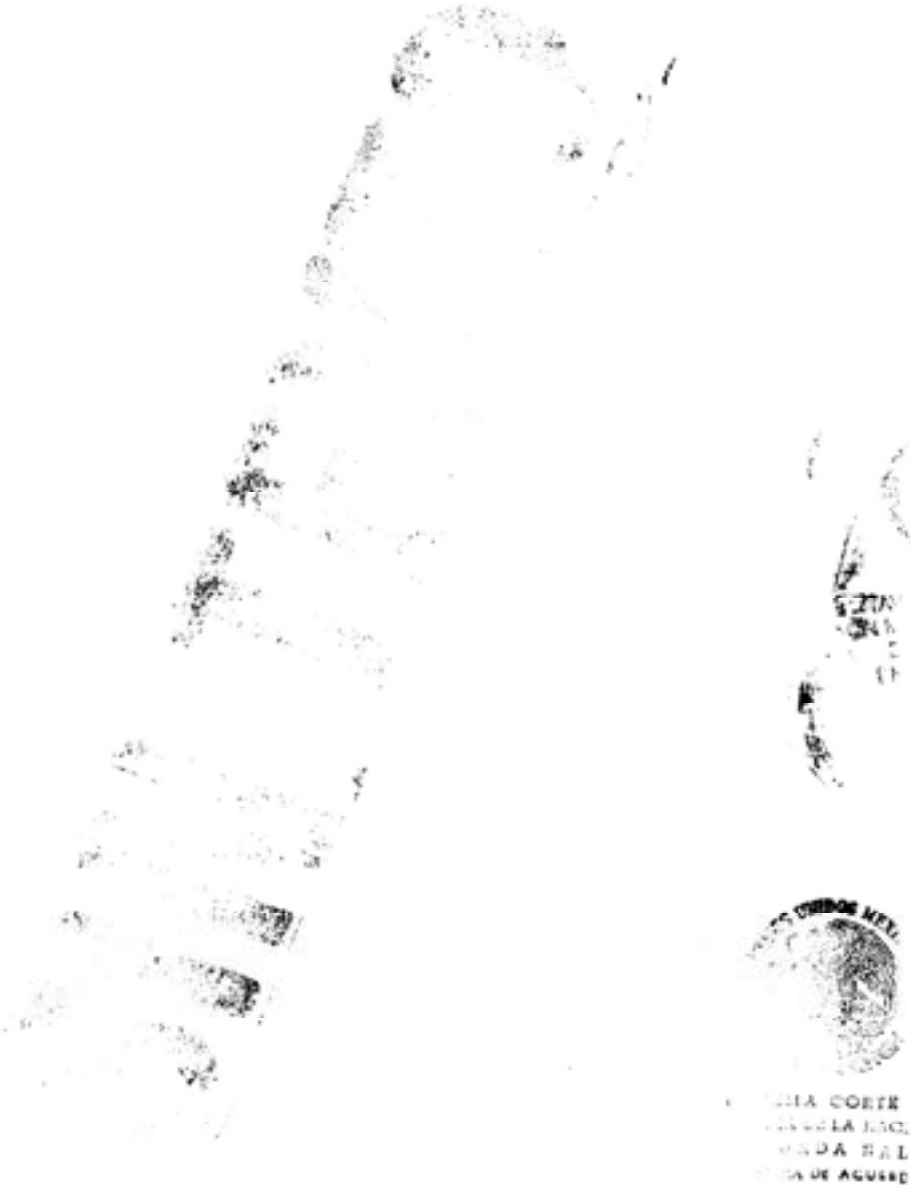
se basó en el artículo quinto transitorio tantas veces invocado.- - - En diverso orden de ideas, carece de soporte jurídico y contraviene las disposiciones legales de cuya violación se duele la amparista, la interpretación base de la sentencia sujeta a revisión, relativa a que el impuesto predial es un gravamen de naturaleza compleja que se conforma por una diversidad de elementos entre los que se ubica el factor de 10.9 contenido en la fracción II del artículo 149 combatido y que representa la actualización del impuesto predial con un incremento del 5.39% en relación con el año dos mil uno de conformidad con el artículo 31 del Código Financiero del Distrito Federal.- - - La violación de que se duele la enjuiciante se hace consistir en una indebida confusión de los elementos de la contribución, que no sólo contraviene sus conceptos y alcances sino la letra de la ley. Ello porque:- - - a). El concepto de base gravable es definido por un diccionario jurídico, por la doctrina y por el Poder Judicial de la Federación, como la cuantía sobre la cual se determina un impuesto;- - - b). La letra del artículo 149, párrafo primero, del Código Financiero del Distrito Federal vigente identifica los conceptos base gravable con el de valor catastral;- - - c). El valor catastral de los inmuebles en relación con los cuales se otorga su uso o goce temporal, se determina conforme al artículo 149, fracción II, párrafo segundo, del Código Financiero del Distrito Federal reclamado, que

establece: "Al efecto, se multiplicará el total de contraprestaciones que correspondan a un bimestre por el factor 38.47 y el resultado se multiplicará por el factor de 10, y se aplicará al resultado la tarifa del artículo 152, fracción I, de este código", y,- - - d). La cuantía sobre la que los gobernados deben determinar el impuesto predial es indudablemente el resultado de la operación de multiplicar las contraprestaciones bimestrales por el factor de 38.47 y a la cantidad así obtenida, aplicarle el factor 10.0, como lo establece la letra de la norma reclamada.- - - De esta manera, no puede sostenerse que el valor catastral de los contribuyentes que otorgan el uso o goce temporal de sus inmuebles, se obtiene como se afirma en la sentencia en análisis sólo con el resultado de multiplicar las contraprestaciones bimestrales por el factor de 38.47, porque eso no dice la ley y ni siquiera admite interpretación jurídica por ser clara para el entendimiento común, y además por tratarse de una norma de aplicación estricta.- - - Si con la creación de la norma el legislador ordinario no se propuso incrementar el valor catastral de los inmuebles de los contribuyentes que otorgan su uso o goce temporal, tales propósitos no se derivan de la exposición de motivos ni de la literalidad de la norma impugnada y deben ser desatendidos, pues en un problema de constitucionalidad de leyes lo que rige es el producto de la voluntad del órgano encargado de la expedición de leyes y no las ideas

que se hayan pensado en la pretensión de sostener la constitucionalidad de una norma.- - - Si la vigencia y aplicación de la ley respectiva tiene como resultado evidente incrementar el valor catastral mediante la aplicación del factor 10.0 al determinado en el año dos mil uno, así debe entenderse cuando la ley ha sido impugnada por estimarse inconstitucional, por cuanto no existe una prueba, algún elemento objetivo o un indicio siquiera, que permita advertir y sostener objetiva e imparcialmente diversa conclusión.- - - Finalmente, no se omite hacer valer, en este momento, que en la sentencia cuestionada se incurre en una desviación de la litis planteada por el gobernado a la consideración del juzgado de garantías.- - - En su demanda de garantías, la quejosa se duele de que el precepto reclamado contraviene el principio de proporcionalidad tributaria, por cuanto establece un procedimiento de determinación de la base gravable del impuesto predial, para el caso de los contribuyentes que otorguen el uso o goce temporal de sus inmuebles, que arroja como resultado un valor de tributación que carece de proporción, que es exorbitante; ficticio, erróneo e injusto, y por tanto, no atiende a la capacidad económica del contribuyente, ajeno al imperativo constitucional contenido en el artículo 31, fracción IV, de nuestra ley fundamental.- - - En la sentencia cuya revisión se propone a la consideración de ese tribunal colegiado, no se analizó el

planteamiento del gobernado, sino los efectos económicos producidos en su patrimonio con el pago o incremento del impuesto, que es lo que el juzgado de distrito terminó resolviendo.- - - Atendiendo al contenido del agravio que se expone, me permito solicitar a esa jurisdicción, deje sin efectos dicha sentencia propuesta a su revisión y se emita diversa, por la que se otorgue a la quejosa la protección constitucional demandada.- - - SEGUNDO.- La sentencia cuya revisión se propone a ese tribunal colegiado, es violatoria de lo dispuesto por los artículos 76, 77, 78 y 80, de la Ley de Amparo, por cuanto que el Juzgado Noveno de Distrito en Materia Administrativa en el Distrito Federal, no tomó en cuenta los planteamientos expuestos por la quejosa, no analizó correctamente el acto reclamado ni tampoco valoró en forma adecuada las pruebas planteadas a su consideración.- - - Ello es así, en razón de que, como se podrá advertir de la sola lectura del escrito inicial de demanda de garantías, la quejosa acudió a la sede constitucional, cuestionando la constitucionalidad del artículo 149, fracción II, párrafo segundo, del Código Financiero del Distrito Federal.- - - El precepto sometido a un juicio de equilibrio en sede constitucional, establece el procedimiento de determinación del valor catastral, base gravable del impuesto predial, tratándose de los contribuyentes que, como lo demostró la quejosa, otorgan el uso o goce temporal de los inmuebles de su propiedad,

siendo del tenor literal siguiente:- - -"Artículo 149.- La base del impuesto predial será el valor catastral determinado por los contribuyentes de acuerdo a lo siguiente:- - - I.-...- - - 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 contraprestaciones por dicho uso o goce temporal.- - - Al efecto, se multiplicará el total de contraprestaciones que correspondan a un bimestre por el factor 36.47 y el resultado se multiplicará por el factor de 10, y se aplicará al resultado la tarifa del artículo 152, fracción I, de este código...".- - - En su escrito inicial de demanda, la quejosa argumenta que la observancia del principio previsto en el artículo 31, fracción IV, de nuestra Constitución, exige que los impuestos deben ser en proporción a los haberes de los obligados a satisfacerlos.- - - En el caso del impuesto predial, la proporcionalidad de la carga fiscal radica en los valores que afecta, de tal manera que es la riqueza real y objetiva que representa un bien inmueble, el límite constitucional de la imposición. El ideal de justicia que debe cumplir el legislador ordinario, es acercarse, lo más que pueda, a la capacidad contributiva personal contribuyente o a la capacidad contributiva real, si el tributo se decreta en razón directa de la propiedad o posesión de



un bien inmueble, fuente del impuesto predial.- - - En su demanda de garantías, la quejosa se duele de que el mencionado precepto contraviene el principio de proporcionalidad tributaria, por cuanto establece un procedimiento de determinación de la base gravable del impuesto predial, para el caso de los contribuyentes que otorguen el uso o goce temporal de sus inmuebles, que arroja como resultado un valor de tributación que carece de proporción, que es ficticio, erróneo e injusto, y por tanto, no atiende a la capacidad económica del contribuyente, ajeno al imperativo constitucional invocado.- - - En la sentencia materia del presente recurso de revisión, se violaron en agravio de la amparista las disposiciones legales que han quedado señaladas, en razón de que la juzgadora de garantías resolvió negar la protección constitucional demandada en relación con el artículo 149, fracción II, párrafo segundo, del Código Financiero del Distrito Federal, sin tomar en cuenta los planteamientos expuestos por la quejosa; sin haber valorado en forma correcta las pruebas correspondientes; sin apreciar el contenido del acto reclamado en los términos en que apareció probado, siendo insuficientes las consideraciones expuestas en la sentencia para soportar la constitucionalidad de los actos reclamados.- - - Ello es así, en razón de que la quejosa exhibió como pruebas de su parte, la escritura pública número 24,171, de fecha siete de abril de mil novecientos

ochenta y nueve, otorgada ante la fe del licenciado Rafael Rebollar Garduño, Notario Público número ochenta y cuatro del Distrito Federal, en la que se hace constar la adquisición por parte del suscrito, del inmueble ubicado en la calle [redacted], *que para efectos de tributación en materia de impuesto predial tiene asignada la cuenta número* [redacted]*- - - Asimismo, se acompañó un contrato celebrado por la quejosa, por los que otorga el uso o goce temporal del inmueble de referencia así como una documental que acredita las contraprestaciones por el otorgamiento del uso o goce temporal del inmueble.- - - La relación conjunta de las pruebas aportadas en el juicio, demuestra, sin lugar a dudas, que la parte quejosa es propietaria del inmueble ubicado en la calle de* [redacted], *que para efectos de tributación en materia de impuesto predial tiene asignada la cuenta número* [redacted], *en relación con el cual otorga su uso o goce temporal, percibiendo por ello, contraprestaciones mensuales en cantidad de* $[redacted], *que sirven de base para determinar la base gravable del impuesto predial.- - - Atentos a ello, en*

términos de los artículos 148, párrafo primero, y 149, fracción II, párrafo primero, la enjuiciante se encuentra compelida jurídicamente de manera incondicionada a determinar y a declarar el valor catastral del bien de su propiedad, aplicando el procedimiento que al efecto se establece en el artículo 149, fracción II, párrafo segundo, del Código Financiero del Distrito Federal en vigor en el año dos mil dos, pues es propietaria de un inmueble que se encuentra otorgado en arrendamiento, lo que se encuentra demostrado con una escritura pública, con contratos de arrendamiento y con una documental privada que prueba las contraprestaciones mencionadas.- - - Las documentales de referencia hacen prueba plena, con arreglo en los artículos 93, fracciones II y III, 197, 202 y 203 del Código Federal de Procedimientos Civiles.- - - En adición a lo anterior, la quejosa anunció la prueba pericial en materia de valuación, que se desahogó por parte del perito oficial y por el propuesto por ella, de los que se obtuvieron los resultados siguientes:- - - a). Dictamen pericial. Perito oficial.- El dictamen pericial formulado por el perito oficial, que obra en autos arroja el valor comercial obtenido mediante la práctica de un avalúo, físico o directo, del inmueble propiedad de la quejosa, que asciende a $[redacted].- - - b). Dictamen pericial. Perito de la quejosa - El dictamen pericial formulado por el perito de la quejosa,

que obra en autos, arroja el valor comercial obtenido mediante la práctica de un avalúo, físico o directo del inmueble propiedad de la quejosa, que asciende a $[redacted].- - - *Por otra parte, con base en las rentas mencionadas, el valor catastral base rentas del inmueble mencionado, es de* $[redacted] *M.N.), que se obtiene multiplicando la renta mensual por dos (renta bimestral), por el factor de 38.47 (resultado 1) y el resultado por el factor de 10, arrojan como resultado el valor catastral base renta, que son las operaciones aritméticas que se señalan en el artículo 149, fracción II, párrafo segundo del Código Financiero del Distrito Federal, como sigue:- -*

Contrapresta-ciones mensuales	*Contrapresta-ciones Bimestrales*	*Factor 38.47*	*Factor 10.0*
[redacted]			

ESTADOS UNIDOS M
SUPREMA CORT
SEGUNDA SA
DE ACUE

Ahora bien, de los elementos que obran integrados al expediente judicial del que emana la sentencia recurrida, se llega a la conclusión de que el valor comercial obtenido mediante la práctica de un avalúo al inmueble propiedad de la quejosa es de $[redacted], empero, como también se encuentra demostrado, aplicando a la letra las operaciones previstas en el artículo 149, fracción II, párrafo segundo, del Código Financiero del Distrito Federal vigente en el año dos mil dos, el contribuyente debe aplicar la tarifa sobre un valor catastral base renta de $[redacted].- - - Expuesto lo anterior en diversos términos, por ministerio de la disposición reclamada, el inmueble propiedad de la quejosa tiene un valor que rebasa en más de un 700% (setecientos por ciento) el valor de avalúo que peritos determinaron objetiva y científicamente.- - - Ahora bien, en la demanda de amparo -como es su contenido- la proporcionalidad se formula como un principio de relación, pues la conclusión de su observancia se logra de comparar dos valores: el de base renta, que resulta de aplicar el procedimiento contenido en el artículo 149, fracción II, párrafo segundo, del Código Financiero del Distrito Federal, y el valor comercial del inmueble, que permite obtener su valor real y objetivo.- - - En el orden de ideas

131

anotado, la norma reclamada será proporcional, en la medida que su aplicación permita revelar, en términos reales y objetivos, el patrimonio de imposición del gobernado. A contrario sensu, si el valor obtenido rebasa sensiblemente, como es el caso, la manifestación de riqueza del gobernado, la conclusión imparcial obligada es entonces, que la norma no es proporcional y, por tanto, no se ciñe al precepto constitucional de cuya violación se duele la amparista.- - - En las relacionadas condiciones, se tiene que la quejosa ciertamente probó los valores susceptibles de atribuirse al inmueble de su propiedad, ubicado en la en la calle de [redacted] *que para efectos de tributación en materia de impuesto predial tiene asignada la cuenta número* [redacted] *que son los siguientes:- - - El valor comercial del inmueble obtenido por peritos es de $* [redacted]*, como se encuentra probado.- - - El valor catastral base renta que se obtiene aplicando el procedimiento previsto en el precepto reclamado, es de* [redacted] *M.N.), como se encuentra acreditado en autos.- - - El señalamiento de los valores anotados, por principio, permite al entendimiento común afirmar la injusticia de la*

imposición del segundo de los valores anotados, máxime que la conclusión de su desproporcionalidad se desprende de las razones que motivaron la reforma, de los fines que con ella se persiguen y del contenido mismo del ordenamiento cuya constitucionalidad se cuestiona, como se expuso en el escrito inicial de demanda de amparo.- - - El día veintitrés de diciembre de mil novecientos noventa y nueve, se publicó en el Diario Oficial de la Federación el "Decreto por el que se declara reformado y adicionado el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos", en cuyo artículo quinto transitorio se estableció que "Antes del inicio del ejercicio fiscal del 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".- - - Las razones que motivaron la reforma del artículo 149, fracción II, párrafo segundo, Código Financiero del Distrito Federal son a no dudarse "...adecuar nuestra legislación fiscal con lo dispuesto por el artículo quinto transitorio del Decreto por el se declara reformado y adicionado el artículo 115 de la

133

Constitución Politica de los Estados Unidos Mexicanos, publicado en el Diario Oficial de la Federación de fecha veintitrés de diciembre de mil novecientos noventa y nueve", como lo reconoció expresamente el Jefe del Gobierno del Distrito Federal en la iniciativa correspondiente.- - - Sin embargo, me permito repetirlo, el artículo quinto transitorio se refiere limitativamente a valores unitarios, no a un procedimiento de determinación de valor catastral que se basa en las rentas que produzca o que sean susceptibles de producirse por un inmueble, además de que, como también se señaló, la aplicación literal del procedimiento de determinación de valor catastral base renta no refleja el valor de mercado o comercial del inmueble propiedad de la quejosa, que según una prueba pericial a la que el juzgado asignó pleno valor probatorio, asciende a $[redacted] ([redacted]), sino un valor superior en más de un 700%, que es de $[redacted] M.N.).- - - El fin que se persigue con la reforma es, según la literalidad del texto del artículo quinto transitorio que se invoca y el señalamiento expreso del Jefe del Gobierno del Distrito Federal responsable, "...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...".- - - Por mandato del

134

constituyente permanente y por reconocimiento expreso del legislador ordinario, el valor de un inmueble que se obtenga por medio de un avalúo o con base en la aplicación de valores unitarios, permiten reflejar de manera real y objetiva el valor de mercado de un inmueble y la capacidad de prestación del contribuyente gobernado.- - - La iniciativa de marras fue aprobada sin mayor miramiento por el legislador ordinario responsable, pues al respecto, incrementó los valores unitarios en un 1000% (un mil por ciento), lo que se estima justo, pues tales valores sólo alcanzaban a representar el 10% del valor de mercado de un inmueble, lo que se puede acreditar con la compulsa que se lleve a cabo de las tablas de valores unitarios vigentes en los años dos mil uno y dos mil dos.- - - No obstante, tratándose del procedimiento de determinación de valor catastral base renta, que según la propia Suprema Corte de Justicia de la Nación hasta el año dos mil uno permitía reflejar el valor de un inmueble, la aplicación del factor de 10, que no implica otra cosa que incrementar el 1000% el valor de un inmueble, debe llevar a la ineludible conclusión de que los contribuyentes deben aplicar la tarifa correspondiente sobre un valor que excede, en el caso, en más de un 700% el valor de mercado del inmueble de su propiedad.- - - Como lo expuso la quejosa en su demanda de amparo, la aplicación del factor de 10 al procedimiento de determinación de la base renta vigente hasta el año dos

mil uno, constituye un despropósito y una grave equivocación jurídica.- - - El termino "valor de mercado" a que se refiere el constituyente y que acató el legislador ordinario, es la expresión monetaria del valor de un bien; es la cantidad que un comprador estaría dispuesto a pagar por un bien en condiciones libres; es el costo de reposición de un bien, por compra directa o por producción, no un valor ficticio que reconocer el juzgador sólo sirve para aplicar una tarifa.- - - Por lo que se refiere al contenido del Código Financiero del Distrito Federal, cabe decir que el valor catastral que se determina con base en un avalúo o bien aplicando los valores unitarios, toma como elementos: los metros cuadrados de suelo, los metros cuadrados de construcción, el "tipo", "clase" y "presentación" de las construcciones, la antigüedad de las edificaciones e inclusive, las instalaciones especiales y los elementos accesorios.- - - El legislador ordinario, obediente del mandato del constituyente permanente, ha establecido que el valor catastral de un inmueble se determine con base en un avalúo y ha emitido valores unitarios de suelo y construcciones, que según indica literalmente, reflejan el valor de mercado de un inmueble, por lo que es obligado concluir que diverso valor que como se probó en juicio es muy superior, obtenido con base en la aplicación y multiplicación indiscriminada de factores, es ficticio y no guarda una ninguna proporción con la riqueza que hace

aptos a los contribuyentes para contribuir al gasto público.- - - La controversia sometida a la consideración del Poder Judicial de la Federación, exige ser entendida y resuelta en los términos de su planteamiento, que se reduce a resolver, en justicia, si el procedimiento de cálculo del valor catastral base gravable del impuesto predial que deben determinar los contribuyentes que, como la quejosa, otorgan el uso o goce temporal de sus inmuebles, permite revelar, de manera real y objetiva, el patrimonio de modo que, como se expuso en el escrito inicial de demanda de amparo, es el límite constitucional de la imposición.- - - El análisis de la disposición reclamada permite afirmar que es desproporcionada y, por tanto, violatoria del artículo 31, fracción IV, de la Constitución Política, en cuanto establece un procedimiento de determinación del valor catastral, tratándose de contribuyentes que como la quejosa otorgan el uso o goce temporal de sus inmuebles, que carece de proporción, que es fuera de la realidad, ficticio, erróneo e injusto.- - - Incluso en la sentencia en análisis el juzgado de distrito llega a la conclusión de que es un valor ficticio el resultado de aplicar el procedimiento previsto en el artículo 149, fracción II, párrafo segundo, del Código Financiero del Distrito Federal, pues concluye que sólo sirve para actualizar la aplicación de la tarifa.- - - En las relacionadas condiciones, la sentencia cuya revisión se propone a ese tribunal colegiado, es violatoria de lo dispuesto por los

artículos 76, 77, 78 y 80, de la Ley de Amparo, por cuanto que el Juzgado de Distrito, no tomó en cuenta los planteamientos expuestos por la quejosa, no analizó correctamente el acto reclamado ni tampoco valoró en forma adecuada las pruebas sometidas a su consideración, por lo que subsiste la inconstitucionalidad del precepto reclamado.- - - TERCERO.- La sentencia del Juzgado Noveno de Distrito en Materia Administrativa en el Distrito Federal, contraviene los artículos 76, 77, 78 y 80, de la Ley de Amparo, por cuanto que no tomó en cuenta los planteamientos expuestos por la quejosa, no analizó correctamente el acto reclamado ni tampoco valoró en forma adecuada las pruebas planteadas a su consideración.- - - La quejosa planteó al Poder Judicial de la Federación el argumento de que la imposición de una base gravable que no corresponde al valor del inmueble de su propiedad, es violatoria del principio de equidad previsto por el artículo 31, fracción IV, de la Constitución General de la República.- - - Al hacerse cargo del planteamiento enunciado, en su sentencia, el juzgado de distrito señala que o existe la inequidad de que se duele la quejosa, porque todos los contribuyentes que otorguen el uso o goce temporal de sus inmuebles deben determinar el valor catastral de tales bienes, con base en el artículo 149, fracción II, párrafo segundo, del Código Financiero del Distrito Federal, lo que implica que a todos, por igual, se

aplique el mismo tratamiento tributario.- - - La sentencia emitida en los términos que se indica, viola en agravio de la amparista las disposiciones jurídicas invocadas, habida cuenta que el concepto de inequidad expuesto por la quejosa se basa en la argumentación de que la quejosa tiene un patrimonio de imposición o una riqueza probada en autos que asciende a $[redacted], no obstante, debe aplicar una tarifa a una cantidad que es de $[redacted], que es un valor catastral ficticio, erróneo e injusto, al que se llega sin interpretaciones ni distorsiones aplicando la letra de la norma cuya constitucionalidad se cuestiona.- - - De la manera indicada, el artículo 149, fracción II, párrafo segundo, del Código Financiero del Distrito Federal vigente en el año dos mil dos, contraviene el principio de equidad, porque la contribuyente quejosa debe aplicar la tarifa para calcular el impuesto predial sobre una cantidad igual que quienes real y efectivamente tengan dicho patrimonio, o bien, debe aplicar la tarifa respectiva sobre la suma mencionada, cuando quienes cuenten con un patrimonio real y objetivo desde $[redacted], deban aplicar la tarifa sobre una cantidad menor.- - - El principio

de equidad de cuya vulneración se queja la enjuiciante, implica que los contribuyentes con patrimonios iguales deben ser tratados de manera igual, esto es, aplicar la tarifa respectiva sobre sus propios patrimonios, lo que no sucede en la especie, pues en el caso de la quejosa, si bien tiene un patrimonio de imposición, probado en autos, de $[redacted], y debe aplicar la tarifa sobre la cantidad que asciende a [redacted], no se le trata igual que aquellos contribuyentes que tiene un patrimonio de $[redacted], y deben aplicar la tarifa a esta última suma.- - - Al no darse un mismo tratamiento fiscal igual al promovente, como propietario de un inmueble que vale $[redacted], en relación con los demás propietarios de inmuebles que también valgan $[redacted], a quienes no se les vincula a la aplicación de la tarifa; sobre una cantidad de $[redacted] M.N.), a pesar de que se está en presencia del mismo patrimonio de imposición, resulta manifiesto que el precepto cuestionado viola en mi agravio el principio de

equidad tributaria previsto en el artículo 31, fracción IV, de la Constitución Política Mexicana, razón por la que solicito se me otorgue la protección constitucional demandada.- - - Al establecer el artículo 149, fracción II, párrafo segundo, del Código Financiero del Distrito Federal, para algunos casos, un procedimiento de determinación de la base gravable o si se quiere de la obtención de una cantidad a la que se debe aplicar la tarifa respectiva para calcular el impuesto predial y para otros casos no, se da lugar a que, quien tiene un inmueble de valor real elevado, pague menos que el que tiene un inmueble de valor inferior, violándose el principio de equidad.- - - No existen elementos que permita soportar la distinción entre situaciones tributarias que son iguales, máxime si se considera que no existe una justificación objetiva, razonable e imparcial para el establecimiento del distingo, por lo que la discriminación que establece la norma es artificiosa e injusta. El principio de equidad admite atenuaciones, pero no tolera excesos como el que se establece en el precepto reclamado.- - - CUARTO.- La sentencia que se solicita se revise por ese Tribunal Colegiado, viola los artículos 76, 77, 78 y 80, de la Ley de Amparo, por cuanto que no tomó en cuenta los planteamientos expuestos por la quejosa, no analizó correctamente el acto reclamado ni tampoco valoró en forma adecuada las pruebas planteadas a su

consideración.- - - El Juzgado Noveno de Distrito en Materia Administrativa en el Distrito Federal, no se hizo cargo del análisis del contenido del segundo de los conceptos de violación planteados por la quejosa, en el que hizo valer que la violación de los artículos 14 y 16, en relación con el diverso 31, fracción IV, de la Constitución Política Mexicana, conlleva la exigencia de que se permita al gobernado desvirtuar a posteriori, el valor que se obtiene con la aplicación y multiplicación de los factores previstos en el artículo 149, fracción II, párrafo segundo, del Código Financiero del Distrito Federal vigente.- - - En respuesta al planteamiento resumido en los términos indicados, el juzgado de distrito señaló que la garantía de audiencia no priva en materia tributaria y que el legislador ordinario satisfizo la garantía mencionada, mediante el establecimiento del recurso de revocación previsto en los artículos 63, fracción II, 147 y 547 del Código Financiero del Distrito Federal.- - - Sobre el particular, cabe decir que es errónea y carente de consistencia jurídica la sentencia que se analiza, pues de la lectura de los preceptos invocados por el juzgado, se concluye que ni mediante el recurso de revocación ni interponiendo un juicio de nulidad ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal, se puede desvirtuar la imposición del valor catastral resultante del procedimiento previsto por el artículo 149, fracción II, párrafo segundo, del Código

192

Financiero del Distrito Federal, pues se está en presencia de la inconstitucionalidad de la norma no de un vicio de legalidad.- - - El valor de imposición no descansa en el respeto de las garantías individuales de la quejosa, pues por una parte, se obliga al contribuyente a asumir un valor catastral exorbitante, muy por encima del valor real y objetivo del inmueble, a lo que debe agregarse que la reforma cuya constitucionalidad se cuestiona, hace nugatorio el derecho del gobernado de desvirtuar el valor que se le impone.- - - La Suprema Corte de Justicia de la Nación ha señalado que para que el impuesto predial sea proporcional, es menester que el monto a pagar corresponda, en términos generales, al valor del predio, cualquiera que sea el procedimiento empleado para determinar ese valor, siempre y cuando éste se ajuste a la realidad y ha establecido también, que el monto de la base gravable, independientemente del sistema técnico que rija para calcularlo, debe determinarse tomando en cuenta la extensión de los inmuebles, su ubicación y otros factores análogos, de manera que esa base guarde relación de congruencia directa con el objeto del impuesto, y no con elementos accidentales ajenos.- - - El artículo 149, fracción II, párrafo segundo, del Código Financiero del Distrito Federal vigente en el año dos mil dos, establece un procedimiento de determinación del valor catastral, tratándose de los contribuyentes que otorgan el uso o goce

TERCERA COP
SEGUNDA S
SALA DE ACU

temporal de sus inmuebles, que se obtiene mediante la aplicación y multiplicación de diversos factores, como lo son: a). Las contraprestaciones mensuales por el otorgamiento del uso o goce temporal de un inmueble; b). El factor de dos para reflejar las contraprestaciones bimestrales; c). El factor de 38.47, y d). Un nuevo factor de 10.0.- - - Como podrá verse, contrariamente a lo señalado por el Poder Judicial de la Federación, el procedimiento de marras no toma en cuenta los elementos objetivos de valor del inmueble, referidos anteriormente, como lo son la extensión del inmueble, su ubicación, los materiales que lo componen, etcétera.- - - En esa razón, el precepto reclamado constituye un sistema de determinar el valor catastral o base rentas, que es presunto, por ser ajeno a los factores objetivos a que se ha referido el propio Poder Judicial de la Federación y, por tanto, puede no guardar congruencia directa con el objeto del impuesto predial.- - - Atentos a ello, si la base rentas arroja un valor presunto, que puede no guardar congruencia directa con el objeto del impuesto predial, debe entonces concluirse que el legislador ordinario debió otorgar al contribuyente la posibilidad de desvirtuar el valor de imposición.- - - Como se expuso en la demanda de amparo, con arreglo en el Código Financiero del Distrito Federal vigente en el año dos mil dos, el contribuyente gobernado no tiene el derecho de desvirtuar el valor que se obtiene con la

aplicación y multiplicación de factores, sino que debe pagar el impuesto predial sobre la base gravable que resulte más alta entre la que se determine mediante la práctica de un avalúo, la que se calcule con base en valores unitarios y la que se pueda obtener atendiendo a las rentas bimestrales.- - - El objeto del impuesto predial, en el caso de la quejosa, es el valor catastral determinado con base en las contraprestaciones por el otorgamiento del uso o goce temporal de un inmueble, por lo que si la ley no prevé la posibilidad de desvirtuar el valor presunto, debe arribarse a la conclusión de que se quebrantó el principio de proporcionalidad tributaria, pues ocasiona que el gravamen no sea acorde con la capacidad contributiva de los sujetos pasivos del impuesto.- - - El Poder Judicial de la Federación ha establecido en múltiples ocasiones, que la garantía de audiencia no debe ser previa en el caso de contribuciones, bajo la razón de que existe una imposibilidad material de que el legislador ordinario otorgue al universo contribuyente el derecho de ser oído previo a la imposición; empero, como se expuso en el escrito inicial de demanda, de ello no se sigue ni puede concluirse que el derecho fundamental consagrado por el constituyente permanente no deba ser posterior al acto de imposición, para que el gobernado sea depositario del derecho de comparecer ante la autoridad a imponerse, con base en un avalúo real y objetivo, de un valor que sirve de base para

cobrar impuestos.- - - Como se expone en los conceptos de violación hechos valer por la amparista, que no fueron atendidos por el juez natural, el gobernado no tiene la expectativa de desvirtuar, en forma alguna, el valor presunto que le atribuye la ley al inmueble de su propiedad, sino que, como se demostró en el juicio, debe asumir un valor catastral exorbitante, muy por encima del valor real y objetivo del inmueble, que no es acorde a la capacidad de prestación de los sujetos obligados, lo que se estima contrario a nuestro orden constitucional.- - - La intervención del gobernado en la determinación del valor catastral del inmueble de su propiedad, no sólo se traduciría en la observancia efectiva de las garantías consagradas por el constituyente permanente, sino que constituiría un mecanismo de control o autotutela de la propia administración, que la obligaría a examinar la realidad del valor del inmueble que impone al gobernado.- - - Finalmente, no omito manifestar que la pretensión que deduce la quejosa en juicio no es la ausencia de pago de la contribución cuestionada, habida cuenta que el otorgamiento de la protección constitucional, preservaría la obligación de pago del impuesto predial, con base en el valor obtenido mediante la práctica de un avalúo o el que se determine conforme a valores unitarios, que servirán para revelar el valor comercial o de mercado del inmueble objeto de imposición, en los términos señalados por el

constituyente permanente y por el propio legislador ordinario.- - - En virtud de todo lo anterior, la sentencia recurrida es violatoria de los artículos 76, 77, 78 y 80, de la Ley de Amparo, por lo que se solicita a ese Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Primer Circuito, prive de eficacia jurídica a la sentencia recurrida y emita diversa por la otorgue (sic) a la quejosa la protección constitucional demandada".

CUARTO.- Queda firme el sobreseimiento decretado por el Juez Noveno de Distrito en Materia Administrativa del Distrito Federal, en relación con los actos de aplicación atribuidos al Jefe de Gobierno del Distrito Federal, en razón de que el quejoso no expresó agravio alguno en su contra.

Es aplicable a lo anterior, la tesis publicada en el Semanario Judicial de la Federación, Sexta Epoca, Segunda Sala, Tomo Tercera Parte, XX, visible a página noventa y cuatro, que a la letra reza:

> *"**REVISION EN EL AMPARO**. Puede extenderse sólo a los puntos de la sentencia que han sido recurridos, quedando el fallo del Juez de Distrito firme en la parte que no fue impugnado."*

147

QUINTO.- En síntesis, el quejoso se duele de que en la sentencia recurrida el juez federal dejó de analizar los conceptos de violación que realmente se hicieron valer en la demanda de garantías, las pruebas aportadas y el acto reclamado, por las siguientes razones:

1.- Que es incuestionable que el nuevo elemento que introdujo la reforma al artículo 149, fracción II, párrafo segundo, del Código Financiero del Distrito Federal, es la adición del factor 10.0 para determinar el valor catastral (base gravable del impuesto predial);

2.- Que es errónea la consideración del juez de amparo, en el sentido de que el factor 10.0 introducido a partir de este año, sea una simple actualización para la cuantificación del impuesto predial, es decir, que no forma parte del valor catastral de los inmuebles, lo anterior debido que el factor 10.0 forma parte de la base gravable del impuesto predial y no es simplemente, como lo aduce el a quo, una fórmula de actualización;

3.- Que es ilegal la consideración del juez de amparo, pues el factor 10.0, no recae en el valor catastral de inmueble dado en arrendamiento o en la base del impuesto, sino que forma parte de ésta última, es decir, de la base; en otras palabras, que el pluridtado factor forma

parte de la fórmula para calcular la base del tributo;

4.- Que es inexacta la afirmación del juez, en el sentido de que el valor catastral asignado al bien inmueble de su propiedad en el año dos mi uno sea el mismo en el dos mil dos, aun con el factor adicionado de 10.0, pues éste es sólo para actualizar el impuesto;

5.- Que el juez de distrito valora indebidamente la prueba pericial ofrecida, pues consideró que es imprecisa porque en la respuesta a la pregunta número 6 del dictamen respectivo, no se consideró que el factor 10.0 no integra el valor del bien;

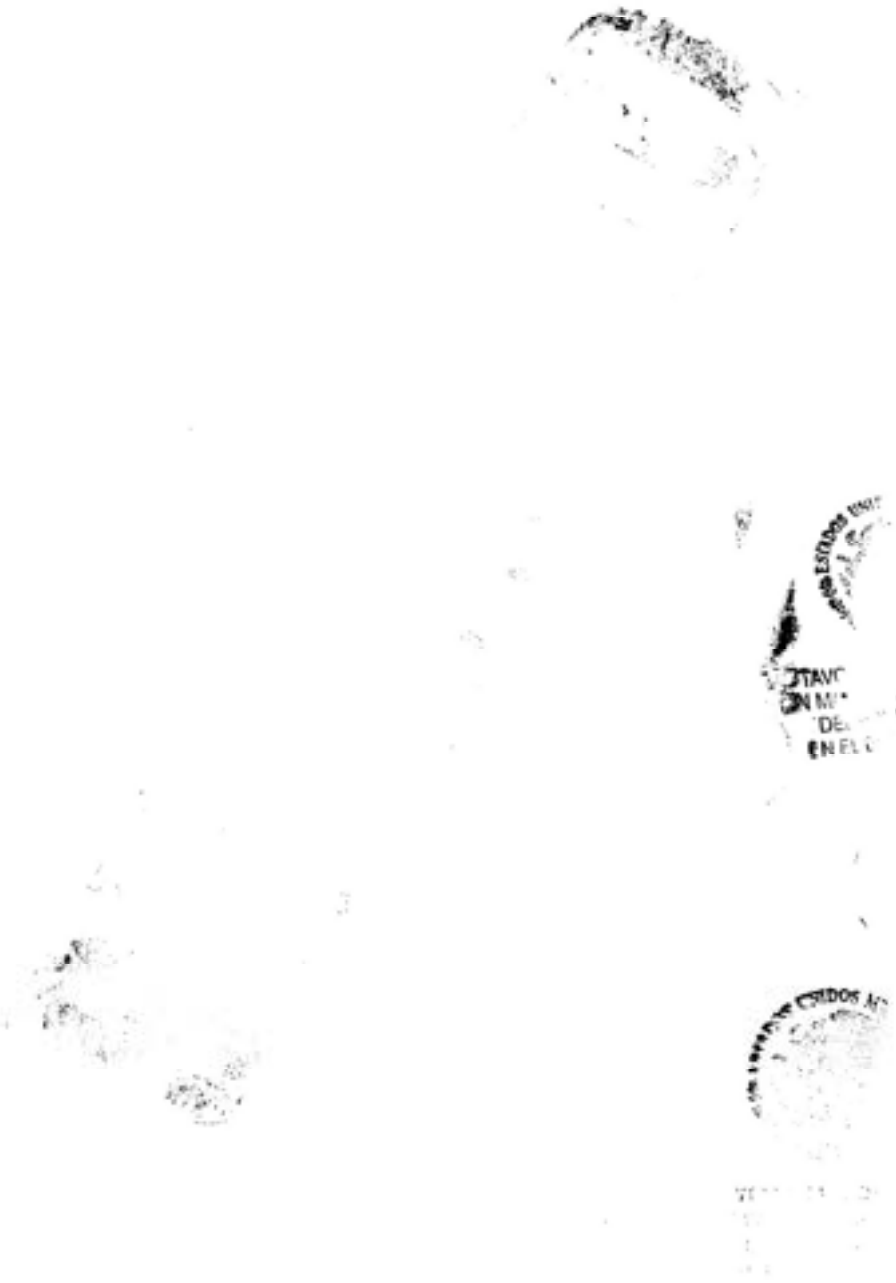
6.- Que el criterio jurisprudencial, cuyo rubro es "PREDIAL. EL ARTÍCULO 149, FRACCION II, DEL CÓDIGO FINANCIERO DEL DISTRITO FEDERAL, NO VIOLA LOS PRINCIPIOS DE PROPORCIONALIDAD Y EQUIDAD AL FIJAR EL IMPUESTO CON BASE EN EL VALOR CATASTRAL, DETERMINADO, RESPECTO DE LOS QUE OTORGAN EL USO O GOCE TEMPORAL, CONFORME A LAS CONTRAPRESTACIONES QUE OBTIENEN.", emitido por la Suprema Corte de Justicia de la Nación obedeció al contenido del artículo referido vigente en dos mil uno, en el que no se contemplaba el factor 10.0, que incrementa en 1000% el valor catastral;

7.- Que es irrelevante la afirmación del juez de distrito, en el sentido de que de la lectura de los artículos 115 y 122 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, se advierte que la Asamblea Legislativa del Distrito Federal, está facultada par imponer contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria;

8.- Que artículo quinto transitorio del decreto de reformas al artículo 115 constitucional no es aplicable al caso, dado que se refiere a valores unitarios equiparables a valores de mercado, no al procedimiento relativo a la determinación del valor catastral con base en las rentas que produzca o que sean susceptibles de producirse por un inmueble;

9.- Que es incorrecta la determinación del juez de distrito, en el sentido de que el factor 10.0 previsto en el artículo 149, fracción II, segundo párrafo, del Código Financiero del Distrito Federal, constituye un elemento de actualización de la base gravable del impuesto predial, conforme al artículo 31 del mismo ordenamiento legal, ya que éste dispositivo se refiere a la actualización de cuotas, tarifa, multas y valores unitarios;

10.- Que la exposición de motivos del decreto



por el que se declara reformado y adicionado el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, no puede justificar la consideración de que la reforma al artículo 149, fracción II, segundo párrafo, del Código Financiero del Distrito Federal, se basó en el artículo quinto transitorio de dicho decreto;

11.- Que el mecanismo previsto en el artículo 149, fracción II, del Código Financiero del Distrito Federal, contraviene el principio de proporcionalidad tributaria , ya que establece un procedimiento de determinación de la base gravable para los contribuyentes que otorguen el uso o goce temporal de sus inmuebles, que arroja un resultado exorbitante, ficticio y erróneo, que no atiende a su capacidad económica, contraviniendo el artículo 31, fracción IV, constitucional;

12.- Que el artículo 149 multireferido también viola el principio de equidad, porque el dispositivo cuestionado no prevé el mismo tratamiento fiscal para el propietario de un inmueble respecto del cual se trasmite el uso o goce temporal, que para otro con un inmueble del mismo valor catastral que no es cedido en arrendamiento, por lo que viola el artículo 31, fracción IV constitucional;

13.- Que es inexacta la afirmación del juez en

el sentido de que de acuerdo con los artículos 63, fracción II, 147 y 547 del Código Financiero del Distrito Federal, el legislador satisfizo la garantía de audiencia, pues estableció el recurso de revocación, ya que ni mediante dicho recurso de revocación ni interponiendo un juicio de nulidad ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal, se puede desvirtuar la imposición del valor catastral resultante del procedimiento previsto por el artículo 149, fracción II, párrafo segundo, del Código Financiero del Distrito Federal, pues se está en presencia de la inconstitucionalidad de la norma, no de un vicio de legalidad;

14.- Que el valor de imposición no descansa en el respeto de las garantías individuales de la quejosa, pues por una parte, se obliga al contribuyente a asumir un valor catastral exorbitante, muy por encima del valor real y objetivo del inmueble, a lo que debe agregarse que la reforma cuya constitucionalidad se cuestiona, hace nugatorio el derecho del gobernado de desvirtuar el valor que se le impone; considerando que la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha señalado que para que el impuesto predial sea proporcional, es menester que el monto a pagar corresponda, en términos generales, al valor del predio, cualquiera que sea el procedimiento empleado para determinar ese valor, siempre y cuando

152

éste se ajuste a la realidad y ha establecido también, que el monto de la base gravable, independientemente del sistema técnico que rija para calcularlo, debe determinarse tomando en cuenta la extensión de los inmuebles, su ubicación y otros factores análogos, de manera que esa base guarde relación de congruencia directa con el objeto del impuesto, y no con elementos accidentales ajenos;

15.- Que el procedimiento de determinación del valor catastral, establecido en el artículo 149, fracción II, párrafo segundo, del Código Financiero del Distrito Federal vigente en el año dos mil dos, no toma en cuenta los elementos objetivos de valor del inmueble, referidos en el punto anterior, pues el gobernado no tiene la expectativa de desvirtuar, en forma alguna, el valor presunto que le atribuye la ley al inmueble de su propiedad, sino que debe asumir un valor catastral exorbitante, muy por encima del valor real y objetivo del inmueble, que no es acorde a la capacidad de prestación de los sujetos obligados, lo que se estima contrario al orden constitucional.

Ahora bien, en la sentencia recurrida, ya transcrita en otra parte de esta ejecutoria, el juez federal resolvió:

1.- La proporcionalidad tributaria significa que los gobernados están obligados a contribuir al gasto público de la Federación, Estados y Municipios en atención a su capacidad de económica;

2.- Los tributos por lo tanto, deben fijarse de manera que las personas que obtengan ingresos elevados, tributen en forma cualitativa superior a los de medianos y reducidos recursos;

3.- La proporcionalidad se encuentra vinculada con la riqueza de los contribuyentes que debe ser gravada diferencialmente, para que en cada caso el impacto sea distinto, no sólo en cantidad, sino también en lo tocante a mayor o menor aportación que corresponda reflejada cuantitativamente en la disminución que proceda y, en proporción, a los ingresos obtenidos;

4.- El principio de proporcionalidad obliga al legislador a establecer el impuesto de forma que la participación de los ciudadanos en el sostenimiento de los gastos públicos, se realice en función de la mayor o menor capacidad contributiva manifestada por los sujetos pasivos al realizar el hecho imponible (nivel de renta, cantidad y calidad del patrimonio o del consumo de ambos), por lo que los elementos de cuantificación de la obligación

tributaria deben hacer referencia al mismo, o sea, que la base gravable permita medir esa capacidad económica y la tasa o tarifa expresen la parte de la misma que corresponde al ente público acreedor del tributo;

5.- La equidad por su parte, 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, deducciones permitidas, etcétera, debiendo ser varias únicamente las tarifas aplicables, de acuerdo con la capacidad contributiva de cada contribuyente, para respetar el principio de proporcionalidad antes mencionado;

6.- 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 adición del factor diez punto cero;

7.- 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:

a.- 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;

b.- Para obtener el valor catastral conforme a las contraprestaciones (rentas), se multiplica el total de las contraprestaciones obtenidas en dos meses por el factor treinta y ocho punto cuarenta y siete y la cantidad que resulte se multiplica por el factor diez punto cero; conviene señalar en este punto que, el citado factor (diez punto cero) 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;

c.- 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;

8.- 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 de diez punto cero;

9.- Que si bien el factor de diez punto cero incide en el valor catastral del inmueble ello no significa que se altere en forma exorbitante la cuantificación de éste (el valor catastral), sino que en dicho elemento recae el factor (diez punto cero) incluido en la reforma al Código Financiero del Distrito Federal materia del presente juicio por el que se actualiza el impuesto predial;

10.- Que de la valoración del dictamen pericial del perito designado por la quejosa, en términos de los artículos 197 y 211 del Código Federal de Procedimientos Civiles, se advierte que en la respuesta a la pregunta seis, no consideró que el factor de diez punto cero no integra el valor del bien y de conformidad con el artículo 149, fracción II del Código Financiero del Distrito Federal, el valor catastral se integra con el monto bimestral de las contraprestaciones por el factor de treinta y ocho punto cuarenta y siete y que según ha sostenido la Suprema

Corte de Justicia de la Nación, atiende a la capacidad de contribuir del particular;

11.- Que de la lectura de los artículos 115, fracción IV y 122, base primera, fracción V, inciso b) del Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, se advierte que la Asamblea Legislativa del Distrito Federal, está facultada para imponer contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria considerando los principios de proporcionalidad y equidad;

12.- Que con los artículos 115, fracción IV y 122, base primera, fracción V, inciso b) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 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 y 31 del Código Financiero del Distrito Federal, prevén la facultad de la Asamblea Legislativa de imponer contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria y actualizar el monto a enterar por concepto del impuesto predial, ya sea con base en el factor que al efecto se establezca en la Ley de Ingresos o bien con base en los índices nacionales de precios al consumidor emitidos para el mes de noviembre de los dos años anteriores al ejercicio

fiscal, por lo que la reforma al artículo 149, fracción II, párrafo segundo, del Código Financiero del Distrito Federal, a través de la cual se incluyó del factor diez punto cero fue con el objeto de actualizar al año actual el impuesto predial, lo que se corrobora de la lectura de la exposición de motivos del Código Financiero del Distrito Federal;

13.- Que la inclusión del factor diez punto cero en el artículo 149, fracción II, del Código Financiero del Distrito Federal constituye una actualización del impuesto predial que representa un incremento del cinco punto treinta y nueve por ciento, en comparación con el del año próximo pasado, en concordancia con el artículo 31 del Código Financiero del Distrito Federal;

14.- Que dicho porcentaje (cinco punto treinta y nueve por ciento) corresponde a la variación porcentual del índice nacional de precios al consumidor del mes de noviembre del dos mil correspondiente a 332.991 puntos (publicado en el Diario Oficial de la Federación el ocho de diciembre del dos mil) y la del mes de noviembre del dos mil uno correspondiente a 350.932 puntos (publicado en el Diario Oficial de la Federación el diez de noviembre del dos mil uno);

15.- Que la reforma al artículo 149, fracción II, del Código Financiero del Distrito Federal si bien incluyó un factor de actualización, proporcional a la inflación calculada para este año, ello no significa que la base gravable (el valor catastral del inmueble) se distorsione, sino que el factor de actualización (diez punto cero) recae precisamente en la base del impuesto predial;

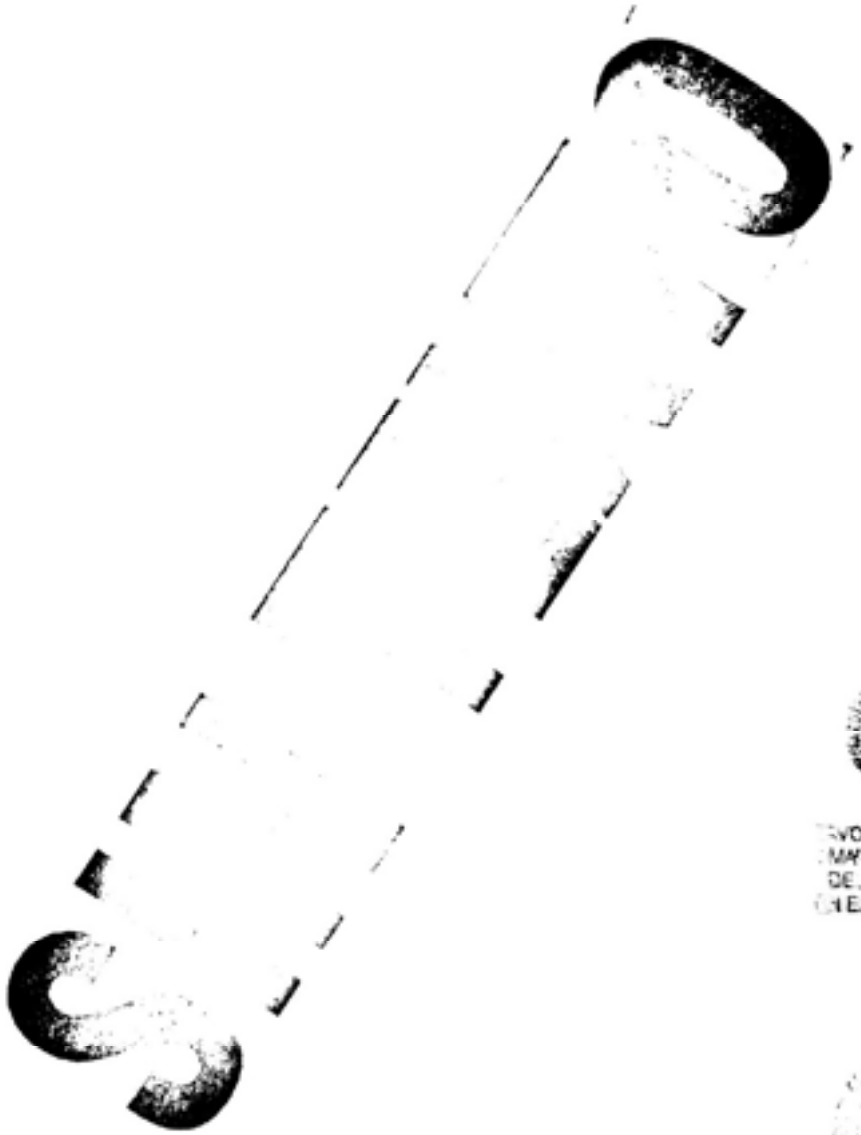
16.- Que el valor catastral de un inmueble obtenido por el procedimiento base rentas no viola la garantía de proporcionalidad en tanto que sí atiende a la capacidad contributiva del gobernado en la medida en que las contraprestaciones percibidas por otorgar el uso o goce de un inmueble son un indicativo del valor de éste, pues evidentemente que las partes, al fijar el monto de la renta se basan en el valor del bien, aunado a que aun y cuando se incluyan diversos factores y tarifas para su ratificación, su resultado final corresponde a la inflación determinada a partir del Índice Nacional de Precios al Consumidor conforme al artículo 31 del propio ordenamiento;

17.- Que el artículo 149, fracción II combatido, no vulnera las garantías de legalidad y seguridad jurídica contenidas en los artículos 14, 16 y 31, fracción IV, constitucionales, por no tomar en cuenta los elementos

objetivos del valor del inmueble como lo son la extensión del inmueble, su ubicación, los materiales que lo componen, entre otros, pues las contraprestaciones percibidas por otorgar el uso o goce de un inmueble permiten determinar su valor catastral;

18.- Que no es dable confundir el valor catastral con el resultado que arroja el valor catastral junto con el factor que busca actualizar a la presente fecha el impuesto predial, pues se trata de dos cosas distintas, ya que mientras que el primero representa el valor del inmueble, el segundo pretende actualizar el impuesto conforme al índice nacional de precios de conformidad con el artículo 31 del Código Financiero del Distrito Federal;

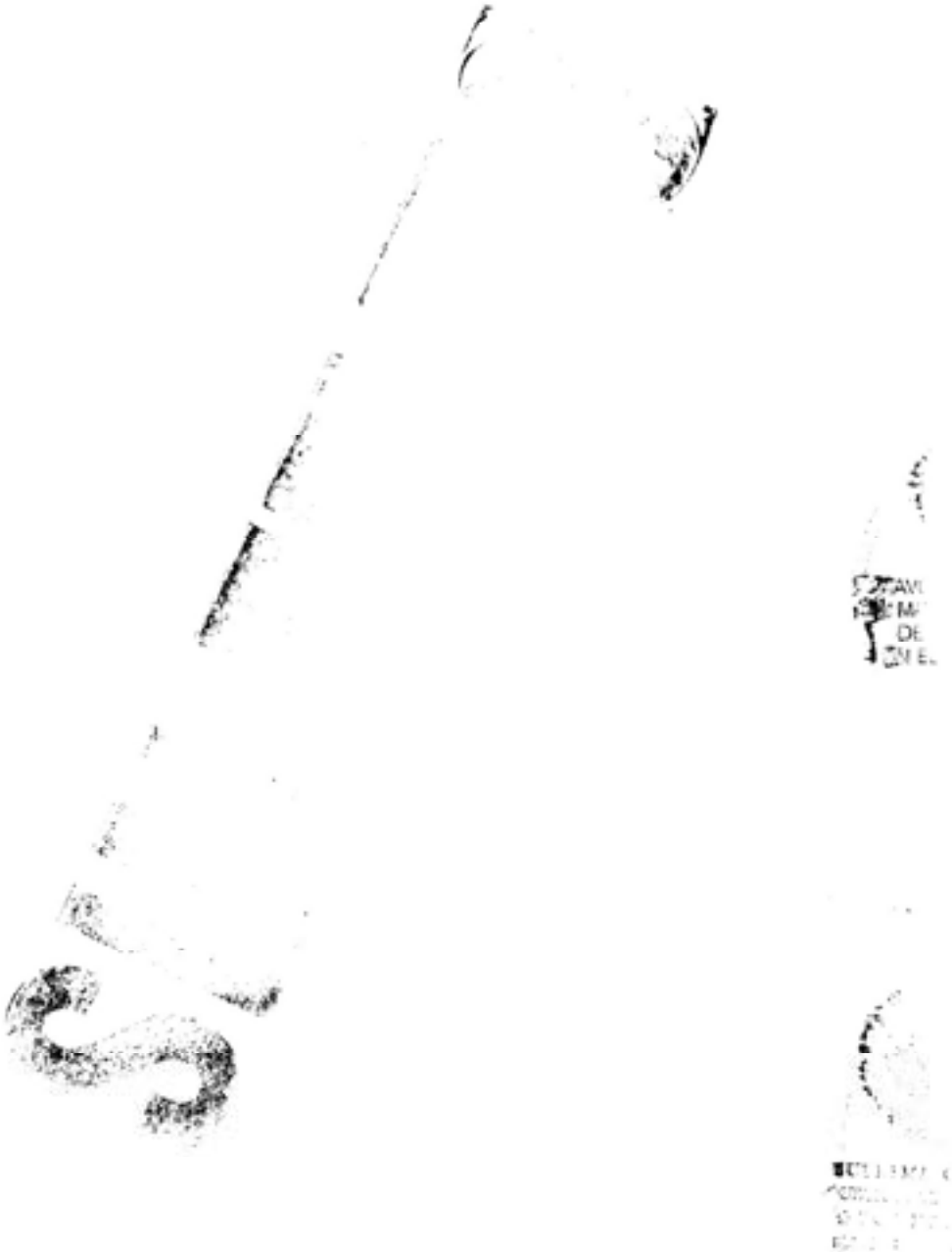
19.- Que el impuesto predial es un gravamen de naturaleza compleja que se conforma por una diversidad de elementos entre los que se ubica el factor 10.0 contenido en la fracción II del artículo 149 combatido y que representa la actualización del impuesto predial con un incremento del cinco punto treinta y nueve por ciento en relación con el año dos mil uno de conformidad con el artículo 31 del Código Financiero del Distrito Federal, motivo por el cual, contrario a lo aducido por los quejosos, no se violentan los principios de proporcionalidad y equidad establecidos en la fracción IV del artículo 31



Constitucional, en tanto que la base del impuesto predial atiende a la capacidad de contribuir del quejoso determinada a partir del valor del inmueble con base en las contraprestaciones percibidas por otorgar el uso o goce temporal de un inmueble;

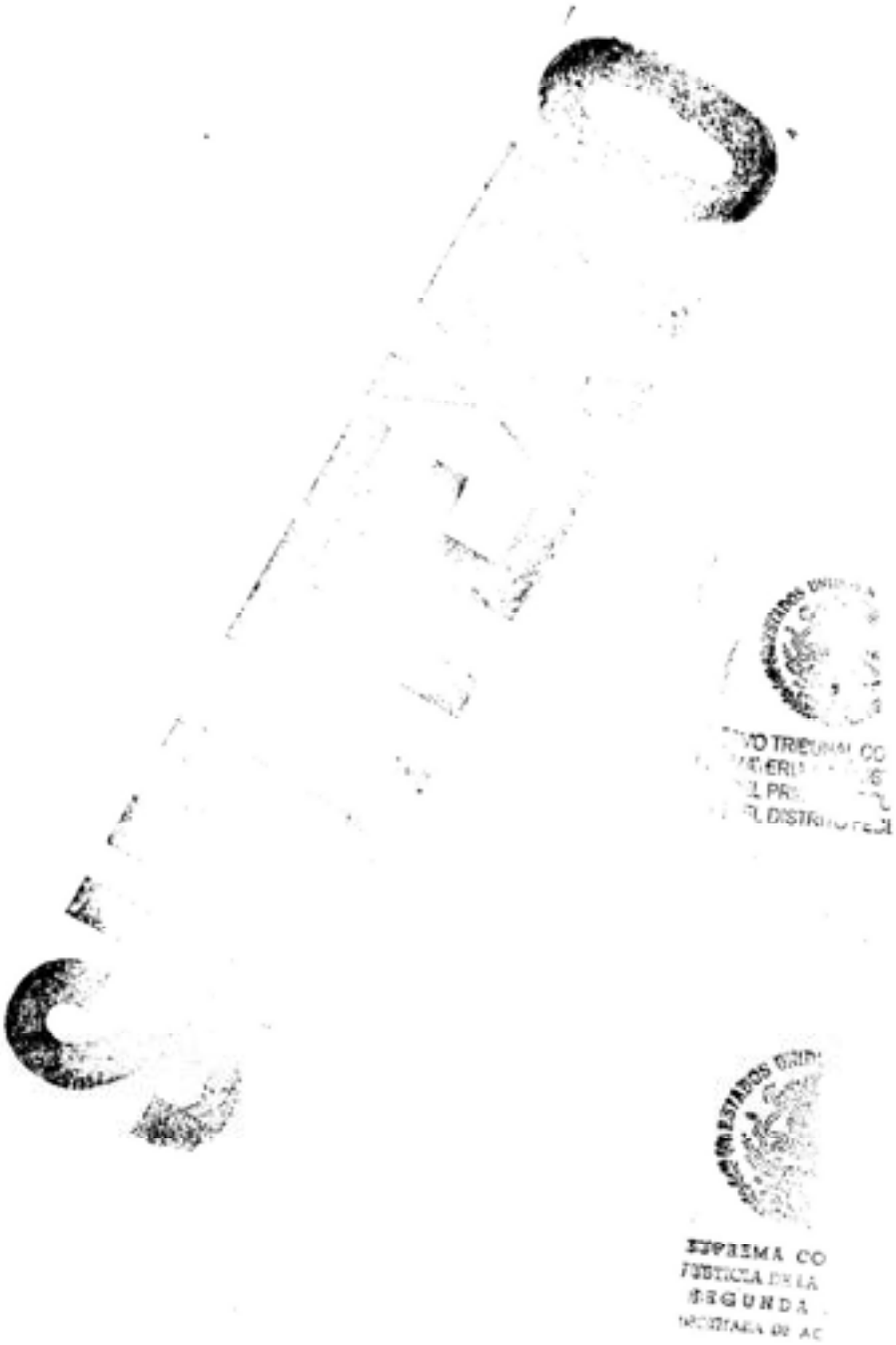
20.- Que resulta infundado lo señalado por el peticionario de amparo de que se viola en su perjuicio el principio de equidad tributaria previsto en la fracción IV del artículo 31 Constitucional, pues el artículo 149 da un trato más favorable para quienes ocupan sus inmuebles que para quienes los dan en arrendamiento, pues el artículo 149, fracción II, párrafo segundo, en cita resulta proporcional y equitativo, ya que el mecanismo actuarial contable empleado por el legislador para determinar el impuesto predial atiende a la capacidad de contribuir del gobernado con base en el valor del inmueble determinado a partir de las contraprestaciones percibidas por otorgar el uso o goce del inmueble, además que el factor de actualización incluido permite que realizadas todas las operaciones conducentes el resultado arroje una cantidad que corresponde al índice inflacionario calculado de conformidad con el artículo 31 del Código Financiero del Distrito Federal;

21.- Que el hecho de que el valor catastral se determine a través del procedimiento base rentas implica que se incrementará éste (el valor catastral) en razón del monto de las contraprestaciones (rentas) y en esa medida pagará más por concepto del impuesto predial aquél cuyo inmueble tenga un valor catastral superior en comparación con otro cuyo inmueble arroje un valor catastral inferior. Que en este sentido, el artículo 149 fracción II párrafo segundo en el que se regula el impuesto predial no contraviene la garantía de equidad tributaria dispuesta por el artículo 31, fracción IV, constitucional al establecer un procedimiento para determinar la base a través de diversos elementos como lo son los valores unitarios, el avalúo directo o base renta, pues 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;



22.- Que no se transgreden los principios de proporcionalidad y equidad, 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, situación que cumple con los principios de proporcionalidad y equidad previstos en el artículo 31, fracción IV, de la Constitución Federal, lo que aunado al procedimiento de cuantificación para los inmuebles en arrendamiento que prevé el artículo 149, fracción II, del ordenamiento de referencia, patentiza la debida distribución tributaria a partir de la capacidad contributiva de los sujetos pasivos de la relación jurídica tributaria, pagando mayor contribución quien mayor capacidad contributiva tenga y menos contribución quien menor capacidad contributiva tenga;

23.- Que lo anterior, no significa que se modifique el valor de los inmuebles, toda vez 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; por lo que al establecer un procedimiento específico en el que regula una tarifa de supuestos normativos entre los diversos sujetos que incurren en el impuesto predial por el uso o goce de inmuebles en arrendamiento, ello constituye una


SUPREMA CO
JUSTICIA DE LA
SEGUNDA

contribución progresiva, en cuanto a que grava más a quienes acrediten una mayor capacidad contributiva de conformidad con el 'factor de cuantificación de contraprestación', y en tanto, es equitativa, en cuanto a que prevé un tratamiento igual a aquellas personas a quienes se encuentra en un mismo supuesto normativo, por tanto la norma tildada de inconstitucional, no vulnera en perjuicio de los quejosos los principios de proporcionalidad y equidad previstos en el artículo 31, fracción IV, de la Constitución Federal;

24.- Que es infundado el concepto de violación por lo que se refiere a que el artículo 149, fracción II, del Código Financiero viola las garantías de legalidad y seguridad jurídicas establecidas en los artículos 14,16 y 31, fracción IV, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (porque la reforma impugnada hace nugatorio el derecho del gobernado de desvirtuar el valor que se le impone),ya que en los actos legislativos que contengan mandatos de carácter general, abstracto e impersonal, no puede exigirse, para su creación, la audiencia previa, porque de esa forma se obstaculizaría o paralizaría la tarea del legislador, por lo que el poder legislativo satisface ese requisito, posteriormente al establecimiento de la norma, a través de los medios de defensa previstos en la propia ley para combatir el acto de

aplicación, que en el caso concreto es el recurso de revocación, previsto en los artículos 63, fracción II, inciso c), 147 y 547 de la citada ley, en que los interesados están en posibilidad de ser oídos en defensa antes de ser privados de sus propiedades, posesiones o derechos.

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

SUPREMA CO
JUSTICIA DE LA
SEGUNDA
SECRETARIA DE A

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. Este 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

SILENCIO

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 III, 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 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, 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

182

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."

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

184

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 del 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 Banco del Atlántico, 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

188

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

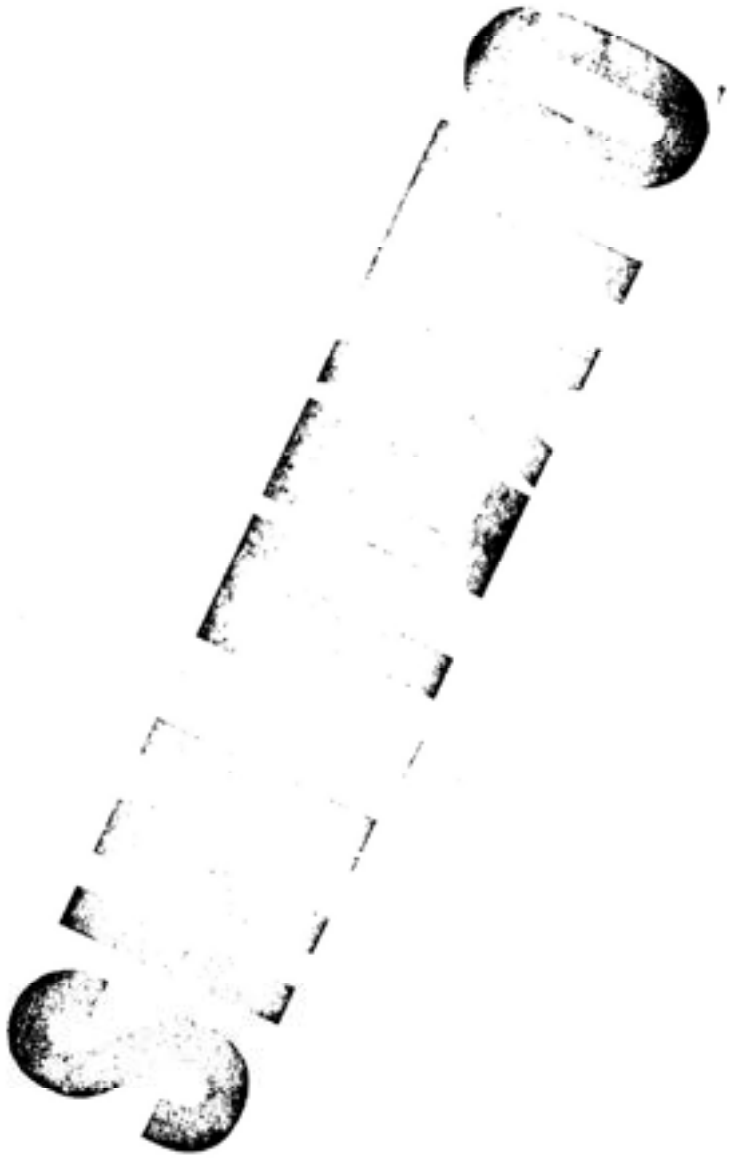


Fig.

DETE
TACK
SALA
ACUERDO

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 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 consideraran 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

193

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 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".

"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 éste 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:

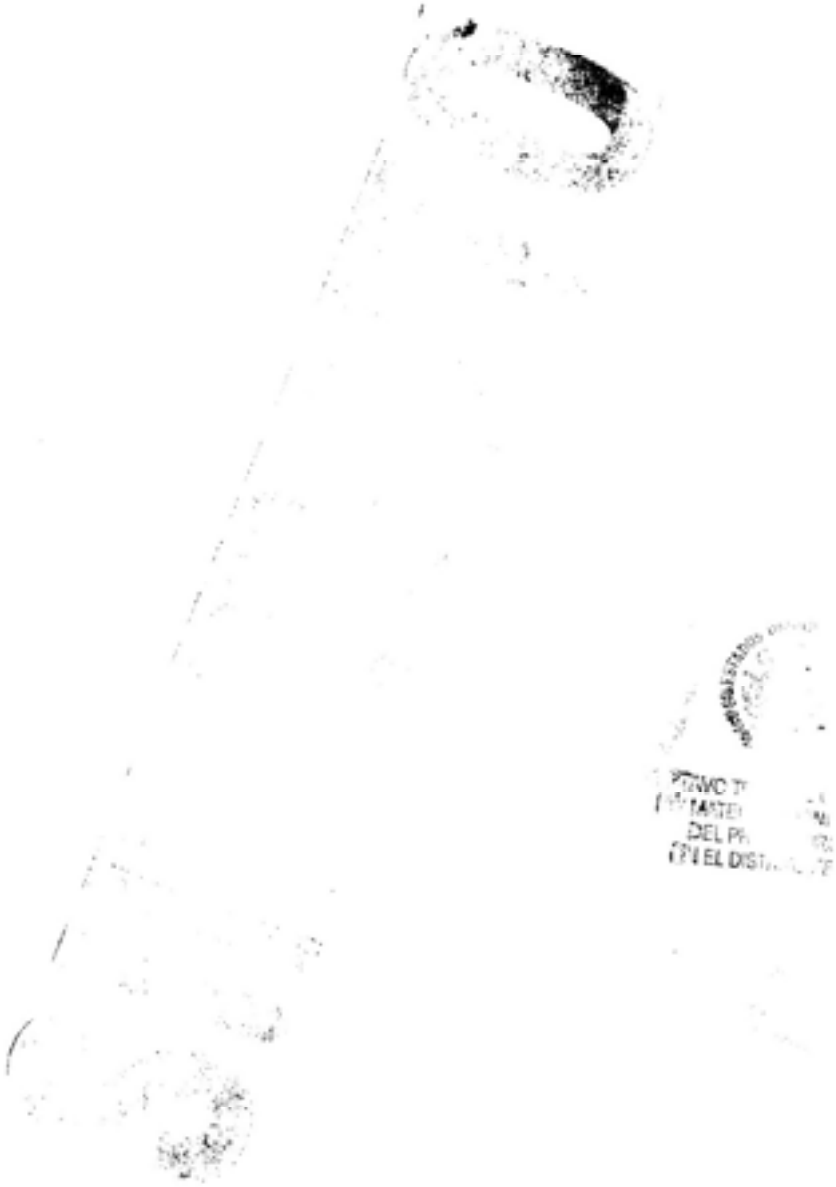
"Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo".

"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.

"Cierto 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.

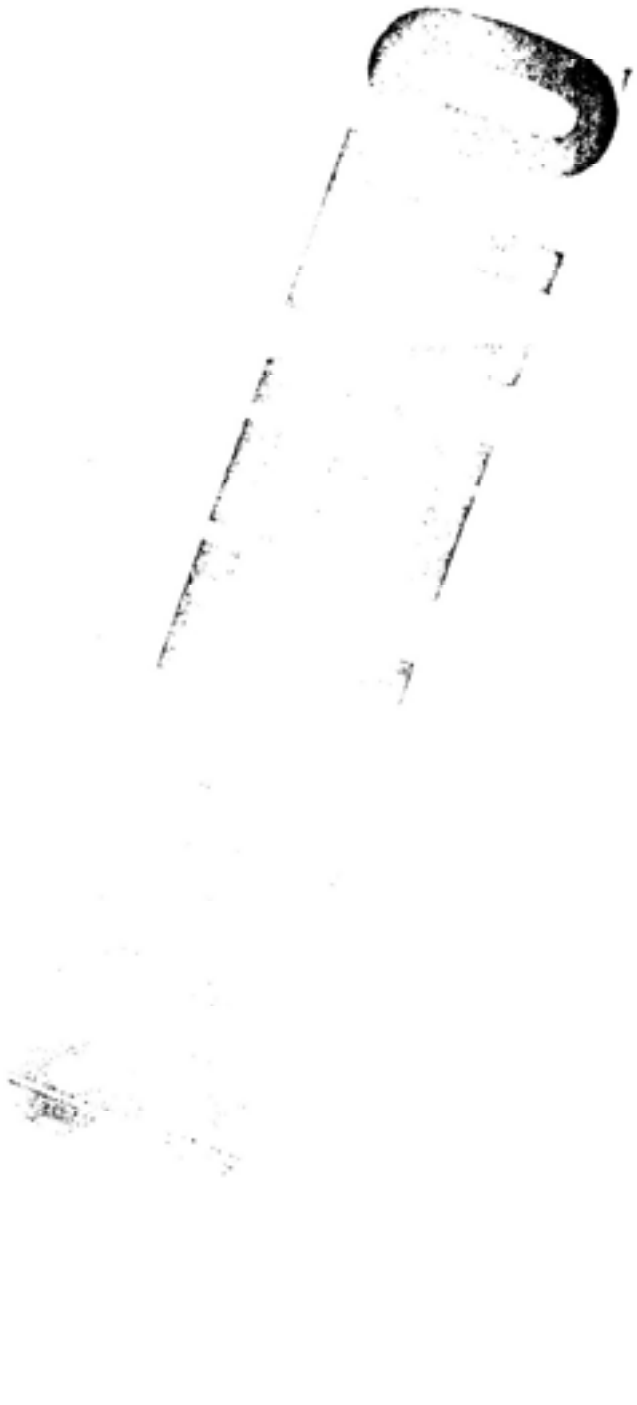
"Por lo que se refiere al principio de equidad, también es respetado por el impuesto en cuestión, pues se da un trato igual a los iguales y desigual a los desiguales, en tanto que todos los sujetos pasivos del tributo que poseen o sean propietarios de bienes inmuebles que no se otorguen en arrendamiento, 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 Consuelo Flores Lutteroth 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. Este 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 atribuirsele 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 recurrente, 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 prohiba 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, si 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 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.

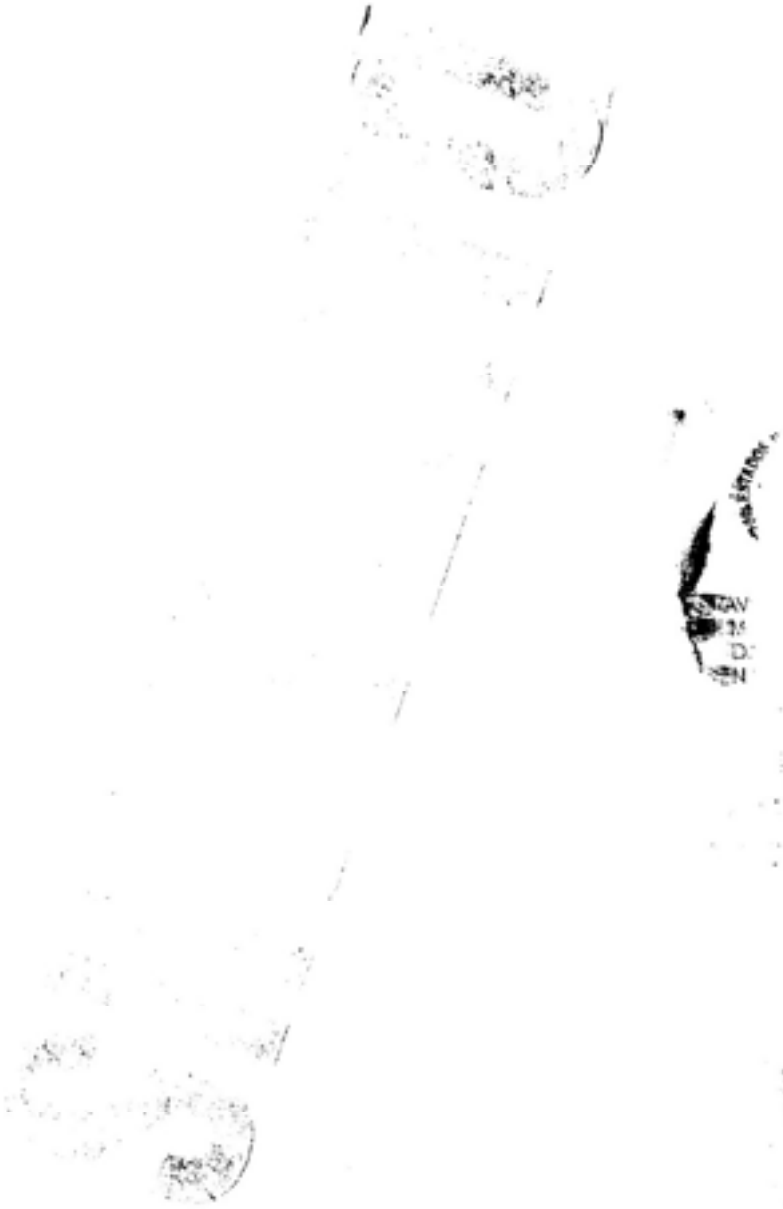
"Con el objeto de facilitar el cumplimiento de las obligaciones de los contribuyentes, a que se refiere el párrafo tercero de esta fracción, la autoridad les proporcionará en el formato oficial una propuesta de determinación del valor catastral y pago del impuesto correspondiente.

"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.

"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 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 152.- El impuesto predial se calculará por periodos 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	174,460.05	199,383.20	1,249.81	0.99664
J	199,383.25	224,306.70	1,498.50	1.02952
K	224,306.75	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

SIN TEXTO

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:

Rango	Porcentaje de Descuento
A	0
B	0
C	0
D	85.00
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

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:

RANGOS DE VALOR DE SUELO POR m2		FACTOR
DESDE	HASTA	
$0.05	$62.00	1.0

62.05	124.80	2.0
124.85	en adelante	3.0

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 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 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, 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 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."

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 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.

234

"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.

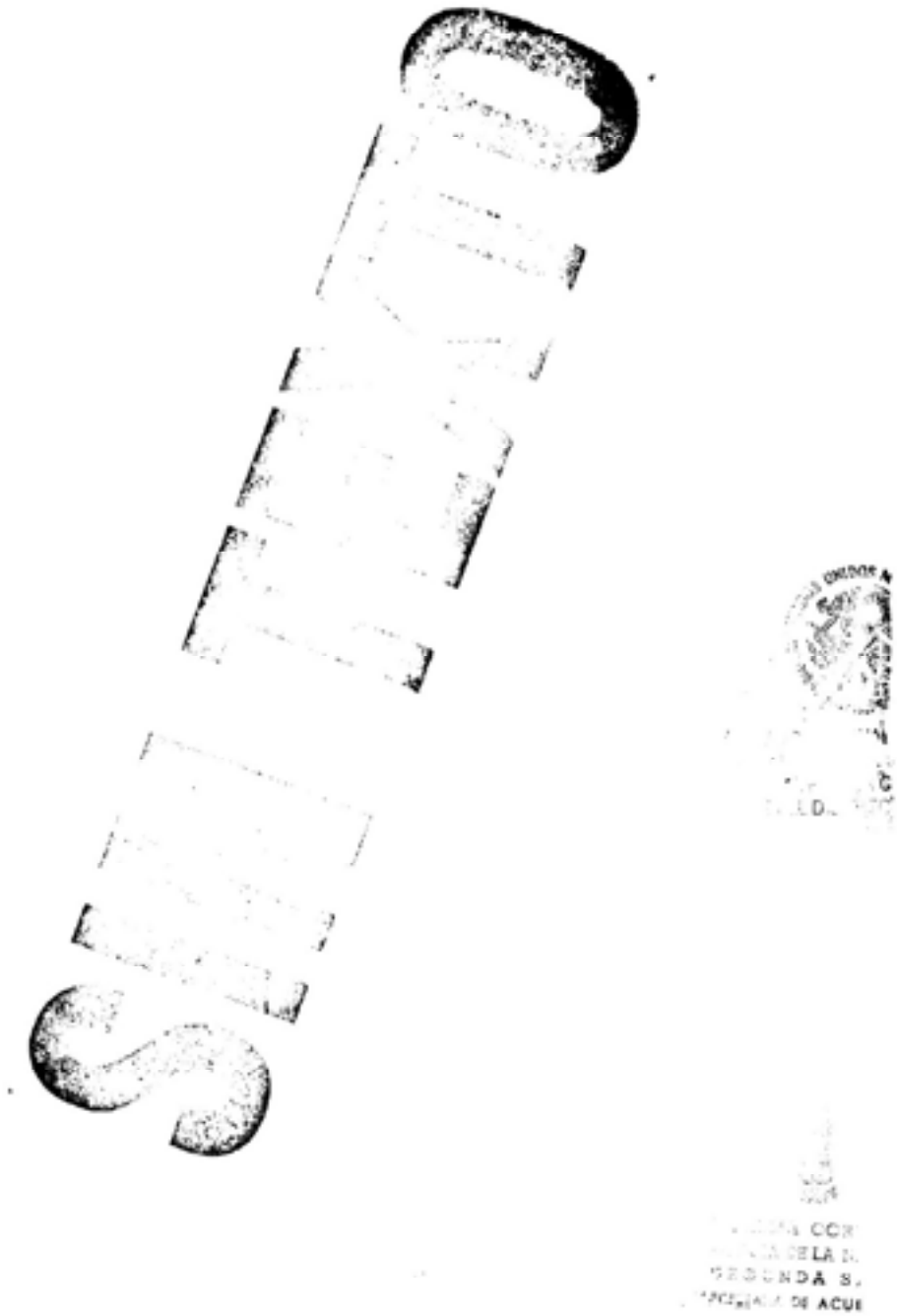
"Con el objeto de facilitar el cumplimiento de las obligaciones de los contribuyentes, a que se refiere el párrafo tercero de esta fracción, la autoridad les proporcionará en el formato oficial una propuesta de determinación del valor catastral y pago del impuesto correspondiente.

"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 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

SUPREMA C
JUSTICIA DE L
SEGUNDA
SECRETARIA DE A

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 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:

242

"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.

[illegible] 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

243

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

746

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.

247

"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

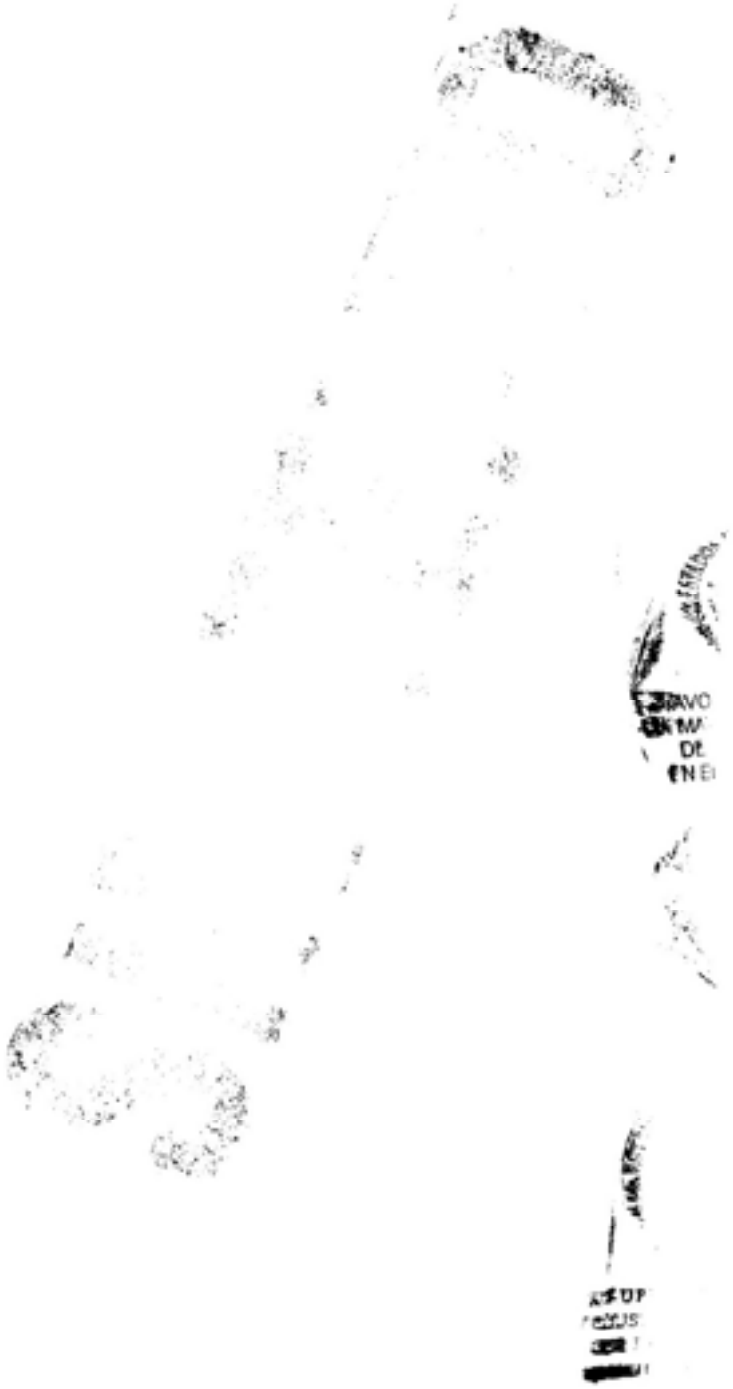
temporal de la parte del inmueble de que se trate, en los términos de esta fracción.

"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 152.- El impuesto predial se calculará por periodos 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	0.13476
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	21,865.75	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:

RANGO	CUOTA
A	$20.65
B	$22.94
C	$27.40
D	$32.12

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

250

RANGO	PORCENTAJE 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

251

M	10.00
N	7.00
O	7.00
P	7.00
Q	0.00
R	0.00
S	0.00

"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:

252

RANGOS DE VALOR DE SUELO POR m2 FACTOR

DESDE		HASTA
$0.05	$620.00	1.00
620.01	1,248.00	2.00
1,248.01	En adelante	3.00

"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 articulo 152 de este Código;

SUPREMA
JUSTICIA
REGULN

253

"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 14[illegible] 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 36.47, 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, se ha estimado contrario al texto de la Constitución Federal.

256

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, del 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, del 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 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.

259

"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


SUPREMA
JUSTICIA
SEGUNDA

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

962

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 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.

264

"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*
		$	*$ 12,461.45*	*$ 37.18*	
A		*0.05*			*0.29952*
	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	99,691.60	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	174,460.35	199,383.20	1,551.7	1.24052
	J	199,383.25	224,306.10	1,851.4	1.27887
	K	224,306.15	249,229.00	2,160.1	1.31823
	L	249,229.05	274,151.90	2,508.7	1.35407
M		*274,151.95*	*299,074.80*	*2,846.19*	*1.39629*
	N	299,074.85	498,458.00	3,194.1	1.43155
		498,458.05	*697,841.20*	*6,048.47*	*1.43155*
	P	697,841.25	897,224.40	8,902.7	1.43512
	Q	897,224.45	1,196,299.20	11,764.	1.47011
	R	1,196,299.2	1,495,374.00	16,160.	1.47014
S		*1,495,374.05*	*EN ADELANTE*	*20,557.69*	*1.47014*

SUPREMA CORTE
JUSTICIA DE LA NA
SEGUNDA S
SECRETARIA DE ACUE

"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*
A	***$19.59***
B	**$21.77**
C	**$26.00**
D	**$30.48**

"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:

RANGO	PORCENTAJE 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

VII. 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

	DESDE	HASTA
$0.05	$62.00	1.0
62.05	124.80	2.0
124.85	En adelante	3.0

"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 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

SUPREMO

SUPREMA CORTE
JUSTICIA DE LA
SEGUNDA
SECRETARIA DE A

"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 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

ESTADOS UNIDOS M
PREMA
JUSTICIA
SEGUN
TARIA

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.

273

"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 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.

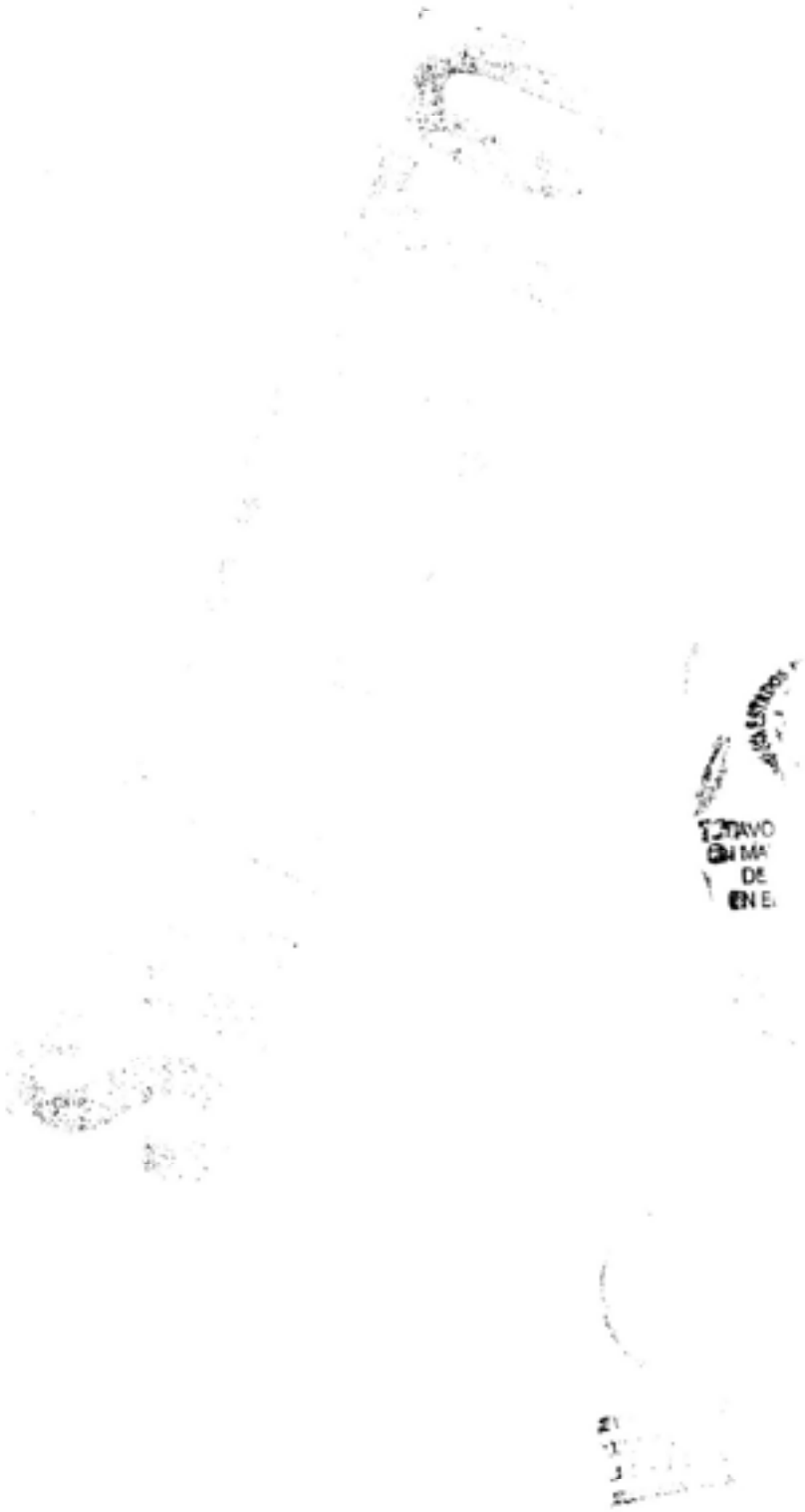
Dichos valores unitarios atenderán a los precios de mercado del suelo y de las construcciones en el Distrito Federal, así como a las características comunes de los inmuebles que se ubiquen en las distintas zonas del mismo, refiriéndolos a colonias

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 periodos 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	0.00	$ 124,414.50	$ 39.18	0.03157
B	124,414.51	249,229.00	78.53	0.05212
C	249,229.01	498,458.00	143.97	0.07262
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	0.11044
G	1,246,145.01	1,495,374.00	1,037.85	0.11481
H	1,495,374.01	1,744,603.00	1,323.25	0.12522
I	1,744,603.01	1,993,832.00	1,635.32	0.13097
J	1,993,832.01	2,243,061.00	1,981.76	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	2,643.34	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:

A. Los contribuyentes con inmuebles cuyo valor catastral se ubique en los rangos A, B, C y D,

280

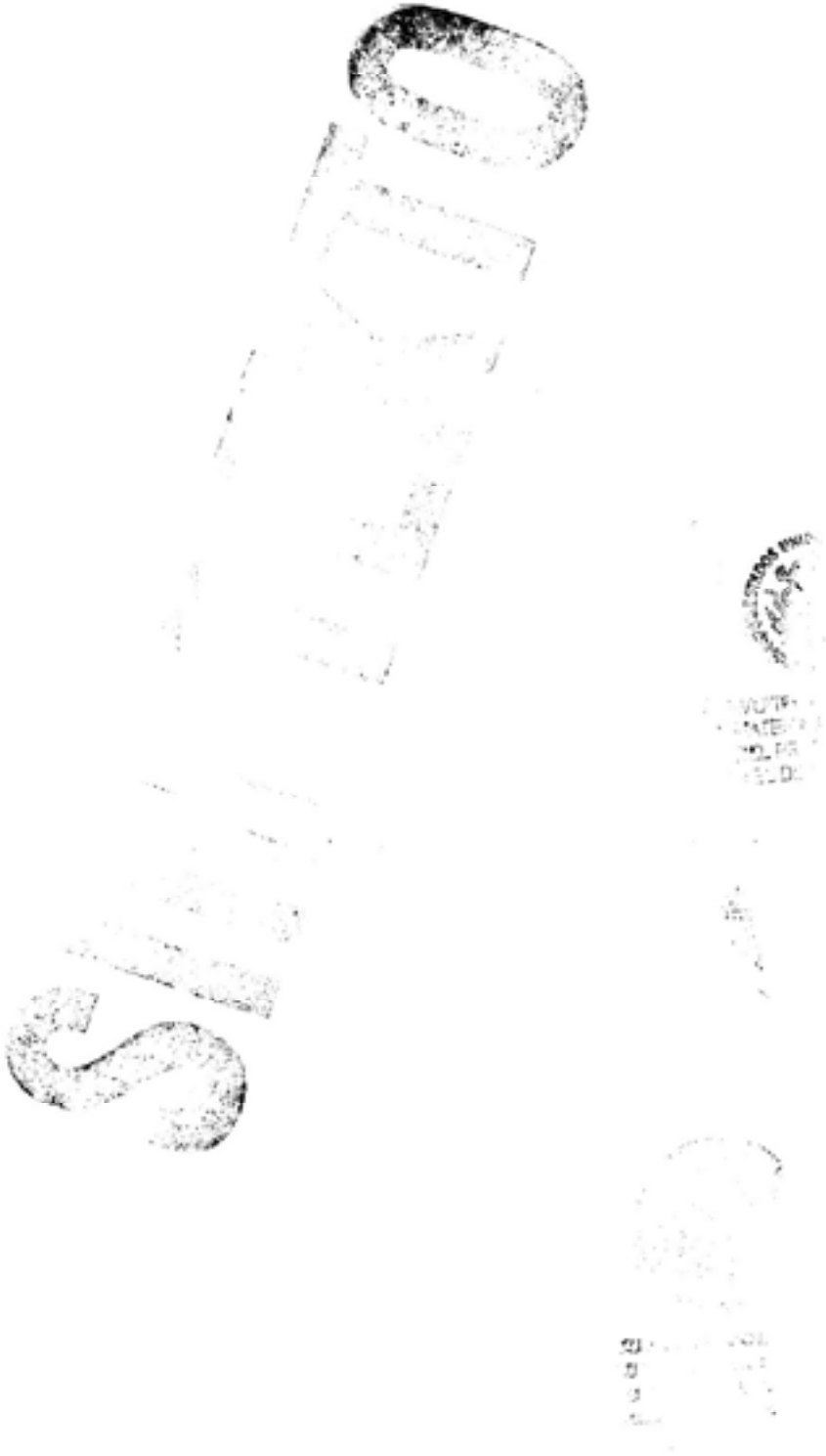
pagarán la cuota fija de:

RANGO	CUOTA
A	$20.65
B	$22.94
C	$27.40
D	$32.12

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

RANGO	*PORCENTAJE DE DESCUENTO*
A	0.00
B	0.00
ñ	
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



$ 0.00

"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

DESDE		HASTA
$0.05	$620.00	1.00
620.01	1,248.00	2.00
1,248.01	En adelante	3.00

"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 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 un millón ochocientos veinticinco mi setecientos sesenta y cuatro pesos con noventa y ocho centavos, que a su vez multiplicado por el

factor de 38.47, arroja como resultado la cantidad de setenta millones doscientos treinta y siete mil ciento setenta y ocho pesos con setenta y ocho 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 setecientos dos millones trescientos setenta y un mil setecientos setenta y ocho 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 media 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

SUPREMA CO
SEGUNDA

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 sólo incremento de los impuestos no es inconstitucional '*per se*'.

SIGILLATO

SUPREMA CO
JUSTICIA DE
SEGUNDA
SECRETARIA DE A

290

Es aplicable al caso, la tesis de jurisprudencia número ciento sesenta y seis, publicada en el Apéndice de mil novecientos noventa y cinco, Octava Epoca, 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 CIEN 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."*

291

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 de 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

SUPREMA CO
JUSTICIA DE LA
SEGUNDA
SECRETARIA DE A

[redacted]

pesos 10/100 M.N, que a su vez multiplicado por el factor de 38.47, arroja como resultado la cantidad de [redacted] 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 ochenta y nueve millones doscientos un mil ciento noventa y seis 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

SUPREMA COR
JUSTICIA DE LA I
SEGUNDA S
SECRETARIA DE ACU

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 las tesis de jurisprudencia

291

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

SUMARIO

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

SECRET

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

SIN TEXTO

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.

SUPREMA COR
JUSTICIA DE LA
SEGUNDA
SECRETARIA DE AC

"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 mimas 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


SUPREM
JUSTICIA
SEGUN
MINISTERIO

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

301

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

SUPREMA CO
SALA DE LA
SEGUNDA
SECRETARIA DE AC

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 acudirse 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 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

SUPREMA CORTE
JUSTICIA DE LA NAC
SEGUNDA SAL
SECRETARIA DE ACUERD

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

SUPREMA C
JUSTICIA DE
SEGUND
SECRETARIA D

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 diferente 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***

35

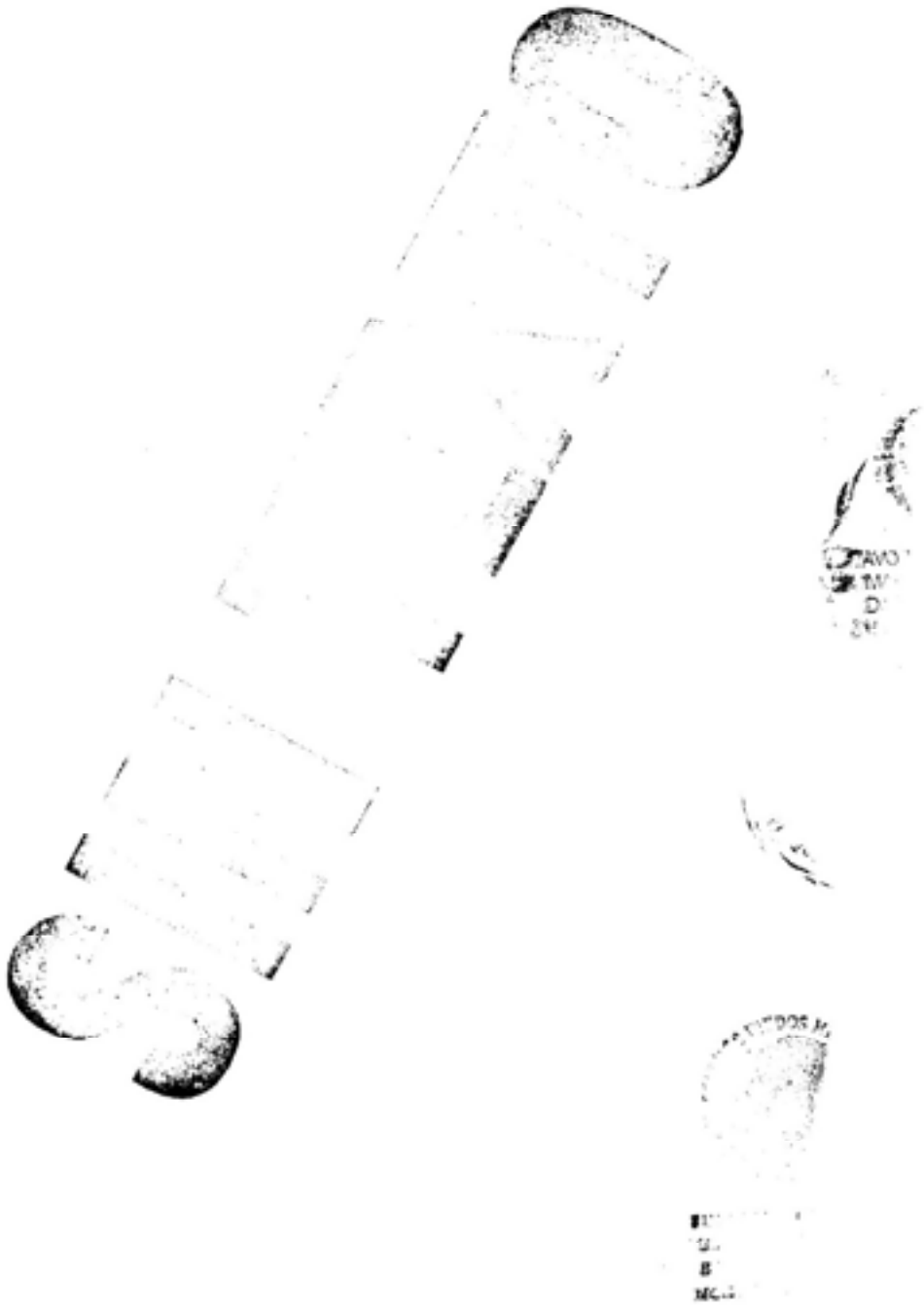
***cuenta con un indicador más exacto del valor del inmueble**, lo cual no puede ocurrir con otro tipo de contribuyentes.*

*"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;***

316

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.***



317

"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

318

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


UNIDOS
FREMA CC
CIA DE LA
GUNDA

RTE D
NACIO
SALA
CUERDO

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 [redacted] cantidad de [redacted] M.N., mientras que la base arrojada por la fórmula reclamada asciende a [redacted] M.N. [redacted]

Respecto del segundo argumento aducido en el proyecto de reformas, relativo a la actualización por concepto de inflación, interesa transcribir el artículo 31 del

SELLADO

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 Indices 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***

+ X 38.47
=
X 10.0
=
TARIFA
ART 152
FRACC I

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 mi 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	14,963,374.00	14,963,740.00
EXCEDENTE	6,431,908.00	64,319,080.00
% A APLICAR SOBRE EXCEDENTE	1.47014	0.15494
IMPUESTO SOBRE EL EXCEDENTE	94,568	99,655.98
MÁS CUOTA FIJA	20,567.69	21,665.75
IMPUESTO BASE	115,176.00	121,321.73
APLICACIÓN DE FACTOR ESTABLECIDO POR ARTÍCULO 140 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		2,659.22
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 formula 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 equipararlos 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 de 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.

Este tribunal ha sostenido el mismo criterio al resolver los amparos en revisión números RA.251/2002 y RA.282/2002, en sesión de ocho de noviembre de dos mil dos, por mayoría de votos.

En las narradas condiciones se impone conceder el amparo y protección de la Justicia Federal

SIN TEXTO

solicitado por el quejoso, por estimar que el artículo 149, fracción II, del Código Financiero del Distrito Federal resulta inconstitucional por las razones precisadas en este apartado.

Por lo expuesto y fundado, se resuelve:

PRIMERO.- Se modifica la sentencia recurrida.

SEGUNDO.- SE SOBRESEE en el presente juicio, por lo que hace a los actos reclamados del Jefe de Gobierno, en términos del resolutivo primero de la sentencia recurrida.

TERCERO.- LA JUSTICIA DE LA UNIÓN AMPARA Y PROTEGE A JACOBO COJAB SACAL, respecto de los actos atribuidos a **la Asamblea Legislativa, Secretarios de Gobierno y Finanzas y Directora General Jurídica y de Estudios Legislativos, todos pertenecientes al Gobierno del Distrito Federal,** consistente en la emisión, promulgación, refrendo, publicación y aplicación del decreto que reforma, adiciona y deroga diversas disposiciones del Código Financiero del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito

Federal de treinta y uno de diciembre de dos mil uno, respecto de su artículo 149, fracción II.

Notifíquese; y con testimonio de esta resolución vuelvan los autos al juzgado de su origen y, en su oportunidad, archívese el toca.

Así, por mayoría de votos de los señores Magistrados: (Presidenta), Adriana Leticia Campuzano Gallegos y Pablo Dominguez Peregrina, con voto en contra de la Magistrada María Guadalupe Saucedo Zavala; lo resolvió el Octavo Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Primer Circuito, siendo relatora la primera de los nombrados.

Firman los CC. Magistrados con la Secretaria de Acuerdos, que da fe.

LA LICENCIADA RAMONA POLANCO PONCE, SECRETARIA DE ACUERDOS DEL OCTAVO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL PRIMER CIRCUITO. C E R T I F I C A QUE LAS PRESENTES COPIAS FOTOSTÁTICAS, SON FIEL REPRODUCCION DE SU ORIGINAL, RELATIVAS AL AMPARO EN REVISIÓN RA.- 296/2002, PROMOVIDO POR JACOBO COJAB BACAL., CONSTANTE DE TRESCIENTAS TREINTA FOJAS UTILES, DEBIDAMENTE FOLIADAS, INTERSELLADAS Y RUBRICADAS, Y SE CERTIFICA EN CUMPLIMIENTO A LO ORDENADO EN EL PROVEÍDO DE FECHA VEINTIOCHO DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL TRES.- MEXICO, DISTRITO FEDERAL, A TRES DE MARZO DEL AÑO DOS MIL TRES. DOY FE

LA C. SECRETARIA DE ACUERDOS

LIC. RAMONA POLANCO PONCE.

OCTAVO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL PRIMER CIRCUITO DISTRITO FEDERAL