



Tribunal de Justicia Administrativa
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

DEMANDANTE: ***** ****/****
***** ***** ***** **

**DEMANDADO: DIRECTOR GENERAL
DE CATASTRO DEL H. AYUNTAMIENTO
DE LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR.
EXPEDIENTE No. 118/2021-LPCA-I.**

III. En auto de siete de julio de dos mil veintiuno, se tuvo por recibido ante la Oficialía de Partes de este Tribunal, escrito suscrito por el apoderado legal de la parte demandante, mediante el cual, en atención al requerimiento que le fue efectuado mediante proveído de quince de junio de dos mil veintiuno, exhibió un juego de copias de cada una de las documentales que ofreció como prueba en su escrito inicial de demanda; por lo que, se dejó sin efectos el apercibimiento decretado en el auto de referencia; de igual manera, se tuvieron por **ofrecidas, admitidas y desahogadas**, por su propia y especial naturaleza, las pruebas documentales descritas en los puntos **1, 2, 3 y 4** del capítulo de pruebas del escrito de demanda; ordenándose correr traslado a la autoridad demandada con las copias de dichas documentales (visible en foja 175).

IV. Con proveído de veintitrés de agosto de dos mil veintiuno, se tuvo por recibido ante la Oficialía de Partes de este Tribunal, oficio, suscrito por el **Director General de Catastro del Ayuntamiento de La Paz, Baja California Sur**; así como por produciendo la contestación de la demanda instaurada en su contra; ordenándose correr traslado a la parte demandante; Por otra parte, se tuvieron por **ofrecidas, admitidas y desahogadas** por su propia y especial naturaleza, la prueba descrita en el numeral **I** del capítulo de pruebas del oficio en mención; así como las señaladas en los numerales **II y III** del capítulo antes mencionado (visible en foja 184).

V. Mediante acuerdo de veintiocho de septiembre de dos mil veintiuno, se advirtió que mediante auto de quince de junio de dos mil veintiuno, esta Sala Instructora se reservó a acordar respecto de la **Prueba Pericial de materia de avalúo de inmuebles**, ofrecida por la parte demandante en el numeral **5** del capítulo de pruebas, del escrito inicial de demanda; por lo que, se estimó procedente tener por **admitida dicha**

probanza; otorgándosele a la autoridad demandada el plazo de tres días para que propusiera perito de su parte, señalando el nombre y domicilio del mismo; Así mismo, se hizo constar que la autoridad demandada no propuso ampliación de cuestionario relativo a la multicitada prueba pericial; Por último se tuvo por recibido ante la Oficialía de Partes de este Tribunal, escrito suscrito por el apoderado legal de la parte demandante, a través del cual solicitó se pronunciara sobre la admisión de la prueba pericial ofrecida de su parte, a lo que se le dijo que se estuviera a lo acordado en párrafos que preceden (visible en foja 186).

VI. En auto de trece de octubre de dos mil veintiuno, se advirtió que la autoridad demandada al momento de producir su contestación de demanda, designo como delegados a diversas personas; por lo que, se les tuvo como delegados de la autoridad demandada a las personas señaladas en su oficio de contestación; igualmente, se advirtió que en proveído de veintiocho de septiembre de dos mil veintiuno, se tuvo por admitida la prueba pericial en materia de avalúo de inmuebles, ofrecida por la parte demandante, requiriéndosele a la autoridad demandada para que propusiera perito de su intención; sin embargo, una vez analizadas las constancias que integran el presente juicio, se advirtió que la notificación del oficio TJABCS/ACT/1657/2021, en la que se le hizo a la autoridad demandada del conocimiento del referido auto (visible en foja 187), no se asentó el nombre, ni cargo de la persona que recibió dicho oficio; por lo que, se comisionó nuevamente al actuario adscrito a este Tribunal de Justicia Administrativa, para que subsanara la omisión antes señalada (visible en foja 188).

VII. Con proveído de ocho de noviembre de dos mil veintiuno, se advirtió que transcurrió el plazo de tres días otorgado a la autoridad demandada en acuerdo de fecha veintiocho de septiembre de dos mil veintiuno, sin que se hubiera propuesto perito de su parte, por lo que, se le hizo efectivo el apercibimiento decretado en dicho auto, por lo que, se le



Tribunal de Justicia Administrativa
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

DEMANDANTE: ***** ****/****
***** ***** ***** ** *

**DEMANDADO: DIRECTOR GENERAL
DE CATASTRO DEL H. AYUNTAMIENTO
DE LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR.
EXPEDIENTE No. 118/2021-LPCA-I.**

tuvo por perdido su derecho de proponer perito y por conforme con el dictamen pericial que, en su caso rinda el perito designado por el oferente de la prueba, asimismo se hizo constar que tal medio de convicción se desahogara de acuerdo al cuestionario presentado por el oferente de la misma; De igual manera, **se tuvo como perito de la parte oferente a ****** ***** ** ** **** ***** , concediéndosele a la parte demandante el plazo de diez días, para que presentara a dicho perito ante este Tribunal, a efecto de que aceptara el cargo conferido y protestara su legal desempeño (visible en fojas 190 a 191).

VIII. En auto de dieciocho de noviembre de dos mil veintiuno, se llevó a cabo la comparecencia de aceptación de cargo de perito en materia de grafoscopía (visible en foja 193).

IX. Mediante acuerdo de catorce de diciembre de dos mil veintiuno, se tuvo por recibido ante la Oficialía de Partes de este Tribunal, escrito y anexo, suscrito por el perito designado por la parte demandante, a través del cual rindió el dictamen pericial en materia de valuación de inmuebles, por tanto, se tuvo por recibido el mismo para los efectos legales a que hubiera lugar; Así mismo, se le requirió al perito en mención para que dentro del plazo de quince días compareciera ante este Órgano Jurisdiccional a ratificar el dictamen recibido (visible en foja 205).

X. Con proveído de cinco de enero de dos mil veintidós, se llevó a cabo la comparecencia de ratificación de dictamen pericial en materia de avalúos de inmuebles; por lo que, se tuvo por desahogada la prueba pericial en materia de avalúo de inmuebles, ofrecida por la parte demandante en el presente juicio (visible en foja 207).

XI. En auto de veinticinco de mayo de dos mil veintidós, se tuvo por presentado ante la Oficialía de Partes de este Tribunal, escrito signado por el apoderado legal de la parte demandante, mediante el cual solicitó la

apertura del periodo de alegatos; por lo que, se le dijo que no ha lugar a acordar su petición, toda vez que se encontraba en valoración si había pendiente ordenar la práctica de cualquier diligencia o acordar la exhibición de cualquier documento (visible en foja 210).

XII. Mediante acuerdo de veintiocho de octubre de dos mil veintidós, en virtud que no existían pruebas o cuestiones pendientes que desahogar, se otorgó a las partes el plazo de cinco días hábiles comunes para que formularan alegatos por escrito, en la inteligencia que vencido dicho plazo, con alegatos o sin ellos, sin necesidad de declaratoria expresa, quedaría cerrada la instrucción (visible en foja 211).

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

PRIMERO: Competencia. Esta Primera Sala del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Baja California Sur, con fundamento en el artículo 116, fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en los artículos 64 y 157 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Baja California Sur, con apego a lo establecido en los artículos 1, 2, 4, 7, 15 y 35 de la Ley Orgánica del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Baja California Sur, artículos 9 y 19 del Reglamento Interior del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Baja California Sur, y de conformidad a los artículos 1, 56, 57 y 60 de la Ley de Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Baja California Sur, **es competente para conocer y resolver** en definitiva el presente juicio contencioso administrativo.

SEGUNDO. Existencia de la resolución impugnada. La resolución dictada por el Director General de Catastro, de fecha veintiuno de abril de dos mil veintiuno, contenida en el oficio **DGCM-1201/0894/2021**, quedó debidamente acreditado en autos de conformidad a los artículos 47 y 53 de la Ley de Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Baja California Sur, y de aplicación supletoria con los artículos 275, 278,



Tribunal de Justicia Administrativa
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

DEMANDANTE: ***** *****/****
***** ***** ***** *** **

DEMANDADO: DIRECTOR GENERAL
DE CATASTRO DEL H. AYUNTAMIENTO
DE LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR.
EXPEDIENTE No. 118/2021-LPCA-I.

282, 286 fracciones II, IX y X del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California Sur, en virtud de que la parte actora acompañó a su escrito de demanda la resolución impugnada en comento (visible en fojas 024 a 027), corroborándose con la aceptación expresa de la autoridad demandada respecto a la existencia de la resolución en mención, aunado a que en ningún momento, niega la existencia de la misma.

TERCERO: Causales de improcedencia y sobreseimiento. Estas se analizan a petición de parte o de oficio, por ser cuestiones de orden público y de estudio preferente. una vez analizados de manera oficiosa los artículos 14¹ y 15² de la Ley de Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Baja California Sur, y al no advertir la configuración de alguna de estas, es por ello por lo que, **no se sobresee el presente juicio contencioso administrativo**, y en consecuencia, se procede a estudiar la causa administrativa que nos ocupa.

CUARTO: Análisis de los conceptos de impugnación. Esta

¹ "ARTÍCULO 14.- Es improcedente el juicio ante el Tribunal en los casos, por las causales y contra los actos siguientes:

I.- Contra actos de autoridades de otras entidades federativas o dependientes de la Administración Pública Federal;

II.- Contra actos legislativos del Congreso del Estado, sentencias o resoluciones formal y materialmente judiciales, laudos de autoridades de trabajo y resoluciones de autoridades electorales, derechos humanos y en materia de transparencia, acceso a la información pública y protección de datos personales;

III.- Contra actos que sean materia de otro juicio, recurso o medio de defensa administrativo que se encuentre pendiente de resolución, promovido por el mismo actor, contra las mismas autoridades y por los mismos actos, aunque los agravios alegados sean diversos;

IV.- Contra actos que hayan sido materia de otro juicio contencioso administrativo;

V.- Contra actos que no afecten los intereses jurídicos del actor; que se hayan consumado de un modo irreparable; o que hayan sido consentidos expresa o tácitamente, entendiéndose por éstos aquellos contra los que no se promovió el juicio en los plazos señalados por la presente Ley;

VI.- Contra reglamentos de carácter general, que no se hayan aplicado concretamente al promovente;

VII.- Cuando de las constancias de autos apareciere claramente demostrado que no existe el acto impugnado;

VIII.- Cuando hayan cesado los efectos del acto impugnado o éste no pueda surtir efecto legal o material alguno, y

IX.- Los demás casos en que la improcedencia resulte de alguna disposición legal.

La improcedencia del juicio será examinada aun de oficio."

² "ARTÍCULO 15.- Procede el sobreseimiento:

I.-Por desistimiento del demandante;

II.-Cuando durante el juicio aparezca o sobrevenga alguna de las causas de improcedencia a que se refiere el artículo anterior;

III.-En el caso de que el demandante muera durante el juicio si su pretensión es intransmisible o, si su muerte, deja sin materia el proceso;

IV.-Si la autoridad demandada deja sin efecto la resolución o acto impugnados, siempre y cuando se satisfaga la pretensión del demandante;

V.-Si el juicio queda sin materia;

VI.-Cuando no se haya efectuado ningún acto procesal durante el plazo de ciento ochenta días consecutivos, ni el actor hubiere promovido en ese mismo lapso, siempre que la promoción sea necesaria para la continuación del procedimiento. En los juicios que se encuentren en revisión, la inactividad producirá caducidad de esa instancia y el Pleno declarará firme la resolución recurrida. Celebrada la audiencia de ley o propuesto el asunto para resolverse, no procederá el sobreseimiento o la caducidad, y

VII.-En los demás casos en que, por disposición legal, haya impedimento para emitir resolución en cuando al fondo del asunto."

Primera Sala procede a resolver los planteamientos vertidos en los conceptos de impugnación contenidos en el escrito de demanda, en relación con lo manifestado por las demandadas en su contestación, así como lo vertido en la ampliación de demanda y en la contestación a esta, respecto de los actos impugnados en el presente juicio.

Ahora bien, en atención al principio de economía procesal, se estima pertinente no realizar la transcripción de los conceptos de impugnación expuestos por la demandante, ni lo de las demandadas, por lo que únicamente se asentarán en esencia sus posturas, teniéndose como si a la letra se transcribieran, pues con ello, se considera que no se vulneran los principios de congruencia y exhaustividad, tomando como sustento la jurisprudencia por contradicción 2a./J.58/2010 con número de registro 164618, visible en página 830, Tomo XXXI, Mayo de 2010, Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, Novena Época, del Semanario de la Federación y su Gaceta, que a la letra dice:

“CONCEPTOS DE VIOLACIÓN O AGRAVIOS. PARA CUMPLIR CON LOS PRINCIPIOS DE CONGRUENCIA Y EXHAUSTIVIDAD EN LAS SENTENCIAS DE AMPARO ES INNECESARIA SU TRANSCRIPCIÓN.

De los preceptos integrantes del capítulo X "De las sentencias", del título primero "Reglas generales", del libro primero "Del amparo en general", de la Ley de Amparo, no se advierte como obligación para el juzgador que transcriba los conceptos de violación o, en su caso, los agravios, para cumplir con los principios de congruencia y exhaustividad en las sentencias, pues tales principios se satisfacen cuando precisa los puntos sujetos a debate, derivados de la demanda de amparo o del escrito de expresión de agravios, los estudia y les da respuesta, la cual debe estar vinculada y corresponder a los planteamientos de legalidad o constitucionalidad efectivamente planteados en el pliego correspondiente, sin introducir aspectos distintos a los que conforman la litis. Sin embargo, no existe prohibición para hacer tal transcripción, quedando al prudente arbitrio del juzgador realizarla o no, atendiendo a las características especiales del caso, sin demérito de que para satisfacer los principios de exhaustividad y congruencia se estudien los planteamientos de legalidad o inconstitucionalidad que efectivamente se hayan hecho valer.

Contradicción de tesis 50/2010. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Segundo del Noveno Circuito, Primero en Materias Civil y de Trabajo del Décimo Séptimo Circuito y Segundo en Materias Penal y Administrativa del Vigésimo Primer Circuito. 21 de abril de 2010. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Margarita Beatriz Luna Ramos. Ponente: Sergio Salvador Aguirre Anguiano. Secretario: Arnulfo Moreno Flores.

junio de 2020.

[...]

Lo mismo acontece con el oficio número DGCM/1201/0677/2021 de 26 de marzo de 2021, en el que la autoridad demandada considera que las edificaciones se encuentran en obra negra y con un avance de 40%, por lo que la tasa impositiva debe ser el de la fracción III del precepto en cita.

Lo anterior, resulta inatendible. En primer término, porque, como se ha señalado, lo que la ley establece es en función de su valor, no de su porcentaje de obra; y, por otra parte, porque como se ha señalado existe constancia de que se ha considerado dentro de la fracción II, por lo que para reclasificarse debería de realizarse un avalúo que determinara que esas construcciones tienen un valor menor al 50% del valor del terreno, situación que no aconteció.

De igual forma, resulta indebido e inatendible el argumento que se hace valer en el acto impugnado contenido en el oficio número DGCM/1202/0894/2021, por el que se resuelve el recurso de revocación, respecto de que no se cuenta y no se ha dado trámite a la manifestación de terminación; ya que como se ha señalado el criterio que emplea la Ley de Hacienda Municipal es el valor de la obra construida, por lo resulta ilegal considerar que por no contar con la manifestación de la terminación el inmueble sea considerado para efectos fiscales en forma inmediata como baldío.

En ese sentido, el hecho de considerarlo como baldío sin mediar ninguna norma o precepto que lo sustente, deviene en ilegal y por tanto debe ser declarado nulo para el efecto de que en su lugar se dicte una resolución que con base en el multicitado artículo 31 fracción II se reclasifique la tasa aplicable”.

Por su parte, la autoridad demandada **DIRECTOR GENERAL DE CATASTRO DEL H. AYUNTAMIENTO DE LA PAZ**, en su **oficio de contestación** (visible en fojas 177 a 181) esencialmente refirió que, lo manifestado por el actor resulta improcedente, puesto que, la Dirección General de Catastro, actúa en cumplimiento de sus atribuciones previstas en el artículo 9 de la Ley de Catastro para los Municipios de Baja California Sur, y los artículos 154, 155 y demás relativos del Reglamento de la Administración Pública de La Paz, Baja California Sur, y atento a las atribuciones conferidas a dicha Dirección por virtud de Ley, las actuaciones realizadas son con base a las constancias que obran en los diversos expedientes instaurados con motivo de las solicitudes realizadas a dicha Dirección, y en el caso que nos ocupa, manifiesta no existen constancias con las cuales el hoy actor acredite que el valor de la construcción represente el 50% o más del valor catastral del terreno, en cada una de las



Tribunal de Justicia Administrativa
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

DEMANDANTE: ***** *****/****
***** ***** ***** *** **

DEMANDADO: DIRECTOR GENERAL
DE CATASTRO DEL H. AYUNTAMIENTO
DE LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR.
EXPEDIENTE No. 118/2021-LPCA-I.

claves catastrales señaladas en su escrito de demanda.

Una vez señalado lo anterior, de conformidad al artículo 57, de la Ley de Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Baja California Sur, es preciso establecer que, la litis materia de estudio en el presente juicio consiste en, determinar si la resolución impugnada, consistente en la resolución dictada por el Director General de Catastro del Municipio de La Paz, de fecha veintiuno de abril de dos mil veintiuno, bajo el oficio **DGCM-1201/0894/2021; fue legal o ilegal de conformidad a los argumentos expuestos por las partes en el presente juicio, referente al valor catastral y la tasa impositiva correspondiente al impuesto predial, contemplado en la Ley de Hacienda para el Municipio de La Paz.**

Para efecto de una mejor comprensión del asunto, se procede a realizar un breve relato de los antecedentes de la resolución impugnada:

1.- El día diecinueve de marzo de dos mil diecinueve, el demandante aduce que presentó promoción para revisar valores catastrales de terreno y de construcción de las claves catastrales materia del presente juicio, conforme los artículos 21 y 22 de la Ley de Hacienda del Municipio de La Paz.

2.- Mediante oficio número DGCM-1201/1163/2019, suscrito por la DIRECTORA GENERAL DE CATASTRO, dice lo que a continuación se transcribe: *“esta Dirección General de Catastro envía a la cuadrilla de deslinde para corroborar el dicho en mención, encontrando que efectivamente la obra se encuentra en obra negra por no estar concluida aun, de esto se desprende que procede de forma positiva su solicitud en base al artículo 8 capítulo III, artículo 12 y 13 del capítulo de la Ley de Catastro para los Municipios de Baja California Sur, así como las tablas de valores aprobadas unitarias de suelo, construcción y vialidades especiales*

que se sirven de base para el cobro de las contribuciones de la propiedad inmobiliaria en el Municipio de La Paz, Baja California Sur. Se anexa set fotográfico de visita de verificación sobre el inmueble en mención en su escrito libre.” (visible en foja 028).

3.- Mediante escrito presentado el diez de marzo de dos mil veintiuno, ante el **DIRECTOR GENERAL DE CATASTRO**, el demandante aduce que solicitó: *“sean tan amables de revisar el valor y la tasa del impuesto predial de las claves catastrales que detallo en el Anexo “A”, ya que al realizar la revisión del monto a pagar por concepto de Impuesto Predial nos percatamos que tanto el valor catastral como la tasa predial fueron modificados. En cuanto al valor catastral nos gustaría conocer el fundamento mediante el cual se modificó, incrementando considerablemente. Referente a la tasa predial, creemos que existe un error, ya que nos están aplicando la tasa del 13% que corresponde a terrenos baldíos, lo cual no aplica a nuestra propiedad, ya que son terrenos urbanos aplicando la tasa del 2.5%, lo cual puede constatar en los avalúos, certificados de no adeudo predial y estados de cuenta 2019 que nos fueron emitidos a finales del 2019, en donde se constata la tasa predial que corresponde a nuestros terrenos, así como el valor catastral de cada uno de ellos (se adjunta como Anexo “B”).”*

4.- El veintiséis de marzo de dos mil veintiuno, la autoridad contestó mediante el oficio número DGCM/1201/0677/2021, en el que señala: *“una vez realizada la revisión de valores a los predios los cuales son materia de estudio, por el Departamento de Avalúos de esta Dirección a mi cargo, me permito informarle que sus valores son correctos, es de acuerdo a las Tablas de Valores vigentes para el Municipio de La Paz, ahora bien a lo que refiere de la Tasa impositiva, le informo es correcta, lo anterior toda vez que en esta Dependencia Municipal no obra Manifestación Catastral correspondiente a Terminación de Obra Individualizada, de cada una de las áreas privativas del Fideicomiso Inmobiliario Paraíso del Mar, es importante*



Tribunal de Justicia Administrativa
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

DEMANDANTE: ***** ****/****
***** ***** ***** **

**DEMANDADO: DIRECTOR GENERAL
DE CATASTRO DEL H. AYUNTAMIENTO
DE LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR.
EXPEDIENTE No. 118/2021-LPCA-I.**

mencionar que la Terminación de Obra que usted presentó ampara un 40% de avance en obra negra del Global, por tal motivo dicho documento no es base para realizar el cambio de Tasa Impositiva de Valor.

Le solicito haga llegar a esta Dirección General las respectivas terminaciones de obra de todas y cada una de las claves catastrales que menciona en su Anexo "A" y con ello estar en posibilidad de atender satisfactoriamente su petición" (constancia que no obra en el presente expediente, pero es citada por la demandante y la autoridad demandada).

5.- El diecinueve de abril de dos mil diecinueve, el demandante promovió recurso de revocación en contra de la determinación anterior (constancia que no obra en el presente expediente).

6.- El veintiuno de abril de dos mil veintiuno, el **Director General de Catastro**, resolvió el recurso de revocación antes señalado, mediante el oficio número DGCM-1201/0894/2021, que consiste en la resolución impugnada en el presente juicio (visible en fojas 024 a 027).

Los hechos antes descritos fueron confirmados por la autoridad demandada en su contestación de demanda, motivo por el cual, se tendrán como ciertos (puntos 4 y 5) aunque no obren agregada la constancia que corrobore fehacientemente lo enunciado, de conformidad a lo establecido en los artículos 47 y 53 de la Ley de Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Baja California Sur.

Ahora bien, se procede a analizar la resolución impugnada en el presente juicio contencioso, consistente en el oficio número **DGCM-1201/0894/2021**, de fecha veintiuno de abril de dos mil veintiuno, emitida por el **DIRECTOR GENERAL DE CATASTRO**, con la que resolvió el Recurso de Revocación interpuesto por la hoy demandante, en la que resolvió confirmar el diverso DGCM-1201/0677/2021, de fecha veintiséis de marzo de dos mil veintiuno; para lo cual, invocó los artículos 8 y 115 de la

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículos 1, 2, 3, 4, 25, 26, 27, 31 de la Ley de Hacienda para el Municipio de La Paz, Baja California Sur; así como los artículos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 9, 12, 13, 14, 15, 16, 20, 21, 24, 28, 29 y 30 de la Ley de Catastro para los Municipios de Baja California Sur.

En ese sentido, se estima conveniente traer a la vista lo plasmado en dichos artículos de la Ley de Hacienda para el Municipio de La Paz, Baja California Sur;

“Artículo 1º.- Las disposiciones de la presente ley son de orden público, de observancia general y obligatoria en el municipio de La Paz, Baja California Sur, y tiene por objeto regular jurídicamente lo relativo a los ingresos que integran la Hacienda Pública Municipal.

Artículo 2º.- La Hacienda Pública del Municipio de La Paz, Estado de Baja California Sur, para cubrir los gastos de la administración pública municipal, percibirá en cada ejercicio fiscal los ingresos derivados de los impuestos, cuotas y aportaciones de seguridad social, contribuciones de mejoras, derechos, productos, aprovechamientos, ingresos por venta de bienes, prestación de servicios y otros ingresos, participaciones, aportaciones, convenios, incentivos derivados de la colaboración fiscal, fondos distintos de aportaciones, transferencias, asignaciones, subsidios y subvenciones, y pensiones y jubilaciones e ingresos derivados de financiamientos que se establezcan en la presente Ley, en las demás Leyes Fiscales y Convenios de Coordinación suscritos, o que se suscriban, para tales efectos.

Artículo 3º.- Para los efectos de esta Ley, se denominan como contribuyentes de impuestos, contribuciones de mejoras, derechos, productos, aprovechamientos e ingresos por venta de bienes, prestación de servicios y otros ingresos, a las personas físicas y jurídicas, cuyas actividades coincidan con las situaciones jurídicas previstas en la misma, los que habrán de registrarse en el padrón fiscal de contribuyentes del Municipio de La Paz.

Artículo 4º.- Impuestos, son las contribuciones establecidas en Ley que deben pagar las personas físicas y jurídicas que se encuentran en la situación jurídica o de hecho prevista por la misma y que sean distintas de las contribuciones de mejoras y derechos, destinadas a cubrir los gastos públicos y demás obligaciones a cargo del Municipio de La Paz.

Artículo 25.- Los impuestos se determinarán y pagarán de conformidad con las tarifas, tasas o cuotas que al efecto señale la presente Ley para el Municipio de La Paz, los cuales serán los siguientes:

I. Impuesto predial;

II. Impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles;

III. Impuesto sobre Urbanización;

IV. Impuesto sobre diversiones y espectáculos públicos;

V. Impuesto sobre juegos permitidos, rifas y loterías, y

VI. Impuesto adicional.

Artículo 26.- Son objeto del Impuesto Predial, la propiedad, usufructo, goce, uso y posesión de cualquier naturaleza, de toda clase de bienes inmuebles, así como las construcciones y bienes adheridos a:

I. Predios urbanos;

II. Predios rústicos;

III. Predios ejidales, salvo los casos establecidos en la Ley Agraria;

IV. Plantas de beneficio y establecimientos metalúrgicos, y

V. Las posesiones de predios urbanos o rústicos:

a) Cuando no exista propietario.



Tribunal de Justicia Administrativa
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

DEMANDANTE: ***** ****/****
***** ***** ***** *** **

DEMANDADO: DIRECTOR GENERAL
DE CATASTRO DEL H. AYUNTAMIENTO
DE LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR.
EXPEDIENTE No. 118/2021-LPCA-I.

b) Cuando se derive de contratos preparatorios, de compraventa o venta de certificados de participación inmobiliaria, mientras esos contratos estén en vigor o no se traslade el dominio del predio.

c) Cuando el bien sea propiedad de la Federación, Estado o Municipio y se encuentre en explotación por personas distintas a éstos.

Artículo 27.- Son sujetos por deuda propia y con responsabilidad directa del Impuesto Predial:

I. Los propietarios de bienes inmuebles;

II. Los copropietarios de bienes inmuebles;

III. Los usufructuarios de bienes inmuebles;

IV. Los titulares de los derechos agrarios sobre la propiedad ejidal o comunal, perteneciente a un núcleo en común, salvo los casos establecidos en la Ley Agraria, y de conformidad a lo establecido en el artículo 33 de la presente Ley;

V. Los poseesionarios de bienes inmuebles, y

VI. Los fiduciarios, fideicomitentes y beneficiarios de bienes inmuebles fideicomitidos.

Artículo 31.- El Impuesto Predial sobre la propiedad urbana se causará:

I. A razón de 2 al millar anual sobre el valor catastral de los predios destinados totalmente por el contribuyente para su propia casa habitación.

II. A razón de 2.5 al millar sobre el valor catastral de los predios destinados a uso distinto del de casa habitación del contribuyente.

III. A razón de 11 al millar sobre el valor catastral de los predios no edificados o baldíos, incrementándose anualmente en un 2 al millar; hasta en tanto no sea construida una edificación. La tasa no excederá de 52 al millar.

IV. A razón del 5.5 al millar anual sobre el valor catastral de los predios no edificados o baldíos, ubicados en fraccionamientos o desarrollos urbanos legalmente autorizados; siempre y cuando dichos predios no sean enajenados a terceros; prometidos en venta, con reserva de dominio o que sean materia de cualquier otro acto jurídico preparatorio similar o traslativo de dominio. Esta disposición no será aplicable a los predios no edificados o baldíos que sean producto de una división, fusión o relotificación común.

Se considerará lote baldío aquél que teniendo construcciones, éstas representen menos del 50% del valor catastral del terreno, siempre y cuando no este habitado por el propietario, ni se destine a uso distinto.

En ningún caso el impuesto predial anual sobre la propiedad urbana deberá ser inferior a 3 veces el valor de la Unidad de Medida y Actualización.

De igual manera, se estima procedente mencionar los artículos citados de la Ley de Catastro para los Municipios de Baja California Sur, que establecen lo siguiente:

“ARTÍCULO 9.- Corresponde a la Dependencia de Catastro:

I. Integrar los registros catastrales previstos en la presente Ley.

II. Practicar los levantamientos de los diferentes planos catastrales, así como todo lo relacionado con trabajos técnicos sobre la fijación o rectificación de los límites de la propiedad pública o privada en el territorio de los Municipios de la Entidad.

III. Registrar oportunamente los cambios que se operen en la propiedad raíz y que por cualquier concepto alteren los datos contenidos en los registros catastrales, con el propósito de tener su control y sus modificaciones.

IV. Auxiliar a los Organismos, Oficinas o Instituciones cuyas atribuciones en materia de obras públicas, planificación u otros proyectos, requieran de los datos contenidos en el Catastro.

V. Determinar en forma precisa la localización de los predios mediante su deslinde y mensura, así como recabar los elementos jurídicos, económicos, sociales y estadísticos que lo constituyan.

VI. Aplicar los valores unitarios de terrenos y construcciones que se fijen de conformidad a esta Ley.

VII. Practicar la valuación de los predios en particular con base en los valores unitarios que se aprueban conforme a la presente Ley.

VIII. Autorizar los avalúos periciales practicados por peritos Oficiales, si el predio materia de la valuación se ubica en la jurisdicción del Municipio correspondiente.

IX. Emitir opinión respecto a las autorizaciones para el uso del suelo y declaratorias en los términos de la Ley de Desarrollo Urbano.

X. Intervenir, en coordinación con las autoridades competentes en los Planes de Desarrollo Urbano.

ARTÍCULO 12.- Para determinar el valor catastral de cada predio se aplicarán los valores unitarios para el terreno y para los diferentes tipos de construcción que al efecto se fijan en apego a las disposiciones de la presente Ley.

ARTÍCULO 13.- Los valores unitarios que aplique la Dependencia de Catastro, deberán ser los que se aprueben de conformidad a lo dispuesto por esta Ley. Estos valores serán objeto de aplicación cada año calendario.

ARTÍCULO 14.- Para fines económicos y estadísticos, la Dependencia de Catastro deberá tener al día el valor catastral de los predios. Dicho valor será, por lo tanto, análogo al valor comercial que tenga el predio al momento de su avalúo conforme a las tablas de valores aprobados.

ARTÍCULO 15.- Para las aplicaciones fiscales, el valor catastral de los predios será el valor técnicamente determinado que se convertirá en valor fiscal de los mismos, base del Impuesto Predial, el cual será modificado por las autoridades competentes en la cantidad y período que fijan las Leyes de la materia o esta Ley o cuando concurran las siguientes causas que den motivo a una revaluación o actualización de valores:

I. Cuando el valor del inmueble tenga una antigüedad de un año calendario, ya sean predios urbanos, rústicos, ejidales y plantas de beneficio o establecimientos metalúrgicos.

II. Cuando en el predio se hagan construcciones, reconstrucciones o ampliaciones de las construcciones ya existentes.

III. Cuando parte del predio sea objeto de traslado de dominio u otra causa que modifique el régimen jurídico de propiedad de dicho predio.

IV. Cuando el predio sufra un cambio físico que afecte notoriamente el valor.

V. Cuando teniendo un avalúo provisional fijado de conformidad con el Artículo 16 de esta Ley, se le fije el valor catastral técnicamente determinado aunque no haya transcurrido el período a que alude la Fracción I de este Artículo.

VI. Cuando los predios se fusionen o se dividan, o sean motivo de fraccionamiento.

VII. Cuando por la ejecución de obras públicas o privadas se altere el valor de la propiedad raíz, tanto en los predios directamente beneficiados como en su zona de influencia, según lo determine la Comisión Técnica de Catastro.

VIII. Cuando se haya cancelado una exención fiscal de la que hubiere gozado el predio.

La revaluación a que se refiere este Artículo comprenderá la totalidad del predio, es decir, tanto el terreno como las construcciones, reconstrucciones o ampliaciones de las ya existentes.

El valor catastral determinado conforme a la presente Ley, será la base gravable del Impuesto Predial.

ARTÍCULO 16.- En aquellos casos en que no se pueda determinar el valor catastral aplicable al predio, la Dependencia de Catastro, con base en los elementos de que disponga, determinará un valor provisional, asignando un valor al terreno y a las construcciones lo más aproximado al que sería su valor catastral, análogo éste al valor comercial.

ARTÍCULO 20.- La publicación de los valores unitarios para terrenos y construcciones en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado, surte efectos de notificación de avalúo a los causantes del Impuesto Predial según las características de sus propiedades o posesiones y dichos valores aplicados servirán de base del impuesto a partir del bimestre siguiente a su publicación.

ARTÍCULO 21.- Todo propietario o poseedor de bienes inmuebles ubicados en los Municipios de la Entidad, o sus representantes legales, tienen la obligación de manifestarlos en el término legal en las formas oficiales que, para el caso, apruebe la Dependencia de Catastro.

No se eximen de la obligación anterior los propietarios o poseedores de



Tribunal de Justicia Administrativa
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

DEMANDANTE: ***** *****/****
***** ***** ***** *** **

**DEMANDADO: DIRECTOR GENERAL
DE CATASTRO DEL H. AYUNTAMIENTO
DE LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR.
EXPEDIENTE No. 118/2021-LPCA-I.**

predios que, por disposición de las Leyes de la materia estén exentos del pago del impuesto predial.

ARTÍCULO 24.- *Los Notarios Públicos, Jueces Receptores o cualesquiera otros funcionarios que tengan fe pública o intervengan en el otorgamiento de contratos por lo que se transmita o modifique el dominio directo de un predio, tienen la obligación de manifestar por escrito, en las formas oficiales respectivas, dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha de los contratos, disposiciones o convenios en que intervengan, el tipo de operaciones que, con su intervención, se realicen sobre la propiedad raíz, anexando a la manifestación catastral actualizada o revalidada, según disponga esta Ley, el instrumento en que se haga constar la operación.*

ARTÍCULO 28.- *Contra las resoluciones o acuerdos de la Dependencia de Catastro, procede el recurso de revocación que deberá ser interpuesto por escrito ante las propias oficinas o por conducto de sus Delegaciones o Recaudaciones de Rentas Municipales, dentro del término de diez días hábiles contados a partir de la fecha de notificación, ofreciéndose las pruebas pertinentes.*

ARTÍCULO 29.- *El recurso de revocación procede cuando se presente cualquiera de las circunstancias siguientes:*

I. Por error en las medidas tomadas como base para el cálculo del avalúo.

II. Por error aritmético en la determinación del valor catastral.

III. Por errores en la apreciación de las características del predio, su clasificación o la aplicación de los valores unitarios que deben corresponderle.

IV. Por error o por no haberse tomado en cuenta en la valuación de los predios la aplicación de las tablas de Coeficientes de Demérito o Incremento.

V. Por error en la aplicación de la base y tasas impositivas.

ARTÍCULO 30.- *La Dependencia de Catastro, en vista de las razones expuestas y del resultado de las pruebas rendidas, dictará resolución que confirme, modifique o revoque el acuerdo, dentro de los treinta días hábiles siguientes contados a partir de la fecha en que reciba la inconformidad, excepto cuando se trate de rectificación de superficie u otros casos que requieran citación y concurrencia a inspección ocular, en cuyos casos el plazo máximo para resolver será de noventa días hábiles.”*

Así mismo, es importante precisar lo plasmado en los artículos del Reglamento de la Administración Pública de La Paz, Baja California Sur, tocantes a la **Dirección General de Catastro**, que a continuación se mencionan:

“Artículo 154.- *La Dirección General de Catastro cuenta, además de las conferidas en el artículo 9 de la Ley de Catastro para los municipios de Baja California Sur y en la Ley Orgánica Municipal, con las siguientes atribuciones:*

I.- Planear, ejecutar, coordinar, administrar y evaluar los programas en materia catastral;

II.- Definir y ejecutar las normas técnicas y administrativas para la identificación, registro, valuación, reevaluación y deslinde de los bienes inmuebles ubicados en el Municipio;

III.- Formular los proyectos de zonificación catastral y valores unitarios de suelo y construcción;

IV.- Ejecutar coordinadamente con las dependencias del Ejecutivo Estatal y Federal, los estudios para determinar los límites del Municipio;

V.- Integrar, actualizar y resguardar el padrón catastral con la información gráfica y alfanumérica de los bienes inmuebles del Municipio, independientemente del régimen de propiedad al que pertenezcan;

VI.- Integrar, clasificar y ordenar la información catastral del Municipio;

VII.- Elaborar y mantener actualizada la cartografía del Municipio;

VIII.- Conservar las claves catastrales existentes de los bienes inmuebles ubicados en el territorio de su jurisdicción, así como aplicar la técnica vigente para otorgar las claves catastrales de los predios que incrementen el padrón catastral;

IX.- Inscribir los bienes inmuebles en el padrón catastral y mantenerlo actualizado;

X.- Determinar la localización de cada predio;

XI.- Solicitar a las dependencias y organismos federales, estatales y municipales, así como a los propietarios o poseedores de bienes inmuebles, los datos, documentos o informes que sean necesarios para integrar y actualizar el padrón catastral;

XII.- Determinar el valor catastral correspondiente a cada bien inmueble, y actualizarlo con base en los valores unitarios de suelo y construcción que se fijen de acuerdo con la Ley;

XIII.- Expedir cédulas catastrales, certificados de valor catastral, copias certificadas de planos y demás constancias y documentos relacionados con la información catastral;

XIV.- Ejecutar los trabajos de localización, deslinde y mensura y elaborar los planos de cada predio ubicado en el territorio del Municipio;

XV.- Ejecutar los levantamientos de los diferentes sectores catastrales, así como los trabajos técnicos sobre fijación y rectificación de los límites de la propiedad pública y privada en el territorio del Municipio;

XVI.- Determinar las acciones que procedan, en los términos de la Ley, el Reglamento de la Ley y el presente Reglamento, en materia catastral;

XVII.- Emitir dictámenes en materia de identificación, apeo o deslinde, de bienes inmuebles, cuando lo solicite autoridad competente o parte interesada;

XVIII.- Verificar los datos proporcionados por los propietarios respecto de sus predios;

XIX.- Ordenar inspecciones a los predios para determinar si sus características han sido modificadas, mediante mandamiento escrito, debidamente fundado y motivado y con firma autógrafa;

XX.- Llevar el registro, resguardo y control del archivo catastral;

XXI.- Registrar oportunamente los cambios que operen en los bienes inmuebles; expedir la cédula catastral correspondiente y remitir copia de la misma a la Tesorería Municipal, dentro de los treinta días naturales siguientes a su expedición;

XXII.- Auxiliar a los organismos, oficinas e instituciones públicas que requieran datos contenidos en el Catastro;

XXIII.- Notificar a los interesados, y comunicar en su caso a la autoridad que corresponda, del resultado de las operaciones catastrales efectuadas;

XXIV.- Cancelar los servicios solicitados por los usuarios, en caso de no realizarse el pago respectivo por los mismos, durante los siguientes diez días de haber efectuado la solicitud;

XXV.- Cancelar ante un cambio del salario mínimo vigente en la zona, las solicitudes que no hayan sido pagadas;

XXVI.- Elaborar los anteproyectos del reglamento o instructivos que sean necesarios y someterlos a la aprobación del Presidente Municipal, así como proponer los cambios que mejoren el sistema catastral vigente;

XXVII.- Promover la automatización de productos y programas georeferenciados;

XXVIII.- Expedir normas para el uso y aprovechamiento de la cartografía catastral sobre los sistemas de información geográfica por parte de las Dependencias y Entidades, cuando a éstas le sean autorizadas para el desempeño de sus funciones;

XXIX.- Suscribir los documentos oficiales expedidos por la propia Dirección General;

XXX.- Delegar en los servidores públicos de las diversas áreas del Catastro, según sea el caso, las firmas de documentos, y

XXXI.- Las demás que le confiera el Presidente Municipal, la Ley de la materia, el Reglamento de la Ley y el presente Reglamento.

Artículo 155.- Para el despacho de los asuntos de su competencia, la Dirección General de Catastro se integrará por las siguientes áreas:

I.- Subdirección Técnica, y

II.- Subdirección de Administración Catastral.”



Tribunal de Justicia Administrativa
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

DEMANDANTE: ***** *****/****
***** ***** ***** **

DEMANDADO: DIRECTOR GENERAL
DE CATASTRO DEL H. AYUNTAMIENTO
DE LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR.
EXPEDIENTE No. 118/2021-LPCA-I.

Primeramente, se establece que la **Dirección General de Catastro del Ayuntamiento de La Paz**, es la autoridad **competente** para conocer y resolver lo relativo a programas en **materia catastral, identificación, valuación, renovación, reevaluación y deslinde** de los predios ubicados dentro del Municipio de La Paz, Baja California Sur, de ahí que la demandante haya promovido ante dicha autoridad la solicitud de revisar el valor catastral de cada predio relacionado con las claves catastrales señaladas, así como la tasa correspondiente al impuesto predial.

Ahora bien, por cuanto al recurso de revocación materia del presente juicio, se advierte que el artículo 28 de la Ley de Catastro para los Municipios de Baja California Sur, establece que este debe ser interpuesto por escrito ante las propias oficinas o por conducto de sus Delegaciones o Recaudaciones de Rentas Municipales, dentro del término de diez días hábiles contados a partir de la fecha de notificación, debiendo ofrecer las pruebas pertinentes, siendo la Dependencia de Catastro competente para dictar la resolución correspondiente, en la que **confirme, modifique o revoque** el acuerdo dictado, de conformidad a lo previsto en el artículo 30 de la Ley de Catastro para los Municipios de Baja California Sur.

Respeto a lo resuelto en la resolución impugnada, la autoridad demandada determinó de la siguiente manera:

*“...De lo anterior resulta que los inmuebles contemplados en su anexo marcado como A) con clave catastral ***_***_***_*** a la ***_***_***_***, están clasificados como Propiedad Urbana con un Impuesto Predial a razón de 11 al millar sobre el valor catastral de los predios no edificados o baldíos, incrementándose anualmente en un 2 al millar; hasta en tanto no sea construida una edificación. La tasa no excederá de 52 al millar, esto conforme a las constancias que se encuentran debidamente integradas y manifestadas ante esta dependencia catastral, aclarando que los bienes inmuebles antes descritos no presentan la manifestación correspondiente por la terminación de obra individualizada a cada clave catastral, en ese tenor y en estricto apego a la propia ley catastral **se recomienda llevar a cabo la manifestación de la terminación de obra correspondiente a cada clave catastral**, esto en las formas Oficiales previo pago de derechos que correspondan ante esta Dependencia Catastral, en la debida inteligencia que una vez cumplido con la manifestación de construcción correspondiente a cada lote, se estará en la posibilidad de obtener a partir del momento que se lleve a cabo su manifestación el beneficio”*

contemplado por el artículo 31°fracción I y II de la Ley de Hacienda para el Municipio de La Paz, B.C.S., esto según sea el caso. Por lo anterior resulta improcedente el recurso de revocación solicitado, esto conforme a la consideración vertida en su escrito libre, puesto que usted no se encuentra clasificado en los supuestos que manifiesta el artículo 31° fracción II. y IV, de la Ley de Hacienda para el Municipio de La Paz, B.C.S., resultando improcedente los agravios expuestos en el referido escrito libre.

Dicho lo anterior esta Autoridad Administrativa confirma el oficio marcado con número DGCM-1201/0677/2021, de fecha 26 de marzo de 2021, y se hace del conocimiento que todos los propietarios, poseedores o sus representantes acreditados, están obligados a manifestar a la Dependencia de Catastro cualquier modificación que se haga a los elementos que caracterizan al predio, tales como construcciones, reconstrucciones, ampliaciones, fusión, subdivisión, fraccionamiento de predios o cualquier otra modificación del dominio de los lotes especificada por la Ley de Catastro para los Municipios de B.C.S., y demás disposiciones legales aplicables, dentro de un plazo de quince días hábiles contados a partir de la fecha en que se hubiera realizado la modificación, esto en las formas oficiales que para el caso, apruebe la Dependencia de Catastro.

(resaltado de origen)

Por cuanto a lo anteriormente citado, se advierte que la autoridad demandada no estableció de manera clara la determinación del valor catastral de los predios en cuestión, sino únicamente se limitó a señalar que era la cantidad correspondiente a la Tabla de Valores Unitarios de Suelo, Construcción y Vialidades Especiales para el Municipio de La Paz, aprobadas el veinte de diciembre de dos mil diecisiete, refiriendo que era correcta la determinada en el oficio materia del recurso (DGCM-1201/0677/2021); asimismo, señaló que los mismos predios están clasificados como propiedad urbana con un Impuesto Predial a razón del 11 al millar sobre el valor catastral de los predios no edificados o baldíos, incrementándose anualmente en un 2 al millar, hasta en tanto no sea construida una edificación, que no excederá de 52 al millar, recomendando llevar a cabo la manifestación de la terminación de obra correspondiente a cada clave catastral.

Advirtiéndose de lo anterior que, la autoridad fue omisa en atender a la petición hecha inicialmente por la demandante, es decir que le estableciera de manera fundada y motivada el valor catastral correspondiente a cada predio (contemplando terreno y construcción), pues solamente se limitó a señalar que el correcto es el publicado en las tablas de valores unitarios de suelo, construcción y vialidades especiales, siendo



Tribunal de Justicia Administrativa
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

DEMANDANTE: ***** *****/****
***** ***** ***** **

DEMANDADO: DIRECTOR GENERAL
DE CATASTRO DEL H. AYUNTAMIENTO
DE LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR.
EXPEDIENTE No. 118/2021-LPCA-I.

que en dicho documento se establecen distintos conceptos por características específicas de los predios según las zonas y si estos cuentan o no con servicios³.

Siendo de suma importancia para efectos fiscales que se establezcan de manera correcta los valores catastrales, ya que estos de conformidad al ARTÍCULO ÚNICO de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo, Construcción y Vialidades, son las que sirven de base para el cobro de las contribuciones de la propiedad inmobiliaria en el Municipio de La Paz, Baja California Sur.

Asimismo, la autoridad demandada en la determinación materia de impugnación, se basó en la falta de manifestación de obra para determinar que los predios materia del asunto se consideraban baldíos, lo que resulta indebido de conformidad a lo previsto en el penúltimo párrafo del artículo 31 de la Ley de Hacienda para el Municipio de La Paz, Baja California Sur, en el que establece lo que a continuación se transcribe:

“Se considerará lote baldío aquél que teniendo construcciones, éstas representen menos del 50% del valor catastral del terreno, siempre y cuando no este habitado por el propietario, ni se destine a uso distinto.”

De lo transcrito, se advierte que para considerar baldío el predio que cuenta con construcciones, el valor de estas deben representar menos del cincuenta por ciento del valor catastral del terreno, siempre que no lo habite el propietario y se destine a uso distinto, es decir que, para poder llegar a la determinación de que el predio es considerado baldío, **se deben obtener los valores tanto de las construcciones** que contenga, así como el valor catastral del terreno, pues solo así se puede concluir de manera correcta si el valor de la construcción es menor o no al porcentaje del valor catastral del terreno que prevé la ley hacendaria del municipio, para considerar lote baldío el predio en cuestión.

³ Publicado el veinte de diciembre de dos mil diecisiete, en el Boletín Oficial de Gobierno del Estado N.- 49.

A contrario sensu, si el valor de la construcción es mayor al cincuenta por ciento del valor catastral del terreno, es dable considerar que este ya no es baldío, sin que para tal consideración sea forzosamente necesaria la manifestación de terminación de obra, como incorrectamente lo señaló la autoridad demandada en su determinación.

Para lo cual, el capítulo IV de la Ley de Catastro para los Municipios de Baja California Sur, en los artículos 15 al 20, establece el procedimiento y los supuestos en que el valor catastral puede ser modificado por una revaluación o actualización de valores, ya que este sirve como base del Impuesto Predial.

Por su parte, la demandante ofreció prueba pericial, consistente en el dictamen pericial en materia de valuación de inmuebles, mismo que se admitió y desahogó conforme a las disposiciones previstas en la ley, obrando dicha prueba en los autos del presente expediente (visible en fojas 195 a 204), dictamen rendido por el perito **** * * * * * y que ratificó mediante comparecencia de fecha cinco de enero de dos mil veintidós (visible en foja 207), dictamen que en esencia versa en lo siguiente:

En la pregunta I. *“Que diga el perito cuál es el valor catastral del terreno sobre el que se encuentran las edificaciones a las que corresponden las claves catastrales de referencia”*. El perito respondió: *“EL PERITO DETERMINA QUE EL VALOR CATASTRAL DEL TERRENO DONDE SE ENCUENTRAN LAS EDIFICACIONES A LAS QUE CORRESPONDEN LAS CLAVES CATASTRALES DE REFERENCIA ES \$1,622.40 (MIL SEISCIENTOS VEINTIDÓS PESOS 40/100 M.N.) POR METRO CUADRADO.”*

En la pregunta II. *“Que diga el perito de una descripción general de los inmuebles a los que corresponden las claves catastrales”*. EL PERITO RESPONDIÓ: *“LOS INMUEBLES A LOS QUE CORRESPONDEN LAS CLAVES CATASTRALES SON: 1. 4 EDEIFICIOS IDENTIFICADOS CON*



Tribunal de Justicia Administrativa
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

DEMANDANTE: ***** *****/****
***** ***** ***** *** **

**DEMANDADO: DIRECTOR GENERAL
DE CATASTRO DEL H. AYUNTAMIENTO
DE LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR.
EXPEDIENTE No. 118/2021-LPCA-I.**

LAS LETRAS G, H, y J. 2. LOS EDIFICIOS G, H e I, TIENEN 20 DEPARTAMENTOS, 2 PENTHOUSE, 10 COCHERAS, UNA ÁREA DE BODEGAS Y UNA ÁREA DE ROPERÍAS. 3. EL EDIFICIO J TIENE 16 DEPARTAMENTOS, 2 PENTHOUSE, 10 COCHERAS, UN ÁREA DE BODEGA Y UN ÁREA DE ROPERÍAS. EN TOTAL 132 UNIDADES, (76 DEPARTAMENTOS, 8 PENTHOUSE, 40 COCHERAS, 4 ÁREAS DE BODEGA Y 4 ÁREA DE ROPERÍAS, MAS UN POOL BAR Y DOS POLÍGONOS DE TERRENOS BALDÍOS, (EL B505 Y B507), HACEN EL TOTAL DE 135 AVALÚOS ELABORADOS."

En la pregunta III. "Que diga el perito si el valor de los inmuebles a los que corresponden las claves catastrales de referencia es menor al 50% del valor del terreno sobre el que están construidas". El perito respondió: "EL PERITO DETERMINA QUE EL VALOR DE LOS INMUEBLES ES MAYOR AL 50% DEL VALOR DEL TERRENO SOBRE EL QUE ESTAN CONSTRUIDAS. LO ANTERIOR SE DEMUESTRA DEL ANÁLISIS CONTENIDO EN LA TABLA QUE SE AGREGA AL PRESENTE DICTAMEN COMO ANEXO Y QUE FORMA PARTE INTEGRANTE DEL MISMO, EN EL QUE SE SEÑALA, EN CADA UNA DE LAS CLAVES CATASTRALES MATERIA DEL PRESENTE DICTAMEN, EL VALOR DEL UNITARIO DEL TERRENO, AL IGUAL QUE EL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN, PARA REALIZAR UN ANÁLISIS DE LA DIFERENCIA PORCENTUAL ENTRE UNO Y OTRO EN CADA CLAVE CATASTRAL. OBSERVÁNDOSE QUE EN NINGÚN CASO EL VALOR DEL TERRENO ES SUPERIOR AL 50% (CINCUENTA POR CIENTO) DEL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN, COMO SE DESPRENDE DE REFERIDO ANEXO1".

Dictamen pericial que a criterio de esta Primera Sala, se le otorga valor probatorio de indicio, de conformidad a lo previsto en el artículo 53 de la Ley de Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Baja

California Sur, toda vez que, como se advierte de lo anteriormente transcrito, el perito designado llevo a cabo la exposición del problema, consistente en la valuación del terreno y de las construcciones contenidas en los predios de las claves catastrales señaladas, para lo cual, en el punto 2, refirió sustentarse en 135 avalúos catastrales que adujo estar certificados por la Dirección de Catastro del H. Ayuntamiento de La Paz, consistentes en los siguientes:

*“Edificio “G” del avalúo 330/19 al avalúo 363/19
Edificio “H” del avalúo 364/19 al avalúo 394/19
Edificio “I” del avalúo 398/19 al avalúo 431/19
Edificio “J” del avalúo 432/19 al avalúo 461/19
Pool bar avalúo 462/19
Polígono B505 avalúo 463/19
Polígono B507 avalúo 464/19”*

Sin embargo, no se advierten que obren en el dictamen, únicamente son mencionados y determina que el valor catastral del terreno corresponde a la cantidad de \$1,622.40 (mil seiscientos veintidós pesos 40/100 moneda nacional) por metro cuadrado, circunstancia que no esclarece de manera adecuada el planteamiento del problema, pues no se tiene la certeza de que la cantidad considerada como el valor por metro cuadrado sea la que efectivamente corresponde a la prevista en la tabla de valores publicada el veinte de diciembre de dos mil diecisiete en el Boletín Oficial de Gobierno del Estado de Baja California Sur.

Asimismo, se advierte una incongruencia en la conclusión del dictamen, ya que en la parte final de este señaló lo siguiente: *“OBSERVÁNDOSE QUE EN NINGÚN CASO EL VALOR DEL TERRENO ES SUPERIOR AL 50% (CINCuenta POR CIENTO) DEL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN, COMO SE DESPRENDE DEL REFERIDO ANEXO 1.”*, que en relación al anexo 1 en comento, al final se observan las unidades señaladas como polígono B505⁴ y polígono B507⁵, en los que las cantidades asignadas para el valor de terreno y valor de construcción,

⁴ “134 Polígono B505 101-042-032-700 \$49,139,358.28 \$3,822,700.50 463/19”
⁵ “135 Polígono B507 101-042-038-700 \$9,248,807.50 \$721,030.00 464/19”



Tribunal de Justicia Administrativa
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

DEMANDANTE: ***** *****/****
***** ***** ***** *** **

DEMANDADO: DIRECTOR GENERAL
DE CATASTRO DEL H. AYUNTAMIENTO
DE LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR.
EXPEDIENTE No. 118/2021-LPCA-I.

contrario a lo concluido por el perito, resultan evidentemente superiores los valores del terreno al cincuenta por ciento del valor de construcción ahí precisados; así como la señalada como Pool bar sub-condominio⁶, en la que tampoco se obtuvo el porcentaje correspondiente, pero se observa que el valor de construcción ahí indicado excede casi el doble del cincuenta por ciento del valor del terreno.

Circunstancias por las que se le restó valor probatorio al dictamen en mención, considerándolo como indiciario para la pretensión del demandante, sin prejuzgar respecto al debido valor catastral correspondiente, entendiéndose que este se toma conforme a la tabla de valores unitarios de suelo, construcción y vialidades especiales que para tal efecto se publica en el Boletín Oficial de Gobierno del Estado.

Sirviendo para esclarecer lo anteriormente determinado, lo vertido en la tesis emitida por Tribunales Colegiados de Circuito, número de registro 216382, octava época, en el Semanario Judicial de la Federación, tomo XI, mayo de 1993, página 344, que dice lo siguiente:

“JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO. VALOR PROBATORIO DE LAS PRUEBAS OFRECIDAS EN EL.

De conformidad con el artículo 234 del Código Fiscal de la Federación, las Salas Regionales del Tribunal Fiscal de la Federación están facultadas para valorar las pruebas ofrecidas dentro del procedimiento contencioso. Y dicho artículo establece las reglas que deben observarse para efectuar la valoración correspondiente; al efecto el precepto citado dispone: "La valoración de las pruebas se hará de acuerdo con las siguientes disposiciones: I.- Harán prueba plena la confesión expresa de las partes, las presunciones legales que no admitan prueba en contrario, así como los hechos legalmente afirmados por autoridad en documentos públicos; pero, si en estos últimos se contienen declaraciones de verdad o manifestaciones de hechos de particulares, los documentos sólo prueban plenamente que, ante la autoridad que los expidió, se hicieron tales declaraciones o manifestaciones, pero no prueban la verdad de lo declarado o manifestado. Tratándose de actos de comprobación de las autoridades administrativas, se entenderá como legalmente afirmados los hechos que consten en las actas respectivas. II.- El valor de las pruebas pericial y testimonial, así como el de las demás pruebas quedará a la prudente apreciación de la sala. Cuando por el enlace de las pruebas rendidas y de las presunciones formadas, la sala adquiera convicción distinta acerca de los hechos materia del litigio, podrá valorar las pruebas sin sujetarse a lo dispuesto en las fracciones anteriores, debiendo fundar razonadamente esta parte de su sentencia",. En atención a lo dispuesto en el artículo legal transcrito, resulta que conforme a la fracción II, el valor

⁶ "133 Pool bar sub-condominio 101-042-036-803 \$77,128.53 \$72,268.34 462/19"

probatorio en relación a las pruebas documentales privadas ofrecidas en el juicio de nulidad queda a la prudente apreciación de la Sala.”

Es por lo anterior que, para esta Primera Sala resulta haber sido indebida la fundamentación y motivación empleada por la autoridad demandada, ya que fue omisa en establecer de manera clara el valor catastral correspondiente de conformidad a la tabla de valores publicada en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado; asimismo, se advierten vicios del procedimiento, pues para arribar a la determinación de que los predios son o no considerados baldíos conforme al penúltimo párrafo del artículo 31 de la Ley de Hacienda para el Municipio de La Paz, Baja California Sur, se deben realizar valuaciones tanto a los predios, como a las construcciones que estos contengan, circunstancias por las que **se declara ilegal la resolución impugnada**, al haberse demostrado las causales previstas en las fracciones II y III del artículo 59⁷ de la Ley de Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Baja California Sur.

Sirviendo de sustento a lo anterior, lo vertido en la jurisprudencia I.4o.A. J/43, con número de registro 175082, por Tribunales Colegiados de Circuito, en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXIII, Mayo de 2006, página 1531, que establece lo siguiente:

“FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACIÓN. EL ASPECTO FORMAL DE LA GARANTÍA Y SU FINALIDAD SE TRADUCEN EN EXPLICAR, JUSTIFICAR, POSIBILITAR LA DEFENSA Y COMUNICAR LA DECISIÓN.

El contenido formal de la garantía de legalidad prevista en el artículo 16 constitucional relativa a la fundamentación y motivación tiene como propósito primordial y ratio que el justiciable conozca el "para qué" de la conducta de la autoridad, lo que se traduce en darle a conocer en detalle y de manera completa la esencia de todas las circunstancias y condiciones que determinaron el acto de voluntad, de manera que sea evidente y muy claro para el afectado poder cuestionar y controvertir el mérito de la decisión, permitiéndole una real y auténtica defensa. Por tanto, no basta que el acto de autoridad apenas observe una motivación pro forma pero de una manera incongruente, insuficiente o imprecisa, que impida la finalidad del conocimiento, comprobación y defensa pertinente, ni es válido exigirle una amplitud o abundancia superflua, pues es suficiente la expresión de lo estrictamente necesario para explicar, justificar y posibilitar la defensa, así como para comunicar la decisión a efecto de que se

⁷ ***“ARTÍCULO 59.-*** Se declarará que una resolución administrativa es ilegal cuando se demuestre alguna de las siguientes causales:

II.- Omisión de los requisitos formales exigidos por las leyes, siempre que afecte las defensas del particular y trascienda al sentido de la resolución impugnada, inclusive la ausencia de fundamentación o motivación, en su caso;

III.- Vicios del procedimiento siempre que afecten las defensas del particular y trasciendan al sentido de la resolución impugnada.”



Tribunal de Justicia Administrativa
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

DEMANDANTE: ***** *****/****
***** ***** ***** *** **

**DEMANDADO: DIRECTOR GENERAL
DE CATASTRO DEL H. AYUNTAMIENTO
DE LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR.
EXPEDIENTE No. 118/2021-LPCA-I.**

considere debidamente fundado y motivado, exponiendo los hechos relevantes para decidir, citando la norma habilitante y un argumento mínimo pero suficiente para acreditar el razonamiento del que se deduzca la relación de pertenencia lógica de los hechos al derecho invocado, que es la subsunción.”

Consecuentemente, esta Primera Sala **DECLARA LA NULIDAD DE LA RESOLUCIÓN IMPUGNADA**, consistente en el oficio número **DGCM-1201-0894-2021**, emitido por el **DIRECTOR GENERAL DE CATASTRO DEL H. AYUNTAMIENTO DE LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR**, en fecha veintiuno de abril de dos mil veintiuno, mediante la cual, resolvió el recurso de revocación interpuesto en contra del oficio número DGCM-1201-0677-2021.

Al respecto, se advierte que no obra el oficio número DGCM-1201-0677-2021 en el presente expediente, como para estar en aptitud de realizar su debido análisis y resolver de fondo el recurso administrativo, así como la pretensión del demandante, consistente en la determinación de la tasa aplicable, atendiendo a los valores catastrales de los terrenos y de la construcción en cada uno, motivo por el cual, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 60 fracción III⁸ de la Ley de Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Baja California Sur, esta Primera Sala estima que debe imprimirse el efecto de que, la autoridad demandada **DIRECTOR GENERAL DE CATASTRO DEL H. AYUNTAMIENTO DE LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR**, conforme a los considerandos de la presente sentencia, emita una nueva resolución en la que atienda de manera fundada y motivada lo solicitado por el hoy demandante, es decir, revisar y determinar valores catastrales, considerando terreno y

⁸ *“III.- Siempre que se esté en alguno de los supuestos previstos en las fracciones II y III, del artículo 59 de esta Ley, el Tribunal declarará la nulidad para el efecto de que se reponga el procedimiento o se emita nueva resolución; en los demás casos, cuando corresponda a la pretensión deducida, también podrá indicar los términos conforme a los cuales deberá dictar su resolución la autoridad administrativa, y En los casos en que la sentencia implique una modificación a la cuantía de la resolución administrativa impugnada, la Sala que conoce del asunto deberá precisar, el monto, el alcance y los términos de la misma para su cumplimiento.
Tratándose de sanciones, cuando la Sala aprecie que la sanción es excesiva porque no se motivó adecuadamente o no se dieron los hechos agravantes de la sanción, deberá reducir el importe de la sanción apreciando libremente las circunstancias que dieron lugar a la misma.”*

construcción de las claves catastrales precisadas, así como la tasa aplicable conforme a la Ley de Hacienda para el Municipio de La Paz, para lo cual, resolverá el recurso, ya sea que confirme, revoque o modifique el oficio materia del mismo (oficio número DGCM-1201-0677-2021), de conformidad a lo previsto en el artículo 30⁹ de la Ley de Catastro para los Municipios del Estado de Baja California Sur.

Sirviendo de manera análoga a lo aquí determinado, lo vertido por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la tesis P. XXXIV/2007, con número de registro 170684, novena época, en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo XXVI, diciembre de 2007, página 26, que establece lo siguiente

“NULIDAD ABSOLUTA Y NULIDAD PARA EFECTOS EN EL JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO. SU ALCANCE DEPENDE DE LA NATURALEZA DE LA RESOLUCIÓN ANULADA Y DE LOS VICIOS QUE ORIGINARON LA ANULACIÓN.

La nulidad, entendida en un sentido amplio, es la consecuencia de una declaración jurisdiccional que priva de todo valor a los actos carentes de los requisitos de forma o fondo que marca la ley o que se han originado en un procedimiento viciado. Ahora bien, la ley contempla dos clases de nulidad: la absoluta, calificada en la práctica jurisdiccional como lisa y llana, que puede deberse a vicios de fondo, forma, procedimiento o, incluso, a la falta de competencia, y la nulidad para efectos, que normalmente ocurre en los casos en que el fallo impugnado se emitió al resolver un recurso administrativo; si se violó el procedimiento la resolución debe anularse, la autoridad quedará vinculada a subsanar la irregularidad procesal y a emitir una nueva; cuando el motivo de la nulidad fue una deficiencia formal, por ejemplo, la ausencia de fundamentación y motivación, la autoridad queda constreñida a dictar una nueva resolución fundada y motivada. En esa virtud, la nulidad lisa y llana coincide con la nulidad para efectos en la aniquilación total, la desaparición en el orden jurídico de la resolución o acto impugnado, independientemente de la causa específica que haya originado ese pronunciamiento, pero también existen diferencias, según sea la causa de anulación, por ejemplo, en la nulidad lisa y llana la resolución o acto quedan nulificados y no existe la obligación de emitir una nueva resolución en los casos en que no exista autoridad competente, no existan fundamentos ni motivos que puedan sustentarla o que existiendo se hayan extinguido las facultades de la autoridad competente; sin embargo, habrá supuestos en los que la determinación de nulidad lisa y llana, que aunque no constriñe a la autoridad tampoco le impedirá a la que sí es competente que emita la resolución correspondiente o subsane el vicio que dio motivo a la nulidad, ya que en estas hipótesis no existe cosa juzgada sobre el problema de fondo del debate, es decir, solamente la nulidad absoluta o lisa y llana que se dicta estudiando el fondo del asunto es la que impide dictar una nueva resolución, pues ya existirá cosa juzgada sobre los problemas de fondo debatidos.”

⁹ **“ARTÍCULO 30.-** La Dependencia de Catastro, en vista de las razones expuestas y del resultado de las pruebas rendidas, dictará resolución que confirme, modifique o revoque el acuerdo, dentro de los treinta días hábiles siguientes contados a partir de la fecha en que reciba la inconformidad, excepto cuando se trate de rectificación de superficie u otros casos que requieran citación y concurrencia a inspección ocular, en cuyos casos el plazo máximo para resolver será de noventa días hábiles.”



Tribunal de Justicia Administrativa
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

DEMANDANTE: ***** ****/****
***** ***** ***** **

**DEMANDADO: DIRECTOR GENERAL
DE CATASTRO DEL H. AYUNTAMIENTO
DE LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR.
EXPEDIENTE No. 118/2021-LPCA-I.**

Haciéndole saber a las partes que, una vez declarada firme la presente sentencia, comenzará a correr el plazo de cuatro meses para el cumplimiento de esta, de conformidad a lo establecido en los artículos 60 y 61 de la Ley de Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Baja California Sur.

Por último y en vista de la trascendencia de lo aquí resuelto, de conformidad con lo dispuesto en el último párrafo del artículo 76 de la Ley de Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Baja California Sur, esta Primera Sala estima pertinente notificar de manera personal a la demandante y por oficio a la autoridad demandada, con testimonio de la presente resolución, con fundamento a lo dispuesto en el artículo 70 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California Sur, en relación con el numeral 1 de la Ley antes mencionada.

Por lo anteriormente expuesto de manera fundada y motivada, se:

RESUELVE:

PRIMERO: Esta Primera Sala es **COMPETENTE** para tramitar y resolver en definitiva el presente juicio, de conformidad al considerando **PRIMERO** de esta resolución.

SEGUNDO: NO SE SOBREESE EL PRESENTE JUICIO, por los fundamentos y motivos expuestos en el considerando **TERCERO** de esta resolución.

TERCERO: SE DECLARA LA NULIDAD de la resolución impugnada, para el efecto precisado en la última parte del considerando **CUARTO** de esta resolución.

CUARTO: NOTIFÍQUESE a las partes conforme a lo ordenado al final del considerando **CUARTO** de la presente resolución.

Así lo resolvió y firma **Angélica Arrenal Ceseña, Magistrada adscrita a la Primera Sala del Tribunal de Justicia Administrativa del**

Estado de Baja California Sur, ante Alejandro Collins Rivera, Secretario de Estudio y Cuenta con quien actúa y da fe. **Doy fe.**

-----*-Dos firmas ilegibles.*-----

Esta Primera Sala del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Baja California Sur, de conformidad con lo dispuesto por Artículos 28, 29 fracciones III y IV, 106, 112 fracción III, 113 y 119 de la Ley de Transparencia y Acceso a la información Pública del Estado de Baja California Sur; artículos 1 y 3, fracciones VIII y IX, de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados para el Estado de Baja California Sur; así como el Lineamiento Séptimo fracción I y Lineamiento Trigésimo Octavo fracciones I y II, y Cuadragésimo de los Lineamientos Generales en Materia de Clasificación y Desclasificación de la Información, para la Elaboración de Versiones Públicas; indica que fueron suprimidos de la versión pública de la presente sentencia el nombre de las partes y el de los terceros ajenos a juicio. Información considerada legalmente como confidencial, por actualizar lo señalado en dichos supuestos normativos.