



Tribunal de Justicia Administrativa
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

DEMANDANTE: ***** ,
***** ** *****

DEMANDADO: DIRECTOR
MUNICIPAL DE INGRESOS DE LA
TESORERÍA GENERAL MUNICIPAL
DEL AYUNTAMIENTO DE LOS
CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR Y
OTROS.

EXPEDIENTE No. 137/2022-LPCA-I.

En la ciudad de La Paz, Baja California Sur, a **catorce de septiembre del dos mil veintitrés**, y **VISTOS** los autos para resolver en definitiva el Juicio de Nulidad contenido en el expediente registrado bajo el número **137/2022-LPCA-I**, instaurado por ***** , ***** ***** ** ***** , en contra del **DIRECTOR MUNICIPAL DE INGRESOS DEL AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR; TESORERÍA MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR; DIRECCIÓN DE CATASTRO DEL MUNICIPIO DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR**, la suscrita Magistrada de esta Primera Sala del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Baja California Sur, ante el Secretario de Estudio y Cuenta, quien da fe, de conformidad a lo que establecen los artículos 56 y 57 de la Ley de Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Baja California Sur, procede a emitir sentencia definitiva en los siguientes términos:

RESULTANDOS:

I. Mediante escrito recibido en la Oficialía de Partes de este Tribunal de Justicia Administrativa en el Estado, el seis de junio de dos mil veintidós, ***** , ***** ** ***** , por medio de su apoderado general judicial para Pleitos y Cobranzas, demandó lo que a continuación se transcribe:

“II- DEL SEÑALAMIENTO DE LA RESOLUCIÓN O ACTO QUE SE IMPUGNA:

Atento a lo dispuesto en el arábigo 20 fracción II de la Ley de Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Baja California Sur, se precisa que las resoluciones que se impugnan en esta instancia son las siguientes:

PRIMERO. EL OFICIO DIRIGIDO A MI REPRESENTADA QUE SE IDENTIFICABA BAJO EL RUBRO EJECUCIÓN NO. 144923, DENOMINADO; “REQUERIMIENTO DE PAGO”, DE FECHA 22 VEINTIDÓS DE ABRIL DE 2022 DOS MIL VEINTIDÓS; EL CUAL

FUERA EMITIDO POR EL DIRECTOR MUNICIPAL DE INGRESOS, DEPENDIENTE DE LA TESORERÍA GENERAL MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS, ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR.

CABE DESTACAR QUE SI BIEN ES ESE ACTO FISCAL SE ESTABLECIÓ QUE SE TRATA DE UNA "INVITACIÓN", LA REALIDAD ES QUE A TRAVÉS DE DICHA RESOLUCIÓN SE HIZO DEL CONOCIMIENTO DE MI REPRESENTADA LA EXISTENCIA DE UN CRÉDITO FISCAL POR CONCEPTO DE IMPUESTO PREDIAL; ELLO EN RELACIÓN CON EL INMUEBLE DE SU PROPIEDAD QUE SE IDENTIFICA COMO: <<FRACCIÓN PRIMERA DEL PREDIO DENOMINADO EL "*****", EN SAN JOSÉ DEL CABO>>, REGISTRADO BAJO LA CLAVE CATASTRAL *****.

TAN ES ASÍ, QUE EL ÚLTIMO PÁRRAFO DEL CITADO OFICIO LA AUTORIDAD APERCIBIÓ A MI REPRESENTADA PARA EL CASO DE QUE NO ACUDIERA A LAS OFICINAS DE LA AUTORIDAD MUNICIPAL A REALIZAR EL PAGO CORRESPONDIENTE, TAL Y COMO SE PUEDE APRECIAR DE LA TRANSCRIPCIÓN SIGUIENTE:

"NO SE EXTEPTÚA (SIC) HACER MANIFIESTO QUE, EN CASO DE OMITIR LA PRESENTE INVITACIÓN, ESTA AUTORIDAD PODRÁ HACER USO DE SUS FACULTADES RELATIVAS AL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE EJECUCIÓN ESTABLECIDO EN EL ARTICULO 185 DEL CÓDIGO FISCAL PARA EL ESTADO Y MUNICIPIOS DE BAJA CALIFORNIA SUR Y DEMÁS RELATIVOS APLICABLES. POR LO QUE SE LE INVITA PRESENTARSE A ESTA DIRECCIÓN O EN SU CASO A SU DELEGACIÓN MÁS CERCANA A FIN DE DAR CONTINUIDAD AL PRESENTE REQUERIMIENTO".

LO ANTERIOR IMPLICA QUE -DE FORMA INDEFECTIBLE- LA AUTORIDAD FISCAL DEMANDADA YA EJERCÍO SUS FACULTADES PARA DETERMINAR UN CRÉDITO FISCAL EN CONTRA DE MI REPRESENTADA.

SEGUNDO. EL CRÉDITO FISCAL POR CONCEPTO DE IMPUESTO PREDIAL DETERMINADO EN CONTRA DE MI REPRESENTADA POR LA TESORERÍA GENERAL MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR, RESPECTO DEL PREDIO DE SU PROPIEDAD IDENTIFICADO COMO: <<FRACCIÓN PRIMERA DEL PREDIO DENOMINADO EL "***", EN SAN JOSÉ DEL CABO>>, REGISTRADO BAJO LA CLAVE CATASTRAL: *****.**

LA EXISTENCIA DE DICHA DETERMINACIÓN FUE HECHA DE NUESTRO CONOCIMIENTO MEDIANTE EL OFICIO QUE SE IDENTIFICA BAJO EL RUBRO EJECUCIÓN NO.144923, DENOMINADO: "REQUERIMIENTO DE PAGO", DE FECHA 22 VEINTIDÓS DE ABRIL DE 2022 DOS MIL VEINTIDÓS.

CRÉDITO FISCAL QUE **NO LE HA SIDO NOTIFICADO A MI REPRESENTADA**, Y QUE EN TÉRMINOS DE LO QUE DICTAN LOS ARTÍCULOS 99 DEL CÓDIGO FISCAL DEL ESTADO Y SUS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR, Y EL DIVERSO 49, DE LA LEY DE PROCEDIMIENTO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR, **SE NIEGA DE FORMA LISA Y LLANA QUE EXISTA.**

EMPERO, COMO SE PRECISARÁ CON MAYOR DETALLE EN LOS APARTADOS DE LOS HECHOS Y DE LOS CONCEPTOS DE IMPUGNACIÓN CONTENIDOS EN EL PRESENTE LIBELO, A PARTIR DE LA CONSULTA QUE EL SUSCRITO REALICE AL PORTAL OFICIAL DE INTERNET DEL AYUNTAMIENTO



Tribunal de Justicia Administrativa
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

DEMANDANTE: ***** ,
***** ** *****

DEMANDADO: DIRECTOR
MUNICIPAL DE INGRESOS DE LA
TESORERÍA GENERAL MUNICIPAL
DEL AYUNTAMIENTO DE LOS
CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR Y
OTROS.

EXPEDIENTE No. 137/2022-LPCA-I.

MUNICIPAL DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR, Y DE FORMA PARTICULAR AL SIGUIENTE ENLACE: <https://www.tesoreria.loscabos.gob.mx/pagos/consultatupredial/consulta-predial-php?action=submit2func>, **SE LOGRÓ ADVERTIR QUE DICHO CRÉDITO FISCAL SE DETERMINÓ EN CONTRA DE LA DEMANDANTE POR LO QUE VE A LOS EJERCICIOS FISCALES DE 2019, 2020, 2021 Y 2022**, Y QUE A LA FECHA DE LA INTERPOSICIÓN DE LA PRESENTE DEMANDA, EL MISMO ASCIENDE A LA CANTIDAD DE: **\$8,253,472.00 (OCHO MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y DOS PESOS 00/100 M.N.);** MONTO TOTAL QUE SE ENCUENTRA DESGLOSADO DE LA SIGUIENTE MANERA:

A) IMPUESTO: \$5,404,256.00;

B) ACTUALIZACIONES: \$320,843.00;

C) RECARGOS: \$2,366,541.00, Y

D) GASTOS ADMINISTRATIVOS: \$161,833.00

TERCERO. SE IMPUGNA LA **DETERMINACIÓN DEL VALOR CATASTRAL POR LO QUE VE A LOS EJERCICIOS FISCALES DE 2019, 2020, 2021 Y 2022 DEL INMUEBLE IDENTIFICADO COMO <<FRACCIÓN PRIMERA DEL PREDIO DENOMINADO EL "*****", EN SAN JOSÉ DEL CABO>>; ASÍ COMO TAMBIÉN SE CONTROVIERTE SU REGISTRO BAJO LA CLAVE CATASTRAL: *****;** ACTOS QUE FUERON APROBADOS EN SU TOTALIDAD POR LA DIRECCIÓN DE CATASTRO DEL MUNICIPIO DE LOS CABOS, ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR.

ACTOS FISCALES RESPECTO A LOS CUALES **SE NIEGA DE FORMA LISA Y LLANA SU EXISTENCIA**, EN LOS TÉRMINOS QUE PREVIENEN LOS ARTÍCULOS 99 DEL CÓDIGO FISCAL DEL ESTADO Y SUS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SU, Y EL ORDINAL 49, DE LA LEY DE PROCEDIMIENTO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR; **ESTO EN VIRTUD DE QUE JAMÁS LE HAN SIDO NOTIFICADOS A LA DEMANDANTE.**

ADICIONALMENTE Y **AD CAUTELAM** SE HACE LA PRECISIÓN DE QUE A PARTIR DE LA CONSULTA QUE SE EFECTUÓ RESPECTO DE LA PAGINA DE INTERNET OFICIAL CON QUE CUENTA EL AYUNTAMIENTO MUNICIPAL DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR, Y DE FORMA ESPECIFICA RESPECTO DEL SIGUIENTE ENLACE: <https://www.tesoreria.loscabos.gob.mx/pagos/consultatupredial/consulta-predial-php?action=submit2func>, SE LOGRÓ APRECIAR QUE ADEMÁS DE NO HABER NOTIFICADO A MI REPRESENTADA SOBRE LOS CAMBIOS EFECTUADOS A LA CUENTA CATASTRAL DEL INMUEBLE DE SU PROPIEDAD, LA AUTORIDAD HA VENIDO INCREMENTANDO LA DETERMINACIÓN DEL VALOR CATASTRAL DE SU PREDIO (BASE GRAVABLE DEL IMPUESTO PREDIAL) DE FORMA TOTALMENTE DESPROPORCIONAL.

LOS VALORES DETERMINADOS POR LA AUTORIDAD EN RELACIÓN CON LO EJERCICIOS FISCALES MENCIONADOS PREVIAMENTE SON LOS SIGUIENTES:

VALOR CATASTRAL 2019: \$115,330,385.86;
VALOR CATASTRAL 2020: \$392,565,286.86;
VALOR CATASTRAL 2021; \$612, 093,298.78, Y
VALOR CATASTRAL 2022: \$642,479,061.15.

LO ANTERIOR SE HA DETERMINADO DE DICHA MANERA A PESAR DE QUE LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS NO HAN SIDO ACTUALIZADAS DESDE EL AÑO 2020 DOS MIL VEINTE; DE MODO QUE EN LOS TÉRMINOS QUE DICTA EL ARTÍCULO 8 DE LA LEY DE CATASTRO DE LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR, EL VALOR CATASTRAL DEL INMUEBLE ÚNICAMENTE DEBÍA HABERSE INCREMENTADO CONFORME A LA INFLACIÓN.

SIN QUE SEA ÓBICE DESTACAR QUE LAS CITADAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS VIOLAN EL PRINCIPIO DE LEGALIDAD TRIBUTARIA; TODA VEZ QUE LA TOTALIDAD DE LOS ELEMENTOS Y VALORES QUE LAS COMPONEN SE DESPRENDEN DEL REGLAMENTO DE CATASTRO DEL MUNICIPIO DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR, Y NO ASÍ DE LA LEY DE CATASTRO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR; POR LO QUE EN EJERCICIO DE LA FACULTAD DE CONTROL DIFUSO DE CONSTITUCIONALIDAD Y/O CONVENCIONALIDAD CON LA QUE CUENTA ESTE HONORABLE TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA, SE SOLICITA QUE LAS REFERIDAS TABLAS SEAN DESAPLICADAS DE LA ESFERA JURÍDICA DE LA DEMANDANTE.

(Énfasis de origen)

Señalando como autoridad demandada al **DIRECTOR MUNICIPAL DE INGRESOS DE LA TESORERÍA GENERAL MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR; TESORERÍA GENERAL MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR; DIRECCIÓN DE CATASTRO DEL MUNICIPIO DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR** (visible en fojas 002 a 158).

II. Con proveído de catorce de junio de dos mil veintidós, se registró el expediente bajo el número **137/2022-LPCA-I**, se admitió a trámite la demanda de nulidad, ordenándose correr traslado a las autoridades demandadas, para producir la contestación de demanda respectiva; asimismo, se requirió a las autoridades demandadas para que al momento de que produjeran sus contestaciones de demanda respectivas, exhibieran las resoluciones administrativas y, en su caso las constancias de notificación correspondientes, toda vez que, la demandante refirió desconocer las resoluciones impugnadas; asimismo,



Tribunal de Justicia Administrativa
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

DEMANDANTE: ***** *****
***** ***** ** ***** *****

DEMANDADO: **DIRECTOR MUNICIPAL DE INGRESOS DE LA TESORERÍA GENERAL MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR Y OTROS.**

EXPEDIENTE No. 137/2022-LPCA-I.

se tuvieron por **ofrecidas, admitidas y desahogadas**, por su propia y especial naturaleza, las pruebas que se ofrecen en los numerales **I, II, III, IV, V, VI, VII y VIII**, del capítulo **V** de pruebas del escrito inicial; así como las señaladas en los puntos **IX y X** del mencionado capítulo, consistentes en la Instrumental de actuaciones y la presuncional legal y humana (visibles en fojas 230 a 231).

III. En auto de treinta y uno de agosto de dos mil veintidós, se tuvo por recibido un telegrama y un sobre conteniendo un escrito con anexos, ambos signados por el **DIRECTOR MUNICIPAL DE CATASTRO DEL AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR**, en relación a su contenido, se le tuvo a dicha autoridad demandada por produciendo la contestación a la demanda instaurada en su contra; asimismo, se le tuvieron por **ofrecidas, admitidas y desahogadas**, por su propia y especial naturaleza, las pruebas documentales descritas en los numerales **1, 2, 3, 4, 5 y 6**, del capítulo de pruebas del oficio de contestación referido; así como las señaladas en los puntos **7 y 8**, consistentes en la instrumental de actuaciones y la presuncional legal y humana; ahora bien, de los anexos presentados por la autoridad mencionada, se advirtió que exhibió dos cédulas, una relativa a la clave catastral rústica *****-***-****** y otra a la clave catastral urbana *****-***-***-******; así como, el oficio número **DMC/XIII/OP/162/2019**, en el que realizó una certificación de la conversión de la clave catastral de rústico a urbano; respecto de los cuales, el demandante refirió desconocer; teniéndose a dicha autoridad por cumpliendo con lo requerido anteriormente; por otro lado, se tuvieron por depositados en el módulo electrónico de este Tribunal de Justicia Administrativa, dos sobres, los cuales contenían, respectivamente, un oficio con anexo y copias de los

mismos, signados por el **DIRECTOR GENERAL DE INGRESOS Y TESORERO MUNICIPAL**, ambos del **H. AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR**; mediante los cuales, pretendieron dar contestación a la demanda instaurada en su contra, no obstante las mismas fueron presentadas de forma extemporánea, por lo que, se les hizo efectivo el apercibimiento decretado en auto de fecha catorce de junio de dos mil veintidós (visible en fojas 309 a 310).

IV. Con proveído de cinco de septiembre de dos mil veintidós, se advirtió que mediante proveído dictado el catorce de junio de dos mil veintidós, se admitió a trámite la demanda promovida por “*****
*****”, ***** ** ***** *****”, por conducto de su apoderado legal, sin embargo se omitió pronunciarse respecto de la designación de autorizados, por lo que, se les tuvo a las personas señaladas por la demandante, como autorizadas para oír y recibir notificaciones e imponerse de los autos, por así haberse solicitado (visible en foja 311).

V. Mediante acuerdo de veintiocho de septiembre de dos mil veintidós, se tuvo por recibido un escrito y copias adjuntas, suscrito por el apoderado legal de la demandante, mediante el cual, se tuvo por admitida la **ampliación de demanda**; asimismo, se tuvieron por **ofrecidas, admitidas y desahogadas**, las pruebas documentales que se ofrecieron en las fracciones **I, II y III**, del capítulo **V** de pruebas del referido escrito de ampliación, mismas que ya obraban en autos por haber sido exhibidas por la autoridad demandada **DIRECTOR MUNICIPAL DE CATASTRO DEL AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR**; así como las señaladas en las fracciones **IV y V**, de ese mismo capítulo, consistentes en la presuncional e instrumental de actuaciones; asimismo, se ordenó correr traslado a las autoridades demandadas con el multicitado escrito de ampliación (visible en foja 408).



Tribunal de Justicia Administrativa
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

DEMANDANTE: ***** *****
***** ***** ** ***** *****

DEMANDADO: **DIRECTOR MUNICIPAL DE INGRESOS DE LA TESORERÍA GENERAL MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR Y OTROS.**

EXPEDIENTE No. 137/2022-LPCA-I.

VI. En auto de veintisiete de octubre de dos mil veintidós, se tuvieron por recibidos dos oficios y anexos, signados respectivamente por el **DIRECTOR MUNICIPAL DE INGRESOS y TESORERO MUNICIPAL**, ambos del **AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR**; mediante los cuales, pretendieron dar contestación a la ampliación de la demanda instaurada en su contra; no obstante, en cuanto al oficio suscrito por el **TESORERO MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR**, se advirtió que el mismo fue presentado de manera extemporánea; por lo que, se le hizo efectivo el apercibimiento decretado en auto de fecha veintiocho de septiembre de dos mil veintidós; ahora bien, respecto al contenido del oficio signado por el **DIRECTOR MUNICIPAL DE INGRESOS DEL AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR**, se le tuvo por produciendo la contestación a la ampliación de la demanda; asimismo, se tuvo por **ofrecida, admitida y desahogada**, por su propia y especial naturaleza, la prueba documenta descrita en el numeral **1**, del capítulo de pruebas del referido oficio, así como las señaladas en los puntos **2 y 3** (visible en fojas 426 a 427).

VII. Mediante acuerdo de catorce de noviembre de dos mil veintidós, se tuvo por recibido un telegrama que remitió el **DIRECTOR DE CATASTRO MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR**, mediante el cual, produce contestación a la ampliación de demanda admitida en auto de fecha veintiocho de septiembre de dos mil veintidós; no obstante, se le requirió para que, presentara una copia del escrito de contestación a la ampliación de demanda, para correr el traslado (visible en foja 433).

VIII. Con proveído de trece de diciembre de dos mil veintidós, se tuvo por recibido un telegrama, remitido por el **DIRECTOR MUNICIPAL DE CATASTRO DEL AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR**; asimismo, se tuvo por depositado un sobre en la Oficina Postal de Correos de México de Los cabos, conteniendo un oficio signado por la autoridad antes referida; respecto al telegrama en mención, se le tuvo por informando que, además de producir su contestación de la ampliación de la demanda por telegrama, también fue remitida por correo certificando, así como los tantos para traslado, en consecuencia, se tuvo por produciendo contestación a la ampliación de la demanda, ordenándose correr traslado (visible en foja 440).

IX. Mediante acuerdo de diecisiete de enero de dos mil veintitrés, se tuvo por recibido un sobre que contenía oficio y anexo, suscrito por el **DIRECTOR MUNICIPAL DE CATASTRO DEL AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR**; mediante el cual, exhibió copia de su oficio de contestación a la ampliación de demanda; no obstante, de autos se advirtió que mediante proveído dictado en fecha trece de diciembre de dos mil veintidós, se le tuvo por cumpliendo con lo requerido, por lo que, únicamente se ordenó agregar a los autos dichas constancias, para los efectos legales a que hubiera lugar (visible en foja 447).

X. Con proveído de uno de febrero de dos mil veintitrés, se tuvo por recibido un escrito, signado por el autorizado legal de la parte demandante, mediante el cual, solicitó la apertura del periodo de alegatos, indicándole no ser procedente proveer de conformidad su petición, toda vez que, estaba en valoración si había pendiente ordenar la práctica de alguna diligencia u acordar la exhibición de algún documento (visible en foja 449).

XI. Con acuerdo de veintitrés de mayo de dos mil veintitrés, en virtud que no existían pruebas o cuestiones pendientes que desahogar,



Tribunal de Justicia Administrativa
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

DEMANDANTE: ***** *****
***** ***** ** ***** *****

DEMANDADO: DIRECTOR
MUNICIPAL DE INGRESOS DE LA
TESORERÍA GENERAL MUNICIPAL
DEL AYUNTAMIENTO DE LOS
CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR Y
OTROS.

EXPEDIENTE No. 137/2022-LPCA-I.

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; de igual manera, se tuvo por recibido un escrito signado por el apoderado legal de la parte demandante, indicándole que se estuviera a lo acordado en líneas anteriores (visible en foja 451).

XII. Con auto de dos de junio de dos mil veintitrés, se tuvo por recibido un escrito, signado por el autorizado legal de la parte demandante y, en cuanto a su contenido, se le tuvo al promovente de referencia por formulando alegatos de su parte, para los efectos legales a que hubiera lugar; asimismo, se ordenó emitir la sentencia que en derecho corresponda, dentro del plazo otorgado por la ley de la materia (visible en foja 474).

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 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 y 57 de la Ley de Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Baja California Sur, **es competente por**

materia, grado y territorio para conocer y resolver en definitiva el presente juicio contencioso administrativo.

SEGUNDO. Existencia de la resolución impugnada. La resolución contenida en el señalado como **“REQUERIMIENTO DE PAGO” Ejecución No. 144923**, de fecha veintidós de abril de dos mil veintidós, emitido por el **DIRECTOR MUNICIPAL DE INGRESOS, DEL H. AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR**, 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, 282, 286 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California Sur, en virtud de que la parte actora la acompañó a su escrito de demanda en copia certificada.

Respecto al **crédito fiscal** referido en el requerimiento anterior, las autoridades demandadas no lograron acreditar su existencia al no haber realizado la contestación de la demanda instaurada en su contra, circunstancias que será materia de análisis más adelante en la presente resolución.

Por cuanto a la determinación de **cambio de clave catastral**, contenida en el oficio número **DMC/XIII/OP/162/2019**, emitido por el **DIRECTOR MUNICIPAL DE CATASTRO DEL AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR**, 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, 282, 286 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Baja California Sur, en virtud de que la autoridad demandada la acompañó a su contestación de demanda en copia certificada.

TERCERO. Causales de improcedencia y sobreseimiento. Estas se analizan a petición de parte o de oficio, por ser cuestiones de



Tribunal de Justicia Administrativa
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

DEMANDANTE: ***** ,
***** ** *****

DEMANDADO: DIRECTOR
MUNICIPAL DE INGRESOS DE LA
TESORERÍA GENERAL MUNICIPAL
DEL AYUNTAMIENTO DE LOS
CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR Y
OTROS.

EXPEDIENTE No. 137/2022-LPCA-I.

orden público y de estudio preferente, las cuales se encuentran previstas en los artículos 14 y 15¹ de la Ley de Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Baja California Sur.

En ese sentido, una vez analizadas las constancias del presente juicio en relación con las causales previstas en los preceptos legales antes indicados, esta Primera Sala estima que **no se sobresee el presente juicio contencioso administrativo**, en consecuencia, se procede a realizar el estudio de la causa administrativa que nos ocupa.

CUARTO. Análisis de los conceptos de impugnación. Esta 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 la demandada 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.

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.

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.”

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.”

La demandante en su escrito inicial de demanda señaló en esencia lo siguiente:

“PRIMER CONCEPTO DE IMPUGNACIÓN
EL OFICIO DIRIGIDO A MI REPRESENTADA IDENTIFICADO
BAJO EL RUBRO EJECUCIÓN NO.144923, DENOMINADO:
“REQUERIMIENTO DE PAGO”, DE FECHA 22 VEINTIDÓS,
EMITIDO POR EL DIRECTOR MUNICIPAL DE INGRESOS DE
LA TESORERÍA GENERAL MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO
DE LOS CABOS, DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR,
SE ENCUENTRA INDEBIDAMENTE FUNDADO Y
MOTIVADO; YA QUE SI BIEN SE ENCUENTRA DIRIGIDO A
MI REPRESENTADA, SU CONTENIDO SE REFIERE AL BIEN
INMUEBLE IDENTIFICADO COMO: <<FRACCIÓN PRIMERA



Tribunal de Justicia Administrativa
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

DEMANDANTE: ***** ,
***** ** *****

DEMANDADO: DIRECTOR
MUNICIPAL DE INGRESOS DE LA
TESORERÍA GENERAL MUNICIPAL
DEL AYUNTAMIENTO DE LOS
CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR Y
OTROS.

EXPEDIENTE No. 137/2022-LPCA-I.

DEL PREDIO DENOMINADO “ **”, SAN JOSÉ EL CABO>>; NO OBSTANTE DE QUE ESTA PARTE PROCESAL ÚNICAMENTE ES TITULAR DEL BIEN INMUEBLE IDENTIFICADO COMO: <<FRACCIÓN PRIMERA DEL PREDIO DENOMINADO “** **”, EN SAN JOSÉ DEL CABO, LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR>>.**

Para comprender esto, debemos tomar en consideración que de conformidad con el artículo 16, primer párrafo, de la CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, todo acto de autoridad debe estar **FUNDADO Y MOTIVADO**, entendiéndose por lo primero, el deber de expresar con precisión el precepto jurídico aplicable al caso y por lo segundo, señalarse con exactitud las circunstancias especiales, razones particulares o causas inmediatas que la autoridad haya tenido en consideración para la emisión del acto, **SIENDO NECESARIO ADEMÁS QUE EXISTA ADECUACIÓN ENTRE LOS MOTIVOS ADUCIDOS Y LAS NORMAS APLICABLES, ES DECIR, QUE EN EL CASO CONCRETO SE CONFIGURE LA HIPÓTESIS NORMATIVA.**

Lo anterior es así, ya que cuando el precepto en comento dispone que nadie puede ser molestado en su persona, familia, domicilio, papeles y propiedades, sino en virtud de mandamiento escrito de autoridad competente que FUNDE Y MOTIVE la causa legal del procedimiento, **ESTA EXIGIENDO A TODAS LAS AUTORIDADES QUE APEGUEN SUS ACTOS A LA LEY, EXPRESANDO DE QUE LEY SE TRATA Y LOS PRECEPTOS DE ELLA QUE SIRVA DE APOYO AL MANDAMIENTO RELATIVO; Y QUE DICHA LEY SE AJUSTE A LA HIPÓTESIS CONCRETA QUE NOS OCUPA.**

[...]

Luego entonces si en el caso en concreto las razones que llevaron a la Demandada emitir el Acto materia de impugnación **DERIVAN DEL HECHO DE QUE EXISTE UN ADEUDO PENDIENTE POR CONCEPTO DE IMPUESTO PREDIAL RESPECTO DEL INMUEBLE IDENTIFICADO COMO: <<FRACCIÓN PRIMERA DEL PREDIO DENOMINADO “** **”, EN SAN JOSÉ DEL CABO>> REGISTRADO BAJO LA CLAVE CATASTRAL: *****; ENTONCES ES VÁLIDO CONCLUIR QUE LA AUTORIDAD EMISORA NO EXPLICÓ NI PROPORCIONÓ LAS RAZONES, MOTIVOS O CIRCUNSTANCIAS ESPECIALES QUE PUDIERAN PERMITIR A MI REPRESENTADA CONOCER EXACTAMENTE LOS MOTIVOS POR LOS CUALES SE LE ESTÁ FINCANDO ESE CRÉDITO A ELLA.**

Siendo que de conformidad con los ANTECEDENTES narrados en la presente Demanda, se tiene que mi Representada, la empresa “*****” ,
solamente es titular (propietaria) del bien inmueble identificado como: <<FRACCIÓN PRIMERA DEL PREDIO RUSTICO DENOMINADO “** **”, CORRESPONDIENTE A LA JURISDICCIÓN DE SAN JOSÉ DEL CABO, BAJA CALIFORNIA SUR, EL CUAL TIENE UNA SUPERFICIE DE 208478.644 VEINTE HECTÁREAS, OCHENTA Y CUATRO ÁREAS, SETENTA Y OCHO PUNTO SEIS, CUATRO

CENTIÁREAS>>; EL CUAL HASTA LA FECHA SE TIENE CONOCIMIENTO DE QUE CUENTA CON LA CLAVES CATASTRAL: *.,***.****.**

Sin embargo, del análisis de la resolución impugnada se advierte que la autoridad refiere que el crédito fiscal precisado se fincó respecto del bien inmueble identificado como: <<FRACCIÓN PRIMERA DEL PREDIO DENOMINADO “** *****”, SAN JOSÉ EL CABO>>, mismo que se encuentra **“REGISTRADO CON LA CLAVE CATASTRAL NÚMERO *****”**; **DE AHÍ QUE A JUICIO Y CONSIDERACIÓN DE ESTA PARTE PROCESAL SE LOGRE CONCLUIR QUE EL REQUERIMIENTO SE ENCUENTRA INDEBIDAMENTE FUNDADO Y MOTIVADO, TODA VEZ QUE PARTIÓ DE HECHOS QUE NO SE AJUSTAN A LA REALIDAD.**

Es importante mencionar que si esta Autoridad jurisdiccional encuentra FUNDADO el presente argumento, y si por tanto estima que el oficio materia de impugnación es ILEGAL, **DEBERÁ PRESTAR UNA ESPECIAL ATENCIÓN AL HECHO DE QUE EL VICIO DETECTADO NO ATIENDE A UN INCUMPLIMIENTO “FORMAL” DE LA OBLIGACIÓN CON QUE CONTABA LA AUTORIDAD PARA FUNDAR Y MOTIVAR DEBIDAMENTE SU RESOLUCIÓN; SINO QUE ATAÑE A UNA CUESTIÓN MATERIAL (DE FONDO), YA QUE LA ENJUICIADA ESTA PRETENDIENDO COBRAR A LA DEMANDANTE UN CRÉDITO FISCAL RESPECTO DE UN BIEN INMUEBLE QUE NO ES DE SU PROPIEDAD.**

[...]

SEGUNDO CONCEPTO DE IMPUGNACIÓN

EL CRÉDITO FISCAL POR CONCEPTO DE IMPUESTO PREDIAL DETERMINADO EN CONTRA DE MI REPRESENTADA POR LA TESORERÍA GENERAL MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR, RESPECTO DEL PREDIO IDENTIFICADO COMO: <<FRACCIÓN PRIMERA DEL PREDIO DENOMINADO EL “***”, EN SAN JOSÉ DEL CABO>> REGISTRADO BAJO LA CLAVE CATASTRAL: *****; QUE FUE HECHO DE NUESTRO CONOCIMIENTO MEDIANTE EL OFICIO IDENTIFICADO BAJO EL RUBRO DE EJECUCIÓN NO. 144923, DENOMINADO: “REQUERIMIENTO DE PAGO”, DE FECHA 22 VEINTIDÓS DE ABRIL DE 2022 DOS MIL VEINTIDÓS ES ILEGAL; TODA VEZ LA AUTORIDAD DEMANDADA VIOLÓ EN MI PERJUICIO LO ESTABLECIDO POR LOS ARTÍCULOS 14 Y 16 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, NUMERALES QUE TUTELAN EL DERECHO DE AUDIENCIA Y, POR ENDE, LOS PRINCIPIOS DE CERTIDUMBRE Y DE SEGURIDAD JURÍDICA DE LOS QUE TODA PERSONA DEBE GOZAR.**

LO ANTERIOR EN VIRTUD DE QUE ESTA PARTE DEMANDANTE NIEGA LISA Y LLANAMENTE CONOCER LA EXISTENCIA DE LA RESOLUCIÓN DETERMINANTE DE ESE CRÉDITO FISCAL, YA QUE LA MISMA NUNCA LE FUE NOTIFICADA A MI REPRESENTADA.

Como noción fundamental para el desarrollo de este CONCEPTO DE IMPUGNACIÓN debemos destacar que si bien por regla general la FALTA DE NOTIFICACIÓN de una resolución pudiera ser considerada como un VICIO “FORMAL”, **LA REALIDAD ES QUE EN LA ESPECIE SE TRATA DEL FINCAMIENTO DE UN CRÉDITO FISCAL EN CONTRA DE UN**



Tribunal de Justicia Administrativa
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

DEMANDANTE: ***** ,
***** ** *****

DEMANDADO: DIRECTOR
MUNICIPAL DE INGRESOS DE LA
TESORERÍA GENERAL MUNICIPAL
DEL AYUNTAMIENTO DE LOS
CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR Y
OTROS.

EXPEDIENTE No. 137/2022-LPCA-I.

ADMINISTRADO.

*Bajo ese orden de ideas es importante destacar que, de una interpretación armónica de los artículos 14 y 16, de la CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, se logra colegir que las Autoridades deben de dar a conocer de manera PERSONAL todo Procedimiento, Resolución y/o Acto Administrativo que se realice, que afecte o que cree un menoscabo a la Esfera Jurídica de los Particulares, **ELLO SUJETÁNDOSE IGUALMENTE AL RESPETO DEL PRINCIPIO DE LEGALIDAD; ESTO ES, SE DEBE CUMPLIR CON TODOS LOS REQUISITOS ESENCIALES QUE SE ESTABLECEN TANTO EN NUESTRA CARTA MAGNA, ASÍ COMO EN LAS LEYES LOCALES, ESTO CON EL FIN DE NO DEJAR EN ESTADO DE INDEFENSIÓN A LOS GOBERNADOS.***

[...]

*Como se ha apuntado en líneas superiores, del análisis del OFICIO IDENTIFICADO BAJO EL RUBRO EJECUCIÓN NO.144923, DENOMINADO: "REQUERIMIENTO DE PAGO", DE FECHA 22 VEINTIDÓS DOS MIL VEINTIDÓS, SE ADVIERTE QUE EL DIRECTOR MUNICIPAL DE INGRESOS DEPENDIENTE DE LA TESORERÍA GENERAL MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR, "INVITO" A MI REPRESENTADA A REALIZAR EL PAGO DEL CRÉDITO FISCAL POR CONCEPTO DE ADEUDO DE IMPUESTO PREDIAL QUE SE FINCÓ EN SU CONTRA, Y EN RELACIÓN CON UN INMUEBLE IDENTIFICADO O REGISTRADO CON LA CLAVE CATASTRAL: *****.*

Expresándose que en caso de que la Accionante no lo hiciera, la Autoridad procedería a ejecutar sus FACULTADES COACTIVAS relativas al Procedimiento administrativo de ejecución previsto en el artículo 185 del Código Fiscal para el Estado y Municipios de Baja California Sur; dispositivo normativo que para mayor claridad se invoca enseguida:

[transcripción del precepto legal]

*Del Artículo citado se colige que la Autoridades Fiscales EXIGIRÁN el pago de los Créditos Fiscales que no hubieran sido cubiertos o garantizados por los Administrados, **MEDIANTE EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE EJECUCIÓN.***

*Luego entonces, al señalar el DIRECTOR MUNICIPAL DE INGRESOS DE LA TESORERÍA GENERAL MUNICIPAL DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR que mi representada cuenta con un "Adeudo" por concepto de Impuesto Predial, **EN DICHA AFIRMACIÓN RECONOCE LA EXISTENCIA DE UN CRÉDITO FISCAL (ADEUDO POR CONCEPTO DE IMPUESTO PREDIAL) QUE SE ENCUENTRA FINCADO A NOMBRE DE MI REPRESENTADA.***

*Reconocimiento que en los términos del artículo 185 del CÓDIGO FISCAL DEL ESTADO Y MUNICIPIOS DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR, **RESULTA NECESARIO PARA PODER INICIAR UN PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE EJECUCIÓN EN CONTRA DE LOS ADMINISTRADOS; DE AHÍ ENTONCES QUE, AL AFIRMAR QUE DICHA ENTIDAD***

PUEDE EJERCER SUS FACULTADES COACTIVAS, ELLO CONFIRMA PRECISAMENTE QUE LA AUTORIDAD EMITIÓ UNA RESOLUCIÓN DETERMINANTE (DEL CRÉDITO FISCAL) DE FORMA PREVIA.

[...]

Así pues, al tenor de las disposiciones legales que resultan aplicables al presente asunto, se desprende que cuando el Actor en el Juicio Contencioso manifiesta **DESCONOCER** las resoluciones impugnadas y la Autoridad Demandada omite anexar a su contestación los documentos que las contienen, **SE DEBE CONSIDERAR QUE ENTONCES NO SE ACREDITÓ SU EXISTENCIA; Y POR TANTO DEBE DECRETARSE SU NULIDAD LISA Y LLANA.**

Esto debe determinarse de tal manera ya que al no acreditarse la existencia de las resoluciones impugnadas **SE DEBE CONSIDERAR QUE ESTAS NO OBRAN POR ESCRITO Y POR TANTO QUE CARECEN DE TODA FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACIÓN.**

[...]

TERCER CONCEPTO DE IMPUGNACIÓN

LOS ACTOS DE AUTORIDAD IMPUGNADOS CONSISTENTES EN LA **DETERMINACIÓN DEL VALOR CATASTRAL (POR LO QUE VE A LOS EJERCICIOS FISCALES DE 2019, 2020, 2021 Y 2022) DEL INMUEBLE IDENTIFICADO COMO: <<FRACCIÓN PRIMERA DEL PREDIO DENOMINADO EL “*****”, EN SAN JOSÉ DEL CABO>>; ASÍ COMO EN SU REGISTRO BAJO LA CLAVE CATASTRAL: *******, SON ILEGALES; **TODA VEZ QUE LAS AUTORIDADES VIOLARON EN PERJUICIO DE MI REPRESENTADA LO ESTABLECIDO POR LOS ARTÍCULOS 14 Y 16 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, NUMERALES QUE TUTELAN EL DERECHO DE AUDIENCIA.**

Y POR ENDE LAS AUTORIDADES TAMBIÉN CONTRAVINIERON LOS PRINCIPIOS DE CERTIDUMBRE Y DE SEGURIDAD JURÍDICA DE LOS QUE DEBE GOZAR MI REPRESENTADA, ESTO EN VIRTUD DE QUE SE NIEGA LISA Y LLANAMENTE LA EXISTENCIA DE ESAS RESOLUCIONES, YA QUE LAS MISMAS NUNCA LE FUERON NOTIFICADAS A MI REPRESENTADA.

Como piedra angular de la presente argumentación debemos comenzar por esclarecer que habrá de **DISTINGUIRSE** entre la **RESOLUCIÓN DETERMINANTE DEL CRÉDITO FISCAL (por concepto de Impuesto Predial) a la que hicimos referencia en el Concepto de Nulidad anterior, CON RESPECTO A LOS DIVERSOS ACTOS CONTROVERTIDOS; LA DETERMINACIÓN DE VALOR CATASTRAL (BASE GRAVABLE DEL IMPUESTO PREDIAL) DEL INMUEBLE DE MI REPRESENTADA; Y LA RESOLUCIÓN POR LA CUAL SE DETERMINÓ ASIGNARLE UNA CLAVE CATASTRAL DISTINTA A LA QUE TENÍA.**

[...]

Pues bien, al efectuar la intelección de todas las disposiciones normativas antes citadas, se logra corroborar que: **LE CORRESPONDE A LAS AUTORIDADES CATASTRALES, TANTO LA ASIGNACIÓN DE LAS CLAVES CATASTRALES DE LAS FINCAS, COMO LA DETERMINACIÓN DE LOS VALORES CATASTRALES QUE SERVIRÁN COMO BASE PARA EL CÁLCULO DEL IMPUESTO PREDIAL.**

De tal forma que si al imponernos del contenido del Oficio identificado bajo el rubro **EJECUCIÓN No 144923**, denominado:



Tribunal de Justicia Administrativa
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

DEMANDANTE: ***** ,
***** ** *****

DEMANDADO: DIRECTOR
MUNICIPAL DE INGRESOS DE LA
TESORERÍA GENERAL MUNICIPAL
DEL AYUNTAMIENTO DE LOS
CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR Y
OTROS.

EXPEDIENTE No. 137/2022-LPCA-I.

“REQUERIMIENTO DE PAGO”, de fecha 22 veintidós de abril de 2022 dos mil veintidós, se logra advertir que la Autoridad Hacendaria fincó un CRÉDITO FISCAL por concepto de Impuesto Predial en contra de mi Representada respecto del inmueble identificado como: <<FRACCIÓN PRIMERA DEL PREDIO DENOMINADO “ *****”, EN SAN JOSÉ DEL CABO>> REGISTRADO BAJO LA CLAVE CATASTRAL: ***** ,
ENTONCES ES CLARO QUE COMO PRESUPUESTO LÓGICO Y PREVIO A LA DETERMINACIÓN DEL CRÉDITO FISCAL FINCADO A NOMBRE DE MI REPRESENTADA, LA AUTORIDAD CATASTRAL CORRESPONDIENTE SE ENCONTRABA OBLIGADA DE MANERA INDEFECTIBLE A NOTIFICAR A LA EMPRESA “*****” ,
***** ** ***** , RESPECTO A LAS OPERACIONES CATASTRALES POR ELLA EJECUTADAS, ENTRE LAS QUE SE DESTACA PRECISAMENTE LA ASIGNACIÓN DE UNA NUEVA CLAVE CATASTRAL Y LA DETERMINACIÓN DEL VALOR CATASTRAL QUE FUE UTILIZADO PARA EMITIR LA RESOLUCIÓN DETERMINANTE DEL CRÉDITO FISCAL FINCADO EN SU CONTRA.**

[...]

Lo que se pone de relieve fácilmente al apreciar que las Autoridades Demandadas **NUNCA LE NOTIFICARON LA RESOLUCIÓN POR MEDIO DE LA CUAL SE DETERMINÓ EL VALOR FISCAL DE SU INMUEBLE, NI LA RESOLUCIÓN POR LA QUE SE DETERMINÓ ASIGNARLE UNA NUEVA CUENTA CATASTRAL A ESE PREDIO; CUESTIÓN- ESTA ÚLTIMA- QUE COBRA ESPECIAL RELEVANCIA Y QUE SE GRAVA AÚN MAS AL CONSIDERAR QUE DURANTE MUCHOS AÑOS LA DEMANDANTE ESTUVO REALIZANDO EL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL DE SU INMUEBLE, IDENTIFICÁNDOLO CON OTRA CUENTA O CLAVE CATASTRAL, SIN HABER SIDO NOTIFICADA DE LA NUEVA SITUACIÓN JURÍDICA A LA QUE FUE VINCULADA POR LA AUTORIDAD.**

Ciertamente, como se ha venido apuntado con anterioridad, una vez analizado el OFICIO impugnado en primer término, se pudo advertir que las Autoridades están REQUIRIENDO a mi representada por el pago de un **CRÉDITO FISCAL** que se fincó en su contra en relación con el bien inmueble identificado como: <<FRACCIÓN PRIMERA DEL PREDIO DENOMINADO “** *****”, SAN JOSÉ DEL CABO>>; **MISMO QUE SE ENCUENTRA “REGISTRADO CON LA CLAVE CATASTRAL NÚMERO *****”.**

[...]

Es decir, del análisis del material probatorio apuntado con anterioridad, corroborado a partir de la información que fue publicada por la TESORERÍA MUNICIPAL DE LOS CABOS en su PORTAL DE INTERNET OFICIAL, **SE ADVIERTE QUE LA AUTORIDAD DEMANDADA VINCULÓ A MI REPRESENTADA A UN INMUEBLE QUE SE IDENTIFICA CON CLAVE CATASTRAL ***** , E IGUALMENTE SE DESPRENDE QUE ELLO ACONTECIÓ DESDE EL AÑO 2019 DOS MIL DIECINUEVE.**

Así mismo, se puede apreciar con claridad que la Autoridad Catastral ha venido incrementando de manera ESTRATOSFÉRICA y totalmente DESPROPORCIONAL la determinación del VALOR CATASTRAL de ese predio (base gravable del impuesto predial), **ESTABLECIÉNDOLE DIFERENTES VALORES CATASTRALES AL INMUEBLE, QUE VAN DESDE LOS: \$115,330,385.86 (CIENTO QUINCE MILLONES TRESCIENTOS TREINTA MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y CINCO PESOS 86/100) EN EL AÑO 2019 DOS MIL DIECINUEVE, HASTA LOS: \$642,479,061.15 (SEISCIENTOS CUARENTA Y DOS MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA NUEVE MIL SETENTA Y UN PESOS 15/100) EN EL AÑOS 2022 DOS MIL VEINTIDÓS.**

Lo anterior no obstante que en el año 2019 dos mil diecinueve, MI REPRESENTADA YA HABÍA PAGADO EL IMPUESTO PREDIAL POR LO QUE VE AL INMUEBLE DE SU PROPIEDAD QUE SE IDENTIFICA COMO: <<LA FRACCIÓN PRIMERO DEL PREDIO DENOMINADO “** *****”, EN SAN JOSÉ DEL CABO, LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR>>.

Y si bien esta parte Demandante no niega las facultades que pudiera llegar a tener la Autoridad Demandada para determinar el VALOR CATASTRAL de un bien inmueble, **NO DEBE PERDERSE DE VISTA QUE EN CUALQUIER CASO Y CON EL FIN DE RESPETAR LAS GARANTÍAS DE MI REPRESENTADA, LA AUTORIDAD CATASTRAL SE ENCONTRABA OBLIGADA A NOTIFICARLE PERSONALMENTE CUALQUIER MODIFICACIÓN, TANTO EN LA DETERMINACIÓN DE LOS VALORES CATASTRALES SE SU FINCA COMO EN LA PROPIA ASIGNACIÓN DE LA CLAVE CATASTRAL CORRESPONDIENTE.**

Sin embargo, las Demandadas jamás la notificaron ninguna Resolución o Determinación en ese sentido, y por tanto MI REPRESENTADA NIEGA DE FORMA Y LISA LLANA CONOCER TANTO EL CAMBIO DE LA CLAVE CATASTRAL COMO LAS DETERMINACIONES DEL VALOR CATASTRAL QUE SIRVIERON DE BASE PARA CALCULAR EL CRÉDITO FISCAL (POR CONCEPTO DE IMPUESTO PREDIAL) FINCADO EN SU CONTRA.

[...]

CUARTO CONCEPTO DE IMPUGNACIÓN

EL CRÉDITO FISCAL POR CONCEPTO DE IMPUESTO PREDIAL DETERMINADO EN CONTRA DE MI REPRESENTADA POR LA TESORERÍA GENERAL MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS; BAJA CALIFORNIA SUR, ESPECÍFICAMENTE EN RELACIÓN CON EL EJERCICIO FISCAL DE 2019 DOS MIL DIECINUEVE, ES ILEGAL; TODA VEZ QUE RESPECTO DEL BIEN INMUEBLE DE SU PROPIEDAD, IDENTIFICADO COMO: <<FRACCIÓN PRIMERA DEL PREDIO RUSTICO DENOMINADO “ *****” CORRESPONDIENTE A LA JURISDICCIÓN DE SAN JOSÉ DEL CABO BAJA CALIFORNIA SUR>>; MI REPRESENTADA YA CUMPLIÓ CABAL Y PUNTUALMENTE CON SU OBLIGACIÓN DE PAGAR LA CONTRIBUCIÓN REFERIDA, TAL Y COMO SE DESPRENDE DE LA COPIA CERTIFICADA DEL RECIBO OFICIAL DE PAGO 2019 DOS MIL DIECINUEVE.**

DE MODO QUE TAL CIRCUNSTANCIA DE QUE EL CRÉDITO FISCAL QUE SE DETERMINÓ EN CONTRA DE LA ACCIONANTE CONTEMPLA TAMBIÉN ESE EJERCICIO QUE-COMO SE DIJO- YA HABÍA SIDO CUBIERTO, IMPLICA QUE LA



Tribunal de Justicia Administrativa
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

DEMANDANTE: ***** *****
***** ***** ** ***** *****

DEMANDADO: DIRECTOR
MUNICIPAL DE INGRESOS DE LA
TESORERÍA GENERAL MUNICIPAL
DEL AYUNTAMIENTO DE LOS
CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR Y
OTROS.

EXPEDIENTE No. 137/2022-LPCA-I.

**AUTORIDAD ESTA PRETENDIENDO COBRAR DOBLEMENTE
(DOBLE TRIBUTACIÓN) LA MISMA CONTRIBUCIÓN.**

[...]

Sin embargo, aunado a que mi REPRESENTADA NIEGA DE FORMA LISA Y LLANA que la Autoridad Catastral hubiera emitido alguna nueva REEVALUACIÓN del valor catastral de su finca por lo que ve al ejercicio fiscal de 2019, **DE IGUAL MANERA SE NIEGA DE FORMA LISA Y LLANA QUE SE ACTUALICE ALGUNO DE LOS SUPUESTOS JURÍDICOS QUE PERMITEN UNA NUEVA VALORACIÓN; EN TANTO QUE NO HA EXISTIDO NINGUNA VARIACIÓN- DE LAS CONTEMPLADAS EN EL ORDENAMIENTO EN LA SITUACIÓN DEL BIEN INMUEBLE DE MI REPRESENTADA.**

[...]

QUINTO CONCEPTO DE IMPUGNACIÓN

EL CRÉDITO FISCAL POR CONCEPTO DE IMPUESTO PREDIAL DETERMINADO EN CONTRA DE MI REPRESENTADA POR LA TESORERÍA GENERAL MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS; BAJA CALIFORNIA SUR, ES ILEGAL; TODA VEZ QUE LA TASA APLICADA PARA CALCULAR EL MONTO DEL IMPUESTO (MISMA QUE SE ENCUENTRA PREVISTA POR EL ARTÍCULO 29 DE LA LEY DE HACIENDA PARA EL MUNICIPIO DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR), VIOLA EN PERJUICIO MI REPRESENTADA EL PRINCIPIO DE EQUIDAD TRIBUTARIA.

Lo anterior, al proporcionar un TRATO DIFERENCIADO a los poseedores o propietarios de bienes inmuebles URBANOS NO EDIFICADOS (baldíos) CON RESPECTO A LOS GOBERNADOS QUE PAGAN EL IMPUESTO PREDIAL RESPECTO DE PREDIOS CON CONSTRUCCIONES EN EL O DE PREDIOS DESTINADOS PARA DIVERSOS USOS.

[...]

Luego entonces, del análisis de la información que aparece en internet se logra advertir que APARENTEMENTE en la RESOLUCIÓN DETERMINANTE DEL CRÉDITO FISCAL (que jamás le ha sido notificada a mi Representante, pero cuya presunta existencia fue hecha de su conocimiento mediante el Oficio identificado bajo el rubro EJECUCIÓN No.144923, denominado: "REQUERIMIENTO DE PAGO", de fecha 22 veintidós de abril de 2022 dos mil veintidós), EL MONTO DEL IMPUESTO PREDIAL CORRESPONDIENTE AL INMUEBLE DE LA DEMANDANTE ESTA SIENDO DETERMINADO APLICANDO UNA TASA DE 3.0663 AL MILLAR SOBRE EL VALOR CATASTRAL; LA CUAL SE ENCUENTRA PREVISTA EN EL ARTICULO 29, DE LA LEY DE HACIENDA PARA EL MUNICIPIO DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR.

[Transcripción del precepto legal]

Pues bien, la exégesis de esa porción normativa podrá permitir que este Juzgador constate que el dispositivo legal en mención es VIOLATORIO DEL PRINCIPIO DE EQUIDAD TRIBUTARIA que emana del numeral 31 de la CONSTITUCIÓN GENERAL DE LA REPÚBLICA (también siendo violatorio de los Derechos Subjetivos Fundamentales de mi Representada), ANTE LO

CUAL, HACIENDO USO DE LA FACULTAD QUE LE CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 1° Y 133 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, SE SOLICITA QUE ESTE TRIBUNAL EJERZA UN CONTROL DIFUSO DE CONVENCIONALIDAD Y/O CONSTITUCIONALIDAD RESPECTO DE ESA DISPOSICIÓN LEGAL, Y QUE DETERMINE DESAPLICARLA DE LA ESFERA JURÍDICA DE MI REPRESENTADA.

[...]

De esa manera, la normatividad aplicada por la autoridad al calcular el CRÉDITO FISCAL que fincó en contra de mi Representada dispone que los propietarios o poseedores de predios urbanos NO EDIFICADOS O BALDÍOS, DEBAN EFECTUAR UN PAGO DISTINTO AL QUE REALIZAN LAS PERSONAS QUE CUENTAN CON INMUEBLES QUE TIENEN CONSTRUCCIONES O QUE SON DESTINADAS PARA OTROS USOS.

Y esto coloca a dichos contribuyentes en un plano de DESIGUALDAD, pues los sujetos del impuesto forman parte de una misma categoría de contribuyentes, Y ES POR ELLO QUE LA NORMA EN ALUSIÓN PUGNA CON LA TAXATIVA DEL ARTICULO 31, FRACCIÓN IV, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, PUES EL PRINCIPIO DE EQUIDAD TRIBUTARIA QUE SE PREVÉ EN LA CONSTITUCIÓN RADICA EN LA IGUALDAD ANTE LA MISMA LEY DE TODOS LOS SUJETOS PASIVOS DE UN MISMO TRIBUTO, LO QUE IMPLICA QUE DEBEN RECIBIR UN TRATO IDÉNTICO FRENTE A LA NORMA QUE LO CREA Y REGULA.

[...]

SEXTO CONCEPTO DE IMPUGNACIÓN

LA DETERMINACIÓN DE LA BASE GRAVABLE QUE SE EMPLEÓ PARA DETERMINAR EL CRÉDITO FISCAL (POR CONCEPTO DE IMPUESTO PREDIAL) FINCADO EN CONTRA DE MI REPRESENTADA ES ILEGAL, TODA VEZ QUE EL MECANISMO PARA DETERMINARLA NO CUMPLE CON EL PRINCIPIO DE LEGALIDAD TRIBUTARIA PREVISTO EN EL ARTÍCULO 31 FRACCIÓN IV, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.

LO ANTERIOR, EN TANTO QUE NI LA LEY DE HACIENDA PARA EL MUNICIPIO DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR, NI LA LEY DE CATASTRO PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR, NI LAS “TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO, CONSTRUCCIÓN Y VIALIDADES ESPECIALES QUE SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR” PARA LOS EJERCICIOS FISCALES DE 2018, 2019, 2020, 2021 Y 2022, CONTIENEN LOS ELEMENTOS MÍNIMOS NECESARIOS PARA LA FIJACIÓN DEL VALOR CATASTRAL DE UN BIEN INMUEBLE.

[...]

En esas condiciones, y partiendo de la información que se contiene en el PORTAL DE INTERNET OFICIAL de la Autoridad Demandada, se logra advertir que el CRÉDITO FISCAL que se fincó en contra de la Demandante (mismo que se hizo de su conocimiento a partir del Oficio identificado bajo el rubro EJECUCIÓN No.144923, denominado: “REQUERIMIENTO DE PAGO”, de fecha 22 veintidós de abril de 2022 dos mil veintidós), SE REFIERE A UN SUPUESTO ADEUDO POR CONCEPTO DE



Tribunal de Justicia Administrativa
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

DEMANDANTE: ***** ***** ,
***** ***** ** ***** *****

DEMANDADO: DIRECTOR
MUNICIPAL DE INGRESOS DE LA
TESORERÍA GENERAL MUNICIPAL
DEL AYUNTAMIENTO DE LOS
CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR Y
OTROS.

EXPEDIENTE No. 137/2022-LPCA-I.

IMPUESTO PREDIAL, RELATIVO A LOS EJERCICIOS FISCALES DE LOS AÑOS 2019 DOS MIL DIECINUEVE, 2020 DOS MIL VEINTE, 2021 DOS MIL VEINTIUNO Y 2022 DOS MIL VEINTIDÓS.

[...]

Efectivamente, bajo el contexto aquí explicado tenemos que el presente CONCEPTO DE IMPUGNACIÓN se circunscribirá a evidenciar que **EL MECANISMO PARA DETERMINAR LA BASE GRAVABLE USADA PARA CUANTIFICAR EL IMPUESTO PREDIAL QUE SE DETERMINÓ EN CONTRA DE MI REPRESENTADA, VIOLENTA EL PRINCIPIO DE LEGALIDAD TRIBUTARIA.**

[...]

Respecto a esto es importante destacar que el IMPUESTO PREDIAL se trata de una contribución que grava la PROPIEDAD y que refleja en su BASE GRAVABLE una cuantificación numérica, **QUE ES ENTENDIDA COMO LA EXPRESIÓN DE LA CAPACIDAD CONTRIBUTIVA DE LOS SUJETOS PASIVOS, Y QUE SE APRECIA ATENDIENDO A LAS CARACTERÍSTICAS DEL BIEN INMUEBLE DE QUE SE TRATE; LO QUE SE CONCRETA POR MEDIO DEL ESTABLECIMIENTO DE LAS REFERIDAS TABLAS DE VALORES CATASTRALES UNITARIOS.**

Sin embargo, del análisis que esta Potestad jurisdiccional se sirva realizar a la LEY DE HACIENDA PARA EL MUNICIPIO DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR, así como a la diversa la LEY DE CATASTRO PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR, **PODRÁ ADVERTIRSE QUE EN ESOS ORDENAMIENTOS NO SE ESPECIFICAN CUÁLES SERÁN LOS PARÁMETROS QUE LA AUTORIDAD UTILIZARA PARA DETERMINAR LOS VALORES UNITARIOS; DEJANDO TODOS ESTOS ELEMENTOS AL ARBITRIO DE LA AUTORIDAD ADMINISTRATIVA QUIEN, EN ESTE CASO, A TRAVÉS DEL REGLAMENTO DE CATASTRO PARA EL MUNICIPIO DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR, QUIEN ESTABLECIÓ TODOS ESTOS ELEMENTOS.**

[...]

Es decir, que de forma COMPLETAMENTE CONTRARIA AL PRINCIPIO DE LEGALIDAD TRIBUTARIA, la determinación de la BASE GRAVABLE del Impuesto Predial se encuentra sujeta al ARBITRIO de la Autoridad Administrativa, **PUES ES ESTA QUIEN DISPONE Y MANEJA A SU ANTOJO LOS ELEMENTOS QUE DEBERÁN SER TOMADOS EN CONSIDERACIÓN PARA DETERMINAR EL VALOR CATASTRAL DE UN BIEN INMUEBLE; CONDUCTA QUE COMO VIMOS EN LAS JURISPRUDENCIAS APROBADAS POR LA SEGUNDA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN VIOLENTA EL PRINCIPIO DE LEGALIDAD TRIBUTARIA,**

[...]

Partiendo del contenido del criterio anterior se puede apreciar claramente que para que la Autoridad Demandada se encontrara en la posibilidad de determinar RECARGOS O ACCESORIOS, o para iniciar algún procedimiento administrativo coactivo (de ejecución) en contra de mi Representada, **DEBÍAN CUMPLIRSE**

DOS REQUISITOS DIVERSOS; EL PRIMERO, QUE LA RESOLUCIÓN MEDIANTE LA CUAL SE DETERMINÓ EL CRÉDITO FISCAL CORRESPONDIENTE, LE HUBIESE SIDO DEBIDAMENTE NOTIFICADA A LA DEMANDANTE.

Y SEGUNDO, QUE EL TÉRMINO QUE LE HUBIESE SIDO OTORGADO PARA CUMPLIR DE FORMA VOLUNTARIA CON ESA EXIGENCIA, HUBIESE FENECIDO; SUPUESTOS QUE EVIDENTEMENTE EN ESTE CASO NO OCURRIERON, ANTE LO CUAL LOS ACTOS MATERIA DE IMPUGNACIÓN EN ESTA DEMANDA DEBERÁN SER ANULADOS POR ESTE H. JUZGADOR.

Sin que pueda perderse de vista que en este caso en concreto se actualizan ciertas particularidades que denotan aún más la ILEGALIDAD del fincamiento de Accesorios en contra de mi Representada, **DADO QUE -SIN PREVIO AVISO- Y SIN JUSTIFICACIÓN ALGUNA LAS DEMANDADAS CAMBIARON LA CAVE CATASTRAL DEL BIEN INMUEBLE DE SU PROPIEDAD, SIN SIQUIERA MOLESTARSE EN NOTIFICARLE EL NUEVO NÚMERO QUE SE LE ASIGNÓ; Y ANTE ESA CIRCUNSTANCIA NO ES RAZONABLE NI VALIDO (LEGALMENTE HABLANDO) QUE LA AUTORIDAD DEMANDADA FINQUE ACCESORIOS SOBRE UNA OBLIGACIÓN QUE NUNCA SE NOTIFICÓ.**

(Énfasis de origen)

Por su parte, la autoridad demandada **DIRECTOR MUNICIPAL DE CATASTRO DEL H. AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR**, en la **contestación al escrito inicial de demanda** (visible en fojas 235 a 238 y 239 a 242) esencialmente refirió que, se actualiza la causal de improcedencia de la fracción V del artículo 14 de la Ley de Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Baja California Sur, toda vez que, el acto administrativo por el que se duele el demandante debe considerarse como consumado, ya que, el cambio de clave catastral de rústica a urbana, nace precisamente de la potestad libre y unilateral otorgada al Director Municipal de Catastro, para actuar y ejecutar los cambios que se consideren necesarios con base a la revisión continua que se realiza de las condiciones y particularidades la propiedad raíz dentro del Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, y que son susceptibles de resolver sin intervención del gobernado, y sin que ello implique una arbitrariedad, pues es inconcuso que de advertirse un predio inmerso en zona urbana, con todas las condiciones de urbanización para ser desarrollado, como es el predio materia del



Tribunal de Justicia Administrativa
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

DEMANDANTE: ***** ,
***** ** *****

DEMANDADO: DIRECTOR
MUNICIPAL DE INGRESOS DE LA
TESORERÍA GENERAL MUNICIPAL
DEL AYUNTAMIENTO DE LOS
CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR Y
OTROS.

EXPEDIENTE No. 137/2022-LPCA-I.

presente juicio, la potestad otorgada permite al Director de Catastro realizar las modificaciones necesarias a efecto de corregir la situación irregular detectada, de conformidad al numeral 39 fracciones I, V, VI y VIII del Reglamento de la Administración Pública para el Municipio de Los Cabos, 6 fracciones XI y XII de la Ley de Catastro para los Municipios de Baja California Sur y 32 del Reglamento de Catastro para el Municipio de Los Cabos.

En cuanto a las diversas autoridades demandadas **DIRECTOR MUNICIPAL DE INGRESOS DEL H. AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR,** y **TESORERO MUNICIPAL DEL H. AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR,** se les hizo efectivo el apercibimiento decretado en auto, consistente en que deberán estarse al contenido de la última parte del primer párrafo del artículo 26 de la Ley de Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Baja California Sur, toda vez que sus respectivos oficios de contestación, fueron presentados de manera extemporánea.

Por otra parte, la demandante presentó **escrito de ampliación de la demanda** (visible a fojas 0318 a 407), señaló en esencia lo siguiente:

“II. DEL SEÑALAMIENTO DE LA RESOLUCIÓN O ACTO QUE SE IMPUGNA.

*Tomando en consideración que desde el Escrito Inicial de Demanda se señaló como resolución impugnada el acto de autoridad identificado COMO **“EL REGISTRO BAJO LA CLAVE CATASTRAL: ***-***-***-*** DE LA <<FRACCIÓN PRIMERA DEL PREDIO DENOMINADO EL “*****”, EN SAN JOSÉ DEL CABO>>**; y atentos al contenido del artículo 24 de LA LEY DE PROCEDIMIENTO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO PARA EL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR, se precisa que la presente **AMPLIACIÓN DE DEMANDA** se endereza respecto de: **PRIMERO. EL CERTIFICADO DE CAMBIO DE CLAVE CONTENIDO EN EL OFICIO NÚMERO DMC/XIII/OP/162/2019 DE FECHA 10 DIEZ DE JUNIO DEL AÑO 2019 DOS MIL DIECINUEVE, EMITIDO POR EL DIRECTOR MUNICIPAL DE CATASTRO DEL AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR; EN EL QUE SE HACE CONSTAR LA CONVERSIÓN DE LA CLAVE CATASTRAL DE RÚSTICO A***

URBANO, RESPECTO DEL PREDIO PROPIEDAD DE “***
*****” * . * * * ., UBICADO EN LA FRACCIÓN PRIMERA
DEL PREDIO DENOMINADO EL “*****” EN SAN JOSÉ DEL
CABO, MUNICIPIO DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR,
SEGUNDO: LA CÉDULA DE LA CLAVE CATASTRAL RÚSTICA
__****, DE FECHA 10 DIEZ DE JUNIO DEL AÑO 2019 DOS
MIL DIECINUEVE, DOCUMENTO EN EL QUE E HACE
CONSTAR LA BAJA COMO PREDIO RÚSTICO DEL PREDIO
IDENTIFICADO COMO: “** *****” UBICADO EN “** *****
DELAGACIÓN (SIC) MUNICIPAL SAN JOSÉ DEL CABO B.C.S.”,
PROPIEDAD DE MI REPRESENTADA, LA EMPRESA “*****
*****” * . * * * .**

TERCERO: LA CÉDULA DE CLAVE CATASTRAL URBANA *-
__***, RESOLUCIÓN EN LA QUE SE HACE CONSTAR QUE
LA FRACCIÓN PRIMERA DEL PREDIO DENOMINADO “**
*****”, UBICADO EN SAN JOSÉ DEL CABO, BAJA CALIFORNIA
SUR, MISMO QUE ES PROPIEDAD DE MI REPRESENTADA, LA
EMPRESA “***** *****” * . * * * ., SE ENCUENTRA
REGISTRADO ANTE EL CATASTRO MUNICIPAL DE LOS
CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR, COMO UN PREDIO DE TIPO
URBANO.**

Luego, tomando en consideración que desde el escrito inicial de demanda se manifestó el desconocimiento de la **DETERMINACIÓN DEL VALOR CATASTRAL** del inmueble referido, y toda vez la autoridad Municipal demandada proporcionó nuevos elementos que eran desconocidos por mi Representada y que se relacionan con el precitado acto impugnado; de igual manera nos permitiremos expresar **CONCEPTOS DE IMPUGNACIÓN** respecto de:

CUARTO. LA DETERMINACIÓN DEL VALOR CATASTRAL POR LO QUE VE A LOS EJERCICIOS FISCALES DE 2019, 2020, 2021 Y 2022 DEL INMUEBLE IDENTIFICADO COMO <<FRACCIÓN PRIMERA DEL PREDIO DENOMINADO EL “***”, EN SAN JOSÉ DEL CABO>>.”**

“PRIMER CONCEPTO DE IMPUGNACIÓN:

EL CERTIFICADO DE CAMBIO DE CLAVE CATASTRAL CONTENIDO EN EL OFICIO NÚMERO DMC/XIII/OP/162/2019 DE 10 DIEZ DE JUNIO DE 2019 DOS MIL DIECINUEVE, EMITIDO POR EL DIRECTOR MUNICIPAL DE CATASTRO DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR, Y EN EL QUE SE HACE CONSTAR EL REGISTRO DEL BIEN INMUEBLE: <<FRACCIÓN PRIMERA DEL PREDIO DENOMINADO EL “***”, EN SAN JOSÉ DEL CABO>> BAJO LA CLAVE CATASTRAL URBANA ***-***_***_***, ES COMPLETAMENTE ILEGAL; EN TANTO QUE LA AUTORIDAD CATASTRAL DEMANDADA NO LOGRÓ ACREDITAR EN LA PRESENTE CAUSA QUE EL PREDIO DE MI REPRESENTADA CUMPLA CON LAS CARACTERÍSTICAS PARA SER CLASIFICADO COMO UN PREDIO URBANO.**

MÁXIME QUE AL TRATARSE DE UN ACTO EJERCIDO DE FORMA UNILATERAL POR PARTE DE LA AUTORIDAD, DEBIÓ HABER SIDO PRECEDIDO POR LA REALIZACIÓN DE UN LEVANTAMIENTO CATASTRAL, PUES SOLO ASÍ SE PODRÍA HABER ACREDITADO DE FORMA FEHACIENTE QUE DE CONFORMIDAD A SUS CARACTERÍSTICAS CUANTITATIVAS Y CUALITATIVAS, EL BIEN INMUEBLE DE ESTA PARTE ACTORA DEBA SER CONSIDERADO COMO PREDIO URBANO.

Nos explicamos; desde el escrito inicial de demanda mi Representada **NEGÓ DE FORMA LISA Y LLANA** tener



Tribunal de Justicia Administrativa
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

DEMANDANTE: ***** *****
***** ***** ** ***** *****

DEMANDADO: DIRECTOR
MUNICIPAL DE INGRESOS DE LA
TESORERÍA GENERAL MUNICIPAL
DEL AYUNTAMIENTO DE LOS
CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR Y
OTROS.

EXPEDIENTE No. 137/2022-LPCA-I.

conocimiento tanto de la **DETERMINACIÓN DEL VALOR CATASTRAL** del predio de su propiedad, identificado como la **<<FRACCIÓN PRIMERA DEL PREDIO DENOMINADO EL "*****", EN SAN JOSÉ DEL CABO>>**; así como también de su **REGISTRO BAJO LA CLAVE CATASTRAL: ***-***-***-*****.

Luego, en ese sentido y de conformidad con las disposiciones legales aplicables, la DIRECCIÓN MUNICIPAL DE CATASTRO DEL AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS, SE ENCONTRABA OBLIGADA EN LA PRESENTE CONTIENDA A DEMOSTRAR NO SOLO LA EXISTENCIA DE LA DETERMINACIÓN DEL VALOR CATASTRAL DE ESE INMUEBLE Y LA EXISTENCIA DE LA CONVERSIÓN REALIZADA, **SINO QUE, TAMBIÉN SE ENCONTRABA COMPELIDA A JUSTIFICAR EL SUSTENTO DE DICHS ACTOS.**

[...]

En estas condiciones, y al tenor de lo dispuesto en la Legislación correspondiente podemos concluir que el elemento medular que debe ser corroborado por la Autoridad para determinar si un predio debe ser considerado como "URBANO", consistente en: **VERIFICAR QUE EL PREDIO SE LOCALICE EN UNA ZONA URBANIZADA O QUE CUENTE CON LOS SERVICIOS BÁSICOS NECESARIO PARA URBANIZARSE; PUES DE LO CONTRARIO NO SERÍA VALIDO CLASIFICAR COMO URBANO UN DETERMINADO INMUEBLE CON EL RESPECTIVO INCREMENTO EN EL IMPUESTO PREDIAL, SIN RECIBIR LOS SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS.**

A su vez, la circunstancia anterior permite concluir válidamente que **DEBE EXISTIR UNA ESTRECHA RELACIÓN ENTRE EL PREDIO Y LA ZONA URBANA DE QUE SE TRATA, PUES UN PREDIO QUE SE LOCALICE EN UNA ZONA URBANA QUE NO CUENTE CON LOS ELEMENTOS Y LAS CONDICIONES MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN, NO PODRÍA SER CONSIDERADO COMO UN "PREDIO URBANO"**

Luego entonces, si en este caso el Inmueble de mi representada, identificado como: **<<FRACCIÓN PRIMERA DEL PREDIO DENOMINADO EL "*****" EN SAN JOSÉ DEL CABO, B.C.S.>>**, se encontraba registrado como la **CLAVE CATASTRAL Rústica ***-***-******, **ES PORQUE LA AUTORIDAD CONSIDERABA QUE ESE INMUEBLE CUMPLÍA CON LAS CARACTERÍSTICAS CUANTITATIVAS Y CUALITATIVAS PARA SER CLASIFICADO COMO PREDIO RÚSTICO.**

En esa intelección resulta evidente que si la autoridad decidió ejercer sus facultades para realizar la conversión de ese Predio Rústico, para considerarlo como un Predio Urbano (y así estar en condiciones de efectuar el registro correspondiente); **ENTONCES ERA INDISPENSABLE QUE LA AUTORIDAD AQUÍ DEMANDADA HUBIERA JUSTIFICADO QUE EN LA ESPECIE REALIZÓ LAS OPERACIONES CATASTRALES NECESARIAS PARA LA IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS CUANTITATIVAS Y CUALITATIVAS DEL BIEN INMUEBLE DE MI REPRESENTADA.**

LO QUE EN TÉRMINOS DE LA LEGISLACIÓN APLICABLE TENÍA QUE HABERSE REALIZADO MEDIANTE UN LEVANTAMIENTO CATASTRAL, EL CUAL A SU VEZ TENÍA

QUE HABER SIDO NOTIFICADO A MI REPRESENTADA, DADO QUE ASÍ LO ESTATUYEN LOS ARTICULO 32 Y 33 DEL REGLAMENTO DE CATASTRO PARA EL MUNICIPIO DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR.

[...]

De ahí entonces que si bien la Autoridad acompañó al presente sumario el **CERTIFICADO DE CAMBIO DE CLAVE CATASTRAL**, las **CÉDULAS DE CLAVE CATASTRAL (SIC)** y una **APARENTE IMAGEN “CARTOGRÁFICA”**, **LO CIERTO ES QUE DICHS DOCUMENTOS RESULTAN SER INSUFICIENTES PARA JUSTIFICAR SU ACTUACIÓN, EN TANTO QUE AL TRATARSE DE UNA ACTIVIDAD CATASTRAL PRODUCTO DE LA MANIFESTACIÓN UNILATERAL DE LA VOLUNTAD DE LA AUTORIDAD, ERA NECESARIO QUE DICHA ACTIVIDAD ESTUVIERA JUSTIFICADA TANTO TÉCNICA COMO JURÍDICAMENTE.**

RESULTANDO INDISPENSABLE ADEMÁS QUE LOS ACTOS CATASTRALES REALIZADOS POR LA AUTORIDAD MUNICIPAL LE HUBIERAN SIDO DEBIDAMENTE NOTIFICADOS PERSONALMENTE A MI REPRESENTADA, PUES LA NORMATIVIDAD DISPONE QUE ESA NOTIFICACIÓN PERSONAL ES NECESARIA PARA QUE LOS ACTOS DE LA AUTORIDAD PUEDAN SURTIR EFECTOS EN LA ESFERA JURÍDICA DE UN PARTICULAR.

[...]

SEGUNDO CONCEPTO DE IMPUGNACIÓN

EL CERTIFICADO DE CAMBIO DE CLAVE CONTENIDO EN EL OFICIO NÚMERO DMC/XIII/OP/162/2019 DE 10 DIEZ DE JUNIO DE 2019 DOS MIL DIECINUEVE, EMITIDO POR EL DIRECTOR MUNICIPAL DE CATASTRO DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR, EN EL QUE SE HACE CONSTAR EL REGISTRO DEL BIEN INMUEBLE <<FRACCIÓN PRIMERA DEL PREDIO DENOMINADO EL “***”, EN SAN JOSÉ DEL CABO>>, BAJO LA CLAVE CATASTRAL URBANA ***_***_***_***, ASÍ COMO LAS CÉDULAS DE CLAVE CATASTRAL AQUÍ CONTROVERTIDAS SON ILEGALES; YA QUE DICHAS RESOLUCIONES NO SE ENCUENTRAN DEBIDAMENTE FUNDADAS Y MOTIVADAS, ANTE LO CUAL DEBERÁ DECLARARSE SU NULIDAD ABSOLUTA.**

[...]

Sin embargo, del análisis de dichos actos y en particular del CERTIFICADO DE CAMBIO DE CLAVE CATASTRAL, **SE COLIGE QUE LA AUTORIDAD NO CITÓ EN DICHO ACTO LOS PRECEPTOS NORMATIVOS QUE SUSTENTARAN SU ACTUACIÓN, ASÍ COMO TAMPOCO EXPLICÓ NI PROPORCIONÓ LAS CONSIDERACIONES, MOTIVOS O CIRCUNSTANCIAS ESPECIALES DE SU ACTUAR, NI LAS RAZONES POR LAS CUALES CONSIDERÓ QUE LAS CIRCUNSTANCIAS FÁCTICAS DEL CASO CONCRETO ENCUADRABAN ESPECÍFICAMENTE EN LAS PORCIONES LEGALES APLICABLES.**

ESTO ES, EN DICHO ACTO DE AUTORIDAD NO SE HICIERON DEL CONOCIMIENTO DE MI REPRESENTADA NI LOS FUNDAMENTOS NI LOS MOTIVOS CONSIDERADOS POR LA AUTORIDAD PARA LLEVAR A CABO LA CONVERSIÓN DE LA CLAVE CATASTRAL DEL INMUEBLE DE SU PROPIEDAD.

[...]

TERCER CONCEPTO DE IMPUGNACIÓN

LA DETERMINACIÓN DEL VALOR CATASTRAL DEL



Tribunal de Justicia Administrativa
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

DEMANDANTE: ***** *****
***** ***** ** ***** *****

DEMANDADO: DIRECTOR
MUNICIPAL DE INGRESOS DE LA
TESORERÍA GENERAL MUNICIPAL
DEL AYUNTAMIENTO DE LOS
CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR Y
OTROS.

EXPEDIENTE No. 137/2022-LPCA-I.

INMUEBLE PROPIEDAD DE MI REPRESENTADA E IDENTIFICADO COMO: << FRACCIÓN PRIMERA DEL PREDIO DENOMINADO EL "***", EN SAN JOSÉ DEL CABO>>, ES COMPLETAMENTE ILEGAL; EN VIRTUD DE QUE ESA DECISIÓN ADMINISTRATIVA SE EJECUTÓ SIN HABER NOTIFICADO PREVIAMENTE A MI REPRESENTADA RESPECTO DE LA CONVERSIÓN DE LA CLAVE CATASTRAL RÚSTICA ***-***-****, A LA CLAVE URBANA ***-***-***-***, QUE SE DESPRENDE DEL CERTIFICADO DE CAMBIO DE CLAVE CONTENIDO EN EL OFICIO NÚMERO DMC/XIII/OP/162/2019 DE 10 DIEZ DE JUNIO DE 2019 DOS MIL DIECINUEVE, EMITIDO POR EL DIRECTOR MUNICIPAL DE CATASTRO DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR.**

[...]

Luego entonces, si la RECLASIFICACIÓN de un predio como URBANO o RÚSTICO, incide directamente en la determinación del VALOR CATASTRAL, y si este elemento a su vez sirve para la liquidar el IMPUESTO PREDIAL, **ENTONCES ES CLARO QUE DICHA OPERACIÓN CATASTRAL DEBÍA SER NOTIFICADA A LA EMPRESA ACTORA, A QUIEN TAMBIÉN SE LE DEBÍA GARANTIZAR SU DERECHO DE AUDIENCIA DE FORMA PREVIA A SU REALIZACIÓN, EN TANTO QUE SE INSISTE, PARA SU EJECUCIÓN ES NECESARIA LA EVALUACIÓN DE LOS ELEMENTOS CUALITATIVOS Y CUANTITATIVOS DE UN DETERMINADO PREDIO, PARA CONSIDERAR QUE ESTE YA CUENTA CON LOS ELEMENTOS NECESARIOS PARA SER CONSIDERADO URBANO.**

Esto cobra especial importancia, ya que la clasificación de un predio como urbano o rústico no es simplemente un acto de escritorio, **SINO QUE LA LEGISLACIÓN ESTATUYE QUE ESTE TIPO DE DECISIONES ADMINISTRATIVAS DEBEN ESTAR SOPORTADAS TÉCNICAMENTE CON EL MATERIAL SUFICIENTE PARA ELLO, EN TANTO QUE IMPLICA LA EVALUACIÓN DE SI UNA ZONA YA RECIBE LOS SERVICIOS URBANOS BÁSICOS.**

[...]

CUARTO CONCEPTO DE IMPUGNACIÓN.

LA DETERMINACIÓN DEL VALOR CATASTRAL IMPUGNADA, MISMA QUE CONSTITUYE LA BASE GRAVABLE DEL IMPUESTO PREDIAL, ES ILEGAL; TODA VEZ QUE EL MECANISMO PARA CALCULARLA NO CUMPLE CON EL PRINCIPIO DE LEGALIDAD TRIBUTARIA PREVISTO EN EL ARTÍCULO 31 FRACCIÓN IV, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.

Lo anterior se sostiene de tal manera en atención a que ni la LEY DE HACIENDA PARA EL MUNICIPIO DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR, ni la diversa LEY DE CATASTRO PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR, así como tampoco las "TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO, CONSTRUCCIÓN Y VIALIDADES ESPECIALES QUE SERVIRÁN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN EL MUNICIPIO DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR," para los ejercicios fiscales de 2019, 2020, 2021 y 2022, **CONTIENEN LOS**

ELEMENTOS MÍNIMOS NECESARIOS PARA LA FIJACIÓN DEL VALOR CATASTRAL DE UN BIEN INMUEBLE.

[...]

Pues bien, la explicación y ejemplificación anterior no resulta ociosa ya que serán precisamente esos razonamientos los que permitirán que ese Magistrado arribe a la conclusión que: **EL PROCEDIMIENTO ESPECIFICO QUE DEBE REALIZAR LA COMISIÓN TÉCNICA DE CATASTRO DE LOS MUNICIPIOS DE BAJA CALIFORNIA SUR PARA LA FORMULACIÓN DEL PROYECTO DE LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS SOLO DEBE ENCONTRARSE EN UN ACTO FORMAL Y MATERIALMENTE LEGISLATIVO, SINO QUE DE IGUAL MANERA DEBE CONTENERSE EN UNA LEY DONDE SE PREVEAN LOS ELEMENTOS QUE ESA AUTORIDAD DEBERÁ TOMAR EN CONSIDERACIÓN PARA DEFINIR LAS UNIDADES DE VALOR QUE, A LA POSTRE SERÁN LA BASE DEL VALOR CATASTRAL DE LOS INMUEBLES.**

YA QUE DE LO CONTRARIO, SE CONCLUIRÍA QUE ENTONCES ES LA AUTORIDAD ADMINISTRATIVA QUIEN ESTABLECE A SU ARBITRIO LA FORMA EN QUE DEBE CALCULARSE LA BASE GRAVABLE DEL IMPUESTO PREDIAL.

Efectivamente, bajo el contexto aquí explicado tenemos que el presente CONCEPTO DE IMPUGNACIÓN se circunscribe a evidenciar que **EL MECANISMO PARA DETERMINAR LA BASE GRAVABLE USADA PARA CUANTIFICAR EL IMPUESTO PREDIAL QUE SE DETERMINÓ EN CONTRA DE MI REPRESENTADA, VIOLENTA EL PRINCIPIO DE LEGALIDAD TRIBUTARIA.**

Para que se logre arribar a este convencimiento deberá tenerse presente que como ya hemos referido con antelación -, en tratándose del IMPUESTO PREDIAL que nos ocupa, **LA BASE GRAVABLE SERÁ EL VALOR CATASTRAL DEL BIEN INMUEBLE DE QUE SE TRATE;** la cual, con sustento en las previsiones de la CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS y de la LEY DE CATASTRO PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR, **SE SUSTENTA EN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS.**

[...]

En virtud de lo anterior, y a la luz de las consideraciones expuestas por esta Parte Procesal tenemos que, **EL CRÉDITO FISCAL POR CONCEPTO DEL IMPUESTO PREDIAL DETERMINADO EN CONTRA DE LA PERSONA JURÍDICA A LA QUE REPRESENTO ES COMPLETAMENTE ILEGAL, POR HABER SIDO CALCULADO SOBRE UNA BASE GRAVABLE QUE RESULTA CONTRARIA A LOS PRINCIPIOS DE LEGALIDAD Y DE EQUIDAD EN MATERIA TRIBUTARIA.**

[...]

Partiendo del contenido del criterio anterior se puede apreciar claramente que para que la Autoridad Demandada se encontrara en la posibilidad de determinar RECARGOS O ACCESORIOS, o para inicial algún procedimiento administrativo coactivo (de ejecución) en contra de mi Representada, **DEBÍAN CUMPLIRSE DOS REQUISITOS DIVERSOS; EL PRIMERO QUE LA RESOLUCIÓN MEDIANTE LA CUAL SE DETERMINÓ EL CRÉDITO FISCAL CORRESPONDIENTE, LE HUBIESE SIDO DEBIDAMENTE NOTIFICADA A LA DEMANDANTE.**

Y SEGUNDO, QUE EL TÉRMINO QUE LE HUBIESE SIDO OTORGADO PARA CUMPLIR DE FORMA VOLUNTARIA CON



Tribunal de Justicia Administrativa
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

DEMANDANTE: ***** *****
***** ***** ** ***** *****

DEMANDADO: DIRECTOR
MUNICIPAL DE INGRESOS DE LA
TESORERÍA GENERAL MUNICIPAL
DEL AYUNTAMIENTO DE LOS
CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR Y
OTROS.

EXPEDIENTE No. 137/2022-LPCA-I.

ESA EXIGENCIA, HUBIESE FENECIDO; SUPUESTOS QUE EVIDENTEMENTE EN ESTE CASO NO OCURRIERON, ANTE LO CUAL LOS ACTOS MATERIA DE IMPUGNACIÓN EN ESTA DEMANDA DEBERÁN SER ANULADOS POR ESTE H. JUZGADOR.

(Énfasis de origen)

Por su parte, la autoridad demandada **DIRECTOR MUNICIPAL DE INGRESOS DEL AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR**, en la **contestación a la ampliación del escrito inicial de demanda** (visible en fojas 412 a 417) esencialmente refirió que, resulta ilegal la ampliación de demanda hecha por el demandante, puesto que no cumple con los requisitos de procedencia contenidos en el artículo 24 de la Ley de Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Baja California Sur, específicamente en la fracción IV de dicho numeral, que refiere que la ampliación deber ser sobre cuestiones no conocidas por el actor al presentar su escrito de demanda; refiriendo que en el presente asunto no se cumple con esa premisa, ya que sus conceptos de impugnación, expresados en su ampliación de demanda, son dirigidos a controvertir los mismos actos, lo que no constituyen un hecho nuevo, puesto que los mencionados argumentos se encuentran llevados a cabo con base a las supuestas violaciones que la autoridad demandada hizo en contra de la actora y que obviamente tenía conocimiento, puesto lo contrario, no hubiera podido expresar agravios sobre hechos que no conociera; de igual manera, manifestó que, dentro de los conceptos de impugnación que el actor esgrime nombrados como PRIMERO; SEGUNDO; TERCERO Y CUARTO, del escrito de ampliación de demanda, realiza argumentos en contra de resoluciones o actos de autoridad emitidos por la **Dirección de Catastro del Municipio de Los Cabos, Baja California Sur**, por lo que se adhiere a lo expuesto por dicha autoridad en los capítulos respectivos de su contestación de

ampliación de demanda que lleve a cabo en el momento procesal oportuno, toda vez que, al ser actos realizados por una autoridad que si bien es cierto forma parte de la administración pública municipal, no cuentan con facultades de esgrimir medio de defensa en contra de dichos actos, puesto que, como ya se precisó, son ajenos a los que realizó la mencionada Dirección de Ingresos del Ayuntamiento de Los Cabos, Baja California Sur.

En cuanto a la diversa autoridad demandada **TESORERO MUNICIPAL DEL H. AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR**, se le hizo efectivo el apercibimiento decretado en autos, consistente en que deberá estarse al contenido de la última parte del primer párrafo del artículo 26 de la Ley de Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Baja California Sur, toda vez que su oficio de contestación a la ampliación de la demanda fue presentado de manera extemporánea.

Por su parte, la autoridad demandada **DIRECTOR MUNICIPAL DE CATASTRO DEL H. AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR**, en la **contestación al escrito de ampliación de demanda** (visible en fojas 436 a 438), esencialmente refirió que, es posible señalar que, efectivamente la fracción primera del predio denominado **** *******, en San José del Cabo, municipio de Los Cabos, Baja California Sur, inicialmente se encontraba identificado con clave catastral rústica *****-***-******, la cual fue dada de baja del sistema catastral ya que, derivado de la atribución y potestad otorgada a la Dirección Municipal de Catastro de conformidad al numeral 39 fracciones I, V, VI y VIII del Reglamento de la Administración Pública para el Municipio de Los Cabos, 6 fracciones XI y XII de la Ley de Catastro para los Municipios de Baja California Sur y 32 del Reglamento de Catastro para el Municipio de Los Cabos, con fecha diez de junio del dos mil diecinueve, se emitió un certificado de cambio de clave catastral asignándose a dicho inmueble la



Tribunal de Justicia Administrativa
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

DEMANDANTE: ***** *****
***** ***** ** ***** *****

DEMANDADO: DIRECTOR
MUNICIPAL DE INGRESOS DE LA
TESORERÍA GENERAL MUNICIPAL
DEL AYUNTAMIENTO DE LOS
CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR Y
OTROS.

EXPEDIENTE No. 137/2022-LPCA-I.

clave urbana ***-***-***-***, actualizándose como predio urbano, es decir, es el mismo inmueble pero con clave catastral urbana, toda vez, de acuerdo a sus características se encuentra comprendido dentro de los perímetros fijados como zonas urbanas o dentro de los límites de Centro de Población; luego el demandante confunde el hecho que, para determinar un predio como urbano debiera practicarse un deslinde catastral, pues este ocurre cuando es necesario establecer los límites de un inmueble, rectificar medidas o aclarar linderos de acuerdo a los antecedentes documentales y físicos, mas no para determinar que un predio sea urbano o rústico, para ello se tienen herramientas cartográficas, el Plan de Desarrollo Urbano, así también el estudio y valoración que realiza la Comisión Técnica de Catastro, lo que lleva a determinar tanto los valores y delimitación de las zonas homogéneas de valor, así como la identificación de los predios rústicos y urbanos, luego se itera el inmueble materia del presente, dadas sus condiciones y ubicación en que se encuentra es inadmisibles considerarlo como un predio rústico, ya que como se dijo indudablemente no se halla en una zona rústica o fuera de los límites del centro de población, para ello basta apreciar el contenido del artículo 6, fracciones XI y XII de la Ley de Catastro para los Municipios de Baja California Sur, mientras que un predio, es aquel que se encuentra comprendido dentro de los perímetros fijados como zonas urbanas o dentro de los límites de Centro de Población. También se considerarán urbanos los que estén ubicados en las zonas rústicas, pero que contengan construcciones o mejoras que se destinen a fines conexos a la explotación rural de la finca.

Ahora bien, una vez establecido lo anterior, de conformidad al artículo 57, de la Ley de Procedimiento Contencioso Administrativo

para el Estado de Baja California Sur, es preciso señalar que, la litis materia de estudio en el presente juicio consiste en, **determinar si el requerimiento de pago fue debidamente fundado y motivado; si se demostró la existencia del crédito fiscal determinado por impuesto predial, así como de la determinación del valor catastral y cambio de clave catastral.**

A) Primeramente, es dable señalar que la aquí demandante ***** , ***** ** ***** , es propietaria del predio señalado como **“fracción primera del predio rustico denominado “** *****”, correspondiente a la jurisdicción de San José del Cabo, Baja California Sur, con una superficie de 21-75-00 veintiún hectáreas, setenta y cinco áreas y cero centiáreas”**, con **clave catastral** número ***** , de conformidad a lo vertido en el contrato de compraventa constado en la escritura pública número **,*** ***** ** ***** * ***** (visible en fojas 192 a 211); en el deslinde catastral de fecha veintinueve de junio de dos mil diez (visible en fojas 212 a 213); en la escritura aclaratoria, rectificatoria y complementaria número *,*** **** * ***** * ***** , estableciendo la superficie de 20-84-78.644 veinte hectáreas, ochenta y cuatro áreas, setenta y ocho punto seiscientos cuarenta y cuatro centiáreas (visible en fojas 214 a 221); y los recibos de pago correspondientes al impuesto predial de número ***** , ***** , ***** , ***** y ***** (visibles en fojas 212 a 227), exhibidos todos en copias certificadas.

Seguidamente, se procede a analizar el **“REQUERIMIENTO DE PAGO”**, referenciado como **Ejecución No. 144923**, de fecha veintidós de abril de dos mil veintidós, emitido por la autoridad demandada **DIRECTOR MUNICIPAL DE INGRESOS DEL AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR**, en el que señala hacer del conocimiento del demandante un adeudo en el pago del impuesto predial con **clave catastral *******, generándole recargos y



Tribunal de Justicia Administrativa
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

DEMANDANTE: ***** ,
***** ** *****

DEMANDADO: DIRECTOR
MUNICIPAL DE INGRESOS DE LA
TESORERÍA GENERAL MUNICIPAL
DEL AYUNTAMIENTO DE LOS
CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR Y
OTROS.

EXPEDIENTE No. 137/2022-LPCA-I.

accesorios, invitándolo a acudir a las oficinas de dicha autoridad para liquidarlo o ponerse al corriente, bajo el apercibimiento que de no hacerlo se pudiera hacer uso de su facultad de llevar a cabo el procedimiento de administrativo de ejecución conforme a lo establecido en el artículo 185 del Código Fiscal para el Estado y Municipios de Baja California Sur.

Al respecto, es dable señalar que el Código Fiscal del Estado y Municipios del Estado de Baja California Sur, establece entre otros como requisito para el acto administrativo, el que deba ser debidamente **fundado y motivado**.

Por **motivación** debe entenderse en la expresión del razonamiento preciso y detallado de los hechos inherentes a las circunstancias especiales, razones particulares o causas inmediatas que hayan sido actualizadas con base en la hipótesis normativa, y que permitan establecer, de manera clara, la adecuación del hecho en el supuesto jurídico establecido por la norma; y por **fundamentación**, la cita exacta de los preceptos legales en que se encuadra la conducta del gobernado, así como de los relativos a la competencia y facultades de la autoridad para emitir el acto, precisando, en su caso, los incisos, subincisos y fracciones correspondientes

Sirviendo de sustento a lo antes mencionado, lo vertido por Tribunales Colegiados de Circuito, en la jurisprudencia I.4o.A. J/43, con número de registro 175082, 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 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."

Respecto a los artículos citados en el "**REQUERIMIENTO DE PAGO**" en estudio, se advierte que fue señalado el artículo IX fracción 1 y 11 del Reglamento Interno de la Tesorería Municipal del H. Ayuntamiento de Los Cabos, Baja California Sur, datos referidos que no corresponden a los previstos en la norma citada, situación que constata una **indebida fundamentación**, es decir, una incorrecta cita de preceptos, pues de los vertidos solamente coincide el precepto citado para la realización del procedimiento administrativo de ejecución, el artículo 185 del Código Fiscal para el Estado y Municipios de Baja California Sur.

No obstante a lo anterior, es dable precisar que, en efecto el **DIRECTOR MUNICIPAL DE INGRESOS DEL AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR**, cuenta con la facultad de determinar la existencia de créditos fiscales, derechos y convenios, así como dar las bases para su liquidación, establecer en cantidad líquida, cobrarlos e imponer las sanciones administrativas que procedan por infracciones fiscales; así como llevar a cabo los procedimientos de ejecución para hacer efectivos los créditos fiscales, de conformidad a lo



Tribunal de Justicia Administrativa
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

DEMANDANTE: ***** *****
***** ***** ** ***** *****

DEMANDADO: **DIRECTOR MUNICIPAL DE INGRESOS DE LA TESORERÍA GENERAL MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR Y OTROS.**

EXPEDIENTE No. 137/2022-LPCA-I.

previsto en las fracciones XVI y XVII del artículo 11 del Reglamento Interno de la Tesorería Municipal del H. Ayuntamiento de Los Cabos, Baja California Sur, en relación con el artículo 125 de la Ley Orgánica de del Gobierno Municipal del Estado de Baja California Sur, motivo por el cual, se estima que sí es competente para determinar créditos fiscales, gestionar su cobro y llevar a cabo su ejecución, aunque no se vertió su fundamentación y motivación para ello.

Ahora bien, del análisis del **“REQUERIMIENTO DE PAGO”** en estudio, se advierte que la autoridad emisora se limitó a referir un adeudo de Impuesto Predial correspondiente a la clave catastral ***** , señalándose un estado de cuenta de los ejercicios fiscales del 2019, 2020, 2021 y 2022, estableciendo la cantidad liquida total a pagar de \$7,742,668.00 (siete millones setecientos cuarenta mil seiscientos sesenta y ocho pesos 00/100 moneda nacional).

Por lo tanto, la aquí demandante señaló el desconocimiento de la clave catastral referida, pues como lo indicó en su escrito de demanda, la clave catastral correspondiente al predio de su propiedad era uno diverso, igualmente manifestó el desconocimiento de los créditos fiscales indicados en el **“REQUERIMIENTO DE PAGO”**.

En ese sentido, ante el desconocimiento mencionado, las autoridades demandadas, **TESORERO MUNICIPAL DEL H. AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR**, así como el **DIRECTOR MUNICIPAL DE INGRESOS DE LA TESORERÍA GENERAL MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR**, conforme a las reglas para el procedimiento previsto en el artículo 22 de la Ley de Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Baja California Sur, en relación con el 99 del Código

Fiscal del Estado y sus Municipios del Estado de Baja California Sur, debieron adjuntar a su contestación de demanda, la resolución con la determinación de los créditos fiscales indicados, así como la notificación correspondiente, situación que no aconteció, pues como quedó establecido en los autos del presente juicio (proveído visible en fojas 309 a 311), las **autoridades demandadas no realizaron contestación a la demanda** instaurada en su contra, y por consiguiente, se concluye que no lograron acreditar la resolución impugnada, es decir, la resolución determinante de los créditos fiscales por impuesto predial de la clave catastral *****, correspondientes a los ejercicios 2019, 2020, 2021 y 2022.

Por lo tanto, al no haberse acreditado la existencia de la resolución impugnada por parte de las autoridades demandadas derivado del desconocimiento manifestado por la demandante, **SE DECLARA LA NULIDAD LISA Y LLANA** de la resolución en comento, porque al no existir, no cumple con los requisitos exigidos para su validez, careciendo de fundamentación y motivación exigidos en el artículo 16 constitucional, en relación a lo dispuesto en el artículo 60 fracción II de la Ley de Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Baja California Sur.

Sirviendo de sustento a lo anteriormente determinado, lo vertido por la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la jurisprudencia 2a./J. 173/2011 (9a.), con número de registro 160591, en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, libro III, diciembre de 2011, Tomo 4, página 2645, que establece lo siguiente:

“CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO FEDERAL. CUANDO NO SE ACREDITA EN EL JUICIO RESPECTIVO LA EXISTENCIA DE LAS RESOLUCIONES ADMINISTRATIVAS IMPUGNADAS DEBE DECLARARSE SU NULIDAD LISA Y LLANA.

Ha sido criterio de esta Suprema Corte de Justicia de la Nación que si en el juicio contencioso administrativo federal el actor manifiesta en su demanda desconocer el acto administrativo impugnado, es obligación de la autoridad demandada exhibir constancia de su existencia y de su notificación al momento de



Tribunal de Justicia Administrativa
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

DEMANDANTE: ***** ,
***** ** *****

DEMANDADO: **DIRECTOR MUNICIPAL DE INGRESOS DE LA TESORERÍA GENERAL MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR Y OTROS.**

EXPEDIENTE No. 137/2022-LPCA-I.

contestarla, con la finalidad de que aquél pueda controvertirlas a través de la ampliación correspondiente; por tanto, si la autoridad omite anexar los documentos respectivos en el momento procesal oportuno, es indudable que no se acredita su existencia, omisión que conlleva, por sí, la declaratoria de nulidad lisa y llana de las resoluciones impugnadas por carecer de los requisitos de fundamentación y motivación a que se refiere el artículo 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.”

B) Por otro lado, la demandante combatió la **determinación del valor catastral**, así como el registro con la **clave catastral número *******, negando la existencia y por ende, la notificación de dicha determinación de cambio de clave catastral.

Por su parte, la autoridad demandada **DIRECTOR MUNICIPAL DE CATASTRO DEL H. AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR**, adjuntó a su contestación de demanda, el oficio número **DMC/XIII/OP/162/2019**, de fecha diez de junio de dos mil diecinueve, referente al “cambio clave catastral”, en el que se establece el cambio de **clave catastral rustica *******, a **clave catastral urbana *******, suscrito por dicha autoridad (visible en foja 244); cédula de clave catastral **rústica *******, en la que refiere haberse dado de baja el diez de junio de dos mil diecinueve (visible en foja 245); cédula de clave catastral **urbana *******, en la que se clasificó el terreno como **zona 3**, con fecha diecisiete de marzo de dos mil veintidós (visible en foja 244); estado de cuenta del impuesto predial de la clave catastral ***** , por la cantidad de \$8,615,111.00 (ocho millones seiscientos quince mil ciento once pesos 00/100 moneda nacional) con fecha de ejecución el veintidós de abril de dos mil veintidós, así como los datos fiscales del contribuyente (visibles en fojas 247 a 248); imagen cartográfica del predio (visible en foja 249); siendo preciso señalar que únicamente el oficio número **DMC/XIII/OP/162/2019**, fue adjuntado en copia certificada.

Por su parte, la demandante adujo desconocer dicha determinación de cambio de clave catastral, por lo que, conforme a lo previsto en el artículo 22 de la Ley de Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Baja California Sur, le correspondió a la autoridad demostrar la resolución impugnada, así como la notificación de esta, para poder verificar si la demanda fue presentada en tiempo o no, y consecuentemente, analizar lo conducente.

Al respecto, la autoridad demandada realizó su contestación de demanda y señaló que el demandante perdió el derecho de combatir dicha determinación, ya que a su consideración no es necesario que se lleve a cabo su notificación, y como se advierte de la fecha de la constancia del oficio número **DMC/XIII/OP/162/2019**, en el que se determinó la baja y cambio de clave catastral del predio en cuestión, el plazo previsto en la ley de la materia para inconformarse ya había transcurrido en demasía; lo que a criterio de la suscrita se estima no le asiste la razón, de conformidad a las consideraciones siguientes.

En primer término, es dable precisar de manera concreta lo correspondiente a la **actividad catastral en la entidad y sus municipios**, de conformidad a lo previsto en los artículos 1, 2, 3, 4, 5 y 6 de la Ley de Catastro para los Municipios del Estado de Baja California Sur, así como en los numerales 1, 2, 3, 4, y 5 del Reglamento de Catastro para el Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, **Catastro** es el inventario de la propiedad raíz estructurado por registros y padrones, con el objeto de obtener conocimiento de las características cualitativas y cuantitativas, estando a cargo de un **Director** nombrado por el ayuntamiento correspondiente.

Respecto a la **actividad catastral**, se entiende como el conjunto de procedimientos y acciones que permiten integrar, conservar y mantener actualizado el inventario analítico de los inmuebles; los **padrones catastrales** son el conjunto de registros que contienen los



Tribunal de Justicia Administrativa
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

DEMANDANTE: ***** *****
***** ***** ** ***** *****

DEMANDADO: DIRECTOR
MUNICIPAL DE INGRESOS DE LA
TESORERÍA GENERAL MUNICIPAL
DEL AYUNTAMIENTO DE LOS
CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR Y
OTROS.

EXPEDIENTE No. 137/2022-LPCA-I.

datos generales y particulares de los bienes inmuebles; la **clave catastral** consiste en la numeración mediante la cual, se identifica la ubicación y características de un predio, definiéndolo como predio **urbano**, predio **rustico** o predio **ejidal**; el **valor catastral** es el que le aplica la dependencia a los bienes inmuebles en el territorio del municipio que corresponda conforme a los procedimientos que prevé la ley de la materia.

Referente a las **operaciones catastrales**, son las que corresponden a la Dependencia de Catastro previstas en el artículo 9 de la Ley de Catastro para los Municipios del Estado de Baja California Sur, como lo es, realizar el registro oportuno de cualquier cambio que opere en la propiedad raíz y que altere de alguna manera los datos contenidos en los registros catastrales, para lo cual, deben recabar elementos jurídicos, económicos, sociales y estadísticos; asimismo, de conformidad al artículo 27 del Reglamento de Catastro para el Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, la Dirección interviene en la identificación, monumentación y amojonamiento de los límites municipales, así como en la delimitación de los centros de población, el perímetro urbano en términos de la Ley de Desarrollo Urbano.

Asimismo, conforme al artículo 30² del Reglamento Catastro para el Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, para la identificación y ubicación de cada bien inmueble dentro del territorio del Municipio la

² “...La clave de los Predios Urbanos se integrarán por doce dígitos, los primeros tres dígitos que corresponden a la zona, donde se ubica el bien inmueble; continuando con los siguientes tres dígitos que corresponden a la subzona; siguiendo con los tres dígitos que corresponden a la manzana catastral y los últimos tres dígitos corresponden al lote.

En los casos de los condominios las claves se integrarán por dieciocho dígitos, los primeros tres dígitos que corresponden a la zona, donde se ubica el bien inmueble; continuando con los siguientes tres dígitos que corresponden a la subzona; siguiendo con los tres dígitos que corresponden a la manzana catastral; tres dígitos que corresponden al polígono envolvente; los siguientes tres dígitos marcan el número de edificio; y los últimos tres marcan el número de casa o departamento.

La clave de los predios rústicos se integra por nueve dígitos, los tres primeros dígitos marcando la zona; continuando con los siguientes tres dígitos que determina la subzona o región y concluyendo con cuatro dígitos que marcara el domicilio de la parcela o predio.”

autoridad catastral, a cada predio se le asigna una clave catastral, la cual se integra con distintos números de dígitos según la zona que corresponda, la clave para un predio urbano se integra por doce dígitos; para los condominios la clave es de dieciocho dígitos; y para los predios rústicos la clave es integrada por diez dígitos.

En ese sentido, es dable concluir que las operaciones catastrales resultan importantes para la recaudación fiscal, ya que, para determinar la cantidad correspondiente por el impuesto predial, se causa sobre el valor catastral, estableciéndose una tasa distinta para cada tipo de predio (urbano, rustico o ejidal), de conformidad a lo previsto en la sección tercera de la Ley de Hacienda para el Municipio de Los Cabos, Baja California Sur.

Por otro lado, se advierte que en el artículo 11 de la Ley de Catastro en comento, establece que la autoridad puede llevar a cabo las operaciones de deslinde, rectificación o aclaración de linderos, obligándola que para realizarlo deba notificar previamente al propietario o poseedor del predio en cuestión.

De igual forma, es dable resaltar lo indicado en el capítulo VI de los recursos administrativos, de la Ley de Catastro en comento, específicamente el artículo 29, concerniente al recurso de revocación que, aunque ahora los recursos son regulados conforme a la Ley de Procedimiento Administrativo para el Estado de Baja California Sur, se advierte su procedencia en contra de resoluciones o acuerdos de la dependencia catastral, en los que entre otras cosas, se inconformaran por errores en la apreciación de las características del predio, su clasificación o la aplicación de los valores unitarios que deben corresponderle

Advirtiéndose que, si bien en las disposiciones de la Ley y el Reglamento en comento, no prevén que para llevar a cabo el cambio de clave catastral se deba realizar una notificación al propietario o



Tribunal de Justicia Administrativa
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

DEMANDANTE: ***** *****
***** ***** ** ***** *****

DEMANDADO: **DIRECTOR MUNICIPAL DE INGRESOS DE LA TESORERÍA GENERAL MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR Y OTROS.**

EXPEDIENTE No. 137/2022-LPCA-I.

poseedor del predio, también es cierto que, por las implicaciones que dicha operación catastral genera al interesado, se estima que debe llevarse a cabo la notificación correspondiente al propietario o poseedor del predio, pues como se advierte de las disposiciones fiscales, la tasa y base a considerar para determinar el impuesto predial es diferente entre un predio urbano y un predio rustico.

Por lo tanto, se estima no asistirle la razón a la autoridad demandada **DIRECTOR MUNICIPAL DE CATASTRO DEL H. AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR**, respecto a que no es necesario notificar al propietario o poseedor del predio cuando se lleva a cabo el cambio de clave catastral y se emite el certificado correspondiente, pues como se advirtió en lo anteriormente relatado, dicho cambio es considerado como una operación catastral, y que por sus implicaciones debe hacerse del conocimiento del interesado, por lo que, de conformidad a lo previsto en la fracción III del artículo 22 de la Ley de Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Baja California Sur, al no haber notificación, se considera que el demandante fue conocedor desde la fecha en que se le dio a conocer, es decir, desde la contestación de la demanda en el presente juicio contencioso, siendo procedente realizar el estudio de la impugnación hecha en contra de dicha resolución conforme a los argumentos vertidos en los conceptos de impugnación.

Al respecto, en la ampliación de demanda fueron establecidos argumentos en contra de la resolución impugnada, relacionados a la **falta de fundamentación y motivación** de esta para llevar a cabo la determinación del cambio de clave catastral, aduciendo que no hubo especificación de los motivos que llevara a la autoridad concluir que el

predio se encuentra en área urbana y ya no en área rustica; argumentos que a criterio de la suscrita se estiman asistirle la razón, de conformidad a lo que a continuación se expondrá.

En ese sentido, es dable precisar que el artículo 16 constitucional, establece la exigencia de que todo acto de autoridad debe estar debidamente fundado y motivado; que como ya se señaló en párrafos que preceden, la **fundamentación** consiste en la cita exacta de los preceptos legales en que se prevé la competencia o las facultades de la autoridad para emitir el acto, y; por **motivación** se entiende en la expresión del razonamiento realizado conforme a los hechos y circunstancias del caso en concreto, razones particulares que encajen en la hipótesis normativa; resultando entonces en el deber de la autoridad de realizar un razonamiento conforme a los aspectos del asunto en específico, así como llevar a cabo la cita de cada uno de los preceptos aplicables para actuar en consecuencia.

Respecto a la competencia de la autoridad, esta se divide por razón de **materia, grado y territorio**; la competencia por razón de materia, se entiende como el objeto de la facultad en sí; la competencia por razón de grado, se puede entender como una facultad que se distribuye entre autoridades que cuentan con una jerarquía en la que implica una subordinación y dependencia; y la competencia por razón de territorio, consiste en la facultad conferida a una autoridad para realizarla dentro de determinado espacio geográfico.

En ese sentido, se advierte obrar en los autos del presente juicio la resolución impugnada, consistente en el oficio número **DMC/XIII//OP/162/2019**, de fecha diez de junio de dos mil diecinueve, referente al “*CAMBIO CLAVE CATASTRAL*” (visible en foja 244), emitida por el **DIRECTOR MUNICIPAL DE CATASTRO**, la cual fue realizada sin que hubiera antecedido petición del interesado, entendiéndose como un acto hecho de manera oficiosa.



Tribunal de Justicia Administrativa
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

DEMANDANTE: ***** *****
***** ***** ** ***** *****

DEMANDADO: DIRECTOR
MUNICIPAL DE INGRESOS DE LA
TESORERÍA GENERAL MUNICIPAL
DEL AYUNTAMIENTO DE LOS
CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR Y
OTROS.

EXPEDIENTE No. 137/2022-LPCA-I.

En el oficio en comento, se desprende que fue realizada una búsqueda por parte de la autoridad actuante, encontrando la propiedad a nombre de la aquí demandante ***** ***** , *. * . * . * . , con clave catastral rustica ***** , estableciéndose la conversión de clave **rustico a urbano**, quedando con la clave catastral urbana ***** , sin que se hubiera precisado la cita de precepto legal alguno para establecer su **competencia**, así como tampoco llevo a cabo la **fundamentación y motivación para determinar dicha modificación**.

En primer término, es dable señalar que la administración de los recursos de la Hacienda Pública Municipal estará a cargo de la **Tesorería Municipal**, siendo este el órgano encargado de la recaudación de los ingresos y realizar las erogaciones que haga el Ayuntamiento, de conformidad a lo previsto en el artículo 125 del Capítulo Quinto de la Ley Orgánica del Gobierno Municipal del Estado de Baja California Sur.

Para el cumplimiento de las atribuciones de la Tesorería Municipal, se auxiliará de diversas direcciones administrativas, que para el caso en estudio resalta la **Dirección Municipal de Catastro**, conforme a lo previsto en los artículos 39 fracción XVIII, 35 número 4) y 39, del Capítulo V del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Los Cabos, Baja California Sur.

En ese sentido, es dable señalar que la autoridad demandada **DIRECTOR MUNICIPAL DE CATASTRO DEL H. AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR**, como titular de la dirección catastral, es competente para conocer y llevar a cabo la actividad catastral de los bienes ubicados dentro del Municipio de Los Cabos, Baja California Sur, debiendo mantener actualizado el inventario

analítico de los inmuebles, avisando a las autoridades hacendarias competentes, el valor catastral y fiscal de los predios o cualquier modificación que afecte el impuesto predial, de manera que permita su oportuna recaudación, siendo responsable de las consecuencias que se produzcan por la falta de dicha comunicación; de conformidad a lo establecido en la Ley de Catastro para los Municipios del Estado de Baja California Sur, Reglamento de Catastro para el Municipio de Los Cabos, Baja California Sur,

Sin embargo, como se indicó anteriormente, la autoridad demandada **DIRECTOR MUNICIPAL DE CATASTRO**, fue omisa en fundar su competencia en la resolución impugnada, es decir no citó precepto legal alguno en el oficio número **DMC/XIII//OP/162/2019**, de fecha diez de junio de dos mil diecinueve.

No obstante a la irregularidad antes señalada, también se advierte la omisión de fundar y motivar la determinación de realizar la conversión de predio rustico a predio urbano, pues únicamente indicó dicha transformación, pero sin que hubiera referido los fundamentos legales, ni las circunstancias específicas del caso para realizar dicha actividad.

Al respecto, es dable referirnos a la terminología empleada por la normatividad para referirse a los conceptos de predio, predio rustico, predio urbano y perímetro urbano, que se encuentran previstos en el artículo 6 fracciones X, XI y XII de la Ley de Catastro para los Municipios del Estado de Baja California Sur, así como el artículo 2 fracciones LI, LII, LIII y LIV del Reglamento de Catastro para el Municipio de Baja California Sur; **predio** es la porción o porciones del terreno, incluyendo sus construcciones; **predio urbano** es el que se encuentra dentro de los perímetros fijados como zonas urbanas o dentro de los límites del centro de población y también se consideran urbanos los predios ubicados en zonas rusticas pero que tengan construcciones o mejoras



Tribunal de Justicia Administrativa
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

DEMANDANTE: ***** *****
***** ***** ** ***** *****

DEMANDADO: DIRECTOR
MUNICIPAL DE INGRESOS DE LA
TESORERÍA GENERAL MUNICIPAL
DEL AYUNTAMIENTO DE LOS
CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR Y
OTROS.

EXPEDIENTE No. 137/2022-LPCA-I.

que no se destinen a fines conexos a la explotación rural de la finca; **predio rustico** es el que se encuentra ubicado en zonas rusticas o fuera de los límites de las zonas urbanas de un centro de población; por **perímetro urbano** se entiende como la delimitación que fije la Dependencia de Catastro por medio de la Comisión Técnica de Catastro.

En ese sentido, conforme a lo anteriormente indicado, se advierte que para la determinación de cambio de predio rustico a urbano, pudieran considerarse distintas circunstancias, como pudiera ser el hecho de que el predio se encuentra dentro del perímetro urbano, o que estando fuera del mismo, el predio tuviera una construcción o mejoras que no se destinen a la explotación rural, circunstancias que no fueron precisadas, pues únicamente fue determinada la conversión del predio rural a predio urbano, demostrándose con ello una **falta de fundamentación y motivación** de la resolución impugnada.

Por lo tanto, conforme a la ilegalidad antes demostrada, prevista en el artículo 59, fracción II de la Ley de Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Baja California Sur, referente a la falta de fundamentación y motivación, pudiera declararse para efectos según lo previsto en el numeral 60 fracción III de la ley en comento, es decir, para que la autoridad dicte una nueva resolución subsanando la omisión en la cita de los fundamentos de su competencia, así como para llevar a cabo dicha determinación, sin embargo para el caso en concreto se estima que, las violaciones formales cometidas no resultan subsanables conforme a un efecto en la presente sentencia, en virtud de que la resolución impugnada en el juicio no deriva de una petición, instancia o recurso, sino que fue realizada de manera oficiosa, considerándose un

caso de excepción, por lo que, esta Primera Sala resuelve declarar la **NULIDAD LISA Y LLANA** del oficio número **DMC/XIII//OP/162/2019**, de fecha diez de junio de dos mil diecinueve, emitido por el **DIRECTOR MUNICIPAL DE CATASTRO DEL H. AYUNTAMIENTO DE LOS CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR**.

Sirviendo de sustento para la determinación anterior, el criterio vertido por la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la Jurisprudencia 2a./J. 99/2007, con número de registro 172182, novena época, en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo XXV, junio de 2007, página 287, que establece lo siguiente:

“NULIDAD. LA DECRETADA POR INSUFICIENCIA EN LA FUNDAMENTACIÓN DE LA COMPETENCIA DE LA AUTORIDAD ADMINISTRATIVA, DEBE SER LISA Y LLANA.

En congruencia con la jurisprudencia 2a./J. 52/2001 de esta Segunda Sala, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XIV, noviembre de 2001, página 32, con el rubro: "COMPETENCIA DE LAS AUTORIDADES ADMINISTRATIVAS. LA NULIDAD DECRETADA POR NO HABERLA FUNDADO NO PUEDE SER PARA EFECTOS, EXCEPTO EN LOS CASOS EN QUE LA RESOLUCIÓN IMPUGNADA RECAIGA A UNA PETICIÓN, INSTANCIA O RECURSO.", se concluye que cuando la autoridad emisora de un acto administrativo no cite con precisión el apartado, fracción, inciso o subinciso correspondiente o, en su caso, no transcriba el fragmento de la norma si ésta resulta compleja, que le conceda la facultad de emitir el acto de molestia, el particular quedaría en estado de inseguridad jurídica y de indefensión, al desconocer si aquella tiene facultades para ello, por lo que el Tribunal Federal de Justicia Fiscal y Administrativa deberá declarar la nulidad lisa y llana del acto administrativo emitido por aquella, esto es, no la vinculará a realizar acto alguno, por lo que su decisión no podrá tener un efecto conclusivo sobre el acto jurídico material que lo motivó, salvo el caso de excepción previsto en la jurisprudencia citada, consistente en que la resolución impugnada hubiese recaído a una petición, instancia o recurso, supuesto en el cual deberá ordenarse el dictado de una nueva en la que se subsane la insuficiente fundamentación legal.”

En el entendido que, de conformidad a la nulidad aquí decretada, prevalece la consideración del predio como **rustico**, ubicado en la **“fracción primera del predio denominado “** * **”, correspondiente a la jurisdicción de San José del Cabo, Los Cabos Baja California Sur”**, así como la clave catastral número *********, propiedad de

“*** ***** , * . * . * . * .”**



Tribunal de Justicia Administrativa
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

DEMANDANTE: ***** *****
***** ***** ** ***** *****

DEMANDADO: DIRECTOR
MUNICIPAL DE INGRESOS DE LA
TESORERÍA GENERAL MUNICIPAL
DEL AYUNTAMIENTO DE LOS
CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR Y
OTROS.

EXPEDIENTE No. 137/2022-LPCA-I.

Finalmente, atendiendo al principio de mayor beneficio previsto en el artículo 57, segundo párrafo de la Ley de Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Baja California Sur, en relación con el artículo 17, segundo párrafo, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que prevé los principios de congruencia y exhaustividad de las sentencias, al señalar que toda persona tiene derecho a que se le administre justicia, entre otras, de manera completa, resulta innecesario continuar con el análisis del resto de los conceptos de impugnación, referentes a la violación del principio de equidad tributaria y la ilegalidad de la determinación de la base gravable, ello en atención al sentido y alcance de la nulidad aquí decretada, pues incluso de resultar alguno fundado no mejoraría el sentido de lo aquí determinado.

Sirviendo sustento para la determinación anterior, el criterio vertido por el Pleno de la Suprema Corte de justicia de la Nación, en la Jurisprudencia P./J. 3/2005, con número de registro 179367, novena época, en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, tomo XXI, febrero de 2005, página 5, que establece lo siguiente:

“CONCEPTOS DE VIOLACIÓN EN AMPARO DIRECTO. EL ESTUDIO DE LOS QUE DETERMINEN SU CONCESIÓN DEBE ATENDER AL PRINCIPIO DE MAYOR BENEFICIO, PUDIÉNDOSE OMITIR EL DE AQUELLOS QUE AUNQUE RESULTEN FUNDADOS, NO MEJOREN LO YA ALCANZADO POR EL QUEJOSO, INCLUSIVE LOS QUE SE REFIEREN A CONSTITUCIONALIDAD DE LEYES.

De acuerdo con la técnica para resolver los juicios de amparo directo del conocimiento de los Tribunales Colegiados de Circuito, con independencia de la materia de que se trate, el estudio de los conceptos de violación que determinen su concesión debe atender al principio de mayor beneficio, pudiéndose omitir el de aquellos que, aunque resulten fundados, no mejoren lo ya alcanzado por el quejoso, inclusive los que se refieren a constitucionalidad de leyes. Por tanto, deberá quedar al prudente arbitrio del órgano de control constitucional determinar la preeminencia en el estudio de los conceptos de violación, atendiendo a la consecuencia que para el quejoso tuviera el que se declararan fundados. Con lo anterior se

pretende privilegiar el derecho contenido en el artículo 17, segundo párrafo, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, consistente en garantizar a los ciudadanos el acceso real, completo y efectivo a la administración de justicia, esto es, que en los diversos asuntos sometidos al conocimiento de los tribunales de amparo se diluciden de manera preferente aquellas cuestiones que originen un mayor beneficio jurídico para el gobernado, afectado con un acto de autoridad que al final deberá ser declarado inconstitucional.”

QUINTO: Reconocimiento del derecho subjetivo en favor del actor. En términos de las nulidades decretadas y en virtud de que, el demandante acreditó haber efectuado el pago por la cantidad de **\$1,237.00 (un mil doscientos treinta y siete pesos 00/100 moneda nacional)**, bajo la descripción del Impuesto Predial correspondiente a los seis bimestres del año dos mil diecinueve, amparado en el recibo de pago **1085323**, expedido en fecha seis de marzo de dos mil diecinueve, con la exhibición del documento en copia certificada, mismo que obra agregado en autos del presente juicio (visible en foja 225), por lo tanto, **se reconoce en favor del actor, el derecho subjetivo planteado**, ello con fundamento en el artículo 60 fracción IV inciso a) de la Ley de Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Baja California Sur.

Por lo tanto, se ordena a las autoridades demandadas para que en el ámbito de sus atribuciones y obligaciones realicen las gestiones necesarias para el registro del pago de dicha contribución en favor del aquí demandante, de conformidad a lo previsto en el Título II Capítulo Único del Código Fiscal para el Estado y los Municipios de Baja California Sur, así como en la Ley de Hacienda para el Municipio de Los Cabos, Baja California Sur.

Por último, en vista de la trascendencia de lo aquí resuelto y de conformidad a lo facultado en el párrafo final del artículo 76 de la Ley de Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Baja California Sur, esta Primera Sala estima pertinente ordenar notificar de manera personal a la parte demandante y por oficio a las autoridades



Tribunal de Justicia Administrativa
del Estado de Baja California Sur

TJABCS

DEMANDANTE: ***** *****
***** ***** ** ***** *****

DEMANDADO: DIRECTOR
MUNICIPAL DE INGRESOS DE LA
TESORERÍA GENERAL MUNICIPAL
DEL AYUNTAMIENTO DE LOS
CABOS, BAJA CALIFORNIA SUR Y
OTROS.

EXPEDIENTE No. 137/2022-LPCA-I.

demandadas con testimonio de la presente resolución.

Por lo anteriormente expuesto, se:

R E S U E L V E:

PRIMERO: Esta Primera Sala es **COMPETENTE** para conocer y resolver en definitiva el presente juicio, de conformidad a lo vertido en el considerando **PRIMERO** de esta resolución.

SEGUNDO: NO SE SOBRESEE EL PRESENTE JUICIO de conformidad al considerando **TERCERO** de esta resolución.

TERCERO: SE DECLARA LA NULIDAD DE LA RESOLUCIÓN IMPUGNADA, conforme a lo vertido en el inciso **A)** del considerando **CUARTO** de esta resolución.

CUARTO: SE DECLARA LA NULIDAD DE LA RESOLUCIÓN IMPUGNADA, de conformidad a lo expuesto en el inciso **B)** del considerando **CUARTO** de esta resolución.

QUINTO: SE RECONOCE EL DERECHO SUBJETIVO AL ACTOR y **SE CONDENA A LAS AUTORIDADES DEMANDADAS** de conformidad al considerando **QUINTO** de esta sentencia.

SEXTO: NOTIFÍQUESE a las partes conforme lo ordenado en la parte final de la presente resolución.

Así lo resolvió y firma **Angélica Arenal 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.