



TRIBUNAL DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO
DEL MUNICIPIO DE MÉRIDA

EXPEDIENTE No. 45/2020

PARTE ACTORA: *ELIMINADO: Nombre del actor.*
Fundamento legal: artículo 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, en virtud de tratarse de un dato personal el cual tiene carácter de confidencial.

AUTORIDAD DEMANDADA: Directora del Catastro del Municipio de Mérida.

Mérida, Yucatán, 25 de mayo de 2021. Con fundamento en los artículos 67 y 92, fracción I, del Reglamento de lo Contencioso Administrativo del Municipio de Mérida, se dicta **SENTENCIA DEFINITIVA** en el expediente relativo al recurso de revisión, que al rubro se indica, promovido por *ELIMINADO: Nombre del actor*, en contra del Oficio No. DC/755/09/2020, de fecha 15 de septiembre de 2020, emitido por la Directora del Catastro del Municipio de Mérida; y

R E S U L T A N D O

- I. **PRESENTACIÓN DE DEMANDA.** Mediante escrito presentado ante este Tribunal municipal el día 26 de octubre de 2020, *ELIMINADO: Nombre del actor*, interpuso, por su propio y personal derecho un recurso de revisión en contra del oficio No. DC/755/09/2020, de fecha 15 de septiembre de 2020, emitido por la Directora del Catastro del Municipio de Mérida, al dar contestación a la reconsideración del valor catastral del predio ubicado en la *Eliminado: Predio del actor. Fundamento legal: artículo 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, en virtud de tratarse de un dato personal el cual tiene carácter de confidencial*, solicitada por el recurrente, por considerarlo excesivo.
- II. **ADMISIÓN DE DEMANDA.** Mediante acuerdo de fecha 20 de noviembre de 2020, se admitió a trámite la demanda interpuesta, reconociéndose *ELIMINADO: Nombre del actor*, como actor y como autoridad demandada a la



TRIBUNAL DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO
DEL MUNICIPIO DE MÉRIDA

Directora del Catastro del Municipio de Mérida, ordenando que se corriera traslado a fin de que produjera su contestación

- III. **CONTESTACIÓN DE DEMANDA.** Mediante escrito de fecha 15 de diciembre de 2020, la autoridad demandada presentó ante este Tribunal municipal su contestación, misma que fue admitida mediante acuerdo de fecha 11 de enero de 2021.
- IV. **AMPLIACIÓN DE DEMANDA.** En el acuerdo mencionado en el párrafo que antecede, con fotocopia simple de la contestación de la autoridad municipal catastral y sus anexos, se ordenó correr traslado a la parte actora para que con fundamento en el artículo 23, del Reglamento de lo Contencioso Administrativo del Municipio de Mérida, ampliara su demanda dentro del término establecido en dicho ordenamiento legal. El 22 de enero del mismo año, la actora ejerció el aludido derecho, admitiéndose el escrito de ampliación de demanda a través de acuerdo dictado el día 26 de la propia fecha de la ante citada anualidad, en el que también se ordenó correr traslado a la autoridad demandada para su contestación.
- V. **CONTESTACIÓN A LA AMPLIACIÓN DE LA DEMANDA.** Con fecha 17 de febrero de 2021, la autoridad demandada presentó ante este Tribunal municipal su contestación a la ampliación de demanda, la cual se admitió por acuerdo de fecha 18 de febrero del mismo año.
- VI. **DESAHOGO DE PRUEBAS.** Mediante acuerdo de fecha 1 de marzo de 2021 se admitieron y desahogaron las pruebas aportadas por las partes, otorgándose un plazo para que formularan en tiempo sus respectivos alegatos.
- VII. **CIERRE DE INSTRUCCIÓN.** Habiendo transcurrido el plazo otorgado para formular alegatos, sin que ninguno de los colitigantes hiciera uso de tal derecho; con fundamento en el artículo 66, último párrafo, del Reglamento de lo Contencioso Administrativo del Municipio de Mérida, se declaró cerrada la instrucción en el presente asunto mediante acuerdo de fecha 16 de marzo de



TRIBUNAL DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO
DEL MUNICIPIO DE MÉRIDA

2021, informándose que este Tribunal estaba ya en aptitud de dictar sentencia definitiva.

CONSIDERANDO

PRIMERO. Jurisdicción y competencia.

Con fundamento en los artículos 3°, 4°, 67 y 68 del Reglamento de lo Contencioso Administrativo del Municipio de Mérida, este Tribunal resulta competente para resolver el recurso de revisión planteado y por disposición expresa del artículo 68, primer párrafo, del precitado reglamento, las sentencias definitivas que se dicten se fundarán en Derecho resolviéndose sobre la pretensión deducida en relación con la resolución impugnada, teniendo el Juez la facultad de invocar hechos notorios.

Por otra parte, de conformidad con el artículo 6° del Reglamento de lo Contencioso Administrativo del Municipio de Mérida, a falta de disposición expresa en dicho reglamento, será supletoriamente aplicable, el Código de Procedimientos Civiles de Yucatán. Por lo tanto, en toda referencia que se haga del mencionado código en esta sentencia, se entenderá que dicha norma estatal es aplicada, con fundamento en la disposición legal precitada al principio de este párrafo.

SEGUNDO. Oportunidad del recurso.

Resultó oportuna la presentación del recurso ya que fue interpuesto dentro del plazo de quince días que está previsto por el artículo 13, del Reglamento de lo Contencioso Administrativo del Municipio de Mérida, contados a partir del inmediato posterior a aquél en el que surtió efectos la resolución impugnada, por lo que, si esta última fue recibida por el recurrente el 5 de octubre de 2020, según consta en autos (foja 22 del expediente), entonces surtió efectos en la misma fecha, conforme al artículo 51, párrafo primero, del Reglamento de Actos y Procedimientos Administrativos del Municipio de Mérida, siendo esta la norma que regula la emisión del acto impugnado y debe considerarse para los fines del artículo 13, del Reglamento de lo Contencioso Administrativo del Municipio de Mérida. Por lo que, si el plazo para interponer el



TRIBUNAL DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO
DEL MUNICIPIO DE MÉRIDA

recurso de revisión fenecía el 26 de octubre de 2020 y la demanda fue interpuesta el propio 26 de octubre de 2020, resulta inconcuso que tal presentación fue oportuna.

TERCERO. Procedencia.

El recurso interpuesto resulta procedente de conformidad con lo dispuesto por el artículo 11, fracción VII, del Reglamento de lo Contencioso Administrativo del Municipio de Mérida, ya que se enderezó en contra de un acto de naturaleza administrativa al dar contestación a la reconsideración del valor catastral del predio ubicado en la **Eliminado: Predio del actor. Fundamento legal: artículo 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, en virtud de tratarse de un dato personal el cual tiene carácter de confidencial** solicitada por el recurrente, por considerarlo excesivo.

CUARTO. Fijación del acto impugnado.

En este caso, el análisis se centrará en la revisión de la legalidad del oficio No, DC/755/09/2020, de fecha 15 de septiembre de 2020, emitido por la Directora del Catastro del Municipio de Mérida, mediante el cual determinó la improcedencia de la reconsideración del valor catastral solicitada por el recurrente respecto del predio ubicado en la **Eliminado: Predio del actor** por considerarlo excesivo.

QUINTO. Legitimación.

El recurso de revisión que ahora se resuelve fue interpuesto por persona legitimada para ello, ya que el acto impugnado, de fecha 15 de septiembre 2020, emitido por la Directora del Catastro del Municipio de Mérida, incide sobre la esfera de derecho del actor, que en este caso acudió ante este Tribunal para impugnarlo, exponiendo sus conceptos de agravio.

SEXTO. Antecedentes del acto impugnado.



TRIBUNAL DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO
DEL MUNICIPIO DE MÉRIDA

1. En fecha 16 de enero de 2020, el actor solicitó una reconsideración de valor del predio ubicado en la **Eliminado: Predio del actor. Fundamento legal: artículo 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, en virtud de tratarse de un dato personal el cual tiene carácter de confidencial**
2. Mediante oficio No. DCM/JP-0000147548/20, de fecha 20 de enero de 2020, la enjuiciada informó al actor que el servicio solicitado era improcedente, en virtud de que el valor catastral de su predio era correcto.
3. Inconforme con lo anterior, con fecha 20 de enero de 2020, el actor presentó un escrito ante la enjuiciada, en donde se le informó que había un error en la nomenclatura de su predio ya que el mismo se encuentra en San Pedro Cholul, y no en la localidad del centro de Cholul, como aparecía en los estados de cuenta del actor, por lo que se procedió a hacer la corrección, quedando vigente como cedula catastral la de fecha 6 de febrero de 2020 y con un nuevo valor catastral.
4. Por lo anterior, mediante escritos de fechas 24 de febrero y 9 de septiembre de 2020, solicitó a la enjuiciada nuevamente se reconsidere el valor catastral del predio de su propiedad
5. El día 15 de septiembre de 2020, la autoridad demandada, emitió el oficio No. DC/755/09/2020, a fin de dar contestación a las solicitudes del actor en el cual se confirmó la improcedencia de la reconsideración del valor catastral solicitada.

SÉPTIMO. Estudio de los argumentos de fondo.

En su único punto de agravio, el actor manifestó que considera excesivo el valor catastral que le asignaron al predio de su propiedad, y además, consideró que el acto impugnado no se encuentra motivado, ya que sólo le aplicó el artículo 47, de la



TRIBUNAL DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO
DEL MUNICIPIO DE MÉRIDA

Ley de Hacienda del Municipio de Mérida, sin mencionar el valor de los metros cuadrados de construcción y su ubicación. Lo cual le causó agravio, según afirmó.

Adujo que, a su juicio, no se aplicó lo que dispone el artículo 46 de la Ley de Hacienda mencionada líneas arriba. Agregó que, la enjuiciada debió solicitar que el predio sea nuevamente avaluado ya que no tiene mejoras y que, a su juicio, en un solo año no existe motivo que justifique que el valor catastral de su predio se haya elevado de \$2'487,359.00.04. M.N. a \$4'725,502.60 M.N.

Finalmente, solicitó a esta sede contenciosa administrativa municipal que ordene a la enjuiciada que fije un nuevo valor catastral con base en las condiciones físicas que tiene su predio.

Al respecto, la autoridad demandada dijo que cumplió a cabalidad con la obligación de fundamentar la expedición de la cédula catastral con motivo de la "corrección de nomenclatura" solicitada por el recurrente respecto del predio de su propiedad marcado con el número **Eliminado: Predio del actor. Fundamento legal: artículo 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, en virtud de tratarse de un dato personal el cual tiene carácter de confidencial** de conformidad con lo establecido en los artículos 20, fracción I inciso "D", 53 y 54, del Reglamento del Catastro del Municipio de Mérida, y 46, fracciones I, y VI, e inciso b, fracciones I y II y V Bis, de la Ley de Hacienda del Municipio de Mérida, mismo que en su parte conducente dice:

ARTÍCULO 46 - Para la determinación de los valores catastrales correspondientes se tomarán en cuenta:

I.- Los valores unitarios para el terreno correspondiente a las secciones catastrales del Municipio de Mérida.

...

...



TRIBUNAL DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO
DEL MUNICIPIO DE MÉRIDA

...

...

VI.- Los coeficientes de demérito que afectan los valores unitarios de terreno para la valuación de predios serán los siguientes:

FACTORES DE DEMÉRITO (el valor unitario de terreno se multiplicará por el factor o factores de demérito que correspondan para disminuir su valor catastral unitario de tierra):

B) DE FORMA POR RELACIÓN FONDO/FRENTE, que es el resultado de dividir el fondo entre el frente. Se podrá aplicar el factor de demérito indicado en la tabla aquí contenida, de acuerdo a la relación fondo/frente. Este demérito no aplica en los siguientes casos:

- I. Si el predio es interior, sin acceso a vialidad
- II. Para la superficie que resulte de multiplicar el frente por sí mismo y su resultado multiplicado por el factor 3.

FONDO/FRENTE	FACTOR
5.01 o mayor	0.40
4.01 a 5	0.50
3.01 a 4.00	0.60

V Bis.- Para determinar el valor unitario de construcción a aplicar dependiendo de sus especificaciones, se utilizarán las tablas de criterios de valuación de la construcción establecidos por sección, unidad habitacional o comisarías del Municipio de Mérida, de acuerdo al tipo de construcción indicado en el plano catastral y de conformidad con lo que se señala en el inciso b de la fracción XIII del Artículo 28 Bis del Reglamento del Catastro del Municipio de Mérida.

En cuanto a lo señalado por el recurrente de que con fecha 20 de enero de 2020 presentó una queja ya que había un error y que se le exigió su escritura para hacer



TRIBUNAL DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO
DEL MUNICIPIO DE MÉRIDA

una actualización y expedirle una nueva cédula catastral, la enjuiciada reconoció este hecho, pero aclaró que si emitió una nueva cédula catastral, sin embargo el motivo de la expedición de dicha cédula fue por la corrección de nomenclatura solicitada por el recurrente, ya que mediante escrito de la propia fecha solicitó que se corrigiera la dirección de su predio, la cual aparece en sus estados de cuenta como **Eliminado: Predio del actor. Fundamento legal: artículo 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, en virtud de tratarse de un dato personal el cual tiene carácter de confidencial**, siendo que en su escritura la dirección aparece como **Eliminado: Predio del actor**.

Argumentó la demandada que el inmueble motivo del presente asunto se encuentra ubicado **Eliminado: Predio del actor** y que esto se acredita con las imágenes del plano catastral y del Sistema de Información Geográfica (reverso de la foja 40) en la cual se destaca la localización del predio de la propiedad del recurrente y que su valor catastral actual es de \$4'625,502.60. M.N. Lo anterior de conformidad con los artículos 46, de la Ley de Hacienda para el ejercicio fiscal 2020; 53 y 54, del Reglamento del Catastro del Municipio de Mérida.

Finalizó su argumento la enjuiciada diciendo que en ningún momento le aplicó el artículo 47, de la Ley de Hacienda del Municipio de Mérida, como afirmó el recurrente. Insistió en que no ha violado ninguna norma o reglamento municipal y que el acto impugnado se emitió de conformidad con la normatividad aplicable.

En su ampliación de demanda, el recurrente únicamente reiteró el excesivo valor catastral de su predio, y que el acto impugnado no estaba fundado. Además de que, añadió que no se respetó lo que dispone el artículo 5, de la Ley de los Derechos de las Personas Adultas Mayores, ya que es una persona de edad avanzada y dicho artículo no se tomó en cuenta.

A respecto, reiteró la enjuiciada los mismos argumentos que en su contestación de demanda, ya que volvió a decir que el acto impugnado que emitió está fundado y motivado de conformidad con la Ley de Hacienda del Municipio de Mérida y el Reglamento del Catastro del Municipio de Mérida.



TRIBUNAL DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO
DEL MUNICIPIO DE MÉRIDA

Ahora bien, en cuanto a que el recurrente es una persona de edad avanzada, la enjuiciada manifestó que no violó lo que dispone el artículo 5, de la Ley de los Derechos de las Personas Adultos Mayores, y en ninguna parte de su escrito señaló el actor de qué manera este dispositivo fue transgredido, sino que el recurrente se limitó a decir que el Impuesto Predial que le asignó la demandada es violatorio de dicho artículo, sin embargo, no dijo la manera de cómo se produjo la referida violación, por lo que concluyó la enjuiciada que en dicho argumento, la parte recurrente solo hizo narraciones de carácter personal, por lo que lo manifestado por la actora en su ampliación de demanda, a su juicio, es inoperante.

Con base en los argumentos expuestos y en las constancias que integran este expediente, quien resuelve determina que es infundado el primer concepto de impugnación del actor hecho valer en su demanda, a la luz de los razonamientos que a continuación se exponen:

En principio, es menester mencionar que el recurrente afirmó que le causó agravio el acto impugnado, debido a que el mismo no se encuentra fundado y motivado, en virtud de que solicitó a la enjuiciada reconsiderará el valor catastral que le asignó a su predio y dicha autoridad solo se limitó a citar el artículo 47, de la Ley de Hacienda del Municipio de Mérida.

Agregó que, la enjuiciada no justificó el valor catastral excesivo que le asignó a su predio al corregir la nomenclatura del mismo y aseveró que no está de acuerdo con el valor fijado en su cédula catastral de fecha 6 de febrero de 2020 (foja 15 del índice del presente expediente).

Del análisis de lo anteriormente manifestado, a juicio de quien resuelve, se determina que dicho agravio es totalmente infundado, ya que la enjuiciada citó y transcribió los artículos que utilizó para fundar y motivar cómo calculó el valor catastral actual del predio en cuestión.



TRIBUNAL DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO
DEL MUNICIPIO DE MÉRIDA

Así mismo, no debe perderse de vista que el propio actor con fecha 20 de enero de 2020, solicitó a la enjuiciada que realizara la corrección de la dirección de su predio, ya que aparecía como **Eliminado: Predio del actor. Fundamento legal: artículo 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, en virtud de tratarse de un dato personal el cual tiene carácter de confidencial** siendo que en su escritura **Eliminado: Predio del actor**, de la localidad y municipio de Mérida, Yucatán; por lo que con fundamento en los artículos 53 y 54 del Reglamento de Catastro del Municipio al hacerse el cambio de nomenclatura del predio en cuestión para determinar el valor catastral del mismo, se llevó a cabo el procedimiento establecido en los preceptos mencionados con anterioridad, es decir, se sumó el valor del terreno y de la construcción de su nueva nomenclatura, y como resultado el valor catastral del predio cambió al que tenía asignado antes de que se modificara la nomenclatura del predio del recurrente, en consecuencia, dicho agravio debe ser desestimado por infundado.

Asimismo, es importante señalar que el oficio No. DC/755/09/2020, de fecha 15 de septiembre de 2020 emitido por la Directora del Catastro del Municipio de Mérida, que constituye el acto administrativo impugnado, obra glosado en las constancias que integran este expediente (foja 21 y 22 del índice de este expediente), por lo que al tratarse de una fotocopia certificada de una documental pública que fue emitida por un funcionario público en el ejercicio de sus funciones. Sobre esta base, con apoyo en los numerales 173, fracción II, 216, fracción V, y 305, del Código de Procedimientos Civiles de Yucatán, este Juzgador le otorga al citado documento pleno valor probatorio.

Ahora bien, en cuenta a escritura pública exhibida por el recurrente donde se advierte la nomenclatura correspondiente del predio en cuestión tiene el carácter de documental pública, toda vez que obra glosada en las constancias que integran este expediente (foja 8 a 10), por lo que, al tratarse de una fotocopia certificada de un documento que fue emitido por un funcionario público en el ejercicio de sus funciones. Sobre esta base, con apoyo en los numerales 173, fracción II, 2016, fracción V, y 305, del Código de Procedimientos Civiles de Yucatán se le otorga pleno valor probatorio.



TRIBUNAL DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO
DEL MUNICIPIO DE MÉRIDA

Ahora bien, de la lectura del acto impugnado se advierte que a (fojas 22 del índice de este expediente), la enjuiciada citó que emitió el acto impugnado con fundamento en los artículos 46, de la Ley de Hacienda del Municipio de Mérida para el ejercicio fiscal de 2020; 42, 43, 53 y 54, del Reglamento de Catastro del Municipio de Mérida.

Para una mayor claridad se transcribe el artículo 46, de la Ley de Hacienda del Municipio de Mérida, que en su parte conducente dice:

ARTÍCULO 46.- Para la determinación de los valores catastrales correspondientes se tomarán en cuenta:

- I. Los valores unitarios para el terreno correspondiente a las secciones catastrales del Municipio de Mérida.
- II. Los valores unitarios para los terrenos ubicados en las calles y avenidas principales, se especifican en la siguiente tabla, sin considerar el valor de la sección a la que pertenecen:

CALLE	TRAMO		REFERENCIA	VALOR UNITARIO POR M2
Eliminado: Predio del actor	Eliminado: Predio del actor	Eliminado: Predio del actor		\$2,243.00

- III. Los valores unitarios para los terrenos ubicados en el periférico y las calles laterales adyacentes que provean acceso al mismo, así como las principales vialidades ubicadas fuera del periférico, se especifican en la siguiente tabla: (Valor catastral de 2019).



TRIBUNAL DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO
DEL MUNICIPIO DE MÉRIDA

Eliminado: Predio del actor	Eliminado: Predio del actor	Eliminado: Predio del actor		\$2,070.00
------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------	--	------------

A continuación, se desglosa el valor catastral del predio en cuestión antes de que el recurrente solicitara a la enjuiciada que corrigiera su nomenclatura de Cholul, a San Pedro Cholul, siendo esta última la ubicación correcta del mismo, desglose que se encuentra al reverso de la (foja 21 del índice de este expediente) y que se transcribe a continuación:

1. En el mes de enero del año 2020, el predio del recurrente que aparecía ubicado en la **Eliminado: Predio del actor** reportaba un valor catastral por la cantidad de \$2,487,359.04 M.N., toda vez que dicho predio continuaba siendo avaluado como unidad habitacional y se desglosa de la manera siguiente:

VALOR UNITARIO DE TERRENO	SUPERFICIE DE TERRENO	FACTOR DE DÉMERITO APLICADO	VALOR UNITARIO POR METRO CUADRADO DE TERRENO	VALOR CATASTRAL DEL TERRENO
\$ 880.00	1,200.00	1.00	\$ 880.00	\$ 1,056,000.00
\$ 880.00	211.00	0.60	\$ 528.00	\$ 111,480.00

VALOR TOTAL DEL
TERRENO

\$1,167,408.00



TRIBUNAL DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO
DEL MUNICIPIO DE MÉRIDA

TIPO DE CONSTRUCCIÓN	SUPERFICIE POR METRO CUADRADO DE CONSTRUCCIÓN	VALOR UNITARIO POR METRO CUADRADO DE CONSTRUCCIÓN	FACTOR DE DEMÉRITO APLICADO	VALOR UNITARIO POR METRO CUADRADO DE CONSTRUCCIÓN	VALOR CATASTRAL DE CONSTRUCCIÓN
MODERNO-MEDIANO-BUENO	261.32	\$5,105.00	0.8	\$ 4,084.00	\$ 1,067,230.88
MODERNO-POPULAR-BUENO	123.84	\$2,555.00	0.8	\$ 2,044.00	\$ 252,720-16
VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN					\$1,319,951.04
\$2,487,359.04					VALOR TOTAL CATASTRAL

Ahora bien, como se ha mencionado con anterioridad, el recurrente solicitó la corrección de la nomenclatura de su predio que en sus estados de cuenta aparecen como **Eliminado: Predio del actor. Fundamento legal: artículo 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, en virtud de tratarse de un dato personal el cual tiene carácter de confidencial**, siendo que en su escritura la dirección está **Eliminado: Predio del actor**

Con base en esto, la enjuiciada expidió una nueva cédula catastral de dicho predio con la ubicación correcta de conformidad con lo que establece los artículos 20,



TRIBUNAL DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO
DEL MUNICIPIO DE MÉRIDA

fracción I, inciso D, 53 y 54, del Reglamento del Catastro del Municipio de Mérida, cuyo texto es el siguiente:

Artículo 20.- Para cumplir con las funciones establecidas en el presente Reglamento la Dirección presentará a los usuarios en las ventanillas municipales y/o a través de la página web del Municipio de Mérida, según proceda o corresponda, los servicios que a continuación se enlistan y cuyos requisitos necesariamente habrán de cubrir, incluyendo el pago de los derechos contemplados en la Ley de Hacienda:

I. EXPEDICIÓN DE CÉDULAS CATASTRALES
D. CORRECCIÓN

Descripción: Se proporciona cédula en la cual se registran las correcciones del propietario, de identificación del predio, los datos registrales, la superficie o las medidas, de acuerdo a sustento jurídico, y/o cuyo origen provenga de errores aritméticos.

Requisitos: Solicitud de servicio firmada por el propietario, Formato original F2 o la inscripción vigente del predio certificada por el Registro Público o el original, copia certificada o simple de la Escritura Pública vigente que contenga, según sea el caso, sello o boleta de inscripción del Registro Público, que sustenten la corrección solicitada.

Cuando la corrección solicitada afecte al plano del predio, se deberá presentar adicionalmente el oficio de validación del plano para corrección o pagar el derecho de la elaboración de plano de gabinete que incluya los aspectos a corregir.

Igualmente es importante lo que disponen los artículos 53 y 54 del Reglamento del Catastro del Municipio de Mérida, que dicen:

Artículo 53.- La determinación del valor catastral de cada uno de los predios ubicados en el Municipio de Mérida, se realizará con base a los valores unitarios de terreno, de construcción y deméritos aprobados en la Ley de Hacienda.

Los valores unitarios de suelo y de construcción deberán estar equiparados a los valores de mercado vigentes, en términos de las actividades, normas técnicas y



TRIBUNAL DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO
DEL MUNICIPIO DE MÉRIDA

administrativas que determine la Dirección y mediante los procedimientos que al efecto establezca.

Artículo 54.- El valor catastral que se determine para cada predio será el que se obtenga de la suma de los valores del terreno y de la construcción. En el caso de predios en Régimen de Propiedad en Condominio, la superficie de terreno estará compuesta por la superficie de la unidad de propiedad exclusiva de terreno más la cuota de participación que le corresponda del área común de terreno expresada en metros cuadrados, y la superficie de construcción estará compuesta por la superficie de la unidad de propiedad exclusiva de construcción más la cuota de participación que le corresponda del área común de construcción expresada en metros cuadrados.

El valor de terreno de un predio se obtendrá de multiplicar los metros cuadrados de la superficie de terreno consignado en la cédula catastral por el valor unitario por metro cuadrado de terreno indicado en la Ley de Hacienda, y en su caso podrán aplicarse los deméritos señalados en la propia Ley.

El valor de construcción de un predio se obtendrá de multiplicar los metros cuadrados de la superficie de construcción consignados en la cédula catastral, por el valor unitario por metro cuadrado de construcción indicado en la Ley de Hacienda y en su caso podrán aplicarse los deméritos señalados en la propia Ley. La Dirección determinará el o los valores de construcción que apliquen para cada predio, con la información de que disponga para este efecto y con los valores contenidos en la Tabla de Especificaciones y Valores Unitarios de Construcciones, y en su caso a los factores por zona aplicable a los valores unitarios de construcción en relación al valor unitario del terreno contenidos en dicha Ley, y en su caso podrán aplicarse los deméritos señalados en la propia Ley.

De la lectura de los artículos anteriormente transcritos, se advierte que la enjuiciada fundó y motivó la manera y el mecanismo legal para determinar el nuevo valor catastral del predio en cuestión, y que tanto los artículos 20, inciso d, 53 y 54, del Reglamento del Catastro del Municipio de Mérida describen de manera clara el procedimiento que se lleva a cabo para determinar el valor catastral de los predios y el procedimiento de la corrección de las cédulas catastrales cuando hay algún tipo de error, como sucedió en el caso en cuestión que se corrigió su nomenclatura; en



TRIBUNAL DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO
DEL MUNICIPIO DE MÉRIDA

consecuencia, el valor del terreno y construcción anteriores del predio del recurrente cambiaron, en virtud de que el valor catastral, como disponen los preceptos antecitados, se determina sumando el valor del terreno y su construcción, es evidente que el mismo haya cambiado de \$2'487,359.00.04. M.N. a \$4'725,502.60. M.N. con base en lo que dispone dichos preceptos.

Por lo antes expuesto y atendiendo a que el inmueble en cuestión se encuentra ubicado en la **Eliminado: Predio del actor. Fundamento legal: artículo 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, en virtud de tratarse de un dato personal el cual tiene carácter de confidencial** como se advierte a la (foja 22 del índice de este expediente) con la imagen del plano catastral que señala la localización del predio de la propiedad del recurrente, se determinó que el valor catastral actual es la cantidad de \$4'625,502.60 M.N. que fue el valor que le asignó la enjuiciada al predio en cuestión, con fundamento en los artículos antes citados y los argumentos expuestos en el párrafo que antecede, por lo que a juicio de quien resuelve se determina que el mismo está fundado y motivado y tiene plena validez de conformidad con el artículo 67, del Reglamento de Actos y Procedimientos Administrativos del Municipio de Mérida.

Esto es así, y que dicho valor catastral como se ha mencionado párrafos arriba se calculó con base en lo que disponen los artículos 46, de la Ley de Hacienda del Municipio de Mérida para el ejercicio fiscal 2020 y los artículos 53 y 54, del Reglamento del Catastro del Municipio de Mérida, por lo que, se procede a hacer el desglose de dicho valor de la siguiente manera:

VALOR UNITARIO	SUPERFICIE DE TERRENO	FACTOR DE DÉMERITO	VALOR UNITARIO POR M2	VALOR CATASTRAL
\$2,243.00	1,200.00	1.00	\$2,243.00	\$ 2,691.600.00



TRIBUNAL DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO
DEL MUNICIPIO DE MÉRIDA

\$2,243.00	211.00	0.60	\$1,345.80	\$ 283,936.00
------------	--------	------	------------	---------------

VALOR DE
TERRENO

\$2,975,563.80

TIPO DE CONSTRUCCIÓN	SUPERFICIE POR M2	VALOR UNITARIO POR M2	FACTOR DE DEMÉRITO	VALOR UNITARIO POR M2	VALOR
MODERNO-MEDIANO-BUENO	261.32	\$5,105.00	1	\$5,105.00	\$1,334,038.60
MODERNO-POPULAR-BUENO	123.84	\$2,555.00	1	\$2,555.00	\$ 315,900.20

VALOR
CONSTRUCCIÓN

\$1,649,938.80

VALOR
CATASTRAL

\$4'625,502.60

En tal virtud, al hacerse la corrección de la nomenclatura del predio del recurrente de Cholul a San Pedro Cholul, su valor catastral cambió, ya que la ubicación del mismo es totalmente diferente y los valores del terreno y construcción se incrementaron, esto, al realizar la enjuiciada el procedimiento que se ordena en los artículos 53 y 54, del Reglamento del Catastro del Municipio de Mérida, para determinar el valor catastral de un predio; por lo tanto, el valor catastral del predio



TRIBUNAL DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO
DEL MUNICIPIO DE MÉRIDA

en cuestión quedó en \$4'625,502.60 M N, por lo que se determina que el cálculo del valor cuyo reconsideración solicitado el actor está fundado y motivado, en consecuencia, las manifestaciones de inconformidad hechas valer por el recurrente son infundadas.

Ahora bien, no pasa desapercibido para este Juzgador el señalamiento del actor en el agravio que hizo valer su escrito de ampliación de demanda respecto de que es una persona de edad avanzada y que el acto impugnado violó en su perjuicio lo que dispone artículo 5°, de la Ley de los Derechos de las Personas Adultos Mayores, (foja 58 del índice de este expediente).

Al respecto, la enjuiciada manifestó que el recurrente solo expresó que el valor catastral que se le asignó a su predio por su ubicación es violatorio de dicho artículo, pero sin mencionar de qué manera dicho precepto fue transgredido.

Del análisis de lo manifestado por el actor en su escrito de ampliación de demanda, se advierte que no combatió de modo frontal la legalidad del acto impugnado, ni de él derivan elementos mínimos de estudio que permitan comprender la manera de cómo la enjuiciada provocó la afectación que adujo en sus derechos como adulto mayor; esto, en virtud de que en su escrito de ampliación sólo hizo manifestaciones de carácter personal respecto a su edad; por lo que, dicho agravio resulta inatendible.

Sin embargo, no pasa inadvertido para quien resuelve, que el actor es una persona adulto mayor y por lo tanto pertenece a un grupo vulnerable, por lo que al emitir la presente resolución se tomó en consideración la edad avanzada del recurrente: y lo que dispone el artículo 5°, inciso f, fracción II, de la Ley de las Personas Adultos Mayores, no obstante, ese hecho no lo exime de cumplir con la obligación que tienen todos los ciudadanos mexicanos de cumplir con el pago del Impuesto Predial, independientemente del valor catastral asignado a su propiedad, esto aunado al hecho de que en párrafos anteriores se ha demostrado que el acto impugnado emitido por la enjuiciada mediante el cual no accedió a lo solicitado por el actor se



TRIBUNAL DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO
DEL MUNICIPIO DE MÉRIDA

encuentra fundado y motivado, por lo que, en consecuencia, dicho acto tiene plena validez.

A lo anterior resulta aplicable por analogía de razón el criterio de la tesis que a continuación se reproduce:

Registro digital: 2019754

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Décima Época

Materias(s): Constitucional, Común, Civil

Tesis: I.12o.C.33 K (10a.)

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 66, Mayo de 2019, Tomo III, página 2422

Tipo: Aislada

ADULTOS MAYORES. SU CONDICIÓN DE VULNERABILIDAD NO CONSTITUYE UNA JUSTIFICACIÓN VÁLIDA PARA DEJAR DE OBSERVAR LOS PRESUPUESTOS PROCESALES DE LA ACCIÓN Y REQUISITOS LEGALES MÍNIMOS PARA EL ACCESO A LA JURISDICCIÓN, COMO LO ES LA COMPETENCIA.

El Alto Tribunal del País ha precisado que conforme a los artículos 25, numeral 1, de la Declaración Universal de Derechos Humanos y 17 del Protocolo Adicional a la Convención Americana sobre Derechos Humanos en Materia de Derechos Económicos, Sociales y Culturales "Protocolo de San Salvador", los adultos mayores constituyen un grupo vulnerable que merece especial protección por los órganos del Estado, ya que su avanzada edad los coloca con frecuencia en una situación de dependencia familiar, discriminación e, incluso, abandono. En esas circunstancias, se ha considerado que los adultos mayores son vulnerables porque en un alto porcentaje son sujetos de desempleo o de condiciones precarias de trabajo y sufren, muy frecuentemente, carencias económicas y de seguridad social, lo que los convierte en personas dependientes y víctimas de un comportamiento adverso social hacia ellos; y que debido a ese estado de vulnerabilidad merecen una especial protección lo cual, incluso, se ve robustecido por el hecho de que los instrumentos internacionales y los regímenes jurídicos modernos han marcado una línea de protección especial a los adultos mayores, con el objeto de procurarles mejores



TRIBUNAL DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO
DEL MUNICIPIO DE MÉRIDA

condiciones en el entramado social, lo que pretende lograrse garantizándoles el derecho a: a) un estándar de vida adecuado, incluyendo alimentación, vivienda y vestimenta; b) seguro social, asistencia y protección; c) no discriminación en el empleo, acceso a vivienda, cuidado de la salud y servicios sociales; d) servicios de salud; e) ser tratado con dignidad; f) protección ante el rechazo o el abuso mental; g) participar en los espacios sociales, económicos, políticos y culturales; y, h) participar enteramente en la toma de decisiones concernientes a su bienestar. Sin embargo, dicha condición de vulnerabilidad no constituye una justificación válida para dejar de observar los presupuestos procesales de la acción y los requisitos legales mínimos para el acceso a la jurisdicción, como lo es la competencia, ya que ni la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, ni las leyes establecen una eximente en ese sentido, incluido el protocolo y la Ley General de las Personas con Discapacidad (abrogada), aunado a que las cuestiones de competencia son de interés general, y se rigen por el derecho público que reglamenta el orden general del Estado en sus relaciones con los gobernados; es decir, las reglas de competencia son de orden público e irrenunciables, salvo las excepciones expresamente señaladas en la ley, pues derivan del derecho fundamental de legalidad previsto en el artículo 16 constitucional; de suerte que la competencia legal, junto con otros requisitos de procedencia, constituyen los elementos mínimos necesarios previstos en las leyes adjetivas que debe satisfacer todo gobernado para la realización de la jurisdicción, esto es, para que el juzgador se encuentre en aptitud de conocer la cuestión de fondo planteada en el caso sometido a su potestad y pueda resolverla, determinando los efectos de dicha resolución. **Por tanto, el ser un adulto mayor no puede llevar a que la autoridad responsable declare procedente lo improcedente y actúe al margen de la ley.**

(Lo resaltado es propio)

Igualmente resulta aplicable, a esta determinación los artículos 5º y 41, fracción I, de la Ley de Hacienda del Municipio de Mérida que se transcribe a continuación:

ARTÍCULO 5.- Las disposiciones fiscales que establezcan cargas a los particulares y las que señalan excepciones a las mismas, así como que definen las infracciones y fijan sanciones, **son de aplicación estricta**. Se considerará que establecen cargas a los particulares, las normas que se refieren a sujeto, objeto, base, tasa o tarifa.



TRIBUNAL DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO
DEL MUNICIPIO DE MÉRIDA

(Lo resaltado es propio)

ARTÍCULO 41.- Son sujetos del impuesto Predial:

- I. Los propietarios o usufructuarios de inmuebles ubicados en el Municipio de Mérida, así como de las construcciones permanentes edificadas en ellas.

(Lo resaltado es propio)

De la lectura de la tesis y los artículos antes transcritos se advierte que, este Juzgador ha considerado al momento de emitir el presente fallo que el recurrente es un adulto mayor; empero, esto no implica que tenga la facultad de declarar procedente su solicitud.

En mérito de lo anterior analizado, con fundamento en los artículos 5º y 41, fracción primera de la Ley de Hacienda del Municipio de Mérida; 68, párrafo primero, y 70, fracción I, del Reglamento de lo Contencioso Administrativo del Municipio de Mérida, se.

RESUELVE

- I. La parte actora no probó su pretensión.
- II. Se reconoce la validez del acto impugnado consistente en el oficio No. DC/755/09/2020 de fecha 15 de septiembre de 2020, por los motivos y fundamentos precisados en el último Considerando del presente fallo;
- III. Agréguese a las constancias de este expediente el original de la sentencia definitiva que en este momento se dicta.
- IV. Con apoyo en el artículo 80, fracción VI, del Reglamento de lo Contencioso Administrativo del Municipio de Mérida, proceda el Actuario de este Tribunal a



TRIBUNAL DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO
DEL MUNICIPIO DE MÉRIDA

notificar la presente sentencia de manera personal a las partes con fotocopias simples de la misma, en los domicilios señalados para tal efecto.

Así lo resuelve y firma Gerardo Centeno Canto, Juez del Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Municipio de Mérida, asistido de Amado Hernán Magaña Sima, encargado de la Secretaría de Acuerdos, designado en los términos del artículo 92, fracción XIII, del Reglamento de lo Contencioso Administrativo del Municipio de Mérida, quien autoriza con su firma.

VERSIÓN PÚBLICA