



Comisión de Derechos Humanos
del Estado de Hidalgo

EXPEDIENTE: CDHEH-VG-3692-14

RECOMENDACIÓN

NÚMERO:	R-VG-0002-16
QUEJOSO:	Q1.
EXPEDIENTE:	CDHEH-VG-3692-14
AUTORIDADES INVOLUCRADAS:	A1 Y A2
HECHOS VIOLATORIOS:	COBRO INDEBIDO DE CONTRIBUCIONES E IMPUESTOS.

Pachuca de Soto, Hidalgo, febrero veintitrés de dos mil dieciséis.

**H. AYUNTAMIENTO DE EPAZOYUCAN, HIDALGO.
P R E S E N T E.**

VISTOS

Para resolver los autos del expediente al rubro citado con motivo de la queja iniciada por este Organismo a petición de Q1 en contra de personal adscrito al Ayuntamiento de Epazoyucan, Hidalgo; en uso de las facultades que me otorga el artículo 102, apartado B de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 9º bis de la Constitución Política del Estado de Hidalgo; así como los artículos 33, fracción XI, 84, 85 y 86 de la Ley de Derechos Humanos del Estado de Hidalgo; y con el propósito de proteger la identidad de las personas involucradas en los hechos y evitar que sus nombres y datos personales se divulguen, se omitirá su publicidad, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 72 párrafo primero y 95 de la Ley de Derechos Humanos; artículos 1º, 2º, 5º fracción VIII, inciso g, 6º, 7º, 8º, 9º, 10º, 11, 16, 27, 30, 36, 37, 40 fracción III, y 43 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública Gubernamental del Estado de Hidalgo, respectivamente, luego de haber examinado los elementos del expediente al rubro citado con base en los siguientes:



Comisión de Derechos Humanos
del Estado de Hidalgo

EXPEDIENTE: CDHEH-VG-3692-14

HECHOS

1.- El veintisiete de diciembre de dos mil catorce, se inició queja ante este Organismo con la comparecencia de Q1, quien manifestó que aproximadamente en octubre de dos mil catorce, acudió con A1, para que le hiciera un avalúo de un terreno, diciéndole aquél cuáles eran los requisitos y llevándolos, pero como le dijo que debía llevar más requisitos, tuvo que platicar con el Presidente Municipal porque se le negaba su avalúo.

Para lo anterior, es que llevó su contrato de compraventa y también una copia de resolución de un juicio llevado a cabo con anterioridad sobre ese terreno; a los quince días, A2, delante de él, dijo a A1 que le estaba cobrando muy caro.

Agregó el quejoso, que eran quince mil pesos de impuesto por el avalúo y que tenía que pagar veinte mil pesos más a partir de ese momento cada año por el pago del impuesto predial, por lo que A2 le dijo a A1, "*vete con Q1 y ahí ajústale bien el avalúo*".

Antes del cinco de diciembre de dos mil catorce, el quejoso fue nuevamente con A1 y éste le dijo que ya estaba *ajustado* el precio, sin embargo, seguían siendo quince mil pesos de pago y veinte mil pesos que tendría que pagar a partir de ese momento. Regresó días después y el arquitecto le dijo a Q1 "señor, no te puedo ayudar más" "o deja verlo" -refiriéndose a A2 -, y yo te hablo por teléfono", por lo que el peticionario asumió que aquél tenía la última palabra.

El cinco de diciembre de dos mil catorce, -continúa en su queja- llegó al celular del quejoso un mensaje de texto proveniente del número 044 771 1 49 14 26 que a la letra decía "*qué tal señor Q1, ya tengo su desglose, serían cinco mil cien pesos para su pago en Tesorería y con nosotros lo acordado, cuatro mil, si es posible mande a una tercera persona para sacarle a ese nombre el recibo. Lo esperamos mañana a las diez más o menos y ya le hacemos entrega de su avalúo a su nombre y nosotros mañana mismo lo damos de alta en el sistema para **apoyarlo** también con los prediales*".

El quejoso se dolió de lo anterior porque le pareció irregular e indebida la forma de cobrar en esa Administración Municipal, e infundado e inmotivado el monto del cobro (fojas 4 y 5).

2.- El veintisiete de diciembre de dos mil catorce, personal jurídico de este Organismo, a petición de Q1, marcó de su propio teléfono celular al número proporcionado por el usuario que es el 044 771 7 12 94 18, modelo Nokia, análogo, color azul, el cual tenía en sus manos y sonó. Acto seguido, dio fe que en el mismo



Comisión de Derechos Humanos
del Estado de Hidalgo

EXPEDIENTE: CDHEH-VG-3692-14

apareció proveniente del número 044 771 1 49 14 26 el siguiente mensaje que llegó en dos partes: “*qué tal señor Q1, ya tengo su desglose, serían cinco mil cien pesos para su pago en Tesorería y **con nosotros lo acordado (cuatro mil)**, si es posible mande a una tercera persona para sacarle a ese nombre el recibo, lo esperamos mañana a las diez más o menos y le hacemos entrega de su avalúo a su nombre y nosotros mañana mismo lo damos de alta en el sistema para **apoyarlo** también con los prediales*”. Acto continuo, la licenciada [REDACTED] ARTEAGA -visitadora adjunta- marcó el número de donde provenía el mensaje y en seguida respondió una persona con voz masculina que se percibió joven, a quien le preguntó si era la A1 contestando que sí, y al preguntar su nombre contestó ser A1; se le explicó la necesidad de realizar un avalúo sobre un terreno frente al Panteón de Epazoyucan y se preguntó cuándo podría ser, contestando que *abrirían* hasta el siete de enero de dos mil quince, pero que se podían ir recopilando los documentos que serían requeridos, agregando que serían tres fotos del predio de adentro hacia afuera y viceversa tamaño carta, tipo de clave UR con cuatro dígitos, copia de la escritura del titular, credencial expedida por el IFE, predial del año dos mil catorce, pago de trescientos pesos por la visita, una solicitud que se deberá llenar en la propia oficina de catastro, croquis con medidas y colindancias, superficie y además del número de cuenta predial, finalizando el diálogo, dejándose la constancia de lo anterior en el acta circunstanciada respectiva (foja 6).

3.- Por medio del oficio 00065 se notificó a Q1 la radicación de la presente queja (foja 7); luego, y mediante oficios 00066 y 00067, se solicitó a A1 y a A2, ambos del Ayuntamiento de Epazoyucan, un informe sobre los hechos que se les atribuyeron (fojas 8 y 9).

4.- Por consiguiente, el veintidós de enero de dos mil quince, fue recibido en este Organismo un informe rendido por A1, en el que manifestó que Q1 se presentó en su oficina a solicitar los requisitos para la expedición de un avalúo catastral, con la finalidad de iniciar un proceso de escrituración de su propiedad y que el servidor público, le solicitó que llevara una petición por escrito (que incluyera medidas y colindancias e indicara los metros de construcción si existieran), copia de las escrituras o contrato de compra-venta, copia de plano general con medidas y colindancias, copia de la credencial de elector de la persona que tramitara y del dueño del predio, copia del recibo de pago del impuesto predial actualizado, realizar un pago de trescientos pesos por concepto de visita técnica y estar presente en la hora y fecha indicada el día de la visita, agregando que sí faltaba o existía alguna irregularidad en alguno de esos requisitos el trámite no podría ser realizado.



Comisión de Derechos Humanos
del Estado de Hidalgo

EXPEDIENTE: CDHEH-VG-3692-14

Añadió la involucrada en su informe que el quejoso presentó un croquis cuya elaboración estaba indeterminada al presentar una copia simple de un poligonal con medidas y colindancias no legibles, además de carecer de ángulos y un cuadro de construcción donde la superficie total del predio fuera visible, por lo cual se le giró un oficio para que presentara un plano en original que incluyera las características del croquis pero el quejoso nunca lo presentó.

Agregó que, bajo su criterio, autorizó realizar la visita al predio de referencia mediante el apoyo de equipos de localización geográfica y realizar el reconocimiento, valuación y levantamiento de la propiedad cuya superficie original excedía las seis punto ciento noventa y cinco hectáreas de superficie, pues mediante el documento presentado no era posible determinar con plena certeza la extensión territorial.

También señaló que la propiedad se veía fraccionada en dos partes por el derecho de vía del Boulevard de acceso a Epazoyucan y por tratarse de una vialidad de cuatro carriles más acotamiento, generaba una restricción de veinte metros a partir del centro de la vialidad, por lo que de la superficie original se restaron cuatro mil cuatrocientos sesenta y dos metros con setenta y dos centímetros quedando un área total real de cinco punto setecientos cuarenta y ocho hectáreas.

Completada la información se procedió a realizar la valuación correspondiente del predio rústico cuyos valores se encontraban establecidos y autorizados de forma provisional hasta ser decretado el tabulador correspondiente, por lo que se generó uno por la Asamblea Municipal y con respaldo en lo dispuesto por el artículo 10, fracción XXIII de la Ley de Catastro del Estado de Hidalgo, que facultaba al área a su cargo para aplicar los valores establecidos provisionalmente y aplicados bajo el mismo criterio para toda la ciudadanía así como para la primera validación del predio, determinando un valor catastral de **cuatro millones setecientos treinta y seis mil cuatrocientos cincuenta pesos**, y se desglosó la superficie en tres partes con valores catastrales distintos debido a que la superficie del predio era demasiado extensa y las condiciones del predio eran variables.

Reseñó que la primera parte, con una superficie de ocho mil seiscientos cincuenta y cinco metros, contaba con acceso a energía eléctrica, agua potable y estaba a pie de la vialidad más importante de la cabecera municipal, además de ser un detonante y propenso para uso de suelo comercial, por lo que se le definió un costo promedio de trescientos pesos por metro cuadrado de superficie y un monto de **dos millones quinientos noventa y seis mil quinientos pesos**.

Agregó que la segunda sección del predio con superficie de veintitrés mil quinientos ochenta y siete metros cuadrados con un valor de ochenta pesos por metro



Comisión de Derechos Humanos
del Estado de Hidalgo

EXPEDIENTE: CDHEH-VG-3692-14

cuadrado; dicho valor se respaldaba en el entendido que colindaba con la zona urbana con acceso a servicios de infraestructura a una proximidad muy accesible, resultando un monto que sumaba **un millón ochocientos ochenta y siete mil ciento veinte pesos**.

Finalmente, la tercera sección con una superficie equivalente a veinticinco mil doscientos ochenta y dos metros cuadrados en condiciones de cerril, por lo que de acuerdo al tabulador establecido se le definió un valor de diez pesos por metro cuadrado, sumando un monto de doscientos cincuenta y dos mil ochocientos diez pesos por metro cuadrado, que complementaba la cantidad acumulada de **cuatro millones setecientos treinta y seis mil cuatrocientos cincuenta pesos** como valor catastral del predio.

Añadió que Q1, al saber lo descrito en los párrafos precedentes, mostró molestia e inconformidad diciendo que a su criterio el predio no podía exceder su valor catastral de cuarenta a sesenta pesos por metro cuadrado y solicitó una audiencia con A2 para solicitar que se reconsideraran los valores establecidos, no sin antes comentarle a A1 “si me pagas a trescientos pesos el metro cuadrado te lo vendo”.

Con posterioridad, A2 facultó a A1 para que, en beneficio del quejoso, el valor catastral de su predio fuera reconsiderado con un valor catalogado como “cerril”, que de acuerdo al tabulador es de tres a veinticinco pesos por metro cuadrado. Por tal motivo, se le tomó una media de diecisiete pesos con setenta y cinco centavos por metro cuadrado, lo que arrojó el valor catastral de **un millón veinte mil pesos**, en función de la superficie real de la propiedad, expidiendo el documento con dicho monto el seis de diciembre de dos mil catorce.

Por ese motivo, de acuerdo a las tasas de cobro que se establecieron en esa Dirección de Catastro Municipal, el costo por la expedición del avalúo catastral le generó un costo de cinco mil cien pesos, incluyendo la visita para valuación que correspondía a una tasa establecida del cero punto cero cinco por ciento para predios que sobrepasaban los doscientos mil pesos, conforme a lo establecido por la normatividad municipal.

El avalúo catastral fue entregado el siete de enero de dos mil quince, habiéndose firmado de conformidad Q1, ante la oficina de catastro y por reposición sin costo adicional a uno ya expedido con fecha seis de diciembre de dos mil catorce, debido a que el anterior fue expedido a su nombre y con posterioridad se presentó de nueva cuenta ante esa Dirección de Catastro Municipal, manifestando que por disposición de su notario el avalúo debía ser girado a nombre de [REDACTED] (propietario anterior del citado predio), por lo que se le dio la atención necesaria y se



Comisión de Derechos Humanos
del Estado de Hidalgo

EXPEDIENTE: CDHEH-VG-3692-14

le condonó la cantidad de cuatrocientos pesos que debía pagar por solicitar una corrección de esa índole.

Añadió que el día que fueron a la visita al predio antes citado, el quejoso, Q1 *le ofreció dinero* para que su trámite no saliera en el precio real, justo y legítimo, considerando que esta queja era una acusación arbitraria por no haberle extendido un documento con un valor que lo favoreciera a evadir impuestos.

La autoridad involucrada anexó una *hoja pequeña* con requisitos para avalúo catastral, copia de escrito del quejoso, copia de cuadro de construcción, copia de escritura pública quince mil trescientos diez, copia de sentencia definitiva, copia de orden de pago por cinco mil cien pesos, recibo oficial por la misma cantidad, documento escrito a mano con cifras, copia de escrito dirigido al quejoso, formas de avalúo catastral, hoja de tabulador, y croquis de "Google Eart" (fojas 10 a 37).

5.- El veintitrés de enero de dos mil quince, personal jurídico de esta Comisión, estableció comunicación telefónica a la Presidencia Municipal de Epazoyucan, Hidalgo, donde solicitó dialogar con la persona titular de la Secretaría General Municipal respondiendo quien dijo llamarse [REDACTED] que en esos momentos no se encontraba la persona buscada, por lo que se dejó como mensaje que aún no había sido recibido en este Organismo el informe del Presidente Municipal, respondiendo que daría el mensaje, y lo mismo se efectuó el veintitrés de enero de ese mismo año, con el mismo resultado (fojas 38 y 39).

6.- Mediante el oficio 00303 se dio vista a Q1 del informe rendido por A1, a fin de que en el término legal respectivo, manifestara lo que a su derecho conviniera (foja 40).

7.- El diecinueve de febrero de dos mil quince, se recibió en este Organismo el informe de A2, quien refirió que efectivamente atendió a Q1 en octubre de dos mil catorce, cuando solicitó los requisitos para la expedición de un avalúo catastral con la finalidad de iniciar el proceso de escrituración de su propiedad, indicando cuáles debía entregar.

En similares términos al informe de A1, hizo alusión a que en los requisitos que le solicitaron al quejoso, había incurrido en irregularidades, pero que finalmente se le entregó al usuario el avalúo catastral, atendiendo a su solicitud, aclarando que el avalúo debía ser girado a nombre de [REDACTED], propietario anterior del citado predio, porque así lo solicitó Q1.



Comisión de Derechos Humanos
del Estado de Hidalgo

EXPEDIENTE: CDHEH-VG-3692-14

Añadió que únicamente atendió al quejoso en una ocasión, para verificar los requisitos necesarios para la realización del avalúo, pero no volvió a tener contacto con él, por lo que los demás hechos le fueron ajenos (fojas 41 a 46).

8.- Por medio del oficio 00715 se dio vista a Q1 con el informe rendido por A2, documento que se notificó en términos de la razón actuarial de fecha veinticuatro de febrero de dos mil quince, elaborada por personal de esta Institución (fojas 47 y 48).

9.- El doce de marzo de dos mil quince, se elaboró acta circunstanciada en la que se dejó asentado que, a pesar de que la visitadora adjunta -responsable de la integración del expediente- se comunicó vía telefónica al número proporcionado del quejoso, para solicitar a éste continuar con la integración de su queja, no le fue posible entablar comunicación pues desviaba las llamadas a buzón de inmediato (foja 49).

10.- Mediante el acta circunstanciada de fecha treinta de marzo de dos mil quince, se dejó asentado que la licenciada [REDACTED], visitadora adjunta de este Organismo, se comunicó con Q1, y éste le contestó que por motivos de salud, no había podido continuar con la integración del presente asunto (foja 50).

11.- El veintidós de mayo de dos mil quince compareció Q1 y contestó a la vista que se le dio con los informes de las autoridades involucradas, que había acreditado tener derecho sobre el predio del que necesitaba un avalúo catastral y consideró que personal de la Presidencia Municipal de Epazoyucan intentaba *desquitarse* con un avalúo muy elevado en su costo, que éste documento que había solicitado fue a un precio muy alto derivado de un avalúo indebido -de cuatro millones de pesos-, porque lo calificaban como valor comercial, pero tenía un valor cerril, por lo que a su juicio, las autoridades involucradas habían actuado injustamente en su contra.

Dijo también que si de verdad lo hubieran querido ayudar, habrían reducido considerablemente el valor de su propiedad por metro cuadrado para, en su caso, pagar mucho menos dinero del que había erogado, y es que, insistió, hubo irregularidad en el cobro por su contribución pues en la oficina dio cuatro mil pesos sin que le dieran el recibo correspondiente, y que si bien fue cierto que el siete de enero de dos mil quince, le dieron el avalúo solicitado, fue con un costo adicional, precisamente de los cuatro mil pesos que dijo entregó.

Por último, contestó también a la vista de informe que él quería llegar a una conciliación entre las autoridades involucradas consistente en que se comprometieran a recibir una capacitación, y en su caso, esta Comisión emitiera una recomendación al titular de Catastro Municipal de no recibir este tipo de *dádivas* y que quedaran claros



Comisión de Derechos Humanos
del Estado de Hidalgo

EXPEDIENTE: CDHEH-VG-3692-14

para el público y la misma autoridad con un letrado los requisitos para obtener un avalúo catastral (fojas 51 a 53).

12.- En la diligencia realizada en la Presidencia Municipal de Epazoyucan el ocho de julio de dos mil quince, personal jurídico de esta Institución, dejó constancia de la entrevista que se le hizo a A1, quien al ampliar su informe de autoridad negó que él o personal de su oficina hubiera recibido dinero de Q1, y dijo que, por el contrario, fue éste quien le ofreció dinero en presencia de [REDACTED] -su auxiliar- a cambio de que *saliera* más barato su avalúo.

Añadió que, si bien el avalúo había resultado originalmente alto, también se reconsideró esa situación y se le cobró una cantidad menor, pero dentro de lo estipulado por el tabulador aprobado por la H. Asamblea Municipal de Epazoyucan, aunque claro estaba, considerando todo su terreno como cerril, lo que implicó un valor mucho menor.

Ese mismo día, [REDACTED] al ser entrevistado por la visitadora adjunta [REDACTED], aseveró que Q1 había solicitado un avalúo -no especificó la fecha- y les preguntó a él y al titular de Catastro Municipal, qué posibilidad había de que su avalúo *saliera* lo más bajo posible para que no le "*pegara*" tanto en los gastos notariales, manifestación a la que A1 y el declarante, le respondieron con evasivas que lo *iban* a valorar (fojas 54, 54 vuelta y 55).

13.- El seis de octubre de dos mil quince, fue emitida la Propuesta de Solución PS-VG-0100-15, en donde se propusieron a la H. Asamblea Municipal de Epazoyucan, Hidalgo, los siguientes puntos:

PRIMERO: Se giren las instrucciones a quien corresponda para que se publiquen en lugares comunes, visibles y de fácil acceso a la ciudadanía, cuáles son los requisitos que debe cumplir las personas que soliciten un avalúo catastral.

SEGUNDO.- Se gire el oficio de estilo respectivo a todo el personal de la Presidencia Municipal para que se abstengan los servidores públicos de requerir dinero y/o contraprestación análoga innecesaria, so pretexto de realizar y/o condicionar el servicio público al que están obligados, con la finalidad de evitar violaciones a derechos humanos.

TERCERO.- Continuar las capacitaciones que en forma general debe recibir el personal adscrito a la Presidencia Municipal de Epazoyucan, en particular en derechos humanos, para lo cual quedan a sus órdenes los servicios de la Secretaría Ejecutiva de esta Comisión.

CUARTO.- Se establezcan mecanismos para el seguimiento y la evaluación de las actividades de capacitación y sensibilización en materia de derechos humanos, dirigidas a los servidores públicos de esa Presidencia Municipal.



Comisión de Derechos Humanos
del Estado de Hidalgo

EXPEDIENTE: CDHEH-VG-3692-14

14.- El dieciséis de noviembre de dos mil quince, personal jurídico de esta Comisión estableció comunicación telefónica con la [REDACTED], secretaria General Municipal de Epazoyucan, a quien se solicitó saber si había respuesta a la Propuesta de Solución dictada dentro del presente expediente, la cual fue notificada a ese H. Ayuntamiento el veintitrés de noviembre de dos mil quince, a lo que respondió que estaba en estudio sin que pudiera informar nada en ese momento (foja 72).

Narrados los hechos se puntualizan las siguientes:

EVIDENCIAS

- a) Queja iniciada por Q1 (fojas 4 y 5).
- b) Acta circunstanciada (foja 6).
- c) Radicación de queja (foja 7).
- d) Informes solicitados a A2 y a A1, respectivamente, de Epazoyucan.
- e) Informe rendido por A1, autoridad involucrada. Anexó copia de requisitos para avalúo catastral y de escritura pública (fojas 10 a 37).
- f) Actas circunstanciadas (fojas 38 y 39).
- g) Vistas del informe rendido por A1, otorgada al quejoso (foja 40).
- h) Informe recibido por A2 (fojas 41 a 46).
- i) Vista del informe al quejoso, rendido por A2 (foja 47).
- j) Actas circunstanciadas (fojas 49 y 50).
- k) Comparecencia del quejoso (fojas 51 y 52).
- l) Diligencia realizada por personal de este Organismo (fojas 54 a 56).
- m) Propuesta de solución notificada a la Asamblea Municipal de Epazoyucan y al quejoso (fojas 57 a 71).
- n) Acta circunstanciada (foja 72).

SITUACIÓN JURÍDICA

I. Competencia de la CDHEH.- La competencia de este organismo público defensor de derechos humanos, tiene su fundamento en los artículos 102, apartado B, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 9° bis de la Constitución Política del Estado de Hidalgo; 84, 85 y 86 de la Ley de Derechos Humanos del Estado de Hidalgo. Se han examinado los hechos manifestados en



Comisión de Derechos Humanos
del Estado de Hidalgo

EXPEDIENTE: CDHEH-VG-3692-14

expediente de que se trata, y de acuerdo a las disposiciones constitucionales, legales e instrumentos internacionales aplicables al caso y, vistas las violaciones a los derechos humanos deducidas de los hechos expuestos se cuenta con evidencias suficientes para señalar que se han vulnerado los derechos humanos del referido quejoso.

II.- En el particular el peticionario se duele de la actuación de A1, y A2 de Epazoyucan, Hidalgo, manifestando que acudió con A1 para que le hiciera un avalúo de un terreno, le pidió requisitos, los llevó pero le pidió otros, por lo que platicó con A2. Posteriormente, llevó su contrato de compraventa y una copia de resolución de un juicio llevado a cabo con anterioridad sobre ese terreno; a los quince días, A2 dijo a A1, delante de él, que le estaba cobrando muy caro, pues eran quince mil pesos de impuesto por el avalúo y tendría que pagar veinte mil pesos cada año por el pago del impuesto predial, por lo que A2 dijo a A1, "*vete con Q1 y ahí ajústale bien el avalúo*".

Agregó el quejoso que fue nuevamente con A1 y éste le dijo que ya estaba *ajustado* el precio, sin embargo, seguían siendo quince mil pesos de pago y veinte mil pesos cada año. Regresó días después y A1 le dijo a Q1, "señor, no te puedo ayudar más" "o deja verlo" -refiriéndose a A2 -, y yo te hablo por teléfono", por lo que el peticionario asumió que aquél tenía la última palabra. El cinco de diciembre de dos mil catorce, llegó al celular del quejoso un mensaje de texto, como se refirió en el apartado de antecedentes, donde el director de catastro le solicitó, aparte del pago de tesorería, cuatro mil pesos para "apoyarlo".

El hecho violatorio a estudiar es cobro indebido de contribuciones e impuestos, cuya denotación, según el Manual para la Calificación de Hechos Violatorios de Derechos Humanos, es la siguiente:

- 1.- El excesivo o indebido cobro de impuestos,
- 2.- La acción que tenga como resultado la entrega de fondos, valores u otros bienes, fuera de los casos previstos por la ley,
- 3.- Realizada por una autoridad o servidor público.

Obligación que deviene primeramente de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en su artículo 31 fracción IV, el cual cita:

Artículo 31. Son obligaciones de los mexicanos:

IV. Contribuir para los gastos públicos, así de la federación, como del Distrito Federal o del estado y municipio en que residan, de la manera proporcional y equitativa que dispongan las leyes.

Asimismo, en el artículo 1 en su fracción II, número 3, inciso b, de la Ley de Ingresos para el municipio de Epazoyucan, correspondiente al Ejercicio Fiscal 2014, se establece lo siguiente:



Comisión de Derechos Humanos
del Estado de Hidalgo

EXPEDIENTE: CDHEH-VG-3692-14

Artículo 1.- En el ejercicio fiscal de 2014, el municipio de Epazoyucan, Hidalgo, percibirá los ingresos provenientes de los conceptos y en las cantidades estimadas que a continuación se enumeran:

II. Derechos.

3. Derechos en materia de Desarrollo Urbano y Ecología

b Derechos por realización y expedición de **avalúos catastrales**.

Análisis jurídico a fin de establecer si se acredita el hecho violatorio denominado cobro indebido de contribuciones e impuestos.

En esa tesitura, se analiza el material probatorio en armonía con la legislación aplicable, del cual solo se hará mención en lo medular toda vez que se reseñó en el apartado de antecedentes y del mismo se desprende que Q1, aseveró que en el mes de noviembre de dos mil catorce acudió con el arquitecto A1, y le solicitó un avalúo catastral de un terreno de su propiedad, contestándole aquél que debía cubrir ciertos requisitos que la normatividad municipal establecía, los cuales en su oportunidad cumplió con ellos a cabalidad; y en ese momento el servidor público municipal le informó el costo que tenía por la expedición del documento solicitado, el cual, a juicio del quejoso, era muy alto, además de que eso implicaba que por concepto de impuesto predial debía de pagar veinte mil pesos cada ejercicio fiscal (cada año). En ese orden de ideas, es que solicitó a A2 su intervención, para que el precio que debía pagar “fuera ajustado” y en respuesta A2 instruyó a su director de catastro “que le ajustara el avalúo”, y después de ello le dio otro precio –sin especificar cuánto- y le dijo que ya no lo podía ayudar más; sin embargo, el cinco de diciembre de dos mil catorce, A1, le envió un mensaje de texto proveniente del teléfono móvil 0447711491426 en el que le escribió lo siguiente: **“qué tal señor Q1, ya tengo su desglose, serían cinco mil cien pesos para su pago en Tesorería y con nosotros lo acordado (cuatro mil), si es posible mande a una tercera persona para sacarle a ese nombre el recibo, lo esperamos mañana a las diez más o menos y le hacemos entrega de su avalúo a su nombre y nosotros mañana mismo lo damos de alta en el sistema para apoyarlo también con los prediales”**.

A este respecto, personal jurídico de esta Institución, mediante el acta circunstanciada respectiva, dio fe que el propietario del teléfono celular antes referido era A1, es decir, el teléfono móvil de donde provino el mensaje descrito con antelación era propiedad de la autoridad involucrada; en consecuencia, la autoridad involucrada fue responsable de haberlo enviado, y aunque A1 rindió su informe de autoridad nunca debatió ni se opuso al contenido de ese mensaje de texto de ninguna forma, de lo que se infiere que lo reconoció de manera tácita.



Comisión de Derechos Humanos
del Estado de Hidalgo

EXPEDIENTE: CDHEH-VG-3692-14

Por otra parte, suponiendo sin conceder que la cantidad requerida por la autoridad involucrada para expedir el avalúo solicitado hubiera sido la correcta, este Organismo no debe dejar pasar por alto que la Ley de Catastro del Estado de Hidalgo, en su artículo 13 establece que A1 es una autoridad catastral en el estado, y que en términos del artículo 17 del mismo ordenamiento, en su fracción IX, puede asignar y determinar valores catastrales ante la ausencia de éstos, pero solo de forma provisional y, según constancias del presente expediente, a fojas 35, el Cabildo en Epazoyucan estableció la tabla de valores unitarios de suelo, por lo que no existía motivo legal alguno para que le cobrara cuatro mil pesos y adicionalmente otros cinco mil cien; y es que, aunque no hay evidencia fidedigna de que el dinero que le fue requerido al quejoso a su teléfono celular haya sido entregado materialmente, preocupa sobremanera a este Organismo protector de los derechos humanos que, en contravención a lo dispuesto por nuestro artículo primero Constitucional, servidores públicos como A1, soliciten, requieran y/o insinúen que con una cantidad de dinero realicen un acto de autoridad al que están obligados sin ningún cobro.

El señor Q1 siempre argumentó, durante la tramitación del presente expediente, que no existía claridad en cuanto al procedimiento administrativo que debía cumplirse en el municipio de Epazoyucan, por lo que, con la finalidad de que la administración municipal funcione con la transparencia que la naturaleza de sus actos lo requieren, es que debe existir en la oficina de la Dirección de Catastro Municipal, en un lugar visible y de fácil acceso a la ciudadanía, cuáles son los requisitos que debe cubrir toda persona que solicite un avalúo catastral, y en consecuencia, el trabajo prestado a las personas se traduciría en un mejor servicio y con total respeto irrestricto a sus derechos humanos.

Ahora bien, aún y cuando el quejoso afirmó que la autoridad municipal en un principio le cobraba quince mil pesos de derechos por el avalúo y que cubriría veinte mil pesos anuales por concepto de impuesto predial, lo cierto es que únicamente pagó cinco mil cien pesos, es decir, que no le cobraron el monto que refirió, y si bien, como ya se analizó en párrafos anteriores, la autoridad involucrada le pidió cuatro mil pesos sin recibo para que le bajaran el costo del pago por el avalúo catastral, cierto es, que la Asamblea Municipal emitió un tabulador con el que A1 se apoyó para realizar el avalúo de acuerdo a las características del inmueble, y en términos de lo que establece la Ley de Catastro del Estado de Hidalgo, es facultad de las autoridades catastrales asignar el valor del metro cuadrado de propiedad dependiendo el lugar en que se ubique geográficamente en el municipio, incidiendo también los servicios de luz, agua, drenaje, entre otros, y que inclusive ante la ausencia de una asignación oficial de conformidad con el artículo 17 fracción IX se le puede asignar un valor con carácter



Comisión de Derechos Humanos
del Estado de Hidalgo

EXPEDIENTE: CDHEH-VG-3692-14

podría en un futuro hacer una revaluación catastral, facultades potestativas que en su momento A1 realizó, sin embargo, no las ejecutó de la manera idónea.

Por último, el quejoso se dolió de que se había inconformado con A2, de que A1, a pesar de haber recibido la instrucción de aquél que le ajustara el precio para el cobro del avalúo catastral solicitado, éste último no lo hizo y que, en fecha posterior, ambas autoridades le ofrecieron ayudarlo en cobrarle menos con la consecuencia de pagar una cantidad inferior por el impuesto predial, considerando que era irregular e indebida la forma de cobrar de esa administración municipal; sin embargo, en términos del artículo 13 de la Ley de Catastro del Estado de Hidalgo, en sus fracciones III y IV, A2 y A1, son indistintamente autoridades catastrales en nuestra entidad, por lo que si A1, en uso de sus facultades realizó el cobro de cinco mil cien pesos, queda fuera de responsabilidad A2, ya que dicha decisión no tenía el carácter de colegiada, y además, porque solo fue el A1 quien realizó el trámite administrativo, cobró el dinero por concepto de derechos y expidió el documento solicitado, no existiendo alguna disposición jurídica que le impidiera hacerlo con la anuencia o visto bueno de A2.

En esa línea de argumentación, se concluye que el cobro realizado al quejoso fue en atención a lo dispuesto por los ordenamientos jurídicos antes citados, y que si bien es cierto, del tabulador aprobado por el Cabildo se desprende que el predio de Q1 fue catalogado como cerril, y atendiendo que el metro cuadrado como mínimo a tres pesos y como máximo a veinticinco pesos, se decidió asignarle el valor de diecisiete pesos con setenta y cinco centavos, los que multiplicados por la superficie descrita en la escritura pública número quince mil trescientos diez, de fecha diecisiete de marzo de mil novecientos noventa y nueve, dada ante la fe del notario público número ocho, [REDACTED], de esta ciudad capital, arrojan un valor catastral de un millón veinte mil pesos, beneficiando con ello al quejoso para solamente pagar la cantidad de cinco mil cien pesos.

Solo resta agregar que si en un futuro y por así convenir a los intereses de Q1, pretendiera vender el inmueble tomando como base este valor catastral, y en su caso quisiera obtener un lucro mayor, estaría en posibilidad de solicitar una reevaluación catastral, siempre y cuando el multicitado tabulador del año en que intentara realizar la compraventa autorizara, cumpliéndose los requisitos que la misma ley de la materia establece, con precios mayores por metro cuadrado y con características diferentes a las actuales.

Sin que pase inadvertido que la Asamblea Municipal de Epazoyucan fue omisa en contestar a los puntos de solución que le fueron propuestos mediante la Propuesta de Solución PS-VG-0100-15, y sin que haya existido comunicación alguna,



Comisión de Derechos Humanos
del Estado de Hidalgo

EXPEDIENTE: CDHEH-VG-3692-14

Comisión de Derechos Humanos considera que se han vulnerado los derechos humanos de Q1, por lo a efecto de tratar a la ciudadanía de forma correcta, respetando y protegiendo la dignidad humana, de acuerdo con lo dispuesto por el 47 fracción XII de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado de Hidalgo, una vez concluida la investigación y agotado el procedimiento regulado por el capítulo IX de la Ley de Derechos Humanos del estado de Hidalgo, tal como lo constriñen el artículo 83, 84 y 85 del mismo ordenamiento, la propuesta de solución debe elevarse a recomendación en virtud de no haber sido cumplida, por lo que a ustedes, H. Asamblea Municipal del Ayuntamiento de Epazoyucan, Hidalgo, respetuosamente se:

RECOMIENDA

PRIMERO: Se giren las instrucciones a quien corresponda para que se publiquen en lugares comunes, visibles y de fácil acceso a la ciudadanía, cuáles son los requisitos que debe cumplir las personas que soliciten un avalúo catastral.

SEGUNDO.- Se gire el oficio de estilo respectivo a todo el personal de la Presidencia Municipal para que se abstengan los servidores públicos de requerir dinero y/o contraprestación análoga innecesaria, so pretexto de realizar y/o condicionar el servicio público al que están obligados, con la finalidad de evitar violaciones a derechos humanos.

TERCERO.- Continuar las capacitaciones que en forma general debe recibir el personal adscrito a la Presidencia Municipal de Epazoyucan, en particular en derechos humanos, para lo cual quedan a sus órdenes los servicios de la Secretaría Ejecutiva de esta Comisión.

CUARTO.- Se establezcan mecanismos para el seguimiento y la evaluación de las actividades de capacitación y sensibilización en materia de derechos humanos, dirigidas a los servidores públicos de esa Presidencia Municipal.

QUINTO.- Se hace de su conocimiento que todos los servidores públicos están obligados a dar respuesta a los requerimientos que le sean formulados por esta Comisión derivados de la integración de los expedientes de queja, lo cual se realiza con la única intención de salvaguardar los derechos humanos de las personas y a lo cual están obligados conforme a lo dispuesto por los artículos 47 fracción XXI de la



Comisión de Derechos Humanos
del Estado de Hidalgo

EXPEDIENTE: CDHEH-VG-3692-14

Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado de Hidalgo y el 83 de la Ley de Derechos Humanos del Estado de Hidalgo.

Notifíquese a los servidores públicos, conforme a lo estipulado en el artículo 91 de la Ley de Derechos Humanos del Estado de Hidalgo; de igual manera cúmplase el artículo 92 del ordenamiento en cita, publicándose en el sitio web de este organismo la presente Recomendación.

De ser aceptada la presente Recomendación, deberán hacerlo de nuestro conocimiento, por escrito, en un plazo no mayor de diez días hábiles siguientes a la notificación; en caso de no ser aceptada, se hará saber a la opinión pública.

A T E N T A M E N T E

**LIC. JOSÉ ALFREDO SEPÚLVEDA FAYAD
PRESIDENTE.**

HBVA/LCG