

Arq. Christian Agúndez Gómez  
Presidente Municipal del Honorable  
XV Ayuntamiento de Los Cabos.  
P R E S E N T E

000

30

H. XV AYUNTAMIENTO  
DE LOS CABOS, B.C.S.  
SECRETARÍA PARTICULAR

01:22 pm  
03 OCT. 2024  
**RECIBIDO**

**ASUNTO:** petición de devolución de cantidad pagada indebidamente por concepto de impuesto predial sobre el predio con clave catastral 407016001001-001005; y que la devolución se aplique al pago de impuesto predial vigente.

Rene Pinal, mexicano, mayor de edad, señalo como domicilio para oír y recibir todo tipo de notificaciones el ubicado en Boulevard Marina, S/N, esquina con calle Matamoros, Local No. 35, Interior Plaza de Los Mariachis y de la Salsa, Colonia Centro, C.P. 23450, Cabo San Lucas, B.C.S. así como el correo electrónico viri@pinalrealty.com; autorizando a la C. Leticia Viridiana Orendain Vazquez para que pueda presentar escritos y recibir notificaciones en mi representación. Con fundamento en el Artículo 8º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos me dirijo a Usted con el debido respeto debido a que:

Villas Campestres La Laguna es un régimen en propiedad en condominio que se inscribió en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio en el Estado de Baja California Sur el 03 de diciembre del año de 1998 bajo el registro número 04, en la foja 25, del volumen XCIX-EP, de la sección primera. El régimen condominal se constituyó de lotes destinados a un uso distinto del de casa habitación del contribuyente pues **se tratan de predios no edificadas** que se encuentran ubicados en un desarrollo legalmente urbanizado; motivo por lo cual todos los lotes, con excepción de los lotes que ya han sido vendidos por los desarrolladores a terceros, **pagan impuesto predial a razón de una tasa del 3.0663/1000 según lo dispuesto en la Ley de Hacienda para el Municipio de Los Cabos**, Baja California Sur; en el artículo 29 inciso "d".

Sin embargo, es el caso que en el desplegado de hoja para pago predial del año 2023 **para la clave catastral 407016001001-001005**, la cual se encuentra dentro del desarrollo Régimen en Condominio Laguna Hills, por cuestiones ajenas a mí

persona **se le aplicó una tasa para cálculo de pago de impuesto predial del 12.2652/1000 en lugar de la tasa correcta de 3.0663/1000.**

**Como resultado de esta incorrecta aplicación de la tasa** del 12.2652/1000, es que **se realizó un pago indebido** de \$254,332.00 pesos por concepto de impuesto predial sobre la clave catastral 407016001001-001005, hecho que se acredita con la factura emitida por el Municipio de Los Cabos con Recibo de Pago 1933539, el cual tiene como fecha y hora de emisión de CFDI 2023-10-18T14:27:12. Por lo anterior, resulta evidente que se efectuó un sobre cobro por concepto de impuesto predial por no haberse aplicado la tasa correcta del 3.0663/1000, estimo que el pago que se efectuó de más corresponde aproximadamente a la cantidad de \$200,000.00 pesos.

Ahora bien, tomando en cuenta lo que de conformidad se establece en los artículos 31, fracción IV y 115, fracción IV, inciso a), primer párrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en donde se establece, en primer término, la obligación de los Mexicanos a contribuir a los gastos públicos, de manera proporcional y equitativa; así mismo, la facultad de los Municipios para administrar libremente su hacienda, la cual se forma, dentro de otros, de las contribuciones que se establezcan sobre la propiedad de bienes inmuebles en el Municipio de Los Cabos, Baja California Sur y para lo cual las leyes federales no pueden limitar la facultad para establecer las mencionadas contribuciones, prohibiendo la exención o subsidio a favor de persona o institución alguna, salvo los bienes de dominio público. Es que **hago la precisión que lo que vengo solicitando es la devolución de cantidad pagada indebidamente** por concepto de impuesto predial sobre el predio con clave catastral 407016001001-001005, **y no una petición de exención o subsidio a mí favor.**

Mi petición no trasgrede la facultad de los Municipios para administrar libremente su hacienda ya que se fundamenta en lo que se establece en el Código Fiscal del Estado y Municipios del Estado de Baja California Sur en el artículo 39 en lo



referente a que ***“Las autoridades fiscales están obligadas a devolver las cantidades pagadas indebidamente. La devolución deberá hacerse a petición del interesado...”*** es que en este momento realizo la petición de devolución sobre la cantidad que se pagó indebidamente en el impuesto predial sobre el predio con clava catastral 407016001001-001005.

Así mismo, y como ya se mencionó que en el **artículo 31, fracción IV de la Constitución** Política de los Estados Unidos Mexicanos, se **establece, la obligación** de los Mexicanos **a contribuir a los gastos públicos, de manera proporcional y equitativa**; también se logra acreditar que **el pago que se realizó** por concepto de pago predial en el año 2023 **de la clave catastral 407016001001-001005, no se realizó de manera proporcional ni equitativa**; lo anterior por tener una tasa errónea del 12.2652/1000 en lugar de la correcta que correspondía a un 3.0663/1000. La forma de acreditarlo es mediante la factura emitida por el Municipio de Los Cabos con Recibo de Pago 1933539, el cual tiene como fecha y hora de emisión de CFDI 2023-10-18T14:27:12 y el oficio DMC/XIV/741/2024 de fecha 21 de marzo del año 2024 en donde Catastro admite la corrección de la tasa para dejarla en un 3.0663/1000.

Sin embargo, y considerando que **es mi deseo cumplir con mi obligación** Constitucional de contribuir a los gastos públicos con el Municipio de Los Cabos por medio del pago de impuesto predial; es que, con base en el artículo 40 del Código Fiscal del Estado y Municipios del Estado de Baja California Sur, en lo conducente a que ***“Las autoridades fiscales podrán compensar de oficio las cantidades que los contribuyentes estén obligados a pagar por adeudos propios o por retención a terceros cuando éstos hayan quedado firmes por cualquier causa, aun en el caso de que la devolución hubiera sido o no solicitada, contra las cantidades que las autoridades fiscales estén obligadas a devolver al mismo contribuyente en los términos de lo dispuesto en el Artículo 39 de este Código...”*** es que como parte de mi petición, solicito que la devolución que se me realice no sea

en efectivo sino que se aplique a las claves catastrales enlistadas en mi petitorio PRIMERO al final del presente escrito.

Por último, hago la precisión de que **la afectación a mi interés jurídico o patrimonio quedó realizada al momento de hacer un pago indebido** por causas ajenas a mi persona, como lo fue la incorrecta aplicación de la tasa para el cálculo del pago predial. En cuanto a la prescripción o el plazo para poder realizar mi presente petición y que se me pueda efectuar la devolución del pago indebido, es que señalo lo dispuesto al final del artículo 39 del Código Fiscal del Estado y Municipios del Estado de Baja California Sur, en donde se aclara que ***“La obligación de devolver prescribe en los mismos términos y condiciones que el crédito fiscal”***; por lo que me encuentro dentro del tiempo para realizar mi petición.

Por todo lo anteriormente expuesto y fundamentado, atentamente solicito que:

**PRIMERO.** Se realice la devolución de la cantidad pagada indebidamente por concepto de impuesto predial sobre el predio con clave catastral 407016001001-001005, para lo cual la autoridad deberá determinar cuál debió ser el monto correcto por pagar con la tasa del 3.0663/1000 y así poder hacer la devolución de la cantidad pagada indebidamente.

Ahora bien, según lo dispuesto en el artículo 40 del Código Fiscal del Estado y Municipios del Estado de Baja California Sur, una vez determinado el monto resultante a devolver por pago indebido, solicito que este monto se aplique al pago de impuesto predial de los siguientes lotes de mi propiedad y que también forman parte del Régimen de Propiedad en Condominio denominado Villas Campestres La Laguna al que pertenece el lote con clave catastral 407016001001-001005, siendo los siguientes:

CLAVE CATASTRAL	ADEUDO
407016001001-001005	\$ 12,110.00
407016001001-001017	15,116.00
407016001001-001018	13,915.00
407016001001-001032	16,455.00
407016001001-001036	7,379.00
407016001001-001038	10,046.00
407016001001-001051	4,959.00
407016001001-001053	5,179.00
407016001001-001055	3,967.00
407016001001-001083	7,100.00
407016001001-001084	11,702.00
407016001001-001126	12,062.00
407016001001-002002	3,746.00
407016001001-002003	4,185.00
407016001001-002008	4,229.00
407016001001-002009	4,224.00
407016001001-002010	4,220.00
407016001001-002011	4,215.00
407016001001-002012	4,228.00
407016001001-003007	4,247.00
407016001001-003008	5,556.00

**TOTAL \$ 158,840.00**

**SEGUNDO.** Que en caso de existir remanente de saldo aún por devolver, dicho monto se aplique a la clave catastral 407016001001-001005 como saldo a favor.

**PROTESTO LO NECESARIO**

San José del Cabo, Baja California Sur, a la fecha de su presentación.



Rene Pinal