



Tribunal de Justicia
Administrativa
de la
Ciudad de México

SECRETARÍA GENERAL DE ACUERDOS

R.A.J: 61801/2021
TJ/I-6717/2021

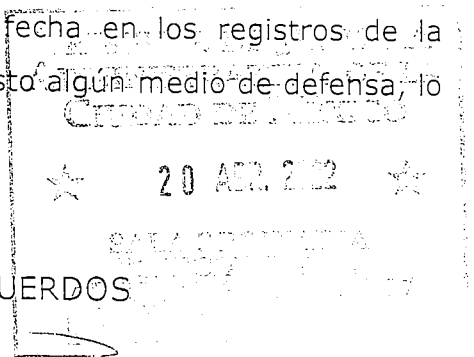
ACTOR: D.P. Art. 186 LTAIPRCCDMX
OFICIO No:TJA/SGA/I/(7)1651/2022.

Ciudad de México, a **18 de abril de 2022.**

ASUNTO: CERTIFICACIÓN Y DEVOLUCIÓN.

**LICENCIADA MIRIAM LISBETH MUÑOZ MEJÍA
MAGISTRADA DE LA PONENCIA DIECISIETE DE LA
PRIMERA SALA ORDINARIA ESPECIALIZADA DE ESTE H. TRIBUNAL
P R E S E N T E.**

Devuelvo a Usted, el expediente del juicio de nulidad número **TJ/I-6717/2021**, en **257** fojas útiles, mismo que fue remitido para sustanciar el recurso de apelación señalado al rubro, y en razón de que con fecha **QUINCE DE DICIEMBRE DE DOS MIL VEINTIUNO**, el pleno de la Sala Superior de este Tribunal emitió resolución en el mismo la cual fue notificada a **la parte actora el día ONCE DE FEBRERO DE DOS MIL VEINTIDOS y a la autoridad demandada el día VEINTIDOS DE FEBRERO DE DOS MIL VEINTIDOS**, y toda vez que ha transcurrido en exceso el término para que las partes interpusieran medio de defensa alguno (Amparo o Recurso de Revisión), con fundamento en el artículo 119 de la Ley de Justicia Administrativa de la Ciudad de México, vigente al día siguiente de su publicación, el primero de septiembre de dos mil diecisiete en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, y el artículo 15 fracción XIV del Reglamento Interior vigente a partir del once de junio de dos mil diecinueve, **se certifica** que en contra de la resolución del **QUINCE DE DICIEMBRE DE DOS MIL VEINTIUNO**, dictada en el recurso de apelación **RAJ 61801/2021**, no se observa a la fecha en los registros de la Secretaría General de Acuerdos que se haya interpuesto algún medio de defensa, lo anterior para los efectos legales a que haya lugar.



ATENTAMENTE
SECRETARIA GENERAL DE ACUERDOS

MAESTRA BEATRIZ ISLAS DELGADO.

BID/EOR



Tribunal de Justicia
Administrativa
de la
Ciudad de México

2022/6

RECURSO DE APELACIÓN NÚMERO: RAJ.61801/2021

JUICIO NÚMERO: TJ/I-6717/2021

ACTORA: D.P. Art. 186 LTAIPRCCDMX
D.P. Art. 186 LTAIPRCCDMX

AUTORIDAD DEMANDADA: DIRECTORA DE VERIFICACIONES FISCALES DE LA SUBTESORERÍA DE FISCALIZACIÓN DE LA TESORERÍA DE LA SECRETARÍA DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS DE LA CIUDAD DE MÉXICO

APELANTE: SUBPROCURADOR DE LO CONTENCIOSO DE LA PROCURADURÍA FISCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

MAGISTRADA: LICENCIADA LAURA EMILIA ACEVES GUTIÉRREZ

SECRETARIO DE ESTUDIO Y CUENTA: LICENCIADO LUIS FORTINO MENA NÁJERA

Acuerdo del Pleno Jurisdiccional de la Sala Superior del Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México, correspondiente a la sesión plenaria del día QUINCE DE DICIEMBRE DE DOS MIL VEINTIUNO.

RESOLUCIÓN AL RECURSO DE APELACIÓN NÚMERO RAJ.61801/2021, interpuesto ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México, por el Subprocurador de lo Contencioso de la Procuraduría Fiscal de la Ciudad de México, en contra de la sentencia de treinta de junio de dos mil veintiuno, emitida por la Primera Sala Ordinaria Especializada en Materia de Responsabilidades Administrativas y Derecho a la Buena Administración de este Tribunal, en el juicio de nulidad número TJ/I-6717/2021, cuyos puntos resolutivos son:

"PRIMERO. Esta Primera Sala Ordinaria Especializada en Materia de Responsabilidades Administrativas y Derecho a la Buena Administración del Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México es **COMPETENTE** para conocer del presente asunto, en términos de lo expuesto en el Considerando Primero de este fallo.

SEGUNDO. No se sobresee el presente juicio por las razones expuestas en el considerando tercero de esta Sentencia.

TERCERO. La parte actora acreditó, los extremos de su acción.

CUARTO. Se declara la nulidad lisa y llana de los actos impugnados precisados en el Considerando II de este fallo, quedando obligada la responsable a dar cumplimiento al mismo dentro del término indicado en la parte final de su Considerando V.

QUINTO. En contra del presente fallo procede el recurso de apelación, de acuerdo con los artículos 116, 117 y 118 de la Ley de Justicia Administrativa de la Ciudad de México.

SEXTO. A fin de garantizar debidamente el **derecho humano de acceso a la justicia**, las partes podrán acudir ante la Magistrada Instructora para que les explique los alcances de la presente resolución.

SÉPTIMO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE en estricto apego a lo establecido en precepto legal 17, fracción III de la Ley de la materia vigente; quedan a disposición de la parte actora los documentos exhibidos y en su oportunidad archívese el presente asunto como total y definitivamente concluido."

(La Sala de origen declaró la nulidad de la resolución impugnada, en atención a que la misma no se encontraba debidamente fundamentada y motivada, en términos de lo establecido en los artículos 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y 101 fracción III del Código Fiscal de la Ciudad de México, ello, porque la parte demandada fue omisa en precisar la forma y los procedimientos que utilizó para obtener los valores unitarios del inmueble en relación con el que se emitió la determinante de crédito controvertida.)

ANTECEDENTES:

1. Por escrito presentado el once de marzo de dos mil veintiuno, en la Oficialía de partes del Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México, **D.P. Art. 186 LTAIPRCCDMX**

D.P. Art. 186 LTAIPRCCDMX
D.P. Art. 186 LTAIPRCCDMX
D.P. Art. 186 LTAIPRCCDMX a través de su apoderado legad**D.P. Art. 186 LTAIPRCCDMX** demandó la nulidad de:

"1.- Oficio S/D.P. Art. 186 LTAIPRCCDMX, de fecha 10 de diciembre de 2020, emitida por la Dirección de Verificaciones Fiscales, de la Subtesorería de Fiscalización, adscrita a la Tesorería de la Ciudad de México dependiente de la Secretaría de Administración y Finanzas del Gobierno de la Ciudad de México..."

(El acto impugnado es la resolución de diez de diciembre de dos mil veinte con número de oficio**D.P. Art. 186 LTAIPRCCDMX**:0, a través de la que se determinó un crédito fiscal en contra de la parte actora por el monto de **D.P. Art. 186 LTAIPRCCDMX**

D.P. Art. 186 LTAIPRCCDMXD.P. Art. 186 LTAIPRCCDMX , derivado de las diferencias en el pago del impuesto predial relativo a los bimestres primero a sexto de dos mil dieciocho, en relación con el inmueble que se encuentra ubicado en**D.P. Art. 186 LTAIPRCCDMX**

D.P. Art. 186 LTAIPRCCDMXD.P. Art. 186 LTAIPRCCDMX
D.P. Art. 186 LTAIPRCCDMX :o, que tributa con la cuenta catastral número D.P. Art. 186 LTAIPRCCDMXD.P. Art. 186 LTAIPRCCDMX

2. Mediante acuerdo de dieciséis de marzo de dos mil veintiuno, la Magistrada Instructora de la Ponencia Diecisiete de la Primera Sala



Tribunal de Justicia
Administrativa
de la
Ciudad de México

Ordinaria Especializada en Materia de Responsabilidades Administrativas y Derecho a la Buena Administración de este Tribunal, con fundamento en lo establecido en el artículo 25 fracción II de la Ley de Justicia Administrativa de la Ciudad de México, así como, de conformidad con lo determinado en el Acuerdo A/JGA/353/2019 emitido por la Junta de Gobierno y Administración de este Órgano Jurisdiccional con fecha veintisiete de mayo de dos mil diecinueve, admitió la demanda en la vía ordinaria jurisdiccional, así como, las pruebas ofrecidas por la parte actora y emplazó a la autoridad señalada como responsable para que produjera su contestación, realizándose ésta en tiempo y forma, en la que se pronunció respecto de la resolución controvertida, ofreciendo pruebas y defendiendo la legalidad de la resolución impugnada.

3. Con fecha uno de junio de dos mil veintiuno, se emitió el proveído de alegatos y cierre de instrucción, mediante el cual se otorgó un plazo de cinco días hábiles a las partes para que formularan alegatos por escrito, precisando que transcurrido dicho término con o sin alegatos quedaría cerrada la instrucción, siendo así, que únicamente la parte actora exhibió un escrito por medio del que efectuó sus alegatos.

4. El treinta de junio de dos mil veintiuno, la Sala de primera instancia dictó sentencia con los puntos resolutivos antes transcritos.

5. Dicha sentencia fue notificada a la parte actora el dos de septiembre de dos mil veintiuno y a la autoridad demandada el treinta de agosto del mismo año, como consta en los autos del juicio de nulidad de origen.

6. Con fecha catorce de septiembre de dos mil veintiuno, el Subprocurador de lo Contencioso de la Procuraduría Fiscal de la Ciudad de México, interpuso recurso de apelación en contra de la referida sentencia, de conformidad y en términos de lo previsto en el artículo 116 de la Ley de Justicia Administrativa de la Ciudad de México.

7. Por auto de veintisiete de octubre de dos mil veintiuno, se admitió y radicó el recurso de apelación por el Magistrado Presidente del Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México y de su Sala Superior, se designó como Magistrada ponente a la Licenciada LAURA EMILIA ACEVES GUTIÉRREZ y se ordenó correr traslado a la parte actora con copia simple del mismo, para que manifestara lo que a su derecho conviniera.

8. Con fecha uno de diciembre de dos mil veintiuno, la Magistrada Ponente recibió los autos del juicio de nulidad y del recurso de apelación de que se trata.

CONSIDERANDO:

I. Este Pleno Jurisdiccional de la Sala Superior del Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México, es competente para conocer y resolver el presente recurso de apelación, en términos de lo previsto por los artículos 15 fracción VII de la Ley Orgánica del Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México, así como, 115, 116, 117 y 118 de la Ley de Justicia Administrativa de la Ciudad de México.

En el recurso de apelación número RAJ.61801/2021, la parte inconforme señala que la sentencia de treinta de junio de dos mil veintiuno, dictada en el juicio contencioso administrativo número TJ/I-6717/2021, le causa agravio, tal y como se desprende de los argumentos planteados en el escrito en el que consta dicho recurso, los cuales serán analizados posteriormente sin que sea necesario transcribirlos, en razón de que no es esencial para cumplir con los principios de congruencia y exhaustividad en las sentencias.

Sirve de apoyo a lo anterior, la Jurisprudencia número S.S.17, perteneciente a la Cuarta Época, emitida por la Sala Superior del entonces Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el veinticinco de marzo de dos mil quince, cuyo rubro y contenido es el siguiente:



Tribunal de Justicia
Administrativa
de la
Ciudad de México

"AGRAVIOS. PARA CUMPLIR CON LOS PRINCIPIOS DE CONGRUENCIA Y EXHAUSTIVIDAD EN LAS RESOLUCIONES A LOS RECURSOS DE APELACIÓN ES INNECESARIA SU TRANSCRIPCIÓN.- De los artículos que integran el Capítulo XI del Título Segundo de la Ley Orgánica del Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal, denominado 'De las Sentencias', y en particular el diverso 126 se advierte que las sentencias que emitan las Salas no necesitan formulismo alguno, razón por la cual se hace innecesaria la transcripción de los agravios hechos valer por el apelante, sin embargo, tal situación no exime de cumplir con los principios de congruencia y exhaustividad debiendo para ello hacer una fijación clara y precisa de los puntos controvertidos, así como el examen y valoración de las pruebas que se hubieren admitido, señalando los fundamentos legales en que se apoyen, debiendo limitar a los puntos cuestionados y a la solución de la Litis planteada en acato al dispositivo 126 de la Ley Orgánica del Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal."

II. Previo análisis de los agravios expuestos por la parte apelante, es importante precisar que la Sala de origen declaró la nulidad de la resolución impugnada, en atención a que la misma no se encontraba debidamente fundamentada y motivada, en términos de lo establecido en los artículos 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y 101 fracción III del Código Fiscal de la Ciudad de México, ello, porque la parte demandada fue omisa en precisar la forma y los procedimientos que utilizó para obtener los valores unitarios del inmueble en relación con el que se emitió la determinante de crédito controvertida.

Lo anterior, se advierte de la lectura del Considerando V de la sentencia sujeta a revisión, mismo que se transcribe a continuación:

"V.-En cuanto al fondo del asunto, esta Sala Ordinaria Especializada una vez analizados los argumentos vertidos por las partes en el escrito de demanda y contestación a la misma; así como previa valoración de las constancias que integran el expediente en que se actúa, de conformidad con lo previsto por el artículo 98, fracción I, de la Ley que rige a este Tribunal procede al estudio del fondo del asunto.

Esta Primera Sala Ordinaria Especializada, supliendo las deficiencias de la demanda, de conformidad con el artículo 97 de la Ley de la Materia, estima que **le asiste la razón a la parte actora**, por las siguientes consideraciones de hecho y de derecho:

La parte actora en su sexto concepto de nulidad sustancialmente refiere que la determinante de crédito fiscal se encuentra indebidamente fundada y motivada, violando en su perjuicio los artículos 101 del Código Fiscal de la Ciudad de México, así como el artículo 16 de la Constitución Federal.

Continúa argumentando la actora que la demandada realiza una determinación de valores catastrales del inmueble objeto del impuesto predial, sin fundamento que respalde el argumento del porque concluye las Bases Gravables y cuáles son los fundamentos que llevan a la autoridad a determinar los valores unitarios de construcción señalados, solo se limita a decir que toma los datos del Sistema de Tesorería, sin precisar el procedimiento que realizó para analizar la matrices de puntos, y proceder a determinar la base catastral.

Manifiesta la accionante, que la autoridad demandada **fue omisa** en señalar de forma detallada la región, manzana y colonia catastral, así como las características propias de los espacios del inmueble, servicios, estructura, instalaciones básicas y los acabados típicos que correspondan, en los que se apoyó para calcular el valor catastral del inmueble que defiende; de donde se colige que no motivó correctamente el acto administrativo de mérito, dejando a la contribuyente, hoy accionante, en incertidumbre jurídica, pues no le permite tener certeza de la veracidad y legalidad del impuesto determinado.

Por su parte, la autoridad demandada defendió la legalidad de su actuación, exponiendo argumentos tendientes a desvirtuar los asertos de la parte actora, no siendo procedente, por razón de economía procesal transcribir literalmente el contenido de dichos planteamientos, debiendo considerarse reproducidos, como si a la letra se insertasen, para los efectos a que haya lugar, sin que por ello deba considerarse que no se analizan los argumentos de la autoridad demandada, debiendo estarse al contenido de la Jurisprudencia 2a./J. 58/2010, sustentada por la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, de rubro '**CONCEPTOS DE VIOLACIÓN O AGRAVIOS. PARA CUMPLIR CON LOS PRINCIPIOS DE CONGRUENCIA Y EXHAUSTIVIDAD EN LAS SENTENCIAS DE AMPARO ES INNECESARIA SU TRANSCRIPCIÓN**'.

Este Cuerpo Colegiado, una vez analizados los argumentos de las partes, considera que **le asiste la razón a la parte actora**, toda vez que de la resolución impugnada se desprende de la parte que nos ocupa lo siguiente:

...

Esta Sala, una vez analizadas las anteriores imágenes, considera que le asiste la razón a la parte actora, toda vez que la **resolución emitida por la DIRECTORA DE VERIFICACIONES FISCALES DE LA SUBTESORERÍA DE FISCALIZACIÓN, DE LA TESORERÍA DE LA CIUDAD DE MÉXICO, DEPENDIENTE DE LA SECRETARÍA DE FINANZAS DEL GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO**, contenida en el Oficio número **D.P. Art. 186 LTAIPRCCDMX** dictada en el expediente **D.P. Art. 186 LTAIPRCCDMX**

52 de fecha diez de diciembre de dos mil veinte, por el que se determinó un crédito fiscal a cargo de la contribuyente **D.P. Art. 186 LTAIPRCCDMX**

(sic), como sujeto directo en materia del Impuesto Predial presuntamente omitido, recargos y multa, por el periodo comprendido del primero de enero al treinta y uno de diciembre del dos mil dieciocho, respecto del inmueble de su propiedad ubicado en **D.P. Art. 186 LTAIPRCCDMX**

D.P. Art. 186 LTAIPRCCDMX por la cantidad total de **D.P. Art. 186 LTAIPRCCDMX**

D.P. Art. 186 LTAIPRCCDMX respecto de la cuenta catastral número **D.P. Art. 186 LTAIPRCCDMX**

que se combate por esta vía, se observa que la misma carece de los requisitos de la debida fundamentación y motivación, contraviniendo con ello el artículo 101, fracción III, del



Tribunal de Justicia
Administrativa
de la
Ciudad de México

Código Fiscal del Distrito Federal, así como el 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que son determinantes en precisar que todo acto de autoridad debe citar el o los preceptos legales que sirvan de apoyo y expresar que llevaron al servidor público a la conclusión de que el asunto concreto encuadra en los supuestos de la norma que invoca, máxime cuando se trata de un acto de autoridad que debe ser notificado, situación que en la especie no ocurre, pues en la determinación referida, no obstante describe los artículos 41, 42, párrafos primero, segundo y cuarto, artículo 463, primer párrafo, fracción V, 467, primer párrafo, fracción I, inciso b) y 471, fracción II, vigente, preceptos del Código Fiscal del Distrito Federal, en que se apoya para emitir tal resolución, **lo cierto es que, omite señalar de forma detallada la región, manzana y colonia catastral, así como, las características propias de los espacios del inmueble, servicios, estructura, instalaciones básicas y los acabados típicos que correspondan en los que se apoyó para calcular el valor catastral del inmueble**, pues es de explorado derecho que cuando las determinaciones se realicen tomando en consideración los valores unitarios del suelo, construcciones adheridas a él, instalaciones especiales de tipo común, elementos accesorios u obras complementarias; las autoridades no sólo deberán de precisar la región, manzana y colonia catastral en que se ubica el inmueble de que se trate, el tipo de construcción, considerando el uso al que está destinado y el rango de niveles que lo conforman, la clase o grupo a que pertenece de acuerdo con sus características de espacios, servicios, estructuras, instalaciones básicas y los acabados típicos que le correspondan, sino que **también debe señalar cuáles son esas características** y cómo las obtuvo; por lo que al no referir **detalladamente la región, manzana y colonia catastral, así como, características propias de los espacios del inmueble, servicios, estructura, instalaciones básicas y los acabados típicos que correspondan en los que se apoyó para calcular el valor catastral del inmueble** a juicio de la demandada tiene el predio materia de la controversia, es claro que se deja a la actora en estado de indefensión. Dado lo antes expuesto, se concluye que la responsable no fundó ni motivó debidamente el acto combatido, pues omitió proporcionar a la enjuiciante los elementos que le permitan tener la certeza de la veracidad y legalidad del valor catastral determinado y del cobro del impuesto predial correspondiente.

En ese sentido, también pierde de vista la autoridad demandada, en la determinante de crédito fiscal combatida, que **tampoco fueron señalados con exactitud los métodos que se utilizaron a efecto de asentar en la misma, los datos relativos a las construcciones adheridas al predio a revisión, así como su clase**, siendo esto último de suma importancia, dado que de conformidad con el artículo VIGÉSIMO del Decreto que reforma, adiciona y deroga diversas disposiciones del Código Fiscal del Distrito Federal, se advierte en relación con la CLASE de un predio lo siguiente:

'ARTÍCULO VIGESIMOPRIMERO...'

De donde se sigue que para determinar la clase a la cual corresponde la emisión de valores unitarios del suelo de un inmueble, así como las construcciones adheridas a él e instalaciones especiales a que se refiere el artículo 129 del Código Fiscal del Distrito Federal (hoy Ciudad de México), **se deben tomar en consideración las características propias de sus espacios, servicios, estructuras y acabados**, determinando en primer lugar, el uso genérico del inmueble identificándolo como habitacional o no habitacional,

para posteriormente ubicarlo de manera específica en la matriz de características a efecto de determinar la clase que aplica con relación al uso de que se trate, asimismo, que la matriz de características se compone de diversos apartados en los cuales se consideran distintos elementos de la construcción, derivado de los cual se deberá seleccionar un solo elemento de los siete que componen cada columna que integran la matriz, y acto seguido realizar la matriz de puntos, misma en la que se identificaran los puntos que correspondan a cada elemento seleccionado en la matriz de características, puntos que a su vez se anotarán en el renglón denominado puntos elegidos para **sumarlos y así obtener el resultado de éstos** para anotarlos en el cuadro denominado total de puntos y, finalmente, se ubique el total de puntos dentro de algún rango de la tabla de puntos, **a efecto de obtener la Clase** a la cual pertenece el inmueble de que se trate.

Circunstancias que no fueron asentadas en el cuerpo de la determinante de crédito fiscal impugnada, limitándose la enjuiciada a sustentar la misma, al tenor de los siguientes datos, mismos que refirió, obran en el Sistema de la Tesorería del Distrito Federal, hoy Ciudad de México.

Por lo tanto, si de la resolución fiscal impugnada se advierte que la autoridad fiscal demandada para determinar el valor catastral del predio materia de revisión, tomó en cuenta la información señalada en los Sistemas de la Tesorería de la Ciudad de México, **sin asentar pormenorizadamente el procedimiento referido en el párrafo precedente a efecto de dar certeza jurídica de que la determinación de dicha clase era la correcta**; es inconcuso que, en la especie, no se expresó conforme a derecho la forma a través de la cual la autoridad exactora concluyó que al predio propiedad de la contribuyente actora le correspondían los datos mediante los cuales se determinó el valor catastral del inmueble objeto de la revisión fiscal, esto es, sin señalar la matriz de puntos y la matriz de características correspondientes a partir de las cuales se pudiera efectuar la suma de los puntos **para obtener la Clase correspondiente a efecto de sustentar la liquidación fiscal a cargo de la parte actora**; datos que ulteriormente sirvieron de base a la autoridad fiscal para llevar a cabo la determinación del valor catastral del inmueble.

De tal suerte, a pesar de que la ahora demandada manifieste que actuó con estricta precisión al realizar el procedimiento para clasificar el predio, así como para conocer las características del mismo, en el asunto a estudio se evidencia que tales argumentos constituyen manifestaciones unilaterales, sin que las mismas puedan constatarse fehacientemente en el acto controvertido, lo cual lo torna ilegal al carecer de una debida fundamentación y motivación, pues en él no se detallan los pormenores de dicha información que constituye la base para la determinación de las contribuciones omitidas y, por consecuencia, **la autoridad omite explicar con exactitud en la liquidación fiscal debatida, las razones particulares, causas inmediatas y circunstancias especiales que tomó en consideración para determinar el valor catastral del inmueble de la enjuiciante.**

En suma, a criterio de esta Sala se determina que la liquidación fiscal a debate **carece de la debida motivación, al no proporcionar a la contribuyente demandante los elementos que le permitan tener la certeza de la veracidad y legalidad del valor catastral determinado y del cobro del impuesto predial correspondiente.**



Tribunal de Justicia
Administrativa
de la
Ciudad de México

20

En consecuencia, de lo anterior, queda comprobada la indebida fundamentación y motivación del acto impugnado. Quebrantando también con ello, lo dispuesto por el numeral 101, fracción III, del Código Fiscal del Distrito Federal aplicable, que a la letra establece:

'ARTÍCULO 101...'

Sirven de apoyo para lo antes expuesto las siguientes jurisprudencias:

'DETERMINACIÓN DE VALOR CATASTRAL. CARECE DE LA DEBIDA MOTIVACIÓN CUANDO SE REALIZA CONFORME A LOS VALORES UNITARIOS DEL SUELO Y CONSTRUCCIÓN SIN QUE LA AUTORIDAD FISCAL PRECISE LA REGIÓN, MANZANA Y COLONIA CATASTRAL EN QUE SE UBICA EL INMUEBLE, ASÍ COMO EL TIPO DE CONSTRUCCIÓN, LA CLASE A QUE PERTENECE Y LOS ACABADOS TÍPICOS QUE LE CORRESPONDEN...'

'FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACIÓN...'

'FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACIÓN DE LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS...'

Por los anteriores razonamientos esta Sala considera que son suficientes para declarar la nulidad de todo lo actuado en contra de la parte promovente; resultando innecesario el estudio de los demás conceptos de nulidad hechos valer por la parte accionante, ya que en nada variaría el sentido del presente fallo. Resulta aplicable al caso concreto de que se trata la jurisprudencia, que a la letra señala:

'CAUSALES DE NULIDAD. SI RESULTA FUNDADO UNO DE LOS CONCEPTOS DE NULIDAD NO ES NECESARIO EL ANAL/SIS DE TODOS LOS DEMAS...'

En atención a lo antes asentado, esta Juzgadora con apoyo en la causal prevista por la fracción II, del artículo 100, de la Ley de Justicia Administrativa de la Ciudad de México, y acorde con el artículo **102, fracción II**, del ordenamiento legal en cita, estima procedente declarar la **NULIDAD LISA Y LLANA** del acto impugnado en el presente juicio, consistente en el oficio número **D.P. Art. 186 LTAIPRCCDMX**, dictado en el expediente **D.P. Art. 186 LTAIPRCCDMX**, de fecha diez de diciembre de dos mil dieciocho, quedando obligada la autoridad enjuiciada a dejar sin efectos el oficio impugnado, lo que deberá acreditar ante esta Sala dentro del término de **QUINCE DÍAS HÁBILES**, contados a partir del día siguiente al en que quede firme el presente fallo."

III. Precisado lo anterior, se procede al análisis del **primer agravio**, en el cual, la autoridad recurrente aduce que *la sentencia apelada es ilegal, porque se declaró la nulidad de resolución impugnada, bajo el argumento consistente en que la misma no se encontraba debidamente fundamentada y motivada, en términos de lo establecido en la Jurisprudencia número S.S./J.47, de la Tercera Época, sustentada por la Sala Superior de ese Tribunal, que lleva por rubro "DETERMINACIÓN DEL VALOR CATASTRAL. CARECE DE LA DEBIDA MOTIVACIÓN CUANDO SE REALIZA CONFORME A LOS*

VALORES UNITARIOS DEL SUELO Y CONSTRUCCIÓN SIN QUE LA AUTORIDAD FISCAL PRECISE LA REGIÓN, MANZANA Y COLONIA CATASTRAL EN QUE SE UBICA EL INMUEBLE, ASÍ COMO EL TIPO DE CONSTRUCCIÓN, LA CLASE A QUE PERTENECE Y LOS ACABADOS TÍPICOS QUE LE CORRESPONDEN."

Siendo así, que si bien es cierto que en la Jurisprudencia número S.S./J.47, se señala que "...cuando la determinación se haga conforme a los valores unitarios del suelo, construcciones adheridas a él, instalaciones especiales de tipo común, elementos accesorios u obras complementarias; la autoridad de acuerdo con las definiciones para la aplicación de la tabla de valores, emitida por la Asamblea Legislativa del Distrito Federal, no sólo deberá de precisar la región, manzana y colonia catastral en que se ubica el inmueble de que se trate, el tipo de construcción, considerando el uso al que está destinado y el rango de niveles que lo conforman, la clase o grupo a que pertenece de acuerdo con las características propias de sus espacios, servicios, estructuras, instalaciones básicas y los acabados típicos que le correspondan; sino también tendrá que señalar cuáles son esas características y cómo las obtuvo. Caso contrario carecerá de la debida motivación al no proporcionar al contribuyente, los elementos que le permitan tener la certeza de la veracidad y legalidad del valor catastral determinado y del cobro del impuesto predial correspondiente..."; también lo es, que la Jurisprudencia número S.S./J.47, no resulta aplicable al caso concreto.

Ello, porque de conformidad con el artículo 164 de la Ley de Justicia Administrativa de la Ciudad de México, la Jurisprudencia que emita el ahora Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México, es de observancia obligatoria para ese Tribunal, siempre y cuando, la misma no contravenga la Jurisprudencia dictada por el Poder Judicial de la Federación, en ese sentido, la Jurisprudencia número S.S./J.47, contravine lo dispuesto en la Jurisprudencia número I.4o.A. J/43, cuyo rubro es "FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACIÓN. EL ASPECTO FORMAL DE LA GARANTÍA Y SU FINALIDAD SE TRADUCEN EN EXPLICAR, JUSTIFICAR, POSIBILITAR LA DEFENSA Y COMUNICACIÓN DE LA



Tribunal de Justicia
Administrativa
de la
Ciudad de México

21

DECISIÓN.", misma que fue emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito del Poder Judicial de la Federación.

Lo anterior, porque en la Jurisprudencia número I.4o.A. J/43, se señala en forma expresa que "...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...".

En este contexto, es evidente que para que la determinante de crédito impugnada en primera instancia estuviera debidamente fundamentada y motivada, en relación con los valores unitarios, era suficiente que en la misma se señalaran los datos relativos a la superficie de construcción, uso, rango de niveles, clase, año de construcción e instalaciones especiales, sin que fuera necesario que se precisara "...cómo se obtuvieron los datos catastrales conforme a los cuales se realizó la determinación del valor catastral correspondiente..."; ello, porque si bien esa obligación se desprende de lo señalado en la Jurisprudencia número S.S./J.47, emitida por esa Sala Superior del Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México, también lo es, que esos requisitos en términos de lo dispuesto en la Jurisprudencia número I.4o.A. J/43, dictada por los Tribunales Colegiados de Circuito del Poder Judicial de la Federación, constituyen requisitos excesivos y superfluos, que no son necesarios para que se cumpla con el requisito de debida fundamentación y motivación, por tanto, que al contravenir lo señalado en la Jurisprudencia número S.S./J.47, lo establecido en la Jurisprudencia número I.4o.A. J/43, ello trae como consecuencia que lo referido en la citada Jurisprudencia número S.S./J.47, de conformidad con el artículo 164 de la Ley de Justicia Administrativa de la Ciudad de

México, no sea aplicable en el caso concreto, circunstancias que dejan en evidencia la ilegalidad con la que se emitió la sentencia apelada y por ende, que la misma tenga que ser revocada.

A consideración de este Pleno Jurisdiccional, el agravio a estudio es infundado, atento a que los artículos 79, 80, 127 y 128 del Código Fiscal de la Ciudad de México, vigente en el año dos mil veinte, anualidad en la que se emitió la determinante de crédito fiscal declarada nula, a la letra establecían lo siguiente:

"ARTICULO 79.- Las autoridades fiscales podrán determinar presuntivamente el valor catastral de los inmuebles, cuando:

I. Los contribuyentes se opongan u obstaculicen el inicio o desarrollo de las facultades de comprobación de las autoridades fiscales;

II. Los contribuyentes no cuenten con la información o documentación relativa al cumplimiento de las obligaciones fiscales a que se refiere este Código, que le sea solicitada por las autoridades fiscales en el ejercicio de sus facultades de comprobación, no proporcionen dicha información o documentación, la oculten o la destruyan, y

III. Los contribuyentes se ubiquen en los supuestos que establece el artículo 128 de este Código.

ARTICULO 80.- Para los efectos de la determinación presuntiva a que se refiere el artículo anterior, las autoridades fiscales podrán determinar el valor catastral de los inmuebles utilizando conjunta o separadamente cualquiera de los siguientes medios:

1. Los datos aportados por los contribuyentes en las declaraciones de cualquier contribución presentada a las autoridades fiscales federales o de la Ciudad de México;

2. Información proporcionada por terceros a solicitud de la autoridad fiscal, cuando tenga relación de negocios con los contribuyentes;

3. Tratándose de inmuebles en proceso de construcción, la autoridad fiscal determinará el valor catastral considerando el 25% de los datos de la construcción total registrada en la manifestación respectiva, de acuerdo a lo establecido en el artículo 132 de este Código;

4. Cualquier otra información obtenida por la autoridad fiscal en ejercicio de sus facultades, y

5. Indirectos de investigación económica, geográfica, geodésica o de cualquier otra clase, que la Administración Pública de la Ciudad de México o cualquier otra dependencia gubernamental o entidad paraestatal de la Administración Pública Federal utilice para tener un mejor conocimiento del territorio de la Ciudad de México y de los inmuebles que en él se asientan, información que por tener la naturaleza de comunicación para la colaboración entre



Tribunal de Justicia
Administrativa
de la
Ciudad de México

22

autoridades no deberá observar lo dispuesto por el artículo 101 de este Código, siendo éstos, los siguientes:

- a). Fotogrametría, incluyendo la verificación de linderos en campo;
- b). Topografía;
- c). Investigación de campo sobre las características físicas de los inmuebles, considerando el suelo, construcciones e instalaciones especiales, y
- d). Otros medios que permita el avance tecnológico en la materia.
...

ARTICULO 127.- La base del impuesto predial será el valor catastral determinado por los contribuyentes conforme a lo siguiente:

A través de la determinación del valor de mercado del inmueble, que comprenda las características e instalaciones particulares de éste, incluyendo las construcciones a él adheridas, elementos accesorios, obras complementarias o instalaciones especiales, aún cuando un tercero tenga derecho sobre ellas, mediante la práctica de avalúo realizado por persona autorizada con base en lo establecido por el artículo 22 de este Código.

La base del impuesto predial, determinada mediante el avalúo a que se refiere el párrafo anterior, será válida en términos del primer párrafo del artículo 132 de este Código, tomando como referencia la fecha de presentación del avalúo, por parte del contribuyente o la fecha en la cual la autoridad fiscal realizó la actualización correspondiente, para lo cual en cada uno de los años subsiguientes la misma autoridad deberá actualizarla aplicándose un incremento porcentual igual a aquél en que se incrementen para ese mismo año los valores unitarios a que se refiere el artículo 129 de este Código.

Adicionalmente, en el caso de operaciones de compraventa y la adquisición de nuevas construcciones, para determinar el valor de mercado deberá considerarse como base el valor comercial que resulte del avalúo presentado por el propio contribuyente a que se refiere la fracción III del artículo 116 de este Código, para el pago del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles.

En los casos no previstos en los párrafos anteriores, los contribuyentes podrán optar por determinar y declarar el valor catastral de sus inmuebles, aplicando a los mismos los valores unitarios a que se refiere el artículo 129 de este Código, así como la metodología establecida en este ordenamiento legal.

Para determinar el valor catastral de los inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio, se considerarán para cada local, departamento, casa o despacho del condominio, las especificaciones relativas a las áreas privativas como jaulas de tendido, cajones de estacionamiento, cuartos de servicio, bodegas y cualquier otro accesorio de carácter privativo; también se considerará la parte proporcional de las áreas comunes que les corresponde, como corredores, escaleras, patios, jardines, estacionamientos y demás instalaciones de carácter común, conforme al indiviso determinado en la escritura constitutiva del condominio o en la escritura individual de cada unidad condominal.

Con el objeto de facilitar el cumplimiento de las obligaciones de los contribuyentes, a que se refiere el párrafo quinto de este artículo, la autoridad podrá proporcionar en el formato oficial una propuesta de determinación del valor catastral y pago del impuesto correspondiente.

En caso de que los contribuyentes acepten tales propuestas y que los datos catastrales contenidos en las mismas concuerden con la realidad, declararán como valor catastral del inmueble y como monto del impuesto a su cargo los determinados en el formato oficial, presentándolo en las oficinas autorizadas y, en caso contrario, podrán optar por la realización del avalúo a que se refiere el párrafo segundo de este artículo o realizar por su cuenta la aplicación de los valores unitarios indicados conforme a los datos catastrales correctos, solamente hasta en tanto dichos datos sean modificados por la autoridad fiscal en el padrón del impuesto predial a petición del contribuyente.

Para la aplicación de los valores unitarios por cuenta del contribuyente a que se refiere el párrafo anterior y en cumplimiento a la obligación establecida en el artículo 56, inciso b) de este Código, éste deberá presentar un avalúo catastral o bien, solicitar un levantamiento físico a fin de actualizar los datos catastrales del inmueble.

La falta de recepción por parte de los contribuyentes de las propuestas señaladas, no relevará a los contribuyentes de la obligación de declarar y pagar el impuesto correspondiente, y en todo caso deberán acudir a las oficinas de la autoridad fiscal a presentar las declaraciones y pagos indicados, pudiendo solicitar que se les entregue la propuesta correspondiente.

ARTICULO 128.- Cuando los contribuyentes omitan declarar el valor catastral de sus inmuebles, o sean inexactos, imprecisos o falsos los datos que utilizaron para determinar dicho valor, la autoridad fiscal utilizando los medios señalados en el artículo 80 de este Código, procederá a determinarlo aplicando cualquiera de los procedimientos señalados en el artículo anterior, a fin de realizar el cobro del impuesto correspondiente."

Del contenido de los artículos transcritos, se desprende que las autoridades fiscales **podrán determinar presuntivamente el valor catastral de los inmuebles** en los casos en los que el contribuyente se oponga u obstaculice el inicio o desarrollo de las facultades de comprobación de las autoridades fiscales o bien, cuando no cuente con la información o documentación relativa al cumplimiento de sus obligaciones fiscales o se ubique en los supuestos que establece el artículo 128 del Código Fiscal de la Ciudad de México, esto es, cuando los contribuyentes omitan declarar el valor catastral de sus inmuebles, o sean inexactos, imprecisos o falsos los datos que utilizaron para determinar dicho valor.



Tribunal de Justicia
Administrativa
de la
Ciudad de México

23

Asimismo, que para los efectos de la determinación presuntiva las autoridades fiscales podrán determinar el valor catastral de los inmuebles utilizando conjunta o separadamente diferentes medios, tales como:

- Los datos aportados por el contribuyente en las declaraciones de cualquier contribución.
- La información proporcionada por terceros a solicitud de la autoridad fiscal, cuando tenga relación de negocios con el contribuyente.
- En los casos de inmuebles en proceso de construcción la autoridad fiscal podrá determinar el valor catastral considerando el 25% de los datos de la construcción total registrada en la manifestación respectiva.
- Cualquier otra información obtenida por la autoridad fiscal en ejercicio de sus facultades.
- Medios Indirectos de investigación económica, geográfica, geodésica o de cualquier otra clase, que la Administración Pública de la Ciudad de México o cualquier otra dependencia gubernamental o entidad paraestatal de la Administración Pública Federal, utilice para tener un mejor conocimiento del territorio de la Ciudad de México y de los inmuebles que en él se asientan.

De igual forma, que la base del impuesto predial será el valor catastral determinado por el contribuyente, para lo cual podrá basarse en el valor de mercado del inmueble, que comprenda las características e instalaciones particulares de éste, incluyendo las construcciones a él adheridas, elementos accesorios, obras complementarias o instalaciones especiales, o bien, mediante la práctica de avalúo realizado por persona autorizada e inclusive los contribuyentes podrán optar por determinar y declarar el valor catastral de sus inmuebles aplicando a ellos valores unitarios, finalmente, que el **Congreso Local emitirá la relación de valores unitarios del suelo, construcciones adheridas a él, instalaciones especiales, elementos accesorios u obras complementarias, que servirán de base a los contribuyentes para determinar el valor catastral de sus inmuebles** y el impuesto predial a su cargo.

Ahora bien, del análisis de la **resolución de diez de diciembre de dos mil veinte con número de oficio** : D.P. Art. 186 LTAIPRCCDMX se desprende que en la misma se determinó que debido a que la accionante había incurrido en el incumplimiento de sus obligaciones, en relación con el debido pago de impuesto predial relativo a los bimestres primero a sexto de dos mil dieciocho, respecto del inmueble que se encuentra ubicado en D.P. Art. 186 LTAIPRCCDMX

D.P. Art. 186 LTAIPRCCDMXD.P. Art. 186 LTAIPRCCDMX

D.P. Art. 186 LTAIPRCCDMX), que tributa con la cuenta catastral número D.P. Art. 186 LTAIPRCCDMX procedió a determinar en forma presuntiva el impuesto predial a cargo de la parte actora, con base en los valores unitarios de suelo y construcción, situación que se corrobora con la transcripción que se hace a continuación:

"Ciudad de México, a 10 de diciembre de 2020.
OFICIO No. (sic): D.P. Art. 186 LTAIPRCCDMX
EXP. No. (sic): D.P. Art. 186 LTAIPRCCDMX
ASUNTO: Se determina el crédito fiscal que se indica.

C. (SIC) REPRESENTANTE LEGAL DE:
D.P. Art. 186 LTAIPRCCDMX

...

CONSIDERANDO

...

2.- DETERMINACIÓN DEL VALOR CATASTRAL DEL INMUEBLE CON BASE A VALORES UNITARIOS DEL SUELO Y CONSTRUCCIÓN.

En virtud de que la contribuyente D.P. Art. 186 LTAIPRCCDMX presentó la totalidad de la información y documentación requerida mediante el oficio D.P. Art. 186 LTAIPRCCDMX de fecha 09 de julio de 2019, esta autoridad de conformidad a lo establecido en el artículo 73, primer párrafo, fracción XI, del Código Fiscal de la Ciudad de México, vigente en 2018 y 100, segundo párrafo del Código Fiscal de la Ciudad de México vigente, se procedió a la evaluación y análisis de la información y documentación que obran en poder de esta autoridad fiscal... respecto de la cuenta predial número D.P. Art. 186 LTAIPRCCDMX determinado el valor catastral del inmueble objeto de revisión, por el periodo comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2018, mismos que contienen los siguientes datos principales:

CLAVE DEL CORREDOR	SUPERFICIE DEL SUELO (M ²)	VALOR UNITARIO POR M ²	VALOR DEL SUELO
--------------------	--	-----------------------------------	-----------------

D.P. Art. 186 LTAIPRCCDMXD.P. Art. 186 LTAIPRCCDMX

SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN (M ²)	USO	NIVELES	CLASE	VALOR UNITARIO	AÑO DE ULTIMA MODIFICACIÓN	ANTIGÜEDAD	VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN
--	-----	---------	-------	----------------	----------------------------	------------	--------------------------

D.P. Art. 186 LTAIPRCCDMX



Tribunal de Justicia
Administrativa
de la
Ciudad de México

24

SUMA DE LOS VALORES DE CONSTRUCCIÓN	D.P. Art. 186 LTAIPRCCDMX
PORCENTAJE DE INSTALACIONES ACCESORIOS Y OBRAS	D.P. Art. 186 LTAIPRCCDMX
IMPORTE DE LAS INSTALACIONES ACCESORIOS Y OBRAS	D.P. Art. 186 LTAIPRCCDMX
VALORA TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN	D.P. Art. 186 LTAIPRCCDMX
VALOR CATASTRAL	D.P. Art. 186 LTAIPRCCDMX

..."

De la trascipción anterior, se advierte que los datos relativos al predio ubicado en **D.P. Art. 186 LTAIPRCCDMX**

D.P. Art. 186 LTAIPRCCDMXD.P. Art. 186 LTAIPRCCDMX

D.P. Art. 186 LTAIPRCCDMX o, que tributa con la cuenta catastral número D.P. Art. 186 LTAIPRCCDMX
D.P. Art. 186 LTAIPRCCDMX D.P. Art. 186 LTAIPRCCDMX

D.P. Art. 186 LTAIPRCCDMX **son únicamente los consistentes en:**
D.P. Art. 186 LTAIPRCCDMX D.P. Art. 186 LTAIPRCCDMX

- Número de cuenta catastral D.P. Art. 186 LTAIPRCCDMX
- Superficies de construcción: 2,255.00 m², 38,420.54 m² y 3,107.96 m².
- Usos del inmueble: C, O y K
- Rango de niveles: 20.
- Clases del inmueble: 4, 4 y 3.
- Año de construcción: 1989.

De lo anterior, se advierte que en los datos relativos al predio ubicado en **D.P. Art. 186 LTAIPRCCDMXD.P. Art. 186 LTAIPRCCDMX**

D.P. Art. 186 LTAIPRCCDMXD.P. Art. 186 LTAIPRCCDMX que tributa con la cuenta catastral número D.P. Art. 186 LTAIPRCCDMX en **primer lugar** no se precisaron la totalidad de los valores unitarios, relativos al predio referido con antelación, puesto que omitió señalar la región, manzana y colonia catastral en que se ubica el inmueble en comento, considerando el grupo al que pertenece de acuerdo con las características propias de sus espacios, servicios, estructuras, instalaciones básicas y los acabados típicos que le correspondan y en **segundo lugar, no se precisaron los procedimientos que se utilizaron para obtener los valores unitarios del referido predio.**

En este contexto, es evidente que tal como lo resolvió la Sala de origen, la resolución de diez de diciembre de dos mil veinte con número de oficio **D.P. Art. 186 LTAIPRCCDMX**, no se encuentra debidamente fundamentada y motivada, en términos de lo establecido en los artículos 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y 101 fracción III del Código Fiscal de la

Ciudad de México, puesto que si bien es cierto que en ella la autoridad responsable procedió a determinar en forma presuntiva el impuesto predial relativo a los bimestres primero a sexto de dos mil dieciocho, respecto del inmueble que se encuentra ubicado en

D.P. Art. 186 LTAIPRCCDMX. D.P. Art. 186 LTAIPRCCDMX

D.P. Art. 186 LTAIPRCCDMX. D.P. Art. 186 LTAIPRCCDMX, que tributa con la cuenta catastral número D.P. Art. 186 LTAIPRCCDMX así como, que de conformidad con lo dispuesto en el numeral 80 del Código Fiscal de la Ciudad de México, se allegó de los datos e información que obraban en poder de la autoridad fiscalizadora demandada, también lo es, que en la determinante de crédito en comento, sólo se señalaron los datos relativos a "**superficies de construcción: 2,255.00 m², 38,420.54 m² y 3,107.96 m²**", "**usos del inmueble: C, O y K**", "**rango de niveles: 20**", "**clases del inmueble: 4, 4 y 3**" y "**año de la construcción: 1989**", sin embargo, se omitió puntualizar los procedimientos que se utilizaron para obtener los valores unitarios en comento, ya que no señaló por qué determinó que los usos del inmueble eran los identificados como "C, O y K", cómo se advirtió que el rango de niveles eran "20", así como, por qué las clases del inmueble eran "4, 4 y 3".

Situación la anterior que es de suma importancia, puesto que para efectuar una determinación presuntiva con base a valores unitarios, no es suficiente con que se mencionen sólo los datos relativos a "**superficies de construcción, usos del inmueble, rango de niveles, clases del inmueble y año de la construcción**", ello, porque de conformidad con el artículo **Vigésimo primero transitorio del Código Fiscal de la Ciudad de México vigente en dos mil veinte**, derivado de las reformas y adiciones a dicho código publicadas en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el veintitrés de diciembre de dos mil diecinueve, que era el precepto legal que se encontraba vigente al momento en que se emitió la resolución de diez de diciembre de dos mil veinte con número de oficio D.P. Art. 186 LTAIPRCCDMX la letra disponía lo siguiente:

"ARTÍCULO VIGÉSIMO PRIMERO.- Para los efectos de emisión de valores unitarios del suelo, construcciones adheridas a él e instalaciones especiales a que se refiere el artículo 129 del Código, se presentan a continuación las siguientes tablas cuya aplicación se hará conforme a las definiciones y normas que se indican:



Tribunal de Justicia
Administrativa
de la
Ciudad de México

25

DEFINICIONES

I. REGIÓN: Es una circunscripción convencional del territorio de la Ciudad de México determinada con fines de control catastral de los inmuebles, representada con los tres primeros dígitos del número de cuenta catastral asignado por la autoridad fiscal.

II. MANZANA: Es una parte de una región que regularmente está delimitada por tres o más calles o límites semejantes, representada por los tres siguientes dígitos del mencionado número de cuenta, la que tiene otros dos que representan el lote, que es el número asignado a cada uno de los inmuebles que integran en conjunto una manzana, y tres dígitos más en el caso de condominios, para identificar a cada una de las localidades de un condominio construido en un lote.

III. COLONIA CATASTRAL: Es una porción determinada de territorio continuo de la Ciudad de México que comprende grupos de manzanas o lotes, la cual tiene asignado un valor unitario de suelo, expresado en pesos por metro cuadrado, en atención a la homogeneidad observable en cuanto a características, exclusividad y valor comercial. Existen tres tipos de colonia catastral: Área de valor, Enclave de valor y Corredor de valor.

a) Colonia catastral tipo área de valor: Grupo de manzanas con características similares en infraestructura, equipamiento urbano, tipo de inmuebles y dinámica inmobiliaria.

Cada área está identificada con la letra A, seguida de seis dígitos, correspondiendo los dos primeros a la Alcaldía respectiva, los tres siguientes a un número progresivo y el último a un dígito clasificador de la colonia catastral.

Dicha clasificación es la siguiente:

0: Colonia catastral que corresponde a áreas periféricas de valor bajo con desarrollo incipiente, con usos del suelo que están iniciando su incorporación al área urbana y con equipamientos y servicios dispersos.

1: Colonia catastral que corresponde a áreas periféricas o intermedias de valor bajo, en proceso de transición o cierta consolidación, con usos del suelo eminentemente habitacionales y con equipamientos y servicios semi dispersos y de pequeña escala.

2: Colonia catastral que corresponde a áreas intermedias de valor medio bajo, en proceso de transición o cierta consolidación, con usos del suelo eminentemente habitacionales y/o incipiente mezcla de usos y con equipamientos y servicios semi dispersos y de regular escala.

3: Colonia catastral que corresponde a áreas intermedias de valor medio con cierto proceso de transición o en consolidación, con usos del suelo eminentemente habitacionales y/o mezcla de usos y con equipamientos y servicios semi concentrados y de regular escala.

4: Colonia catastral que corresponde a áreas urbanas, con servicios completos, equipamiento urbano en escala significativa en la zona o zonas cercanas, con usos de suelo habitacional y/o mixtos y nivel socioeconómico de medio a medio alto.

5: Colonia catastral que corresponde a áreas urbanas, con servicios completos, equipamiento urbano en escala significativa en la zona o zonas cercanas, usos de suelo habitacionales y/o mixtos y nivel socioeconómico de medio alto a alto.

6: Colonia catastral que corresponde a áreas urbanas, con servicios completos, equipamiento urbano en escala significativa en la zona o zonas cercanas, usos de suelo habitacional y/o mixtos y nivel socioeconómico de alto a muy alto.

7: Colonia catastral que corresponde a áreas urbanas, con servicios completos, equipamiento urbano de pequeña escala significativa, usos de suelo preponderantemente comercial y de servicios y nivel socioeconómico de medio bajo a alto.

8: Colonia catastral que corresponde a áreas urbanas, con servicios completos, equipamiento urbano de diversas escalas y con usos de suelo eminentemente industrial.

9: Colonia catastral que corresponde a áreas ubicadas en el suelo de conservación, con usos agrícola, forestal, pecuario, de reserva ecológica y/o explotación minera entre otros, con nulos o escasos servicios y equipamiento urbano distante.

b) Colonia catastral tipo enclave de valor: Porción de manzanas o conjunto de lotes de edificaciones de uso habitacional, que cualitativamente se diferencian plenamente del resto de lotes o manzanas del área en que se ubica en razón de que, no obstante que comparten una infraestructura y equipamiento urbanos generales con las mencionadas áreas, cuentan con características internas que originan que tengan un mayor valor unitario de suelo que el promedio del área, como son la ubicación en áreas perfectamente delimitadas, el acceso restringido a su interior, que cuentan con vigilancia privada, mantenimiento privado de áreas comunes, vialidades internas y alumbrado público y/o privado.

El valor por metro cuadrado de suelo del enclave se encuentra contenido en el presente Código Fiscal.

Cada enclave de valor está identificada con la letra E, seguida de dos dígitos que corresponden a la Alcaldía, y una literal progresiva.

Quedan exceptuados como colonia catastral tipo enclave de valor, los inmuebles donde se ubiquen viviendas de interés social y/o popular.

c) Colonia catastral tipo corredor de valor: Conjunto de inmuebles colindantes con una vialidad pública de la Ciudad de México que por su mayor actividad económica repercute en un mayor valor comercial del suelo respecto del predominante de la zona, independientemente de su acceso o entrada principal de los inmuebles. El valor por metro cuadrado del suelo del corredor de valor se encuentra contenido en el presente Código Fiscal.

Cuando un inmueble colinde con más de una vialidad pública considerada como corredor de valor, en términos del párrafo anterior, el valor por metro cuadrado del suelo a aplicar será el valor del corredor de valor que resulte más alto.

Cada corredor está identificado con la letra "C", seguida de dos dígitos, que corresponden a la Alcaldía, y una literal progresiva.

IV. TIPO: Corresponde a la clasificación de las construcciones, considerando el uso al que se les dedica y el rango de niveles de la construcción, de acuerdo con lo siguiente:

Para efectos de la clasificación de las construcciones se entenderá por cuerpo estructural al conjunto de cimentación, elementos verticales y horizontales, es decir, muros de carga, marcos rígidos y/o mixtos, entresijos, cubiertas, acabados e instalaciones propias del cuerpo.

El rango de nivel será único para todos los usos comprendidos dentro de un mismo cuerpo estructural.

Ejemplos de espacios complementarios a usos principales: escaleras, zona de elevadores, vestíbulos, salas de capacitación, auditorios, archivo, bodegas, cuarto de máquinas, cuarto de mantenimiento, cuarto para papelería, cuarto de basura, sanitarios, regaderas y vestidores, comedor, gimnasio, consultorio, entre otros.

En el caso de un cuerpo estructural, cuyo aprovechamiento genérico corresponda a las claves (NH) No habitacional o (M) Mixto y que contenga áreas para estacionamiento cubierto, estas últimas se clasificarán como K. Los usos (A) Abasto e (I) Industria solo podrán aplicarse en cuerpos estructurales completos tipo nave industrial.

Para cada cuenta catastral, se deberán considerar la totalidad de superficies construidas, cubiertas y descubiertas contenidas en ella según aplique.

En los casos que en una cuenta catastral se encuentren varios cuerpos de edificios claramente separados, el valor total de la construcción se obtendrá de la suma del valor de cada uno de ellos, los cuales se calcularán en forma independiente.

a) Uso: Corresponde al aprovechamiento genérico que tiene el inmueble y se clasifica en habitacional y no habitacional. (H) Habitacional.- Se refiere a las edificaciones en donde residen individual o colectivamente las personas o familias y comprende todo tipo de vivienda, a la que se incluyen los cuartos de servicio, patios, andadores, estacionamientos, cocheras y todas las porciones de construcción asociadas a dichas edificaciones. También se incluyen orfanatos, asilos, casas cuna, conventos y similares.

Cuando un cuerpo estructural no se encuentre asociada al uso habitacional, se clasificará de acuerdo a las características de uso, rango de niveles, clase y edad que le corresponda.



Tribunal de Justicia
Administrativa
de la
Ciudad de México

En caso de inmuebles de uso habitacional sujetos al régimen de propiedad en condominio las unidades de construcción privativas y las áreas de uso común que les correspondan en función del indiviso y que se establezcan en el referido régimen, se clasificarán conforme a las características que el mismo régimen establezca.

(NH) No Habitacional.- Se refiere a todo inmueble que no se ubique en el supuesto anterior y que para efectos de determinar su tipo se divide en:

i. Construcciones que cuentan con cubiertas o techos (completos o semi completos).

L: Hotel. D: Deporte. C: Comercio. O: Oficina. S: Salud. Q: Cultura. E: Educación. A: Abasto. I: Industria. K: Comunicaciones.

(L) Hotel.- Se refiere a las edificaciones destinadas a prestar servicio de alojamiento temporal, comprendiendo hoteles, moteles, casas de huéspedes, albergues y similares, incluye los espacios complementarios a este uso.

(D) Deporte y Espectáculos.- Se refiere a aquellas edificaciones e instalaciones en donde se practican ejercicios de acondicionamiento físico y/o se realicen y se presenten todo tipo de espectáculos, tales como: centros deportivos, clubes, pistas, canchas, gimnasios, balnearios, albercas públicas y privadas, academias de acondicionamiento físico y artes marciales, estadios, autódromos, plazas taurinas, arenas de box y luchas, velódromos, campos de tiro, centros de equitación y lienzos charros, pistas de hielo, así como instalaciones donde se lleven a cabo conciertos, incluye los espacios complementarios a este uso.

(C) Comercio.- Se refiere a las edificaciones destinadas a la prestación o contratación de servicios o la comercialización o intercambio de artículos de consumo y en general cualquier mercadería, tales como: tiendas, panaderías, farmacias, boticas, droguerías, veterinarias, tiendas de auto servicio, tiendas departamentales, centros comerciales, venta de materiales de construcción y electricidad, ferreterías, madererías, vidrierías, venta de materiales y pinturas, renta y venta de artículos, maquinaria, refacciones, llantas, salas de belleza, peluquerías, tintorerías, sastrerías, baños, instalaciones destinadas a la higiene física de las personas, sanitarios públicos, saunas y similares, laboratorios fotográficos, servicios de limpieza y mantenimiento de edificios, servicios de alquiler, suministro de combustible para vehículos, para uso doméstico, o industrial, tales como: gasolineras y en general todo tipo de comercios. También incluye a las edificaciones destinadas al consumo de alimentos y bebidas, entre otros: restaurantes, cafeterías, fondas, cantinas, bares, cervecerías, pulquerías, videobares, centros nocturnos, salas de fiesta y, centros de convenciones, entre otros, incluye los espacios complementarios a este uso.

(O) Oficina.- Se refiere a aquellas edificaciones destinadas al desarrollo empresarial, público o privado, tales como: oficinas empresariales, corporativas, de profesionistas, sucursales de banco, casas de cambio, oficinas de gobierno, representaciones exclusivas para ese uso y sus accesorios, instalaciones destinadas a la seguridad del orden público y privado, agencias funerarias, de inhumaciones, mausoleos y similares, incluye los espacios complementarios a este uso.

(S) Salud.- Se refiere a aquellas edificaciones destinadas a la atención, diagnóstico, tratamiento y rehabilitación de las personas afectadas por enfermedades o accidentes, tales como: unidades médicas, clínicas, hospitales, sanatorios, maternidades, laboratorios clínicos y radiológicos, consultorios, despachos médicos de diagnóstico, centros de tratamiento de enfermedades crónicas y similares, incluye los espacios complementarios a este uso.

(Q) Cultura.- Se refiere a las edificaciones o instalaciones destinadas al desarrollo de actividades culturales, tales como: salas de lectura, hemerotecas, galerías de arte, museos, centros de exposición de arte, planetarios, observatorios, teatros, cines, cinetecas, casas de cultura, academias de danza, música, pintura y similares. Así como, las edificaciones destinadas a las actividades de culto religioso, comprende templos, capillas, iglesias, sinagogas, mezquitas y similares, incluye los espacios complementarios a este uso.

(E) Educación.- Se refiere a las edificaciones o instalaciones destinadas al desarrollo de actividades de enseñanza: guarderías, jardines de niños, básica, media, escuelas técnicas, superior, postgrado, especial y de enseñanza e investigación, especializadas y similares, incluye los espacios complementarios a este uso.

(A) Abasto.- Se refiere a las edificaciones e instalaciones públicas y privadas destinadas al almacenamiento, tales como: centros de acopio y transferencia de productos perecederos y no perecederos, bodegas, silos, tolvas, almacén de granos, de huevo, de lácteos, de abarrotes, centrales y módulos de abasto, rastros, frigoríficos, obradores, mercados e instalaciones similares.

(I) Industria.- Se refiere a cualquier instalación o edificación destinada a ser fábrica o taller, relacionada con la industria extractiva, manufacturera y de transformación, de ensamble, de bebidas, de alimentos, agrícola, pecuaria, forestal, textil, calzado, siderúrgica, metalmecánica, automotriz, química, televisiva, cinematográfica, electrónica y similares. También incluye las instalaciones para el almacenamiento de maquinaria, materias primas y productos procesados, así como aquellas destinadas al alojamiento de equipos e instalaciones relacionadas con los sistemas de agua potable, drenaje, energía eléctrica, servicios de limpia, disposición de desechos sólidos y similares. Asimismo, se incluyen las edificaciones e instalaciones destinadas a prestar servicios de reparación y conservación de bienes muebles y herramientas, tales como: talleres de reparación, lubricación, alineación y balanceo de vehículos, maquinaria, lavadoras, refrigeradores, bicicletas, de equipo eléctrico, vulcanizadoras, carpinterías, talleres de reparación de muebles y similares.

(K) Comunicaciones.- Se refiere a las edificaciones o instalaciones destinadas a transmitir o difundir información, hacia o entre las personas, incluye las edificaciones o instalaciones destinadas al traslado de personas o bienes, así como a los espacios reservados para el resguardo y servicio de vehículos y similares, tales como: correos, telégrafos, teléfonos, estaciones de radio, televisión y similares, terminales de autobuses urbanos, taxis, peseros, terminales y estaciones de autobuses foráneos y de carga, estacionamientos cubiertos, ya sean públicos o privados, encierros e instalaciones de mantenimiento de vehículos, terminales aéreas, helipuertos (caso particular que no se considera como PE), estaciones de ferrocarril, embarcaderos, muelles y demás edificios destinados a la actividad del transporte.

ii. Construcciones que no poseen cubiertas o techos: PE: Estacionamientos, patios, plazuelas, terrazas y parques. PC: Canchas deportivas. J: Jardines. P: Panteones. Se refieren a construcciones habilitadas directamente sobre el terreno o sobre estructuras y que conforman pavimentos o áreas verdes para los usos señalados.

iii. Inmueble sin construcciones (W), aquél que no tenga construcciones permanentes o que teniéndolas su superficie, sea inferior a un 10% a la del terreno, a excepción de:

a) Los inmuebles que se ubiquen en zonas primarias designadas para la protección o conservación ecológica, y en las zonas secundarias denominadas áreas verdes y espacios abiertos, de acuerdo con la zonificación establecida en los Programas Territoriales o Parciales de la Ciudad de México. Si un predio no se encuentra en su totalidad en dichas zonas, únicamente se aplicará la reducción a la superficie afectada a que se refieren los numerales 1 y 2 de la fracción III, del artículo 130 de este Código;

b) Los inmuebles que pertenezcan a instituciones educativas, culturales o de asistencia privada;

c) Los campos deportivos o recreativos acondicionados y funcionando como tales;

d) Los estacionamientos públicos debidamente autorizados y en operación;

e) Los inmuebles cuya construcción sea inferior a un 10% de la superficie del terreno y que sean utilizados exclusivamente como casa-habitación por el contribuyente y que cuente con los espacios y servicios propios del uso habitacional; o

f) Otros inmuebles que sean efectivamente utilizados conforme a la autorización que hubiese otorgado la autoridad competente, misma que deberá ser renovada para presentarse ante la autoridad por ejercicio fiscal.

(M) Mixto.- Cuando el inmueble se destine conjuntamente a uso habitacional y no habitacional o cuando tenga dos o más usos no habitacionales.



Tribunal de Justicia
 Administrativa
 de la
 Ciudad de México

27

b) Rango de niveles: Corresponde al número de plantas cubiertas y descubiertas de la construcción a partir del primer nivel utilizable o edificado en el predio en que se ubique.

En cuerpos estructurales o inmuebles donde existan espacios con grandes alturas cubiertas, sin distinción de niveles, se deberá establecer que cada 3.00 metros de altura equivale a un nivel. En espacios que cuenten con gradas y/o butaquerías para mejorar la visibilidad hacia la parte frontal del recinto, la altura deberá medirse del punto más bajo al punto más alto del cuerpo estructural.

En los casos que en una cuenta catastral se encuentren varios cuerpos de edificios claramente separados, el valor total de la construcción se obtendrá de la suma del valor de cada uno de ellos, los cuales se calcularán en forma independiente.

Cuando el nivel más alto de un edificio tenga un porcentaje de construcción menor al 20% de la planta cubierta anterior, el rango de nivel del inmueble se determinará sin tomar en cuenta el último nivel: Asimismo, cuando el nivel más bajo de un edificio tenga un porcentaje de construcción menor al 20% de la planta cubierta inmediata superior, el rango de nivel del inmueble se determinará sin tomar en cuenta el primer nivel.

El rango de nivel se considerará conforme a la siguiente edificación.

Clave	Descripción
01	Superficies construidas descubiertas. Aplica sólo para aquellas desplantadas directamente sobre el terreno.
02	De 1 a 2 niveles o bien, si no existe una clara distinción de ellos y la construcción tenga una altura hasta de 6.00 metros.
05	De 3 a 5 niveles o bien, si no existe una clara distinción de ellos y la construcción tenga una altura de 6.01 metros a 15.00 metros.
10	De 6 a 10 niveles.
15	De 11 a 15 niveles.
20	De 11 a 15 niveles.
99	De 21 a más niveles.
RU	Otras.

Rango Único

V. CLASE: Es el grupo al que pertenece una porción de construcción de acuerdo con las características propias de sus espacios, servicios, estructuras y acabados, la cual tiene asignado un valor unitario de construcción.

La clase será única por tipo.

Para determinar la clase de construcción a que pertenece cada edificación, se procederá conforme a lo siguiente:

En primer término se debe considerar el uso genérico del inmueble, identificándolo como habitacional o no habitacional; posteriormente se ubica de manera específica en la 'Matriz de Características' para determinar la clase que aplica para el uso de que se trate.

Selección de elementos en la 'Matriz de Características'.

Cada 'Matriz de Características' se compone de apartados en los cuales se consideran distintos elementos de la construcción. Por lo que se deberá seleccionar un solo elemento de los siete que componen cada columna, y así sucesivamente, para cada columna que integra esta matriz.

Determinación de puntos y clase en la 'Matriz de Puntos'.

Se deberá identificar los puntos que correspondan a cada elemento seleccionado en la matriz de características. Hecho lo anterior, los puntos se anotarán en el renglón denominado 'Puntos Elegidos', y se deberán sumar los puntos de este renglón, ubicando el resultado en el cuadro 'Total de Puntos'.

Finalmente, el total de puntos se ubicará dentro de algún rango de la "Tabla de Puntos", determinándose de esa manera la clase a la cual pertenece la construcción del inmueble.

a) HABITACIONAL

En el caso de que el uso genérico del inmueble sea habitacional, se identifican las características de la construcción en la "Matriz de Características" para determinar clases de construcción de Uso: Habitacional y se utilizan los puntos aplicables en la "Matriz de Puntos" para determinar clases de construcción de Uso: Habitacional, conforme al procedimiento señalado en esta fracción.

Para vivienda multifamiliar, la superficie de construcción que se debe considerar como referencia para determinar la clase, es la que resulte de dividir la superficie total, incluyendo las áreas de uso común, entre el número de unidades familiares.

No se consideran en este caso los inmuebles sujetos a régimen condominal. Para el cálculo de la matriz de los inmuebles sujetos a régimen de propiedad en condominio, deberán considerar como superficie de construcción la que resulte de sumar las áreas privativas más la parte proporcional de área común que le correspondan de acuerdo a su indiviso y que se encuentren en el mismo cuerpo constructivo.

MATRÍZ DE CARACTERÍSTICAS PARA DETERMINAR CLASES DE CONSTRUCCIONES DE USO HABITACIONAL

Anexo 1

MATRÍZ DE PUNTOS PARA DETERMINAR CLASES DE CONSTRUCCIONES DE USO HABITACIONAL

Anexo 1-A

b) NO HABITACIONAL

Cuando un inmueble construido originalmente para uso habitacional se destine a Oficina, Hotel, Comercio, Salud, Educación y/o Comunicaciones, se identifican las características de la construcción en la "Matriz de Características" para determinar clases de construcción de Uso: No Habitacional (Casa habitación adaptada para oficina, hotel, comercio, salud, educación y/o comunicaciones) conforme al procedimiento señalado en esta fracción.

MATRIZ DE CARACTERÍSTICAS PARA DETERMINAR CLASES DE CONSTRUCCIONES DE USO NO HABITACIONAL: CASA HABITACIÓN ADAPTADA PARA OFICINA, HOTEL, COMERCIO, SALUD, EDUCACIÓN Y/O COMUNICACIONES

Anexo 2

MATRIZ DE PUNTOS PARA DETERMINAR CLASES DE CONSTRUCCIONES DE USO NO HABITACIONAL: CASA HABITACIÓN ADAPTADA PARA OFICINA, HOTEL, COMERCIO, SALUD, EDUCACIÓN Y/O COMUNICACIONES

Anexo 2-A

Cuando el uso del inmueble sea no habitacional y se trate de construcciones cuyo uso coincide con el propósito original para el que fue construido, tratándose de Oficina, Hotel, Comercio, Salud, Educación y/o Comunicaciones, para la determinación de la clase se aplica la "Matriz de Características" para determinar clases de construcción de Uso: no habitacional (Oficina, Hotel, Comercio, Salud, Educación y/o Comunicaciones), conforme al procedimiento señalado en esta fracción.

MATRIZ DE CARACTERÍSTICAS PARA DETERMINAR CLASES DE CONSTRUCCIONES DE USO NO HABITACIONAL: OFICINAS, HOTELES, COMERCIO, SALUD, EDUCACIÓN Y/O COMUNICACIONES

Anexo 3

MATRIZ DE PUNTOS PARA DETERMINAR CLASES DE CONSTRUCCIONES DE USO NO HABITACIONAL: OFICINAS, HOTELES, COMERCIO, SALUD, EDUCACIÓN Y/O COMUNICACIONES

Anexo 3-A

Cuando el uso del inmueble sea no habitacional y se trate de construcciones cuyo uso coincide con el propósito para el que fue construido, tratándose de Industria, Abasto y/o Cultura, se identifican las características de la construcción en la "Matriz de Características" para determinar clases de construcción de Uso: no habitacional (Industria, Abasto y/o Cultura), conforme al procedimiento señalado en esta fracción.

MATRIZ DE CARACTERÍSTICAS PARA DETERMINAR CLASES DE CONSTRUCCIONES DE USO NO HABITACIONAL: INDUSTRIA, ABASTO Y/O CULTURA

Anexo 4

MATRIZ DE PUNTOS PARA DETERMINAR CLASES DE CONSTRUCCIONES DE USO NO HABITACIONAL: INDUSTRIA, ABASTO Y/O CULTURA

Anexo 4-A



Tribunal de Justicia
Administrativa
de la
Ciudad de México

28

Cuando el uso del inmueble sea no habitacional y se trate de construcciones cuyo uso coincide con el propósito original para el que fue construido, tratándose de Deportes, para la determinación de la clase se aplica la "Matriz de Características" para determinar clases de construcción de uso no habitacional (Deportes), conforme al procedimiento señalado en esa fracción.

MATRIZ DE CARACTERÍSTICAS PARA DETERMINAR CLASES DE CONSTRUCCIONES DE USO NO HABITACIONAL: DEPORTE

Anexo 5

MATRIZ DE PUNTOS PARA DETERMINAR CLASES DE CONSTRUCCIONES DE USO NO HABITACIONAL: DEPORTE

Anexo 5-A

Para los efectos de la determinación de las clases de construcción y la aplicación de las Matrices de Características y Puntos para determinar Clases de Construcción señaladas en este artículo, se entenderá por:

ESPACIOS:

Sala: Es el cuarto de estar en una casa o vivienda.

Comedor: Es un cuarto de la vivienda destinado para ingerir alimentos.

Cocina: Cuarto de la vivienda utilizado para cocinar o calentar los alimentos con o sin muebles tipo cocina integral.

Recámara: Es el cuarto de la vivienda destinado a dormir y al descanso de sus habitantes.

Cuarto de servicio: Es un cuarto adicional de la vivienda generalmente aislado del resto de la casa, que se ocupa para el alojamiento del servicio doméstico.

Cuarto de lavado y planchado: Es un cuarto adicional de la vivienda destinado para el alojamiento de los bienes muebles destinados a la limpieza y conservación de las prendas de vestir.

Estudio: Es un cuarto adicional de la vivienda destinado al esparcimiento y/o desarrollo de actividades académicas, como son una biblioteca o la sala de televisión.

Gimnasio: Cuarto adicional de la vivienda para realizar ejercicios gimnásticos o deportivos.

Cajones de estacionamiento: Son los espacios asignados para el resguardo de vehículos.

Espacios adicionales: Consiste en espacios tales como salón de juegos, salas de proyección, bar, cava y salón de fiestas.

Unidad Familiar: Espacio de vivienda destinado al uso de un individuo, pareja o familia.

Vivienda Familiar: Conjunto de unidades familiares, incluyendo áreas de uso común.

Ejemplo: vecindades.

SERVICIOS:

Baño: Habitación destinada al aseo corporal, consiste en wc, lavabo y regadera.

W.C. en barro y/o letrina sin conexión de agua corriente: Servicios deficientes, espacios mínimos para el aseo personal, regularmente ubicado fuera del cuerpo principal del inmueble, frecuentemente de uso común para varias unidades familiares, mobiliario con alguno de los servicios básicos (wc, lavabo, regadera), en algunos casos con construcción de tipo provisional o incompleta, con y/o sin instalaciones hidráulicas y sanitarias aparentes, fosa séptica, letrina forjada de diversos materiales como barro, tabique, ladrillo, madera, metálico, etc. y/o wc de porcelana.

Muebles tipo 'A': Servicios básicos semi completos, habitualmente ubicados en espacios reducidos y dentro del cuerpo principal de construcción, espacio para el aseo personal regularmente conformado por 1 baño, con instalaciones hidrosanitarias ocultas y/o visibles, mobiliario con algunos de los servicios básicos (wc, lavabo, regadera, calentador de agua de leña y/o gas).

Muebles tipo 'B': Servicios completos, espacio para el aseo personal regularmente conformado por 1 y/o 1 1/2 baños, con instalaciones hidrosanitarias ocultas, con mobiliario completo (wc, lavabo con o sin gabinete, regadera, calentador de agua, gas automático para un servicio), con o sin cancel de aluminio de hasta de 51 mm y acrílico o vidrio hasta de 5 mm.

Muebles tipo 'C': Servicios completos con algún accesorio adicional área de blancos, espacio para el aseo personal regularmente conformado por 2 baños completos o más, con instalaciones hidrosanitarias ocultas, con

mobiliario completo (wc, lavabo con o sin gabinete de madera o forjados, ovalines de cerámica o cristal, regadera de tipo teléfono, tina con o sin hidromasaje, calentador de agua automático hasta dos servicios), cancel con perfiles de aluminio esmaltado de hasta de 75 mm con cristal de 6 mm o cancel de vidrio templado de 6 mm.

Muebles tipo 'D': Servicios completos con accesorios y espacios adicionales vestidores, espacio para el aseo personal regularmente conformado por 3 o más baños completos y más de un 1/2 baños para visitas con guardarropa, con instalaciones hidrosanitarias ocultas, con mobiliario completo (wc, lavabo con o sin gabinete de madera o forjado, ovalines de cerámica o cristal, regadera de tipo teléfono, tina con o sin hidromasaje, calentador de agua de paso tipo dúplex), cancel con perfiles de aluminio esmaltado hasta de 75 mm con cristal grabado o esmerilado o cancel con cristal templado grabado de 9 mm de espesor o muros divisorios de muroblock de vidrio.

Muebles tipo 'E': Servicios completos en demasía, con accesorios adicionales y espacios adicionales vestidores, área de vapor, espacio para el aseo personal regularmente conformado por 3 o más baños completos y más de un 1/2 baño, con instalaciones hidrosanitarias ocultas, con mobiliario completo (wc una pieza, lavabo con o sin gabinete de madera o forjado, ovalines de cerámica o cristal, sobre mesetas y cubiertas de laminados naturales finos, regadera de tipo teléfono, tina con o sin hidromasaje, estación de vapor caldera, todos de calidades especiales, cancel con cristal templado, biselado de 12 mm de espesor o muros divisorios de muro block de vidrio de color).

Muebles tipo 'F': Servicios completos en demasía, con accesorios adicionales y espacios adicionales vestidores, área de vapor, espacio para el aseo personal regularmente conformado por 3 o más baños completos y más de un 1/2 baño, con instalaciones hidrosanitarias ocultas, con mobiliario completo (wc de lujo o una pieza, lavabo con o sin gabinete de madera, forjado y con cubiertas de laminados naturales finos, regadera de tipo teléfono, tina con o sin hidromasaje, pueden contar con jacuzzi o sauna, estación de vapor caldera, todos de calidades especiales y con sensores ópticos especiales, cancel con cristal templado, biselado de 12 mm de espesor o muros divisorios de muro block de vidrio de color y/o con iluminación interna y ambiente controlado).

Muebles tipo 'G': En color blanco, en porcentaje de color de 2a, accesorios completos de cerámica o aluminio natural de fabricación nacional.

Muebles tipo 'H': Baño de color, en porcentaje blancos, calidad regular del país, accesorios porcelana, manerales y regaderas metálicos cromados de calidad regular.

Muebles tipo 'I': Baño de color de buena calidad del país, en porcentaje importado, con accesorios, manerales y regaderas de metal cromado y acrílico buena calidad, lavabo con gabinete del país o con pedestal de mármol buena calidad, tina con o sin hidromasaje.

Muebles tipo 'J': Baño de color de buena calidad del país, en porcentaje importados, con accesorios, manerales y regaderas de metal cromado y acrílico buena calidad, lavabo con gabinete y placa de mármol importado, ovalín con pedestal de mármol buena calidad, wc de una pieza.

Muebles tipo 'K': Baño de color de calidad muy buena de importación, con accesorios, manerales y regaderas de metal importado, lavabo con gabinete de maderas finas, placa de mármol en porcentaje importados y ovalín de porcelana decorada, wc de una pieza, tina con o sin hidromasaje.

Muebles tipo 'L': Baño de color calidad excelente de importación, con accesorios, manerales y regaderas de metal importados automáticos inteligentes, lavabo con gabinete de maderas finas, placa de mármol en porcentaje importados y ovalín de porcelana decorada, wc de una pieza automático de excelente calidad, tina con o sin hidromasaje, pueden contar con Jacuzzi o sauna, estación de vapor.

ESTRUCTURA:

Estructura: Armazón de hierro, madera o concreto armado que soporta una construcción.

Muros de carga: Obra de albañilería levantada en posición vertical, para cerrar un espacio y sostener entresijos o cubiertas, cuya función principal es soportar la estructura.



Tribunal de Justicia
Administrativa
de la
Ciudad de México

Marco rígido: Elemento estructural conformado por una trabe, una contratrabe y dos o más columnas.
Losa: Superficie llana compacta de concreto armado, que se encarga de separar horizontalmente un nivel o piso.
Concreto: Mezcla compuesta de piedras menudas, cemento y arena que se emplea en la construcción por su gran dureza y resistencia.
Concreto armado: Mezcla de concreto reforzada con una armadura de barras de hierro o acero.
Losa maciza: Losa de concreto armado de 10 cm. de espesor, con refuerzo de varillas en ambas direcciones.
Losa reticular: Sistema de trabes entrecruzadas formando retículas o huecos que aligeran o disminuyen el peso de una losa, reduciendo la cantidad de concreto mediante la colocación de casetones.
Losa aligerada: Tipo de losa en la que parte del concreto se reemplaza por otros materiales librando claros más largos.
Entrepisos: Losas intermedias.
Columna: Soporte cilíndrico o rectangular para sostener entrepisos y/o techumbres.
Mampostería: Sistema constructivo realizado con piedras desiguales, ajustadas y unidas con mortero de cal y arena.
Tabique: Masa de arcilla cocida de tamaño y grosor variable. Cuando es delgado se denomina ladrillo, cuando es grueso, tabique.
Adobe: Ladrillo o tabique de barro sin cocer, secado al sol.
Cubierta: Losa superior y exterior de una construcción.
Viga: Barra gruesa de metal, madera o concreto armado que se usa como elemento de soporte horizontal.
Volados: Techo que en su longitud sólo tiene apoyo en uno de sus lados o costados.
Claros: Espacio que existe entre elementos verticales de carga (muros o columnas).
Claro largo: Distancia longitudinal a los ejes de carga entre dos puntos de apoyo.
Claro Corto: Distancia transversal a los ejes de carga entre dos puntos de apoyo.
Cemento: Mezcla de arcilla molida y materiales calcáreos en polvo que, en contacto con el agua, se solidifica y endurece. Se utiliza como adherente y aglutinante en la construcción.
Acero: Aleación de hierro y carbono, en diferentes proporciones, que adquiere con el temple gran dureza y elasticidad.
Elementos prefabricados: Estructuras o elementos de acero y concreto previamente armados o colocados.
Graderías: Asiento colectivo a manera de escalón corrido en teatros y estadios.

ACABADOS:

Acabado: Perfeccionamiento final de una obra.
Yeso: Sulfato de calcio hidratado, compacto o terroso, generalmente blanco, que tiene la propiedad de endurecerse rápidamente cuando se amasa con agua, y se emplea en la construcción y en la escultura.
Plafón: Cielo falso que se utiliza de forma estética, acústica o por tener facilidad de acceso a las instalaciones de un área determinada.
Pisos: Referido a los materiales de construcción empleado en el terminado o calidad de las áreas de circulación del inmueble.
Pasta: Masa moldeable hecha con cualquier material para decorar muros.
Alfombra: Tejido de lana o de otras materias con que se cubre el piso de las habitaciones y escaleras.
Aplanado: Recubrimiento de las construcciones para el que se utilizan, básicamente como materiales una mezcla de cal y arena, sirve para proteger las superficies.
Firme: Capa de concreto simple o concreto pobre que sirve para recibir y dar resistencia al piso terminado.
Firme de concreto simple: Capa sólida de concreto.
Firme de concreto simple pulido: Capa sólida de concreto pulido.
Firme de concreto escobillado: Capa de concreto reforzado con una malla electrosoldada de acero de alta resistencia y terminado con escoba.
Precolado de concreto: Piezas de concreto previamente armado.
Linóleum: Papel plastificado para cubrir pisos presentado en rollos para su colocación.

Mosaico: Técnica artística de decoración que se forma pegando sobre un fondo de cemento pequeñas piezas de piedra, vidrio o cerámica de diversos colores y diseños.

Terrazo: Pavimento formado por trozos de mármol aglomerados con cemento y superficie pulida.

Pulido: Alisar o dar tersura y lustre a una cosa.

Parquet: Recubrimiento para suelos de interior, formado por listones muy pequeños de madera dispuestos en formas geométricas.

Duela: Piso compuesto por tablas de madera maciza en tiras colocadas en un sentido largo.

Deck: Recubrimiento para suelo de exterior, formado por listones de madera, aglomerado de polímeros.

Duela laminada: Se trata de un piso de imitación compuesto por PVC con un terminado de papel fotográfico sobre aglomerado.

Loseta: Pieza pequeña, generalmente de cerámica, que se pone en las paredes o en el suelo.

Azulejo: Ladrillo pequeño vidriado, de diferentes colores, que se usa para cubrir suelos, paredes o en la decoración. Existen dos tipos: el industrializado o hecho a máquina, y el decorado a mano que se le considera de valor mayor.

Perfil: Sección de forma determinada de acero laminado, hierro, o PVC que se usa para sostener una placa de vidrio o cualquier otro material.

Aluminio: Metal de color y brillo similares a los de la plata, ligero, maleable y buen conductor del calor y de la electricidad.

Esmalte: Laca cosmética que cubre y protege diversos materiales (por ejemplo: madera y aluminio).

Cancel: Armazón vertical de madera, hierro u otro material, que divide espacios en un cuarto de baño.

Placa: Plancha o película de metal u otra materia, en general rígida que cubre una superficie.

Cristal: Material cristalino y traslúcido.

Cristal acústico: Cristal con aislante de ondas sonoras.

Cristal térmico: Cristal que conserva la temperatura.

Lámina: Plancha delgada de metal u otro material, porción de cualquier materia extendida en superficie y de poco grosor.

Fachada: Aspecto exterior de la construcción.

Piso: Pavimento natural o artificial de habitaciones, calles y caminos.

Pavimento: Superficie que se hace para que el piso esté sólido y llano.

Llano: Superficie sin altos ni bajos.

Sólido: Macizo, denso y fuerte.

Pintura: Color preparado con fines cosméticos en acabados.

Recubrimientos tipo estuco: Pasta de cal, yeso y agua de acabado terso y fino. Se aplica como revestimiento o en relieves ornamentales.

Ventana: Abertura hecha por lo general de la parte media a la parte superior de una pared para dar luz y ventilación compuesta por un armazón y cristales con que se cierra esa abertura.

Aglomerado: Material que consiste en planchas compuestas por trozos de madera prensados y endurecidos.

Mármol: Roca compuesta sobre todo de calcita, muy abundante en la naturaleza y utilizada en la construcción.

Maderas Finas: Fresno, Roble, Cedro, Bambú.

Acabado aparente común: Acabado sin algún tipo de tratamiento.

Acabado aparente artesanal: Acabado con tratamiento final de manera estilizada y/o con mano de obra especializada.

Materiales de nueva generación: Materiales con innovación técnica, tecnológica y/o sustentable. (ejemplos: pisos digitales, recubrimientos en 3D, muros verdes, etc.)

VI.

a) AVALÚO COMERCIAL: El dictamen técnico practicado por persona autorizada o registrada ante la autoridad fiscal, que permite estimar el valor comercial de un bien inmueble, con base en su uso, características físicas, además de las características urbanas de la zona donde se ubica, así como en la investigación, análisis y ponderación del mercado inmobiliario, y que contenido en un documento o archivo electrónico que reúna los requisitos mínimos de forma y contenido establecidos en el Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria, sirve



Tribunal de Justicia
Administrativa
de la
Ciudad de México

como base gravable para el pago de alguna de las contribuciones establecidas en el Código.

b) AVALÚO CATASTRAL: El dictamen técnico practicado por persona autorizada o registrada ante la autoridad fiscal, que sirve para apoyar al contribuyente para solicitar la modificación de datos catastrales y permite determinar el valor catastral de un bien inmueble con base en sus características físicas (uso, tipo, clase, edad, instalaciones especiales, obras complementarias y elementos accesorios) aplicando los valores unitarios de suelo y construcción, que el Congreso emite en el Código Fiscal que aplique.

NORMAS DE APLICACIÓN

1. Para la aplicación de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo a un inmueble específico, se determinará primero la Alcaldía a que corresponda. Según su ubicación se constatará si se encuentra comprendido dentro de la Tabla de Colonia Catastral de tipo Enclave o de tipo Corredor, de ser alguno de estos casos le corresponderá al inmueble el valor unitario por metro cuadrado respectivo. En caso contrario se determinará la región con los tres primeros dígitos del número de cuenta catastral y su Manzana con los tres siguientes dígitos del mismo número de cuenta, a los cuales deberá corresponder una Colonia Catastral de tipo Área con un valor unitario por metro cuadrado. El valor unitario que haya correspondido se multiplicará por el número de metros cuadrados de terreno, con lo que se obtendrá el valor total del suelo del inmueble.

2. Para la aplicación de la Tabla de Valores Unitarios de las Construcciones, se considerarán las superficies cubiertas o techos y las superficies que no posean cubiertas o techos, según sea el caso. Para determinar el valor de la construcción se clasificará el inmueble en el tipo y clase que le correspondan: con este tipo y clase se tomará el valor unitario de la construcción, establecidos en la Tabla de Valores Unitarios de las Construcciones y se multiplicará por los metros cuadrados de la construcción, con lo que se obtendrá el valor total de la edificación.

Para la determinación del valor de la construcción de un inmueble de uso habitacional unifamiliar se considerarán todos los espacios cubiertos propios de este uso incluyendo, entre otros, los cuartos de servicio, patios, cajón de estacionamiento, cocheras.

En caso de inmuebles de uso habitacional sujetos al régimen de propiedad en condominio, se considerará además, la parte proporcional de las áreas comunes que les corresponde conforme a su indiviso. Estas áreas comunes se considerarán como uso habitacional si están en el mismo cuerpo constructivo, si están separadas estructuralmente serán clasificadas de acuerdo a sus usos, rangos de nivel, clases y edades, se considerará cada uso cubierto y descubierto según aplique.

El valor total de la construcción de inmuebles de uso habitacional sujetos a régimen de propiedad en condominio se obtendrá de la suma del valor de la construcción privativa y el valor de la construcción común.

En los inmuebles de uso no habitacional, se considerará cada uso cubierto y descubierto según aplique se determinará su tipo y clase que le corresponda. Los inmuebles en esta situación, deberán determinar el valor de la construcción con la suma total de cada una de ellas.

Para el inmueble que cuenta con distintos usos, incluso habitacional, cuando las personas residan de manera ocasional o para resguardar dichos inmuebles, se debe tomar el valor de cada una y sumarse a las restantes para así obtener el valor total de la construcción.

Al resultado obtenido se le aplicará una reducción según el número de años transcurridos desde que se terminó la construcción o desde la última remodelación que hubiere afectado a por lo menos un 30% de la superficie construida considerando todas las plantas del inmueble, en razón del 0.8% para cada año transcurrido, sin que en ningún caso se descuente más del 40%. Si los inmuebles tuvieran porciones de construcción con diferentes fechas de terminación, la reducción procederá por cada porción, según el número de años transcurridos desde que se terminó cada una de ellas.

3. Cuando el inmueble cuente con instalaciones especiales, elementos accesorios u obras complementarias, el valor resultante de aplicar lo señalado en el numeral 2, se incrementará en 8%.

Instalaciones especiales, aquellas que se consideran indispensables o necesarias para el funcionamiento operacional del inmueble de acuerdo a su uso específico, tales como, elevadores, escaleras electromecánicas,

equipos de calefacción o aire lavado, sistema hidroneumático, equipos contra incendio.

Elementos accesorios, son aquellos que se consideran necesarios para el funcionamiento de un inmueble de uso especializado, que sí se convierten en elementos característicos del bien analizado como: caldera de hoteles y baños públicos, espuela de ferrocarril en industrias, pantalla en un cinematógrafo, planta de emergencia en un hospital, butacas en una sala de espectáculos, entre otros.

Obras complementarias, son aquellas que proporcionan amenidades o beneficios al inmueble como son: bardas, celosías, andadores, marquesinas, cisternas, equipos de bombeo, gas estacionario, entre otros.

4. El valor del suelo del inmueble, de sus construcciones y de sus instalaciones especiales, según sea el caso, se sumarán para obtener el valor catastral del inmueble.

La autoridad fiscal, mediante reglas de carácter general dará a conocer lo relativo a lo dispuesto en el párrafo anterior, en lenguaje llano y mediante folletos ejemplificativos.

5. El valor catastral determinado mediante avalúo comprenderá la suma de los valores de suelo del inmueble, de sus construcciones, instalaciones especiales, elementos accesorios u obras complementarias, según sea el caso."

Del precepto legal en cita, se desprende que para los efectos de emisión de **valores unitarios del suelo, construcciones adheridas a él e instalaciones especiales** a que se refiere el artículo 129 del Código Fiscal de la Ciudad de México, tales valores se obtienen de conformidad con los datos consistentes en región, manzana, colonia catastral, tipo y clase, siendo así, que para determinar cada uno de esos datos, existen procedimientos específicos, sin embargo, la autoridad responsable **no precisó todos esos datos y menos aún la forma en que se obtenían.**

Siendo así, que todos los aspectos referidos en párrafos precedentes, constituyeron las circunstancias que originaron que la entonces Sala Superior del Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal, emitiera la Jurisprudencia número S.S./J.47, correspondiente a la Tercera Época, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el veintiocho de octubre de dos mil cinco, misma que se cita a continuación:

"DETERMINACIÓN DE VALOR CATASTRAL. CARECE DE LA DEBIDA MOTIVACIÓN CUANDO SE REALIZA CONFORME A LOS VALORES UNITARIOS DEL SUELO Y CONSTRUCCIÓN SIN QUE LA AUTORIDAD FISCAL PRECISE LA REGIÓN, MANZANA Y COLONIA CATASTRAL EN QUE SE UBICA EL INMUEBLE, ASÍ COMO EL TIPO DE CONSTRUCCIÓN, LA CLASE A QUE PERTENECE Y LOS ACABADOS TÍPICOS QUE LE CORRESPONDEN.- El artículo 150 del Código Financiero del Distrito Federal vigente, dispone que cuando los contribuyentes omitan declarar el valor catastral de sus inmuebles, la autoridad fiscal procederá a determinarlo a fin de realizar el cobro del impuesto predial correspondiente, pudiendo optar por cualquiera de los procedimientos previstos en el artículo 149 del propio Código



Tribunal de Justicia
Administrativa
de la
Ciudad de México

Financiero o a través de la estimación que al efecto practique la propia autoridad, en los términos del artículo 75, (actualmente 101) del mismo ordenamiento legal. Ahora bien, cuando la determinación se haga conforme a los valores unitarios del suelo, construcciones adheridas a él, instalaciones especiales de tipo común, elementos accesorios u obras complementarias; la autoridad de acuerdo con las definiciones para la aplicación de la tabla de valores, emitida por la Asamblea Legislativa del Distrito Federal, **no sólo deberá de precisar la región, manzana y colonia catastral en que se ubica el inmueble de que se trate, el tipo de construcción, considerando el uso al que está destinado y el rango de niveles que lo conforman, la clase o grupo a que pertenece de acuerdo con las características propias de sus espacios, servicios, estructuras, instalaciones básicas y los acabados típicos que le correspondan; sino también tendrá que señalar cuáles son esas características y cómo las obtuvo. Caso contrario carecerá de la debida motivación** al no proporcionar al contribuyente, los elementos que le permitan tener la certeza de la veracidad y legalidad del valor catastral determinado y del cobro del impuesto predial correspondiente."

En este contexto, es evidente que contrario a lo aducido por la autoridad apelante, lo determinado en la **Jurisprudencia número S.S./J.47**, citada en el párrafo que precede, **no contiene requisitos excesivos y superfluos, relativos a la fundamentación y motivación** que las autoridades fiscales pertenecientes a la actual Administración Pública de la Ciudad de México, deben observar para **emitir las resoluciones determinantes de créditos fiscales en materia de impuesto predial, cuando se realizan en forma presuntiva conforme a los valores unitarios del suelo y construcción**, ya que como ha quedado puntualizado en párrafos anteriores, para que dicha determinación de crédito se considere debidamente fundamentada y motivada, la autoridad fiscal **no sólo deberá de precisar la región, manzana y colonia catastral en que se ubica el inmueble de que se trate, el tipo de construcción, considerando el uso al que está destinado y el rango de niveles que lo conforman, la clase o grupo a que pertenece de acuerdo con las características propias de sus espacios, servicios, estructuras, instalaciones básicas y los acabados típicos que le correspondan; sino también tendrá que señalar cuáles son esas características y cómo las obtuvo**, ya que en **caso contrario carecerá de la debida motivación al no proporcionar al contribuyente, los elementos que le permitan tener la certeza de la veracidad y legalidad del valor catastral determinado y del cobro del impuesto predial correspondiente**, lo anterior es así, porque en el caso a estudio **todos esos requisitos se desprenden de los artículos**

127, 128, 129 y vigésimo primer transitorio del Código Fiscal de la Ciudad de México vigente en dos mil veinte.

Por tanto, que sea infundado lo aducido por la autoridad recurrente en el sentido que "...para que la determinante de crédito impugnada en primera instancia estuviera debidamente fundamentada y motivada, en relación con los valores unitarios, era suficiente que en la misma se señalaran los datos relativos a la superficie de construcción, uso, rango de niveles, clase, año de construcción e instalaciones especiales, sin que fuera necesario que se precisara '...cómo se obtuvieron los datos catastrales conforme a los cuales se realizó la determinación del valor catastral correspondiente...'; ello, porque si bien esa obligación se desprende de lo señalado en la Jurisprudencia número S.S./J.47, emitida por esa Sala Superior del Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México, también lo es, que esos requisitos en términos de lo dispuesto en la Jurisprudencia número I.4o.A. J/43, dictada por los Tribunales Colegiados de Circuito del Poder Judicial de la Federación, constituyen requisitos excesivos y superfluos, que no son necesarios para que se cumpla con el requisito de debida fundamentación y motivación, por tanto, que al contravenir lo señalado en la Jurisprudencia número S.S./J.47, lo establecido en la Jurisprudencia número I.4o.A. J/43, ello trae como consecuencia que lo referido en la citada Jurisprudencia número S.S./J.47, de conformidad con el artículo 164 de la Ley de Justicia Administrativa de la Ciudad de México, no sea aplicable en el caso concreto...".

Lo anterior es así, porque la Jurisprudencia número I.4o.A. J/43, proveniente de la reiteración de criterios de los Tribunales Colegiados de Circuito, correspondiente a la Novena Época, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXIII, mayo de 2006, visible en la página 1531, señala literalmente 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



Tribunal de Justicia
Administrativa
de la
Ciudad de México

32

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."

De la Jurisprudencia en cita, se advierte que en la misma se precisan dos cuestiones fundamentales, la **primera**, relativa a que para que un **acto de autoridad se considere debidamente fundamentado y motivado, 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,** y la **segunda**, consistente en que en ese aspecto, **tampoco 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 fundamentado y motivado.**

En este contexto, es evidente que tal como ha quedado explicado en párrafos precedentes, las **exigencias de fundamentación y motivación**, que la entonces Sala Superior del Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal, dispuso dentro de la Jurisprudencia número S.S./J.47, **no constituyen causas excesivas y superfluas**, precisamente porque todos los requisitos que se precisan en tal Jurisprudencia relativos a que para que una resolución en materia de impuesto predial, en la que se determine el impuesto predial con base en valores unitarios, se considere debidamente fundamentada y motivada, no sólo deberá de precisar la región, manzana y colonia catastral en que se ubica el inmueble de que se trate, el tipo de construcción, considerando el uso al que está destinado y el rango de niveles que lo conforman, la clase o grupo a que pertenece de acuerdo con las características propias de sus

espacios, servicios, estructuras, instalaciones básicas y los acabados típicos que le correspondan, **sino también tendrá que señalar cuáles son esas características y cómo las obtuvo**, son **requisitos de validez que para el caso específico se desprenden de los artículos 127, 128, 129 y vigésimo primer transitorio del Código Fiscal de la Ciudad de México**.

Consecuentemente, que el criterio contenido en la Jurisprudencia número S.S./J.47, cuyo rubro es "DETERMINACIÓN DE VALOR CATASTRAL. CARECE DE LA DEBIDA MOTIVACIÓN CUANDO SE REALIZA CONFORME A LOS VALORES UNITARIOS DEL SUELO Y CONSTRUCCIÓN SIN QUE LA AUTORIDAD FISCAL PRECISE LA REGIÓN, MANZANA Y COLONIA CATASTRAL EN QUE SE UBICA EL INMUEBLE, ASÍ COMO EL TIPO DE CONSTRUCCIÓN, LA CLASE A QUE PERTENECE Y LOS ACABADOS TÍPICOS QUE LE CORRESPONDEN.", emitida por la entonces Sala Superior del Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal, **no contravenga de ninguna forma** lo determinado en la Jurisprudencia número I.4o.A. J/43, intitulada "FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACIÓN. EL ASPECTO FORMAL DE LA GARANTÍA Y SU FINALIDAD SE TRADUCEN EN EXPLICAR, JUSTIFICAR, POSIBILITAR LA DEFENSA Y COMUNICAR LA DECISIÓN.", sustentada por los Tribunales Colegiados de Circuito del Poder Judicial de la Federación; de ahí, lo infundado del agravio a estudio.

IV. Finalmente se procede al análisis del **segundo agravio**, en el cual la autoridad recurrente aduce que *la sentencia apelada es ilegal, porque la Sala primigenia en forma incorrecta determinó que la nulidad era lisa y llana, cuando dicha nulidad debió ser para efectos, ello, porque el motivo por el que se decretó la nulidad fue derivado de una deficiencia formal, como lo es la indebida fundamentación y motivación, por tanto, la nulidad debió ser para el efecto que se emitiera una nueva resolución debidamente fundamentada y motivada, en la que se subsanara tal deficiencia, máxime que la resolución declarada nula se emitió a consecuencia del ejercicio de facultades discrecionales de la autoridad enjuiciada, circunstancia por la cual, se debe revocar la sentencia impugnada.*



Tribunal de Justicia
Administrativa
de la
Ciudad de México

Al respecto, este Pleno Jurisdiccional considera que el agravio a estudio es infundado, porque si bien es cierto que es criterio del Poder Judicial de la Federación, que este Tribunal decretará la nulidad lisa y llana cuando el acto impugnado adolezca de vicios ostensibles y particularmente graves, que bajo ninguna forma pueden ser convalidados, por lo que, la autoridad demandada no podrá emitir una nueva resolución en el mismo sentido; por ejemplo, la incompetencia del servidor público que emitió el acto impugnado y por regla general, en los asuntos en los que este Órgano Jurisdiccional estudie el fondo del asunto, determinando que la conducta del particular está justificada por alguna norma de carácter general o que los hechos que generaron el acto administrativo o fiscal no encuadran en el supuesto normativo invocado por la demandada.

Asimismo, el propio Poder Judicial de la Federación, determinó que este Tribunal declarará la nulidad para efectos, en los casos en que el acto impugnado contenga vicios subsanables o que los mismos se encuentren en el procedimiento que le dio origen, lo que doctrinalmente se conoce como vicios de nulidad relativa, por lo que, la consecuencia jurídica de dicha determinación obliga a la autoridad a subsanar tales ilicitudes, ya sea reponiendo el procedimiento o dictando una nueva determinación; como por ejemplo, defectos u omisiones en el llamamiento al procedimiento administrativo (emplazamiento); no brindar oportunidad de probar y alegar; indebida fundamentación y motivación; y el no constreñimiento de la resolución a la cuestión debatida, que se forma con la pretensión del Estado y las defensas del particular, como sería la falta o indebida valoración de pruebas.

Sin embargo, también es cierto, que es criterio del **Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación**, que para poder **determinar cuándo la sentencia de nulidad debe obligar a la autoridad administrativa a dictar una nueva resolución y cuándo no debe tener tales efectos**, es necesario acudir a la génesis de la resolución impugnada, a efecto de saber si se originó con motivo de un trámite o procedimiento de pronunciamiento forzoso o con motivo del **ejercicio de una facultad discrecional**, siendo así, que cuando la

resolución nace del ejercicio de una **facultad discrecional de la autoridad**, el Tribunal **al declarar la nulidad de la resolución, no puede obligar a la autoridad administrativa a que dicte nueva resolución**, porque equivaldría a que se sustituyera a la autoridad administrativa en la libre apreciación de las circunstancias y oportunidad para actuar que le otorgan las leyes, independientemente de que también perjudicaría al administrado actor en vez de beneficiarlo, ya que al darle ese efecto a la nulidad, se estaría obligando a la autoridad a actuar, cuando ésta, **podría no encontrar elementos para fundamentar y motivar una nueva resolución**, debiendo abstenerse de emitirla, por la misma causa, la sentencia que declara nula una resolución infundada e inmotivada, emitida en ejercicio de facultades discrecionales, **no puede impedir que la autoridad administrativa pronuncie una nueva resolución**, en virtud de que con tal efecto le estaría coartando su poder de decisión, sin haber examinado el fondo de la controversia.

Situación la anterior, por la cual nuestro máximo Tribunal determinó que las conclusiones alcanzadas responden a la lógica que rige la naturaleza jurídica del nacimiento y trámite de cada tipo de resoluciones, según la distinción que tuvo en cuenta la disposición a estudio, de tal modo que en ninguna de las dos hipótesis violenta la garantía de legalidad consagrada en el artículo 16 Constitucional, ya que si bien este dispositivo fundamental no establece la posibilidad de que ante la anulación de una resolución administrativa por una indebida fundamentación y motivación, se obligue a la autoridad que la emitió, a que reitere el acto de molestia, es inconcuso que cuando dicha autoridad, en virtud de las leyes que rigen su competencia, deba pronunciarse al respecto, la sentencia anulatoria de su acto indebidamente fundamentado y motivado que la obligue a dictar otra resolución y hasta a indicarle los términos en que debe hacerlo, como establece la regla general de la disposición examinada.

En efecto el criterio anterior se encuentra sustentado en la **Jurisprudencia por contradicción de tesis número P./J. 45/98**, emitida por el **Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación**, correspondiente a la Novena Época, publicada en el Semanario



Tribunal de Justicia
Administrativa
de la
Ciudad de México

Judicial de la Federación y su Gaceta VIII, septiembre de 1998, visible en la página 5, misma que se cita a continuación:

"SENTENCIAS DE NULIDAD FISCAL PARA EFECTOS. EL ARTÍCULO 239, FRACCIÓN III, ÚLTIMO PÁRRAFO, DEL CÓDIGO FISCAL DE LA FEDERACIÓN, QUE ESTABLECE ESE SENTIDO ANTE LA ACTUALIZACIÓN DE LA AUSENCIA DE FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACIÓN DE LA RESOLUCIÓN IMPUGNADA, NO VIOLA LA GARANTÍA DE LEGALIDAD CONSAGRADA EN EL ARTÍCULO 16 CONSTITUCIONAL. El sentido de lo dispuesto en el último párrafo de la fracción III, del artículo 239 del Código Fiscal de la Federación, en cuanto a que el Tribunal Fiscal de la Federación debe emitir una sentencia de nulidad para efectos cuando se actualice la causal prevista en la fracción II, del artículo 238 del mismo ordenamiento legal, referente a la ausencia de fundamentación y motivación de la resolución impugnada, se desentraña relacionándolo armónicamente con el párrafo primero de esa misma fracción, dado que así se distingue la regla de que la sentencia puede declarar la nulidad de la resolución para determinados efectos y una excepción, cuando la resolución involucra las facultades discrecionales de la autoridad administrativa. Reconocida esa distinción en la hipótesis en que la resolución carece de fundamentación y motivación (artículo 238, fracción II), y la variada competencia que la Ley Orgánica del Tribunal Fiscal de la Federación otorga al mismo tribunal, descuello, que para poder determinar cuándo la sentencia de nulidad debe obligar a la autoridad administrativa a dictar una nueva resolución, y cuándo no debe tener tales efectos, es necesario acudir a la génesis de la resolución impugnada, a efecto de saber si se originó con motivo de un trámite o procedimiento de pronunciamiento forzoso, o con motivo del ejercicio de una facultad discrecional. Cuando la resolución se dictó como culminación de un procedimiento o en relación con una petición, donde el orden jurídico exige de la autoridad un pronunciamiento, la reparación de la violación detectada no se colma con la simple declaración de nulidad, sino que es preciso que se obligue a la autoridad a dictar otra, para no dejar incierta la situación jurídica del administrado, en el sentido que sea, pero fundada y motivada. Consideración y conclusión diversa amerita el supuesto en que la resolución nace del ejercicio de una facultad discrecional de la autoridad, en la que opera la excepción señalada, dado que el tribunal, al declarar la nulidad de la resolución, no puede obligar a la autoridad administrativa a que dicte nueva resolución, porque equivaldría a que se sustituyera a la autoridad administrativa en la libre apreciación de las circunstancias y oportunidad para actuar que le otorgan las leyes, independientemente de que también perjudicaría al administrado actor en vez de beneficiarlo, ya que al darle ese efecto a la nulidad, se estaría obligando a la autoridad a actuar, cuando ésta, podría no encontrar elementos para fundar y motivar una nueva resolución, debiendo abstenerse de emitirla. Por la misma causa, la sentencia que declara nula una resolución infundada e inmotivada, emitida en ejercicio de facultades discrecionales, no puede impedir que la autoridad administrativa pronuncie una nueva resolución, en virtud de que con tal efecto le estaría coartando su poder de decisión, sin haber examinado el fondo de la controversia. Las conclusiones alcanzadas responden a la lógica que rige la naturaleza jurídica del nacimiento y trámite de cada tipo de resoluciones, según la distinción que tuvo en cuenta la disposición en estudio, de tal modo que en ninguna de las dos hipótesis viola la garantía de legalidad consagrada en el artículo 16 constitucional,

ya que si bien este dispositivo fundamental no establece la posibilidad de que ante la anulación de una resolución administrativa por falta de fundamentación y motivación, se obligue a la autoridad que la emitió, a que reitere el acto de molestia, es inconcuso que cuando dicha autoridad, en virtud de las leyes que rigen su competencia, o con motivo de una instancia o recurso del demandante, debe pronunciarse al respecto, la sentencia anulatoria de su acto infundado e inmotivado que la obligue a dictar otra resolución y hasta a indicarle los términos en que debe hacerlo, como establece la regla general de la disposición examinada, además de que tiene por objeto acatar el derecho de petición que garantiza el artículo 8o. constitucional, viene a colmar la pretensión del particular, pues le asegura una resolución depurada conforme a derecho."

En este contexto, si se toma en consideración por una parte que el acto controvertido en primera instancia lo constituyó la resolución de diez de diciembre de dos mil veinte con número de oficio **D.P. Art. 186 LTAIPRCCDMX** la cual, tuvo su **origen en el ejercicio de facultades discrecionales de la parte demandada** y por la otra, que la causa por la que la Sala de origen declaró la nulidad de la resolución en comento, fue porque la misma no se encontraba debidamente fundamentada y motivada, en términos de lo establecido en el artículo 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como, en el diverso 101 fracción III del Código Fiscal de la Ciudad de México, es inconcuso que de conformidad con el criterio sustentado por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la Jurisprudencia por contradicción de tesis número P./J. 45/98, la nulidad decretada no puede ser para el efecto de obligar a la autoridad demandada a que emita una nueva resolución debidamente fundamentada y motivada, sin embargo, tal como lo determinó nuestro máximo Tribunal, esa situación no implica que la sentencia que declaró nula la resolución primigenia por encontrarse indebidamente fundamentada y motivada, emitida en ejercicio de facultades discrecionales de las autoridades responsables, **pueda impedir que la autoridad enjuiciada pronuncie una nueva resolución**, en razón de que con tal efecto le estaría coartando su poder de decisión, sin haber examinado el fondo de la controversia; hechos que dejan en evidencia lo infundado del agravio a estudio.

Por lo que, al resultar infundados los agravios expuestos en el presente recurso de apelación, este Pleno Jurisdiccional con



Tribunal de Justicia
Administrativa
de la
Ciudad de México

fundamento en el artículo 117 de la Ley de Justicia Administrativa de la Ciudad de México, confirma la sentencia de treinta de junio de dos mil veintiuno.

Por lo expuesto y con fundamento en los artículos 1 y 15 fracción VII de la Ley Orgánica del Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México, así como, 1, 98, 116 y 117 de la Ley de Justicia Administrativa de la Ciudad de México, se:

RESUELVE:

PRIMERO. Son infundados los agravios expuestos por la parte recurrente, de conformidad con los motivos y fundamentos legales que se precisan en los Considerandos III y IV de esta resolución.

SEGUNDO. Se confirma la sentencia emitida por la Primera Sala Ordinaria Especializada en Materia de Responsabilidades Administrativas y Derecho a la Buena Administración de este Tribunal, con fecha treinta de junio de dos mil veintiuno, en el juicio de nulidad número TJ/I-6717/2021, promovido por Inmobiliaria ^{D.P. Art. 186 LTAIPRCCDMX}

D.P. Art. 186 LTAIPRCCDMX , a través de su apoderado legal **D.P. Art. 186 LTAIPRCCDMX**

TERCERO. Para garantizar el acceso a la impartición de justicia, se les hace saber a las partes que en contra de la presente resolución, podrán interponer los medios de defensa procedentes en términos del artículo 119 de la Ley de Justicia Administrativa de la Ciudad de México, asimismo, se les comunica que en caso de alguna duda en lo referente al contenido del presente fallo, podrán acudir ante la Magistrada Ponente.

CUARTO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE y con testimonio de la presente resolución, devuélvase a la Sala de origen el expediente citado y archívese el recurso de apelación número RAJ.61801/2021.

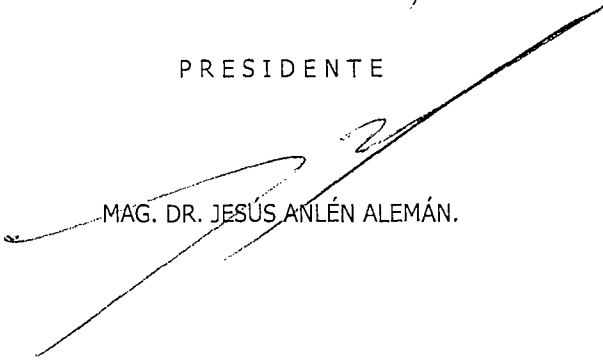
ASÍ POR UNANIMIDAD DE VOTOS, LO RESOLVIÓ EL PLENO JURISDICCIONAL DEL TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA DE LA CIUDAD DE MÉXICO, EN SESIÓN CELEBRADA EL DÍA **QUINCE DE DICIEMBRE DE DOS MIL VEINTIUNO**, INTEGRADO POR LOS C.C. MAGISTRADOS DOCTOR JESÚS ANLÉN ALEMÁN, **PRESIDENTE DE ESTE TRIBUNAL**, LICENCIADO JOSÉ RAÚL ARMIDA REYES, LICENCIADA LAURA EMILIA ACEVES GUTIÉRREZ, LICENCIADA MARÍA MARTA ARTEAGA MANRIQUE, MAESTRO JOSÉ ARTURO DE LA ROSA PEÑA, DOCTORA ESTELA FUENTES JIMÉNEZ, LICENCIADO IRVING ESPINOSA BETANZO, LICENCIADA REBECA GÓMEZ MARTÍNEZ, DOCTORA. MARIANA MORANCHEL POCATERRA Y LA DOCTORA XÓCHITL ALMENDRA HERNÁNDEZ TORRES. ---

FUE PONENTE EN ESTE RECURSO DE APELACIÓN LA C. MAGISTRADA LICENCIADA LAURA EMILIA ACEVES GUTIÉRREZ.-----

LO ANTERIOR, CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 1, 9, 15 FRACCIÓN VII, 16 Y DEMÁS RELATIVOS DE LA LEY ORGÁNICA DEL TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA DE LA CIUDAD DE MÉXICO, ASÍ COMO EL ARTÍCULO 15 FRACCIONES I Y X DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA DE LA CIUDAD DE MÉXICO, 116 Y 117 DE LA LEY DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA DE LA CIUDAD DE MÉXICO VIGENTE A PARTIR DEL PRIMERO DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL DIECISIETE.-----

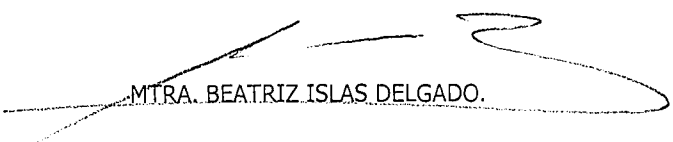
POR ACUERDO TOMADO POR LOS MAGISTRADOS INTEGRANTES DEL PLENO JURISDICCIONAL EN SESIÓN CELEBRADA EL DÍA DOS DE DICIEMBRE DE DOS MIL VEINTE, FIRMAN LA PRESENTE RESOLUCIÓN EL MAGISTRADO DOCTOR JESÚS ANLÉN ALEMÁN, PRESIDENTE DE ESTE ÓRGANO JURISDICCIONAL, DE LA SALA SUPERIOR Y DE LA JUNTA DE GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN, ANTE LA C. SECRETARÍA GENERAL DE ACUERDOS "I", QUIEN DA FE,-----

P R E S I D E N T E



MAG. DR. JESÚS ANLÉN ALEMÁN.

SECRETARÍA GENERAL DE ACUERDOS "I".



MTRA. BEATRIZ ISLAS DELGADO.