



Tribunal de Justicia
Administrativa
de la
Ciudad de México

**QUINTA SALA ORDINARIA
PONENCIA TRECE
JUICIO EN VÍA SUMARIA N°: TJ/V-
38513/2024**

ACTOR: DATO PERSONAL ART.186 LTAIPRC CDMX
DATO PERSONAL ART.186 LTAIPRC CDMX
DATO PERSONAL ART.186 LTAIPRC CDMX

SENTENCIA CAUSA EJECUTORIA POR MINISTERIO DE LEY

Ciudad de México, TRECE DE DICIEMBRE DEL DOS MIL VEINTICUATRO.-
VISTAS las constancias del juicio en que se actúa, se advierte que la Sentencia dictada en este asunto el ONCE DE SEPTIEMBRE DEL AÑO EN CURSO, fue debidamente notificada a la autoridad demandada y la parte actora el veintidós y treinta de octubre de la multicitada anualidad, respectivamente.

Toda vez que de conformidad con el artículo 151, de la Ley de Justicia Administrativa de la Ciudad de México, no procede la interposición de recurso de apelación en el presente juicio y tampoco se cuenta con el registro de que se haya interpuesto algún medio de defensa en su contra, en concordancia con el artículo 104, de la Ley en comento, la Sentencia definitiva de fecha **ONCE DE SEPTIEMBRE DEL DOS MIL VEINTICUATRO**, dictada en el juicio al rubro indicado, **CAUSA EJECUTORIA** por ministerio de ley.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE A LA AUTORIDAD DEMANDADA Y POR LISTA AUTORIZADA A LA PARTE ACTORA.- Así lo proveyó y firma el Magistrado de la Quinta Sala Ordinaria Ponencia Trece, Instructor en el presente asunto, **MARCOS ALEJANDRO GIL GONZÁLEZ**, ante la C. Secretaria de Acuerdos, **Rocío Guadalupe Martínez Lialde**, que da fe.-

MAGG'RGML'fnci





Tribunal de Justicia
Administrativa
de la
Ciudad de México

**QUINTA SALA ORDINARIA
PONENCIA TRECE**

JUICIO EN VÍA SUMARÍA N°: TJ/V- 38513/2024

ACTOR: DATO PERSONAL ART.186 LTAIPRC CDMX
DATO PERSONAL ART.186 LTAIPRC CDMX
DATO PERSONAL ART.186 LTAIPRC CDMX
DATO PERSONAL ART.186 LTAIPRC CDMX

AUTORIDAD DEMANDADA: DIRECTOR DE DETERMINACIÓN DE CRÉDITOS Y OBLIGACIONES FISCALES DE LA DIRECCION EJECUTIVA DE CRÉDITO Y COBRO DE LA SECRETARÍA DE ADMINISTRACION Y FINANZAS DEL GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO.

MAGISTRADO INSTRUCTOR:
MARCOS ALEJANDRO GIL GONZÁLEZ

SECRETARIA DE ACUERDOS:
ROCÍO GUADALUPE MARTÍNEZ LIALDE.

JUICIO EN LA VÍA SUMARIA

SENTENCIA

Ciudad de México, ONCE DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO.- **VISTOS** para resolver en definitiva los presentes autos y cerrada la instrucción del presente juicio, con fundamento en los artículos 3, 25, fracción I, 31 y 32 fracción XI de la Ley Orgánica del Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México y, en términos de lo dispuesto por los artículos 141, 142, 149 y 150 de la Ley de Justicia Administrativa de la Ciudad de México que establecen que el Juicio Sumario se sustanciará y resolverá de conformidad con las disposiciones del capítulo cuarto, y **en lo no previsto**, se aplicarán las disposiciones del juicio contencioso administrativo ordinario. Por lo que en términos del artículo 27, tercer párrafo de la Ley Orgánica del Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México, el Instructor del presente Juicio, **MARCOS ALEJANDRO GIL GONZÁLEZ**, ante la presencia de la Secretaria de Acuerdos, Rocío Guadalupe Martínez Lialde, que da fe, resuelve el presente asunto conforme los siguientes puntos considerativos y resolutivos:

TJV-38513/2024
SECRETARIA



A-27/9359-2024

RESULTANDO

1.- Mediante escrito presentado ante este Tribunal, el veintitrés de mayo del dos mil veinticuatro, el apoderado legal de la sociedad denominada DATO PERSONAL ART.186 LTAIPRC CDMX, demandó a la autoridad señalada al rubro, la nulidad de (fojas 02, y 02 revés de autos):

Resolución contenida en el oficio DATO PERSONAL ART.186 LTAIPRC CDMX, emitida en el expediente DATO PERSONAL ART.186 LTAIPRC CDMX del diecinueve de abril del dos mil veinticuatro, emitida por el Director de Determinación de Créditos y Obligaciones Fiscales.

2.- Por acuerdo del treinta de mayo del año dos mil veinticuatro, se admitió a trámite la demanda, ordenando emplazar a la autoridad demandada, a fin de que produjera su contestación a la demanda, carga procesal que cumplió en tiempo y forma, a través de oficio ingresado en Oficialía de Partes de este Tribunal, el tres de julio del dos mil veinticuatro, oficio en el que controvertió los hechos de la demanda y ofreció pruebas de su parte.

3.- Substanciado que fue el procedimiento del juicio en que se actúa, se dictó auto en el que se concedió a las partes un término de **TRES DÍAS** para formular alegatos por escrito, sin que *en este asunto* se hayan pronunciado, quedando cerrada la instrucción del presente Juicio, cuya Resolución se dicta en esta fecha.

CONSIDERANDO

I.- Esta Sala Ordinaria Jurisdiccional del Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México, es **COMPETENTE** para conocer del presente JUICIO DE NULIDAD, en términos de los artículos 40, numerales 1, y 2 de la Constitución Política de la Ciudad de México, 1, 3, 5, fracción III, 27, 30, 31, 32, fracción XI y demás aplicables de la Ley Orgánica del Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México, y 141, 142 y demás aplicables de la Ley de Justicia Administrativa de la Ciudad de México.



Tribunal de Justicia
Administrativa
de la
Ciudad de México

QUINTA SALA ORDINARIA
JUICIO EN LA VÍA SUMARIA: TJ/V- 38513/2024

SENTENCIA

3

II. Previo al estudio del fondo del asunto procede resolver sobre las causales de improcedencia, ya sea que las partes las hagan valer o aún de oficio, por tratarse de cuestiones de orden público y de estudio preferente.

Sin que la autoridad demandada haga valer causal de improcedencia alguna, ni el suscrito advierta su actualización, de ahí que procede entrar al estudio del fondo del asunto.

III.- La controversia en el presente asunto, consiste en resolver si es procedente reconocer la validez o declarar la nulidad de la Resolución determinante de crédito fiscal consistente en:

- Resolución contenida en el oficio DATO PERSONAL ART.186 LTAIPRC CDMX, emitida en el expediente DATO PERSONAL ART.186 LTAIPRC CDMX del diecinueve de abril del dos mil veinticuatro, emitida por el Director de Determinación de Créditos y Obligaciones Fiscales.

Resolución mediante la cual se determina un crédito fiscal por concepto de IMPUESTO PREDIAL, relativo a la cuenta catastral por los bimestres

DATO PERSONAL ART.186 LTAIPRC CDMX
DATO PERSONAL ART.186 LTAIPRC CDMX
DATO PERSONAL ART.186 LTAIPRC C
DATO PERSONAL ART.186 LTAIPRC C
DATO PERSONAL ART.186 LTAIPRC C

DATO PERSONAL ART.186 LTAIPRC CDMX
DATO PERSONAL ART.186 LTAIPRC CDMX
DATO PERSONAL ART.186 LTAIPRC CDMX
DATO PERSONAL ART.186 LTAIPRC CDMX

IV.- Después de haber analizado los argumentos vertidos por las partes, así como las pruebas ofrecidas y admitidas a las mismas, las que se valoran de conformidad con lo dispuesto por el artículo 98, fracción I de la Ley de Justicia Administrativa de la Ciudad de México, esta Sala estima que es **FUNDADO** el concepto de nulidad TERCERO al aseverar que la autoridad determinó crédito fiscal de manera infundada e inmotivada, lo que denota dice, la ilegalidad y arbitrariedad, al omitir fundar y motivar las circunstancias de hecho y de derecho que fueron tomadas en consideración para determinar respectiva cantidad, al omitir precisar valores unitarios, metros cuadrados del suelo o terreno, no se indicó valor unitario, ni valor catastral, no se indicó uso, tipo, ni clase, ni el demerito por cada año, ni cuales son las instalaciones especiales, ni

mucho menos el procedimiento de fiscalización que se utilizó para emitir resolución.

Al respecto, la autoridad en su oficio de contestación a la demanda, asevera que la determinante de crédito fiscal que se demanda, reúne a cabalidad los requisitos de motivación previstos por la jurisprudencia S.S.7J.47 emitida por la Sala Superior de este H. Tribunal, en relación con los parámetros establecidos en el precedente expuesto en líneas que anteceden.

Esta Sala Juzgadora considera que el concepto de nulidad a estudio es fundado y suficiente para declarar la nulidad de la resolución impugnada. Lo anterior, con base en los argumentos que se exponen a continuación:

Conforme a la Jurisprudencia S.S./J. 47, emitida por la Sala Superior de este Tribunal, misma que resulta aplicable al presente asunto, tenemos que en caso de que la autoridad fiscal realice la determinación presuntiva del valor catastral de un inmueble con base en 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 el Congreso de esta Ciudad, **no** sólo deberá 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.** Así, 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.

Es aplicable:

Época: Tercera Instancia: Sala Superior Tesis: S.S./J. 47



Tribunal de Justicia
Administrativa
de la
Ciudad de México

QUINTA SALA ORDINARIA
JUICIO EN LA VÍA SUMARIA: TJ/V- 38513/2024
SENTENCIA

5

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 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 el caso concreto, del análisis realizado a la resolución impugnada, contenida en el oficio DATO PERSONAL ART.186 LTAIPRC CDMX, expediente DATO PERSONAL ART.186 LTAIPRC CDMX del diecinueve de abril del dos mil veinticuatro, emitida por el Director de Determinación de Créditos y Obligaciones Fiscales, mediante la cual se determinó un crédito fiscal por concepto de IMPUESTO PREDIAL, relativo a la cuenta catastral DATO PERSONAL ART.186 LTAIPRC CDMX por los bimestres DATO PERSONAL ART.186 LTAIPRC CDMX

Resolución de la cual se advierte que en efecto, la autoridad determinó de manera presuntiva el valor catastral del inmueble materia de Litis en los siguientes términos (foja 47 de autos):

SIN TEXTO

TJV-38513/2024
A.7/38513-2024



A.7/38513-2024

Oficio: DATO PERSONAL ART.186 LTAIPRC CDMX
 DATO PERSONAL ART.186 LTAIPRC CDMX

cuenta catastral número ^{DATO PERSONAL ART.186 LTAIPRC} propiedad de la ^{DATO PERSONAL ART.18} contribuyente requerida ^{DATO PERSONAL ART.18}
^{DATO PERSONAL ART.186 LTAIPRC CDMX} esta Autoridad procede a determinar presuntivamente el Valor Catastral del ^{DATO PERSONAL ART.18}
^{DATO PERSONAL ART.186 LTAIPRC CDMX} inmueble revisado con base a valores unitarios de suelo y construcción, los cuales fueron obtenidos de las ^{DATO PERSONAL ART.18}
 consultas a los datos asentados en los sistemas informáticos SISCOR (Sistema de Control de Recaudación) y ^{DATO PERSONAL ART.18}
 SIGAPRED (Sistema Integral de Gestión y Actualización de Predial), con que cuenta la Tesorería de la Ciudad de ^{DATO PERSONAL ART.18}
 México, conforme a lo siguiente:

DATO PERSONAL ART.186 LTAIPRC CDMX					
DATO PERSONAL ART.186 LTAIPRC CDMX					
CONCEPTO	CLAVE / IMPORTES	CLAVE / IMPORTES	CLAVE / IMPORTES	CLAVE / IMPORTES	CLAVE / IMPORTES
SUPERFICIE DE SUELO (m ²)	DATO PERSONAL ART.186 LTAIPRC CDMX				
(por) VALOR UNITARIO DE SUELO					
(igual) VALOR CATASTRAL DE SUELO (A)					
DETERMINACIÓN DEL VALOR CATASTRAL DE LA CONSTRUCCIÓN					
CONCEPTO	CLAVE / IMPORTES	CLAVE / IMPORTES	CLAVE / IMPORTES	CLAVE / IMPORTES	CLAVE / IMPORTES
USO, NIVEL Y CLASE DE LA CONSTRUCCIÓN	'DATO PERSONAL ART.186 LTAIPRC CDMX				
SUPERFICIE DE LA CONSTRUCCIÓN (m ²)					
(por) VALOR UNITARIO					
(igual) V.U. DE LA CONSTRUCCIÓN (a)					
AÑO DE CONSTRUCCIÓN					
AÑOS TRANSCURRIDOS					
% de demérito (b)					
DEMÉRITO DE ANTIGÜEDAD (c = a*b)					
VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN (d= a-c)					
8% de instalaciones especiales (e)					
INSTALACIONES ESPECIALES (f= d * e)					
VALOR CATASTRAL DE LA CONSTRUCCIÓN (B= f+d)					
TOTAL DEL VALOR CATASTRAL DEL INMUEBLE (A+B)					
DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO BIMESTRAL					
CONCEPTO	CLAVE / IMPORTES	CLAVE / IMPORTES	CLAVE / IMPORTES	CLAVE / IMPORTES	CLAVE / IMPORTES

De las digitalizaciones que anteceden, se desprende que la autoridad demandada si bien indicó cuales fueron los datos o características que se tomaron en consideración para determinar el valor catastral del inmueble defendido con base en el valor unitario del suelo correspondiente; señalando sólo SUPERFICIE DEL SUELO M2 para obtener valor unitario y catastral del suelo. Así como USO, NIVEL y CLASE DE CONSTRUCCIÓN para fijar *valor unitario de construcción*.

La autoridad omitió indicar cuáles son esas características propias de sus espacios, servicios, estructuras, instalaciones básicas y los acabados típicos que llevaron a concluir la clase a que pertenece dicho inmueble.

También se considera que omitió demostrar el procedimiento, para fijar valor unitario del suelo, y el de construcción; así como las operaciones aritméticas que efectuó para fijar las demás cantidades que reporta.





Tribunal de Justicia
Administrativa
de la
Ciudad de México

QUINTA SALA ORDINARIA
JUICIO EN LA VÍA SUMARIA: TJ/V- 38513/2024
SETENCIA

7

Circunstancia que coloca a la parte actora en estado de indefensión, al no contar con los elementos suficientes que le permitan tener certeza de la veracidad y legalidad del valor catastral determinado y del cobro del impuesto predial correspondiente; careciendo tal resolución de motivación, así como de la información necesaria para cerciorarse que los valores y clasificaciones asignados a su inmueble en la resolución impugnada son los correctos, o bien, en caso contrario, para estar en posibilidades de impugnarlos.

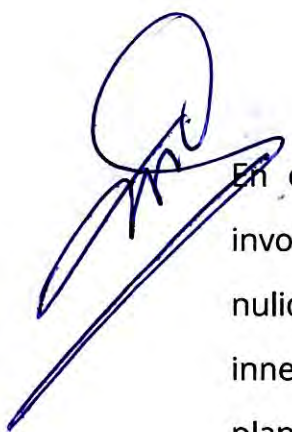
En tal virtud, se colige que la resolución impugnada carece de validez al haberse acreditado que no se motivó indebidamente, omitiendo establecer cuáles fueron las características particulares y especiales que se tomaron en consideración para realizar dicha determinación, así como el procedimiento efectuado, y operaciones aritméticas realizadas para reportar las cantidades que menciona; situación que resulta contraria a lo dispuesto en el artículo 16 Constitucional, y que actualiza las hipótesis normativas establecidas en los artículos 100, fracción II, de la Ley de Justicia Administrativa.

"Artículo 100. Se declarará que un acto administrativo es nulo cuando se demuestre alguna de las siguientes causas:

[...]

II. Omisión de los requisitos formales exigidos por las leyes, siempre que afecte las defensas del particular y trascienda al sentido de la resolución impugnada, inclusive la ausencia de fundamentación o motivación, en su caso.

[...]"



En este sentido, y en virtud de que el quinto concepto de nulidad invocado por el accionante resultó fundado y suficiente para declarar la nulidad de la resolución impugnada, esta Sala Juzgadora considera innecesario entrar al estudio de los demás conceptos de nulidad planteados en el escrito de demanda. Sirve de apoyo, la Jurisprudencia que se cita en seguida:

**Tesis: S.S./J. 7 Instancia: Sala Superior, TCADF Época: Tercera Época
CAUSALES DE NULIDAD. SI RESULTA FUNDADO UNO DE LOS
CONCEPTOS DE NULIDAD NO ES NECESARIO EL ANALISIS DE**

TJV-38513/2024
SETENCIA



A-273559-2024

TODOS LOS DEMAS. En los casos en que el actor haga valer varias causales de nulidad en la demanda, y al estudiarlas, la Sala del conocimiento considere que una es fundada y suficiente para declarar la nulidad de la resolución o acto impugnado, y para satisfacer la pretensión del demandante, no está obligada a analizar en el juicio las demás causales.

Por la conclusión alcanzada y al actualizarse en la especie, lo previsto en los artículos 100, fracción II, y 102 fracción II de la Ley de Justicia Administrativa de la Ciudad de México, procede declarar la nulidad de la resolución impugnada, contenida en el oficio DATO PERSONAL ART.186 LTAIPRC CDMX, expediente DATO PERSONAL ART.186 LTAIPRC CDMX del diecinueve de abril del dos DATO PERSONAL ART.186 LTAIPRC CDMX mil veinticuatro, emitida por el Director de Determinación de Créditos y Obligaciones Fiscales, mediante la cual se determinó un crédito fiscal por concepto de IMPUESTO PREDIAL, relativo a la cuenta catastral

DATO PERSONAL ART.11
DATO PERSONAL ART.11
DATO PERSONAL ART.11
DATO PERSONAL ART.11
DATO PERSONAL ART.11

por los bimestres DATO PERSONAL ART.186 LTAIPRC CDMX DATO PERSONAL ART.186 LTAIPRC CDMX

DATO PERSONAL ART.186 LTAIP
DATO PERSONAL ART.186 LTAIP
DATO PERSONAL ART.186 LTAIP
DATO PERSONAL ART.186 LTAIP

Por lo que acorde a lo establecido por el artículo 152 de la Ley de Justicia Administrativa de la Ciudad de México, queda obligada la autoridad demandada C. **DIRECTOR DE DETERMINACIÓN DE CRÉDITOS Y OBLIGACIONES FISCALES DE LA SECRETARÍA DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS DEL GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO**, a restituir a la parte actora en el pleno goce de sus derechos que indebidamente le fueron afectados, **DEJANDO SIN EFECTOS LA RESOLUCIÓN IMPUGNADA.** Lo anterior dentro de un plazo improrrogable de **QUINCE DÍAS HÁBILES** contados a partir del día siguiente al en que quede firme la presente resolución.

En mérito de lo expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 1, 3, 27 párrafo III, 30, 31, 32 fracción XI, y demás aplicables de la Ley Orgánica del Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México, así como 1º, 98, 100, 102, 141, 142, 150, 151, 152 y demás relativos de la Ley de Justicia Administrativa de la Ciudad de México, es de resolverse y se:

RESUELVE

PRIMERO.- No se sobresee el presente asunto por los argumentos y fundamentos expuestos en el considerando II de este fallo.





Tribunal de Justicia
Administrativa
de la
Ciudad de México

QUINTA SALA ORDINARIA
JUICIO EN LA VÍA SUMARIA: TJ/V- 38513/2024

SENTENCIA

9

SEGUNDO.- Se declara la nulidad de la Resolución impugnada en este asunto, conforme los términos precisados en la última parte del último Considerando de esta Sentencia.

TERCERO.- A efecto de garantizar debidamente el derecho humano de acceso a la justicia, en caso de duda, las partes pueden acudir ante el Magistrado Ponente, para que les explique el contenido y los alcances de la presente resolución.

CUARTO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE y en su oportunidad archívese el presente expediente como asunto concluido.

Así lo resolvió y firma el Magistrado Instructor MARCOS ALEJANDRO GIL GONZÁLEZ, en el presente asunto, actuando ante la C. Secretaria de Acuerdos, Rocío Guadalupe Martínez Lialde, que da fe.

Magistrado Instructor
MARCOS ALEJANDRO GIL GONZÁLEZ

Secretaria de Acuerdos
ROCIO GUADALUPE MARTÍNEZ LIALDE.

