



JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO  
NÚMERO: 0634/2021

ACTOR: \*\*\*\*\*

AUTORIDADES DEMANDADAS: 1)  
SECRETARÍA DE FINANZAS PÚBLICAS DEL  
MUNICIPIO DE AGUASCALIENTES y 2)  
INSTITUTO CATASTRAL DEL ESTADO DE  
AGUASCALIENTES (AHORA SECRETARÍA DE  
GESTIÓN URBANÍSTICA, ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL, REGISTRAL Y CATASTRAL DEL  
ESTADO)

MAGISTRADO PONENTE: ALFONSO ROMÁN QUIROZ

Aguascalientes, Aguascalientes, veinticuatro de septiembre  
de dos mil veintiuno

V I S T O S, para resolver, los autos del juicio de nulidad  
número 0634/2021

#### RESULTANDO

I. Mediante escrito presentado en la Oficialía de Partes del  
Poder Judicial del Estado el *veinticuatro de febrero de dos mil veintiuno*  
\*\*\*\*\* demandó de las autoridades al rubro citadas la nulidad del  
acto administrativo que precisó en los siguientes términos:

*“RESOLUCIÓN O ACTO ADMINISTRATIVO QUE SE  
IMPUGNA. Se señalan como tales los siguientes:*

...  
El suscrito manifiesta no conocer las resoluciones en donde se consignen  
los mismos, pues es el caso que en fecha 23 de febrero de 2021, el impetrante  
accedí a la página de internet del Municipio de Aguascalientes a realizar diversos  
trámites administrativos, procediéndose a ingresar la cuenta predial y en el contenido  
de dicha página se mostraba un estado de cuenta en el cual se mencionaban unos  
supuestos adeudos a cargo del suscrito por concepto de impuesto a la propiedad raíz,  
relativo a la cuenta \*\*\*\*\* y por el ejercicio 2021, mismos que niego lisa y  
llanamente conocer su documento determinante (resolución o acto administrativo)  
así como sus antecedentes y constancias de notificación en el supuesto no concedido de  
que estos existieren...

*... valor catastral del que niego lisa y llanamente conocer...”;*

II. El tres de marzo de dos mil veintiuno se admitió a trámite la

demanda, se recibieron las pruebas ofrecidas y ordenó emplazar a las autoridades demandadas;

III. Por acuerdo del *quince de abril de dos mil veintiuno* se recibió la contestación de las autoridades demandadas, admitiendo las pruebas ofrecidas y por ende, se ordenó correr traslado a la parte actora para que formulara ampliación de demanda si a su interés convenía, respecto a las contestaciones de demanda;

IV. Mediante proveído de *veintidós de julio de dos mil veintiuno* se recibió ampliación a la demanda inicial de la parte actora, admitiendo las pruebas ofrecidas;

V. Por auto del *veintiséis de agosto de dos mil veintiuno*, se tuvo a las autoridades demandadas dando contestación a la ampliación de demanda, admitiendo esta Sala las pruebas ofrecidas y se señaló fecha para la audiencia de juicio;

VI. En audiencia de juicio que fue celebrada el *veintidós de septiembre de dos mil veintiuno* se desahogaron las pruebas admitidas a las partes, se agotó el periodo de alegatos y se citó el asunto para dictar sentencia definitiva, que hoy se pronuncia:

#### CONSIDERANDO

PRIMERO. Esta Sala Administrativa del Poder Judicial del Estado, es competente para conocer del presente juicio, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 51, párrafo segundo y 52, párrafo tercero de la Constitución Política del Estado de Aguascalientes; 33A y 33F, fracción II, de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado y artículos 1º y 2º, fracción II, de la Ley del Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Aguascalientes, en virtud de que se impugna una resolución definitiva dictada por autoridad fiscal del Municipio de Aguascalientes, que la parte actora afirma, le afecta su esfera jurídica.

SEGUNDO. La existencia del acto impugnado, se acredita con la determinación del impuesto a la propiedad raíz para el ejercicio fiscal 2021 emitida por el Secretario de Finanzas Públicas del Municipio de Aguascalientes, el *cuatro de enero de dos mil veintiuno* respecto a la cuenta predial \*\*\*.



Prueba que obra de la foja 27 a la 30 de los autos, por haberse acompañado a la contestación de demanda de la Secretaría de Finanzas Públicas del Municipio de Aguascalientes, siendo una DOCUMENTAL PÚBLICA que al ser expedida por servidor público en ejercicio de sus funciones, merece pleno valor probatorio de conformidad al artículo 341 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Aguascalientes, de aplicación supletoria a la Ley del Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Aguascalientes por disposición de sus numerales 3º y 47.

### TERCERO. Estudio de las causales de improcedencia

Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 27, último párrafo, de la Ley del Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado, se procede al estudio de la causal de improcedencia invocada por la demandada Secretaría de Gestión Urbanística, Ordenamiento Territorial, Registral y Catastral del Estado, según la fracción I del artículo 26, de la Ley en cita, la que, de resultar procedente, provocaría el sobreseimiento del presente juicio, impidiendo el análisis de los conceptos de nulidad expresados por el demandante.

Aduce la referida demandada que la parte actora no tiene **interés legítimo** en el presente juicio porque pretende controvertir el avalúo catastral, siendo que **no existe disposición legal** que establezca que la legalidad de la determinación del monto del impuesto a la propiedad raíz por parte de la autoridad fiscal municipal, dependa de que el Instituto Catastral dé a conocer de manera oficiosa al propietario del inmueble el avalúo catastral y que por tanto debe declararse el sobreseimiento del presente juicio.

Lo anterior resulta **INFUNDADO**, ya que para la impugnación de la determinación del Impuesto a la Propiedad Raíz, así como del avalúo catastral no es necesario acreditar que previamente se hubiere solicitado el mismo conforme al procedimiento administrativo previsto tanto en la Ley de Ingresos del Municipio de Aguascalientes para

los diversos ejercicios fiscales, como en la Ley de Catastro.

Se afirma ello, porque la parte accionante impugna la determinación del impuesto a la propiedad raíz, así como el avalúo catastral que sirvió de base para calcular el impuesto a la propiedad raíz, lo que resulta procedente conforme al artículo 31, fracción II de la Ley del Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Aguascalientes, que permite la impugnación de actos administrativos en aquellos casos en que el particular demandante afirma desconocerlos.

Por lo que el hecho de que no se le hubiere notificado o de que no lo hubiere solicitado previamente a la presentación de su demanda, tan solo constituye una circunstancia que permite al contribuyente impugnar en ampliación de demanda el contenido del avalúo catastral, una vez que la demandada en su contestación eventualmente lo hubiere exhibido; mas no significa que carezca de interés legítimo para controvertir el avalúo catastral dentro del presente juicio al estarse promoviendo la nulidad del Impuesto a la Propiedad Raíz al que le sirvió de base para su cálculo. De ahí que resulte infundada la causal de improcedencia en estudio.

Aunado a que la resolución impugnada se encuentra dirigida a nombre de la parte actora coincidiendo con la cuenta predial y ejercicio fiscal impugnado; por lo que es incorrecto que no asista interés legítimo a la parte accionante para demandar en juicio la nulidad del acto impugnado, cuando fue la propia Secretaría de Finanzas Públicas del Municipio de Aguascalientes quien le reconoció el carácter de titular del predio que sirvió de base para el cálculo de la contribución.

Asimismo, manifiesta que el contribuyente estaba en aptitud de presentar un escrito de inconformidad o en su caso, solicitar concretamente la aclaración respecto de la emisión del avalúo al Instituto Catastral del Estado y al no haberlo hecho así se acredita **la falta de interés jurídico**.

Resulta inexacto que deba decretarse el sobreseimiento porque existe **falta de interés jurídico** de la parte actora, ya que es optativo para el interesado interponer el recurso administrativo o intentar



las vías judiciales correspondientes, en términos de lo dispuesto por el artículo 81 de la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado y 10 de la Ley del Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Aguascalientes; siendo claro que la parte actora al interponer la demanda de estudio, decidió intentar la segunda de las opciones.

Adicionalmente, si la parte actora manifestó en su demanda el desconocimiento de los actos administrativos impugnados, se presume que el particular no tuvo conocimiento del formato referido en el artículo 29 de la Ley de Ingresos para el correspondiente ejercicio fiscal, ya que la entrega de éste, es potestativo para la SECRETARÍA DE FINANZAS PÚBLICAS MUNICIPALES, por lo que no necesariamente debe ser entregado a los particulares para que éstos se inconformen en sede administrativa con la determinación de la base del impuesto, esto es, en contra del valor catastral, o bien, soliciten el avalúo catastral ante el Instituto a efecto de verificar si el valor que fuera tomado en cuenta por la autoridad municipal, es el correcto.

Por tanto, la parte actora puede impugnar la nulidad de la resolución determinante del crédito fiscal y del avalúo catastral que constituye su antecedente.

De ahí que no se decrete el sobreseimiento del presente juicio como lo solicita la autoridad demandada.

CUARTO. Al no haberse actualizado causal de improcedencia alguna, procede el estudio de los conceptos de nulidad expresados por la parte actora; mismos que no se reproducen en obvio de repeticiones; sin que se haga necesaria su transcripción por no ser un requisito formal de las sentencias.

Del mismo modo, se tienen por reproducidas en obvio de repeticiones innecesarias, las defensas opuestas por las demandadas; sin que puedan ser tomados en cuenta los motivos y fundamentos legales para la emisión del acto impugnado que no hayan sido invocados en éste, lo anterior, de conformidad con lo dispuesto en el primer párrafo del artículo

37 de la Ley del Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Aguascalientes.

#### QUINTO. Estudio de los conceptos de nulidad.

De los argumentos expuestos por la demandante, se estudia en primer término los señalados como TERCERO de la ampliación de demanda, relativo a la ilegalidad del avalúo catastral que sirve de sustento para la emisión de la Determinación del Impuesto a la Propiedad Raíz, ya que de ser fundado es el que mayor protección le brindaría.<sup>1</sup>

Así, en dicho concepto de nulidad afirma la parte actora en esencia, que el avalúo catastral que sirvió de base para la determinación de la contribución impugnada viola lo dispuesto por los artículos 1508, fracción V, del Código Municipal de Aguascalientes; 4º, fracción V, de la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Aguascalientes; 44 y 54 de la Ley de Hacienda del Municipio de Aguascalientes; 6º, fracciones I, L y LIII, 71 y 72 de la Ley de Catastro del Estado en relación con el numeral 16 de la Carta Magna.

Lo anterior, en virtud de que para efectuar el cálculo del valor catastral, ilegalmente se aplicó un supuesto valor unitario de terreno, sin embargo, ese supuesto valor unitario de terreno no existe, ya que no resulta claro que en las misma se encuentre previsto dicho valor de terreno expresado en el avalúo para el ejercicio fiscal de estudio pues solamente se hace mención al término valores unitarios de suelo, pero no expresa ningún valor de ese tipo.

El concepto de nulidad de estudio es FUNDADO.

Ello, porque de conformidad con lo previsto en los artículos 44, 48 y 54 de la Ley de Hacienda del Municipio de Aguascalientes, la base para determinar el impuesto predial lo es: 1) el valor catastral —el valor que figura en el Catastro, de un determinado bien inmueble— del predio o de las construcciones, en su costo; y 2) la tasa u cuota, que para tal efecto

---

<sup>1</sup> Al respecto, véase la tesis de jurisprudencia XVI.1o.A.T. J/9, de la novena época, localizable con número de registro electrónico: 166717, sustentada por el Primer Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y de Trabajo del Décimo Sexto Circuito, cuyo rubro señala: **"CONCEPTOS DE ANULACIÓN EN EL JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO. ES PREFERENTE EL ESTUDIO DE AQUELLOS QUE CONDUZCAN A DECLARAR LA NULIDAD LISA Y LLANA DEL ACTO IMPUGNADO POR REPRESENTAR UN MAYOR BENEFICIO PARA EL ACTOR (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE GUANAJUATO)."**



señale la Ley de Ingresos del Municipio para el ejercicio fiscal correspondiente.

Siendo que en el caso, la resolución por la que se determinó el impuesto a la propiedad raíz impugnado, se sustentó en el valor catastral del inmueble en términos de lo dispuesto por el artículo 3°, inciso C y 21, fracciones III, XIV, XX, XXVIII y XXIX de la Ley de Catastro para el Estado de Aguascalientes.

Es decir, el valor catastral que utilizó la demandada es el proporcionado por la Secretaría de Gestión Urbanística y Ordenamiento Territorial, Registral y Catastral (Antes Instituto Catastral del Estado) en el avalúo catastral, el cual fue emitido conforme a la Tabla de Valores Unitarios de Uso de Suelo y/o Construcciones vigente.<sup>2</sup> Utilizando como la base del impuesto dicha información —valor catastral contenido en el avalúo— la demandada realizó el cálculo del impuesto, por tanto, le asiste la razón a la parte actora, pues para justificar su determinación, la autoridad fiscal fundó y motivó la contribución con base en dicha Tabla de Valores Unitarios.

Ahora bien, para constatar su contenido, esta Sala procede a traer oficiosamente a la vista el Periódico Oficial del Estado de Aguascalientes de *treinta y uno de diciembre de dos mil veinte*, en el que, como anexo uno a la Ley de Ingresos del Municipio de Aguascalientes de 2021, contiene las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y/o Construcciones<sup>3</sup>.

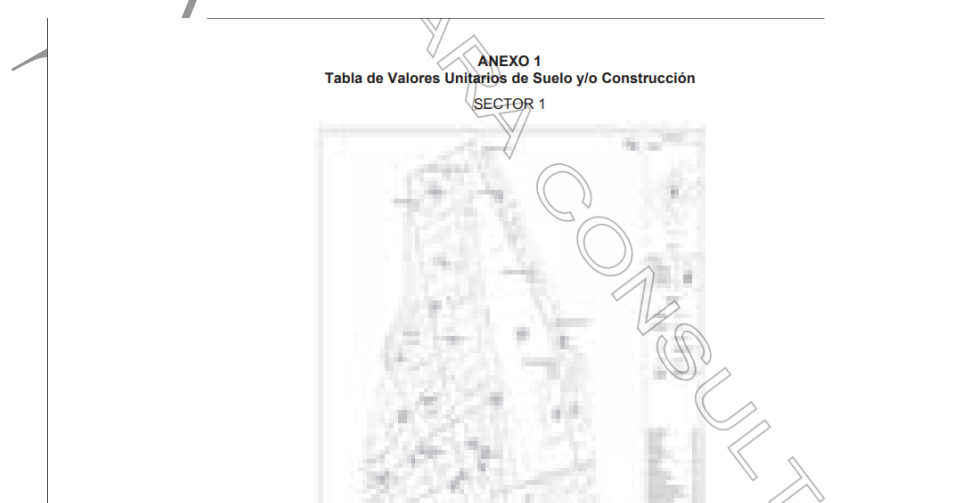
Lo anterior, al ser referido por la autoridad demandada Secretaría de Gestión Urbanística y Ordenamiento Territorial, Registral y Catastral (Antes Instituto Catastral del Estado), en el avalúo que acompaña y toda vez que resulta necesaria para resolver la controversia. Es aplicable en lo conducente la jurisprudencia por unificación de criterios con número de identificación 2a./J. 64/2000, sustentada en la novena época por la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación que en su rubro y texto señala:

<sup>2</sup> Véase Consideraciones del Avalúo, parte final del mismo, foja 41 de los autos.

<sup>3</sup> [http://eservicios.aguascalientes.gob.mx/servicios/PeriodicoOficial2009/usuario\\_webexplorer.asp](http://eservicios.aguascalientes.gob.mx/servicios/PeriodicoOficial2009/usuario_webexplorer.asp)

*“PRESTACIONES LABORALES APOYADAS EN UN DECRETO PRESIDENCIAL. CARGA DE LA PRUEBA. Si bien es cierto que corresponde al trabajador la carga de la prueba cuando reclama prestaciones extralegales contempladas en los contratos colectivos o individuales, dicha carga no le toca cuando la prestación emana de un decreto presidencial, publicado en el Diario Oficial de la Federación, ya que la función de éste consiste, de acuerdo con el artículo 2o. de la ley que lo rige, en difundir, entre otros, los decretos expedidos por el presidente de la República, a fin de que sean observados debidamente, **bastando que el trabajador especifique la fecha de la publicación a fin de que la Junta esté obligada a traerlo oficiosamente a su vista para constatar su contenido y resolver la controversia planteada con apego a la verdad, valorando prudentemente su contenido**, en relación con las demás pruebas ofrecidas, determinando sobre la procedencia o improcedencia y alcance de las prestaciones que el actor alega ahí se contienen.”*

El resultado de la Consulta es el Siguiete:



Así, al emitir el avalúo catastral, la Secretaría de Gestión Urbanística y Ordenamiento Territorial determinó en lo que respecta a la cuenta predial número \*\*\*\*, relativa al ejercicio fiscal 2021, un valor unitario para el terreno, en razón de \$1,450.00 (Mil Cuatrocientos Cincuenta Pesos 00/100 M.N.) por metro cuadrado; manifestando para ello, que el valor determinado se encontraba contenido en la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y/o Construcción.

Sin embargo, al analizar las citadas tablas; se aprecia que la misma contiene una primer Tabla titulada “Tabla de Valores Unitarios de Suelo y/o Construcción”, la cual se subdivide en 35 sectores, compuestos





cada uno de un plano y una tabla de valores; posteriormente, a partir de la página 235, la referida publicación contiene una segunda Tabla que titula: “Valores de Construcción por \$/m<sup>2</sup>, para predios urbanos, rurales y transición”, la cual a su vez contiene subdivisiones en función del uso y tipo de inmueble, así como de su estado de conservación y los valores correspondientes a cada rubro asimismo se incluye una clasificación por “cuadrantes”, que incluyen el plano de cada cuadrante, (a partir de la página 207), que a su vez se subdivide en 37 cuadrantes, cada uno de los cuales, incluye un plano y la leyenda “Valores Unitarios de Suelo” y una simbología, sin que en los mismos se aprecien cantidades o valores.

De lo anterior se concluye que si bien la autoridad demandada Secretaría de Gestión Urbanística y Ordenamiento Territorial, emitió un Avalúo Catastral expresando los valores de Terreno y Construcción, su validez depende de la analizada Tabla de Valores Unitarios para el ejercicio fiscal 2021 de estudio.

Luego, si el Avalúo Catastral no logra vincularse con la referida tabla de valores unitarios para el ejercicio fiscal 2021 por no haberse precisado de manera específica en dicho avalúo de dónde tomó el valor por metro cuadrado determinado para el terreno o en cuál cuadrante y sector se contiene el mismo; ello, a fin de que la parte actora estuviera en aptitud de poder contrastar el valor de terreno determinado en el avalúo, se concluye que existe una indebida la fundamentación y motivación de la determinación de la base del impuesto, lo que genera inseguridad e incertidumbre jurídica en el contribuyente al desconocer cómo fue que se determinó el impuesto impugnado; siendo que al versar dicha indebida fundamentación y motivación sobre un elemento esencial, el cual es de aplicación estricta, como lo es la base del impuesto, ello se traduce en una violación de fondo y por tanto debe declararse su nulidad lisa y llana en términos del artículo 62, fracción II en relación al 61, fracción III de la Ley del Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Aguascalientes.

Al resultar fundado el concepto de nulidad en análisis, y suficiente para declarar la nulidad lisa y llana del crédito fiscal impugnado, se hace innecesario entrar al estudio de los restantes conceptos de anulación, ya que cualquiera que fuera el pronunciamiento que al efecto se resolviera, la parte actora no obtendría un mayor beneficio.

SEXTO. En razón del análisis a que se refiere el considerando que antecede, lo procedente es declarar la **NULIDAD LISA Y LLANA**, de la determinación del Impuesto a la propiedad raíz emitida por el Secretario de Finanzas Públicas del Municipio de Aguascalientes el *cuatro de enero de dos mil veintiuno*, relativa a la cuenta predial impugnada **\*\*\*\*\*** para el ejercicio fiscal **2021**.

Lo anterior, al actualizarse la causa de anulación prevista en el artículo 61, fracción III de la Ley del Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Aguascalientes y con fundamento en el diverso numeral 62, fracción II del mismo cuerpo de leyes.

Por las razones que se informan en el presente fallo y con fundamento en los artículos 59, 60, 61, fracción III y 62, fracción II de la Ley del Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Aguascalientes, es de resolverse y se resuelve:

PRIMERO. Es procedente la acción ejercitada por la parte actora.

SEGUNDO. Se declara la **NULIDAD LISA Y LLANA** de la determinación del impuesto a la propiedad raíz para el ejercicio fiscal 2021 emitida por el Secretario de Finanzas Públicas del Municipio de Aguascalientes el *cuatro de enero de dos mil veintiuno*, respecto a la cuenta predial **\*\*\*\*\***.

TERCERO. En términos de lo previsto en el artículo 73, fracción II, de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, misma que fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el día *trece de agosto de dos mil veinte*, se ordena se proceda a la elaboración y publicación de la **versión pública** de la presente sentencia, siguiendo lo establecido en los Lineamientos para la Elaboración de Versiones Públicas de Sentencias y Resoluciones dictadas por los Juzgados y Salas del Poder



Judicial del Estado de Aguascalientes.

CUARTO. Notifíquese personalmente

Así lo resolvió esta Sala Administrativa del Poder Judicial del Estado de Aguascalientes, por unanimidad de votos de los Magistrados Enrique Franco Muñoz, Rigoberto Alonso Delgado y Alfonso Román Quiroz, siendo ponente el último de los nombrados, quienes firman en unión de la Secretaria General de Acuerdos, Licenciada María Hilda Salazar Magallanes, quien autoriza y da fe.

La resolución anterior se publicó en lista de acuerdos del veintisiete de septiembre de dos mil veintiuno. Conste

La Licenciada María Hilda Salazar Magallanes, Secretaria General de Acuerdos de la Sala Administrativa del Poder Judicial del Estado, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la sentencia o resolución 0634/2021 dictada en veinticuatro de septiembre de dos mil veintiuno, por los Magistrado Rigoberto Alonso Delgado, Enrique Franco Muñoz y Alfonso Román Quiroz integrantes de la Sala Administrativa del Poder Judicial del Estado, constante de once páginas. Versión pública elaborada de conformidad a lo previsto por los artículos 3o fracciones XII y XXV; 69 y 70 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Aguascalientes y sus Municipios; 113 y 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; así como del trigésimo octavo de los Lineamientos Generales en Materia de Clasificación y Desclasificación de la Información, así como para la Elaboración de Versiones Públicas; se suprimió: (el nombre de las partes, el de sus representantes legales, sus domicilios, y demás datos generales, y seguir el listado de datos suprimidos) información que se considera legalmente como confidencial o reservada por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita, además de lo dispuesto por los artículos 1°, 2° fracción II, 3°, 11, 12 y 99 de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de los Sujetos Obligados del Estado de Aguascalientes y sus Municipios. Conste.