



TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA
DE COAHUILA DE ZARAGOZA

TOCA NÚMERO RA/SFA/045/2025
JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO FA/001/2025

SENTENCIA
No.
RA/053/2025

PLENO DE LA SALA SUPERIOR
TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA DE
COAHUILA DE ZARAGOZA

TOCA: RA/SFA/045/2025
APELANTE: *****
EXPEDIENTE DE
ORIGEN: FA/001/2025
TIPO DE JUICIO: FISCAL
MAGISTRADA PONENTE MARÍA YOLANDA CORTÉS FLORES
SECRETARIO JOSÉ CARLOS MOLANO NORIEGA
SECRETARIA GENERAL IDELIA CONSTANZA REYES TAMEZ
SENTENCIA: RA/053/2025

SENTENCIA DE APELACIÓN

Saltillo, Coahuila, ocho de octubre de dos mil veinticinco

V I S T O S, para resolver los autos del toca de apelación RA/SFA/045/2025 en contra de la sentencia definitiva, de fecha veintisiete de mayo de dos mil veinticinco, dictada por la Primera Sala en Materias Fiscal y Administrativa del Tribunal de Justicia Administrativa de Coahuila de Zaragoza, dentro del expediente de origen FA/001/2025, relativo a la nulidad de los actos impugnados en el juicio contencioso administrativo y a la devolución del pago de lo indebido e impugnada por la *****; y que con fundamento en los artículos 10, apartado B, fracción VII, 41, y 43 de la Ley Orgánica del Tribunal de Justicia Administrativa de Coahuila de Zaragoza, así como 98 de la Ley del Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Coahuila de Zaragoza, este Pleno de la Sala Superior del Tribunal de Justicia Administrativa de Coahuila de Zaragoza, resuelve conforme a lo siguiente.

RESULTANDO

PRIMERO: DETERMINACIÓN DE CRÉDITO FISCAL. En fecha tres de diciembre de dos mil veinticuatro, mediante oficio ***** el Director de Ingresos de la Tesorería Municipal de Torreón, Coahuila de Zaragoza, cuantifica el valor catastral del inmueble con clave catastral ***** para determinar la base del tributo gravable del impuesto predial de los ejercicios fiscales comprendidos en ciertos bimestres de los años dos mil diecinueve al dos mil veinticuatro.

SEGUNDO: DETERMINACIÓN DE CRÉDITO FISCAL. En fecha once de diciembre de dos mil veinticuatro, mediante oficio ***** el Director de Ingresos de la Tesorería Municipal de Torreón, Coahuila de Zaragoza, determina crédito fiscal por la contribución por mantenimiento y conservación del centro histórico; contribución por otros servicios municipales de los ejercicios fiscales dos mil diecinueve al dos mil veinticuatro.

TERCERO: MANDAMIENTO DE EJECUCIÓN Y ACTA DE REQUERIMIENTO DE PAGO Y EMBARGO. En fecha treinta y uno de diciembre de dos mil veinticuatro, la Tesorería Municipal de Torreón, Coahuila de Zaragoza emite el mandamiento de ejecución de pago y embargo relativo al cobro del crédito fiscal ***** , efectuando en la misma fecha el embargo correspondiente levando el acta respectiva en donde se embargan las oficinas administrativas con el mobiliario de ***** .

CUARTO: PRESENTACIÓN DE DEMANDA. En fecha seis de enero de dos mil veinticinco, ***** , por conducto de su apoderado legal ***** , demanda la nulidad de los oficios



***** , ***** y ***** , emitidos tanto por la Dirección de Ingresos como de la Tesorería Municipal, ambas de Torreón, Coahuila de Zaragoza.

QUINTO: SENTENCIA DEFINITIVA: En fecha veintisiete de mayo de dos mil veinticinco la Primera Sala en Materias Fiscal y Administrativa del Tribunal de Justicia Administrativa de Coahuila de Zaragoza, emite sentencia definitiva del juicio contencioso administrativo indicado al rubro, la cual se llevó a cabo en los siguientes términos:

"RESOLUTIVOS

PRIMERO.- *Se declara la nulidad de los actos impugnados en el presente juicio contencioso administrativo, para los efectos precisados en el considerando SEXTO de la presente sentencia.*

SEGUNDO. *La Tesorería Municipal de Torreón, Coahuila de Zaragoza, deberá dar cumplimiento a lo ordenado en el considerando SEXTO dentro del plazo de quince días, contados a partir del día siguiente a aquel en que quede firme la presente sentencia, ello de conformidad con el penúltimo párrafo del artículo 87 de la Ley del Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Coahuila de Zaragoza, debiendo remitir a esta Primera Sala en Materia Fiscal y Administrativa las constancias con las que acredite haber dado cabal cumplimiento.*

TERCERO. *Con fundamento en los artículos 25, 26 fracción III, 29 y 30 de la Ley del Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Coahuila de Zaragoza notifíquese personalmente esta sentencia a la parte actora "*****" así como a las autoridades demandadas 1) Tesorería Municipal de Torreón, Coahuila de Zaragoza, 2) ***** , así como al 3) Notificador-Ejecutor adscrito a la Tesorería Municipal de la ciudad de Torreón, Coahuila, en los domicilios que respectivamente tienen señalado en autos para recibir notificaciones. [Visible en fojas 318 y vuelta del expediente principal]*

SEXTO: RECURSO DE APELACIÓN. Estando inconforme con la sentencia definitiva de fecha veintisiete de mayo de dos mil

veinticinco, la ***** interpone recurso de apelación en fecha trece de junio de dos mil veinticinco.

SÉPTIMO: MANIFESTACIONES DE LA PARTE ACTORA.

Mediante auto de fecha siete de agosto de dos mil veinticinco, se tiene a *****, realizando manifestaciones respecto al recurso de apelación intentado por la autoridad demandada en lo principal.

CONSIDERACIONES:

PRIMERA. COMPETENCIA Y JURISDICCIÓN. El Pleno de la Sala Superior del Tribunal de Justicia Administrativa de Coahuila de Zaragoza, de conformidad con los artículos 10, apartado B, fracción VII, 41, y 43 de la Ley Orgánica del Tribunal de Justicia Administrativa de Coahuila de Zaragoza, así como 98 de la Ley del Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Coahuila de Zaragoza, resulta competente para el conocimiento y resolución del presente recurso de apelación.

SEGUNDA. PROCEDENCIA DEL RECURSO DE APELACIÓN. Los artículos 95, 96 y 97 de la Ley del Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Coahuila de Zaragoza, disponen lo siguiente:

“Artículo 95.- El recurso se substanciará corriendo traslado a las demás partes, por un término de tres días hábiles, para que expongan lo que a su derecho convenga.

Transcurrido dicho término, La Sala que conozca del recurso resolverá lo conducente.

Contra las resoluciones que dicten las Salas Unitarias en el recurso de reclamación, procederá el recurso de apelación ante el Pleno de la Sala Superior del Tribunal de Justicia Administrativa de Coahuila de Zaragoza.”

“Artículo 96.- Las resoluciones de las Salas Unitarias que decreten o nieguen el sobreseimiento, las que resuelvan el juicio contencioso administrativo o la cuestión planteada en el fondo, y



TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA
DE COAHUILA DE ZARAGOZA

TOCA NÚMERO RA/SFA/045/2025
JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO FA/001/2025

las que pongan fin al procedimiento serán apelables por cualquiera de las partes ante el Pleno de la Sala Superior del Tribunal de Justicia Administrativa de Coahuila de Zaragoza."

"Artículo 97.- El recurso de apelación tiene por objeto que el Pleno de la Sala Superior del Tribunal de Justicia Administrativa de Coahuila de Zaragoza confirme, ordene reponer el procedimiento, revoque o modifique las resoluciones dictadas por las Salas Unitarias"

De lo anterior, es de advertirse que en contra las resoluciones que dicten las Salas Unitarias, procederá el recurso de apelación ante el Pleno de la Sala Superior del Tribunal de Justicia Administrativa de Coahuila de Zaragoza y que la resolución de apelación podrá confirmar, ordenar reponer el procedimiento, revocar o modificar la resolución impugnada.

TERCERA: FIJACIÓN DE PUNTOS CONTROVERTIDOS

A continuación, se sintetizan los argumentos concernientes a la cuestión planteada en la apelación:

- La inconforme señala que la sentencia impugnada es ilegal e incongruente al haber declarado la nulidad lisa y llana de la resolución *****.

Para resolver el anterior planteamiento, se procede a su estudio de conformidad a la normatividad aplicable y a criterios jurisprudenciales en relación con los motivos de agravio apuntados en el escrito de interposición del recurso de apelación y de los autos que obran en el expediente principal, así como, los hechos notorios que se deriven.

PROBLEMA JURÍDICO A RESOLVER: Es dilucidar si la sentencia apelada es o no conforme a derecho. Con el análisis de la situación fáctica y las decisiones emitidas en la sentencia

apelada y los agravios planteados, se procederá a resolver si dan lugar o no a establecer la vulneración a los principios de exhaustividad y congruencia, así como, al de acceso a la justicia.

CUARTA: ESTUDIO DE FONDO. CASO CONCRETO y SOLUCIÓN DE LA LITIS PLANTEADA. Una vez precisado el punto controvertido, resulta pertinente aclarar que lo que ocurre que la realidad solo puede ser una, y no puede ser al mismo tiempo o ser simultánea de otra manera. Es decir, son los hechos los que hacen aplicable una determinada regla adjetiva o subjetiva y estos hechos se determinan a través de la prueba y en el caso, es la prueba documentada en autos la que proporciona una base racional y lógica para la decisión jurisdiccional.

Por cuestión de método, el motivo de inconformidad se analizará en diverso orden a como fue expresado, el cual se explica y resuelve como se indica a continuación.

Ello, en el entendido que el hecho que los motivos de disenso sean examinados en un orden diverso¹ al planteado por las partes y que no sean transcritos, no les causa lesión o

¹“CONCEPTOS DE VIOLACIÓN O AGRAVIOS. PROCEDE SU ANÁLISIS DE MANERA INDIVIDUAL, CONJUNTA O POR GRUPOS Y EN EL ORDEN PROPUESTO O EN UNO DIVERSO. El artículo 76 de la Ley de Amparo, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 2 de abril de 2013, en vigor al día siguiente, previene que el órgano jurisdiccional que conozca del amparo podrá examinar en su conjunto los conceptos de violación o los agravios, así como los demás razonamientos de las partes, a fin de resolver la cuestión efectivamente planteada, empero, no impone la obligación a dicho órgano de seguir el orden propuesto por el quejoso o recurrente, sino que la única condición que establece el referido precepto es que no se cambien los hechos de la demanda. Por tanto, el estudio correspondiente puede hacerse de manera individual, conjunta o por grupos, en el propio orden de su exposición o en uno diverso”. *Época: Décima Época. Registro: 2011406. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tipo de Tesis: Jurisprudencia. Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 29, Abril de 2016, Tomo III. Materia(s): Común. Tesis: (IV Región)2o. J/5 (10a.). Página: 2018*



afectación jurídica², dado que lo trascendente es que se analicen jurídicamente.

También resulta oportuno precisar que el concepto de impugnación, se estudiará atendiendo a los hechos y los puntos debatidos, extrayendo de ellos sus planteamientos torales, sin necesidad de atenderlos renglón por renglón, ni en el orden en que fue expuesto; lo que no implica soslayar su garantía de defensa y el principio de exhaustividad y congruencia de los fallos consagrados en el artículo 17 Constitucional, dado que estas se cumplen al estudiarse en su integridad el problema materia de la litis contenciosa. Sirve de apoyo, la tesis aquí aplicada por analogía en lo conducente, cuyos rubro y texto son del tenor literal siguiente:

"GARANTÍA A LA IMPARTICIÓN DE JUSTICIA COMPLETA TUTELADA EN EL ARTÍCULO 17 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS. SUS ALCANCES. El derecho fundamental contenido en el referido precepto constitucional implica, entre otras cosas, el deber de los tribunales de administrar justicia de manera completa, en atención a los cuestionamientos planteados en los asuntos sometidos a su

² **"AGRAVIOS. LOS TRIBUNALES COLEGIADOS DE CIRCUITO NO ESTÁN OBLIGADOS A TRANSCRIBIRLOS EN LAS SENTENCIAS DE AMPARO EN REVISIÓN.** La omisión de los Tribunales Colegiados de Circuito de no transcribir en las sentencias los agravios hechos valer, no infringe disposiciones de la Ley de Amparo a la cual sujetan su actuación, pues el artículo 77 de dicha legislación, que establece los requisitos que deben contener las sentencias, no lo prevé así ni existe precepto alguno que establezca esa obligación; además de que dicha omisión no deja en estado de indefensión a las partes, pues respecto de la quejosa o recurrente, es de ésta de quien provienen y, por lo mismo, obran en autos, mientras que al tercero perjudicado o demás partes legitimadas se les corre traslado con una copia de ellos al efectuarse su emplazamiento o notificación, máxime que, para resolver la controversia planteada, el tribunal debe analizar los fundamentos y motivos que sustentan los actos reclamados o la resolución recurrida conforme a los preceptos constitucionales y legales aplicables, pero siempre con relación a los agravios expresados para combatirlos".
Época: Novena Época, Registro: 16652, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXX, Septiembre de 2009, Materia(s): Común, Tesis: XXI.2o.P.A. J/30, Página: 2789

consideración, analizando y pronunciándose respecto de cada punto litigioso, sin que ello signifique que tengan que seguir el orden expuesto por las partes o que deban contestar argumentos repetitivos, pues los órganos encargados de dirimir las controversias están en aptitud de precisar las cuestiones a resolver, lo que puede o no coincidir con la forma o numeración adoptada en los respectivos planteamientos, y aunque no pueden alterar los hechos ni los puntos debatidos, sí pueden e incluso deben definirlos, como cuando la redacción de los escritos de las partes es oscura, deficiente, equívoca o repetitiva. Esto es, los principios de exhaustividad y congruencia de los fallos judiciales no pueden llegar al extremo de obligar al juzgador a responder todas las proposiciones, una por una, aun cuando fueran repetitivas, ya que ello iría en demérito de otras subgarantías tuteladas por el referido precepto constitucional -como las de prontitud y expeditez- y del estudio y reflexión de otros asuntos donde los planteamientos exigen la máxima atención y acuciosidad judicial, pues la garantía a la impartición de justicia completa se refiere únicamente a que los aspectos debatidos se resuelvan en su integridad, de manera que sólo deben examinarse y solucionarse las cuestiones controvertidas que sean necesarias para emitir la decisión correspondiente.” Amparo directo en revisión 1681/2006. Arfer de la Laguna, S.A. de C.V. 21 de febrero de 2007. Cinco votos. Ponente: Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Secretaria: Constanza Tort San Román. **Registro digital: 172517, Instancia:** Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación. **Novena Época. Materia(s):** Constitucional. **Tesis:** 1a. CVIII/2007. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXV, mayo de 2007, página 793. **Tipo:** Aislada.

Por lo que hace al agravio **PRIMERO** del recurso de apelación, la inconforme señala que se violentaron los artículos 85, 86 y 87 fracción III de la Ley del Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Coahuila de Zaragoza, al interpretar de manera incorrecta el artículo 108 de la Ley del Instituto Registral y Catastral de esta misma entidad federativa, al determinar que la *****, no tenía competencia para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles.

Lo anterior lo señala la inconforme porque a su criterio la Sala de origen dejó de observar que conforme al artículo 108 fracción V de la Ley del Instituto Registral y Catastral del Estado de Coahuila de Zaragoza, son autoridades catastrales los titulares de las direcciones en los municipios, lo cual se demuestra con los artículos 21 fracción III del Reglamento



Orgánico de la Administración Pública Municipal de Torreón, Coahuila y 10 fracción I numeral 9 del Reglamento Interior de la Tesorería Municipal de Torreón, a través de los cuales queda comprobado que la Unidad de Catastro Municipal se encuentra subordinada a la Dirección de Ingresos de Torreón, Coahuila de Zaragoza, por lo tanto, su titular de ingresos cuenta con las facultades para determinar valor catastral a los inmuebles.

"Artículo 108.- Son autoridades en materia de catastro:

- I. El Congreso del Estado para aprobar los elementos que sirvan de base para fijar las contribuciones sobre materia inmobiliaria;*
- II. El Instituto;*
- III. Los ayuntamientos;*
- IV. Los titulares de las Unidades Catastrales Municipales; y*
- V. Los titulares de las direcciones o de los departamentos encargados del catastro en los municipios."* [Énfasis propio]

"Artículo 21. La Tesorería Municipal es la dependencia encargada de recaudar, distribuir, administrar y controlar las finanzas públicas municipales, según las atribuciones que le marcan el artículo 129 del Código Municipal, la Legislación Fiscal Municipal y las demás leyes y reglamentos aplicables; así mismo, tendrá las siguientes atribuciones:

- III. Mantener el padrón fiscal municipal y controlar el Catastro, para, en materia de gravámenes a la propiedad raíz, vigilar el cumplimiento de las obligaciones fiscales."*

"ARTÍCULO 10. En términos de lo dispuesto en el Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de Torreón, Coahuila, las unidades administrativas de la Tesorería Municipal tendrán a su cargo las Áreas y Jefaturas de Departamento siguientes:

I. Dirección de Ingresos

- 1.- Coordinación de Ingresos;*
- 2.- Departamento de Rezagos Predial;*
- 3.- Departamento de ISAI (Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles);*
- 4.- Departamento de Servicios Especiales de Vigilancia, Espectaculares, Espectáculos y Alcoholes;*
- 5.- Coordinación de Cajas;*
- 6.- Departamento de Plazas y Mercados;*
- 7.- Departamento de Parquímetros, Garantías e Infracciones;*
- 8.- Departamento de Devoluciones;*
- 9.- Unidad de Catastro Municipal;***

10. Departamento de Regularización de Datos Técnicos, Fiscales y Catastrales;" [Énfasis propio]

Al respecto, en la sentencia impugnada sobre la competencia de la autoridad entre otros argumentos la Sala resolutoria precisó lo siguiente:

"No obstante, del artículo 108 de la Ley del Instituto Registral y Catastral para el Estado de Coahuila de Zaragoza se advierte cuáles son las autoridades para efectos catastrales, dentro de las que no se contemplan las Tesorerías Municipales, por lo que, por exclusión, se tiene que no detenta las facultades que pretende ejercitar, habida cuenta que el numeral 112 de la Ley en comento especifica y textualmente otorga atribuciones en materia catastral para su ejercicio a titular de la Unidad Catastral Municipal. En efecto, el artículo 140 de la legislación en comento expresamente refiere a las fracciones II, IV y V del artículo 108³, siendo que en dichas fracciones se señalan como autoridades catastrales a:

- *El Instituto Registral Catastral del Estado de Coahuila de Zaragoza.*
- *Los titulares de las Unidades Catastrales Municipales; y*
- *Los titulares de las direcciones o de los departamentos encargados del catastro en los municipios.*

Sin pasar por alto que el artículo 112 de la Ley del Instituto Registral y Catastral para el Estado de Coahuila de Zaragoza, otorga únicamente al titular de las Unidades Catastrales Municipales las facultades referidas en la mencionada legislación, advirtiéndose así que la persona titular de la Unidad Catastral Municipal de Torreón, creada en términos de la Ley del Instituto Registral y Catastral para el Estado de Coahuila de Zaragoza, es la única autoridad municipal de Torreón en materia catastral facultada para asignar valores catastrales a los inmuebles ubicados dentro de la demarcación territorial del municipio de Torreón, Coahuila de Zaragoza.

Por otra parte, se advierte que el procedimiento para la determinación del valor catastral de los inmuebles es un procedimiento de naturaleza administrativa que se rige por la Ley del Instituto Registral y Catastral para el Estado de Coahuila de Zaragoza que se realiza de forma previa a la determinación del valor catastral, de forma independiente a la determinación de crédito fiscal alguno y fuera de cualquier procedimiento de fiscalización, y que, en consecuencia, su tramitación corresponde exclusivamente a los titulares de las Unidades Municipales

³ Cabe aclarar que el numeral se refiere al artículo 107m sin embargo, de la lectura de dicho numeral se aprecia que éste no cuenta con fracciones, ni hace mención de autoridades, siendo que por su parte el artículo 108 enlista las autoridades en materia de catastro, por lo que la mención del artículo 107 plasmada en el diverso numeral 140 debe tenerse como un error de redacción, advirtiéndose que la intención del último precepto en mención es remitir al artículo 108 en comento.



TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA
DE COAHUILA DE ZARAGOZA

TOCA NÚMERO RA/SFA/045/2025
JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO FA/001/2025

Catastrales, pues es ésta autoridad la competente para verificar la información catastral de los predios, solicitar a los propietarios y poseedores datos, documentos o informes para integrar y actualizar el catastro municipal, así como para ordenar y verificar visitas domiciliarias para verificar los datos proporcionados por los propietarios o poseedores, así como para obtener la información de las características de los predios.

*Aunado a lo anterior, el artículo 143 de la ley en mención expresamente dispone que, en aquellos casos en que los propietarios o poseedores de los inmuebles no hayan hecho declaraciones o éstas sean incompletas, se podrán utilizar los datos, informes y dictámenes con que cuente el Instituto Registral y Catastral del Estado de Coahuila de Zaragoza, de donde resulta que es indebida la aplicación de la información contenida en el "Sistema Integral de Información Municipal" para determinar el valor catastral de los inmuebles, como pretendió hacerlo la *****." [Visible en fojas 280 y vuelta del expediente principal]*

Para comenzar el análisis de la inconformidad planteada por la demandada en lo principal, es necesario citar la tesis jurisprudencial número 2a./J. 115/2005 de la Novena Época sustentada por la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación misma que publicada en el Semanario Judicial de la Federación, y también por la Sala resolutora de juicio contencioso administrativo en la sentencia impugnada y cuyo rubro y texto disponen lo siguiente:

"COMPETENCIA DE LAS AUTORIDADES ADMINISTRATIVAS. EL MANDAMIENTO ESCRITO QUE CONTIENE EL ACTO DE MOLESTIA A PARTICULARES DEBE FUNDARSE EN EL PRECEPTO LEGAL QUE LES OTORQUE LA ATRIBUCIÓN EJERCIDA, CITANDO EL APARTADO, FRACCIÓN, INCISO O SUBINCISO, Y EN CASO DE QUE NO LOS CONTENGA, SI SE TRATA DE UNA NORMA COMPLEJA, HABRÁ DE TRANSCRIBIRSE LA PARTE CORRESPONDIENTE. De lo dispuesto en la tesis de jurisprudencia P./J. 10/94 del Tribunal en Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación Número 77, mayo de 1994, página 12, con el rubro: "COMPETENCIA. SU FUNDAMENTACIÓN ES REQUISITO ESENCIAL DEL ACTO DE AUTORIDAD.", así como de las consideraciones en las cuales se sustentó dicho criterio, se advierte que la garantía de fundamentación consagrada en el artículo 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, lleva implícita la idea de exactitud y precisión en la cita de las normas legales que facultan a la autoridad administrativa para emitir el

acto de molestia de que se trate, al atender al valor jurídicamente protegido por la exigencia constitucional, que es la posibilidad de otorgar certeza y seguridad jurídica al particular frente a los actos de las autoridades que afecten o lesionen su interés jurídico y, por tanto, asegurar la prerrogativa de su defensa ante un acto que no cumpla con los requisitos legales necesarios. En congruencia con lo anterior, se concluye que es un requisito esencial y una obligación de la autoridad fundar en el acto de molestia su competencia, pues sólo puede hacer lo que la ley le permite, de ahí que la validez del acto dependerá de que haya sido realizado por la autoridad facultada legalmente para ello dentro de su respectivo ámbito de competencia, regido específicamente por una o varias normas que lo autoricen; por tanto, para considerar que se cumple con la garantía de fundamentación establecida en el artículo 16 de la Constitución Federal, es necesario que la autoridad precise exhaustivamente su competencia por razón de materia, grado o territorio, con base en la ley, reglamento, decreto o acuerdo que le otorgue la atribución ejercida, citando en su caso el apartado, fracción, inciso o subinciso; sin embargo, en caso de que el ordenamiento legal no los contenga, si se trata de una norma compleja, habrá de transcribirse la parte correspondiente, con la única finalidad de especificar con claridad, certeza y precisión las facultades que le corresponden, pues considerar lo contrario significaría que el gobernado tiene la carga de averiguar en el cúmulo de normas legales que señale la autoridad en el documento que contiene el acto de molestia, si tiene competencia por grado, materia y territorio para actuar en la forma en que lo hace, dejándolo en estado de indefensión, pues ignoraría cuál de todas las normas legales que integran el texto normativo es la específicamente aplicable a la actuación del órgano del que emana, por razón de materia, grado y territorio.” Registro digital: 177347 Instancia: Segunda Sala Novena Época Materias(s): Administrativa Tesis: 2a./J. 115/2005 Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXII, Septiembre de 2005, página 310 Tipo: Jurisprudencia

En este caso, resulta evidente que para cumplir con el principio de legalidad estipulado dentro del artículo 16 Constitucional⁴, resulta necesario que todo acto administrativo sea emitido por autoridad competente, respetando así el derecho a la seguridad jurídica.

⁴ **Artículo 16.** Nadie puede ser molestado en su persona, familia, domicilio, papeles o posesiones, sino en virtud de mandamiento escrito de la autoridad competente, que funde y motive la causa legal del procedimiento. En los juicios y procedimientos seguidos en forma de juicio en los que se establezca como regla la oralidad, bastará con que quede constancia de ellos en cualquier medio que dé certeza de su contenido y del cumplimiento de lo previsto en este párrafo.



En tal virtud es necesario precisar que, por competencia en una conceptualización general, debe entenderse como *el espacio o campo de acción dentro del cual un órgano administrativo o jurisdiccional por medio de un ordenamiento legal puede ejercer debidamente sus atribuciones.*

En tal efecto, para que un órgano administrativo pueda ejercer determinadas atribuciones debe estar preceptuado en un ordenamiento legal, lo cual no acontece en el caso de mérito por las razones siguientes.

En una interpretación gramatical del artículo 108 fracción V de la Ley del Instituto Registral y Catastral del Estado de Coahuila de Zaragoza, a través del cual según la demandada sí se otorgan facultades al Director de Ingresos de la Tesorería Municipal de Torreón, Coahuila de Zaragoza, para determinar valores catastrales, es de decirse que resulta ser inexacto lo argumentado por la inconforme.

Esto es así, por que dicho precepto legal señala que serán autoridades catastrales los titulares de las direcciones o de los departamentos de catastro municipal, es decir, cada Municipio en la autonomía que le otorga el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos⁵, tendrán las

⁵ **Artículo 115.** Los estados adoptarán, para su régimen interior, la forma de gobierno republicano, representativo, democrático, laico y popular, teniendo como base de su división territorial y de su organización política y administrativa, el municipio libre, conforme a las bases siguientes:

[...]

Los ayuntamientos tendrán facultades para aprobar, de acuerdo con las leyes en materia municipal que deberán expedir las legislaturas de los Estados, los bandos de policía y gobierno, los reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios

facultades por medio de sus ayuntamientos para aprobar los reglamentos y disposiciones administrativas que organicen su administración pública, entre otras más facultades que le son conferidas.

Es por tal motivo, que cada administración pública municipal decide de acuerdo a sus necesidades administrativas la organización de sus dependencias o unidades administrativas, en este caso, en lo conducente a la Unidad de Catastro, aparte de su titular, también serán autoridades en esta rama quienes sean titulares de las direcciones o departamentos que se encarguen del catastro municipal, es decir, las que componen a la dirección o departamento catastral o tienen facultades legales o reglamentarias en dicha materia.

En la especie, interpretar en un sentido amplio como lo pretende la demandada "*Los titulares de las direcciones*" se llegaría al extremo absoluto de pensar que cualquier titular que tenga relación con el departamento de Catastro, tendría facultades para ejercer las atribuciones del catastro en los municipios.

Precisamente para evitar esta desorganización es que tanto el legislador como los ayuntamientos en su respectiva competencia territorial, es que emiten los ordenamientos legales y reglamentarios que organicen las administraciones públicas, así como dotan de facultades a los servidores públicos competentes para ejercer determinadas atribuciones.

En este caso, el Director de Ingresos de la Tesorería Municipal de Torreón, Coahuila de Zaragoza, no cuenta con la

públicos de su competencia y aseguren la participación ciudadana y vecinal.



competencia para cuantificar valores catastrales de los inmuebles, no obstante que en una organización administrativa la Unidad de Catastro de este municipio se encuentre sectorizada a la Dirección de Ingresos, las facultades de sus integrantes del catastro no son extensivas de manera automática a esta última.

Lo anterior es así, debido a que contrario a lo señalado por la apelante que no se realizó un avalúo del predio, sí cuantificó el valor catastral del inmueble, cuando para ello debe seguirse un procedimiento específico por las autoridades competentes en materia catastral. Lo aquí precisado, se puede observar del oficio: ***** de fecha tres de diciembre de dos mil veinticuatro, cuando mencionó lo siguiente:

*“Para efectos de lo anterior, primeramente **se procede a cuantificar el valor catastral del inmueble objeto de la contribución**, para así determinar la base del tributo, ello de conformidad con la información que obra en el Sistema de Información Municipal de esta Tesorería y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 37, fracción I, **38, 40 y 41** de la **Ley General del Catastro y la Información Territorial del Estado de Coahuila de Zaragoza**, artículos 2, fracción XXVIII, 12, 13, 14, 15 fracciones I, II, III, IV, V y último párrafo del Reglamento de la Ley General del Catastro y la Información Territorial para el Estado de Coahuila [...]” [Visible a foja 49 vuelta del expediente principal] [Énfasis propio]*

Como puede observarse en la primera parte de lo transcrito, la parte demandada señaló que procedía a cuantificar el valor del inmueble, es decir, procedió a darle un valor determinado al inmueble de la parte actora en lo principal, tan es así, que fundamentó su actuar en los artículos 38, 40 y 41 de la abrogada Ley General del Catastro y la Información Territorial para el Estado de Coahuila de Zaragoza; y 2, fracción XXVIII, 12, 14 que establecen lo siguiente:

"ARTÍCULO 38. La valuación catastral tiene por objeto asignar un valor determinado a los bienes inmuebles ubicados dentro del territorio del Estado, de conformidad con los preceptos de la presente Ley y su Reglamento, y servirán de base para todos los fines fiscales en relación a la propiedad raíz.

Las autoridades catastrales a que se refiere el artículo 8° de esta ley, deberán determinar el valor catastral de cada inmueble con la aplicación de las tablas de valores unitarios de suelo y construcción aprobadas conforme a esta Ley y su Reglamento y, en todo caso, deberán ser equiparables a los del mercado."

ARTÍCULO 40. El proceso de valuación de los predios comprenderá las etapas siguientes:

- I. Clasificación de terrenos y edificación en general.*
- II. Aplicación de unidades, deméritos e incrementos.*
- III. Valuación de los predios en particular conforme a lo dispuesto por esta Ley y su Reglamento.*

ARTÍCULO 41. El avalúo de los predios se hará con estricto apego a las tablas de valores por unidad tipo y en la forma que esta Ley señale, con excepción de los señalado en el artículo 39." [Énfasis propio]

"ARTÍCULO 2. Para efectos del presente reglamento, se entenderá por: [...]

XXVIII. Valor catastral: El importe de la valuación practicada por la autoridad catastral, mediante la aplicación de las tablas de valores, de deméritos y de incremento con apego a las normas de la ley y este reglamento.

ARTÍCULO 12. Los avalúos deberán ajustarse a los valores y categorías consignados en la tabla vigente el día de su aplicación.

ARTÍCULO 14. La valuación catastral de cada predio comprenderá: I. La superficie y clasificación del terreno; II. La superficie y clasificación de las construcciones; III. La aplicación de los planos y tablas de valores aprobados por sector o región; IV. La aplicación en su caso, de los coeficientes de demérito o incremento según corresponda a cada predio, y V. La valuación del predio mediante el cálculo aritmético correspondiente, por procesos manuales o sistematizados según determine el Instituto."

En este caso, a la apelante no le asiste la razón, ya que menciona que no hizo un avalúo cuando esta misma fundamentó su actuar en los preceptos legales que regulan la valuación de los bienes inmuebles, por lo que en consecuencia, su argumento sobre no haber realizado el avalúo resulta equivoco e inoperante debido a que esta fundamentó su actuar



en los avalúos que deben efectuar las autoridades catastrales competentes.

Ahora, la misma inconforme señala en su escrito de apelación que al ser incorrecto el valor catastral procedió a determinarlo en uso de sus facultades reglamentarias, aplicando valores contenidos en los decretos de las Tablas de Valores Unitarios, así como, con la información contenida en su Sistema Integral de Información Municipal:

*"En tales condiciones, al ser incorrecto el valor catastral, la autoridad fiscal procedió a determinarlo en uso de sus facultades reglamentarias, aplicando los valores contenidos en los decretos de las Tablas de Valores Unitarios emitidos por el Congreso del Estado, así como la información contenida en el Sistema Integral de Información Municipal en relación con la ubicación del predio con clave catastral *****, a fin de realizar el cobro del impuesto omitido correspondiente."* [Visible a foja 009 del Toca de apelación]

Así mismo, para robustecer su argumento cita la tesis aislada número I. 16o.A.23 A con número de registro digital 160975 sustentada por el Décimo Sexto Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Primer Circuito, que lleva por rubro y texto el siguiente:

"VALOR CATASTRAL. CONFORME A LOS ARTÍCULOS 95, FRACCIÓN XIII Y 150 DEL ABROGADO CÓDIGO FINANCIERO DEL DISTRITO FEDERAL, ES OBLIGACIÓN DE LA AUTORIDAD FISCALIZADORA DETERMINARLO El artículo 95, fracción XIII, del abrogado Código Financiero del Distrito Federal señala que las autoridades competentes estarán facultadas para revisar los avalúos que presenten los contribuyentes, a fin de establecer la existencia de créditos fiscales, dar las bases para su liquidación, cerciorarse del cumplimiento a las disposiciones que rigen la materia y comprobar infracciones a las mismas. Por su parte, el artículo 150 de la citada legislación dispone que cuando los contribuyentes omitan declarar el valor catastral de sus ***inmuebles o sean inexactos, imprecisos o falsos los datos que utilizaron para fijarlo, la autoridad fiscal procederá a determinarlo a fin de realizar el cobro del impuesto correspondiente.*** En estas condiciones, el uso de una adecuada hermenéutica jurídica lleva a concluir que, al tenor de dichos numerales, es obligación y no facultad de la

*autoridad fiscalizadora revisar el avalúo presentado por un contribuyente y verificar si los datos asentados en él son correctos, precisos y calculados conforme a las disposiciones legales correspondientes. Por tanto, **es su obligación determinar el valor catastral de un inmueble para los fines inicialmente mencionados.***

Cabe precisar que lo resaltado del criterio anterior transcrito, fue así precisado por la parte demandada en lo principal en su escrito de apelación, sin embargo es de decirse que dicha tesis no resulta aplicable como criterio orientador al caso concreto, porque de acuerdo con la redacción de su texto, el mismo Código Financiero del Distrito Federal abrogado permitía a las autoridades fiscales determinar el valor catastral de los inmuebles, sin embargo, como la misma demandada lo fundamentó en el acto impugnado, en el caso de Coahuila de Zaragoza, la Ley de la materia Catastral tanto la vigente como la abrogada, señalaban que solo lo podían hacer las autoridades catastrales con base en la información que posea el Instituto del Catastro Estatal, no un sistema de información distinto.

-Ley General del Catastro y la Información Territorial para el Estado de Coahuila de Zaragoza (abrogada)

"ARTÍCULO 38. [...]

Las autoridades catastrales a que se refiere el artículo 8° de esta Ley, deberán determinar el valor catastral de cada inmueble con la aplicación de las tablas de valores unitarios de suelo y construcción aprobadas conforme a esta Ley y su Reglamento y, en todo caso, deberán ser equiparables a los del mercado."

Ley del Instituto Registral y Catastral del Estado de Coahuila de Zaragoza.

"Artículo 140. [...]

Las autoridades catastrales a que se refiere el artículo 107 fracciones II, IV y V de esta ley, deberán determinar el valor catastral de cada inmueble con la aplicación de las tablas de valores unitarios de suelo y construcción aprobadas conforme a esta Ley y su Reglamento y, en todo caso, deberán ser equiparables a los del mercado."



En este caso, las autoridades que pueden determinar un valor catastral son el Instituto Registral y Catastral del Estado de Coahuila de Zaragoza, los Titulares de las Unidades Catastrales y los Titulares de las direcciones o de los departamentos encargados del catastro en los municipios, no así las autoridades fiscalizadoras ni la Dirección de Ingresos o Tesorería Municipal de los municipios, específicamente para el caso de mérito de Torreón, Coahuila de Zaragoza.

Así mismo, la Sala resolutora en la sentencia impugnada le señaló una tesis jurisprudencial que no quedó controvertida por la apelante, y en la cual la Suprema Corte de Justicia de la Nación plantea sus argumentos sobre lo que es la valuación catastral, misma que se reproduce nuevamente:

“En el mismo sentido se pronunció la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación al resolver la Solicitud de Modificación de la Jurisprudencia 2ª./J. 22/94⁶, <<De las disposiciones legales transcritas y de la propia naturaleza del avalúo catastral se desprende que el mismo es el acto mediante el cual se determina el valor fiscal de los predios y construcciones adheridas a éstos, de lo que se infiere lógicamente que el valor que se fije conforme a tal avalúo es el que sirve de sustento para establecer la base gravable del impuesto predial.”

Como se ve, la valuación del predio y, en su caso, de las construcciones adheridas a éste, constituye un requisito indispensable para que la autoridad administrativa pueda emitir la liquidación correspondiente. Se afirma lo anterior, pues si no se lleva a cabo el avalúo, obviamente que no podrá formularse la liquidación respectiva en tanto que aquél sirve de sustento para determinar la base gravable del impuesto. Siendo así, es evidente que la simple elaboración y, en su caso, notificación del avalúo, genera un perjuicio inmediato al particular, pues si aquél se practica en forma incorrecta o ilegal, necesariamente tendrá como consecuencia la determinación, también incorrecta o ilegal, de un crédito por concepto de impuesto predial.”

⁶ Registro digital: 20058, Asunto: VARIOS 28/2006-SS. SOLICITUD DE MODIFICACIÓN DE LA JURISPRUDENCIA 2a./J. 22/94, Novena Época, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXV, Abril de 2007, página 426, Instancia: Segunda Sala.

En este entendido, la cuantificación del valor catastral hecha por la demandada en lo principal se encuentra viciada, ya que no cumplió con los requisitos procedimentales señalados en la Ley del Instituto Registral y Catastral del Estado de Coahuila de Zaragoza ni tampoco fue hecha por autoridad competente, por lo que es inexacto que la demandada *****, tuviera competencia material para llevar a cabo la cuantificación del valor catastral de la parte actora en lo principal, ya que como bien se lo señaló la Sala de origen, esta facultad le concierne al titular de la Unidad Catastral de Torreón, Coahuila de Zaragoza de conformidad con el artículo 112 de la citada legislación estatal.⁷

Así mismo, la inconforme señala que es un hecho notorio su Sistema Integral de Información Municipal para determinar el valor del impuesto, por lo que es inexacto lo resuelto por la Primera Sala de este Órgano Jurisdiccional, al resolver que la aplicación de la información con base en este sistema resultó indebida.

En este sentido, resulta inoperante su argumento porque por disposición expresa cuando los propietarios o poseedores no hagan sus declaraciones, el avalúo se hará con los datos, informes y dictámenes con los que cuente el Instituto Registral y Catastral del Estado de Coahuila de Zaragoza de conformidad con el artículo 143 de la Ley del Instituto Registral y Catastral del Estado de Coahuila de Zaragoza

"Artículo 143.- Cuando los propietarios o poseedores no hayan hecho declaraciones o éstas sean incompletas, el avalúo se hará con los datos, informes y dictámenes con que cuente el Instituto, los que podrán ser recabados mediante inspección física a cargo

⁷ **Artículo 112.-** El titular de la Unidad será en todo caso, el funcionario competente para ejercer las facultades y cumplir con las obligaciones que establece esta ley y su Reglamento.



TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA
DE COAHUILA DE ZARAGOZA

TOCA NÚMERO RA/SFA/045/2025
JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO FA/001/2025

del interesado, quien quedará obligado a cubrir el importe de los gastos que se ocasionen con dicho motivo. [Énfasis propio]

Lo anterior, así también fue resuelto por la Primera Sala de este Tribunal de Justicia Administrativa de Coahuila de Zaragoza, al mencionar lo siguiente:

*"Aunado a lo anterior, el artículo 143 de la ley en mención expresamente dispone que, en aquellos casos en que los propietarios o poseedores de los inmuebles no hayan hecho declaraciones o éstas sean incompletas, se podrán utilizar los datos, informes y dictámenes con que cuente el Instituto Registral y Catastral del Estado de Coahuila de Zaragoza, de donde resulta que es indebida la aplicación de la información contenida en el "Sistema Integral de Información Municipal" para determinar el valor catastral de los inmuebles, como pretendió hacerlo la *****"*

Teniendo en cuenta lo anterior, cabe puntualizar que, si bien la Dirección de Ingresos de la Tesorería Municipal de Torreón, cuenta con facultades de comprobación, estas son en materia fiscal y no catastral, por lo que no tienen el alcance de emitir valuación ni modificar el valor catastral de los bienes inmuebles, pues se reitera, dicha atribución es competencia exclusiva de las Unidades Catastrales Municipales." [Visible en foja 37 del Tomo II del expediente principal]

Así mismo, en su apelación señala un criterio jurisprudencial que lleva por rubro "**PÁGINAS WEB O ELECTRÓNICAS. SU CONTENIDO ES UN HECHO NOTORIO Y SUSCEPTIBLE DE SER VALORADO EN UNA DECISIÓN JUDICIAL**", sin embargo, para que sea considerado un hecho notorio de acuerdo con el mismo texto de la tesis citada por la propia apelante establece que para ser considerado así, debe atenderse a que ese hecho, dato u opinión debe ser notorio, accesible, aceptado e imparcial.

En el caso, no quedó demostrado que ese Sistema Integral de Información Municipal fuera accesible al público en general, es decir, para considerarlo notorio es que dicho sistema es

conocido por las personas que se encuentran relacionadas con el tema o bien, porque dicho sistema es accesible y notorio.

En seguimiento, a este argumento plasmado por la apelante, considerar que este Sistema Integral de Información Municipal es notorio, es decir, que fuera accesible al público en general, resultaría en perjuicio de los particulares o contribuyentes, esto es así, porque la información y valor de sus inmuebles sería accesible a cualquier persona, vulnerando así la protección a los datos personales y privacidad.

En la especie, resulta ser así, porque de acuerdo con el oficio TMT/DJ/01-11/2024 de fecha tres de diciembre de dos mil veinticuatro, la autoridad citó en diversas ocasiones el uso de este Sistema Integral de Información Municipal, donde se puede advertir el uso de información sensible sobre los inmuebles de los particulares:

"Ahora bien dentro del citado Sistema de Información Municipal se tiene que dicho pago se realizó tomando como base un valor catastral del inmueble de \$800,432,709.35 [...]" [Visible en foja 49 del Tomo I del expediente principal]

"[...] Dicho factor se multiplica por el número de metros cuadrados de la superficie, que se encuentra registrado en el Sistema Integral de Información Municipal, dando como resultado de operación "valor catastral del terreno"

<i>Superficie del terreno en metros cuadrados de acuerdo a escritura</i>	<i>8,800,000</i>
<i>Valor por metros cuadrados acorde Tablas de Valores por ubicación en *****</i>	<i>*****</i>
<i>VALOR CATASTRAL DEL TERRENO</i>	<i>\$ *****</i>

[Visible en foja 50 del Tomo I del expediente principal]

En este caso, las publicaciones que se encuentren en las páginas oficiales, sí consisten en un hecho notorio, siempre y cuando sea accesible al público, como el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Coahuila de Zaragoza, el Diario Oficial



de la Federación y las páginas electrónicas de los Ayuntamientos, sobre la información pública que en ellas se plasme, en el caso de mérito no quedó demostrado que este Sistema Integral de Información Municipal así lo fuera, por lo que resulta inoperante el argumento de la demandada en lo principal porque parte de supuestos no verídicos, ya que la misma Ley del Instituto Registral y Catastral del Estado de Coahuila de Zaragoza vigente, así como en el mismo artículo 42 de la Ley General del Catastro y la Información Territorial para el Estado de Coahuila de Zaragoza abrogada⁸, mencionan que los avalúos se harán es con la información que posea el Instituto Registral y Catastral del Estado de Coahuila de Zaragoza.

En consecuencia, el agravio **PRIMERO** del escrito de apelación resulta ser **INFUNDADO** por una parte e **INOPERANTE**, por otra, con base en los razonamientos y argumentos expuestos en esta sentencia.

Una vez analizada y confirmada la incompetencia de la autoridad demandada sin que en esta vía de apelación quedarán desvirtuados los argumentos de la sentencia impugnada, resulta innecesario el estudio de los posteriores agravios, dado que no variaría el fondo del fallo reclamado de conformidad con el artículo 86 fracción I segundo párrafo de la Ley del Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Coahuila de Zaragoza.⁹

⁸ **ARTÍCULO 42.** Cuando los propietarios o poseedores no hayan hecho declaraciones o éstas sean incompletas, el avalúo se hará con los datos, informes y dictámenes con que cuente el Instituto, los que podrán ser recabados mediante inspección física a cargo del interesado, quien quedará obligado a cubrir el importe de los gastos que se ocasionen con dicho motivo.

⁹ **Artículo 86.-** Se declarará que una resolución administrativa es nula cuando se demuestre alguna de las siguientes causas:

Resultando aplicable las tesis jurisprudenciales número 2a./J. 115/2019 y 2a./J. 9/2011 de la Décima y Novena Época sustentadas por la otrora Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, cuyo rubro y texto se encuentran publicados en el Semanario Judicial de la Federación y las cuales definen lo siguiente:

"AGRAVIOS INOPERANTES EN LA RECLAMACIÓN. LA DESESTIMACIÓN DE LOS ENCAMINADOS A COMBATIR UNA RAZÓN QUE POR SÍ MISMA SUSTENTA EL SENTIDO DEL ACUERDO RECURRIDO, HACE INNECESARIO EL ESTUDIO DE LOS DEMÁS. Si del acuerdo de presidencia recurrido se advierte que se expusieron varias razones para sostener su sentido y de su estudio se aprecia que cada una, por sí misma, es suficiente para justificarlo, es inconcuso que al desestimarse los agravios dirigidos a combatir una de ellas, tal circunstancia hace innecesario el estudio de los demás, pues ni resultando fundados cambiarían el sentido del acuerdo impugnado." Registro digital: 2020441 Instancia: Segunda Sala Décima Época Materias(s): Común Tesis: 2a./J. 115/2019 (10a.) Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 69, Agosto de 2019, Tomo III, página 2249 Tipo: Jurisprudencia

"PROCEDIMIENTO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO. LOS ARTÍCULOS 50, SEGUNDO PÁRRAFO, Y 51, PENÚLTIMO PÁRRAFO, DE LA LEY FEDERAL RELATIVA, OBLIGAN AL EXAMEN PREFERENTE DE LOS CONCEPTOS DE IMPUGNACIÓN RELACIONADOS CON LA INCOMPETENCIA DE LA AUTORIDAD, PUES DE RESULTAR FUNDADOS HACEN INNECESARIO EL ESTUDIO DE LOS RESTANTES (LEGISLACIÓN VIGENTE ANTES DE LA REFORMA DEL 10 DE DICIEMBRE DE 2010). Esta Segunda Sala estima que el criterio contenido en la jurisprudencia 2a./J. 155/2007, de rubro: "AMPARO DIRECTO. SUPUESTO EN QUE EL ACTOR EN UN JUICIO DE NULIDAD TIENE INTERÉS JURÍDICO PARA RECLAMAR EN AQUELLA VÍA UNA RESOLUCIÓN DE NULIDAD LISA Y LLANA." ha sido superado. Lo anterior, en virtud de que el artículo 50, segundo párrafo, de la Ley Federal de Procedimiento Contencioso Administrativo, al disponer que cuando se hagan valer diversas causales de ilegalidad, las Salas del Tribunal Federal de Justicia Fiscal y Administrativa deben analizar primero las que puedan llevar a declarar la nulidad lisa y llana, implica que dichos órganos jurisdiccionales están obligados a estudiar, en primer lugar, la impugnación que se haga de la

I. Incompetencia del funcionario que la haya dictado, ordenado o tramitado el procedimiento del que deriva dicha resolución;
[...]

Cuando se hagan valer diversas causales de ilegalidad, el Tribunal de Justicia Administrativa de Coahuila de Zaragoza, al emitir su sentencia, deberá examinar primero aquéllas que puedan llevar a declarar la nulidad lisa y llana de la resolución o acto administrativo impugnado



TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA
DE COAHUILA DE ZARAGOZA

TOCA NÚMERO RA/SFA/045/2025
JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO FA/001/2025

competencia de la autoridad para emitir el acto cuya nulidad se demande, incluso de oficio, en términos del penúltimo párrafo del artículo 51 del mismo ordenamiento, el cual establece que el Tribunal podrá examinar de oficio la incompetencia de la autoridad para dictar la resolución impugnada, análisis que, de llegar a resultar fundado, por haber sido impugnado o por así advertirlo oficiosamente el juzgador, conduce a la nulidad lisa y llana del acto enjuiciado, pues ese vicio, ya sea en su vertiente relacionada con la inexistencia de facultades o en la relativa a la cita insuficiente de apoyo en los preceptos legales que le brinden atribuciones a la autoridad administrativa emisora, significa que aquél carezca de valor jurídico, siendo ocioso abundar en los demás conceptos de anulación de fondo, porque no puede invalidarse un acto legalmente destruido.” Registro digital: 161237 Instancia: Segunda Sala. Novena Época Materias(s): Administrativa Tesis: 2a./J. 9/2011 Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXXIV, Agosto de 2011, página 352 Tipo: Jurisprudencia

Sin embargo, no pasa desapercibido para esta Sala Superior del Tribunal de Justicia Administrativa de Coahuila de Zaragoza, que independientemente de la incompetencia ya analizada tampoco le asiste la razón a la demanda respecto al resto de sus inconformidades planteadas en la apelación correspondiente.

Esto es así, porque en el agravio **SEGUNDO** de su escrito de inconformidad, plantea la demandada que la Sala de origen varió la litis excediendo sus facultades al ordenar la devolución del pago de lo indebido, sin que la parte actora en lo principal lo hubiera reclamado.

Sin embargo, de los autos que integran el expediente se puede desprender de los alegatos presentados por la demandante en lo principal que sí solicitó la devolución del pago de lo indebido, lo cual puede verse plasmado textualmente en su escrito de la siguiente manera:

“EFECTOS DE LA NULIDAD SOLICITADA:

Precisado el pago que realizó la actora, es que se solicita a este H. Sala declararé (sic) la nulidad LISA Y LLANA de las resoluciones impugnadas con los siguientes EFECTOS:

[...]

3) Una vez determinado el impuesto predial a pagar para los ejercicios 2020, 2012(sic), 2022, 2023 y 2024, **proceda a realizar la devolución** con su debida actualización y recargos del monto exceso pagado por la actora." [Visible en foja 0237 del Tomo II del expediente principal]

En este caso, parte de una premisa falsa el argumento planteado por la apelante, al afirmar que la Primera Sala de este Tribunal de Justicia Administrativa de Coahuila de Zaragoza, varió la litis y excedió sus facultades, lo cual ya quedó demostrado que no fue así y fue la misma parte actora quien solicitó la devolución de las cantidades pagadas, con su actualización y recargos.

Resultando aplicable a lo anterior las tesis jurisprudenciales número 2a./J. 108/2012 y XVII.1o.C.T. J/5 de la Décima Época, sustentadas por la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación y por el Primer Tribunal Colegiado en Materias Civil y de Trabajo del Décimo Séptimo Circuito, las cuáles han sido publicadas en el Semanario Judicial de la Federación, y que expresan lo siguiente:

"AGRAVIOS INOPERANTES. LO SON AQUELLOS QUE SE SUSTENTAN EN PREMISAS FALSAS. Los agravios cuya construcción parte de premisas falsas son inoperantes, ya que a ningún fin práctico conduciría su análisis y calificación, pues al partir de una suposición que no resultó verdadera, su conclusión resulta ineficaz para obtener la revocación de la sentencia recurrida." Registro digital: 2001825 Instancia: Segunda Sala Décima Época Materias(s): Común Tesis: 2a./J. 108/2012 (10a.) Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Libro XIII, octubre de 2012, Tomo 3, página 1326 Tipo: Jurisprudencia

"CONCEPTOS DE VIOLACIÓN INOPERANTES. LO SON AQUELLOS QUE TIENEN COMO SUSTENTO UN POSTULADO NO VERÍDICO [APLICACIÓN ANALÓGICA DE LA JURISPRUDENCIA 2a./J. 108/2012 (10a.)]. La Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la jurisprudencia en cita, determinó que los agravios cuya construcción parte de premisas falsas son inoperantes, ya que a ningún fin práctico



TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA
DE COAHUILA DE ZARAGOZA

TOCA NÚMERO RA/SFA/045/2025
JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO FA/001/2025

conduciría su estudio pues, al partir de una suposición no verdadera, su conclusión es ineficaz para obtener la revocación de la sentencia recurrida; principio que aplica a los conceptos de violación cuyo sustento es un postulado que resultó no verídico; de ahí que sea ocioso su análisis y, por ende, merecen el calificativo de inoperantes.” Registro digital: 2008226 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Décima Época Materias(s): Común Tesis: XVII.1o.C.T. J/5 (10a.) Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 14, enero de 2015, Tomo II, página 1605 Tipo: Jurisprudencia

En consecuencia, resultaría **INOOPERANTE** su agravio **SEGUNDO** del escrito de apelación, por las razones expuestas en esta sentencia.

Para el caso del siguiente agravio que en la secuencia sería el tercero, sin embargo, por un error involuntario de la demandada lo vuelve a denominar como **SEGUNDO**, señala que la Sala de origen consideró indebidamente que la demandada en lo principal aplicó de manera equivocada el valor unitario de suelo de Boulevard Laguna, si el predio se ubicaba sobre Boulevard Laguna Sur.

Al respecto es de decirse que la demandada no plantea argumentos que controvertan lo resuelto por el órgano resolutor, sino solamente hace afirmaciones generales que no desvirtúan lo resuelto, al respecto se cita lo argumentado en la sentencia impugnada:

“Ahora bien, en su escrito de demanda, refiere la accionante que se le pretende aplicar un valor unitario de suelo no contemplado en las Tablas Generales de Valores de Suelo y Construcción para el Municipio de Torreón, Coahuila de Zaragoza, ello toda vez que el inmueble de su propiedad se encuentra ubicado sobre el “Boulevard Laguna Sur”, siendo que el valor de suelo empleado por la autoridad demandada, y contenido en la tabla de valor de suelo, se describe para el “Boulevard Laguna”, argumento que fue plasmado en el primer concepto de anulación del ocurso inicial de la intención de la parte actora.

A dicho respecto, la parte demandada aduce que el empleo del indicativo "Sur" se refiere a una mera característica para identificar con mayor facilidad el inmueble, sin que constituya una vialidad diversa a "Boulevard Laguna".

En ese sentido, la parte demandada en su contestación inserta de forma ilustrativas las Tablas de Valores de Suelo y Construcción del Municipio de Torreón, Coahuila de Zaragoza, para los ejercicios fiscales de 2019 a 2024, relativos a la vialidad "BULEVAR LAGUNA"(sic), que se reproducen en seguida para pronta referencia:

[IMÁGENES]

Así, se verifica que para los años dos mil diecinueve a dos mil veinticuatro, las Tablas de Valores de Suelo y Construcción del Municipio de Torreón, Coahuila de Zaragoza, establecieron un valor unitario de suelo para la vialidad "Bulevar Laguna", sin que comprendan valor unitario para la vialidad "*****", lo anterior es de relevancia toda vez que, no obstante que las autoridades demandadas refieren que el indicativo "Sur" es una coordenada para facilitar la ubicación, reconocen la existencia de la vialidad "Boulevard Laguna Sur" en diversos actos realizados dentro del procedimiento que pretendió seguir en contra de la parte actora, destacándose las siguientes:

- El oficio ***** de fecha tres de diciembre de dos mil veinticuatro, que constituye el acto impugnado en la presente instancia, y que en su encabezado se aprecia que se dirige a la persona moral aquí demandante, señalando el domicilio "*****"(sic), además, en el proemio de dicho oficio se indica que "(...) se procede a determinar a su cargo el crédito fiscal como sujeto directo en materia de Impuesto Predial (...) respecto del predio de su propiedad identificado con la clave catastral ***** ubicado en *****"¹⁰.

- Diligencia de notificación de fecha treinta y uno de diciembre de dos mil veinticuatro, asentándose como domicilio de la contribuyente el ubicado en "*****"¹¹

- Citatorio de fecha dieciséis de octubre de dos mil veinticuatro¹², asentándose como domicilio de la contribuyente el ubicado en "*****", relativa a mandamiento de ejecución del oficio ***** y que en la parte correspondiente al "ACTA DE REQUERIMIENTO DE PAGO Y EMBARGO"¹³ el notificador-ejecutor asentó que "se constituye en el domicilio del contribuyente cuyos datos se citan en la parte superior izquierda del presente documento y cerciorado de ser el domicilio correcto por así señalarlo(sic) el nombre de la calle".

¹⁰ Foja 47, Tomo I.

¹¹ Foja 84, Tomo I.

¹² Foja 325, Tomo I.

¹³ Foja 86, Tomo I.



TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA
DE COAHUILA DE ZARAGOZA

TOCA NÚMERO RA/SFA/045/2025
JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO FA/001/2025

- Acta de notificación de fecha diecisiete de octubre de dos mil veinticuatro, asentándose como domicilio de la contribuyente el ubicado en "*****"¹⁴.
- Oficio ***** de fecha quince de octubre de dos mil veinticuatro, relativo a solicitud de información y documentación, emitido por el Director de Ingresos de la Tesorería Municipal de Torreón.
- Citorio de fecha cuatro de diciembre de dos mil veinticuatro, asentándose como domicilio de la contribuyente el ubicado en "*****"¹⁵.
- Acta de notificación de fecha cinco de diciembre de dos mil veinticuatro, asentándose como domicilio de la contribuyente el ubicado en "*****"¹⁶.
- Citorio de fecha once de diciembre de dos mil veinticuatro, asentándose como domicilio de la contribuyente el ubicado en "*****"¹⁷.
- Acta de notificación de fecha doce de diciembre de dos mil veinticuatro, asentándose como domicilio de la contribuyente el ubicado en "*****"¹⁸.
- Citorio de fecha treinta de diciembre de dos mil veinticuatro, asentándose como domicilio de la contribuyente el ubicado en "*****"¹⁹.
- Oficio D.I./1098/2024 de fecha ***** de diciembre de dos mil veinticuatro emitido por el **Director de Ingresos de la Tesorería Municipal de Torreón, Coahuila**, relativo al desechamiento de la garantía exhibida por la contribuyente interesada, en el que ordena **"Notifíquese en el domicilio señalado para efectos de oír y recibir notificaciones señalado por la moral ya citada, mismo que se encuentra *****"**.

Además, en el escrito de contestación a la demanda se plasmó lo siguiente:

<<Ahora bien, las tablas de valores de suelo y construcción, promulgadas, sancionadas y publicadas por el Congreso del Estado de Coahuila para los ejercicios fiscales 2019, 2020, 2021, 2022, 2023 y 2024, determinan el Valor de Uso de suelo que tendrán los predios dependiendo de su ubicación. En el caso concreto, para el predio de la ahora actora, de conformidad a su ubicación y acceso principal a las instalaciones, le corresponde el VUS denominado "Bulevar Laguna", en atención a que **el predio y**

¹⁴ Foja 327, Tomo I.

¹⁵ Foja 417, Tomo I.

¹⁶ Foja 419, Tomo I.

¹⁷ Foja 465, Tomo I.

¹⁸ Foja 467, Tomo I.

¹⁹ Foja 516, Tomo I.

su acceso principal se encuentra ubicado sobre la arteria vial denominada "*****".(...)>>²⁰ (Realce añadido)

<<Esto es así ya que, si bien es cierto, en origen se determinó que a la moral actora le correspondía la determinación del pago del impuesto predial de conformidad al VUS "Peñoles Cerril (Industria Extractiva)" también es cierto que la Dirección de Ingresos Adscrita a la Tesorería Municipal de Torreón, Coahuila tiene facultades fiscales de comprobación de conformidad a lo establecido en el Código Financiero para los Municipios de Coahuila de Zaragoza, motivo por el cual, al realizarse la verificación que dio origen al crédito fiscal que la impetrante impugna, fue que se determinó que a la moral *********, le corresponde para la determinación del pago del Impuesto Predial el VUS "Bulevar Laguna" de conformidad a que la ubicación del predio y su acceso principal se encuentra sobre la arteria vial denominada "*****". Regularizando con esto la situación en la cual se encontraba dicha empresa.>>²¹ (Destacado añadido)

No es óbice que la parte demandada manifieste que:

<<(…) es un HECHO NOTORIO que las arterias viales pueden incluir en su nomenclatura la coordenada de la ciudad en donde se encuentra ubicada a efecto de ubicación para los justiciables, pero esto no varía el hecho de que la arteria Vial(sic) tenga su denominación principal respectiva, en este caso, la arteria Vial(sic) tiene su denominación de origen como "Bulevar Laguna" y se agrega el "Sur(sic)" derivado de la coordenada correspondiente.>>²²

<<Es menester que la denominación "Sur" referida en la prolongación del Bulevar Laguna, o en su defecto alguna otra coordenada, esta solo variaría como un punto de coordenada que es con el fin de facilitar la ubicación y acceso en la ciudad de Torreón, Coahuila de Zaragoza, siendo que esta señalización no trasciende en un sentido distinto a la motivación y fundamentación contenida en cada una de las Tablas de Valores de Uso de Suelo y Construcción, así como de igual manera no variaría lo establecido con los valores de uso de suelo fijados en la norma. No obstante, que dicha manifestación apenas le depare supuesto perjuicio, aunado a que la misma parte demandante debe considerar que en efecto estuvo erogando de manera desproporcional el pago del impuesto predial, máxime que mi representada conforme a derecho y las disposiciones legales solo le determina y requiera que cumpla con los cinco años posteriores que la ley le permite.>>²³

Lo anterior toda vez que, la asignación de las nomenclaturas se encuentra normado reglamentariamente, como se aprecia de los

²⁰ Foja 285, Tomo I.

²¹ Foja 289, Tomo I.

²² Foja 285, Tomo I.

²³ Foja 289, Tomo I.



TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA
DE COAHUILA DE ZARAGOZA

TOCA NÚMERO RA/SFA/045/2025
JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO FA/001/2025

artículos 2, fracción VII, 39 y 40 del Reglamento de Construcciones para el Estado de Coahuila de Zaragoza, siendo oportuno traerlos a colación para pronta referencia:

<<ARTICULO 2º.- Para los efectos del presente reglamento se entiende por:

(...)

VII.- Dirección: las Direcciones de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipales o su equivalente;>>

<<ARTICULO 39.- La Dirección establecerá e instalará, la nomenclatura oficial de las vías públicas, parques, jardines, plazas y predios. En los fraccionamientos de nueva creación la responsabilidad de la instalación de la nomenclatura oficial será del desarrollador.>>

<<ARTICULO 40.- El Ayuntamiento podrá ordenar el cambio de nomenclatura y/o número oficial, para lo cual deberá notificar al propietario, siendo obligación de éste la adquisición y colocación del nuevo número en el plazo que se fije. La Dirección, al mismo tiempo, notificará de este cambio a la dependencia del Servicio Postal Mexicano que corresponda, a la Secretaría de Finanzas, a la Dirección del Catastro Municipal y al Registro Público de la Propiedad; a fin de que se realicen las modificaciones necesarias en los registros correspondientes.>>

Además, el Reglamento de Desarrollo Urbano y Construcciones de Torreón, dispone en su artículo 7, fracción LXXXV, lo siguiente:

<<Artículo 7. Para los efectos del presente reglamento se entiende por:

(...)

LXXXV. Nomenclatura Oficial: Relación de las nominaciones de vías públicas, desarrollos urbanos, jardines y plazas;

(...)

LXXVII. Nominación Oficial de Vía Pública: Asignación de un nombre alfabético o numérico a una vía pública, con el cual se identifica y localiza a través de uno o más desarrollos urbanos;>>

De tal suerte, las autoridades demandadas no exponen el fundamento legal que soporte su aserto en el sentido de que una vialidad puede ser identificada mediante la adición de algún punto cardinal o coordenada sin que esto implique que se trata de vialidades distintas, o que la autorice para proceder en el sentido que pretende, pues debe recordarse que las autoridades únicamente pueden hacer lo que la Ley les autoriza.

Por el contrario, la propia parte demandada reconoció que "Bulevar Laguna" y "*****" son vialidades distintas, esto al identificarlas de forma independiente, máxime que de

conformidad con el último precepto traído a colación se obtiene que el Municipio de Torreón cuenta con una relación del nombre de las vías públicas, pues corresponde a la Dirección de Desarrollo Urbano (o su equivalente) establecer las nomenclaturas de las vialidades, y que, para modificar las denominaciones de las vialidades debe notificarse a los propietarios de los inmuebles, así como al Servicio Postal Mexicano, a la Secretaría de Finanzas, a la Dirección del Catastro Municipal y al ahora Instituto Registral y Catastral del Estado de Coahuila de Zaragoza, por lo que es posible concluir que la asignación de nombres a las vialidades se trata de un acto administrativo reglado.

En las relatadas condiciones, se encuentra demostrado que el inmueble propiedad de la parte actora por el cual debe pagar Impuesto Predial en el municipio de Torreón, Coahuila de Zaragoza, se encuentra en el Boulevard Laguna Sur, sin que dicha vialidad se encuentre comprendida dentro de las Tablas Generales de Valores de Suelo y Construcción para el Municipio de Torreón, Coahuila de Zaragoza." [Visible en fojas 292 vuelta a 296 vuelta del Tomo II del expediente principal]

En este caso, la inconforme no combate ni desvirtúa lo externado por la el órgano resolutor, sino como ya se dijo antes solo hace afirmaciones generales, señalando lo siguiente:

"Sin perjuicio de lo anterior, la autoridad indebidamente toma como única referencia el avalúo tomado en cuenta por la demandante, sin embargo, es evidente que el citado artículo 138 menciona que se debe valorar el predio conforme a los procedimientos del Instituto, mas no tomar un avalúo particular para determinar el avalúo sobre el cual se pagará el impuesto predial." [Visible en foja 020 del Toca de apelación]

Agregando, además, que no se le tomaron en cuenta sus alegatos, sin embargo, la parte de sus alegatos que señala no fue tomada en cuenta versa sobre el valor de mercado y valor comercial de los inmuebles, lo cual no guardan relación con la inconformidad planteada como con lo resuelto por la Sala de origen por lo tanto, al no controvertirlo de manera frontal ni haber quedado desvirtuado, resulta ser consentida la indebida aplicación del valor unitario de suelo de Boulevard Laguna.

Resultando aplicable las tesis jurisprudenciales número VI.3o.C. J/60 y VI.2o. J/21, sustentadas por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito y por el Segundo



TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA
DE COAHUILA DE ZARAGOZA

TOCA NÚMERO RA/SFA/045/2025
JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO FA/001/2025

Tribunal Colegiado del Sexto Circuito, mismas que han sido publicadas en el Semanario Judicial de la Federación y que expresan lo siguiente:

“ACTOS CONSENTIDOS. SON LOS QUE NO SE IMPUGNAN MEDIANTE EL RECURSO IDÓNEO. Debe reputarse como consentido el acto que no se impugnó por el medio establecido por la ley, ya que si se hizo uso de otro no previsto por ella o si se hace una simple manifestación de inconformidad, tales actuaciones no producen efectos jurídicos tendientes a revocar, confirmar o modificar el acto reclamado en amparo, lo que significa consentimiento del mismo por falta de impugnación eficaz.” Época: Novena Época. Registro: 176608. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tipo de Tesis: Jurisprudencia. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXII, Diciembre de 2005. Materia(s): Común. Tesis: VI.3o.C. J/60. Página: 2365

“ACTOS CONSENTIDOS TÁCITAMENTE. Se presumen así, para los efectos del amparo, los actos del orden civil y administrativo, que no hubieren sido reclamados en esa vía dentro de los plazos que la ley señala.” Época: Novena Época. Registro: 204707. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tipo de Tesis: Jurisprudencia. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo II, Agosto de 1995. Materia(s): Común. Tesis: VI.2o. J/21. Página: 291

En consecuencia, su agravio tercero pero señalado como **SEGUNDO** del escrito de apelación, resulta **INOPERANTE**, de acuerdo con los argumentos expuestos en esta sentencia.

Ahora, por lo que respecta al agravio señalado como **TERCERO** del escrito de apelación, lo denomina como **“INDEBIDA VALORACIÓN DE LA PRUEBA PERICIAL EN MATERIA DE VALUACIÓN DE INMUEBLES”**, ya que a su criterio la Sala resolutora omitió tomar en consideración las preguntas realizadas por la parte demandada al perito de la parte actora dentro de la audiencia de desahogo de pruebas, así como, las manifestaciones expuestas en los alegatos.

En primer lugar, es de decirse que no le asiste la razón a la apelante, esto es así, porque de manera reiterativa en este medio de defensa sus inconformidades parten de premisas equivocadas sin realmente controvertir y desvirtuar los argumentos de la sentencia reclamada, lo cual es el objeto del recurso de apelación.

Esto es así, porque de la sentencia impugnada se puede observar que la Sala de origen hizo un análisis exhaustivo de la prueba pericial, analizando el dictamen ofrecido y admitido de la parte actora, ya que la prueba pericial de la parte demandada en lo principal no le fue admitida mediante auto de fecha veinte de febrero de dos mil veinticinco y confirmada mediante resolución de recurso de reclamación en fecha veinticuatro de marzo de la citada anualidad, quedando firme ésta última al no interponer apelación en su contra.

En este sentido, de la sentencia impugnada la Sala de origen analizó a cabalidad la prueba pericial de la parte actora en lo principal donde argumentó lo siguiente:

*“En esas condiciones, a fin de establecer el valor comercial del predio objeto del pago de impuesto predial a cargo de la demandante, se debe acudir al dictamen pericial de la intención de la misma impetrante, en el cual el arquitecto José Luis Valencia Remus concluyó que el valor comercial del inmueble ubicado en Boulevard Laguna Sur número 1811, fraccionamiento Loreto, en la ciudad de Torreón, Coahuila de Zaragoza, identificado con clave catastral ***** , para los años dos mil diecinueve a dos mil veinticuatro, son los siguientes:*

Año	Valor mercado
2019	*****
2020	*****
2021	*****
2022	*****
2023	*****
2024	*****



*En ese sentido, se tiene que el perito llegó a dicha conclusión al utilizar el análisis comparativo de mercado, así como el valor físico de las construcciones para determinar el valor del enfoque de costos del inmueble para los años dos mil diecinueve a dos mil veinticuatro, lo que redundó en el valor de mercado. Además, obtuvo el valor mercado para el año dos mil veinticinco, estimándolo en \$ *****; y a partir de dicho valor calculó el valor para los años dos mil diecinueve a dos mil veinticuatro utilizando el Índice Nacional de Precios al Consumidor.*

Explica que el análisis comparativo de mercado es un procedimiento mediante el cual se toman muestras del mercado inmobiliario actual, que se encuentren a la venta y similares al inmueble analizado, siendo que tomó en consideración factores como la zona, ubicación, uso de suelo, superficie, urbanización, la negociación y la obsolescencia, realizando una investigación de mercado de terrenos con uso industrial, uso extractivo y uso cerril sin uso, ajustando sus valores considerando factores de homologación.

Por su parte, para el valor físico de las construcciones presentes en el inmueble, lo determinó con base en las características específicas de las construcciones, la calidad y clasificación, superficie construida, vida útil, la edad y la vida útil remanente, evaluando diferentes tipos de construcciones dentro del predio, clasificándolas y valorándolas en función de su calidad y estado de conservación.

En ese sentido, al dar respuesta al cuestionario de su oferente, refiere que analizó las diferentes fracciones que integran el predio, consistentes en:

- T1 Terreno con frente al Boulevard Laguna Sur, aplicando los factores de zona, ubicación, uso, superficie, urbanización, negociación y obsolescencia.
- T2 Terreno uso industrial, que señala como terreno en el que se ubica una parte de la planta pero sin frente a calle, aplicando los factores de zona, uso, superficie, urbanización, negociación y obsolescencia; además, aplicó los factores de eficiencia de suelo de: superficie y ubicación.
- T3 Terreno uso industrial sin urbanización, que refiere como terreno con uso industrial sin urbanización y con frente al Boulevard San Pedro, aplicando los factores de zona, ubicación, uso, superficie, urbanización, negociación y obsolescencia; además, aplicó el factor de eficiencia de suelo de: superficie.
- T4 Terreno industrial extractivo, que señala como terreno al uso donde se ubica la cantera de extracción, aplicando los factores de zona, ubicación, uso, superficie, urbanización, y negociación; además, aplicó el factor de eficiencia de suelo de: superficie.

- T5 Terreno cerril sin uso, que señala como reserva por su topografía de sierras complejas, sierras plegadas y lomeríos, aplicando los factores de zona, uso, superficie, urbanización, negociación y obsolescencia; además, aplicó los factores de eficiencia de suelo de: superficie e interior y aprovechamiento.

Dentro del dictamen pericial²⁴, señala que realizó una inspección física del predio objeto de estudio, advirtiendo cinco diferentes tipos de uso de suelo conforme a su uso y aprovechamiento para comercialización, señala que partió del valor de las ofertas de mercado afectadas por sus diferentes ponderables como son zona (tipo de frente a calle), frente, ubicación, superficie, uso aprovechamiento del suelo y urbanización, utilizando dos estudios de mercado, tres ofertas con uso industrial en la misma zona, y dos ofertas de predios con extracción de material, señala que al no existir ofertas en Torreón ni en el Estado de Coahuila, consideró ofertas en todo el país, considerando que existe sobrevaloración de las ofertas encontradas, por lo que consideró afectar el valor de mercado por los factores de eficiencia obtenidos de acuerdo a la normatividad por forma y superficie, así como factor de obsolescencia y comercialización por las ofertas; además, al no encontrar normatividad en el Estado de Coahuila para efectos de aplicar los factores de eficiencia consideró el Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria de la Ciudad de México.

En ese sentido, el perito describe la infraestructura disponible en la zona, los servicios, el equipamiento urbano, estación de transporte, contaminación ambiental, tramos de calles transversales, límites y orientación, configuración y topografía, uso de suelo, coeficiente de utilización del suelo, densidad habitacional, servidumbres y restricciones, así como la superficie total del terreno, proporcionando ilustraciones mediante la inserción de imágenes satelitales obtenida del servicio denominado "GOOGLE MAPS", haciendo énfasis en que dichas imágenes son de referencia pues para la práctica del dictamen realizó una inspección física del inmueble.

Proporciona la descripción general de las construcciones tomando en consideración su uso actual, descripción a detalle, calidad de proyecto, tipos de construcción, vida útil y vida remanente, estado de conservación, y avance actual de las obras, entre otras.

Continúa el perito manifestando en su dictamen que aplicó el enfoque de costos o método físico directo, que consiste en el proceso técnico necesario para estimar el costo de reproducción o reemplazo de un bien similar, afectado por la depreciación; además aplicó el enfoque de mercado, que es el procedimiento mediante el cual se toman muestras de mercado abierto inmobiliario actual que se encuentren a la venta y/o renta, que sean iguales o similares al inmueble objeto de avalúo, explica en que consiste cada uno de los factores empleados y expone las

²⁴ Fojas 52 a 70, Tomo II.



operaciones realizadas para cada uno de los bienes inmuebles usados para comparación con el predio objeto de avalúo, que para pronta referencia se insertan de forma digitalizada en seguida:

[IMAGENES]

Así, es dable concluir que del análisis comparativo realizado por el perito de la intención de la parte actora, obtuvo que para el Terreno con uso industrial corresponde un valor de mercado de ***** (\$ *****) por metro cuadrado, para el Terreno con uso extractivo corresponde un valor de mercado de ***** pesos (\$ *****) por metro cuadrado, y para el Terreno con uso cerril-reserva corresponde un valor de mercado de ***** pesos (\$ *****) por metro cuadrado.

En seguida, aplicó el valor de mercado de uso industrial por ***** (\$ *****) por metro cuadrado al T1 Terreno ***** , al T2 Terreno uso industrial, y T3 Terreno uso industrial sin urbanización, además, aplicó el valor de mercado de ***** pesos (\$ *****) por metro cuadrado al T4 Terreno Industrial Extractivo, y aplicó el valor de mercado de ***** pesos (\$ *****) por metro cuadrado al T5 Terreno Cerril sin uso (reserva), aplicando el Factor Resultante , obtenido de multiplicar a su vez los siguientes factores:

- Para uso industrial: "Zona x Ubicación x Uso x Superficie x Urbanización".
- Para uso industria extractiva: "Zona x Ubicación x Uso x Superficie x Urbanización x Negociación."
- Para uso cerril sin uso (reserva): "Zona x Ubicación x Uso x Superficie x Urbanización x Negociación."

De igual forma, indica el motivo del coeficiente, lo que arroja el valor unitario por metro cuadrado, y, en consecuencia, el valor correspondiente a cada uno de los terrenos identificados por el perito al analizar físicamente la composición y características del predio objeto del avalúo.

Asimismo, se aprecia que el perito proporciona la información de los terrenos contra los que se comparó el inmueble objeto del dictamen, como se muestra en seguida para pronta referencia:

SE OMITE IMAGEN

Además, el perito ilustra la cuantificación de la superficie de construcción²⁵ del predio en análisis, y explicó y plasmó las operaciones aritméticas realizadas para determinar el valor

²⁵ Foja 63 vuelta a 70, Tomo II.

mercado del predio objeto del avalúo, para los años dos mil diecinueve a dos mil veinticuatro, lo que se ilustra mediante la siguiente inserción digitalizada el dictamen en lo que interesa:

SE OMITE IMAGEN

Así, se obtiene que el perito de la intención de la parte actora expone de manera adecuada los métodos técnicos empleados para llevar a cabo la valuación del inmueble objeto del dictamen, debiendo destacarse que dicho profesional realizó una inspección física y directa del predio a valuar, proporcionando y explicando en qué consisten los datos y factores utilizados con dicho propósito, exponiendo la información obtenida de los inmuebles que fueron objeto de comparación, justificando como obtuvo la información empleada para emitir su dictamen, realizando los cálculos y operaciones aritméticas correspondientes, explicando y mostrando las distintas zonas de terreno identificadas en el inmueble estudiado, describiendo la superficie del terreno y construida, ilustrando los cálculos para la obtención del valor comercial del predio objeto del impuesto predial para los años dos mil diecinueve a dos mil veinticuatro, así como el factor de valor aplicado del Índice Nacional de Precios al Consumidor para cada cálculo.

De donde se estima que el dictamen del arquitecto José Luis Valencia Remus es congruente en sus manifestaciones y contenido, estando debidamente fundado y motivado, proporcionado a este órgano jurisdiccional los elementos que permiten constatar el procedimiento y metodología empleada para obtener el valor de mercado del inmueble propiedad de la parte actora.

Sirviendo de apoyo la tesis emitida por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, consultable con el número de tesis 1a. CII/2011, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXXIII, Junio de 2011, página 174, Novena Época, de rubro y texto siguientes:

<<PRUEBA PERICIAL. LA MOTIVACIÓN DEL PERITO ES UN CRITERIO ÚTIL PARA SU VALORACIÓN.

El objeto de la prueba pericial es el auxilio en la administración de justicia, consistente en que un experto en determinada ciencia, técnica o arte, aporte al juzgador conocimientos propios de la materia de la que es experto, y de los que el juzgador carece, porque escapan al cúmulo de conocimientos que posee una persona de nivel cultural promedio; conocimientos que además, resultan esenciales para resolver determinada controversia. Ahora bien, precisamente porque el juzgador carece de los conocimientos en que se basa un perito para elaborar su dictamen, resulta difícil determinar el alcance probatorio del mismo, sobre todo si dos o más peritos, respecto de la misma cuestión, emiten opiniones diversas o incluso contradictorias. En estos casos, resulta útil analizar el método y la fundamentación



científica, artística o técnica que respaldan las opiniones de los peritos, pues si en el dictamen, además de exponer su opinión, el perito explica las premisas, reglas o fundamentos correspondientes a la ciencia, técnica o arte de que se trate, en las que se haya basado para analizar el punto concreto sobre el que expresa su opinión, y explica la forma en que dichas premisas, aplicadas al punto concreto, conducen a la conclusión a la que arriba y que constituye el contenido de su opinión, mediante un método convincente y adecuado a la materia de que se trate, será relativamente sencillo motivar la valoración de dicha probanza. Este método de valoración probatoria es además congruente con la naturaleza de la prueba pericial, la cual cumple con su objetivo, en la medida en que dote al juzgador de los conocimientos científicos, técnicos o artísticos necesarios para resolver.>>

Además, la jurisprudencia pronunciada por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, consultable con el número de tesis I.3o.C. J/33, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XX, Julio de 2004, página 1490, Novena Época, que se transcribe:

<<PRUEBA PERICIAL, VALORACIÓN DE LA SISTEMAS.

En la valoración de las pruebas existen los sistemas tasados o legales y pruebas libres, o de libre convicción. Las pruebas legales son aquellas a las que la ley señala por anticipado la eficacia probatoria que el juzgador debe atribuirles. Así, el Código de Comercio en sus artículos 1287, 1291 a 1294, 1296, 1298 a 1300, 1304 y 1305, dispone que la confesión judicial y extrajudicial, los instrumentos públicos, el reconocimiento o inspección judicial y el testimonio singular, hacen prueba plena satisfechos diversos requisitos; que las actuaciones judiciales, los avalúos y las presunciones legales hacen prueba plena, y que el documento que un litigante presenta, prueba plenamente en su contra. Por otra parte, las pruebas de libre convicción son las que se fundan en la sana crítica, y que constituyen las reglas del correcto entendimiento humano. En éstas interfieren las reglas de la lógica con las reglas de la experiencia del Juez, que contribuyen a que pueda analizar la prueba con arreglo a la sana razón y a un conocimiento experimental de las cosas. Esos principios se encuentran previstos en el artículo 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, al establecer que los medios de prueba aportados y admitidos serán valorados en su conjunto por el juzgador, atendiendo a las reglas de la lógica y de la experiencia, exponiendo cuidadosamente los fundamentos de la valoración jurídica y de su decisión. De modo que salvo en aquellos casos en que la ley otorga el valor probatorio a una prueba, el Juez debe decidir con arreglo a la sana crítica, esto es, sin razonar a voluntad, discrecionalmente o arbitrariamente. Las reglas de la sana crítica consisten en su sentido formal en una operación lógica. Las máximas de experiencia contribuyen tanto

como los principios lógicos a la valoración de la prueba. En efecto, el Juez es quien toma conocimiento del mundo que le rodea y le conoce a través de sus procesos sensibles e intelectuales. La sana crítica es, además de la aplicación de la lógica, la correcta apreciación de ciertas proposiciones de experiencia de que todo hombre se sirve en la vida. Luego, es necesario considerar en la valoración de la prueba el carácter forzosamente variable de la experiencia humana, tanto como la necesidad de mantener con el rigor posible los principios de la lógica en que el derecho se apoya. Por otra parte, el peritaje es una actividad humana de carácter procesal, desarrollada en virtud de encargo judicial por personas distintas de las partes del proceso, especialmente calificadas por su experiencia o conocimientos técnicos, artísticos o científicos y mediante la cual se suministran al Juez argumentos y razones para la formación de su convencimiento respecto de ciertos hechos, también especiales, cuya percepción o cuyo entendimiento escapa a las aptitudes del común de la gente y requieren esa capacidad particular para su adecuada percepción y la correcta verificación de sus relaciones con otros hechos, de sus causas y de sus efectos o, simplemente, para su apreciación e interpretación. Luego, la peritación cumple con una doble función, que es, por una parte, verificar hechos que requieren conocimientos técnicos, artísticos o científicos que escapan a la cultura común del Juez y de la gente, sus causas y sus efectos y, por otra, suministrar reglas técnicas o científicas de la experiencia especializada de los peritos, para formar la convicción del Juez sobre tales hechos y para ilustrarlo con el fin de que los entienda mejor y pueda apreciarlos correctamente. Por otra parte, en materia civil o mercantil el valor probatorio del peritaje radica en una presunción concreta, para el caso particular de que el perito es sincero, veraz y posiblemente acertado, cuando es una persona honesta, imparcial, capaz, experta en la materia de que forma parte el hecho sobre el cual dictamina que, además, ha estudiado cuidadosamente el problema sometido a su consideración, ha realizado sus percepciones de los hechos o del material probatorio del proceso con eficacia y ha emitido su concepto sobre tales percepciones y las deducciones que de ellas se concluyen, gracias a las reglas técnicas, científicas o artísticas de la experiencia que conoce y aplica para esos fines, en forma explicada, motivada, fundada y conveniente. Esto es, el valor probatorio de un peritaje depende de si está debidamente fundado. La claridad en las conclusiones es indispensable para que aparezcan exactas y el Juez pueda adoptarlas; su firmeza o la ausencia de vacilaciones es necesaria para que sean convincentes; la lógica relación entre ellas y los fundamentos que las respaldan debe existir siempre, para que merezcan absoluta credibilidad. Si unos buenos fundamentos van acompañados de unas malas conclusiones o si no existe armonía entre aquéllos y éstas o si el perito no parece seguro de sus conceptos, el dictamen no puede tener eficacia probatoria. Al Juez le corresponde apreciar estos aspectos intrínsecos de la prueba. No obstante ser una crítica menos difícil que la de sus fundamentos, puede ocurrir también que el Juez no se encuentre en condiciones de apreciar sus defectos, en cuyo caso tendrá que aceptarla, pero si considera que



TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA
DE COAHUILA DE ZARAGOZA

TOCA NÚMERO RA/SFA/045/2025
JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO FA/001/2025

las conclusiones de los peritos contrarían normas generales de la experiencia o hechos notorios o una presunción de derecho o una cosa juzgada o reglas elementales de lógica, o que son contradictorias o evidentemente exageradas o inverosímiles, o que no encuentran respaldo suficiente en los fundamentos del dictamen o que están desvirtuadas por otras pruebas de mayor credibilidad, puede rechazarlo, aunque emane de dos peritos en perfecto acuerdo. Por otra parte, no basta que las conclusiones de los peritos sean claras y firmes, como consecuencia lógica de sus fundamentos o motivaciones, porque el perito puede exponer con claridad, firmeza y lógica tesis equivocadas. Si a pesar de esta apariencia el Juez considera que los hechos afirmados en las conclusiones son improbables, de acuerdo con las reglas generales de la experiencia y con la crítica lógica del dictamen, éste no será conveniente, ni podrá otorgarle la certeza indispensable para que lo adopte como fundamento exclusivo de su decisión, pero si existen en el proceso otros medios de prueba que lo corroboren, en conjunto podrán darle esa certeza. Cuando el Juez considere que esos hechos son absurdos o imposibles, debe negarse a aceptar las conclusiones del dictamen.>>” [Visible a fojas 298 vuelta a 304 del Tomo II del expediente principal]

Como puede observarse es inexacto que la Sala de origen no haya valorado de manera adecuada la prueba pericial admitida en el juicio contencioso administrativo, sino más bien todo lo contrario se hizo un análisis exhaustivo sin que la apelante en esta vía de apelación controvirtiera de manera frontal sus argumentos, sino solamente se limitó a replicar lo ya argumentado en los alegatos y que fue contestado en la sentencia impugnada.

Ahora, señala la apelante que no se tomaron en cuenta las preguntas hechas al perito en la audiencia de desahogo de pruebas, en este aspecto nuevamente se parte de premisas falsas, debido a que de la sentencia apelada se puede extraer lo siguiente:

“Por su parte, las autoridades demandadas, en la audiencia de desahogo de pruebas, hicieron los siguientes cuestionamientos al perito de la intención de la parte actora, relacionándose las mismas con las respuestas que a su vez brindó el perito:

"1.- ¿Qué diga el perito como es que determinó el área total vendible de la superficie del predio en cuestión?"

"1.- En base a los documentos y datos ofrecidos o que se me ofrecieron en su momento para realizar mi análisis y cálculos."

"2.- ¿Que diga el perito por que razón no toma en cuenta el factor de eficiencia de la planta?"

"2.- Exactamente a que se refiere con el factor de eficiencia de la planta porque en mi tabla de homologación y selección de franjas de valor que utilizo en la metodología lo aplico, pero me gustaría saber específicamente la dirección de la pregunta."

La parte demandada refiere: a foja siete, último párrafo, viene marcado con el folio 58, dice que no existen ofertas de venta de inmuebles similares al sujeto (planta de cemento) para el presente estudio se obtiene el valor de mercado con base en el valor de suelo obtenido de las ofertas del mercado afectado por sus factores de eficiencia y el uso de suelo de acuerdo a cada fracción de terreno y el valor físico de las construcciones, obteniendo así el valor de mercado del sujeto, en este caso no hace mención al factor de eficiencia de la planta, que es lo que le da valor al predio por ser de uso industrial.

Respuesta: El análisis que realizó el perito encuentra la inexistencia de mercado de plantas de cemento, por lo que recurre a un mercado de terrenos similares en tamaño mas no así en vocación, el hecho de que exista una planta de cemento sobre una de las franjas analizadas no le confiere mayor valor que al resto de las fracciones debido a que el perito no se encuentra realizando un avalúo de negocio en marcha, en ese momento si sería muy recomendable tomar en cuenta no solamente el equipamiento y la infraestructura así como los flujos generados por ese activo tan importante, sería todo."

"3.- ¿Qué diga el perito por qué razón, a la parte considerada como cerril lo establece todo como una reserva?"

"3.- El perito considera toda la parte cerril como una reserva bajo el conocimiento de la no explotación presente y aparentemente futura de esa fracción del terreno analizado."

"4.- ¿Que diga el perito por qué razón no considera los factores contenidos en las tablas de valores de suelo y construcción del municipio de Torreón considerando que son un decreto emitido por el Congreso del Estado para valuar inmuebles?"

"4.- El perito no consideró los datos mencionados debido a que no se le solicitó un avalúo con esas características."

"5.- ¿Qué diga el perito por qué en el dictamen no hace una distinción entre valor de mercado y valor comercial?"



"5.- La distinción normalmente nos lleva a definir el valor comercial después de haber dilucidado cual de los enfoques clásicos resulta en la mejor opción dentro de una conciliación de valores, en este caso, fue mandatorio el uso del enfoque de costos obviamente utilizando su parte del enfoque de mercado aplicado en el valor de los terrenos."

"6.- ¿Qué diga el perito si consideró la ficha técnica número 3 del manual de procedimientos y lineamientos técnicos del procedimiento de valuación inmobiliaria para determinar el valor del terreno?"

"6.- Antes de contestar, me gustaría preguntar sobre el manual de procedimientos técnicos debido a que en la ciudad de México tenemos un manual similar, supongo que no se refieren a él, me gustaría que lo aclararan para poder contestar la pregunta."

La parte demandada manifiesta: dentro del propio dictamen el perito, en la página 3 de 38, primer párrafo, y subsecuentes, manifiesta referirse en el manual de procedimientos y lineamientos técnicos de valuación inmobiliaria de la Ciudad de México, para efecto de emitir su dictamen, en dicho manual, en su apartado de anexos técnicos punto tres estimación del valor del terreno hace referencia a los principios económicos que deben considerarse para efecto de determinar el valor de un terreno, la pregunta va enfocada a eso, si se basó en esos principios para efecto de emitir la valuación del terreno que nos ocupa."

Respuesta: El perito se basa o toma en consideración aquellos elementos o partes del manual del procedimiento y lineamientos técnicos mencionado de acuerdo a la necesidad que el cálculo mismo le esta solicitando, el perito por lo tanto actúa en consecuencia para la elaboración de su dictamen."

"7.- ¿Qué diga el perito si para la valuación del inmueble consideró la norma mexicana NMX-R-081-SCFI-2015 establecida en el artículo 22 del manual?"

"7.- El perito no solamente consideró la utilización de la norma mexicana mencionada, sino también de las IVS 2025 así como la USPAP actualizada y todos aquellos elementos normativos y legales que coadyuvaran en la correcta realización del trabajo."

Así, se tiene que a la primera pregunta el perito respondió que obtuvo la información de los documentos y datos que le fueron proporcionados por su oferente."

A la segunda pregunta, relativa al motivo del porque "no hace mención al factor de eficiencia de la planta, que es lo que le da valor al predio por ser de uso industrial", el perito respondió - en

paráfrasis - que el dictamen versa sobre la valuación de un inmueble, y no de un negocio en marcha, caso en el que sí sería oportuno tomar en cuenta dicho valor.

Aunado a lo anterior, de la lectura del dictamen pericial se advierte que el perito proporcionó los datos tomados en cuenta para el factor de eficiencia del suelo, como se ilustra mediante las siguientes inserciones:

SE OMITE IMAGEN

SE OMITE IMAGEN

De igual forma se aprecia la exposición de los factores de eficiencia de suelo plasmados por el perito al dar respuesta al séptimo cuestionamiento de su oferente, concretamente al describir los factores y características específicas de los terrenos "T2 Terreno Uso Industrial", "T3 Terreno Uso Industrial sin urbanización", "T4 Terreno Industria Extractiva" y "T5 Terreno Cerril sin Uso".

A la tercera pregunta, relativa al motivo del por qué la parte señalada como cerril la consideró como reserva, el perito refirió que ello atiende al "conocimiento de la no explotación presente y aparentemente futura de esa fracción del terreno", lo que además se relaciona con las respuestas asentadas por el referido perito al referirse al cuestionario de su oferente, particularmente al describir el terreno cerril sin uso, en el que asiente "T5 Terreno Cerril sin Uso: Este terreno se considera como cerril sin uso, reserva, por su topografía de sierras complejas, sierras plegadas y lomeríos."²⁶.

A la cuarta pregunta, relativa al motivo por el cual no tomó en cuenta los factores contenidos en las Tablas de Valores de Suelo y Construcción del Municipio de Torreón, manifestó el perito a que el avalúo solicitado no comprendía dichos valores, en ese sentido, se obtiene que el objeto del dictamen pericial de la intención de la parte actora era demostrar el valor mercado del predio de su propiedad por el cual debe cubrir el pago de Impuesto Predial, pues así se corrobora de las preguntas uno a seis del cuestionario dirigido al perito de su intención.

A la quinta pregunta, relativa al por qué en el dictamen no hace una distinción entre valor de mercado y valor comercial, el perito refiere que "fue mandatorio el uso del enfoque de costos obviamente utilizando su parte del enfoque de mercado aplicado en el valor de los terrenos."; aunado a lo anterior, como ya se dijo en la presente sentencia, el artículo 133, segundo párrafo, así como el 138 de la Ley del Instituto Registral y Catastral del Estado de Coahuila de Zaragoza disponen que el valor catastral debe ser equiparable al valor comercial, mientras que el artículo 140 de la

²⁶ Foja 48 vuelta, Tomo II.



misma Ley señala que el valor catastral debe ser equiparable al valor de mercado, siendo oportuna su cita para pronta referencia:

<<Artículo 133.- (...)

El valor catastral deberá ser equiparable al valor comercial que al predio corresponda, pero, además, se adecuarán a las tasas impositivas aplicables.>>

<<Artículo 138.- Para los efectos del artículo 135 de la presente Ley y hasta en tanto se publiquen las modificaciones a las tablas de valores unitarios, tratándose de inmuebles ubicados en áreas no consideradas dentro de las tablas generales de valores o que no les sean aplicables en su totalidad, las autoridades catastrales llevarán a cabo su valuación provisional, utilizando los procedimientos técnicos que emita el Instituto, los que en todo caso deberán ser equiparables al valor comercial.>>

<<Artículo 140.- La valuación catastral tiene por objeto asignar un valor determinado a los bienes inmuebles ubicados dentro del territorio del Estado, de conformidad con los preceptos de la presente Ley y su Reglamento, y servirán de base para todos los fines fiscales en relación a la propiedad raíz.

Las autoridades catastrales a que se refiere el artículo 107 fracciones II, IV y V de esta ley, deberán determinar el valor catastral de cada inmueble con la aplicación de las tablas de valores unitarios de suelo y construcción aprobadas conforme a esta Ley y su Reglamento y, en todo caso, deberán ser equiparables a los del mercado.>>

(Destacado agregado)

Así, se advierte que por una parte la legislación aplicable en Coahuila de Zaragoza emplea de forma indistinta el enunciado "valor comercial" y la referencia de "valor mercado", esto es, para referirse al precio de bienes que se encuentran en el comercio, sin que de la Ley del Instituto Registral y Catastral del Estado de Coahuila de Zaragoza se advierta dispositivo alguno que justifique distinción alguna entre el concepto de "valor comercial" y "valor mercado", por lo que resulta aplicable el principio jurídico que establece que, donde la ley no hace distinción, no debe hacerse distingo.

No es óbice la argumentación plasmada por las autoridades demandadas en sus alegatos, pues por una parte, su estimación parte de un distingo no autorizado por la Ley, esto al sostener que el artículo 133 de la Ley del Instituto Registral y Catastral del Estado de Coahuila de Zaragoza, establece que el valor catastral debe ser equiparable al "valor comercial" y no así a su "valor mercado", pues soslaya que el numeral 140 del mismo cuerpo normativo hace mención del "valor mercado" en los mismos términos plasmados

en el numeral 133, esto es, que el valor catastral de los predios debe ser equiparable a dicho valor.

En ese sentido, de igual forma el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha sostenido que el "valor comercial" y "valor mercado" son términos que se emplean indistintamente, como se verifica de la tesis P. XXIV/2004, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XIX, Mayo de 2004, página 146, Novena Época, de rubro y texto siguientes:

<<SENTENCIAS DE AMPARO. EN EL PAGO DE DAÑOS Y PERJUICIOS COMO CUMPLIMIENTO SUSTITUTO DE AQUÉLLAS, EL VALOR COMERCIAL DE LOS BIENES INMUEBLES ES EL ADECUADO PARA FIJAR SU CUANTÍA.

Quando se trata de bienes inmuebles, el valor comercial o de mercado es idóneo para tasar su precio o medida de cambio en unidades monetarias, el cual, en el Glosario de Términos de Valuación de la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales, se define como el precio más probable estimado, por el cual una propiedad se intercambiaría en la fecha del avalúo, entre un comprador y un vendedor actuando por voluntad propia en una transacción sin intermediarios, con un plazo razonable de exposición donde ambas partes actúan con conocimiento de los hechos pertinentes, con prudencia y sin compulsión. En la doctrina también se ha aceptado como método de valoración, el valor de mercado, y se ha definido como la suma de dinero para el que, en condiciones normales, se hallaría comprador para el inmueble; el más probable que un vendedor es capaz de aceptar y un comprador de pagar, en una situación similar a la del mercado analizado; el importe neto que razonablemente podría recibir un vendedor por la venta de la propiedad en la fecha de la valoración, mediante una comercialización adecuada y suponiendo que exista, al menos, un comprador correctamente informado de las características del inmueble y que ambos, comprador y vendedor, actúen libremente y sin un interés particular en la operación. En todo caso, el valor comercial o de mercado debe estar acotado en el tiempo al justiprecio del inmueble en la época y en las condiciones que tenía cuando se cometió la violación de garantías individuales, más el factor de actualización previsto en el artículo 7o., fracción II, de la Ley del Impuesto sobre la Renta, en acatamiento de la regla retrospectiva establecida en el artículo 80 de la Ley de Amparo, relativa a la restitución a la parte quejosa en el goce de sus garantías individuales violadas.>> (Destacado añadido)

De donde se tiene no solo el uso indiferenciado de ambos términos, sino además el reconocimiento por el Alto Tribunal de que el valor de mercado es considerado idóneo para tasar su precio o medida de cambio en unidades monetarias.

Por lo anterior es que es dable concluir que las autoridades demandadas pretenden hacer una diferenciación entre la expresión "valor mercado" y "valor comercial" que no encuentra



TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA
DE COAHUILA DE ZARAGOZA

TOCA NÚMERO RA/SFA/045/2025
JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO FA/001/2025

soporte en la Ley del Instituto Registral y Catastral del Estado de Coahuila de Zaragoza, ni en los criterios sustentados por el Alto Tribunal.

Por lo que hace al sexto cuestionamiento realizado por la parte demandada, relativo a si el perito consideró la ficha técnica número 3 del manual de procedimientos y lineamientos técnicos del procedimiento de valuación inmobiliaria para determinar el valor del terreno, el mencionado profesionista contestó que tomó en consideración aquellos elementos o partes del manual del procedimiento y lineamientos técnicos mencionado de acuerdo a la necesidad que el cálculo mismo que se le está solicitando, es decir, se obtiene que el perito se apoyó en el mencionado manual en cuanto fue necesario para emitir el dictamen que le fue encomendado, sin que por su parte las autoridades demandadas hayan ahondado sobre las partes de la ficha técnica que dejó de emplear el perito, y en su caso, porque dicha omisión trasciende al valor probatorio o demerita el dictamen pericial en cuestión.

Por último, respecto del séptimo cuestionamiento formulado por la parte demandada, relativo a si el perito se apoyó en la norma oficial mexicana NMX-R-081-SCFI-2015, éste respondió que no solamente consideró la utilización de dicha norma mexicana, sino también de la diversa IVS 2025 así como la USPAP actualizada, y todos aquellos elementos normativos y legales que coadyuvaran en la correcta realización del trabajo.

Por lo anterior es que los cuestionamientos realizados por las autoridades demandadas resultan insuficientes para privar al dictamen pericial de eficacia demostrativa.

No pasa inadvertida la inconformidad propuesta por la parte demandada en relación al dictamen pericial rendido de la intención de la parte actora, argumentando las autoridades que el perito debió tomar en cuenta la funcionalidad de la empresa en funcionamiento que se encuentra instalada en el inmueble propiedad de la parte actora objeto del impuesto predial, afirmando que el uso del terreno genera ingresos, y que se debieron tomar en cuenta las cuestiones financieras de la empresa, así como las actividades que producen ingresos o rendimientos iguales o mayores a las cantidades necesarias para satisfacer los gastos de operación, obligaciones financieras y amortización de capital.

Sin embargo, esta autoridad considera que no es procedente aplicar criterios de valuación como los que pretenden las autoridades demandadas en virtud de que el objeto del impuesto predial, de conformidad con el artículo 33 del Código Financiero para los Municipios del Estado de Coahuila de Zaragoza, lo es la propiedad o posesión de predios y construcciones permanentes adheridas a estos, y no las condiciones financieras,

socioeconómicas, productivas o industriales de los sujetos obligados al pago del impuesto predial, pues se insiste, lo que se encuentra gravado lo es la propiedad o posesión de la propiedad raíz como se establece en el artículo 140 de la Ley del Instituto Registral y Catastral para el Estado de Coahuila de Zaragoza; sin que se deba pasar por alto que existen otras contribuciones que sí se causan atendiendo a la generación de riqueza, como lo es el Impuesto Sobre la Renta.

Por otra parte, no pasa inadvertida la manifestación de las autoridades demandadas en cuanto refieren que el predio de la parte actora no se encuentra en un cerro, de donde se colige que no consideran le sea aplicable el valor "cerril", sin embargo, como ya se dijo con antelación en ésta sentencia, la parte demandada confesó de forma expresa y espontánea que las autoridades municipales de Torreón, Coahuila de Zaragoza, asignaron originariamente la clave "Peñoles Cerril (Industria Extractiva)", sin que la manifestación realizada en los alegatos tenga el efecto de restar eficacia demostrativa a la confesión expresa aquí señalada en virtud de que la confesión se valora en cuanto a lo que perjudica a quien la hace, y no en lo que le beneficia, pues sería tanto como otorgar valor probatorio a su propio dicho su beneficio.

Es ilustrativa la jurisprudencia emitida por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito, consultable con el número de tesis VI.2o.C. J/216, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XV, Enero de 2002, página 1146, Novena Época, que es de la siguiente literalidad:

<<CONFESIÓN. SURTE EFECTOS SÓLO EN LO QUE PERJUDICA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA).

Aun cuando existe el criterio de la honorable Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, de que la confesión es indivisible y, por tanto, ha de tomarse tal como se produce, el sistema adoptado por el Código de Procedimientos Civiles del Estado de Puebla, en el de que la confesión es divisible, pues **sólo surte efectos en lo que perjudica al que la hace y no en lo que le favorece**, según lo dispone categóricamente el artículo 422 del ordenamiento legal mencionado, de manera que la modificación o circunstancia que se agrega no se tiene por cierta si el confesante no la prueba.>> (El resaltado es propio)

También sirve de apoyo por identidad en las razones jurídicas que informa, la tesis sustentada por la otrora Cuarta Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, consultable con el número de registro electrónico 274260, visible en página 10, del Semanario Judicial de la Federación, Volumen LXX, Quinta Parte, Sexta Época, cubro rubro y texto son:

<<CONFESION, SOLO PRUEBA EN LO QUE PERJUDICA A QUIEN LA HACE.



TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA
DE COAHUILA DE ZARAGOZA

TOCA NÚMERO RA/SFA/045/2025
JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO FA/001/2025

La circunstancia alegada por unos trabajadores de que al confesar que renunciaron a su trabajo, agregaron que fueran coaccionados para ello, por lo que la responsable debió haber analizado la confesión en este aspecto, carece de eficacia, porque la confesión sólo prueba en lo que perjudica a quien la hace, más no en lo que le favorece.>>

Así como la sustentada por la propia Sala de referencia, consultable con el número de registro electrónico 276996, visible en página 42, del Semanario Judicial de la Federación, Volumen XVII, Quinta Parte, Sexta Época, cubro rubro y texto son:

<<CONFESION, PRUEBA DE.

La prueba confesional solamente tiene eficacia en cuanto perjudica a quien la hace, porque es obvio que la propia confesión no puede favorecer al autor de la misma.>> [Visible a fojas 305 a 310 vuelta del Tomo II del expediente principal]

Como puede observarse es equivoco que la Sala de origen no haya tomado en consideración las preguntas efectuadas por la autoridad demandada en lo principal sobre la prueba pericial, al contrario, cada una de sus preguntas fueron reproducidas así como la respuesta del perito sobre cada unas de ellas, sin que resultaran suficientes para restar valor al dictamen pericial rendido, por lo que el hecho de que no se haya alcanzado a demostrar la deficiencia o inexactitud del dictamen pericial, no quiere decir que no se haya tomado en cuenta.

Por lo que nuevamente se parte de premisas falsas la inconformidad planteada en la apelación sin aportar argumentos que desvirtúen lo razonado por la Sala de origen sobre la valoración efectuada a la prueba pericial, sino solamente se limitó la apelante a reiterar sus alegatos en esta vía de apelación como puede verse a continuación parte de esta reiteración:

ALEGATOS	RECURSO DE APELACIÓN
Ahora bien, al adentrarse al estudio del dictamen rendido por el Arq. José Luis Valencia Remus, nos encontramos que	Ahora bien, al adentrarse al estudio del dictamen rendido por el Arq. José Luis Valencia Remus, nos encontramos que

<p>éste hace referencia al Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria de la Ciudad de México, para efecto de emitir su dictamen, dado que no existe normativa aplicable suficiente en el Estado de Coahuila para determinar el valor mercado del inmueble en comento. [Visible en foja 256 del Tomo II del expediente principal]</p>	<p>éste hace referencia al Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria de la Ciudad de México, para efecto de emitir su dictamen, dado que no existe normativa aplicable suficiente en el Estado de Coahuila para determinar el valor mercado del inmueble en comento. [Visible en foja 024 del Toca de apelación]</p>
<p>No debe pasar desapercibido por esta autoridad que el inmueble al que se hace referencia ***** propiedad de la moral actora, es una EMPRESA EN FUNCIONAMIENTO, pues el propio perito establece que existe una planta de cemento de dicho inmueble, y es de conocimiento público que la ***** en cualquiera de sus denominaciones conocidas públicamente, es una empresa cementera de las más importantes a nivel nacional e internacional, pues incluso cotiza en la bolsa de valores. [Visible en foja 0256 del Tomo II del expediente principal]</p>	<p>No debe pasar desapercibido por esta autoridad que el inmueble al que se hace referencia ***** propiedad de la moral actora, es una EMPRESA EN FUNCIONAMIENTO, pues el propio perito establece que existe una planta de cemento de dicho inmueble, y es de conocimiento público que la ***** en cualquiera de sus denominaciones conocidas públicamente, es una empresa cementera de las más importantes a nivel nacional e internacional, pues incluso cotiza en la bolsa de valores. [Visible en foja 024 del Toca de apelación]</p>
<p>Ahora bien, el perito Arq. José Luis Valencia Remus omite realizar un análisis y determinar el VALOR COMERCIAL del inmueble objeto del juicio, tomando en consideración la funcionalidad de la empresa en comento, así como su maquinaria y demás activos que generan ingresos a la empresa en cuestión, para así llegar a un VALOR COMERCIAL razonable que pudiese tener el inmueble a momento de emitirse su avalúo, no obstante que el propio Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria al que el perito refiere haberse basado para la emisión del dictamen, establece, en su ficha Técnica 3, que para la estimación del Valor de Terreno, se deben considerar los Principio Económicos que lo rigen, así, si los usos del terreno generan ingresos, el análisis debe determinar cuales son los que producen ingresos o rendimientos iguales o mayores a a cantidad necesaria para satisfacer los gastos de operación, obligaciones financieras y amortización de capital, ya que en el propio dictamen se establece que parte de la superficie del inmueble con clave catastral ***** está compuesto de características extractil cerril, empleado por la empresa para la realización de sus actividades económicas. [Visible en foja 256 del Tomo II del expediente principal]</p>	<p>Ahora bien, el perito Arq. José Luis Valencia Remus omite realizar un análisis y determinar el VALOR COMERCIAL del inmueble objeto del juicio, tomando en consideración la funcionalidad de la empresa en comento, así como su maquinaria y demás activos que generan ingresos a la empresa en cuestión, para así llegar a un VALOR COMERCIAL razonable que pudiese tener el inmueble a momento de emitirse su avalúo, no obstante que el propio Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria al que el perito refiere haberse basado para la emisión del dictamen, establece, en su ficha Técnica 3, que para la estimación del Valor de Terreno, se deben considerar los Principio Económicos que lo rigen, así, si los usos del terreno generan ingresos, el análisis debe determinar cuales son los que producen ingresos o rendimientos iguales o mayores a a cantidad necesaria para satisfacer los gastos de operación, obligaciones financieras y amortización de capital, ya que en el propio dictamen se establece que parte de la superficie del inmueble con clave catastral ***** está compuesto de características extractil cerril, empleado por la empresa para la realización de sus actividades económicas. [Visible en foja 024 del Toca de apelación]</p>



TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA
DE COAHUILA DE ZARAGOZA

TOCA NÚMERO RA/SFA/045/2025
JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO FA/001/2025

Es entonces que el perito Arq. José Luis Valencia Remus emite un dictamen que no es idóneo y por lo tanto ineficaz para establecer el VALOR COMERCIAL del inmueble, que nos ocupa, pues en este omite realizar un análisis de las cuestiones financieras y económicas que impactan el valor de la empresa cementera denominada ***** que se encuentra en funcionamiento dentro del predio en comento. [Visible en foja 256 del Tomo II del expediente principal]	Es entonces que el perito Arq. José Luis Valencia Remus emite un dictamen que no es idóneo y por lo tanto ineficaz para establecer el VALOR COMERCIAL del inmueble, que nos ocupa, pues en este omite realizar un análisis de las cuestiones financieras y económicas que impactan el valor de la empresa cementera denominada ***** que se encuentra en funcionamiento dentro del predio en comento. [Visible en foja 024 del Toca de apelación]
---	--

Por economía procesal, no se reproducen en su totalidad los mismos argumentos expuestos tanto en los alegatos como en el recurso de apelación, sin embargo, es de decirse que resulta inexacto que no se hayan tomado en cuenta sus consideraciones sino las mismas fueron contestadas a través del cuestionamiento rendido por el perito sin que la demandada desvirtuara sus argumentos con los medios de convicción idóneos que así lo demostraran, así como de la sentencia impugnada se puede observar que estos también fueron respondidos de la manera siguiente:

“Así, se advierte que por una parte la legislación aplicable en Coahuila de Zaragoza emplea de forma indistinta el enunciado “valor comercial” y la referencia de “valor mercado”, esto es, para referirse al precio de bienes que se encuentran en el comercio, sin que de la Ley del Instituto Registral y Catastral del Estado de Coahuila de Zaragoza se advierta dispositivo alguno que justifique distinción alguna entre el concepto de “valor comercial” y “valor mercado”, por lo que resulta aplicable el principio jurídico que establece que, donde la ley no hace distinción, no debe hacerse distingo.

No es óbice la argumentación plasmada por las autoridades demandadas en sus alegatos, pues por una parte, su estimación parte de un distingo no autorizado por la Ley, esto al sostener que el artículo 133 de la Ley del Instituto Registral y Catastral del Estado de Coahuila de Zaragoza, establece que el valor catastral debe ser equiparable al “valor comercial” y no así a su “valor mercado”, pues soslaya que el numeral 140 del mismo cuerpo normativo hace mención del “valor mercado” en los mismos términos plasmados

en el numeral 133, esto es, que el valor catastral de los predios debe ser equiparable a dicho valor.

[...]

Por lo anterior es que es dable concluir que las autoridades demandadas pretenden hacer una diferenciación entre la expresión "valor mercado" y "valor comercial" que no encuentra soporte en la Ley del Instituto Registral y Catastral del Estado de Coahuila de Zaragoza, ni en los criterios sustentados por el Alto Tribunal.

[...]

Amén de que la parte demandada insiste en realizar un distingo entre el enunciado "valor mercado" y "valor comercial", lo que, como ya se dijo, no se encuentra contemplado por la legislación municipal de Torreón, o estatal de Coahuila de Zaragoza, sino que, por el contrario, dichas acepciones son empleadas indistintamente, mismo criterio que es sustentado por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación de conformidad con los criterios ya transcritos en líneas que anteceden.

En las relatadas condiciones, la parte demandada no consiguió desvirtuar el valor probatorio de la prueba pericial de la intención de la parte actora, por lo que debe considerarse apta para establecer el valor de mercado o comercial del inmueble propiedad de la parte actora ubicado en Boulevard Laguna Sur número 1811, fraccionamiento Loreto, en el municipio de Torreón, Coahuila de Zaragoza, estableciéndose que su valor para los años dos mil diecinueve a dos mil veinticuatro es el siguiente:

Año	Valor mercado
2019	*****
2020	*****
2021	*****
2022	*****
2023	*****
2024	*****

Ahora bien, debe decirse que el dictamen pericial, y la determinación del valor del predio objeto de pago del impuesto predial, beneficia a la parte demandada, esto en virtud del principio de adquisición procesal.

[...]

Lo anterior es así toda vez que, de la prueba pericial en valuación se advierte que el valor correspondiente al predio objeto de pago de impuesto predial, propiedad de la parte actora, es superior al valor que fue asignado y con el que fueron cubiertas las contribuciones de Impuesto Predial para los años dos mil diecinueve a dos mil veinticuatro, como se corrobora de los estados de cuenta exhibidos por las partes²⁷, referenciados en la siguiente tabla:

²⁷ Por la parte actora, visibles a fojas 176, 178, 180, 182, 184 y 186, Tomo I. Por las autoridades demandadas visibles en fojas 403, 404, 405, 406, 407 y 408, Tomo I.



SE OMITE TABLA

En correlación, ambas partes exhibieron los recibos de pago de impuesto predial a cargo de la parte actora:

SE OMITE TABLA

Así, se obtiene que el valor catastral utilizado para calcular el pago del impuesto predial para los años dos mil diecinueve a dos mil veinticuatro es inferior al valor asignado por el perito de la intención de la parte actora en su dictamen pericial en valuación, lo que se ilustra en seguida:

Año	Valor catastral	Valor avalúo
2019	\$800,432,709.35	*****
2020	\$897,041,773.47	*****
2021	\$939,793,488.36	*****
2022	\$951,765,689.23	*****
2023	\$1,022,557,095.77	*****
2024	\$1,073,657,349.49	*****

"[Visible en fojas 308 a 313 vuelta del Tomo II del expediente principal]

En tal sentido, al solamente reiterar sus mismos planteamientos de su escrito de alegatos que le fueron respondidos a través del cuestionario efectuado al perito en la audiencia de desahogo probatorio, sin que sus argumentos restaran valor probatorio al dictamen, por lo que el valor comercial o de mercado planteado en este desahogo pericial resultó válido.

En tal sentido, la apelante no desvirtuó ni controvertió frontalmente lo resuelto por la Primera Sala de este Órgano

Jurisdiccional, al precisar que no existe una distinción entre valor de mercado y comercial ni en la legislación municipal de Torreón, Coahuila de Zaragoza, ni en la Ley del Instituto Registral y Catastral de esta misma entidad federativa, tal y como lo pretendían hacer valer las autoridades demandadas en el juicio contencioso administrativo, por lo que dicho aspecto quedó consentido, así como, tampoco se pronunció sobre el beneficio que le produjo el dictamen pericial mediante el principio de adquisición procesal sobre el valor del inmueble asignado con el determinado en el dictamen pericial.

Por lo tanto, al ser por una parte una reiteración el agravio **TERCERO** de los alegatos que fueron presentados en el juicio contencioso administrativo y al no controvertir los argumentos planteados en la sentencia impugnada, este agravio resulta **INOPERANTE** por una parte e **INFUNDADO** por otra.

Una vez analizados los motivos de disenso se concluye que la resolución controvertida se encuentra debidamente fundada y motivada de conformidad con la Ley del Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Coahuila de Zaragoza, por los razonamientos expresados en esta sentencia.

Resultando aplicable las tesis jurisprudenciales número 1a./J. 81/2002, I.4o.A. J/43 y VI.2o. J/43 de la Novena Época sustentadas por la otrora Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, el Cuarto Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Primer Circuito y por el Segundo Tribunal Colegiado del Sexto Circuito, publicadas en el Semanario Judicial de la Federación, que a la letra expresan lo siguiente:

"CONCEPTOS DE VIOLACIÓN O AGRAVIOS. AUN CUANDO PARA LA PROCEDENCIA DE SU ESTUDIO BASTA CON EXPRESAR LA CAUSA DE PEDIR, ELLO NO IMPLICA QUE LOS QUEJOSOS O RECURRENTES SE LIMITEN A REALIZAR MERAS AFIRMACIONES



TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA
DE COAHUILA DE ZARAGOZA

TOCA NÚMERO RA/SFA/045/2025
JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO FA/001/2025

SIN FUNDAMENTO. El hecho de que el Tribunal Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación haya establecido en su jurisprudencia que para que proceda el estudio de los conceptos de violación o de los agravios, basta con que en ellos se exprese la causa de pedir, obedece a la necesidad de precisar que aquéllos no necesariamente deben plantearse a manera de silogismo jurídico, o bien, bajo cierta redacción sacramental, pero ello de manera alguna implica que los quejosos o recurrentes se limiten a realizar meras afirmaciones sin sustento o fundamento, pues es obvio que a ellos corresponde (salvo en los supuestos legales de suplencia de la queja) exponer razonadamente el porqué estiman inconstitucionales o ilegales los actos que reclaman o recurren. Lo anterior se corrobora con el criterio sustentado por este Alto Tribunal en el sentido de que resultan inoperantes aquellos argumentos que no atacan los fundamentos del acto o resolución que con ellos pretende combatirse.” Registro digital: 185425 Instancia: Primera Sala Novena Época Materias(s): Común Tesis: 1a./J. 81/2002 Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XVI, diciembre de 2002, página 61 Tipo: Jurisprudencia.

“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 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.” Registro digital: 175082 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Novena Época Materias(s): Común Tesis: 1.4o.A. J/43 Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXIII, Mayo de 2006, página 1531 Tipo: Jurisprudencia

"FUNDAMENTACION Y MOTIVACION. La debida fundamentación y motivación legal, deben entenderse, por lo primero, la cita del precepto legal aplicable al caso, y por lo segundo, las razones, motivos o circunstancias especiales que llevaron a la autoridad a concluir que el caso particular encuadra en el supuesto previsto por la norma legal invocada como fundamento." Registro digital: 203143 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Novena Época Materias(s): Común Tesis: VI.2o. J/43 Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo III, marzo de 1996, página 769 Tipo: Jurisprudencia

Por lo anteriormente expuesto y fundado conforme a lo dispuesto por los artículos 10, apartado B, fracción VII, 41, y 43 de la Ley Orgánica del Tribunal de Justicia Administrativa de Coahuila de Zaragoza, así como 98 de la Ley del Procedimiento Contencioso Administrativo para el Estado de Coahuila de Zaragoza, el Pleno de la Sala Superior del Tribunal de Justicia Administrativa de Coahuila de Zaragoza, resuelve:

PUNTO RESOLUTIVO:

ÚNICO: Se **CONFIRMA** la sentencia apelada en los autos de la toca cuyo número se encuentra precisado al rubro, dictada por la Primera Sala en Materias Fiscal y Administrativa del Tribunal de Justicia Administrativa de Coahuila de Zaragoza, en el expediente de origen al rubro indicado, por las razones, motivos y fundamentos expuestos en esta sentencia. - - - - -

NOTIFÍQUESE conforme a derecho, con testimonio de esta resolución; publíquese, anótese en el libro de gobierno y en la estadística de este tribunal, vuelvan los autos al lugar de su procedencia y, en su oportunidad archívese este toca.

Así, por unanimidad de votos, lo resolvió y firma el Pleno de la Sala Superior del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Coahuila de Zaragoza, integrado por los magistrados JESÚS GERARDO SOTOMAYOR HERNÁNDEZ, MARÍA YOLANDA



TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA
DE COAHUILA DE ZARAGOZA

TOCA NÚMERO RA/SFA/045/2025
JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO FA/001/2025

CORTES FLORES, ALFONSO GARCÍA SALINAS, SANDRA LUZ RODRÍGUEZ WONG y SANDRA LUZ MIRANDA CHUEY ante la Licenciada IDELIA CONSTANZA REYES TAMEZ, Secretaria General de Acuerdos, que autoriza y da fe. Doy fe. -----

JESÚS GERARDO SOTOMAYOR HERNÁNDEZ
Magistrado Presidente

MARÍA YOLANDA CORTES FLORES
Magistrada

ALFONSO GARCÍA SALINAS
Magistrado

SANDRA LUZ RODRÍGUEZ WONG
Magistrada

SANDRA LUZ MIRANDA CHUEY
Magistrada

IDELIA CONSTANZA REYES TAMEZ
Secretaria General de Acuerdos

ESTA FOJA FORMA PARTE DE LA RESOLUCIÓN DEL RECURSO DE APELACIÓN CORRESPONDIENTE AL TOCA RA/SFA/045/2025 DERIVADO DEL EXPEDIENTE DEL JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO AL RUBRO INDICADO RADICADO ANTE LA PRIMERA SALA EN MATERIAS FISCAL Y ADMINISTRATIVA DEL TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA DE COAHUILA DE ZARAGOZA. -----

Dania Guadalupe Lara Arredondo, Secretario de Acuerdo y Trámite de la Tercera Sala en Materia Fiscal y Administrativa del Tribunal de Justicia Administrativa de Coahuila de Zaragoza, hago constar y certifico: que en términos de lo previsto en los artículos 34 fracción VIII, 58 y 68 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Coahuila de Zaragoza, en esta versión publica se suprime la información considerada como reservada o confidencial que encuadra en el ordenamiento mencionado y en las disposiciones aplicables. Conste.