

**PRIMERA SALA REGIONAL ACAPULCO.**

**EXPEDIENTE NÚMERO:** TJA/SRA/I/039/2018.

**ACTOR:** C. \*\*\*\*\*.

**AUTORIDADES DEMANDADAS:** CC. SÍNDICO PROCURADOR, ADMINISTRATIVO, CONTABLE Y FINANCIERO DEL H. AYUNTAMIENTO, SECRETARIO DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS; Y DIRECTOR DE CATASTRO, TODOS MUNICIPIO DE ACAPULCO DE JUÁREZ, GUERRERO.

- - - Acapulco, Guerrero, a diecisiete de julio del dos mil dieciocho. - - - - -

- - - **VISTOS** para resolver en definitiva los autos del juicio número TJA/SRA/I/039/2018, promovido por la C. \*\*\*\*\*; contra actos de las autoridades atribuidos a los **CC. SÍNDICO PROCURADOR, ADMINISTRATIVO, CONTABLE Y FINANCIERO DEL H. AYUNTAMIENTO, SECRETARIO DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS; Y DIRECTOR DE CATASTRO, TODOS MUNICIPIO DE ACAPULCO DE JUÁREZ, GUERRERO;** por lo que estando debidamente integrada la Sala Regional del conocimiento, por la C. Magistrada Instructora **Maestra en Derecho EVA LUZ RAMÍREZ BAÑOS**, quien actúa asistida de la C. **Licenciada JEANETH TERAN OLIVEROS**, Primera Secretaria de Acuerdos que autoriza y da fe, y que conforme a lo dispuesto por las fracciones IV y V del artículo 38 del Reglamento Interno que rige a este Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Estado, que con fundamento en la modificación a los artículos 135, 136 y 137 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero, mediante Decreto número 433, publicado el día catorce de julio de dos mil diecisiete, en el Periódico Oficial del Estado número 56, Alcance 1, cambio su denominación con motivo de las recientes reformas realizadas; Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Guerrero, por lo que se procede a dar lectura a la demanda, contestación y demás constancias que obran en autos, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 128 y 129 del Código de Procedimientos Contenciosos Administrativos del Estado de Guerrero Número 215, y

**R E S U L T A N D O**

1.- Mediante escrito presentado el día veintitrés de enero del dos mil dieciocho, compareció por su propio derecho, ante esta Primera Sala Regional de Acapulco del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Guerrero, la C. \*\*\*\*\*; a demandar de las autoridades municipales, la nulidad de los actos impugnados consistentes en: **"a).- La resolución administrativa contenida en la LIQUIDACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL, relativa a la calve \*\*\*\*\*, relativa al Lote 42, Sección \*\*\*\*\*, Fraccionamiento \*\*\*\*\*, Predio Urbano Edificado, con Base Gravable de \$2,896,110.00, correspondiente a SUPUESTAS DIFERENCIAS en el Pago del Impuesto Predial relativas al 3er, 4to, 5to y 6to Bimestres del ejercicio 2017, así como diversos accesorios, actualización, recargos, gastos de ejecución, multas en total de \$45,133.79 (Cuarenta y Cinco Mil Ciento Trece Mil Pesos 79/100 M. N.), de fecha 07 de diciembre de 2017, Emitida por personal adscrito a la Dirección de Catastro, dependiente de la**

Secretaría de Administración y Finanzas del H. Ayuntamiento de Acapulco de Juárez, Guerrero. - -  
- **b).**- La resolución administrativa por medio de la cual se haya determinado el crédito fiscal en materia de supuestas Diferencias en el pago de Impuesto Predial, relativa en al periodo comprendido del 3er Bimestre de 2017 6to. Bimestre de 2017, del inmueble registrado con el número de clave \*\*\*\*\*, relativa al Lote \*\*, Sección \*\*\*\*\* , Fraccionamiento \*\*\*\*\* , Predio Urbano Edificado, con Base Gravable de \$2,896,110.00, así como diversos accesorios, actualización, recargos, gastos de ejecución, multas **en total de \$45,133.79** (Cuarenta y Cinco Mil Ciento Trece Mil Pesos 79/100 M. N.), misma que el día de hoy se desconoce su contenido material, así como sus constancias de notificación. - - **c).**- Todos los antecedentes legales relativos a las diversas diligencias que en su momento integran las diferentes etapas que conforman el Procedimiento Administrativo de Determinación de Supuestas Diferencias en el pago de Impuesto predial correspondiente al periodo del comprendido del 3er Bimestre de 2017 6to. Bimestre de 2017, del inmueble registrado con el número de clave \*\*\*\*\* , relativa al Lote 42, Sección \*\*\*\*\* , Fraccionamiento \*\*\*\*\* , Predio Urbano Edificado, y el relativo aumento de la Base Gravable de \$2,896,110.00, misimos que el día de hoy se desconoce su contenido material, así como sus constancias de notificación.”. Al respecto, el actor relató los hechos y fundamentos de derecho que a su interés convino, ofreció y exhibió las pruebas que estimó pertinentes.

2.- Por acuerdo de fecha veinticuatro de enero del dos mil dieciocho, esta Sala Instructora admitió a trámite la demanda, registrándose en el Libro de Gobierno que para tal efecto se lleva en esta Sala Regional bajo el número de expediente TJA/SRA/I/039/2018, y de conformidad con lo dispuesto por el artículo 54 del Código de Procedimientos Contenciosos Administrativos número 215 del Estado de Guerrero, se ordenó el emplazamiento respectivo de la autoridades que fueron señaladas como demandadas, para que en el término de diez días hábiles siguientes a aquel en que surtiese efectos la notificación del mencionado acuerdo, dieran contestación a la demanda instaurada en su contra, apercibiéndoles que de no hacerlo dentro de dicho término, se les tendría por confesas de los hechos planteados en la misma, salvo prueba en contrario como lo dispone el artículo 60 del Código en la Materia.

3.- Por acuerdo de fecha veintiuno de febrero del dos mil dieciocho, se tuvo al C. SECRETARIO DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS DEL MUNICIPIO DE ACAPULCO, GUERRERO, por contestada la demanda en tiempo y forma, por ofrecidas las pruebas y por opuestas las excepciones y defensas que estimó procedentes.

4.- Mediante acuerdos de fecha cinco de marzo y diez de abril ambos del dos mil dieciocho, se tuvo a las autoridades demandadas CC. PRIMERA SINDICA PROCURADORA ADMINISTRATIVA, FINANCIERA, CONTABLE Y PATRIMONIAL; Y ENCARGADA DE DESPACHO DE LA DIRECCIÓN DE CATASTRO E IMPUESTO PREDIAL, AMBOS DEL MUNICIPIO DE ACAPULCO DE JUÁREZ, GUERRERO, por contestada la demanda en tiempo y forma, en la que hicieron valer las excepciones y defensas que estimaron pertinentes.

5.- Con fecha veinticinco de abril del dos mil dieciocho, y de acuerdo a lo previsto en el artículo 62 fracción II del Código Procesal Administrativo del Estado, se tuvo a la parte

actora por ampliada su demanda, en la que impugnó la nulidad de los siguientes actos: “1.- La resolución administrativa por medio de la cual se haya determinado el crédito fiscal...; - -  
- 2.- El Acuerdo de fecha 09 de Agosto de 2016, así como su Oficio de Comisión de fecha 09 de Agosto de 2016; - - - 3.- El Oficio de Comisión número 1187/2017, de fecha 11 de Agosto de 2016, por medio del cual se designa como PERITO VALUADRO a TIBURCIO CORTEZ ABRAJAN.  
- - - 4.- El Acta de Notificación relativa al Acuerdo número 2 de fecha 26 de Mayo de 2017.”.

Así mismo, se ordenó correr traslado de la misma a las autoridades demandadas a efecto de que dentro del término que establece el artículo 63 del Código de la Materia, dieran contestación a la misma, apercibidas que de no hacerlo se les tendrá por confesas de los hechos planteados en la misma.

6.- Seguida que fue la secuela procesal del juicio, el día quince de mayo del dos mil dieciocho, se llevó a cabo la Audiencia de Ley en la que se hizo constar la inasistencia de las partes contenciosas o de persona alguna que las representara legalmente, se tuvo a la ENCARGADA DE DESPACHO DE LA DIRECCIÓN DE CATASTRO E IMPUESTO PREDIAL AMBOS DEL MUNICIPIO DE ACAPULCO, GUERRERO, por contestada la ampliación de demanda en tiempo y forma, así mismo se tuvo a los CC. SECRETARIO DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS y PRIMERA SINDICA PROCURADORA ADMINISTRATIVA, FINANCIERA, CONTABLE Y PATRIMONIAL, AMBOS DEL MUNICIPIO DE ACAPULCO DE JUÁREZ, GUERRERO, por precluído su derecho para dar contestación a la demanda. En dicha diligencia de ley se admitieron y desahogaron las pruebas debidamente ofrecidas por las partes, no se formularon alegatos debido a la inasistencia de las partes y no constan en autos que los hayan efectuado por escrito, asimismo; se declararon vistos los autos para dictar sentencia definitiva; y

## C O N S I D E R A N D O

**PRIMERO.-** Esta Primera Sala Regional de Acapulco del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Guerrero, es competente para conocer y resolver el presente juicio de conformidad con lo dispuesto por los artículos 1, 2, 3, 26, 27, 28, y 29 de la Ley Orgánica del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado número 467; 1, 2, 3, 80, 128, 129, 130, 131, 132 y demás relativos aplicables al Código de Procedimientos Contenciosos Administrativos del Estado de Guerrero Número 215, tales disposiciones le otorgan a esta Sala competencia para conocer y resolver los procedimientos contenciosos administrativos que planteen los particulares en contra de la Administración Pública Estatal, Municipal y de Organismos Públicos Descentralizados con funciones de autoridad, y en el presente caso la parte actora impugnó los actos de autoridad precisados en el resultando primero de la presente resolución, los cuales son de naturaleza administrativa, atribuidos a las autoridades municipales, actualizándose con ello la competencia de la Sala Regional para conocer y resolver la presente controversia.

**SEGUNDO.-** La existencia del acto impugnado se encuentra plenamente acreditada en autos, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 49 fracción III del Código de Procedimientos Contenciosos Administrativos del Estado de Guerrero, en

virtud de que la parte actora adjuntó a su demanda las documentales públicas base de la acción visibles a fojas 23, 24, 66 a la 74, actos que fueron emitidos por las autoridades demandadas, documentales a la que esta Sala Regional le concede valor probatorio en términos de los artículos 49 fracciones III y IV, 90, 24, 125 y 127 del Código de Procedimientos Contenciosos Administrativos del Estado, acreditándose además la existencia del acto combatido.

**TERCERO.-** Toda vez que el Código de Procedimientos Contenciosos Administrativos del Estado de Guerrero, no existe precepto legal alguno que establezca la obligación de reproducir los conceptos de nulidad planteados por la parte actora, así como de la contestación que de éstos den las autoridades demandadas, además de que con ello no se contraviene lo previsto por los artículos 128 y 129 del Código en comento; en consecuencia se tienen por reproducidos en el presente considerando. Resulta aplicable por similitud lo resuelto por la Jurisprudencia 2a./J. 58/2010, con número de registro 164618, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXX, mayo de 2010, página 830, la cual literalmente establece lo siguiente:

**CONCEPTOS DE VIOLACIÓN O AGRAVIOS. PARA CUMPLIR CON LOS PRINCIPIOS DE CONGRUENCIA Y EXHAUSTIVIDAD EN LAS SENTENCIAS DE AMPARO ES INNECESARIA SU TRANSCRIPCIÓN.**

De los preceptos integrantes del capítulo X "De las sentencias", del título primero "Reglas generales", del libro primero "Del amparo en general", de la Ley de Amparo, no se advierte como obligación para el juzgador que transcriba los conceptos de violación o, en su caso, los agravios, para cumplir con los principios de congruencia y exhaustividad en las sentencias, pues tales principios se satisfacen cuando precisa los puntos sujetos a debate, derivados de la demanda de amparo o del escrito de expresión de agravios, los estudia y les da respuesta, la cual debe estar vinculada y corresponder a los planteamientos de legalidad o constitucionalidad efectivamente planteados en el pliego correspondiente, sin introducir aspectos distintos a los que conforman la litis. Sin embargo, no existe prohibición para hacer tal transcripción, quedando al prudente arbitrio del juzgador realizarla o no, atendiendo a las características especiales del caso, sin demérito de que para satisfacer los principios de exhaustividad y congruencia se estudien los planteamientos de legalidad o inconstitucionalidad que efectivamente se hayan hecho valer.

**CUARTO.-** Siendo la improcedencia y sobreseimiento cuestiones de orden público que deben resolverse previamente al estudio del fondo de este juicio de nulidad, las opongán o no las partes, por ser de estudio preferente, de conformidad con lo dispuesto por la fracción I del artículo 129 del Código de Procedimientos Contenciosos Administrativos vigente en el Estado, esta Juzgadora una vez efectuado el análisis de las constancias procesales que integran los autos del expediente en estudio arriba a la conclusión de que en el presente caso se actualizan las causales de improcedencia y sobreseimiento, que hicieron valer las autoridades demandadas en su escrito de contestación de demanda los **CC. PRIMERA SINDICA PROCURADORA ADMINISTRATIVA, FINANCIERA, CONTABLE Y PATRIMONIAL; Y SECRETARIO DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS, AMBOS DEL MUNICIPIO DE ACAPULCO,**

**GUERRERO**, en virtud de que del estudio efectuado a los actos ahora impugnados se advierte que dichas autoridades no emitieron, dictaron o trataron de ejecutar el acto ahora reclamado por la parte actora, por lo que en el caso concreto se actualiza la fracción IV del artículo 75 del Código de la Materia, por inexistencia del acto atribuido a dichas autoridades y se sobresee el juicio en relación a las autoridades antes invocadas.

En relación a lo señalado por la autoridad demandada, **C. ENCARGADA DE DESPACHO DE LA DIRECCIÓN DE CATASTRO E IMPUESTO PREDIAL DEL MUNICIPIO DE ACAPULCO DE JUÁREZ, GUERRERO**, en el escrito de contestación de demanda en el sentido de que los actos impugnados fueron consentido por la parte actora acreditando así las causal de improcedencia prevista en el artículo 74 fracción XI en relación con el 46 del Código de la Materia, al respecto cabe señalar que dicho señalamiento resulta inoperante en atención a que de autos del expediente que se analiza no demostró la demandada de que haya notificado en fecha posterior a la señalada por la recurrente los actos impugnados, además de los actos impugnados que fueron señalados en el escrito de ampliación de demanda se advierte que no se efectuaron conforme al artículo 107 fracción II inciso a) del Código Fiscal Municipal número 152 del Estado de Guerrero.

De lo anterior, se puede establecer con certeza que la causal que hace valer la autoridad demandada no se acreditó, por lo que se procede a emitir el fallo correspondiente.

**QUINTO.-** De conformidad con lo dispuesto por el artículo 129 fracciones II y III del Código de Procedimientos Contenciosos Administrativos, una vez analizadas las constancias de autos, la litis del presente juicio, se centra en el reclamo que formula la parte actora, respecto a la ilegalidad de los actos impugnados que se le atribuyen a las autoridades demandadas.

Por su parte la demandada al contestar la demanda y ampliación de demanda indica que al dictar los actos reclamados cumplieron con las garantías de legalidad y seguridad jurídica como refieren los artículos 14 y 16 de la Constitución Federal, así como lo previsto en la Ley de Catastro Municipal número 677.

Ahora bien, del estudio efectuado al **acto impugnado señalado en el escrito de demanda señalados con los incisos a), consistente en la LIQUIDACION DE IMPUESTO PREDIAL**, de fecha siete de diciembre del dos mil diecisiete, en la que la autoridad demandada determina diversas cantidades por concepto de la liquidación del impuesto predial, sin especificar el método por medio del cual concluyeron que son esas, las cantidades que la parte actora tiene que pagar, de igual forma, no señala los preceptos legales en los que funda el acto impugnado, constituyendo lo anterior una transgresión a las garantías de legalidad y seguridad jurídica, dado que no cumplieron con lo que disponen los artículos 25 y 26 BIS de la Ley de Catastro Municipal del Estado

de Guerrero Número 676, que indican el procedimiento a seguir para realizar la liquidación del impuesto predial. De igual forma, de la liquidación impugnada se aprecia que ésta carece de la firma autógrafa de la autoridad que las emite, de donde se desprende que la autoridad demandada inobservó lo establecido en el artículo 16 de Nuestra Carta Magna, en relación con el artículo 137 fracción VI del Código Fiscal del Estado de Guerrero, que indica: *“Los actos administrativos que se deban notificar deberán contar con los siguientes elementos: . . . VI.- Ostentar la firma autógrafa del funcionario competente.”*

Con base, en lo anterior, a juicio de esta Sala Regional, la liquidación del impuesto predial que ahora impugna la parte actora, no puede considerarse válida, ya que para que un acto de autoridad pueda ser considerado como tal, debe constar por escrito y por autoridad competente, así como para colmar su autenticidad debe contener la firma autógrafa del funcionario público que lo emitió esto es, de su puño y letra, de lo contrario carece de legitimidad, por la falta de requisitos formales, como son la falta de firma autógrafa y la debida fundamentación y motivación como sucede en el asunto que nos ocupa.

**Por lo tanto, al carecer el acto de autoridad de la firma autógrafa de la autoridad facultada para emitir el acto de molestia, y al no encontrarse debidamente fundada y motivada la determinación de la base gravable y la determinación del impuesto predial, se actualizan las causales de nulidad previstas en las fracciones II y III del artículo 130 Código de Procedimientos Contenciosos Administrativos del Estado, que establece que serán causas de nulidad de los actos de autoridad, la falta de requisitos formales y la falta de fundamentación y motivación, por lo que en base a las anteriores consideraciones jurídicas esta Sala Regional se impone declarar la nulidad del acto impugnado, señalado con el inciso a) del escrito de demanda.**

Al respecto tiene aplicación la jurisprudencia número 21 del Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Estado de Guerrero, que al rubro dice:

**FIRMA AUTÓGRAFA. EL MANDAMIENTO DE AUTORIDAD QUE NO LA CONTENGA, CARECE DE LA DEBIDA FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACIÓN.-** Para que un crédito a cargo del causante pueda considerarse un mandamiento de autoridad competente, debe estar debidamente fundado y motivado, y constar en documento público, debiéndose entender por esto, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 328 fracción II del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Guerrero, a los “expedidos por funcionarios que desempeñen un cargo público en lo que se refiere al ejercicio de sus funciones”, características que se demuestran por la existencia sobre los mismos de los sellos, firmas y otros signos exteriores que en su caso prevengan las leyes reglamentarias, pues nadie puede ser molestado en sus propiedades y posesiones sin mandamiento escrito de autoridad competente que funde y motive adecuadamente la causa legal del procedimiento a que se refiere el artículo 16 Constitucional, lo que implica la necesidad que las resoluciones de la autoridad ostenten la firma autógrafa del servidor público que la emitió, pues

sólo la firma que suscribe personalmente de su puño y letra, puede establecer la autenticidad de dicha resolución, de donde se concluye que el documento que adolece de la firma autógrafa de la autoridad responsable, carece de valor para determinar la debida y legal fundamentación y motivación.

Por cuanto hace a los actos impugnados con los incisos b) y c) del escrito de demanda consistentes en: "**b).**- La resolución administrativa por medio de la cual se haya determinado el crédito fiscal en materia de supuestas Diferencias en el pago de Impuesto Predial, relativa en al periodo comprendido del 3er Bimestre de 2017 6to. Bimestre de 2017, del inmueble registrado con el número de clave \*\*\*\*\*, relativa al Lote 42, Sección \*\*\*\*\* , Fraccionamiento \*\*\*\*\* , Predio Urbano Edificado, con Base Gravable de \$2,896,110.00, así como diversos accesorios, actualización, recargos, gastos de ejecución, multas **en total de \$45,133.79** (Cuarenta y Cinco Mil Ciento Trece Mil Pesos 79/100 M. N.), misma que el día de hoy se desconoce su contenido material, así como sus constancias de notificación. - - - **c).**- Todos los antecedentes legales relativos a las diversas diligencias que en su momento integran las diferentes etapas que conforman el Procedimiento Administrativo de Determinación de Supuestas Diferencias en el pago de Impuesto predial correspondiente al periodo del comprendido del 3er Bimestre de 2017 6to. Bimestre de 2017, del inmueble registrado con el número de clave \*\*\*\*\*, relativa al Lote 42, Sección \*\*\*\*\* , Fraccionamiento \*\*\*\*\* , Predio Urbano Edificado, y el relativo aumento de la Base Gravable de \$2,896,110.00, misimos que el día de hoy se desconoce su contenido material, así como sus constancias de notificación.". Son los mismos actos que impugnó la parte actora en su ampliación de demanda los cuales hizo consistir en:

**"1.- La resolución administrativa por medio de la cual se haya determinado el crédito fiscal...; - - - 2.- El Acuerdo de fecha 09 de Agosto de 2016, así como su Oficio de Comisión de fecha 09 de Agosto de 2016; - - - 3.- El Oficio de Comisión número 1187/2017, de fecha 11 de Agosto de 2016, por medio del cual se designa como PERITO VALUADRO a TIBURCIO CORTEZ ABRAJAN. - - - 4.- El Acta de Notificación relativa al Acuerdo número 2 de fecha 26 de Mayo de 2017."**

Al respecto, los artículos 1, 2, 3, 9, 10, 11, 20, 23 fracción I, 34 de la Ley de Catastro Municipal del Estado de Guerrero número 676, que establecen lo siguiente:

**ARTÍCULO 1.-** Catastro, es el inventario de los bienes inmuebles ubicados en el territorio del Estado, sus acciones son de orden público e interés social y tiene por objeto:

**I.-** Registrar, controlar y mantener actualizadas las características cualitativas y cuantitativas de la propiedad raíz comprendida en la jurisdicción territorial de los municipios del Estado, para fines fiscales, estadísticos, socioeconómicos, jurídicos e históricos, y para dar el apoyo fundamental en la formulación y adecuación de planes municipales de desarrollo urbano, y planes de ordenación de zonas conurbadas.

**II.-** Delimitar las zonas y regiones catastrales de los predios urbanos, suburbanos y rústicos.

**III.-** Establecer las normas técnicas para la formación, mejoramiento y conservación de los registros catastrales para el control de la propiedad raíz.

**IV.-** Determinar los sistemas de valuación masiva que contemplen, terminología cualitativa, parámetros determinantes de valores unitarios de terreno y construcción, deméritos e incrementos, precisiones y rangos así como mecanismos de adecuación del mismo sistema y reglamentación para su aplicación, que aprobada por la autoridad competente sirva de base para valuar la propiedad raíz.

**V.-** Realizar en general, todas las actividades que relacionadas directa o indirectamente con las anteriores, sean necesarias para el cumplimiento de la presente ley.

**ARTÍCULO 2.-** Para los efectos de esta ley se entiende por:

**I.-** Predio:

**a)** El terreno edificado o sin construcciones cuyos linderos forman un perímetro sin solución de continuidad.

**b)** Cada lote en que se fraccione un terreno con linderos que forman un nuevo perímetro.

**c)** La fracción de un condominio legalmente constituido y su correspondiente parte proporcional de las áreas comunes.

**II.-** Predio urbano: el que está localizado dentro de la zona urbana, delimitada, por las autoridades conforme a los establecimientos legales correspondientes.

**III.-** Predio rústico: el que está localizado fuera de la zona urbana.

**IV.-** Predio edificado: el que tenga construcciones utilizables.

**V.-** Predio no edificado: el que carece de construcciones utilizables.

**VI.-** Fraccionamiento: es el establecimiento geométrico y su adecuación física sobre el terreno cuya solución ha quedado contemplada y autorizada conforme a las leyes específicas de la materia.

**VII.-** Construcción: las obras de cualquier tipo, destino y uso, inclusive los equipos e instalaciones especiales adheridas permanentemente y que forman parte integrante de la misma.

**VIII.-** Construcciones permanentes: las que están en un predio en condiciones tales que no puedan separarse sin deterioro de las mismas.

**IX.-** Construcciones provisionales: las que por su tipo puedan ser desmontables y reinstaladas sin deterioro del predio ni de sí mismas.

**X.-** Construcciones ruinosas: las que por su deterioro físico o por sus malas condiciones de estabilidad no permiten su uso.

**XI.-** Región catastral: la superficie territorial de índole operativo que determine la autoridad catastral.

**XII.-** Zona catastral: cada una de las superficies que en su conjunto integran una región catastral.

**XIII.-** Zona urbana: la delimitación territorial que cuenta con servicios que permiten asentamientos humanos.

**XIV.-** Vía pública: las superficies de terreno destinadas a la circulación vehicular ó peatonal.

**XV.-** Manzana la superficie de terreno constituido por un conjunto físico de predios, colindante con vías o áreas públicas.

Clave catastral: identificador codificado que define a una región, zona, manzana y predio.

**XVII.-** Valor unitario: el obtenido mediante un sistema de alcance masivo, de tal índole que al aplicarse conforme al reglamento a las superficies tanto de terreno como de construcción, en combinación con los deméritos ó incrementos correspondientes arrojen el valor catastral del terreno y de las construcciones.

**XVIII.-** Valuación: el proceso de obtención del valor catastral.

**XIX.-** Valor catastral: el obtenido mediante la aplicación de los valores unitarios de terreno y construcción, a las partes correspondientes e integrantes del inmueble.

**XX.-** Revaluación: la actualización de los valores catastrales para determinar su presente magnitud originada por alguna de las causas establecidas en esta ley y su reglamento.

**XXI.-** Zona de jardín: el espacio de terreno libre de construcción y cubierto por plantas y elementos de ornato.



**XXII.-** Predio suburbano: el que está localizado en las áreas aledañas a la zona urbana y que son susceptibles de urbanizarse conforme a las disposiciones legales en la materia.

**XXIII.-** Régimen de propiedad: por su régimen las propiedades se dividen en federal, estatal, municipal, privada, condominal, de tiempo compartido, multipropiedad, ejidal y comunal.

**XXIV.-** Zona suburbana: la delimitación territorial adyacente a la zona urbana susceptible de dotarse de servicios.

**XXV.-** Zona rústica: la delimitación territorial que se encuentre fuera de las zonas urbana y suburbana.

**XXVI.-** Tiempo compartido: el sistema por el cual se adquiere el derecho de uso, goce y disfrute de una unidad residencial vacacional, los bienes muebles que a ella se encuentren afectos, y en su caso, las instalaciones, áreas, construcciones y servicios comunes, siempre y cuando el derecho se limite a un número determinado de días por un período específico de años.

**XXVII.-** Multipropiedad: el derecho por el cual el multipropietario adquiere el dominio pleno sobre una parte alícuota de una unidad inmobiliaria de cualquier tipo, afecta a cualquier destino, respecto de la cual ejerce todas las facultades de dueño para disponer, transmitir, intercambiar y gravar; sujeto a un calendario en cuanto a los derechos de uso, goce, aprovechamiento y disfrute exclusivo, en los términos de su respectiva parte alícuota de utilización, terminada la cual, continuarán en el uso exclusivo por su orden el resto de los multipropietarios en forma sucesiva y cíclica.

**ARTÍCULO 3.-** Todos los predios urbanos, suburbanos y rústicos catastrados ubicados dentro del territorio del Municipio deberán inscribirse en el Catastro y estar contenidos en los padrones cartográfico, alfabético y numérico.

**I.-** El padrón cartográfico es el constituido por:

**a).-** El plano general del municipio.

**b).-** Planos de las regiones urbanas, suburbanas y rústicas catastradas.

**c).-** Los planos de manzana integrados por predios.

**II.-** Los padrones alfabéticos y numéricos deberán estar constituidos por:

**a).-** Clave catastral.

**b).-** Ubicación del predio, con indicación de calle y número oficial.

**c).-** Nombre del propietario o poseedor del predio.

**d).-** Domicilio para oír notificaciones.

**e).-** Régimen de tenencia.

**f).-** Calidad de la posesión y en su caso número y fecha del título de propiedad.

**g).-** Nacionalidad del propietario o poseedor.

**h).-** Uso y destino de cada predio.

**i).-** Superficie de terreno y construcciones.

**j).-** Valor catastral del predio.

**k).-** Vigencia de la valuación del predio.

**l).-** Características físicas del inmueble.

**m).-** Datos socioeconómicos de la zona catastral.

Las modificaciones a cualquiera de las características de los bienes inmuebles, deberán anotarse en los padrones para su actualización.

**ARTÍCULO 9.-** Con base en los elementos físicos del predio y datos obtenidos, se formarán y mantendrán actualizados los planos catastrales que se requieran, mediante los procedimientos técnicos que garanticen mayor exactitud, para un conocimiento objetivo de las áreas y demás características del terreno y construcción del predio.

**ARTÍCULO 10.-** El catastro del municipio se basará en la planificación, medición y avalúo de cada uno de los predios que lo integran auxiliándose

en tanto éstos trabajos se ejecutan, con las manifestaciones que conforme a esta ley presenten los contribuyentes.

**ARTÍCULO 11.-** La Tesorería Municipal por conducto de la Dirección o Área de Catastro y mediante procedimientos que se establezcan en esta Ley, y en el Reglamento de Catastro Municipal, determinarán los valores unitarios para los diferentes tipos de terreno y construcción.

**ARTÍCULO 23.-** El valor catastral de los predios determinado técnicamente, se convertirá en valor fiscal de los mismos y deberá considerar invariablemente el valor del terreno, el de las construcciones y obras de mejoramiento ó adicionales que constituyan parte integrante del inmueble; dicho valor podrá ser modificado por las autoridades competentes cuando ocurran las siguientes causas:

I.- Cuando el Avalúo tenga más de un año de antigüedad, para predios urbanos y rústicos.

...

**ARTÍCULO 34.-** Los valores unitarios comprendidos en las Tablas de Valores de Terreno y Construcción serán objeto de actualización cada año, para predios urbanos y rústicos. Si al término de estos periodos no se expiden nuevas tablas, continuarán rigiendo las vigentes.

De la interpretación a los preceptos transcritos se advierte que la Dirección de Catastro Municipal se encarga de realizar el inventario de los bienes inmuebles ubicados en el territorio del Estado, el predio urbano es el que este localizado dentro de la zona urbana, delimitada, por las autoridades conforme a los establecimientos legales correspondientes, y que todo predio deberá inscribirse en el Catastro y estar contenidos en los padrones cartográfico, alfabético y numérico y toda modificaciones a cualesquiera de las características de los bienes inmuebles, deberán anotarse en los padrones para su actualización, que la valuación catastral tiene por objeto determinar el valor catastral de los bienes inmuebles ubicados dentro del Municipio de conformidad con la presente Ley; y que dicho valor puede ser modificado por las autoridades cuando el Avalúo tenga más de un año de antigüedad, para predios urbanos y rústicos, pero siempre siguiendo un proceso de valuación y revaluación catastral, proceso que se llevará por personal autorizado de la Dirección de Catastro Municipal con base en los lineamientos normativos y procedimientos técnicos establecidos en la Ley, los valores unitarios comprendidos en las Tablas de Valores de Terreno y Construcción serán objeto de actualización cada año, para predios urbanos y rústicos.

Sobre el particular y del análisis efectuado a los actos impugnados en el escrito de ampliación de demanda señalados con números 1, 2, 3 y 4, que obran a fojas 66 a la 74, del expediente TJA/SRA/039/2018, se puede decir con certeza, que le asiste la razón a la parte actora en el sentido de manifestar que la autoridad demandada, transgredió en su perjuicio la garantía de seguridad y legalidad jurídica, que prevé en el artículo 16 Constitucional, ello porque, del análisis efectuado al a los actos impugnados se advierte que tampoco están debidamente fundados y motivados, toda vez que si bien es cierto, que contienen diversos dispositivos legales, las autoridades demandadas, no establecen de manera clara y precisa el procedimiento por medio del cual determinan las cantidades

que tiene que pagar la parte actora, ni señala los específicamente los preceptos legales aplicables al caso concreto, en los que funda el acto impugnado, constituyendo lo anterior una transgresión las garantías de legalidad y seguridad jurídica, que regula el artículo 16 de la Constitución Federal, en el sentido de que todo acto emitido por autoridad debe estar debidamente fundado y motivado, entendiéndose por fundamentación que se han de precisar los preceptos legales aplicables al caso concreto y por motivación deben señalarse con precisión, las circunstancias aplicables, razones particulares o causas inmediatas que haya tomado en cuenta la autoridad demandada para emitir el acto reclamado, siendo necesario que exista una adecuación entre los motivos aducidos y las normas aplicables, es decir, que se configuren las hipótesis normativas, y como se observa de los actos impugnados estos carecen de las garantías de seguridad y legalidad jurídica.

Finalmente, esta Instancia Regional advierte que la autoridad demandada al notificar los actos ahora reclamados, omitió efectuar las notificaciones de los actos impugnados conforme a lo previsto en el artículo 107 fracción II inciso a) Código Fiscal Municipal del Estado, como lo prevé el artículo 55 de la Ley de Catastro Municipal del Estado de Guerrero Número 676, que señala:

**ARTÍCULO 107.-** Las notificaciones se harán:

...

II. A los particulares;

a).- Personalmente o por correo certificado con acuse de recibo cuando se trate de: citatorios, requerimientos, solicitudes de informe y resoluciones o acuerdos administrativos que puedan ser recurridos. Las notificaciones se harán en el último domicilio que la persona a quien se debe notificar haya señalado ante las autoridades fiscales, en el procedimiento administrativo de que se trate, a falta de señalamientos, se estará a lo establecido en el inciso b) fracción II de este artículo y los demás relativos del propio Código. La diligencia de notificación se entenderá con la persona que deba ser notificada o su representante legal, a falta de ambos, el notificador dejará citatorio con cualquier persona que se encuentre en el domicilio para que se le espere a una hora fija del día siguiente, si el domicilio se encuentra cerrado, el citatorio se dejará con el vecino más inmediato o con un agente de la policía.

Si la persona a quien haya de notificarse no atendiere el citatorio, la notificación se hará por conducto de cualquier persona que se encuentre en el domicilio en que se realice la diligencia y, de negarse está a recibirla, se realizará por instructivo que se fijará en la puerta del domicilio, asentando razón de tal circunstancia. En el momento de la notificación se entregará al notificado o, a la persona con quien se entienda la diligencia, copia del documento a que se refiere la notificación, asentándose razón por el notificador. Las notificaciones practicadas en los términos de los párrafos anteriores se tendrán por hechas en forma legal.

Como se advierte del artículo citado, las notificaciones de carácter personal deberán realizarse con la persona interesada, en caso de no estar, dejará citatorio con la persona que entienda la diligencia y regresará al día siguiente en la hora señalada, de hacer caso omiso el interesado llevará a cabo la notificación con la persona que entienda

la diligencia, o la fijará en la puerta del domicilio asentado, situaciones que omitió cumplir la demandada, toda vez que del Citatorio y de la Cedula de Notificación de fecha diez y once de agosto del dos mil diecisiete, se advierte que estas solo indican que se dejaron por instructivo de acuerdo al Código Fiscal Municipal número 152, no obstante lo antes mencionado, del estudio a las constancias probatorias que constan en el expediente en estudio, esta Sala Regional, no encontró evidencias de que las autoridades demandadas hubieran realizado la notificación del acto impugnado, de la forma en que se indica en el artículo mencionado, esto quiere decir que la demandada no efectuó las notificaciones conforme al artículo 107 fracción II inciso a) del Código Fiscal Municipal del Estado, vulnerando con ello, los intereses jurídicos del actor.

Cobra aplicación al criterio anterior por analogía la jurisprudencia con número de registro 226563, consultable en el Semanario Judicial de la Federación 19-21, Julio-Septiembre 1989, Página 109 y su Gaeta, Octava Época, que textualmente indica:

**NOTIFICACIONES FISCALES A PERSONAS MORALES. REQUISITO QUE DEBE CONTENER EL CITATORIO PREVIO PARA SU VALIDEZ.**

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 25, fracción III, del Código Civil para el Distrito Federal, de aplicación supletoria en los términos del artículo 5o. del Código Fiscal de la Federación, las sociedades mercantiles son personas morales que obran y se obligan por medio de los órganos que las representan, ya por disposición de la ley o conforme a las disposiciones relativas de sus escrituras constitutivas y de sus estatutos, atento a lo dispuesto por el artículo 27 del Código Civil invocado. En este orden de ideas, si de acuerdo con el artículo 10 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, la representación de toda sociedad corresponderá a su administrador o administradores, salvo lo que expresamente establezca la ley o el contrato social, es inconcuso, que con quien deben entenderse todos los actos jurídicos que las afecten u obliguen es con su representante; por consiguiente, las notificaciones que hagan las autoridades fiscales a las personas morales deben entenderse con el representante legal y si en el citatorio se menciona a una persona moral, sin precisar que a quien se cita es a su representante legal, no puede considerarse válida la notificación porque hubiese mediado citatorio previo, pues la misma incumple con los requisitos que establece el artículo 137 del Código Fiscal de la Federación, al disponer que cuando la notificación se efectúe personalmente y el notificador no encuentre a quien deba notificar, le dejara citatorio, pues es evidente que en ese citatorio se debe señalar, cuando se pretende notificar a una persona moral, que a quien se busca es a su representante.

**Por lo anterior, esta Sala Instructora determina declarar la nulidad de los actos reclamados señalados con los incisos b) y c) del escrito de demanda y ampliación de demanda, al actualizarse lo previsto en el artículo 130 fracción II del Código de Procedimientos Contenciosos Administrativos del Estado de Guerrero, que indica es causa de nulidad de los actos impugnados, el incumplimiento y omisión de las formalidades que legalmente deban revestir los actos de autoridad; para que en términos de los artículos 131 y 132 del Código de Procedimientos Contenciosos Administrativos, el efecto de la presente resolución es para que la autoridad demandada, C. ENCARGADA DE DESPACHO DE LA DIRECCIÓN DE CATASTRO E IMPUESTO PREDIAL DEL MUNICIPIO DE ACAPULCO DE JUÁREZ,**

**GUERRERO, deje INSUBSISTENTE los actos declarados nulos, quedando en aptitud de dictar otros subsanando las irregularidades cometidas.**

Sirve de apoyo al criterio anterior la tesis con número de registro 213778, visible en el Semanario de la Federación, Octava Época, página 243, que literalmente indica:

**FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACIÓN. ACTOS DE AUTORIDADES.-** No es suficiente para estimar acreditada una acción o excepción la simple referencia o relación de las probanzas existentes en el juicio, sino que es necesario e indispensable que se analice ampliamente cada uno de los elementos para determinar qué parte de ellos le beneficia o perjudica al oferente o a la contraparte, a fin de que el particular, con pleno conocimiento de los fundamentos de hecho y de derecho de la resolución reclamada, esté en aptitud de defenderse si estima que se le afectan sus derechos, pues de otra forma desconocería cuáles fueron los actos en concreto que pesaron en su contra; es decir, que para que un acto de autoridad se considere debidamente fundado y motivado, debe contener la expresión, con precisión del precepto o preceptos legales aplicables y el señalamiento, también con precisión, de las circunstancias especiales, razones particulares o causas inmediatas que se hayan tenido en consideración para la emisión del acto, requiriéndose además la debida adecuación entre los motivos argumentados y las normas aplicables para que se estime configurada la hipótesis indicada.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los artículos 1º, 2, 3, 4, 43, 46, 48, 49, 53, 58, 75 fracción IV, 128 y 129 fracción V del Código de Procedimientos Contenciosos Administrativos del Estado de Guerrero, es de resolverse y se;

## **R E S U E L V E:**

**PRIMERO.-** La actora probó los extremos de su pretensión; en consecuencia.

**SEGUNDO.-** Se declara la nulidad de los actos impugnados señalados en el escrito de demanda y ampliación de demanda, por cuanto a la autoridad demandada, **C. ENCARGADA DE DESPACHO DE LA DIRECCIÓN DE CATASTRO E IMPUESTO PREDIAL DEL MUNICIPIO DE ACAPULCO DE JUÁREZ, GUERRERO**, en los términos y para los efectos precisados en el último considerando del presente fallo.

**TERCERO.-** Se sobresee el juicio por cuanto se refiere a las autoridades **CC. Primera Sindica Procuradora Administrativa, Financiera, Contable y Patrimonial; y Secretario de Administración y Finanzas, ambos del Municipio de Acapulco, Guerrero**, en atención a las consideraciones señaladas en el cuarto considerando del presente fallo.

**CUARTO.-** Dígasele a las partes que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 178 fracción VIII y 179 del Código de Procedimientos Contenciosos Administrativos del Estado, contra esta resolución procede el Recurso de Revisión,

mismo que deberá presentarse ante esta Sala Regional dentro de los cinco días hábiles siguientes al en que surta efectos su notificación.

**QUINTO.-** Notifíquese a las partes de conformidad con lo dispuesto por el artículo 30 del Código de Procedimientos Contenciosos Administrativos y cúmplase.

Así lo resolvió y firma la Maestra en Derecho **EVA LUZ RAMÍREZ BAÑOS**, Magistrada Instructora de la Primera Sala Regional de Acapulco del Tribunal de Justicia Administrativa en el Estado de Guerrero, ante la Licenciada **JEANETH TERÁN OLIVEROS**, Primera Secretaria de Acuerdos, que autoriza y DA FE. -----

**LA MAGISTRADA**

**LA SECRETARIA DE ACUERDOS**

**Mtra. EVA LUZ RAMÍREZ BAÑOS.**

**LIC. JEANETH TERÁN OLIVEROS.**