

PRIMERA SALA REGIONAL ACAPULCO.

EXPEDIENTE NÚMERO: TJA/SRA/I/091/2018.

ACTOR: C. ***** , APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA "***** , SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE".

AUTORIDADES DEMANDADAS: CC. PRESIDENTE MUNICIPAL, SECRETARIO GENERAL, SECRETARIO DE ADMINISTRACION Y FINANZAS, DIRECTOR MUNICIPAL DE CATASTRO E IMPUESTO PREDIAL; Y KELLY FERNANDA LEDESMA, TRABAJADORA DE LA DIRECCIÓN DE CATASTRO E IMPUESTO PREDIAL, TODOS DEL MUNICIPIO DE ACAPULCO DE JUÁREZ, GUERRERO.

- - - Acapulco, Guerrero, a diez de septiembre del dos mil dieciocho. - - - - -

- - - Vistos para resolver en definitiva los autos del juicio número TJA/SRA/I/091/2018, promovido por el C. ***** , **APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA "***** , SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE"**; contra actos de autoridad atribuidos a los **CC. CC. PRESIDENTE MUNICIPAL, SECRETARIO GENERAL, SECRETARIO DE ADMINISTRACION Y FINANZAS, DIRECTOR MUNICIPAL DE CATASTRO E IMPUESTO PREDIAL; Y KELLY FERNANDA LEDESMA TRABAJADORA DE LA DIRECCIÓN DE CATASTRO E IMPUESTO PREDIAL TODOS DEL MUNICIPIO DE ACAPULCO DE JUÁREZ, GUERRERO**; por lo que estando debidamente integrada la Sala 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 para quedar como 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 nueve de febrero del dos mil dieciocho, compareció ante esta Primera Sala Regional de Acapulco del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Guerrero, el C. ***** , **APODERADO LEGAL DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA "***** ,**

SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE”; a demandar de las autoridades demandadas, la nulidad de los actos impugnados consistente en: *“LIQUIDACIÓN DE IMPUESTO PREDIAL formulada por la C. KELLY FERNANDA LEDESMA, de quien desconozco su rango y cargo dentro de la dirección de CATASTRO MUNICIPAL, dependiente de la SECRETARÍA DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS del H. AYUNTAMIENTO DE ACAPULCO DE JUÁREZ GUERRERO, mediante el cual se contiene la cantidad del impuesto a pagar por concepto de predial de los años 2017 y 2018 del inmueble propiedad de mi poderdante, por la cantidad total de \$90,060.93 (noventa mil sesenta pesos 93/100 M. N.), con una base gravable de \$2'177,175.00 (dos millones ciento setenta y siete mil ciento setenta y cinco pesos 00/100M. N.).”*. 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 auto de fecha doce de febrero 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/091/2018, por lo que 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 a las autoridades que fueron señaladas como demandadas, para que dentro del 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, apercibidas que de no hacerlo dentro de dicho término, se les tendría por confesa 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 doce de marzo del dos mil dieciocho, esta Sala Regional tuvo a la autoridad demandada C. Secretario General del H. Ayuntamiento de Acapulco, Guerrero, por contestada la demanda instaurada en su contra en tiempo y forma, en la que hizo valer las excepciones y defensas que estimó pertinentes, en dicho acuerdo se previno a la Encargada de la Dirección de Catastro e Impuesto Predial del Municipio de Acapulco, Guerrero, en términos de los artículos 51, 56 y 57 del Código Procesal Administrativo, a efecto de que dentro del término de cinco días hábiles, exhibiera los documentos oficiales idóneos, con los acreditará ser la Encargada de la Dirección de Catastro e Impuesto Predial de Acapulco, Guerrero, apercibida que en caso de ser omisa, se le tendría por no contestada la demanda.

4.- Con fecha veinte de marzo del dos mil dieciocho, se tuvo al C. Presidente Municipal del Municipio de Acapulco, Guerrero, por contestada la demanda en forma extemporánea, por lo que de acuerdo al artículo 60 del Código de la Materia, se le tuvo por precluído dicho derecho y por confeso de los hechos planteados en la demanda.

5.- Por acuerdo de fecha veintidós de marzo del dos mil dieciocho, se tuvo al Secretario de Administración y Finanzas del H. Ayuntamiento de Acapulco, Guerrero, por

contestada la demanda y por opuestas las causales de improcedencia y sobreseimiento.

6.- Mediante proveído de fecha diez de abril del dos mil dieciocho, esta Sala Regional tuvo por desahogada en tiempo y forma la prevención de fecha doce de marzo del año en curso, a la Encargada de la Dirección de Catastro e Impuesto Predial del Municipio de Acapulco, Guerrero, en consecuencia se le tuvo por contestada la demanda en tiempo y forma y por opuestas las excepciones y defensas que consideró pertinentes.

7.- Por acuerdo de fecha once de abril del dos mil dieciocho, esta Sala Instructora con fundamento en el artículo 62 fracción II del Código de la Materia, tuvo a la parte actora por ampliada su demanda, en la que hace valer como actos reclamados los siguientes: *“El acuerdo que ordena la revaluación del predio propiedad de mi representada, - - - Procedimiento de revaluación número 2203; Citatorio DCIR-41- R-1, sin fecha; - - - Cedula de notificación del procedimiento de revaluación 2203, de fecha ocho de diciembre de dos mil dieciséis; - - - el avalúo sin fecha.”*; de igual forma se ordenó correr traslado de la misma a las autoridades demandadas a efecto de que den contestación a la misma en términos del artículo 63 del Código Procesal Administrativo vigente en la Entidad.

8.- Seguida que fue la secuela procesal del juicio, el día ocho de mayo del dos mil dieciocho, se llevó a cabo la Audiencia de Ley en la que se hizo constar la asistencia del autorizado de la parte actora, no así de las autoridades o de persona que legalmente las represente; en dicha diligencia se tuvo a las autoridades demandadas por precluido su derecho para dar contestación a la demanda de acuerdo al artículo 60 del Código de la Materia, de igual forma en la audiencia de ley se admitieron y desahogaron las pruebas debidamente ofrecidas por las partes; se formularon alegatos de la parte actora a través de su autorizado, no así de las demandadas debido a su inasistencia y no obra en autos que los hayan formulado por escrito.

CONSIDERANDO

PRIMERO.- Esta Primera Sala Regional de Acapulco del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado, Guerrero, es competente para conocer y resolver el presente juicio de conformidad con lo dispuesto por los artículos 27, 28, y 29 de la Ley Orgánica del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado; 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 el actor, impugno los actos de autoridad precisados en el resultando primero de la presente resolución, los cuales son de naturaleza administrativa, atribuido a las

autoridad municipales, actualizándose con ello la competencia de la Sala Regional para conocer y resolver la presente controversia.

SEGUNDO.- 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.

TERCERO.- El C. ***** , **APODERADO LEGAL DE ***** , SOCIEDAD AÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**"; acreditó el interés jurídico y legítimo para promover la presente controversia, toda vez que adjuntó a su escrito inicial de demanda el original del Instrumento Público número 60649 de fecha veinte de enero de mil novecientos noventa y cinco, ante el Notario Público número 44 del Distrito Federal, ahora Ciudad de México que le acredita tal condición, el cual obra a fojas número 12 a la 16, así mismo la existencia de los actos impugnados se encuentran acreditados toda vez que exhibió los mismo en su escrito de demanda y se encuentran visibles a fojas 33, y de a 69 a la 80, documentales a las que esta Sala Regional le concede valor probatorio pleno en términos de los artículos 49 fracción III, 90, 124 y 127 del Código de Procedimientos Contenciosos Administrativos del Estado.

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 actualiza la causal de sobreseimiento prevista en el artículo 75 fracción IV del Código de la Materia, en el sentido de que del estudio a los actos impugnados, puede apreciarse que estos no fueron emitidas, por los CC. Presidente Municipal, Secretario General y Secretaría de Administración y Finanzas todos del Municipio de Acapulco, Guerrero, y relacionado con lo dispuesto en el artículo 2 del Código antes invocado que señala: *“Para los efectos de este Código se entiende como autoridad ordenadora la que dicte u ordene, expresa o tácitamente, la resolución, acto o hecho impugnado o tramite el procedimiento en que aquélla se pronuncie, y como autoridad ejecutora, la que la ejecute o trate de ejecutarla.”*; con base en lo anterior, esta Juzgadora determina que al no haber emitido, ejecutado o tratado de ejecutar los actos ahora impugnados la autoridad antes invocada, se actualiza la causal de sobreseimiento invocada por las autoridades demandadas, y como consecuencia, lo procedente es sobreseer el juicio únicamente por cuanto se refiere a los CC. Presidente Municipal, Secretario General y Secretaría de Administración y Finanzas todos del Municipio de Acapulco, Guerrero.

Por cuanto se refiere a la C. Kelly Fernanda Ledezma, señalada como autoridad demandada, a juicio de esta Sala Instructora no procede considerarse con el carácter de autoridad demandada, en atención a que es una trabajadora con la categoría de auxiliar administrativo de la Dirección de Catastro e Impuesto Predial, y que de acuerdo al artículo 5 del Código Fiscal Municipal, no puede ser considerada como autoridad fiscal, por lo que en el caso concreto se actualiza la causal de improcedencia y sobreseimiento que indican los artículos 74 fracción fracción XIV y 75 fracción II del Código de la Materia. Al no acreditarse otras causales se procede a dictar 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 dilucidar si tiene o no razón la parte actora, respecto a su percepción jurídica, sobre la cual estima que los actos impugnados que les atribuye a las autoridades demandadas, son ilegales, y si como lo expresó en su demanda, dichos actos, se dictaron en contravención de las garantías de audiencia legalidad y seguridad jurídica como refieren los artículos 14 y 16 de la Constitución Federal.

La autoridad demandada Dirección de Catastro e Impuesto Predial del Municipio de Acapulco, Guerrero, al contestar la demanda manifestó, que los actos impugnados fueron dictados en cumplimiento a la Ley de Catastro del Estado número 676, y del Código Fiscal Municipal número 152.

Para dar mayor claridad al presente asunto, resulta trascendente destacar, los antecedentes que dieron origen a esta juicio de nulidad, de donde se tiene que la parte demandante impugno el acto consistente en la: LIQUIDACIÓN DE IMPUESTO PREDIAL formulada por la dirección de CATASTRO MUNICIPAL, dependiente de la SECRETARÍA DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS del AYUNTAMIENTO DE ACAPULCO DE JUAREZ GUERRERO, mediante el cual se le requiere el pago por la cantidad del impuesto predial de los años 2017 y 2018 del inmueble propiedad del actor, por la cantidad total de \$90,060.93 (noventa mil sesenta pesos 93/100 M. N.), con una base gravable de \$2'177,175.00 (dos millones ciento setenta y siete mil ciento setenta y cinco pesos 00/100M. N.).

Ahora bien, del estudio que esta Sala Regional, realizó a las constancias que contienen el acto impugnado, de manera conjunta con las pruebas ofrecidas por las partes; a juicio de esta Instancia Jurisdiccional, le asiste la razón jurídica a la parte actora, porque en efecto, la autoridad demandada al realizar las liquidaciones del impuesto predial ahora impugnadas, determinó que, por concepto del impuesto predial, el actor debe pagar, por el año dos mil diecisiete la cantidad de CINCUENTA Y SEIS MIL NOVENTA Y SEIS PESOS, CON NOVENTA Y NUEVE CENTAVOS, (\$56 096. 99/100 M.N) y por el año dos mil dieciocho, se le requiere el pago por la cantidad DE TREINTA Y TRES MIL NOVECIENTOS SESENTA Y TRES PESOS CON NOVENTA Y CUATRO CENTAVOS (\$33,963. 94/100 M.N), asimismo, le requieren el pago, por diversos conceptos, como son; impuesto adicicionan pro educación, pro turismo, actualizaciones y recargos, gastos de ejecución, multas, omitiendo la demandadas, en primer lugar fundar y motivar, porque le requieren al actor el pago de dichos ineptos, ya que no ofrecieron ninguna prueba tendiente a demostrar que tiene adeudos por dichos conceptos, o que se le hubiera iniciado un procedimiento administrativo, de ejecución coactiva, para el cobro del mencionado impuesto, pues al contrario, el actor exhibió como prueba el recibo F- 455303, que obra en el folio 32 de los autos en estudio, mediante el cual demostró que con fecha veinte de enero del año dos mil diecisiete, realizó de manera espontánea el pago del impuesto predial, correspondiente al año dos mil diecisiete, por lo que la autoridad demandada, tenía que fundar y motivar su proceder al cobrarle nuevamente el impuesto predial correspondiente al año citado. Por otra parte, también se observó, que tampoco se especificó, el método o procedimiento que utilizo la demandada, para determinar las cantidades que tiene que pagar la parte actora, ya que tampoco aportó las pruebas idóneas para demostrar, que al actor se le realizó un procedimiento legal de revaluación de su propiedad, lo que se puede afirmar, porque del estudio a las pruebas que aportó la autoridad demandada, glosadas en los folios del 69 al 72 de los autos n estudio, se encontró, que al contestar la demanda, un procedimiento de revaluación, con el inconveniente de que el mismo, no le fue notificado al actor, o a su representante legal, así como tampoco consta en autos, que se le hubiera dejado citatorio para que lo esperara en un día y hora determinados para realizar la diligencia de notificación como lo dispone el artículo 107 del Código Fiscal del Estado, que de igual forma, no señala los preceptos legales en los que funda los

actos impugnados, constituyendo lo anterior una transgresión a las garantías de legalidad y seguridad jurídica, en relación con 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.

Así mismo, de la liquidación que impugna la parte recurrente, se aprecia con suma claridad, que esta carecen de la firma autógrafa de la autoridad que la emitió, de ahí se desprende que la demandada inobservó lo previsto en el artículo 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 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 de 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 también para colmar su autenticidad debe contener la firma autógrafa del funcionario público que lo emitió de su puño y letra, de lo contrario carece de la debida fundamentación y motivación como sucede en el asunto que nos ocupa. Ello es así, en atención a que el dispositivo 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, señala que nadie puede ser molestado en su persona, familia, domicilio, papeles o posesiones, sino en virtud de mandamiento escrito de autoridad competente, y se requiere que dicho mandamiento escrito ostente la firma autógrafa del servidor público con facultades para ello, es decir, firma original con puño y letra, sin que este requisito pueda suplirse con la firma facsimilar de la propia autoridad emisora o la firma del notificador o la rúbrica de una diversa persona, y para que dicho documento tenga la calidad de público es necesario que comprenda, entre otros signos exteriores, la firma auténtica del funcionario que lo haya expedido.

Al respecto tiene aplicación la jurisprudencia número 21 dictada por el Pleno de la Sala Superior 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 otra parte, empero, en relación a los actos impugnados por la parte actora en el escrito de ampliación de demanda, en la que impugnó los actos consistentes en: *“El acuerdo que ordena la revaluación del predio propiedad de mi representada, - - - Procedimiento de revaluación número 2203; Citatorio DCIR-41- R-1, sin fecha; - - - Cedula de notificación del procedimiento de revaluación 2203, de fecha ocho de diciembre de dos mil dieciséis; - - - el avalúo sin fecha.”*

Al respecto, tenemos que los artículos 1, 2, 3, 8 fracción IV, 9, 10, 11, 20, 23 fracción I, 25, 26 BIS, 32, 34 de la Ley de Catastro Municipal del Estado de Guerrero número 676, 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 valorar 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 cualesquiera de las características de los bienes inmuebles, deberán anotarse en los padrones para su actualización.

ARTÍCULO 8.- La Tesorería Municipal, por conducto de la Dirección o área del Catastro, está facultada para ejecutar trabajos de:

...

IV.- Valuación y revaluación de predios.

...

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 20.- La valuación catastral tiene por objeto determinar el valor catastral de los bienes inmuebles ubicados dentro del Municipio de conformidad con la presente Ley, del Reglamento de Catastro Municipal aprobado para tal efecto y del Manual de Valuación Catastral de los Municipios.

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 25.- Para efectuar el proceso de valuación y revaluación catastral de los predios urbanos deberá partirse del valor unitario por metro cuadrado aplicable, conforme a su localización y en relación con los polos de desarrollo local definidos, o bien a la zona y calle de su ubicación, tomando en consideración las disposiciones que en materia de valuación y revaluación contenga el Reglamento de Catastro Municipal y el Manual de Valuación Catastral de los Municipios.

ARTÍCULO 26 BIS.- Para la valuación y revaluación catastral de cada terreno deberá multiplicarse el valor unitario de suelo aplicable de la zona catastral donde se ubique, por la superficie del terreno y por los factores de demérito o incrementos que correspondan a su ubicación, forma y topografía.

Para la valuación y revaluación catastral de cada construcción deberá multiplicarse el valor unitario de la construcción aplicable a cada tipo de edificación por el área construida y por los factores de demérito o incrementos que correspondan a su antigüedad y grado de conservación.

ARTÍCULO 32.- La valuación y revaluación catastral de predios se llevará a cabo por el personal autorizado de la Dirección o Área de Catastro Municipales con base en los lineamientos normativos y procedimientos técnicos establecidos en esta Ley, en el Reglamento de Catastro Municipal y en el Manual de Valuación Catastral de los Municipios.

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 períodos no se expiden nuevas tablas, continuarán rigiendo las vigentes.

De una interpretación armónica a los dispositivos legales citados, y del análisis a los actos reclamados visible a foja 69 a la 80 del expediente que se analiza, se puede decir, que también le asiste la razón a la parte actora, lo que se puede afirmar, porque, de acuerdo con lo que disponen los artículos 11, 20, 23 fracción I, 25, 26 BIS, 32, 34 de la Ley de Catastro Municipal del Estado de Guerrero número 676, la Dirección de Catastro, está facultada para ejecutar trabajos de valuación y revaluación de predios, mediante procedimientos que se establezcan la Ley y el Reglamento de Catastro

Municipal, aplicando los valores unitarios comprendidos en las Tablas de Valores de Terreno y Construcción serán objeto de actualización cada año, para predios urbanos y rústicos, también es cierto, que las demandadas al dictar los actos impugnados deben hacerlo en cumplimiento a las garantías de audiencia, legalidad y seguridad jurídica, que prevén los artículos 14 y 16 de nuestra Carta Magna, ello es así porque, no obstante que la demandada señalan diversos artículos con lo que pretenden fundar y motivar el Acuerdo del Procedimiento de Revaluación, no lo dictó conforme a los artículos 25 y 26 BIS de la Ley de Catastro Municipal del Estado de Guerrero Número 676, en el que mediante un procedimiento se le otorgue al actor las formalidades esenciales del procedimiento en el cual tengan la oportunidad de ofrecer y alegar a su favor lo que en derecho corresponda, y en su oportunidad la demandada procediera a dictar la resolución debidamente fundada y motivada, garantías de seguridad y legalidad jurídica de las cuales carecen los actos reclamados.

Por otra parte, esta Sala Regional advierte que la autoridad demandada omitió efectuar la notificación del acto reclamado referente al Acuerdo del Procedimiento de Revaluación número 2203/2016, de la cuenta catastral 001-025-042-0000, conforme a lo dispuesto en el artículo 107 fracción II inciso a) Código Fiscal Municipal del Estado, 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.

De la lectura al dispositivo legal antes citado se advierte, que las notificaciones de carácter personal deberán realizarse con la persona interesada, en caso de no estar,

dejara citatorio con la persona que entienda la diligencia y regresar al día siguiente en la hora señalada, de hacer caso omiso el interesado llevara a cabo la notificación con la persona que entienda la diligencia, o la fijara en la puerta del domicilio asentado, situaciones que omitieron cumplir las autoridades demandadas, transgrediendo con dicho proceder lo previsto en el artículo 107 fracción II inciso a) del Código Fiscal Municipal del Estado, en virtud de que no demostraron durante la secuela procesal haber efectuado la notificación conforme a lo previsto en el Código antes indicado, pues no obstante que indican que la notificación la efectuaron conforme a derecho, de la misma no se advierte lo contrario, situación por el cual el acto reclamado transgrede las garantías de legalidad y seguridad jurídica.

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.

Con base en las anteriores consideraciones jurídicas, esta Sala Instructora declara la nulidad de los actos reclamados señalados en el escrito de demanda y ampliación de demanda, de conformidad con el artículo 130 fracción II del Código de Procedimientos Contenciosos Administrativos del Estado de Guerrero, que se refieren al incumplió y omitió las formalidades que todo acto de autoridad legalmente deben revestir, y con fundamento en los artículos 131 y 132 del Código de Procedimientos Contenciosos Administrativos, el efecto de la presente resolución es para que la

autoridad demandada C. DIRECTOR DE CATASTRO E IMPUESTO PREDIAL DEL MUNICIPIO DE ACAPULCO, GUERRERO, deje INSUSBSISTENTE los actos declarados nulos, quedando en aptitud de considerarlo pertinente emitir otro actos subsanando las deficiencias antes invocadas, así mismo proceda a recibir a la parte quejosa, el cobro del impuesto predial correspondiente al año dos mil dieciocho, de acuerdo al pago que efectuó en el año dos mil diecisiete, como consta en el recibo con número de folio 455303, de fecha veinte de enero del dos mil diecisiete.

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, 128 y 129 fracción V del Código de Procedimientos Contenciosos Administrativos del Estado de Guerrero, 27, 28 y 29 y demás relativos y aplicables de la Ley Orgánica del Tribunal de Justicia Administrativa en el Estado de Guerrero, es de resolverse y se;

RESUELVE:

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. DIRECTOR DE CATASTRO E IMPUESTO PREDIAL DEL MUNICIPIO DE ACAPULCO, GUERRERO, en los términos y para los efectos precisados en el último considerando del presente fallo.

TERCERO.- Se sobresee el juicio por cuanto hace a los CC. Presidente Municipal, Secretario General, Secretario de Administración y Finanzas y Kelly

Fernanda Ledesma, trabajadora de la Dirección de Catastro e Impuesto Predial todos del Municipio de Acapulco, Guerrero, en atención los señalamientos realizados 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 lo Contencioso Administrativo en el Estado, 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 TERÁ OLIVEROS.