

**PRIMERA SALA REGIONAL ACAPULCO.**

**EXPEDIENTE NÚMERO:** TJA/SRA/I/451/2017.

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

**AUTORIDADES DEMANDADAS:** H. AYUNTAMIENTO; SECRETARÍA DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS; Y DIRECCIÓN DE CATASTRO E IMPUESTO PREDIAL, TODOS DEL MUNICIPIO DE ACAPULCO DE JUÁREZ, GUERRERO.

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

- - - **VISTOS** para resolver en definitiva los autos del juicio número TJA/SRA/I/451/2017, promovido por la **C. \*\*\*\*\***; contra actos de las autoridades atribuidos a las autoridades **H. AYUNTAMIENTO; SECRETARÍA DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS; y DIRECCIÓN DE CATASTRO E IMPUESTO PREDIAL, TODOS DEL 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 JEANTEH 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 catorce de agosto del dos mil diecisiete, 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) ACUERDO NO. 1, RELATIVO AL PROCEDIMIENTO DE REVALUACIÓN CATASTRAL NÚMERO 000701/2016, DE MI PROPIEDAD QUE SEÑALO COMO MI DOMICILIO, DE FECHA 24 DE MAYO DEL AÑO 2016 EMITIDO POR EL C. LIC. ALFONSO CALDERÓN VELÁZQUEZ DIRECTOR DE CATASTRO E IMPUESTO PREDIAL, DEL MUNICIPIO DE ACAPULCO, GUERRERO.** - - - **B) CEDULA DE NOTIFICACIÓN DE FECHA TRES DE JUNIO DEL AÑO 2016. EN LA QUE SE PRETENDÍA NOTIFICAR A LA SUSCRITA EL ACUERDO DE FECHA 24 DE MAYO DEL AÑO 2016. POR PARTE DEL NOTIFICADOR ADSCRITO A LA DIRECCIÓN DE CATASTRO E IMPUESTO PREDIAL**

JOSÉ MANUEL ORBE ARTEAGA. - - - **C)** OFICIO DE COMISIÓN 1 (DCIR-31 R-3) DE FECHA 24 DE MAYO DEL AÑO 2016, MEDIANTE EL CUAL EL DIRECTOR DE IMPUESTO PREDIAL MUNICIPAL, LIC. ALFONSO CALDERÓN VELÁZQUEZ COMISIONA A JOSÉ MANUEL ORBE ARTEAGA (NOTIFICADOR) PARA QUE PRACTIQUE UNA SUPUESTA NOTIFICACIÓN A MI PERSONA RESPECTO DEL ACUERDO DE 24 DE MAYO DEL AÑO 2016 RELATIVO AL PROCEDIMIENTO DE REVALUACIÓN DE MI PROPIEDAD, - - - **D)** CITATORIO DCIR-30 R-3 DE ESPERA AL NOTIFICADOR JOSÉ MANUEL ORBE ARTEAGA PARA ESPERARLO EL DÍA TRES DE JUNIO DEL AÑO 2016. - - - **E)** OFICIO DE COMISIÓN 2 (DCIR-31 R-3) DE FECHA 10 DE JUNIO DEL AÑO 2016, MEDIANTE EL CUAL EL DIRECTOR DE IMPUESTO PREDIAL MUNICIPAL, LIC. ALFONSO CALDERÓN VELÁZQUEZ COMISIONA A LEÓNIDES ORBE DOMÍNGUEZ PARA QUE SE CONSTITUYA AL INMUEBLE DE MI PROPIEDAD Y PRACTIQUE LAS OPERACIONES CATASTRALES POR ACTUALIZACIÓN DE VALORES SEÑALANDO PARA TAL EFECTO EL DÍA 14 DE JUNIO DEL AÑO 2016. - - - **F)** AVALUÓ CATASTRAL DE FECHA 20 DE JUNIO DEL AÑO 2016, REALIZADO POR **LEÓNIDES ORBE DOMÍNGUEZ** VALUADOR DE LA DIRECCIÓN DE CATASTRO, RESPECTO AL INMUEBLE UBICADO EN CALLE SIERRA NORTE DE PUEBLA, LOTE 2, FRACCIONAMIENTO PALMAR DE KARABALI DE ESTA CIUDAD Y PUERTO DE ACAPULCO, DE MI PROPIEDAD. - - - **G)** Y TODAS AQUELLAS ACTUACIONES REALIZADAS DE MI PARTE DE LA DIRECCIÓN DE CATASTRO E IMPUESTO PREDIAL, DEPENDIENTE DEL H. AYUNTAMIENTO DE ACAPULCO, RELATIVAS AL PROCEDIMIENTO DE REVALUACIÓN REALIZADAS AL INMUEBLE UBICADO EN CALLE SIERRA NORTE DE PUEBLA, LOTE 2, FRACCIONAMIENTO PALMAR KARABALI DE ESTA CIUDAD Y PUERTO DE ACAPULCO, DE MI PROPIEDAD.". 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 quince de agosto del dos mil diecisiete, se 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/II/451/2017, 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 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, y con base en los artículos 66 y 67 del Código Procesal Administrativo, se concedió la suspensión del acto impugnado, para efecto de que las cosas se mantengan en el estado en que se encuentran y las demandadas se abstengan de ejecutar el acto reclamado.

3.- En acuerdos de fecha dieciocho y diecinueve de septiembre del dos mil diecisiete, esta Sala Instructora tuvo a las autoridades demandadas, CC. Secretario de Administración y Finanzas; y Primera Síndica Procuradora Administrativa, Financiera, Contable y Patrimonial en representación del H. Ayuntamiento Municipal, por

contestada la demanda interpuesta en su contra en tiempo y forma, y por opuestas las causales de improcedencia y sobreseimiento que estimaron procedentes.

4.- A través del acuerdo de fecha once de octubre del dos mil diecisiete, se tuvo al Director de Catastro e Impuesto Predial del Municipio de Acapulco de Juárez, Guerrero; precluído su derecho para dar contestación a la demanda y confeso de los hechos plantados en la misma, en virtud de que su escrito fue presentado de forma extemporánea.

5.- Inconforme con el acuerdo de fecha once de octubre del dos mil diecisiete, la autoridad demandada, promovió recurso de reclamación, el cual fue resuelto por esta Sala Regional con fecha cinco de marzo del dos mil dieciocho, en el en el que se declaran fundados los agravios de la autoridad recurrente, y se deja sin efecto el acuerdo combatido para que se dicte otro en que se tenga al Director de Catastro e Impuesto Predial del Municipio de Acapulco de Juárez, Guerrero, por contestada en tiempo y forma la demanda.

6.- Es así que mediante acuerdo de fecha cinco de marzo del dos mil dieciocho, se tuvo al Director de Catastro e Impuesto Predial del Municipio de Acapulco de Juárez, Guerrero, por contestada en tiempo y forma la demanda y por opuestas leas excepciones y defensas que consideró procedentes.

7.- Seguida que fue la secuela procesal del juicio, el día once de abril 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 represente legalmente, en dicha diligencia se admitieron y desahogaron las pruebas debidamente ofrecidas por las partes, no se formularon alegatos de las partes debido a su inasistencia y no consta en autos que los hayan realizado por escrito; en consecuencia 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, 28, y 29 de la Ley Orgánica del Tribunal de lo Contencioso Administrativo 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 la parte actora, impugnó los actos de autoridad precisados en el resultando primero de la presente resolución, los cuales son

de naturaleza administrativa, atribuido a las autoridades municipales, actualizándose con ello la competencia de la Sala Regional para conocer y resolver la presente controversia.

**SEGUNDO.-** La C. \*\*\*\*\*; acreditó el interés legítimo para promover la presente controversia, toda vez que adjuntó a su escrito inicial de demanda los documentos base de la acción como lo es el Procedimiento de Revaluación número 00701/2016, de fecha veinticuatro de mayo del dos mil dieciséis, así como el Acuerdo respectivo del Procedimiento de Revaluación, Cédula de Notificación de fecha tres de junio del dos mil dieciséis, oficios de comisión, el avalúo catastral de fecha veinte de junio del dos mil dieciséis, los cuales obran a fojas 08 a la 13; documentales con las que de igual forma se acredita la existencia de los actos impugnados y se 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.

**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 opongan 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 determina que en el caso concreto se actualizan las causales de improcedencia y sobreseimiento, prevista en los artículos 74 fracción XIV y 75 fracción IV del Código Procesal Administrativo del Estado, hechas valer por las autoridades demandadas, CC. Secretario de Administración y Finanzas; y Primera Síndica Procuradora Administrativa, Financiera, Contable y Patrimonial, en representación del H. Ayuntamiento del Municipio de Acapulco, Guerrero, toda vez que del análisis efectuado al acto ahora impugnado, se aprecia que efectivamente dichas autoridades no emitieron, dictaron o trataron de ejecutar el acto impugnado, por tal motivo se procede a sobreseer el juicio por cuanto hace a dichas autoridades señaladas como demandadas, por inexistencia del acto impugnado.

Por otra parte, en relación a la causal de improcedencia prevista en las fracciones VI y XIV XI del artículo 74 y 75 fracción II del Código de la Materia, en el sentido de que el acto no afecta el interés jurídico o legítimo a la recurrente, dicha causal no se acredita en atención a que con la emisión de dicho actos se afecta el interés jurídico y legítimo de la quejosa, como lo prevé el artículo 43 del Código de la Materia, en consecuencia no se acreditan dichas causales de improcedencia; por lo que esta Juzgadora 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, y una vez analizadas las constancias de autos, la litis del presente juicio, se centra en dilucidar si la inconformidad que formuló la parte actora en el presente juicio, respecto a la ilegalidad de los actos impugnados que le atribuye a las autoridades demandadas, ya que a su juicio, los mismos, no cumplieron con los requisitos de fundamentación y motivación que deben contener los actos de autoridad:

Para resolver de manera congruente el presente asunto, resulta pertinente atender a lo que sobre el asunto que nos ocupa disponen 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.

**XVI.-** 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 la lectura a los preceptos legales 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, 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.

De igual forma, los citados artículos, señalan que la Dirección o área del Catastro, está facultada para ejecutar trabajos de valuación y revaluación de predios, 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, 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, el valor catastral de los predios se convertirá en valor fiscal de los mismos y deberá considerar invariablemente el valor del terreno, el de las construcciones y obras de mejoramiento o adicionales que constituyan parte integrante del inmueble; dicho valor podrá ser modificado por las autoridades cuando el Avalúo tenga más de un año de antigüedad, para predios urbanos y rústicos. 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, La valuación y revaluación catastral de predios se llevará a cabo por el 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.

Ahora bien, del análisis realizado por esta Sala de Instrucción a los actos reclamados visibles a foja 08 a la 13 del expediente que se analiza, de manera conjunta con los medios de prueba que fueron agregados a los autos del expediente en estudio, se puede decir con certeza, que le asiste la razón jurídica a la parte actora, quien en su demanda expresó, que las autoridades demandadas, con la emisión de los actos impugnados transgredieron las garantías de audiencia, seguridad y legalidad jurídica, que prevén los artículos 14 y 16 de nuestra Carta Magna, lo que a juicio de esta Sala Regional, es cierto, porque, no obstante que las demandadas al emitir sus actos señalaron diversos artículos con lo que pretendieron fundar y motivar el Acuerdo de inicio del Procedimiento de Revaluación y el Avalúo Catastral, no fueron realizados conforme a los artículos 25 y 26 BIS de la Ley de Catastro Municipal del Estado de Guerrero Número 676, porque la autoridad demandada, de acuerdo con dichos artículos, tenía que llevar a cabo un procedimiento en el que cumpliera con las formalidades esenciales del procedimiento, y le otorgara a la hoy actora la oportunidad de ofrecer y alegar a su favor lo que en derecho correspondiera, y en su oportunidad la demandada dictará una resolución debidamente fundada y motivada, en la que respetará las garantías de seguridad y legalidad jurídica, y al no hacerlo así, se puede concluir que los actos reclamados en este juicio, al haberse emitido en contravención a los preceptos legales invocados en esta sentencia, carecen de los requisitos de legalidad que deben contener los actos de autoridad.

Por otra parte, esta Sala Regional, también advirtió, que la Dirección de Catastro e Impuesto Predial, autoridad demandada en este juicio, omitió efectuar las notificaciones del acto reclamado referente al Acuerdo del Procedimiento de Revaluación número 00701/2016, de la cuenta catastral 019-001-001-0000, conforme a lo dispuesto 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 ésta 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, dejará citatorio con la persona que entienda la diligencia y regresar 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 asentando 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, ello por que como se observa de la Cédula de Notificación el Notificador, solo asentó que se dejaba dicha cédula por instructivo, es decir, se efectuó en contravención del ordenamiento legal antes invocado, lo que trae como consecuencia que se actualice la causal de nulidad prevista en la fracción II del artículo 130 del Código de la Materia, que señala que son causa de nulidad de los actos de autoridad, la falta de requisitos formales dentro de las que se encuentran la falta de fundamentación y motivación.

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.

También sirve de apoyo al criterio anterior la tesis con número de registro 216534, Época: Octava Época, Registro: 216534, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Núm. 64, Abril de 1993, Materia(s): Administrativa, Tesis: VI. 2o. J/248, Página: 43, que indica:

## **FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACIÓN DE LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS.-**

De acuerdo con el artículo 16 constitucional, todo acto de autoridad debe estar suficientemente fundado y motivado, entendiéndose por lo primero que ha de expresarse con precisión el precepto legal aplicable al caso y por lo segundo, que también deben señalarse con precisión, las circunstancias especiales, razones particulares o causas inmediatas que se hayan tenido en consideración para la emisión del acto, siendo necesario además, que exista adecuación entre los motivos aducidos y las normas aplicables, es decir, que en el caso concreto se configure la hipótesis normativa. Esto es, que cuando el precepto en comento previene que nadie puede ser molestado en su persona, propiedades o derechos sino en virtud de mandamiento escrito de autoridad competente que funde y motive la causa legal del procedimiento, está exigiendo a todas las autoridades que apeguen sus actos a la ley, expresando de que ley se trata y los preceptos de ella que sirvan de apoyo al mandamiento relativo. En materia administrativa, específicamente, para poder considerar un acto autoritario como correctamente fundado, es necesario que en él se citen: a).- Los cuerpos legales y preceptos que se estén aplicando al caso concreto, es decir, los supuestos normativos en que se encuadra la conducta del gobernado para que esté obligado al pago, que serán señalados con toda exactitud, precisándose los incisos, subincisos, fracciones y preceptos aplicables, y b).- Los cuerpos legales, y preceptos que otorgan competencia o facultades a las autoridades para emitir el acto en agravio del gobernado.

En base a los anteriores consideraciones jurídicas, y con las facultades que le otorgan los artículos 1, 2, 3, 80, 128, 129, 130, 131, 132 y demás relativos aplicables al Código de Procedimientos Contenciosos Administrativos del Estado de Guerrero, así como los artículos 1, 2, 3, 28, y 29 de la Ley Orgánica del Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Estado; esta Sala Regional declara la nulidad de los actos reclamados, de conformidad con el artículo 130 fracción II del Código de Procedimientos Contenciosos Administrativos del Estado de Guerrero, 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 DE JUÁREZ, GUERRERO**, deje **INSUBSISTENTES** los actos declarados nulos, quedando en aptitud de considerarlo pertinente emitir otro acto subsanando las deficiencias antes invocadas.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los artículos 1°, 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, 29 fracción VI, y demás relativos y aplicables de la Ley Orgánica del Tribunal de lo Contencioso Administrativo 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 la demanda, por cuanto al **C. DIRECTOR 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 en relación a los **CC. SECRETARIO DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS; Y PRIMERA SÍNDICA PROCURADORA ADMINISTRATIVA, FINANCIERA, CONTABLE Y PATRIMONIAL EN REPRESENTACIÓN DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE ACAPULCO, GUERRERO**, por las consideraciones expuestas 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.**