

**PRIMERA SALA REGIONAL ACAPULCO.**

**EXPEDIENTE NÚMERO:** TJA/SRA/I/711/2017.

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

**AUTORIDADES DEMANDADAS:** H. AYUNTAMIENTO, PRIMER SÍNDICO PROCURADOR ADMINISTRATIVO, FINANCIERO, CONTABLE Y PATRIMONIAL, SECRETARIO DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS, DIRECTOR DE CATASTRO E IMPUESTO PREDIAL, SUBSECRETARIO DE HACIENDA, VALUADOR ADSCRITO A LA DIRECCIÓN DE CATASTRO E IMPUESTO PREDIAL; Y SUBDIRECTOR TÉCNICO DE LA DIRECCIÓN DE CATASTRO E IMPUESTO PREDIAL, TODOS DEL MUNICIPIO DE ACAPULCO DE JUÁREZ, GUERRERO.

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

- - - **VISTOS** para resolver en definitiva los autos del juicio número TJA/SRA/I/711/2017, promovido por el C. \*\*\*\*\* , contra actos de las autoridades atribuidos a las autoridades **H. AYUNTAMIENTO, PRIMER SÍNDICO PROCURADOR ADMINISTRATIVO, FINANCIERO, CONTABLE Y PATRIMONIAL, SECRETARIO DE ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS, DIRECTOR DE CATASTRO E IMPUESTO PREDIAL, SUBSECRETARIO DE HACIENDA, VALUADOR ADSCRITO A LA DIRECCIÓN DE CATASTRO E IMPUESTO PREDIAL; Y SUBDIRECTOR TÉCNICO DE LA 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 TERÁN OLIVEROS**, Primera Secretaria de Acuerdos que autoriza y da fe, 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, 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 veintinueve de noviembre 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, el C. \*\*\*\*\* , a demandar de las autoridades municipales, la nulidad de los actos impugnados consistentes en: *“El procedimiento de revaluación catastral número 1497/2017, de fecha 1º de Noviembre del 2017, realizado por el C. LIC. ALFONSO CALDERON VELAZQUEZ, en su carácter de Director de Catastro e Impuesto predial del H. Ayuntamiento Constitucional de Acapulco de Juárez, Guerrero, en base al estudio técnico realizado por el valuador C. ADONAI VELASCO HERNANDEZ, de fecha 31 de Octubre del 2017, suscrito por el valuador de referencia,*

el subdirector técnico y el revisor, además de contar con el visto bueno del Director de Catastro e Impuesto Predial del Municipio de Acapulco de Juárez, Guerrero, a través del cual realiza una revaluación del inmueble de mi propiedad, modificando la base gravable del mismo, a partir de una supuesta revaluación, dando como resultado modificar la base gravable de dicho inmueble, quedando actualmente en la cantidad de \$3'218,150.00 (TRES MILLONES DOSCIENTOS DIECIOCHO MIL CIENTO CINCUENTA PESOS 00/100 M. N.), **sin que me haya notificado previamente de la existencia de algún procedimiento, ni mucho menos se hayan constituido en el inmueble de mi propiedad, perito valuador para realizar el avalúo correspondiente, así también resulto ilógico y fuera de lugar, que se pretenda hacer efectivo el cobro de dicha revaluación, a partir del primer bimestre del dos mil doce, puesto que en año dos mil diecisiete, se cubrió el impuesto predial bajo una base gravable de \$628,461.25 (SEISCIENTOS VEINTIOCHO MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y UN PESOS 25/100 M. N.), como se acredita con el recibo original de pago número F405114, expedido por la secretaria de administración y finanzas del h. Ayuntamiento Municipal de Acapulco de Juárez, Guerrero, demostrando con el citado recibo original de pago que la base gravable de dicho inmueble es de \$628,461.25 (SEISCIENTOS VEINTIOCHO MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y UN PESOS 25/100 M. N.). Aunado a lo anterior, resulta incongruente que en base a la hoja de liquidación que se solicitó a la autoridad demandada, existía un adeudo pendiente por concepto de diferencia del año 2012 al año 2017, y que por esas diferencias adeudo la cantidad \$613,089.52 (SEISCIENTOS TRECE MIL OCHENTA Y NUEVE PESOS 52/100 M. N.), no obstante que he cubierto el pago del impuesto predial de manera oportuna hasta el año dos mil diecisiete, bajo una base gravable de \$628,461.25 (SEISCIENTOS VEINTIOCHO MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y UN PESOS 25/100 M. N.), por lo que resulta inconstitucional y arbitrario que se haya hecho un "re avalúo" del mismo, por la cantidad de \$3'218,150.00 (TRES MILLONES DOSCIENTOS DIECIOCHO MIL CIENTO CINCUENTA PESOS 00/100 M. N.), es decir, se pretende aplicar UNA REVALUACIÓN DEL INMUEBLE DE MI PROPIEDAD, SIN QUE SE HAYA NOTIFICADO DE ALGÚN PROCEDIMIENTO PARA ELLO, NI MUCHO MENOS SE HAYAN CONSTITUIDO A REALIZAR EL AVALUÓ QUE REFIERE, ES EN BASE A ESE AVALUÓ QUE SE PRETENDE MODIFICAR LA BASE GRAVABLE DE DICHO INMUEBLE, ELEVANDO EL COSTO DEL MISMO EN UN PORCENTAJE DEMASIADO ALTÍSIMO, DEL VALOR CATASTRAL QUE SE TIENE AL AÑO DOS MIL DIECISIETE, SIENDO QUE EL IMPUESTO PREDIAL DEL AÑO DOS MIL DIECISIETE, SE ENCUENTRA PAGADO EN SU TOTALIDAD, PERO DE MANERA INDEBIDA SE PRETENDE HACER EFECTIVO UN COBRO RETROACTIVO, SEGÚN ELLO EN BASE A LA ACTUALIZACIÓN DE LA BASE GRAVABLE, resultando hasta irónico e inadmisibles que se pretenda hacer efectivo el cobro con efecto retroactivo a partir del primer bimestre del dos mil doce, pues BAJO FORMAL PROTESTA DE DECIR VERDAD, manifiesto que jamás fui notificado de procedimiento alguno.**”; al respecto, el actor relato los hechos y fundamentos de derecho que a su interés convino, ofreció y exhibió las pruebas que estimó pertinentes.

2.- Por auto de fecha treinta de noviembre 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/I/711/2017, 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.- Por acuerdo de fecha treinta y uno de enero del dos mil dieciocho, esta Sala Instructora tuvo a las autoridades demandadas, CC. Secretario de Administración y Finanzas, Primera Síndica Procuradora Administrativa, Financiera, Contable y Patrimonial, en representación del H. Ayuntamiento Municipal, Subsecretario de Hacienda, Encargada de Despacho de la Dirección de Catastro e Impuesto Predial, Notificador Adscrito a la Dirección de Catastro e Impuesto Predial, C. ADONAI VELÁZCO HERNÁNDEZ, Valuador Adscrito a la Dirección de Catastro e Impuesto Predial, todos 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.

4.- Mediante proveído de fecha veintisiete de febrero del dos mil dieciocho, se tuvo al Subdirector Técnico de la Dirección de Catastro e Impuesto Predial del Municipio de Acapulco de Juárez, Guerrero, por contestada la demanda en tiempo y forma y por invocadas las causales de improcedencia y sobreseimiento, así como por ofrecidas las pruebas que relaciona en su contestación de demanda.

5.- Seguida que fue la secuela procesal del juicio, el día veinte de marzo del dos mil dieciocho, se llevó a cabo la Audiencia de Ley en la que se hizo constar la asistencia de la autorizada de la parte actora y la inasistencia de la autoridades demandadas o de persona alguna que las representara legalmente, en dicha diligencia se admitieron y desahogaron las pruebas debidamente ofrecidas por las partes, se formularon alegatos solo de la parte actora a través de su autorizada, no se formularon alegatos de las autoridades demandadas 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, impugno 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.-** El 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 1497/2017, de fecha uno de noviembre del dos mil diecisiete, así como el Acuerdo respectivo del Procedimiento de Revaluación, Cédula de Notificación de fecha nueve de noviembre del dos mil diecisiete, los cuales obran a fojas 14 a la 21; 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 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 CC. Secretario de Administración y Finanzas, Primera Sindica Procuradora Administrativa, Financiera, Contable y Patrimonial, en representación del H. Ayuntamiento Municipal y Subsecretario de Hacienda, todos 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 la fracción XI del artículo 74 del Código de la Materia, que hizo valer Encargada de Despacho de la Dirección de Catastro e Impuesto Predial, del Ayuntamiento de Acapulco, Guerrero, en relación a que el acto impugnado, fue consentido por la parte recurrente, porque presentó la demanda de manera extemporánea; a juicio de esta Juzgadora, dicha causal no se actualizó, en atención a que como lo refiere la parte actora en el capítulo de fecha de conocimiento de la Cédula de Notificación del Acuerdo en el que se le dio a conocer el Procedimiento de Revaluación (foja 14), tuvo conocimiento del acto ahora impugnado el día nueve de noviembre del dos mil diecisiete, y como la autoridad demandada, no demostró con ningún medio de prueba que al demandante se le hubiera notificado el acto impugnado en una fecha distinta, se tiene como cierta, la fecha que el actor señaló en su demanda, por lo que el término de quince días que prevé el artículo 46 del ordenamiento legal antes citado, le comenzó a correr del día diez de noviembre al uno de diciembre del dos mil diecisiete, descontados los días once, doce, dieciocho, diecinueve, veinticinco y veintiséis de noviembre, por haber sido sábados y domingos, y el día veinte de noviembre por conmemoración del Aniversario de la Revolución Mexicana, y de acuerdo al sello de recibido por esta Instancia Regional (foja 01) la demanda se presentó el día veintinueve de noviembre del dos mil diecisiete, decir dentro del término de quince días que estipula el artículo 46 del Código Procesal Administrativo, en consecuencia no se acredita dicha causal; y 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 tiene o no razón la parte actora en el presente juicio, respecto a la ilegalidad de los actos impugnados que le atribuye a las autoridades demandadas, o si por el contrario, dicho acto cumple con los requisitos legales que señalan las leyes aplicables.

Previamente al estudio y resolución del presente asunto, resulta pertinente analizar el contenido de los artículos 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, relacionados con 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 14.-** Nadie podrá ser privado de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento y conforme a las leyes expedidas con anterioridad al hecho.

**Artículo 16.-** Nadie puede ser molestado en su persona, familia, domicilio, papeles o posesiones sino en virtud de mandamiento escrito de la autoridad competente, que funde y motive la causa legal del procedimiento.

**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 estos 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 interpretación a los preceptos transcritos se advierte que nadie puede ser privado de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento y conforme a las leyes expedidas con anterioridad al hecho, además a nadie puede afectarse en sus posesiones sino en virtud de mandamiento escrito de la autoridad competente debidamente fundado y motivado, entendiéndose por fundamentación la citación del precepto legal aplicable al caso concreto y por motivación se entiende las razones, motivos o circunstancias especiales que llevaron a las autoridades a concluir que la actora se encuentra en dicho supuesto; así también, de los dispositivos legales se puede decir, que la Dirección de Catastro Municipal tiene dentro de sus facultades, la de realizar el inventario de los bienes inmuebles ubicados en el territorio de los municipios del Estado, que se denomina predio urbano al que esté localizado dentro de la zona urbana, delimitada por las autoridades conforme a las disposiciones legales correspondientes, y que, todo predio deberá inscribirse en el Catastro y estar contenidos en los padrones cartográfico, alfabético y numérico y que las modificaciones a cualesquiera de las características de los bienes inmuebles, deberán anotarse en los padrones para su actualización.

De igual forma, 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, en los que se determinarán los valores unitarios para los diferentes tipos de terreno y construcción, también, disponen, 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, del Reglamento de Catastro Municipal aprobado para tal efecto, que 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. Por otra parte, los citados artículos también disponen que 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, de la interpretación armónica a los dispositivos legales citados con antelación, y del análisis a los actos reclamados visible a foja 14 a la 21 del expediente que se analiza de manera conjunta con los elementos de prueba que fueron allegados a los autos del expediente en estudio, a juicio de esta Sala Regional, le asiste la razón a la parte actora al estimar, que las autoridades demandadas, en la emisión de los actos impugnados, transgredieron en su perjuicio, las garantías de audiencia, así como los principios de seguridad y legalidad jurídica, que prevén los artículos 14 y 16 de nuestra Carta Magna, ello es así porque, no obstante que las demandadas, en el acto impugnado señalan diversos artículos con lo que pretenden fundar y motivar el Acuerdo del Procedimiento de Revaluación, no lo hicieron conforme a lo que establecen los artículos 25 y 26 BIS de la Ley de Catastro Municipal del Estado de Guerrero Número 676, que son claros al señalar que la revaluación catastral, se llevará a cabo, mediante un procedimiento en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento, en el cual el actor, tengan la oportunidad de ofrecer y alegar a su favor lo que en derecho corresponda, y en su oportunidad la demandada dictará una resolución debidamente fundada y motivada, garantías de seguridad y legalidad jurídica de las cuales carecen los actos reclamados, ya que en los autos del expediente en estudio, no existen constancias de que en efecto, se hubiera llevado a cabo algún procedimiento administrativo en el que se le notificara al actor el inicio del mismo, y se le otorgara la oportunidad de una adecuada y oportuna defensa.

Por otra parte, en el caso en estudio, esta Sala Regional también advirtió, que las autoridades demandadas omitieron efectuar las notificaciones del acto reclamado consistente en el Acuerdo que diera inicio al Procedimiento de Revaluación número 1497/2017, de la cuenta catastral 004-002-004-0000, conforme a lo dispuesto en el artículo 107 fracción II inciso a) Código Fiscal Municipal del Estado, como lo establece 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 artículo 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 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, ello por que como se observa de la Cédula de Notificación el Notificador, solo asentó que se dejaba dicha cédula por instructivo, es decir, no se llevó a cabo de acuerdo a lo que establece el artículo citado, y por lo mismo se puede afirmar, que dicha notificación se efectuó en contravención del ordenamiento legal antes invocado.

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.

En base a lo anterior, es evidente que el acto ahora impugnado consistente en: “El procedimiento de revaluación catastral número 1497/2017, de fecha 1º de Noviembre del 2017, realizado por el Director de Catastro e Impuesto predial del H. Ayuntamiento Constitucional de Acapulco de Juárez, Guerrero, en base al estudio técnico realizado por el valuador C. ADONAI VELASCO HERNANDEZ, de fecha 31 de Octubre del 2017, suscrito por el valuador de referencia, el subdirector técnico y el revisor, además de contar con el visto bueno del Director de Catastro e Impuesto Predial del Municipio de Acapulco de Juárez, Guerrero, a través del cual realiza una revaluación del inmueble de mi propiedad, modificando la base gravable del mismo, a partir de una supuesta revaluación, dando como resultado modificar la base gravable de dicho inmueble, quedando actualmente en la cantidad de \$3'218,150.00 (TRES MILLONES DOSCIENTOS DIECIOCHO MIL CIENTO CINCUENTA PESOS 00/100 M. N.), sin que me haya notificado previamente de la existencia de algún procedimiento, ni mucho menos se hayan constituido en el inmueble de mi propiedad, perito valuador para realizar el avalúo correspondiente, así también resulto ilógico y fuera de lugar, que se pretenda hacer efectivo el cobro de dicha revaluación, a partir del primer bimestre del dos mil doce, puesto que en año dos mil diecisiete, se cubrió el impuesto predial bajo una base gravable de \$628,461.25 (SEISCIENTOS VEINTIOCHO MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y UN PESOS 25/100 M. N.), como se acredita con el recibo original de pago número F405114, expedido por la secretaria de administración y finanzas del h. Ayuntamiento Municipal de Acapulco de Juárez, Guerrero, demostrando con el citado recibo original de pago que la base gravable de dicho inmueble es de \$628,461.25 (SEISCIENTOS VEINTIOCHO MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y UN PESOS 25/100 M. N.). Aunado a lo anterior, resulta incongruente que en base a la hoja de liquidación que se solicitó a la autoridad

demandada, existía un adeudo pendiente por concepto de diferencia del año 2012 al año 2017, y que por esas diferencias adeudo la cantidad \$613,089.52 (SEISCIENTOS TRECE MIL OCHENTA Y NUEVE PESOS 52/100 M. N.), no obstante que he cubierto el pago del impuesto predial de manera oportuna hasta el año dos mil diecisiete, bajo una base gravable de \$628,461.25 (SEISCIENTOS VEINTIOCHO MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y UN PESOS 25/100 M. N.), por lo que resulta inconstitucional y arbitrario que se haya hecho un “re avalúo” del mismo, por la cantidad de \$3’218,150.00 (TRES MILLONES DOSCIENTOS DIECIOCHO MIL CIENTO CINCUENTA PESOS 00/100 M. N.), es decir, se pretende aplicar UNA REVALUACIÓN DEL INMUEBLE DE MI PROPIEDAD, SIN QUE SE HAYA NOTIFICADO DE ALGÚN PROCEDIMIENTO PARA ELLO, NI MUCHO MENOS SE HAYAN CONSTITUIDO A REALIZAR EL AVALUÓ QUE REFIERE, ES EN BASE A ESE AVALUÓ QUE SE PRETENDE MODIFICAR LA BASE GRAVABLE DE DICHO INMUEBLE, ELEVANDO EL COSTO DEL MISMO EN UN PORCENTAJE DEMASIADO ALTÍSIMO, DEL VALOR CATASTRAL QUE SE TIENE AL AÑO DOS MIL DIECISIETE, SIENDO QUE EL IMPUESTO PREDIAL DEL AÑO DOS MIL DIECISIETE, SE ENCUENTRA PAGADO EN SU TOTALIDAD, PERO DE MANERA INDEBIDA SE PRETENDE HACER EFECTIVO UN COBRO RETROACTIVO, SEGÚN ELLO EN BASE A LA ACTUALIZACIÓN DE LA BASE GRAVABLE, resultando hasta irónico e inadmisibles que se pretenda hacer efectivo el cobro con efecto retroactivo a partir del primer bimestre del dos mil doce, pues BAJO FORMAL PROTESTA DE DECIR VERDAD, manifiesto que jamás fui notificado de procedimiento alguno.”; carece de las garantías de debido proceso, legalidad y seguridad jurídica que establecen los artículos 14 y 16 de la Constitución Federal, por lo que esta Sala Regional, considera procedente **declarar la nulidad del acto impugnado, de conformidad con el artículo 130 fracción II del Código de Procedimientos Contenciosos Administrativos del Estado de Guerrero, que se refieren al incumplimiento y omisión de 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 las autoridades demandadas, CC. DIRECTOR DE CATASTRO E IMPUESTO PREDIAL, VALUADOR ADSCRITO A LA DIRECCIÓN DE CATASTRO E IMPUESTO PREDIAL; Y SUBDIRECTOR TÉCNICO DE LA DIRECCIÓN DE CATASTRO E IMPUESTO PREDIAL, TODOS DEL MUNICIPIO DE ACAPULCO DE JUÁREZ, GUERRERO dejen INSUSBSISTENTE el acto declarado nulo, y continuar recibiendo el cobro del impuesto predial sobre la base gravable de \$628,461.25 (SEISCIENTOS VEINTIOCHO MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y UN PESOS 25/100 M.N.), contenida en el recibo de cobro identificado con el número F-405114 de fecha trece de enero de dos mil diecisiete, visible a foja 15 del expediente, quedando en aptitud de considerarlo pertinente emitir otro acto subsanando las deficiencias antes invocadas.**

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 agravo del gobernado.

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, 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 parte actora probó los extremos de su pretensión, en consecuencia;

**SEGUNDO.-** Se declara la nulidad del acto impugnado señalado en la demanda, 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, Primera Síndica Procuradora Administrativa, Financiera, Contable y Patrimonial, en representación del H. Ayuntamiento Municipal; y Subsecretario de Hacienda, todos 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.**