

PRIMERA SALA REGIONAL ACAPULCO.

EXPEDIENTENÚMERO: TJA/SRA/I/805/2016.

ACTORES: C. ***** Y
*****.

AUTORIDADES DEMANDADAS: DIRECTOR DE CATASTRO E IMPUESTO PREDIAL, SUBDIRECTOR TÉCNICO, REVISOR Y VALUADOR TODOS ADSCRITOS A LA MISMA DEL H. AYUNTAMIENTO DE ACAPULCO DE JUAREZ, GUERRERO.

- - - Acapulco, Guerrero, a trece de julio de dos mil diecisiete. - - - - -

- - - Vistos para resolver en definitiva los autos del juicio número TJA/SRA/I/807/2016, promovido por propio derecho por los ciudadanos ***** Y *****, contra actos de autoridad atribuidos a los ciudadanos **DIRECTOR DE CATASTRO E IMPUESTO PREDIAL DEL H. AYUNTAMIENTO DE ACAPULCO DE JUAREZ, GUERRERO, SUBDIRECTOR TÉCNICO, REVISOR Y VALUADOR, TODOS ADSCRITOS A LA MISMA**, por lo que estando debidamente integrada la Sala Regional del conocimiento, por la ciudadana Magistrada Instructora **Maestra en Derecho EVA LUZ RAMÍREZ BAÑOS**, quien actúa asistida de la **C. Licenciada CELIA AGUILAR GARCÍA, Segunda Secretaría 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 Justicia Administrativa del Estado de Guerrero, 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; 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.- Por escrito recibido el día quince de diciembre de dos mil dieciséis, comparecieron ante esta Primera Sala Regional del Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Estado, con sede en Acapulco, Guerrero, los ciudadanos ***** Y *****, a demandar los actos consistentes en: “1.- El Avalúo catastral “De Régimen

de Propiedad en Condominio" número **1106** de fecha primero de agosto del año dos mil dieciséis, correspondiente al inmueble ubicado en Av. Almirante Horacio Nelson, Lote No. 13, Manzana 14, Fraccionamiento Costa Azul, de la ciudad y, puerto de Acapulco, Guerrero clasificado bajo la cuenta catastral **005-014-013-0000** por el que se determina un valor catastral del predio de **\$2,175,975.00 (Dos millones ciento setenta y cinco mil novecientos setenta y cinco pesos 00/100 M.N.) 2.-** La resolución administrativa de fecha primero de agosto del año dos mil dieciséis que contiene el Acuerdo de Revaluación por el que se determina modificar la base gravable del inmueble ubicado en Av. Almirante Horacio Nelson, Lote No. 13, Manzana 14, Fraccionamiento Costa Azul, de la ciudad y, puerto de Acapulco, Guerrero clasificado bajo la cuenta catastral **005-014-013-0000** resolviendo así en definitiva el procedimiento de revaluación **1106/2016** tramitado ante la Dirección de Catastro e Impuesto Predial y, determinando una base gravable del predio aludido en cantidad de **\$2,175,975.00 (Dos millones ciento setenta y cinco mil novecientos setenta y cinco pesos 00/100 M.N.) 2.-"** La parte actora dedujo sus pretensiones, narró los hechos, señaló los conceptos de nulidad e invalidez, invocó el derecho, ofreció y exhibió las pruebas que estimó pertinentes.

2.- Mediante acuerdo del dieciséis de diciembre de dos mil dieciséis, se previno a los ciudadanos Fátima Franco Sadala y ***** en representación legal de Luis Magdaleno Altamirano Franco, para que en el término de cinco días exhibieran los documentos marcados con los números 1 y 2 del capítulo de pruebas para estar en condiciones de pronunciarse sobre la admisión de la demanda.

3.- Mediante auto de dieciséis de febrero de dos mil diecisiete, esta Sala Instructora tuvo a la parte actora por desahogada la prevención en tiempo y forma señalada en el punto que antecede, y en consecuencia 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 TCA/SRA/I/805/2016, 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.

3.- Mediante acuerdo del veintitrés de marzo de dos mil diecisiete, se recibieron las contestaciones de demanda de los ciudadanos Director, Subdirector Técnico, Valuador y Revisor todos de la Dirección de Catastro e Impuesto Predial, pertenecientes todos del H. Ayuntamiento de Acapulco de Juárez, Guerrero, y se le corrió traslado a la parte actora.

4.- Por proveído del veintiséis de abril de dos mil diecisiete, el ciudadano Alfonso Hernández Cruz, representante autorizado de la parte actora, interpuso Recurso de Reclamación en contra del auto del seis de marzo de dos mil dieciséis, mediante el cual solicitó la regularización del procedimiento, porque la Sala de Instrucción omitió pronunciarse sobre la suspensión del acto impugnado, por lo que se le corrió traslado a las autoridades demandadas para que dieran contestación a dicho recurso de inconformidad.

5.- En acuerdo del dos de junio de dos mil diecisiete, la Segunda Secretaria de Acuerdos hizo constar que las autoridades demandadas, no dieron contestación al Recurso de Reclamación interpuesto por la parte actora.

6.- Mediante sentencia interlocutoria de fecha veinticinco de abril del dos mil dieciocho, se resolvió el recurso de reclamación que interpuso la parte actora, en la que se ordenó subsanar la omisión impugnada y emitir un nuevo auto en el que esta Sala Regional se pronunciara sobre la medida cautelar solicitada por la parte actora.

7.- El día diez de julio de dos mil dieciocho, se llevó a cabo la audiencia de ley con la inasistencia de la representante autorizada de la quejosa y de las autoridades demandadas, diligencia en la que se admitieron y desahogaron las pruebas debidamente ofrecidas. No se recibieron alegatos de las partes.

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

PRIMERO.- Esta Primera Sala Regional 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 135, 136, 137 y 138 de la Constitución Política del Estado

Libre y Soberano de Guerrero, mismo que cambió su denominación con motivo de las recientes reformas realizadas a los citados artículos 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; 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.- Los actos impugnados marcados con los números 1) y 2) de la demanda, se encuentran plenamente acreditados en autos, de conformidad con el artículo 129 fracción II del Código de Procedimientos Contenciosos Administrativos del Estado, toda vez que la ciudadana ***** Y ***** EN REPRESENTACIÓN LEGAL DE SU MENOR HIJO LUIS MAGDALENO ALTAMIRANO FRANCO, adjuntaron a su escrito de demanda el Avalúo Catastral del Régimen de Propiedad en Condominio de fecha primero de agosto de dos mil dieciséis, Procedimiento de Revaluación Número 01106/2016 de fecha primero de agosto de dos mil dieciséis, visibles a fojas 17 a 20 del expediente, documentales públicas a las que se les concede valor probatorio, en términos de lo dispuesto por los artículos 48 fracción XI, 124 y 127 del Código de la Materia.

TERCERO.- Toda vez que el Código de Procedimientos Contenciosos Administrativos del Estado de Guerrero, no existe precepto legal alguno que establezca la obligación de reproducir los conceptos de nulidad planteados por la parte actora, así como de la contestación que de éstos den las autoridades demandadas, además de que con ello no se contraviene lo previsto por los artículos 128 y 129 del Código en comento; en consecuencia se tienen por reproducidos en

el presente considerando. Resulta aplicable por similitud lo resuelto por la Jurisprudencia 2a./J. 58/2010, con número de registro 164618, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXX, mayo de 2010, página 830, la cual literalmente establece lo siguiente:

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

CUARTO.- Siendo la improcedencia y sobreseimiento cuestiones de orden público que deben resolverse previamente al estudio del fondo de este juicio de nulidad, las opongán o no las partes, por ser de estudio preferente, por lo que se procede al análisis de las planteadas por las autoridades demandadas Director de Catastro e Impuesto Predial, Subdirector Técnico, Valuador y Revisor, pertenecientes todos del H. Ayuntamiento de Acapulco de Juárez, Guerrero, quien al contestar la demanda instaurada en su contra, señaló que en el presente juicio se actualizan las causales de improcedencia y sobreseimiento previstas en los artículos 74 fracción XI, en relación con el 75 fracción II del Código de Procedimientos Contenciosos Administrativos, en el sentido de que la parte actora consintió el acto impugnado, en atención que con fecha veinticinco de julio de dos mil dieciséis, el C. DEMETRIO ESTRADA ZAPÓTECO, Notificador adscrito a la Dirección de Catastro e Impuesto Predial se constituyó en el domicilio de la parte actora, procedió a buscar al representante legal del contribuyente y al no haberlo encontrado fue recibido por el C. ***** , quien manifestó ser auxiliar de la oficina, y que la persona mencionada estampó su firma al recibir de

conformidad la cedula de notificación que fue dejado en su poder.

Para resolver sobre la existencia o no de las causales de improcedencia y sobreseimiento invocadas, resulta procedente aludir a lo que señalan los artículos 74 fracción XI y 75 fracción II del Código de Procedimientos Contenciosos Administrativos del Estado, que establecen lo siguiente:

ARTÍCULO 74.- El procedimiento ante el Tribunal es improcedente:

...

XI.- Contra actos que hayan sido consentidos expresa o tácitamente, entendiéndose por estos últimos, aquéllos en contra de los que no se promovió demanda en los plazos señalados por este Código;

...

ARTÍCULO 75.- Procede el sobreseimiento del juicio:

...

II.- Cuando en la tramitación del juicio, apareciera o sobreviniera alguna de las causas de improcedencia a que se refiere el artículo anterior;

...

De la interpretación a los dispositivos legales antes invocados, tenemos que de las constancias exhibidas por la autoridad responsable visibles a folios 74 a 82 del expediente en que se actúa, se desprende que del citatorio DCIR-41 R-1 y cedula de notificación número 1106 de fecha veinticinco de julio de dos mil dieciséis, del predio ubicado en Av. Almirante Horacio Nelson, Lote 136, Manzana 14, Fraccionamiento Costa Azul de esta Ciudad de Acapulco de Juárez, Guerrero, no se entendieron con el actor que comparece a juicio, o su representante legal ya que la persona con la que se llevaron a cabo dichas diligencias, fue con el ciudadano ***** , quien dijo ser Auxiliar de la oficina, es decir, a través de un tercero, sin embargo, que es un acto que debe entenderse con personas ciertas y determinadas, por lo que el notificador debe conocer de antemano la persona a buscar e incluso, si no cuenta con ese dato, debe indagarlo, para proporcionar la certeza de que se efectúa con el representante legal, en el lugar señalado para recibirlas, lo cual circunstanciará detalladamente en el acta levantada con motivo de la actuación, pues es precisamente en tal documento en el que deben constar los pormenores de la diligencia, de ahí que no se pueden validar el citatorio número DCIR-41 R-1, así como la cedula de

notificación de fechas veinticinco de julio de dos mil dieciséis, relativas al acuerdo de procedimiento de revaluación número 1106, al haberse entendido con persona distinta al actor y sin cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 107 fracción II, inciso a) del Código Fiscal Municipal del Estado de Guerrero.

Y tomando en consideración que la parte actora señaló en el hecho 2) de su demanda como fecha de conocimiento del acto reclamado el día veintitrés de noviembre de dos mil dieciséis, por lo que el término de quince días para presentar la demanda transcurrió a partir del veinticuatro de noviembre y le feneció el día quince de diciembre del mismo año, descontados los sábados y domingos. Por otra parte, se tiene, que de acuerdo con el sello de recibido de la Sala Regional, impreso en el escrito de demanda, se advierte que el actor presentó la misma, el día quince de diciembre de dos mil dieciséis, de donde se desprende que el escrito de demanda fue presentada dentro del término legal; por lo tanto la demanda se presentó dentro del término de quince días que establece el artículo 46 del Código de Procedimientos Contenciosos Administrativos, no configurándose en consecuencia la causal de improcedencia y sobreseimiento previstas en los artículos 74 fracción XI y 75 fracción II del ordenamiento legal antes invocado, por lo que se procede a desestimar la petición de sobreseimiento formulada por la autoridad demandada.

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 los actos impugnados que le fueron atribuidos a las autoridades demandadas, fueron emitidos con apego a las leyes aplicables, o si como lo manifestó la actora de juicio en su emisión de vulneraron preceptos legales que hagan procedente su nulidad:

De los antecedentes señalados en el resultando primero de esta resolución, se advierte que la parte actora, en su escrito inicial de demanda señaló como actos impugnados los consistentes en: el acuerdo de fecha primero de agosto de dos mil dieciséis, dentro del procedimiento de revaluación número 01106/2016.

Al contestar la demanda los ciudadanos Director de Catastro e Impuesto Predial, Subdirector Técnico, Valuador y Revisor, pertenecientes todos al H. Ayuntamiento de Acapulco de Juárez,

Guerrero, señalaron que deviene infundados e improcedentes los agravios hechos valer por la parte actora, toda vez que manifiestan que las pruebas que ofrecen se advierte que la parte actora tuvo conocimiento del Procedimiento de Revaluación número 01106/2016, con fecha veinticinco de julio de dos mil dieciséis, y que por lo tanto no transgredieron en perjuicio de la actora sus derechos humanas, así como la garantía de legalidad prevista por el artículo 16 Constitucional.

Antes de entrar al estudio y resolución de los conceptos de nulidad que expresó la parte actora, y con el objeto de resolver de manera congruente la controversia que ahora se analiza, resulta importante destacar el contenido de las diversas disposiciones constitucionales y legales que regulan la determinación y el cobro del impuesto predial, en el Estado de Guerrero.

Así tenemos que el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, dispone;

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

IV.- Los municipios administraran libremente su hacienda, la cual se formará de los rendimientos de los bienes que les pertenezcan, así como de las contribuciones y otros ingresos que las legislaturas establezcan a su favor ...” a) Percibirán las contribuciones, **incluyendo tasas adicionales, que establezcan los estados sobre la propiedad inmobiliaria**, de su fraccionamiento, división, consolidación, traslación y mejora así como las que tengan por base el cambio de valor de los inmuebles...”.

Por otra parte, la Ley de Hacienda Municipal en relación a los sujetos del impuesto predial, en la parte que nos interesa de los artículos 2; 48; 51; 51”A” y 51 “C”; disponen:

ARTÍCULO 2o.- “...Son sujetos de este impuesto:

I.- Los propietarios de predios urbanos, suburbanos rústicos catastrados y los destinados al régimen de tiempo compartido y

multipropiedad....;

.....

III.- Los propietarios o poseedores de construcciones ubicadas en predios urbanos, suburbanos, rústicos, ejidales y comunales,....;

.....

VI.- Los copropietarios y los coposeedores de bienes inmuebles sujetos a régimen de copropiedad o condominio y los titulares de certificados de participación inmobiliaria.

.....

VIII.- El fideicomitente o en su caso el fiduciario en tanto no trasmitan la propiedad del predio al fideicomisario o a otras personas en cumplimiento del contrato del fideicomiso.

.....

IX.- Los gobiernos Federal, Estatal y Municipales....

ARTICULO 48.- Son sujetos de estos impuestos la realización de pagos por concepto de impuesto predial y derechos por servicios catastrales, tránsito, agua potable, drenaje, alcantarillado, tratamiento y disposición de las aguas residuales.

ARTICULO 51.- Los impuestos se causarán conforme a las tasas, porcentajes y tarifas facturadas que establezca la Ley de Ingresos de los Municipios y se pagarán en el mismo acto en que se pague el concepto principal. Si el pago de créditos fiscales se realiza en forma extemporánea estos impuestos causarán recargos de Ley.

ARTICULO 51-A.- Con fines de fomento educativo y asistencia social, se causará un impuesto adicional de hasta el 15% sobre el producto de los siguientes conceptos: I.- Impuesto Predial;...

ARTICULO 51-C.- Con el interés de fomentar el desarrollo de las zonas turísticas del Municipio, se causará un impuesto adicional de hasta el 15% pro-turismo sobre el producto de los siguientes conceptos: I.- Impuesto Predial;...

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.

Ahora bien, de la interpretación de los preceptos constitucionales y legales transcritos, se desprende que el pago del impuesto predial y de los impuestos adicionales, son de carácter obligatorio, conforme a lo previsto en la fracción IV del artículo 31 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, determinados bajo los principios de equidad y proporcionalidad. Esto significa, que si el contribuyente se abstuviera de enterar voluntariamente este impuesto, la autoridad fiscal podrá hacerlo efectivo, a través del procedimiento de ejecución fiscal, por tratarse de una contribución destinada al gasto público del Municipio, al que están sujetos todos los ciudadanos propietarios o poseedores de un predio. Para este efecto se tiene, que para el pago de dicho impuesto, la autoridad competente, habrá de emitir la liquidación correspondiente partiendo de la base gravable, misma que se determina a través del avalúo catastral correspondiente, con la aplicación de la tasa que establezca la Ley de Ingreso del año de que se trate.

De lo anterior, se puede afirmar, que la valuación de los predios constituye el requisito más importante para que la autoridad administrativa pueda emitir la liquidación correspondiente, por tanto, éste, tiene que ser del conocimiento del dueño o poseedor del predio, afecto al impuesto predial, con el fin de que estos conozcan las razones y circunstancias del proceso de valuación, así como si en el mismo, se tomaron en cuenta las disposiciones legales contempladas en la Ley de Catastro Municipal, con el objeto de que se pueda imponer del avalúo respectivo, y alegar a su favor lo legalmente procedente. De manera que si esto no ocurre así, y la liquidación del impuesto predial se emitió con base en un avalúo que desatendió los principios rectores del proceso de valuación, resulta obvio que la liquidación carecerá de los requisitos formales de motivación y debida fundamentación.

En el caso concreto, después de analizar los conceptos nulidad que expresó la parte actora, en relación con las pruebas que las partes hicieron llegar al expediente en que se actúa, se puede advertir que los actos impugnados consistentes en el procedimiento de revaluación que dio origen al Avalúo del Régimen de Propiedad en Condominio que fueron impugnados, carecen de los requisitos de debida fundamentación y motivación, dado que en primer lugar, la autoridad demandada, aportó como prueba el dictamen pericial a través del cual se determinó el valor de la propiedad, lo que representa la base para la determinación del impuesto predial, empero, no obstante lo anterior, dicho dictamen no señaló si se trata de un predio urbano o rustico, ni cuál fue el valor unitario aplicado, ni que legislación o reglamento utilizó para obtener las superficies tanto de terreno como de construcción, en combinación con los deméritos o incrementos correspondientes que finalmente arrojaran el valor catastral del terreno y de las construcciones, tampoco mencionó cual fue el proceso de obtención del valor catastral, en conclusión, no se aportó ninguna constancia a través de las cuales se realizaran las operaciones o el procedimiento utilizado, por el cual, se determinó el monto del impuesto predial, y que quedó plasmado en la liquidación del mismo.

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.

Por otra parte, esta Sala Regional, también advirtió, que las autoridades demandadas omitieron efectuar las notificaciones del acto reclamado referente al Acuerdo del Procedimiento de Revaluación número 01106/2016, de la cuenta catastral 005-014-013-0000, 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 desprende 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 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 las demandadas al contestar la demanda aceptaron que dicha notificación la dejaron por instructivo, es decir, no especifica el numeral y ordenamiento legal al que se refieren, motivo por el cual el acto reclamado transgrede las garantías de legalidad y seguridad jurídica.

De manera que si en el caso que nos ocupa, las autoridades demandadas al emitir los actos impugnados, no fundaron ni motivaron los actos impugnados consistentes en: El Avalúo catastral "De Régimen de Propiedad en Condominio" número **1106** de fecha primero de agosto del año dos mil dieciséis, correspondiente al inmueble ubicado en Av. Almirante Horacio Nelson, Lote No. 13, Manzana 14, Fraccionamiento Costa Azul, de la ciudad y, puerto de Acapulco, Guerrero clasificado bajo la cuenta catastral **005-014-013-0000** por el que se determina un valor catastral del predio de **\$2,175,975.00 (Dos millones ciento setenta y cinco mil novecientos setenta y cinco pesos 00/100 M.N.)**, así como tampoco fundaron ni motivaron, La resolución administrativa de fecha primero de agosto del año dos mil dieciséis que contiene el Acuerdo de Revaluación por el que se determina modificar la base gravable del inmueble ubicado en Av. Almirante Horacio Nelson, Lote

No. 13, Manzana 14, Fraccionamiento Costa Azul, de la ciudad y, puerto de Acapulco, Guerrero clasificado bajo la cuenta catastral **005-014-013-0000** resolviendo así en definitiva el procedimiento de revaluación **1106/2016** tramitado ante la Dirección de Catastro e Impuesto Predial y, determinando una base gravable del predio aludido en cantidad de **\$2,175,975.00 (Dos millones ciento setenta y cinco mil novecientos setenta y cinco pesos 00/100 M.N.)**; es obvio que a la parte actora, no se respetaron las garantías de debido proceso, legalidad y seguridad jurídica que establecen los artículos 14 y 16 de la Constitución Federal, por lo que a juicio de esta Juzgadora, se actualiza la causal de nulidad prevista el artículo 130 fracción II del Código de Procedimientos Contenciosos Administrativos del Estado de Guerrero, que se refieren a que todos los actos de autoridad serán nulos si no cumplen con los requisitos formales que todo acto de autoridad legalmente deben revestir, dentro de los que se encuentran la fundamentación y la motivación, situación por la cual esta Sala Instructora considera procedente declarar la nulidad de los citados actos impugnados.

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 a las anteriores consideraciones jurídicas y en ejercicio de las facultades que el artículo 3° del Código de Procedimientos Contenciosos Administrativos del Estado y 29 de la Ley Orgánica de este Tribunal de Justicia Administrativa, le otorgan a esta Sala Regional, declara la nulidad de los actos impugnados de conformidad con lo previsto en el artículo 130 fracciones II del Código de Procedimientos Contenciosos Administrativos del Estado de Guerrero, y de conformidad con los artículos 131 y 132 del Código de la Materia, el efecto de la presente resolución es para que las autoridades demandadas DEJEN INSUBSISTENTES los actos declarados nulos, dejando a salvo sus derechos para que en caso de considerarlo pertinente emitan 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;

R E S U E L V E:

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

SEGUNDO.- Se declara la nulidad de los actos impugnados señalados en la demanda, en los términos y para los efectos precisados en el último considerando del presente fallo.

TERCERO.- 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

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

CUARTO.- 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 **EVA LUZ RAMÍREZ BAÑOS**, Magistrada Instructora de la Primera Sala Regional de Acapulco del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Guerrero, mismo que cambio su denominación con motivo de las recientes reformas realizadas 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, ante la Licenciada **CELIA AGUILAR GARCIA**, Segunda Secretaria de Acuerdos, que autoriza y
DA FE.-

LA MAGISTRADA

LA SECRETARIA DE ACUERDOS

MTRA. EVA LUZ RAMÍREZ BAÑOS.

LIC. CELIA AGUILAR GARCÍA.