

**TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA DEL ESTADO
DE GUERRERO**

R. 123 /2017



TOCA NÚMERO: TJA/SS/566/2017.

EXPEDIENTE NÚM: TCA/SRZ/020/2017.

ACTOR: *****

AUTORIDADES DEMANDADAS: PRIMER SÍNDICO PROCURADOR; TESORERO MUNICIPAL; DIRECTOR DE CATASTRO Y NOTIFICADOR COMISIONADO; TODOS DEL H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DEL MUNICIPIO DE ZIHUATANEJO DE AZUETA, GUERRERO.

MAGISTRADA PONENTE: MTRA. OLIMPIA MARÍA AZUCENA GODÍNEZ VIVEROS.

- - - Chilpancingo, Guerrero, a nueve de noviembre de dos mil diecisiete.

- - - **V I S T O S** para resolver en definitiva por esta Sala Superior, los autos del toca número **TJA/SS/566/2017**, relativo al **Recurso de Revisión** que interpusieron las autoridades demandadas, a través de su autorizado **LIC. *******, en contra de la **sentencia definitiva de fecha veintinueve de mayo de dos mil diecisiete**, dictada por el Magistrado de la Sala Regional del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado, con sede en Zihuatanejo, Guerrero; en el juicio de nulidad a que se contrae el expediente **TCA/SRZ/020/2017**, contra actos de las autoridades demandadas citadas al rubro, y;

R E S U L T A N D O

1.- Que mediante escrito recibido en la Sala Regional de este Tribunal de Justicia Administrativa del Estado, con sede en Zihuatanejo, Guerrero, con fecha **veinte de febrero de dos mil diecisiete**, compareció por propio derecho el **C. *******, a demandar la nulidad de los actos impugnados consistente en: “ **a).- El acta de notificación de Valor y Avalúo Catastral de fecha 14 de febrero del año 2017, al inmueble ubicado en Lote 12, manzana 8, súper manzana IV, Colonia Centro de esta Ciudad y Puerto de Zihuatanejo, Guerrero. Notificado por el C. José Luis González García, quien manifiesta estar comisionado y emitido por el C. PEDRO EBAEET ACOSTA AYVAR, Director de Catastro Municipal de Zihuatanejo de Azueta, Guerrero; b).- La nulidad del Avalúo Catastral de fecha 07 de febrero del 2017, por la cantidad de 2,041,353.33 (DOS MILLONES CUARENTA Y UN MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y TRES PESOS 33/100) que realizaron al lote **, manzana ** súper manzana **, Colonia Centro de**

esta Ciudad y Puerto de Zihuatanejo, Guerrero, emitido por el C. PEDRO EBAEET ACOSTA AYVAR, Director de Catastro Municipal de Zihuatanejo de Azueta, Guerrero.” Relató los hechos, invocó el derecho, ofreció y exhibió las pruebas que estimó pertinentes.

2.- Que por auto de fecha **veinte de febrero de dos mil diecisiete**, el Magistrado de la Sala Regional, acordó la admisión de la demanda, y se integró al efecto el expediente número **TCA/SRZ/020/2017**. Se ordenó correr traslado y a realizar el emplazamiento a las autoridades demandadas **Primer Síndico Procurador; Tesorero Municipal; Director de Catastro y Notificador Comisionado; todos del H. Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Zihuatanejo de Azueta, Guerrero**, quienes produjeron en tiempo contestación a la demanda instaurada en su contra, en el que hicieron valer causales de improcedencia y sobreseimiento que estimaron pertinentes, según acuerdo de fecha **trece de marzo de dos mil diecisiete**. Y seguida que fue la secuela procesal, el día **treinta de marzo de dos mil diecisiete**, se llevó a cabo la Audiencia de Ley, y los autos se pusieron en estado de resolución.

3.- Con fecha **veintinueve de mayo de dos mil diecisiete**, el Magistrado Instructor dictó sentencia definitiva en la cual declaró la **nulidad** del acto impugnado, de conformidad con lo previsto en el artículo 130 fracciones II y V del Código de Procedimientos Contenciosos Administrativos del Estado, que se refieren al incumplimiento y omisión de las formalidades, que todo acto de autoridad legalmente deben revestir, así como la arbitrariedad desproporción, desigualdad, injusticia manifiesta o cualquier otra causa similar; para el efecto: **“...que las autoridades demandadas, se abstengan de darle efecto alguno a los actos que han sido declarados nulo”**.

4.- Que inconformes con los términos en que se emitió dicha sentencia definitiva, las autoridades demandadas, a través de su autorizado **LIC. *******, interpusieron Recurso de Revisión ante la Sala Regional, en el que hizo valer los agravios que estimó pertinentes, mediante escrito recibido en la Sala del conocimiento con fecha **dieciséis de junio de dos mil diecisiete**. Admitido que fue el citado recurso, se ordenó correr traslado con las copias de los agravios respectivos a la parte actora, para el efecto a que se refiere el artículo 181 del Código de Procedimientos Contenciosos Administrativos del Estado, y una vez cumplimentado lo anterior, se remitió el recurso y el expediente en cita a esta Sala Superior, para su respectiva calificación.

5.- Calificado de procedente el Recurso de Revisión, e integrado que fue por esta Sala Superior el toca número **TJA/SS/566/2017**, se turnó con el expediente

respectivo a la Magistrada Ponente, para el estudio y proyecto de resolución correspondiente y;

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

I.- Que la Sala Superior del Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Estado de Guerrero, es **competente** para conocer y resolver de los recursos de revisión hechos valer por las autoridades demandadas, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 116 fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 105 fracción V, 135 y 138 de Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero, numerales que otorgan competencia a éste Órgano Jurisdiccional para resolver las impugnaciones en materia administrativa y fiscal que se susciten entre la Administración Pública del Estado, los Municipios, Órganos Autónomos, los Organismos con Autonomía Técnica, los Organismos Descentralizados con funciones de autoridad y los particulares, y en el caso que nos ocupa el **C. *******, por su propio derecho, impugnó los actos de autoridades precisados en el resultando primero de esta resolución, el cual es de naturaleza fiscal, atribuido a autoridades que se encuentran precisadas en el proemio de esta resolución, además de que como consta en autos del expediente **TCA/SRZ/020/2017**, con fecha **veintinueve de mayo de dos mil diecisiete**, el Magistrado Instructor dictó sentencia definitiva, mediante la cual declaró la **nullidad del acto impugnado**; y como las autoridades demandadas no estuvieron de acuerdo con dicha resolución, interpusieron el Recurso de Revisión con expresión de agravios recibido en la Sala Regional de origen con fecha **dieciséis de junio de dos mil diecisiete**, con lo cual se actualizaron las hipótesis normativas previstas en los artículos 178 fracción VIII, 179, 180 y 181 del Código de Procedimientos Contenciosos Administrativos del Estado de Guerrero; y 22 fracción VI de la Ley Orgánica del Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Estado; en los cuales se señala que el Recurso de Revisión es procedente cuando en tratándose de las resoluciones dictadas por las Salas Regionales de este Tribunal, que resuelvan el fondo del asunto, que se deben expresar los agravios que cause la resolución impugnada, y que la Sala Superior de esta instancia de Justicia Administrativa, tiene competencia para resolver los recursos de revisión que se interpongan en contra de las resoluciones de las Salas Regionales respectivamente; numerales de los que deriva, en consecuencia la competencia de este Cuerpo Colegiado para conocer y resolver el presente recurso de revisión hecho valer por la parte actora.

II.- Que el artículo 179 del Código de Procedimientos Contenciosos Administrativos del Estado de Guerrero, establece que el Recurso de Revisión se debe interponer ante la Sala Regional que haya emitido la resolución de que se trate, dentro del plazo de los cinco días siguientes al en que surta efectos la notificación de

la misma, y en el asunto que nos ocupa, consta en autos, en las foja 111 del expediente en que se actúa, que la sentencia ahora recurrida fue notificada a las autoridades demandadas, el día **nueve de junio de dos mil diecisiete**, por lo que les surtió efectos el mismo día, transcurriendo en consecuencia el término para la interposición de dicho recurso del **doce al dieciséis de junio de dos mil diecisiete**, descontados que fueron los días **diez y once de junio del año en cita**, por ser sábado y domingo; y como consecuencia inhábiles; en tanto que el escrito de mérito fue presentado el día **dieciséis de junio de dos mil diecisiete**, según se aprecia del sello de recibido y de la certificación hecha por la Segunda Secretaría de Acuerdos de la Sala Regional, visible en las fojas 01 y 06 del toca que nos ocupa, resultando en consecuencia que el Recurso de Revisión fue presentado **dentro** del término que señala el numeral 179 de la ley de la materia.

III.- Que de conformidad con lo que dispone el artículo 180 del Código de Procedimientos Contenciosos Administrativos del Estado de Guerrero, los recurrentes deben expresar los agravios que les causen las resoluciones impugnadas y en el caso concreto, como consta en los autos del toca **TJA/SS/566/2017**, las autoridades demandadas a través de su autorizada **LIC. *******, expresaron como agravios lo siguiente:

PRIMERO.- La sentencia que se recurre, en totalidad causa agravios a mis representadas, pero de manera especial y concreta el considerando cuarto de la misma el cual en la parte que interesa dice: "...ahora bien, en este orden de ideas tenemos que basta una simple lectura, para determinar que los precitados actos se encuentra viciados de nulidad, esto es, por las siguientes consideraciones; como se advierte de autos el C. José Luis González García, quien refiere haberse ostentando como notificados adscrito ante la dirección de Catastro Municipal, no acredito haber sido comisionado por la citada Dirección de Catastro mediante el acuerdo que refiere de fecha dieciocho de enero del dos mil diecisiete, así como también el oficio de comisión que debió de haber sido otorgado para llevar a cabo la diligencia de notificación, tampoco acredito haber notificado el Avalúo Catastral de fecha siete de febrero del dos mil diecisiete y por ultimo no acredito haberse identificado con la persona que refiere haber llevado a cabo la diligencia de notificación".

De lo aquí transcrito se puede observar de manera nítida, que el Magistrado Instructor dejo de observar las documentales que obran agregadas en autos, en las que con toda claridad se puede apreciar que: en la misma acta de NOTIFICACION DE VALOR Y AVALUO CATASTRAL de fecha catorce de febrero del año dos mil diecisiete, el C. JOSE LUIS GONZALEZ GARCIA, notificador comisionado al efectuar la notificación del avalúo levantó el acta circunstanciada, en la que quedó asentado precisamente que actuó por haber sido comisionado por la Dirección de Catastro del H. Ayuntamiento Constitucional del Municipio

de Zihuatanejo de Azueta, y que dicha comisión quedo debidamente asentada en la documental consistente en el acuerdo de fecha primero de febrero de dos mil diecisiete, mismo que contiene el acuerdo de verificación para la emisión de valor catastral del inmueble, de la cuenta predial número 4522/URE, el cual fue objeto de notificación y en consecuencia el levantamiento del acta circunstanciada a la que me estoy refiriendo; en dicho documento en su parte final dice:

Con finalidad de que se dé cumplimiento con esta disposición y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 54 y 55 de Ley de CSTRO Municipal del Estado de Guerrero número 676; 75, 107 fracción II y demás aplicables del Código Fiscal número 152, se comisiona indistintamente a los CC. JOSE LUIS GONZALES GARCIA Y OSCAR OTERO SOBERANIS, personas adscritas a esta Dirección de Catastro Municipal, como notificadores para notificar el presente acuerdo, y auxiliien al perito designado en la diligencia de verificación ordenada. Notifíquese.

Es claro que el notificador JOSE LUIS GONZALEZ GARCIA, se encontraba Legítimamente autorizado para realizar la notificación respectiva; en el acta de notificación de valor y avalúo catastral de fecha catorce de febrero del dos mil diecisiete, existe constancia de que el notificador ya mencionado se identificó plenamente ante el señor ***** , quedando asentado que se identificó con credencial para votar con fotografía con folio número 005, con el nombramiento de fecha tres de enero del año dos mil diecisiete emitido por el C. Pedro Ebaeet Acosta Ayvar, Director de Catastro Municipal, y además quedo asentado que en ese momento nuestro a la persona con quien se entiende la diligencia, es decir, el notificador si se identificó plenamente ante el propietario del inmueble;

En esa tesitura es indudable que el Magistrado Instructor violenta en nuestro perjuicio el principio General del Debido Proceso, pues al dejar de observar todas y cada una de las documentales que en nuestra contestación exhibimos, y que no tomo en cuenta ni le otorgo valor probatorio alguno, por lógica se nos tiene por qué se encuentran viciados de nulidad los actos realizados, sin embargo esto es totalmente incongruente y falto de toda legalidad jurídica del Magistrado Instructor, pues no tomo en cuenta ni nuestra contestación de demanda así como tampoco las pruebas y documentos exhibidos, así se desprende pues del razonamiento con el que resuelve el presente asunto, pues ni siquiera se toma la molestia de argumentar que las demandadas dieron contestación a la demanda ni de las pruebas ofrecidas; en consecuencia se puede decir que el presente asunto fue resuelto de manera parcial es decir, El Magistrado actuó en favor de la parte actora sin tomas en cuenta lo manifestado por las demandadas.

Así pues nos causa agravio la actuación del Magistrado porque viola en nuestro perjuicio el contenido del artículo 84 del código Procesal de la materia el cual de manera textual dice:

ARTÍCULO 84.- Los actos administrativos y fiscales se presumirán legales; sin embargo, las autoridades deberán

probar los hechos que los motiven cuando el interesado los niegue lisa y llana, a menos que la negativa implique la afirmación de otro hecho. 1

El Magistrado al dejar de observar las pruebas ofrecidas por nuestra parte, y con las que estamos probando los actos imputados por el quejoso, viola pues nuestro derecho de defensa;

Así mismo viola también lo dispuesto por el artículo 87 del código de la Materia el cual establece:

ARTÍCULO 87.- Las pruebas deberán ofrecerse en el escrito de demanda y en el de contestación, o en el de ampliación y su respectiva contestación, y se admitirán o desecharán en la audiencia de ley, reservándose su valoración para la sentencia.

Es claro que el magistrado instructor nos causa agravios al no valorar las pruebas que se ofrecieron oportunamente en la contestación de la demanda, ya que insistimos, incluso ni siquiera las tomo en cuenta, es decir, no dijo nada en relación a las mismas, si tenían o no valor probatorio alguno, es por ello que viola en nuestro perjuicio el principio del debido proceso.

De igual forma el Magistrado Instructor viola en nuestro perjuicio lo dispuesto por el artículo 128 del código de la materia, el cual textualmente reza:

ARTÍCULO 128.- Las sentencias deberán ser congruentes con la demanda y la contestación de la demanda, y resolverán todos los puntos que hayan sido objeto de la controversia.

El mencionado artículo establece que quien resuelve o quien dicta la sentencia debe de analizar tanto la demanda como la contestación, luego entonces, en el caso que nos ocupa, el Magistrado solo se limitó a analizar la demanda propuesta por el actor y en base en ello, resolvió.

De igual forma y concatenado con el artículo 128, el artículo 129 en su fracción II, también establece la obligación de que los tribunales en sus sentencias deberán contener lo siguiente:

Fracción II.- La fijación clara y precisa de los puntos controvertidos, así como el examen y la valoración de las pruebas rendidas.

Y en el caso que nos ocupa en ninguna parte del cuerpo de la resolución que se combate, se encuentra argumento alguno en el cual el magistrado instructor analice las pruebas y documentos que existen agregados en autos, y a las cuales haya otorgado o negado valor probatorio alguno, generándonos perjuicios y dejándonos en completo estado de indefensión.

Por lo anterior expuesto es procedente que esta Sala Superior previo análisis minuciosos de las documentales existentes en el presente juicio, proceda a modificar la sentencia recurrida, para el efecto de que se declare el

sobreseimiento de los actos de nulidad de que se queja el actor.

Una vez que se hayan analizado todas y cada una de las documentales y se constate que efectivamente el procedimiento de notificación del valor avalúo Catastral de fecha catorce de febrero del dos mil diecisiete, al inmueble ubicado en el lote ** manzana * Supermanzana **, Colonia Centro de esta ciudad de Zihuatanejo, Guerrero notificado por le C. JOSE LUIS GONZALEZ GARCIA; así como el avalúo catastral de fecha siete de febrero del dos mil diecisiete, fueron realizados con estricto apego a derecho, y con la autorización respectiva, con lo cual se muestra que no se violentan los artículo 14 y 16 de la Constitución, así tampoco las tesis jurisprudenciales con las que indebidamente se apoya el Magistrado Instructor para establecer que se justificaron o acreditaron las causas de previstas en las fracciones II y V del artículo 130 del código Procesal de la materia ya que dicho procedimiento cumple con las formalidades establecidas por la ley.

IV.- Del estudio realizado a las constancias procesales que integran los autos del expediente en estudio se advierte que la parte actora, en su escrito inicial de demanda señaló como acto impugnado el consistente en: ***“a).- El acta de notificación de Valor y Avalúo Catastral de fecha 14 de febrero del año 2017, al inmueble ubicado en Lote **, manzana *, súper manzana **, Colonia Centro de esta Ciudad y Puerto de Zihuatanejo, Guerrero. Notificado por el C. José Luis González García, quien manifiesta estar comisionado y emitido por el C. PEDRO EBAEET ACOSTA AYVAR, Director de Catastro Municipal de Zihuatanejo de Azueta, Guerrero; b).- La nulidad del Avalúo Catastral de fecha 07 de febrero del 2017, por la cantidad de 2,041,353.33 (DOS MILLONES CUARENTA Y UN MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y TRES PESOS 33/100) que realizaron al lote **, manzana *, súper manzana **, Colonia Centro de esta Ciudad y Puerto de Zihuatanejo, Guerrero, emitido por el C. PEDRO EBAEET ACOSTA AYVAR, Director de Catastro Municipal de Zihuatanejo de Azueta, Guerrero .”***

Por su parte el Magistrado Instructor dictó resolución con fecha veintinueve de mayo de dos mil diecisiete, **en la cual declaró la nulidad del acto impugnado, de conformidad con lo previsto en el artículo 130 fracciones II y V del Código de Procedimientos Contenciosos Administrativos del Estado de Guerrero, referentes al incumplimiento y omisión de las formalidades que legalmente deban revestir, así como la arbitrariedad desproporción, desigualdad, injusticia manifiesta o cualquier otra causa similar; para el efecto: “...que las autoridades demandadas, se abstengan de darle efecto alguno a los actos que han sido declarados nulo”.**

Determinación, que dio origen a la inconformidad de las autoridades demandadas, quienes a través de su representante autorizado, en vía de agravios, refirió que:

Causa agravio la sentencia que se recurre, en totalidad causa agravios a sus representados, pero de manera especial y concreta el considerando cuarto. En el que se puede observar de manera nítida, el Magistrado Instructor dejó de observar las documentales que obran agregadas en autos, en las que con toda claridad se puede apreciar que en la misma acta de NOTIFICACION DE VALOR Y AVALÚO CATASTRAL de fecha catorce de febrero del año dos mil diecisiete, el C. JOSE LUIS GONZALEZ GARCIA, notificador comisionado al efectuar la notificación del avalúo levantó el acta circunstanciada, en la que quedó asentado precisamente que actuó por haber sido comisionado por la Dirección de Catastro del H. Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Zihuatanejo de Azueta, y que dicha comisión quedó debidamente asentada en la documental consistente en el acuerdo de fecha primero de febrero de dos mil diecisiete, mismo que contiene el acuerdo de verificación para la emisión de valor catastral del inmueble, de la cuenta predial número 4522/URE, el cual fue objeto de notificación y en consecuencia el levantamiento del acta circunstanciada a la que me estoy refiriendo.

A juicio de esta Sala Revisora, los conceptos de agravio expresados por el autorizado de las autoridades demandadas en contra de la sentencia impugnada, resultan infundados e inoperantes, para revocar o modificar la sentencia recurrida, por las razones siguientes:

Antes de entrar al estudio y resolución de los conceptos de agravios que expresó el autorizado de las autoridades recurrentes, resulta importante destacar el contenido de las diversas disposiciones constitucionales y legales que regulan la determinación y el cobro del impuesto predial, con el objeto de resolver de manera congruente la controversia que ahora se analiza. Así tenemos que en la parte que nos interesa, el artículo 115 de La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, dispone, fracción IV.- Los municipios administraran libremente su hacienda, la cual se formara 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 lo que interesa, dispone: Artículo 2.- “...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.

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, sin embargo, 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, que en este caso, viene a ser el avalúo catastral, 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 del predio 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, con el fin de que estos conozcan las razones y circunstancias del proceso de valuación; así como constatar que en el mismo, se tomaron en cuenta las disposiciones legales contempladas en la Ley de Catastro Municipal. De manera que si esto no ocurrió así, y la revaluación 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, por parte de las autoridades demandadas al no establecer el procedimiento que utilizó para llevar a cabo la revaluación catastral del predio correspondiente a la cuenta catastral 4001-003-67-013-000/4522 del contribuyente ***** , así como también el valor unitario por metro cuadrado aplicable a la zona en relación a la construcción aplicando los factores de demerito o incremento que correspondan a su antigüedad y al grado de conservación como lo señalan los artículos 25 y 26 Bis de la Ley de Catastro Municipal del Estado de Guerrero, transgredió en perjuicio de la actor el artículo 16 Constitucional que consagra la garantía de seguridad y el principio de legalidad jurídica que todo acto de autoridad debe de contener, lo que tuvo como consecuencia declarar su nulidad.

ARTICULO 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

división territorial catastral, en relación con los polos de desarrollo local definidos, así como a la zona y calle de su ubicación, tomando en consideración las disposiciones que en materia de valuación y revaluación establezca el Reglamento de la presente Ley. (REFORMADO, P.O. 27 DE DICIEMBRE DE 2005).

ARTICULO 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 total del terreno. (REFORMADO, P.O. 27 DE DICIEMBRE DE 2005)

Para la valuación y revaluación catastral de cada construcción deberá multiplicarse el valor unitario de la construcción aplicable a cada tipo y clase de edificación por el área total construida.

En el caso concreto, analizados los conceptos de agravios que expresó el autorizado de las autoridades demandadas, en relación con la sentencia recurrida, se puede advertir, que el Magistrado de la Sala Regional, al pronunciarse sobre la nulidad de los actos impugnados; actuó conforme a lo dispuesto por los artículos 128 y 129 del Código de Procedimientos Contenciosos Administrativos del Estado, dando cabal cumplimiento al principio de congruencia que deben contener toda clase de sentencias, debido a que hizo una fijación clara y precisa de la Litis que se originó con motivo de la demanda y la contestación, la cual consistió en: ***el acta de notificación de Valor y Avalúo Catastral de fecha catorce de febrero del año dos mil diecisiete y el Avalúo Catastral de fecha siete de febrero del mismo año***; de igual forma realizó un estudio minucioso de las causales de improcedencia y sobreseimiento como se observa en el considerando TERCERO de la resolución que se combate, en donde advirtió que no se actualizaron las causales de improcedencia y sobreseimiento invocadas por las autoridades demandadas contenidas en los artículos 74 fracciones II y IX del Código de Procedimientos Contenciosos Administrativos del Estado; criterio que este cuerpo Colegiado comparte, pues de acuerdo a las constancias que obran en autos del expediente sujeto a revisión, las demandadas no acreditaron el procedimiento que se utilizó para llevar a cabo la revaluación catastral del predio correspondiente a la cuenta catastral 4001-003-67-013-000/4522 del contribuyente ***** , como lo establecen los artículos 25 y 26 Bis de la Ley de Catastro Municipal del Estado de Guerrero; por lo que en esas circunstancias, se comparte el criterio del A quo al señalar que dichos actos se encuentran viciados de nulidad.

Además, de que el A quo realizó un estudio exhaustivo respecto a las pruebas ofrecidas por las partes como se observa de la resolución que se combate, con las cuales se acreditó que las autoridades demandadas, emitieron los actos impugnados contraviniendo los requisitos de fundamentación y motivación previstos en el artículo

16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, dado que como puede observarse de las constancias agregadas a los autos del expediente al rubro citado, las demandadas, no respetaron las garantías de audiencias, seguridad y legalidad jurídica que todo acto de autoridad debe contener; razones por las que la Juzgadora, concluyó, que este proceder de la autoridad administrativa, se ubica dentro de las hipótesis previstas en la fracciones II y V del artículo 130 del Código de Procedimientos Contenciosos Administrativos del Estado, que señala que son causa de invalidez de los actos de autoridad, es decir, el incumplimiento y omisión de las formalidades que legalmente deben revestir, dentro de las que se encuentra, la falta de fundamentación y motivación.

De manera que ante las razones expuestas, es claro que los agravios expresados, resultan insuficientes para revocar o modificar el efecto de la sentencia recurrida, de ahí que lo procedente es confirmar la sentencia dictada por el Magistrado Instructor, en el expediente número TCA/SRZ/020/2017.

Por las anteriores consideraciones y en ejercicio de las facultades jurisdiccionales que el artículo 166 del Código de Procedimientos Contenciosos Administrativos del Estado, y el artículo 21 de la Ley Orgánica del Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Estado, le otorga a esta Sala Colegiada; se impone confirmar la sentencia de fecha veintinueve de mayo de dos mil diecisiete, dictada en el expediente TCA/SRZ/020/2017, por el Magistrado de la Sala Regional de este Tribunal, con sede en Zihuatanejo de Azueta, Guerrero, en atención a los razonamientos señalados en el último considerando de esta sentencia.

Dados los razonamientos expuestos y con fundamento en lo señalado por los artículos 166, 178, 179, 181 y 182, del Código de Procedimientos Contenciosos Administrativos del Estado de Guerrero, así como 21, fracción IV, y 22, fracciones V y VI, de la Ley Orgánica del Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Estado de Guerrero, respectivamente; numerales que otorgan competencia a esta Sala Superior para resolver el tipo de recurso que ahora nos ocupa, en los términos señalados anteriormente, y tal como ha quedado asentado y se desprende de los considerandos primero y cuarto de la presente resolución, es de resolverse y se;

RESUELVE

PRIMERO.- Son infundados e inoperantes para revocar o modificar la sentencia definitiva impugnada, los agravios hechos valer por las autoridades demandadas a través de su representante autorizado, en su escrito de revisión a que se contrae el toca número **TJA/SS/566/2017;**

SEGUNDO.- Se confirma la sentencia definitiva de fecha veintinueve de mayo de dos mil diecisiete, dictada por el Magistrado de la Sala Regional de este Tribunal, con sede en Zihuatanejo de Azueta, Guerrero, en el expediente **TCA/SRZ/020/2017**, por los razonamientos vertidos en el cuarto considerando de esta sentencia;

TERCERO.- Notifíquese la presente resolución en los términos del artículo 30 del Código de Procedimientos Contenciosos Administrativos del Estado.

CUARTO.- Con copia autorizada de la presente resolución devuélvase el expediente principal a la Sala Regional de origen y en su oportunidad, archívense las presentes actuaciones como asunto totalmente concluido.

Así lo resolvieron por unanimidad de votos los Magistrados **OLIMPIA MARIA AZUCENA GODÍNEZ VIVEROS, LUZ GISELA ANZALDÚA CATALÁN, ROSALÍA PINTOS ROMERO, JUAN JOSÉ ARCINIEGA CISNEROS y NORBERTO ALEMÁN CASTILLO**, siendo ponente en este asunto la primera de los nombrados, ante el Secretario General de Acuerdos, **Licenciado JESÚS LIRA GARDUÑO**, que da fe. - -

**MTRA. OLIMPIA MARIA AZUCENA
GODÍNEZ VIVEROS.
MAGISTRADA PRESIDENTE.**

**LIC. LUZ GISELA ANZALDÚA CATALÁN.
MAGISTRADA.**

**LIC. ROSALÍA PINTOS ROMERO
MAGISTRADA.**

**LIC. JUAN JOSÉ ARCINIEGA CISNEROS.
MAGISTRADO.**

**LIC. NORBERTO ALEMÁN CASTILLO
MAGISTRADO.**

**LIC. JESÚS LIRA GARDUÑO.
SECRETARIO GENERAL DE ACUERDOS.**

Esta foja corresponde a la parte final de la resolución dictada en el expediente **TCA/SRZ/020/2017**, de fecha nueve de noviembre de dos mil diecisiete, referente al toca **TJA/SS/566/2017**, promovido por el Lic. LUIS QUINTANA MONJE, representante autorizado de las autoridades demandadas en el presente juicio.

TOCA NÚMERO: TJA/SS/566/2017.
EXPEDIENTE NÚMERO: TCA/SRZ/020/2017.