



**SALA SUPERIOR**

**TOCAS NÚMEROS:** TJA/SS/REV/331/2023 Y TJA/SS/REV/332/2023 ACUMULADO

**EXPEDIENTE NÚMERO:** TJA/SRA/I/429/2021

**ACTORA:** -----

**AUTORIDAD DEMANDADA:** DIRECTOR DE CATASTRO E IMPUESTO PREDIAL DEL H. AYUNTAMIENTO DE ACAPULCO, GUERRERO

**MAGISTRADA PONENTE:** DRA. MARTHA ELENA ARCE GARCÍA

--- Chilpancingo, Guerrero, a veintisiete de abril de dos mil veintitrés. ---  
--- **VISTOS** para resolver en definitiva por esta Sala Superior los autos de los tocas números **TJA/SS/REV/331/2023** y **TJA/SS/REV/332/2023 ACUMULADO**, relativos a los recursos de revisión interpuestos por las autoridad demandada y la parte actora, en contra de la sentencia definitiva del **veintidós de marzo de dos mil veintidós**, emitida por la C. Magistrada Instructora de la Sala Regional Acapulco I de este Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Guerrero, en el juicio de nulidad a que se contrae el expediente número **TJA/SRA/I/429/2021**; y,

### **RESULTANDO**

1.- Mediante escrito presentado con fecha **once de junio de dos mil veintiuno**, ante la Oficialía de partes común de las Sala Regionales Acapulco de este Tribunal, compareció por su propio derecho la **C. -----**, a demandar de la autoridad Director de Catastro e Impuesto Predial del H. Ayuntamiento Municipal de Acapulco de Juárez, Guerrero, la nulidad de los actos consistentes en:

**“a) EL ILEGAL INCREMENTO A LA BASE GRAVABLE DE LAS SIGUIENTES CUENTAS CATASTRALES:**

**1).- EL ILEGAL INCREMENTO DE LA BASE GRAVABLE DE \$3'958,204.48, RESPECTO DE LA CUENTA NÚMERO 005-068-727-0000, EMITIDO POR LA DIRECCIÓN DE CATASTRO MUNICIPAL, CUANDO LA BASE GRAVABLE ANTERIOR ES \$989,551.12, SIN QUE EXISTA FUNDAMENTO LEGAL PARA EL EXCESIVO INCREMENTO DEL 400%, del predio ubicado en el Condominio ----- de Acapulco de Juárez, Guerrero.**

**2).- EL ILEGAL INCREMENTO DE LA BASE GRAVABLE DE \$1'107,600.00, RESPECTO DE LA CUENTA NÚMERO 010-029-002-0000, EMITIDO POR LA DIRECCIÓN DE CATASTRO MUNICIPAL, CUANDO LA BASE GRAVABLE**

ANTERIOR ES **\$276,900.00**, SIN QUE EXISTA FUNDAMENTO LEGAL PARA EL EXCESIVO INCREMENTO DEL **400%**, del predio ubicado en -----  
-----de Acapulco de Juárez, Guerrero.”

Al respecto, la parte actora precisó su pretensión, relató los hechos, señaló los conceptos de nulidad e invalidez, solicitó la suspensión y ofreció las pruebas que estimó pertinentes.

2.- Por cuestión de turno, correspondió conocer de la demanda a la Magistrada Instructora de la Sala Regional Acapulco I, quien mediante auto de fecha **catorce de junio de dos mil veintiuno**, admitió a trámite la demanda, registró para tal efecto el expediente número **TJA/SRAI/429/2021**, concedió la suspensión del acto impugnado, y ordenó el emplazamiento de la autoridad demandada, quien dio contestación a la demanda en tiempo y forma, tal y como consta en el acuerdo de fecha **once de noviembre de dos mil veintiuno**; y seguida la secuela procesal, el **dieciocho de enero de dos mil veintidós**, se llevó a cabo la audiencia de ley en la que se declararon vistos los autos para dictar sentencia en el citado juicio.

3.- Con fecha **veintidós de marzo de dos mil veintidós**, la Magistrada Instructora de la Sala Regional Acapulco I de este Tribunal, dictó la sentencia definitiva en la que declaró la **NULIDAD** del acto impugnado al actualizarse la causal de invalidez prevista en el artículo 138 fracción II del Código de Procedimientos de Justicia Administrativa del Estado de Guerrero, y determinó como efecto de cumplimiento de sentencia el siguiente:

“...el efecto de la presente sentencia, es para que la autoridad demandada proceda a emitir un acto en el que conste que el cobro realizado al actor por concepto de impuesto predial, relativo a la cuenta catastral **010-029-002-0000**, correspondiente al año fiscal dos mil veintiuno, del inmueble ubicado en Calle: -----de esta Ciudad de Acapulco de Juárez, Guerrero, es sobre la base gravable del ejercicio fiscal dos mil veinte, por la cantidad de **\$276,900.00 (DOSCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS PESOS 00/100 M.N.)**, así mismo, para el cobro realizado respecto a la cuenta catastral **005-068-727-0000**, correspondiente al año fiscal dos mil veintiuno, del inmueble ubicado en Calle: -----de esta Ciudad de Acapulco de Juárez, Guerrero, es sobre la base gravable del ejercicio fiscal dos mil veinte, por la cantidad de **\$989,551.12 (NOVECIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS 12/100 M.N.)**.”

4.- Inconforme la autoridad demandada y la parte actora con el sentido de la sentencia, interpusieron sus respectivos recursos de revisión ante la propia Sala Regional, presentados los días **dieciocho y veintidós de abril de dos mil veintidós**, en los que hicieron valer los agravios que estimaron

pertinentes, por lo que se ordenó correr traslado con copia de los agravios a la parte contraria, para el efecto a que se refiere el artículo 221 del Código de Procedimientos de Justicia Administrativa del Estado de Guerrero, y una vez cumplido lo anterior, se remitió el recurso y el expediente en cita a esta Sala Superior para su respectiva calificación.

**5.-** Con fecha **dos de marzo de dos mil veintitrés**, esta Sala Superior recibió los recursos de mérito, los cuales, calificados de procedentes e integrados que fueron los tocas números **TJA/SS/REV/331/2023** y **TJA/SS/REV/332/2023**, se ordenó su acumulación, por lo que se turnaron a la Magistrada ponente el día **diecisiete de abril de dos mil veintitrés**, para su estudio y resolución correspondiente; y;

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

**I.-** De conformidad con lo dispuesto por el artículo 218, fracción VIII, del Código de Procedimientos de Justicia Administrativa del Estado de Guerrero,<sup>1</sup> la Sala Superior del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Guerrero, es competente para conocer y resolver de los recursos de revisión interpuestos por la autoridad demandada y la parte actora en contra de la sentencia definitiva de fecha **veintidós de marzo de dos mil veintidós**, dictada dentro del expediente número **TJA/SRA/II/429/2021**, por la Magistrada Instructora de la Sala Regional Acapulco I de este Tribunal, en la que declaró la nulidad del acto impugnado.

**II.-** El artículo 219 del Código de Procedimientos de Justicia Administrativa del Estado de Guerrero, establece que los recursos de revisión deben interponerse por escrito ante la Sala Regional que haya emitido la resolución que se impugne, dentro del plazo de cinco días siguientes al en que surta efectos la notificación de la misma, y en el presente asunto se desprende que la sentencia definitiva ahora recurrida fue notificada a la autoridad demandada y a la parte actora los días **seis y ocho de abril de dos mil veintidós**, en consecuencia, el plazo para la interposición de los recursos les transcurrió para el toca número **TJA/SS/REV/331/2023**, del **dieciocho al veintidós de abril de dos mil veintidós** y para el toca número

---

<sup>1</sup> **ARTÍCULO 218.-** En los juicios de nulidad procede el recurso de revisión en contra de:  
VIII.- Las sentencias que resuelvan el fondo del asunto, con excepción de las que provengan de un juicio de responsabilidad administrativa grave.

**TJA/SS/REV/332/2023**, del **siete al veinte de abril de dos mil veintidós**, en tanto que si los recursos de revisión se presentaron los días **veintidós y dieciocho de abril de dos mil veintidós**, respectivamente, resulta oportuna su presentación.

**III.-** En términos del artículo 220 del Código de Procedimientos de Justicia Administrativa del Estado de Guerrero, la parte recurrente expuso los agravios siguientes:

**En el toca TJA/SS/REV/331/2023, la autoridad demandada señaló:**

**“Primero.-** Causa agravios la resolución que mediante el presente escrito se recurre ya que viola en perjuicio de mis representadas lo previsto en el Código de Procedimientos de Justicia Administrativa del Estado de Guerrero; artículos 14 y 16 Constitucionales; Principio de Exhaustividad; Principio de Congruencia Jurídica Principio de Legalidad, el Principio de Igualdad de Partes, que debe de contener toda sentencia, pues en los dos considerandos señalados como SEGUNDO y TERCERO, de este fallo, en el apartado en que causa agravios se lee lo siguiente:

**(SE TRANSCRIBE EL CONSIDERANDO SEGUNDO)**

Causa afectación a mis representadas, toda vez que la Magistrada instructora, al considerar por cuanto a las causales de improcedencia y sobreseimiento transgrede en contra de mis representadas lo previsto en el artículo 137 fracción I, del Código de la materia, en razón de que únicamente asienta que la causal de improcedencia y sobreseimiento sujeta a estudio resulta INFUNDADA, de conformidad con los argumentos vertidos por el demandante en su concepto de nulidad y más adelante asienta que dicha causal debe desestimarse, sin que esto cause perjuicio a las enjuiciadas ya que sus argumentos serán tomados en cuenta al resolverse el fondo del asunto. Lo cual deja en estado de incertidumbre jurídica por cuanto a mi representadas ya que del análisis de la redacción se advierte que solamente se pronuncia por cuanto a la causal prevista en el artículo 78 fracción VI, la cual declara la improcedencia por cuanto a que no afecta el interés jurídico y legítimo del demandante.

Sin embargo, de dicha transcripción se advierte que la Magistrada instructora, se enfoca solamente en una de las causales de improcedencia y sobreseimiento ofrecidas por mi representadas, dejando de considerar las demás, transgrediendo en contra de mis representadas Principios Constitucionales Fundamentales como lo son Legalidad, Seguridad Jurídica e Imparcialidad.

Apoya lo anterior, las Jurisprudencias números 60 y 61, visibles en las páginas 101 a 103 de la Segunda Parte del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1988, correspondientes a las Salas y Tesis Comunes, que expresan:

**“ACTOS CONSENTIDOS. IMPROCEDENCIA.”**

**“ACTOS CONSENTIDOS TÁCITAMENTE.”**

Cabe destacar que el artículo 13 fracción I, del Código de la materia, prevé lo siguiente:

**Artículo 137.** Las sentencias que dicten las Salas del Tribunal no requieren de formulismo alguno, pero deberán contener lo siguiente:

I. El análisis de las causales de improcedencia o sobreseimiento del juicio, en su caso;

No obstante, en el presente asunto, el mismo demandante acepta haber consentido los actos en razón de que señala como la fecha en que tuvo conocimiento de los actos y del auto de radicación se advierte la fecha en que de manera extemporánea ingresó su demanda de nulidad ante ese Tribunal, siendo evidente que resulta declarar el presente juicio improcedente, toda vez que se actualiza una causal de indudable improcedencia.

Derivado de lo anterior, se tiene que en el caso particular, se actualiza la causal de improcedencia y sobreseimiento prevista en los artículos 78, fracción XI, en relación con el arábigo 79, fracción II, del Código de Procedimientos de Justicia Administrativa del Estado de Guerrero número 763, pues la parte actora consintió tácitamente las normas que impugna, y por tal razón, ese Tribunal a su cargo, se encuentra imposibilitado para realizar pronunciamiento al respecto, debiendo declarar la validez.

**(SE TRANSCRIBE EL CONSIDERANDO TERCERO)**

**SEGUNDO.-** Ahora bien, resulta violatorio lo considerado por la Magistrada de esa Sala, para determinar la nulidad de los actos emitidos por mi representada por la supuesta falta de motivación y fundamentación, así como las razones particulares o causas inmediatas que se hayan tenido en consideración para la emisión de los actos, además la competencia por parte de quien emite los actos, señalando los principios de legalidad y seguridad jurídica establecidos en el artículo 16 Constitucional, sin embargo, resulta evidente el favoritismo para demandante, ya que la aplicación de los principios resultan aplicables solo para conveniencia de quien demanda y no de las demandadas, transgrediendo en contra de mis representadas el principio de igualdad de partes.

Así pues, el cobro realizado por el demandante fue emitido en base a ordenamientos legales específicos previstos en los artículos 9, 10, 11, 12, 13, 14 y 15 de la Ley de Ingresos para el Municipio de Acapulco de Juárez, Guerrero, número 638, para el ejercicio fiscal 2021.

Es de señalarse a ese H. Tribunal de Justicia Administrativa, que infundado resulta ser lo considerado por la Magistrada actuante, al argumentar que se transgrede en contra de la actora lo previsto en el artículo 14 Constitucional, sin embargo, tratándose de un acto realizado a voluntad del gobernado y dentro de la legislación catastral vigente, es decir, que los preceptos que facultan al Municipio para cobrar el impuesto predial, son previstos en la Ley de Ingresos, número 638 para el Municipio de Acapulco de Juárez, Guerrero.

De lo anterior, efectivamente, las tablas de valores de valores unitarios de uso de suelo y construcción sufrió modificación acorde a derecho el cual se encuentra debidamente fundado y motivado; asimismo, el pago realizado por contribuyente es el mismo al del año inmediato anterior, el cual no le ocasiona perjuicio alguno su patrimonio del demandante.

Contrario a lo que manifiesta la Magistrada de la Segunda Sala, la reforma que sufrió las tablas de valores son acorde a derecho, ya que del análisis que realice ese H. Tribunal al Decreto número 640, por el que se aprueban las tablas de valores unitarios de uso de suelo y construcción, publicado el 25 de Diciembre del 2020, advertirá que, en los **considerandos tercero y cuarto** de la exposición de motivos,

se plasmó literalmente lo siguiente: "Que para la elaboración de las Tablas de Valores Catastrales que servirán de base, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2021, de conformidad con lo que establece el artículo 25 fracción I, II, III y IV del Reglamento de la Ley número 676 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, la Secretaría de Administración y Finanzas, en coordinación con la Dirección de Catastro e Impuesto Predial, realizó un estudio de mercado, sobre el suelo urbano y construcciones con el fin de actualizar los valores de los predios, que durante 15 años no se habían actualizado, siendo valores desproporcionados a la realidad, por lo que se hace necesario acercarse lo más que se pueda al valor real o de mercado, en virtud de que las operaciones inmobiliarias que se presentan contienen valores muy por arriba de lo que muestran las tablas catastrales; es importante señalar que para no incrementar las contribuciones inmobiliarias se propone la reducción de la tasa impositiva considerada la más alta del país que ha sido del 12, para ahora ser solo del 3.9 al millar anual para el ejercicio fiscal 2021 y que en la propuesta de la Tabla de Valores Unitarios de suelo y construcción que servirán de base, para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal 2021, va enfocada en cumplir el mandato constitucional en término del Artículo quinto transitorio de la reforma que tuvo el artículo 115 de la Constitución General de la República, publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 23 de diciembre del año 1999, que marcaba como plazo el ejercicio fiscal del año 2002 para equiparar los valores catastrales a los de mercado y en contraparte reducir la tasa impositiva para la determinación del impuesto predial"; asimismo, se acredita que los actos de los cuales se duele la parte actora se encuentran debidamente fundados y motivados.

Por otra parte, se tiene que el artículo 9, incisos f) y g) de la Ley de Ingresos para el Municipio de Acapulco de Juárez, Guerrero, para el Ejercicio Fiscal 2021, no es vulneratorio del artículo 31 fracción IV, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, ni de los principios de equidad y legalidad tributaria, que para su mayor comprensión se trae a la vista el artículo 31, fracción IV, Constitucional, el cual señala siguiente:

#### **CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS**

**Artículo 31.-** Son obligaciones de los mexicanos:

**IV.-** Contribuir para los gastos públicos, así de la Federación, como de los Estados, de la Ciudad de México y del Municipio en que residan de la manera proporcional y equitativa que dispongan las leyes.

Ahora bien, la fracción IV del artículo 31 Constitucional, contiene las siguientes garantías:

1. Las contribuciones deben destinarse al gasto público de la Federación, como de los Estados, de la Ciudad de México y del Municipio.
2. Deben ser proporcionales y equitativas.
3. Deben estar establecida en Ley.

Al efecto, el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, ha establecido en la Jurisprudencia de la Fuente del Semanario Judicial de la Federación, Tomo 187-192, Primera parte, página 113, lo siguiente:

**"PROPORCIONALIDAD Y EQUIDAD TRIBUTARIAS ESTABLECIDAS EN EL ARTÍCULO 31, FRACCION IV, CONSTITUCIONAL."**

Conforme al criterio anterior, la proporcionalidad radica básicamente, en que los sujetos pasivos deben de contribuir a los gastos públicos en función de su respectiva capacidad contributiva; y para que el principio de proporcionalidad permita que los sujetos pasivos contribuyan a los gastos públicos en función de su respectiva capacidad contributiva, los tributos deben fijarse de manera que las personas que obtengan ingresos elevados, tributen en forma cualitativamente superior a los de medianos y reducidos recursos.

La Jurisprudencia invocada concluye en que la **proporcionalidad** se encuentra vinculada con la capacidad económica de los contribuyentes que debe ser gravada diferencialmente, para que en cada caso el impacto sea distinto, no solo en cantidad, sino al tocante al mayor o menor sacrificio reflejado cualitativamente en la disminución patrimonial que proceda, y que deba encontrarse en proporción a los ingresos obtenidos.

Sin embargo, no debe de perderse de vista que la aplicación de los criterios anteriormente expuestos, deben de centrarse en un ámbito tanto de justicia fiscal como del gobernado, toda vez, como se ha dicho, se está en presencia de un precepto constitucional que contiene al mismo tiempo distintos derechos, pero también la obligación individual pública de los gobernados de contribuir para los gastos públicos de los diferentes niveles de gobierno: Federación, Estados, Distrito Federal y Municipios.

Ahora bien, como se dijo con antelación, resulta ser infundado el argumento de la Magistrada Instructora, en atención a los requisitos de proporcionalidad y equidad, ya que de ninguna forma se está transgrediendo lo dispuesto por los artículos 16 y 31, fracción IV, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Apoya lo anterior, la Tesis con número de registro 2022996, de la Décima Época, emitida por los Tribunales Colegiados de Circuito, publicado en el Semanario Judicial de la Federación, cuyo rubro y texto es el siguiente:

“IMPUESTO PREDIAL. AL ARTÍCULO 48 DE LA LEY DE INGRESOS PARA EL MUNICIPIO DE LEÓN, GUANAJUATO, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2020, QUE PREVÉ UN BENEFICIO FISCAL PARA LOS CONTRIBUYENTES CUYOS INMUEBLES ESTÁN UBICADOS FUERA DE LOS LÍMITES URBANOS Y SUBURBANOS SEÑALADOS EN EL PLANO DE VALORES DE TERRENO PARA DICHO MUNICIPIO, NO LE SON APLICABLES LOS PRINCIPIOS DE JUSTICIA TRIBUTARIA.”

En ese orden de ideas, la figura jurídica de estímulo fiscal no puede ser analizada conforme al artículo 31, párrafo primero, fracción IV, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en virtud de que el beneficio otorgado en el artículo 9, incisos f) y g) de la Ley de ingresos Municipal vigente, **no atiende a la capacidad económica de los sujetos obligados, sino al beneficio que genera a los contribuyentes que presentan condiciones específicas; sin que el aludido estímulo incida en los elementos esenciales de la contribución, ni en otro que forme parte de su mecánica sustancial**; de ahí, lo infundado de los argumentos.

Sirve de sustento, la Jurisprudencia número 2002148, de la Décima Época, emitida por la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en el Semanario Judicial de la Federación, Libro XIV, noviembre de 2012, Tomo 2, página 1243, cuyo rubro y texto es el siguiente:

“ESTÍMULO FISCAL PREVISTO EN EL ARTÍCULO 19 DE LA LEY DE EGRESOS DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN PARA EL AÑO 2011 Y EN LAS REGLAS DE OPERACIÓN DEL PROGRAMA DE APOYO EN MATERIA VEHICULAR A LA ECONOMÍA FAMILIAR DE LA MISMA ENTIDAD. NO PUEDE ANALIZARSE A LA LUZ DE LOS PRINCIPIOS DE JUSTICIA TRIBUTARIA.”

Ahora concerniente al argumento de la actora consistente en que en el artículo 12 de la Ley número 638 de Ingresos para el Municipio de Acapulco de Juárez, Guerrero, para el ejercicio fiscal 2021, contemplan conceptos no definidos y amplían el objeto del Impuesto; dicho argumento resulta ser **inoperante**.

Siendo entonces que, de acuerdo a lo establecido por la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en diversos criterios que ha emitido en materia fiscal, que para el efecto de restituir únicamente en la parte que considere excesivo el pago al del 2021 al del 2020, y no así en forma total, es decir, los Órganos Jurisdiccionales **no deben liberar a los contribuyentes en forma total de la obligación a la cual se encuentran sujetos**; pues en caso, de conceder dicha solicitud se causaría un detrimento económico a la hacienda municipal, además que tratándose de la contribución impuesto lo que se pondera es **la capacidad contributiva, y que en el caso en concreto la parte**

**actora realizó tanto en el ejercicio fiscal 2020 y 2021 el mismo pago por el Impuesto Predial, es decir, no existe perjuicio a su patrimonio; de ahí, que no es viable que se le exima de pago ni tampoco que se realice la devolución solicitada.**

En efecto, **infundado** resultan ser las manifestaciones vertidas por la parte actora, ya que contrario a lo que manifiesta, en ningún momento esta autoridad dejó de observar lo dispuesto en el artículo 16, en razón de que esta autoridad no efectuó ningún procedimiento de revaluación, por lo que previo a manifestar lo infundado de su argumento, es importante precisar a ese Tribunal, lo siguiente:

De conformidad con los artículos 115, fracción IV, antepenúltimo párrafo, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y 178, fracción XI, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero, los Ayuntamientos tienen la facultad de proponer a las legislaturas las cuotas y tarifas aplicables a impuestos, derechos, contribuciones de mejoras y las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, y que para su mayor comprensión se cita lo siguiente:

#### **CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS**

**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 ayuntamientos, en el ámbito de su competencia, **propondrán a las legislaturas estatales las cuotas y tarifas aplicables a impuestos, derechos, contribuciones de mejoras y las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria.**

[...].

#### **CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE GUERRERO**

**Artículo 178.-** Los Ayuntamientos son competentes para:

[...].

**XI. Proponer al Congreso del Estado las cuotas y tarifas aplicables a los impuestos, derechos, contribuciones, productos y aprovechamientos municipales, así como las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria:**

[ ... ]

De lo anterior, se aprecia que los Ayuntamientos en el ámbito de su competencia y con plena libertad configurativa propondrán a las legislaturas estatales **las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria (predial), las cuales revisten una importancia fundamental ya que impactan la base gravable de la contribución.**

Efectivamente, el artículo 115, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece en principio, aquellos conceptos de la hacienda municipal que quedan sujetos al régimen de libre administración hacendaria, tal como lo ha sostenido el Máximo Tribunal de la Nación, en el sentido de que la hacienda municipal se integra por los ingresos, activos y pasivos de los Municipios y que, por su parte, la libre administración hacendaria debe entenderse como un régimen establecido en la Constitución Federal, tendiente a fortalecer la autonomía y autosuficiencia económica de los Municipios, con el fin de que éstos puedan tener libre administración y aplicación de sus recursos y satisfacer sus necesidades, todo esto en los términos que fijan las leyes y para el cumplimiento de sus fines públicos, de tal manera que, atendiendo a sus necesidades propias y siendo éstos los que de mejor manera y en forma más cercana las conocen, pueden

priorizar la aplicación de sus recursos sin que se vean afectados por intereses ajenos o por cuestiones que, por desconocimiento u otra razón, los obligaran a ejercer sus recursos en rubros no prioritarios o distintos de sus necesidades reales.

Ahora bien, de entre aquellos conceptos en particular que forman la hacienda municipal, afecto al régimen establecido por el Poder Reformador de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, tendientes a fortalecer la autonomía y autosuficiencia económica de los Municipios, están las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria.

De lo anterior, se advierte que la A quo, antes de entrar al estudio de fondo, debe valorar y fundar sus argumentos y consideraciones, así como tomar en consideración las constancias de autos y de forma clara, precisa y lógica, a fin de dictar resolución definitiva; de lo cual se advierte que el presente fallo viola directamente los preceptos 4, 26, 78, 79, 128, 129 y 130 fracciones II y IV del Código de la de materia, como se aprecia en toda la sentencia recurrida, en el entendido que la Sala responsable no respeta los principios de Legalidad, Seguridad Jurídica, Imparcialidad, Congruencia y Exhaustividad; Seguridad Jurídica Imparcialidad, Congruencia y Exhaustividad; asimismo, no funda ni motiva sus argumentos, así pues no entra al fondo del asunto de acuerdo a las constancias que obran en el presente juicio que nos ocupa.

Sirve de apoyo a lo anterior, la jurisprudencia de la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, consultable a página 143, Volumen 97-02, Tercera Parte, del Semanario Judicial de la Federación, Séptima Época, cuyo rubro y texto dicen:

**“FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACIÓN.”**

En concordancia con las disposiciones legales transcritas, es evidente que la sentencia de **veintidós de marzo de dos mil veintidós**, fue dictada en contravención a ellas, ya que la Magistrada fue omisa en realizar un pronunciamiento de todas y cada una de las cuestiones que fueron sometidas a su conocimiento, es decir, no realizó un examen exhaustivo de la contestación de demanda, así como de las causales de improcedencia que fueron ofrecidas por mis representadas, ya que de haberlo hecho se habría percatado que el presente juicio es improcedente.

Asimismo, es aplicable al caso, la tesis emitida por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, consultable en la página doscientos cincuenta y cinco, del Tomo XIX, abril de 2004, del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, que dispone:

**“ACTOS RECLAMADOS. REGLAS PARA SU FIJACIÓN CLARA Y PRECISA EN LA SENTENCIA DE AMPARO.”**

Es claro precisar que la sentencia que se impugna resulta ilegal, ya que es contraria a lo dispuesto por el artículo 17 Constitucional, puesto que refleja la falta de un examen acucioso, detenido, profundo, al que no escape nada de lo que pueda ser significativo para encontrar la verdad sobre los hechos controvertidos, o de las posibilidades que ofrezca cada medio probatorio, razón suficiente para revocar la sentencia impugnada y decretar el sobreseimiento del juicio.

Resulta aplicable por analogía la Tesis que a letra dice:

**"EXHAUSTIVIDAD. SU EXIGENCIA IMPLICA LA MAYOR CALIDAD POSIBLE DE LAS SENTENCIAS, PARA CUMPLIR CON LA PLENITUD EXIGIDA POR EL ARTÍCULO 17 CONSTITUCIONAL."**

De lo anterior, se advierte que la A quo, antes de entrar al estudio de fondo, debe valorar las causas de sobreseimiento e improcedencia asimismo, valorar, motivar y fundar, sus argumentos y consideraciones, así como tomar en considerar las constancias de autos y de forma clara, precisa y lógica, a fin de dictar resolución definitiva; de lo cual se advierte que el presente fallo viola directamente los preceptos 4, 26, 78, 79, 128, 129 y 130 fracciones II y IV del Código de la de materia, como se aprecia en toda la sentencia recurrida, en el entendido que la Sala responsable no respeta los principios de Legalidad, Seguridad Jurídica, Imparcialidad, Congruencia y Exhaustividad; asimismo, no funda ni motiva sus argumentos, así pues no entra al fondo del asunto de acuerdo a las constancias que obran en el presente juicio que nos ocupa.

Sirve de apoyo a lo anterior, la jurisprudencia de la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, consultable a página 143, Volumen 97-02, Tercera Parte, del Semanario Judicial de la Federación, Séptima Época, cuyo rubro y texto dicen:

**"FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACIÓN."**

En concordancia con las disposiciones legales transcritas, es evidente que la sentencia de **veintidós de marzo de dos mil veintidós**, fue dictada en contravención a ellas, ya que la Magistrada fue omisa en realizar un pronunciamiento de todas y cada una de las cuestiones que fueron sometidas a su conocimiento, es decir, no realizó un examen exhaustivo de la contestación de demanda, así como de las causales de improcedencia que fueron ofrecidas por mis representadas, ya que de haberlo hecho se habría percatado que el presente juicio es improcedente.

Asimismo, es aplicable al caso, la tesis emitida por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, consultable en la página doscientos cincuenta y cinco, del Tomo XIX, abril de 2004, del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, que dispone:

**"ACTOS RECLAMADOS. REGLAS PARA SU FIJACIÓN CLARA Y PRECISA EN LA SENTENCIA DE AMPARO."**

Es claro precisar que la sentencia que se impugna resulta ilegal, ya que es contraria a lo dispuesto por el artículo 17 Constitucional, puesto que refleja la falta de un examen acucioso, detenido, profundo, al que no escape nada de lo que pueda ser significativo para encontrar la verdad sobre los hechos controvertidos, o de las posibilidades que ofrezca cada medio probatorio, razón suficiente para revocar la sentencia impugnada y decretar el sobreseimiento del juicio.

Resulta aplicable por analogía la Tesis que a letra dice:

**"EXHAUSTIVIDAD. SU EXIGENCIA IMPLICA LA MAYOR CALIDAD POSIBLE DE LAS SENTENCIAS, PARA CUMPLIR CON LA PLENITUD EXIGIDA POR EL ARTÍCULO 17 CONSTITUCIONAL."**

De lo anterior se advierte, que el Juzgador responsable debe interpretar la demanda en su integridad, así como causales de improcedencia y sobreseimiento y las constancias que obran en autos, con un sentido de liberalidad y no restrictivo, para determinar con exactitud la intención del promovente y en su caso, si es procedente y, de esta forma, armonizar los datos y los elementos que lo conforman, a fin de impartir una recta administración de justicia al

dictar una sentencia que contenga la fijación clara y precisa del acto o actos reclamados, conforme a derecho.

Asimismo, debió haber explorado las causales de improcedencia por ser de cuestión de orden público cuyo análisis puede efectuarse en cualquier instancia sin importar que las partes la aleguen o no, circunstancia que omite tomar en consideración la A quo, dictando una sentencia ilegal.

Además, se advierte que la Magistrada responsable viola en perjuicio de mis representadas los preceptos invocados con antelación; asimismo, no agotó el principio de Exhaustividad, al no examinar y valorar las causales de improcedencia y sobreseimiento, conforme a derecho, es decir, la Magistrada de la causa, no se pronuncia legalmente, en lo que refiere a las causales de improcedencia y sobreseimiento invocadas en el presente juicio, por lo que, solo se basa en los argumentos vertidos por la parte actora, tal y como se observa en la sentencia que se recurre.

De lo cual, me permito manifestar a Usted, ad quem, que mis representadas actuaron conforme a derecho toda vez que, en el presente juicio se acredita plenamente que la Magistrada resolutora, al dictar la sentencia, transgrede lo dispuesto por los artículos 4, 26, 74, 75, 128, 129 y 130 del Código de la materia, en razón de que suple las deficiencias de la queja a favor de la parte actora, figura que no se encuentra regulada en el Código de la materia; toda vez que, solo se basa que mis representadas al emitir los actos reclamados por el actor, no son emitidos por autoridad mismos que se hacen sin la debida fundamentación y motivación, por lo que en ningún momento se le transgrede en su contra derecho fundamental alguno, por lo que se debe confirmar la validez de los actos impugnados por haber sido emitidos conforme a derecho.

Por lo que respecta lo señalado por la Magistrada, en donde indica que:

“...el efecto de la presente sentencia, es para que la autoridad demandada proceda a emitir un acto en el que conste que el cobro realizado al actor por concepto de impuesto predial, relativo a la cuenta catastral **010-029-002-0000**, correspondiente al año fiscal dos mil veintiuno, del inmueble ubicado en Calle: ----- de esta Ciudad de Acapulco de Juárez, Guerrero, es sobre la base gravable del ejercicio fiscal dos mil veinte, por la cantidad de **\$276,900.00 (DOSCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS PESOS 00/100M.N.)**, así mismo, para el cobro realizado respecto a la cuenta catastral **005-068-727-0000**, correspondiente al año fiscal dos mil veintiuno, del inmueble ubicado en Calle: -----de esta Ciudad de Acapulco de Juárez, Guerrero, es sobre la base gravable del ejercicio fiscal dos mil veinte, por la cantidad de **\$989,551.12 (NOVECIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS 12/100 M.N.)**.”

Cabe aclarar que para ejecutar lo anteriormente descrito, las demandadas se encuentran imposibilitadas para realizarlo, puesto que para aplicar dicha modificación, resultaría necesario emplear una ley anterior a la actual, tal es el caso que se ordena se emita el cobro del impuesto predial correspondiente al año 2021, respetando la base gravable correspondiente al año fiscal 2020, resultando que para ambos años existen leyes de ingresos distintas, siendo la LEY NÚMERO 638 DE INGRESOS PARA EL MUNICIPIO DE ACAPULCO DE JUÁREZ, GUERRERO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2021 y la LEY NÚMERO 437 DE INGRESOS PARA EL MUNICIPIO DE ACAPULCO DE JUÁREZ, GUERRERO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2020, respectivamente, y sobra decir que, a la fecha de hoy ya existe una Ley de Ingresos distinta a las dos anteriores, siendo esta última para el ejercicio fiscal 2022.

Apoya lo anterior, la Constitución Política del Estado Libre y Soberano

del Estado de Guerrero, que nos señala:

**ARTICULO 183.-** No se podrá recaudar ninguna cantidad por concepto de impuestos o contribuciones que no estén basados en una ley o decreto emanados del Congreso del Estado y sancionados por el Ejecutivo del Estado de Guerrero.

1. El servidor público que realice erogaciones que no estén previstas en las leyes correspondientes, incurrirá en responsabilidad administrativa y responderá con su patrimonio por las afectaciones realizadas. Si las irregularidades se tipifican como enriquecimiento ilícito, será sancionado conforme lo que determine la ley de la materia; y,

2. El año fiscal correrá del primero de enero al treinta y uno de diciembre.

Siendo entonces que esta autoridad no puede aplicar una ley de ingresos pasada para un ejercicio fiscal actual, siendo el caso que se nos exige aplicar la base gravable determinada por la LEY NÚMERO 437 DE INGRESOS PARA EL MUNICIPIO DE ACAPULCO DE JUÁREZ, GUERRERO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2020 a una un impuesto que está determinado por un ejercicio fiscal diferente y que a cuya ley corresponde LEY NÚMERO 638 DE INGRESOS PARA EL MUNICIPIO DE ACAPULCO DE JUÁREZ, GUERRERO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2021.

Ahora bien, si la intención de esta resolución es que se le respete una cantidad determinada por una base gravable, cabe destacar que si bien existe una variación entre las bases gravables de los ejercicios fiscales 2020 y 2021, también es destacable que la cantidad pagada por el concepto de impuesto predial resulta ser la misma, tal como podrá observar en las documentales que ya obran dentro del expediente, por lo que, sin contar con lo anterior fuera posible realizar dicha modificación, la cantidad a pagar por la parte actora sería prácticamente la misma.

Ahora bien, la exigencia para respetar la garantía de audiencia al aquí actor fue dada, en el entendido que se realizó conforme a derecho, y de manera voluntaria por parte de la demandante por lo que en ningún momento se transgredieron las garantías de audiencia, legalidad y seguridad jurídica al actor; asimismo, manifiesto que el acto emitido fue realizado por autoridad competente, como ya lo manifesté en líneas que anteceden.

En las relatadas consideraciones es procedente se revoque la sentencia impugnada, en razón de que, no existe congruencia jurídica por parte de la instructora y no fueron analizadas conforme a derecho ni actualizadas las causales de improcedencia y sobreseimiento, simplemente la sentencia combatida nunca desarrolló la lógica jurídica y la valoración objetiva de todas y cada una de las pruebas y constancias que integren este Juicio, máxime cuando su estudio es de manera oficiosa y preferente por ser de orden público e interés social.

En efecto, como podrá observarse de las constancias que obran en el expediente, queda demostrado que la Magistrada de la causa, por la falta de congruencia jurídica legalidad y exhaustividad, ha transgredido el orden normativo, en tal consideración solicito a Ustedes Magistrados, revoquen la sentencia que se recurre y emitan otra debidamente fundada y motivada, dictando el sobreseimiento del presente juicio o en su defecto se emita otra en la que se declare la validez del acto impugnado.”

**En el toca TJA/SS/REV/332/2023, la parte actora señaló como agravios los siguientes:**

**“ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE POR CUANTO A QUE DETERMINA QUE NO ES PROCEDENTE LA PRETENSIÓN DE LA ACTORA.-**

Causa agravios a mí representada la sentencia que se combate en lo relativo a que la A quo, determina que no es procedente su pretensión consistente en que se acepte el pago del impuesto predial del ejercicio fiscal 2021 y subsecuentes, sin el pago de las accesorias (multas, recargos, actualizaciones y gastos de ejecución), con la base gravable de **\$989,551.12**, respecto de la cuenta catastral **005-068-727-0000**, y **\$276,900.00**, respecto de la cuenta catastral **010-029-002-0000**, en los inmuebles de su propiedad, lo que representa perjuicio a la parte actora del juicio, lo anterior es así por lo siguiente:

a).- La demanda de nulidad fue presentada por el ilegal, excesivo y desproporcionado incremento de la base gravable que representa un **400%**, sin que exista justificación legal para tal incremento de la base gravable, motivo por el cual se solicitó la nulidad lisa y llana del acto impugnado (incremento del **400%** sin justificación legal), sin embargo, esto no significa que se limiten las facultades de la autoridad demandada respecto de la actualización de la base gravable, es decir, **la pretensión de la actora es que se continúe cobrando con la base gravable que se tenía en el año 2020, hasta en tanto se emita una resolución debidamente fundada y motivada, esto es, que la autoridad demandada cumpla con el procedimiento administrativo de revaluación**, es decir, que no le causen afectación a mí representada siempre y cuando fundamenten y motiven todos sus actos que como autoridades están obligadas a cumplir, de conformidad con lo que establecen los artículos 14 y 16 de nuestra Carta Magna, para que se cumpla y se respete el Principio de Legalidad y de Seguridad Jurídica.

b).- En esta misma tesitura, la demanda de nulidad fue presentada ante la falta de fundamentación y motivación para determinar el incremento respecto de la cuenta catastral **005-068-727-0000**, en la que se determinó la base gravable de **\$3'958,204.48**, para el ejercicio fiscal **2021**, cuando en el año **2020**, se tenía la base gravable de **\$989,551.12**, por lo que representa al inmueble con la cuenta catastral **010-029-002-0000**, en la que se determinó la base gravable de **\$1'107,600.00**, para el ejercicio fiscal **2021**, cuando en el año **2020**, se tenía una base gravable de **\$276,900.00**, lo que representa en ambos casos un incremento del **400%**, sin que exista fundamentación legal para este incremento, máxime que **la autoridad demandada admitió que no existió revaluación catastral del inmueble, tampoco existió notificación a la parte actora**, es por ello que **ante la inexistencia del procedimiento administrativo de revaluación, resulta procedente declarar la nulidad lisa y llana de los actos impugnados, hasta en tanto la autoridad demandada emita un acto debidamente fundado y motivado, es decir, hasta que cumpla con lo ordenado en la Ley de la materia tratándose de actualizaciones de la base gravable que es iniciar procedimiento administrativo de revaluación, cumpliendo con todos y cada uno de los requisitos que se requieren para tenerse por legales.**

c).- Es por ello, que acusa agravios a mí representada, la sentencia que ahora se recurre, al determinar que no es procedente la pretensión de continuar pagando con la base gravable de 2020, hasta en tanto no se emita una resolución en la que conste los fundamentos legales para el incremento de la base gravable, al considerar que se trata de actos futuros, lo que conlleva a estar presentando demandas de nulidad cada ejercicio fiscal, toda vez que **la autoridad demandada continuará siendo omisa para emitir actos legales y fundados, impidiendo al contribuyente de cumplir con sus obligaciones fiscales en tiempo y forma**, al tener que demandar cada ejercicio fiscal retrasando por años el cumplimiento de esta obligación tributaria que como mexicanos estamos obligados a

cumplir.

**d).- Lo anterior, en razón de que no existe negativa de la actora en que la autoridad demandada ejerza con sus facultades fiscales, de verificación y de recaudación, sino de que se cumplan los requisitos de formalidad para que se realice la actualización de la base gravable,** en estricto cumplimiento a lo establecido en los artículos 14 y 16 de nuestra Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que contiene el Principio de Legalidad y Seguridad Jurídica, que les permite a las autoridades hacer únicamente lo expresamente señalado en la Ley, fundando y motivando sus actos, entendiéndose por lo primero que ha de expresarse con precisión el precepto legal aplicado al caso y por lo segundo que deberán señalarse con precisión las circunstancias especiales, razones particulares e inmediatas que hayan tenido en consideración para la emisión del acto, es necesario además que exista adecuación entre los motivos aludidos y las normas aplicadas.

Luego entonces, **resulta procedente ordenar a la autoridad demandada aceptar el pago del impuesto predial con la base gravable de 2020, por el ejercicio fiscal 2021 y subsecuentes hasta en tanto emita un acto debidamente fundado y motivado en el que expresen los fundamentos legales y motivos del incremento de la base gravable, ya que de no hacerlo así la autoridad jamás emitirá acto conforme a la Ley, obligando al contribuyente a acudir cada ejercicio fiscal ante este H. Tribunal de Justicia Administrativa, demandando la nulidad del acto carente de fundamento legal y que hasta agotar todo el procedimiento, para obtener una nulidad que se obtendrá, lo que para ese entonces representará una justicia tardía, lo que también es una injusticia.**

Es por ello, que se recurre la sentencia de fecha **22 de marzo de 2022**, para que en su lugar se dicte otra en la que se declare la nulidad lisa y llana de los actos impugnados y se resuelva procedente la pretensión del acto, cuya finalidad es continuar pagando el impuesto predial hasta en tanto se emita una resolución fundada y motivada del acto impugnado para tener por legal la actualización o incremento de la base gravable.

La solicitud de revocación de la sentencia, de fecha **22 de marzo de 2022**, tiene sustento en la sentencia de fecha **20 de febrero de 2018**, dictada en el juicio de nulidad con número de expediente **TCA/SRA/II/665/2017**, dictada por la Primera Sala Regional del Tribunal de Justicia Administrativa, misma que fue confirmada por esta H. Sala Superior de Justicia Administrativa, de fecha **04 de diciembre de 2018**, con el toca número **TCA/SS/467/2012**, exhibo en copia para que surta los efectos legales a que haya lugar y sea tomada en consideración al momento de resolver el presente recurso de revisión interpuesto, toda vez que en dicha demanda de nulidad el acto reclamado se hizo consistir en el incremento de **500%** de la base gravable del inmueble sin ningún fundamento legal.”

**IV.-** Los argumentos que conforman los agravios contenidos en los recursos **TJA/SS/REV/331/2023** y **TJA/SS/REV/332/2023** acumulado, se resumen de la siguiente manera:

**De inicio, esta Sala Superior se pronunciará respecto de los agravios invocados por la autoridad demandada, en el toca TJA/SS/REV/331/2023.**

La parte recurrente manifiesta que la sentencia combatida le causa afectación, en virtud de que la Magistrada de la Sala A quo no analizó la causal invocada en la contestación de demanda, relativa a la extemporaneidad de la demanda, toda vez que en el escrito inicial de demanda, la parte actora aceptó haber consentido las normas, ello atendiendo a la fecha en que señaló que tuvo conocimiento del acto impugnado y la fecha de presentación de demanda, datos de los que se desprende que promovió el juicio fuera del término de quince días, establecido en el artículo 49 del Código de Procedimientos de Justicia Administrativa del Estado de Guerrero; además que, el pago realizado por la contribuyente es el mismo al del año inmediato anterior, de ahí que no ocasiona perjuicio alguno a su patrimonio.

Asimismo, señala que resulta violatorio lo considerado por la Magistrada de la Sala de origen, al haber determinado la nulidad de los actos impugnados por la supuesta falta de motivación y fundamentación bajo el argumento de que no se establecieron las razones particulares ni las causas inmediatas que tuvieron en consideración para la emisión de los actos, así como de la competencia de la autoridad que los emitió, ya que contrario a ello, los actos impugnados estuvieron debidamente fundados y motivados, toda vez que las tablas de valores unitarios de uso de suelo y construcción sufrieron modificación de acuerdo a lo que dispone la Ley.

Por otra parte, manifiesta que el artículo 9 incisos f) y g) de la Ley de Ingresos para el Municipio de Acapulco de Juárez, Guerrero, para el Ejercicio Fiscal 2021, no vulnera lo dispuesto por el artículo 31 fracción IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, ni los principios de equidad y legalidad tributaria; que la proporcionalidad radica básicamente en que los sujetos pasivos deben de contribuir al gasto público en función de su respectiva capacidad contributiva, por lo que los tributos deben fijarse a manera que las personas que obtengan un ingreso más elevado tributen en forma cualitativamente superior a los de medianos y reducidos recursos; por lo que resulta ser infundado el argumento de la Magistrada Instructora, en atención a los requisitos de proporcionalidad y equidad, ya que de ninguna

forma se está transgrediendo lo dispuesto por los artículos 16 y 31 fracción IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Luego, aduce que la Suprema Corte de Justicia de la Nación, ha emitido diversos criterios en materia fiscal, en donde se establece que en los asuntos en que se resuelva el cobro indebido del impuesto, el efecto debe ser únicamente para que la autoridad devuelva a los contribuyentes las diferencias pagadas, y no para que realice la devolución total, es decir, los Órganos Jurisdiccionales no deben liberar a los contribuyentes en forma total de la obligación a la cual se encuentran sujetos; pues en caso, de conceder dicha solicitud se causaría un detrimento económico a la hacienda municipal; además, considera que en el caso en concreto la parte actora realizó el mismo pago por el Impuesto Predial en los ejercicios fiscales 2020 y 2021.

De igual forma, refiere que la Magistrada Instructora al dictar la sentencia combatida, fue omisa en realizar un pronunciamiento de todas y cada una de las cuestiones que fueron sometidas a su conocimiento, es decir, que no realizó un examen exhaustivo de la contestación de demanda, de las causales de improcedencia y sobreseimiento, ni de las pruebas que fueron ofrecidas y exhibidas con la citada contestación, ya que de haberlo hecho se habría percatado que el presente juicio es improcedente, por lo que se contravienen los principios de legalidad, sencillez, celeridad, oficiosidad, eficacia, publicidad, gratuidad y buena fe.

También, señala que la sentencia recurrida contraviene lo dispuesto por el artículo 17 Constitucional, puesto que refleja la falta de un examen acucioso, detenido y profundo, al que no escape nada de lo que pueda ser significativo para encontrar la verdad sobre los hechos controvertidos, o de las posibilidades que ofrezca cada medio probatorio.

Asimismo, aduce que fue incorrecto el efecto de la sentencia establecido por la Magistrada de primera instancia, en virtud de que las demandadas se encuentran imposibilitadas para realizarlo, puesto que para aplicar dicha modificación, resultaría necesario emplear una ley anterior a la actual, tal es el caso que se ordena se emita el cobro del impuesto predial correspondiente al año 2021, respetando la base gravable correspondiente al año fiscal 2020, resultando que para ambos años existen leyes de ingresos distintas, siendo la Ley Número 638 de Ingresos para el Municipio de Acapulco de Juárez,

Guerrero, para el Ejercicio Fiscal 2021 y la Ley Número 437 de Ingresos para el Municipio de Acapulco de Juárez, Guerrero, para el Ejercicio Fiscal 2020.

En otro aspecto, manifiesta que son infundadas las manifestaciones de la Magistrada resolutora, ya que contrario a ello, en ningún momento la autoridad dejó de observar lo dispuesto por el artículo 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en virtud de que no se efectuó ningún procedimiento de revaluación.

Por último, argumenta que la exigencia para respetar la garantía de audiencia a la actora fue otorgada, en el entendido que se realizó conforme a derecho, y de manera voluntaria por parte de la demandante por lo que en ningún momento se transgredieron las garantías de audiencia, legalidad y seguridad jurídica a la actora; en consecuencia, solicita a este Pleno revoque la sentencia impugnada y se decrete el sobreseimiento del juicio.

Esta Plenaria considera que los agravios invocados por la autoridad demandada, ahora revisionista son **infundados e inoperantes** para modificar o revocar la sentencia definitiva de fecha **veintidós de marzo de dos mil veintidós**, dictada en el expediente **TJA/SRA/II/429/2021**, en atención a las siguientes consideraciones:

Por cuestión de técnica jurídica, esta Sala se pronunciará respecto de los agravios encaminados a señalar que la Magistrada de la Sala A quo no analizó las causales de improcedencia invocadas en la contestación de demanda, relativas al **consentimiento de las normas, así como la falta de interés de la parte actora** para incoar el juicio, en virtud de que no se le ocasiona perjuicio a su patrimonio, porque la cantidad a pagar por el impuesto predial es la misma y no sufrió ningún incremento.

La primera de la causal de improcedencia invocada, **no se actualiza**.

En efecto, el **consentimiento tácito** como causal de improcedencia, se encuentra prevista en el artículo 78, fracción XI, del Código de Procedimientos de Justicia Administrativa del Estado de Guerrero, se refiere a la falta de impugnación de los actos de autoridad en los plazos establecidos en el Código de la materia, y en el presente juicio, la parte actora impugnó de manera oportuna los actos precisados en su escrito su demanda, por lo que

los argumentos hechos valer en contra del consentimiento tácito de la norma, no guardan relación con la litis del presente asunto.

Por otra parte, es **inoperante** la segunda causal de improcedencia relativa a que el acto impugnado **no afecta el interés de la parte actora**.

En principio, esta Sala Superior tiene a bien hacer la aclaración que la referida causal de improcedencia, no fue invocada por las demandadas en sus respectivos escritos de contestaciones de demanda y que por tal motivo, no fue estudiada por la Magistrada de la Sala Regional en la sentencia recurrida.

Sin embargo, este Órgano Revisor procede a su estudio, ya que las causales de improcedencia y sobreseimiento son de orden público, de estudio preferente y de oficio, por lo que es obligación de este Tribunal analizarlas en cualquier momento, incluso en la revisión, en tal sentido, este Pleno se pronuncia en los términos siguientes:

En efecto, el acto impugnado si afecta el interés jurídico y legítimo de la parte actora, en virtud de que la legitimación para ejercitar la presente acción contenciosa administrativa, se encuentra prevista en el artículo 46 del Código de Procedimientos de Justicia Administrativa del Estado de Guerrero, que establece como condición de procedencia del juicio de nulidad, que el particular cuente con un interés legítimo o directo y que funde su pretensión.

Para mayor abundamiento, a continuación, se transcribe el artículo en cita: *“Sólo podrán intervenir en el juicio los particulares que tengan un interés jurídico legítimo que funde su pretensión. Tienen interés jurídico los titulares de un derecho subjetivo público. Tienen interés legítimo quienes invoquen situaciones de hecho protegidas por el orden jurídico.”* Como se observa de dicha transcripción, el juicio de nulidad está sujeto a la sola existencia o reclamación de una lesión de hecho protegida en el orden jurídico de los individuos que resulten perjudicados o molestados por algún acto de la administración pública local, para que le asista el interés jurídico para demandar la nulidad de ese acto.

Ahora bien, el acto impugnado consistente en: Los incrementos en la base gravable de las cuentas catastrales números 005-068-727-0000 y 010-029-002-0000, se encuentran dirigidos a la actora -----,

mismo que tuvo como finalidad que las demandadas le notificaran las cantidades a pagar por concepto del impuesto predial, en consecuencia, por el solo hecho de ser destinataria del acto de molestia nace a su favor la potestad para ejercer el juicio contencioso administrativo, y revisar su legalidad o ilegalidad, no solo por la cantidad determinada, sino que se revisa la fundamentación y motivación, por lo que se acredita el interés jurídico a que se refiere el artículo 46 del Código de Procedimientos de Justicia Administrativa del Estado de Guerrero.

De igual forma, afecta a su interés legítimo, en virtud de que contrario a lo que refiere la autoridad demandada, sí se incrementó las cantidades a pagar, como se observa a continuación:

“a) En la cuenta número 005-068-727-0000, tuvo un aumento de \$13,584.38 (TRECE MIL QUINIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS 38/100 M.N.) a \$14,291.57 (CATORCE MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y UN PESOS 57/100 M.N.).

b) En la cuenta número 010-029-002-0000, tuvo un aumento de \$3,801.24 (TRES MIL OCHOCIENTOS UN PESOS 24/100 M.N.) a \$4,066.94 (CUATRO MIL SESENTA Y SEIS PESOS 94/100 M.N.).

Por lo que el aumento de la cantidad a pagar causa afectación a la promovente.

Por otra parte, respecto del agravio a los argumentos de fondo de la sentencia, en que la parte recurrente manifiesta que contrario a lo señalado en la sentencia definitiva, los actos impugnados se encontraban debidamente fundados y motivados, toda vez que las tablas de valores unitarios de uso de suelo y construcción sufrieron modificación de acuerdo a lo que dispone la Ley; además que, el pago realizado por la actora es el mismo al del año inmediato anterior, por lo que no le ocasiona perjuicio alguno al patrimonio de la demandante.

Es **infundado**, en virtud de que la Magistrada de primera instancia estableció que las autoridades demandadas no fundaron ni motivaron la determinación en donde se incrementó la cantidad a pagar del impuesto predial propiedad de la parte actora, toda vez que para el ejercicio fiscal del dos mil veintiuno, respecto de las cuentas números 005-068-727-0000 y 010-029-002-0000, se determinaron las cantidades correspondientes a \$14,291.57 (CATORCE MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y UN PESOS 57/100 M.N.) y \$4,066.94 (CUATRO MIL

SESENTA Y SEIS PESOS 94/100 M.N.), en comparación con las establecidas del ejercicio fiscal del dos mil veinte, que fueron por las cantidades de \$13,584.38 (TRECE MIL QUINIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS 38/100 M.N.) y \$3,801.24 (TRES MIL OCHOCIENTOS UN PESOS 24/100 M.N.) respectivamente.

De igual forma, la Magistrada de Instrucción señaló que no se dio a conocer a la propietaria del inmueble, el procedimiento y cálculo matemático que utilizó para determinar el incremento de la base gravable por el periodo anual del dos mil veintiuno, y menos que le hubiera dado a conocer a la actora a través del procedimiento denominado revaluación, lo que ocasionó dejarla en estado de indefensión, al no haberle notificado los motivos particulares que tuvieron las autoridades para determinar las cantidades a que alude en las facturas con números de folio 638694 y 638696; además, refirió que tampoco se citaron los ordenamientos legales aplicables, por lo que determinó la liquidación del impuesto predial carece de la fundamentación y motivación prevista en el artículo 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

De lo anterior, esta Sala Superior comparte el criterio de la Sala A quo al establecer que el acto impugnado no fue fundado ni motivado, en razón de que en la liquidación del impuesto predial que fue materia de impugnación del juicio principal, no se precisó el procedimiento ni los motivos que llevaron a la autoridad demandada al aumento de la base gravable, ni tampoco los fundamentos que otorgan competencia legal a la autoridad demandada para llevar a cabo dicho acto, sino que se realizó el incremento de forma unilateral y arbitraria inobservando lo dispuesto por el artículo 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que contiene los requisitos de legalidad que debe revestir todo acto de autoridad, ello con independencia de que hubiera un aumento en las tablas de valores unitarios de uso de suelo y de construcción, puesto que dicha circunstancia no excluye a las autoridades de la obligación de fundar y motivar debidamente los actos que emitan.

Continuando con el estudio de los agravios, es **inoperante** el que manifiesta que el artículo 9 incisos f) y g) de la Ley de Ingresos para el Municipio de Acapulco de Juárez, Guerrero, para el Ejercicio Fiscal 2021, no vulnera lo dispuesto por el artículo 31 fracción IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, ni de los principios de equidad y legalidad

tributaria; que la proporcionalidad radica básicamente en que los sujetos pasivos deben de contribuir a los gastos públicos en función de su respectiva capacidad contributiva y que a efecto de que el principio permita que los sujetos pasivos contribuyan a los gastos públicos en función de su respectiva capacidad contributiva, los tributos deben fijarse de manera que las personas que obtengan ingresos elevados tributen en forma cualitativamente superior a los de medianos y reducidos recursos.

Lo anterior, en virtud de que aún y cuando la Sala Regional no se pronunció al respecto, este Pleno considera que este Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Guerrero, no tiene competencia para el estudio de leyes y su inconstitucionalidad, ya que la competencia de este Tribunal se concreta en la legalidad de los actos, tal y como lo establecen los artículos 4 fracción I de la Ley Orgánica del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Guerrero número 467, y 1 fracción I del Código de Procedimientos de Justicia Administrativa del Estado de Guerrero número 763, por lo que no analizan los argumentos hechos valer en contra de las leyes que regulan la aplicación y determinación de la base gravable que sirvieron para la determinación y cobro del impuesto predial por el ejercicio fiscal del 2021, debido a que dichos argumentos son materia del juicio de amparo.

Por otra parte, es **inoperante** el agravio en el que aduce que la Suprema Corte de Justicia de la Nación, ha emitido diversos criterios en materia fiscal, en donde se establece que en los asuntos en que se resuelva el cobro indebido del impuesto, el efecto debe ser para que la autoridad devuelva al contribuyente las diferencias pagadas, y no para que realice la devolución total, es decir, que los Órganos Jurisdiccionales no deben liberar a los contribuyentes en forma total de la obligación a la cual se encuentran sujetos; pues en caso, de conceder dicha solicitud se causaría un detrimento económico a la hacienda municipal.

Ello es así, en virtud de que la Magistrada de la Sala Regional no estableció como efecto de la sentencia la *devolución total del impuesto predial*, sino que ordenó como efecto de cumplimiento de sentencia que la demandada proceda a emitir un acto en el que conste que el cobro realizado al actor por concepto de impuesto predial, relativo a la cuenta catastral 010-029-002-0000, correspondiente al año fiscal dos mil veintiuno, del inmueble ubicado en Calle-----de esta Ciudad de Acapulco

de Juárez, Guerrero, sobre la base gravable del ejercicio fiscal dos mil veinte, por la cantidad de \$276,900.00 (DOSCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS PESOS 00/100 M.N.), así mismo, para el cobro realizado respecto a la cuenta catastral 005-068-727-0000, correspondiente al año fiscal dos mil veintiuno, del inmueble ubicado en Calle: -----  
-----de esta Ciudad de Acapulco de Juárez, Guerrero, es sobre la base gravable del ejercicio fiscal dos mil veinte, por la cantidad de \$989,551.12 (NOVECIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS 12/100 M.N.), tal y como se observa de la siguiente transcripción:

“...el efecto de la presente sentencia, es para que la autoridad demandada proceda a emitir un acto en el que conste que el cobro realizado al actor por concepto de impuesto predial, relativo a la cuenta catastral 010-029-002-0000, correspondiente al año fiscal dos mil veintiuno, del inmueble ubicado en Calle: -----  
----de esta Ciudad de Acapulco de Juárez, Guerrero, es sobre la base gravable del ejercicio fiscal dos mil veinte, por la cantidad de \$276,900.00 (DOSCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS PESOS 00/100 M.N.), así mismo, para el cobro realizado respecto a la cuenta catastral 005-068-727-0000, correspondiente al año fiscal dos mil veintiuno, del inmueble ubicado en Calle: -----  
----- de esta Ciudad de Acapulco de Juárez, Guerrero, es sobre la base gravable del ejercicio fiscal dos mil veinte, por la cantidad de \$989,551.12 (NOVECIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS 12/100 M.N.).”

#### LO SUBRAYADO ES PROPIO

De lo anterior, se puede advertir que el agravio expuesto por las recurrentes, al partir de premisa falsa, resulta ser agravio inoperante, ya que a ningún fin práctico conduciría su estudio pues al partir de una suposición no verdadera su conclusión resultaría ineficaz para obtener la revocación de la sentencia recurrida. Criterio que encuentra sustento legal, en la Jurisprudencia XVII.1o.C.T. J/5 (10a.), contenida en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 14, enero de 2015, Tomo II, que señala lo siguiente:

**CONCEPTOS DE VIOLACIÓN INOPERANTES. LO SON AQUELLOS QUE TIENEN COMO SUSTENTO UN POSTULADO NO VERÍDICO [APLICACIÓN ANALÓGICA DE LA JURISPRUDENCIA 2a./J. 108/2012 (10a.)].** La Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la jurisprudencia en cita, determinó que los agravios cuya construcción parte de premisas falsas son inoperantes, ya que a ningún fin práctico conduciría su estudio pues, al partir de una suposición no verdadera, su conclusión es ineficaz para obtener la revocación de la sentencia recurrida; principio que aplica a los conceptos de violación cuyo sustento es un postulado que resultó no

verídico; de ahí que sea ocioso su análisis y, por ende, merecen el calificativo de inoperantes.

### **LO SUBRAYADO ES PROPIO**

Por otra parte, es **inoperante** el agravio relativo a que la Magistrada de la Sala Regional fue omisa en realizar un pronunciamiento de todas y cada una de las cuestiones que fueron sometidas a su conocimiento; que la sentencia recurrida es contraria a lo dispuesto por el artículo 17 Constitucional, puesto que refleja la falta de un examen acucioso, detenido y profundo.

En efecto, el agravio se constituye por argumentos genéricos con los cuales las autoridades demandadas no combaten las consideraciones expuestas por la A quo en la sentencia controvertida, ya que no son tendientes a evidenciar que las razones que sustentan el fallo hubieren sido incorrectas; o que hubiere sido omisa en analizar algunas pruebas precisando de forma concreta a qué prueba se refiere, o bien que hubiere faltado a los principios de exhaustividad y congruencia; o cualquiera de las hipótesis de cumplimiento previstas por los artículos 136 y 137 del Código de Procedimientos de Justicia Administrativa del Estado de Guerrero.

En esas circunstancias, esta Sala Superior considera que no basta la sola expresión de argumentos genéricos y abstractos para que se proceda al estudio de oficio de la sentencia recurrida, sino que se deben precisar o especificar argumentos tendientes a desvirtuar lo resuelto en el fallo; es por ello que, debe declararse la inoperancia de los agravios, en cuanto a que los argumentos expuestos no logran construir y proponer la causa de pedir, en la medida que elude referirse al fundamento, razones decisorias o argumentos y al por qué de su reclamación, en consecuencia, este Órgano Colegiado determina que los agravios expuestos en el presente recurso de revisión son inoperantes, al resultar ambiguos y superficiales. Resulta aplicable la Jurisprudencia I.4o.A. J/48, con número de registro 173593, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXV, enero de 2007, que establece lo siguiente:

**CONCEPTOS DE VIOLACIÓN O AGRAVIOS. SON INOPERANTES CUANDO LOS ARGUMENTOS EXPUESTOS POR EL QUEJOSO O EL RECORRENTE SON AMBIGUOS Y SUPERFICIALES.** Los actos de autoridad y las sentencias están investidos de una presunción de validez que debe ser destruida. Por tanto, cuando lo expuesto por la parte quejosa o el recurrente es ambiguo y superficial, en tanto que no señala ni concreta algún razonamiento capaz de ser analizado, tal pretensión de invalidez es inatendible, en cuanto no logra construir y proponer la causa de pedir, en la medida que elude referirse al

fundamento, razones decisorias o argumentos y al porqué de su reclamación. Así, tal deficiencia revela una falta de pertinencia entre lo pretendido y las razones aportadas que, por ende, no son idóneas ni justificadas para colegir y concluir lo pedido. Por consiguiente, los argumentos o causa de pedir que se expresen en los conceptos de violación de la demanda de amparo o en los agravios de la revisión deben, invariablemente, estar dirigidos a descalificar y evidenciar la ilegalidad de las consideraciones en que se sustenta el acto reclamado, porque de no ser así, las manifestaciones que se viertan no podrán ser analizadas por el órgano colegiado y deberán calificarse de inoperantes, ya que se está ante argumentos non sequitur para obtener una declaratoria de invalidez.

#### LO SUBRAYADO ES PROPIO

Continuando con el estudio de los agravios, en relación con el que refiere que fue incorrecto el efecto de la sentencia establecido por la Magistrada de primera instancia, en virtud de que las demandadas se encuentran imposibilitadas para realizarlo, puesto que para aplicar dicha modificación, resultaría necesario emplear una ley anterior a la actual, tal es el caso que se ordena se emita el cobro del impuesto predial correspondiente al año 2021, respetando la base gravable correspondiente al año fiscal 2020, resultando que para ambos años existen leyes de ingresos distintas, siendo la Ley Número 638 de Ingresos para el Municipio de Acapulco de Juárez, Guerrero, para el Ejercicio Fiscal 2021 y la Ley Número 437 de Ingresos para el Municipio de Acapulco de Juárez, Guerrero, para el Ejercicio Fiscal 2020, respectivamente.

Es **infundado** el agravio propuesto por las autoridades recurrentes, en virtud de que si bien es cierto que, en el año dos mil veinte, se encontraba vigente la Ley Número 437 de Ingresos para el Municipio de Acapulco de Juárez, Guerrero, y en el año dos mil veintiuno, regía la Ley Número 638 de Ingresos para el Municipio de Acapulco de Juárez, Guerrero; tal circunstancia no es obstáculo para aplicar la misma tasa del año dos mil veinte, considerando que las condiciones del inmueble propiedad de la actora siguieran siendo las mismas de ese año, y en caso contrario, para poder incrementar la base gravable de los inmuebles, el Director de Catastro e Impuesto Predial, debe observar lo dispuesto en los artículos 6, 13, fracción III, V y X, 14, fracción IV, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 48, 79, 80 y 81 de la Ley 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero, así como el 28, 29, 30, 31 y 32 de Reglamento de la Ley de referencia, que establecen lo siguiente:

## **LEY 266 DE CATASTRO PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE GUERRERO**

**ARTÍCULO 6.-** El valor catastral de los predios será el obtenido por los procesos establecidos en esta Ley y su Reglamento, el cual servirá de base para la determinación y aplicación del impuesto predial.

**ARTÍCULO 13.-** Son funciones y atribuciones del Director de Catastro:

III. Registrar oportunamente los cambios que se operen en la propiedad y que por cualquier concepto alteren los datos contenidos en los registros catastrales;

V. Elaborar el proyecto de tablas de valores unitarios de suelo y construcción, las cuales se presentarán en sesión de Cabildo para su análisis y aprobación en su caso; una vez aprobadas se enviarán en calidad de proyecto al H. Congreso del Estado para su análisis, discusión y en su caso expedición del decreto correspondiente, las que servirán de base para la obtención del valor catastral de la propiedad raíz;

X. Llevar a cabo los sistemas de valuación y revaluación en particular o masiva donde se integren: descripción de terminología cuantitativa y cualitativa, valores unitarios de suelo y construcción; factores de eficiencia; así como mecanismos de adecuación al mismo sistema y reglamentación para su aplicación, para determinar el valor catastral de la propiedad inmobiliaria, y

**ARTÍCULO 14.-** La Dirección de Catastro, está facultada para ejecutar trabajos de:

IV. Valuación y revaluación de predios;

### **CAPÍTULO VI. De las tablas de Valores Catastrales**

**ARTÍCULO 29.-** Los valores unitarios de suelo y construcción que sirvan de base para la determinación de los valores catastrales, serán actualizados conforme a las disposiciones de esta Ley y su Reglamento.

**ARTÍCULO 30.-** Para la determinación de los valores unitarios de la tierra, tratándose de los predios comprendidos en las zonas urbanas, se tomará en cuenta su localización para el caso de su análisis con apoyo en polos locales de desarrollo, o bien el uso predominante de los predios en cada vía y zona respectiva, los servicios urbanos existentes, medios de comunicación y en general todos aquellos factores determinantes en el valor de la tierra, cuando sea aplicable el procedimiento de valores de calle.

**ARTÍCULO 31.-** Los valores unitarios de suelo en las zonas rústicas se fijarán por hectárea, teniendo en cuenta las condiciones agrológicas de la región, la ubicación en relación con los centros urbanos o de consumo, las facilidades de las vías de comunicación, medios y costo de transporte para los productos y los demás factores que influyan en el valor de ese tipo de terrenos.

**ARTÍCULO 32.-** El Municipio en coordinación con las dependencias oficiales correspondientes, determinará los perímetros de las zonas urbanas y suburbanas de los núcleos de población que ameriten ese

carácter. Las áreas ubicadas fuera de tales perímetros constituirán las zonas rústicas.

**ARTÍCULO 33.-** Los valores unitarios de construcción, se determinarán en función de las características de cada uno de los elementos estructurales y arquitectónicos que las integren; y su establecimiento se realizará mediante los cuadros de tipos de edificación o conforme a la implementación matemática de las tablas de clasificaciones constructivas.

**ARTÍCULO 34.-** Para determinar el valor catastral de cada predio, se aplicarán los valores unitarios para el suelo y para los diferentes tipos de construcción que al efecto elabore la Dirección de Catastro Municipal, que previamente serán aprobados y autorizados por el H. Congreso del Estado.

Los Ayuntamientos municipales que remitan su iniciativa de Decreto de tablas de valores unitarios de suelo y construcción al H. Congreso del Estado, para su aprobación, previamente deberán ser revisadas y validadas por la Coordinación General de Catastro dependiente de la Secretaría de Finanzas y Administración del Gobierno del Estado, para que verifique el cumplimiento de los criterios y lineamientos técnicos y normativos establecidos en la presente Ley y su Reglamento.

En caso de que la Coordinación General de Catastro emita observaciones sobre la propuesta de tablas de valores unitarios de suelo y construcción, las hará del conocimiento al Ayuntamiento que corresponda y del H. Congreso del Estado, para que éste último valore la conveniencia de incluir dichas observaciones en el Decreto correspondiente.

**ARTÍCULO 35.-** Una vez formuladas las tablas de valores unitarios de suelo y construcción y validadas por la Coordinación General de Catastro, se someterán a acuerdo del Cabildo, para que se envíen en calidad de proyecto, por conducto del Presidente Municipal al H. Congreso del Estado para su análisis, discusión y aprobación correspondiente.

Dichas tablas de valores unitarios deberán presentarse para su aprobación, en la fecha que señale la Ley Orgánica del Municipio Libre Vigente.

**ARTÍCULO 36.-** 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.

**ARTÍCULO 37.-** Las tablas de valores unitarios de suelo y construcción deberán ser del dominio público y surtirán efecto a partir de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado.

**ARTÍCULO 38.-** Aprobadas las tablas de valores unitarios de suelo y construcción, la Dirección de Catastro, procederá a la valuación y revaluación individual o masiva de los predios.

**ARTÍCULO 39.-** Los valores unitarios comprendidos en las tablas de valores de suelo 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.

## **CAPÍTULO VII De la Valuación y Revaluación Catastral**

**ARTÍCULO 40.-** La valuación catastral tiene por objeto determinar el valor catastral de los bienes inmuebles ubicados dentro del Municipio de conformidad con la presente Ley y su Reglamento.

**ARTÍCULO 41.-** La revaluación catastral tiene por objeto actualizar el valor catastral a los bienes inmuebles ubicados dentro del Municipio de conformidad con la presente Ley y su Reglamento.

**ARTÍCULO 42.-** La Dirección de Catastro llevará a cabo la valuación y revaluación catastral de los predios atendiendo a lo siguiente:

- I. Podrá ser unitaria o masiva;
- II. La valuación se debe realizar conforme a las disposiciones jurídicas establecidas en esta Ley y su Reglamento, y
- III. Se podrán generar los avalúos catastrales por predio, a petición de parte o de oficio, que servirán de base para el cálculo del impuesto predial.

**ARTÍCULO 43.-** El proceso de valuación catastral masiva deberá comprender:

- I. La elaboración, revisión y aprobación de tablas de valores unitarios de suelo y construcciones, conforme a lo previsto en las disposiciones jurídicas aplicables;
- II. La valuación o revaluación de los predios, así como la modificación de los valores en el Catastro y su notificación, la cual deberá contemplar las actividades siguientes:
  - a) Definir las bases y criterios técnicos para su aplicación;
  - b) Actualizar los archivos del Catastro referente a la tabla de valores para el suelo;
  - c) Actualizar el archivo del Catastro referente a las tablas de valores de las construcciones;
  - d) Realizar las pruebas de aplicación de nuevos valores unitarios para suelo y construcciones;
  - e) Ratificar procesos o corregir errores antes de que entre en vigor la nueva base fiscal;
  - f) Actualizar el padrón catastral con la información de las tablas de valores;
  - g) Actualizar la base de datos fiscal o predial con los nuevos valores; y
  - h) Notificar los nuevos valores catastrales que habrán de regir en el período que corresponda;
- III. La emisión de avalúos de cada uno de los predios inscritos en el padrón catastral.

**ARTÍCULO 44.-** 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.

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.

**ARTÍCULO 48.-** La valuación y revaluación catastral de los predios rústicos y urbanos se hará con aplicación específica de las tablas de valores unitarios de suelo y construcción, en la forma en que determine esta Ley y su Reglamento.

## **CAPÍTULO X. De las Notificaciones**

**ARTÍCULO 79.-** La Dirección de Catastro, notificará de forma personal a los propietarios, poseedores o a los representantes legales toda clase de citatorios, acuerdos, resoluciones, avalúos y cualesquiera otras operaciones catastrales relacionadas con el inmueble, en el domicilio señalado por escrito para oír y recibir notificaciones, o en el predio objeto de la operación en el caso de que no haya manifestado domicilio para oír o recibir notificaciones.

**ARTÍCULO 80.-** En el caso de que se lleve a cabo la valuación o revaluación masiva de bienes inmuebles, la notificación de los nuevos valores catastrales unitarios se hará mediante Edictos, que se publicarán por tres veces consecutivas en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado, en uno de los periódicos de mayor circulación en el Municipio, así como en la Gaceta Municipal correspondiente.

**ARTÍCULO 81.-** Las notificaciones a los contribuyentes que den lugar la aplicación de la presente Ley se harán en los términos que señala el Código Fiscal Municipal.

## **REGLAMENTO DE LA LEY 266 DE CATASTRO PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE GUERRERO**

### **Capítulo V. Procedimiento de valuación catastral**

**ARTÍCULO 28.** La valuación catastral que realicen los ayuntamientos a través de la Dirección de Catastro Municipal, se apegará a los criterios establecidos en el presente Reglamento.

**ARTÍCULO 29.** Los avalúos catastrales de los predios, tendrán vigencia de un año a partir de la fecha en que fueron realizados, tal como lo señala el artículo 45 fracción I de la Ley, en tanto no cambien las características físicas o legales del inmueble, de ser así, se procederá a realizar un nuevo avalúo catastral, al momento del cambio de las características físicas o legales del inmueble.

**ARTÍCULO 30.** Los ayuntamientos a través de la Dirección de Catastro Municipal determinarán el valor catastral del suelo y construcciones, basándose en dos procedimientos alternativos:

I. A través de la determinación del valor del inmueble mediante el avalúo por enfoque directo que comprenda la actualización de las características físicas del terreno y de la construcción, por parte de la autoridad catastral:

a) La valuación se podrá elaborar para cada uno de los predios o en forma masiva;

b) La valuación se debe realizar conforme a las disposiciones jurídicas establecidas en la Ley, y c) Se podrán generar los avalúos catastrales por predio, a petición de parte o de oficio, que servirán de base para el cálculo del impuesto predial.

II. Mediante el método de Autodeterminación del Valor Catastral de manera voluntaria por parte del contribuyente, aplicando invariablemente los valores catastrales establecidos en las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción vigentes para el municipio, autorizadas por el H. Congreso del Estado.

**ARTÍCULO 31.** El proceso de determinación del valor del inmueble de manera masiva se llevará a cabo cuando se apruebe la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción y, que por el número de predios que tengan que actualizarse en su valor catastral sea difícil hacerlo en un periodo realmente corto, para lo cual deberá aplicarse cuando se lleve a cabo la revaluación catastral, el cual deberá comprender:

I. La elaboración, revisión y aprobación de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, conforme a lo previsto en las disposiciones jurídicas aplicables;

II. La determinación del valor catastral de los predios, así como la modificación de los valores en el catastro y su notificación, la cual deberá contemplar las actividades siguientes:

a) Definir las bases y criterios técnicos para su aplicación;

b) Actualizar los catálogos de valores catastrales, respecto a la Tabla de Valores Unitarios para el suelo;

c) Actualizar los catálogos de valores catastrales respecto a la Tabla de Valores Unitarios de la Construcción;

d) Realizar las pruebas de aplicación de los Valores Unitarios para el Suelo y Construcción;

e) Ratificar procesos o corregir errores antes de que entre en vigor el nuevo valor catastral;

f) Actualizar la base de datos catastral con los nuevos valores, y

g) Notificar los nuevos valores catastrales que habrán de regir en el período que corresponda.

III. La emisión de avalúos de cada uno de los predios inscritos en el padrón catastral.

**ARTÍCULO 32.** En el caso de la revaluación catastral masiva de los bienes inmuebles, la notificación de los nuevos valores catastrales unitarios se hará mediante Edictos, que se publicarán por tres veces consecutivas en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado, en uno de los periódicos de mayor circulación en el municipio, así como en la Gaceta Municipal correspondiente. La Dirección de Catastro Municipal determinará los datos que deban ser publicados, cuidando en todo momento la confidencialidad de los mismos, tomando en consideración la Ley Número 466 de Protección de Datos Personales en Posesión de los Sujetos Obligados del Estado de Guerrero.

De los preceptos antes señalados, se desprende que para determinar el valor catastral de los predios deberá seguirse el procedimiento que establece la normativa de referencia; para lo cual, el **Director de Catastro**, elaborará el **proyecto de tablas de valores unitarios de suelo y construcción**, respecto del primero, su determinación variará dependiendo de si se trata de predios comprendidos en las zonas urbanas o en zonas rurales; y el segundo, se determinará en función de las características de cada uno de los elementos estructurales y arquitectónicos que las integren; y su establecimiento se realizará mediante los cuadros de tipos de edificación o conforme a la implementación matemática de las tablas de clasificaciones constructivas.

Asimismo, prevén que una vez elaborado el proyecto de tablas de valores unitarios de suelo y construcción, se **presentará en sesión de Cabildo** para su análisis y aprobación en su caso; y una vez aprobadas, previa revisión y validación de la **Coordinación General de Catastro**, dependiente de la Secretaría de Finanzas y Administración del Gobierno del Estado, se remitirán en calidad de proyecto al **H. Congreso del Estado**, para su análisis, discusión y en su caso **expedición del decreto** correspondiente. Las tablas aprobadas servirán de **base para la obtención del valor catastral de la propiedad raíz** y deberán ser del dominio público. Surtirán efecto a partir de su **publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado**.

También, disponen que una vez **aprobadas las tablas de valores** unitarios de suelo y construcción, la **Dirección de Catastro, procederá a la valuación y revaluación** individual o masiva de los predios, la cual tiene por objeto determinar el valor catastral de los bienes inmuebles ubicados dentro del Municipio; que dicha valuación o revaluación de los predios, así como la modificación de los valores en el Catastro y su notificación, deberá contemplar las actividades siguientes:

1. Definir las bases y criterios técnicos para su aplicación.
2. Actualizar los archivos del Catastro referente a la tabla de valores para el suelo.
3. Actualizar el archivo del Catastro referente a las tablas de valores de las construcciones.
4. Realizar las pruebas de aplicación de nuevos valores unitarios para suelo y construcciones.
5. Ratificar procesos o corregir errores antes de que entre en vigor la nueva base fiscal.
6. Actualizar el padrón catastral con la información de las tablas de valores.

7. Actualizar la base de datos fiscal o predial con los nuevos valores.
8. **Notificar los nuevos valores catastrales que habrán de regir en el período que corresponda;** y
9. La emisión de avalúos de cada uno de los predios inscritos en el padrón catastral.

Además, los artículos señalados establecen que **la Dirección de Catastro, notificará de forma personal a los propietarios**, poseedores o a los representantes legales toda clase de citatorios, acuerdos, resoluciones, avalúos y cualesquiera otras operaciones catastrales relacionadas con el inmueble, en el domicilio señalado por escrito para oír y recibir notificaciones, o en el predio objeto de la operación en el caso de que no haya manifestado domicilio para oír o recibir notificaciones; y en tratándose, de los casos en que se lleve a cabo la **valuación o revaluación masiva de bienes inmuebles**, la **notificación de los nuevos valores catastrales** unitarios se hará mediante **Edictos**, que se publicarán por tres veces consecutivas en el **Periódico Oficial del Gobierno del Estado**, en uno de los **periódicos de mayor circulación en el Municipio**, así como en la **Gaceta Municipal correspondiente**.

De lo anterior, este Pleno considera que la autoridad tiene la ineludible obligación de observar el procedimiento de revaluación de bienes establecido en la Ley 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero y su Reglamento, para poder aplicar las nuevas tablas de valores unitarios y de construcción que se establecieron para el 2021, en la Ley Número 638 de Ingresos para el Municipio de Acapulco de Juárez, Guerrero, con la finalidad de incrementar el valor catastral de los inmuebles, ya que de lo contrario se genera incertidumbre jurídica en los contribuyentes al desconocer los nuevos valores que les está aplicando la autoridad recaudadora.

En esas circunstancias, es que se comparte el criterio de la Magistrada de Instrucción, cuando refiere que el acto impugnado deviene ilegal, en virtud de que la autoridad demandada incumplió con las formalidades del procedimiento, que la Dirección de Catastro e Impuesto Predial del Municipio de Acapulco de Juárez, Guerrero, revaluó el predio propiedad de la parte actora, incrementando la base gravable del impuesto predial, sin observar el hecho de que para llevar a cabo la revaluación catastral de predios, unitaria o masiva, debe notificar al propietario del inmueble los nuevos valores catastrales, ya sea de forma personal o por edictos, según sea el caso, en términos de lo dispuesto por el artículo 43, fracción II, inciso h) y 80 de la Ley

266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero y 31, fracción II, inciso g) y 32 del Reglamento de la Ley 266, y una vez notificado, proceder a emitir el revaluó del predio propiedad de la C. -----, debidamente fundado y motivado, de ahí que no le asista la razón a la parte recurrente.

En otro aspecto, respecto de lo manifestado por la autoridad recurrente, cuando señalan que contrario a lo establecido en la sentencia combatida, la autoridad demandada en ningún momento realizó el procedimiento de revaluación; este Órgano Revisor considera que dicho argumento es **inoperante**, ya que en nada beneficia a la autoridad para lograr el reconocimiento de la validez del acto impugnado, toda vez que como se estableció en el párrafo previo, es obligación de la autoridad dar a conocer a la propietaria del bien inmueble los nuevos valores catastrales, a través de una notificación, previo a la emisión del revaluó; circunstancia que no aconteció en el presente asunto, por lo que esta Sala Superior considera que la autoridad vulneró en perjuicio de la parte actora su derecho al debido proceso que a favor de los gobernados tutela el artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y artículo 3° de la Constitución Local, que textualmente establecen:

**CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS**

**ARTICULO 14.-** A ninguna Ley se dará efecto retroactivo en perjuicio de persona alguna.

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.

**CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE GUERRERO**

**ARTÍCULO 3.** En el Estado de Guerrero toda persona gozará de los derechos humanos y las garantías reconocidos por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, esta Constitución y los instrumentos internacionales incorporados al orden jurídico mexicano.

El poder público del Estado garantiza a sus habitantes el goce de sus derechos.

Dicho dispositivo constitucional tutela a favor de todo justiciable el derecho humano al debido proceso, toda vez que prevé que las autoridades deben ajustar sus actos a los procedimientos que establezcan las leyes, en los que

se cumplan las formalidades esenciales y conforme a las leyes expedidas con anterioridad al hecho; ello con la finalidad de que el gobernado contra el cual se comete el acto de autoridad, este cierto de que los mandamientos emitidos por la autoridad cumplen con este principio; mientras que, el artículo 3 de la Constitución Local tutela el derecho referido en el dispositivo anterior, en aras de proteger los derechos humanos de los ciudadanos del Estado de Guerrero.

Por último, en relación con lo que manifiestan las recurrentes respecto de que la exigencia para respetar la garantía de audiencia de la actora fue otorgada, ya que compareció de manera voluntaria a pagar el impuesto predial, y que, por tal motivo, en ningún momento se transgredieron las garantías de audiencia, legalidad y seguridad jurídica a la actora.

Esta Sala Superior considera que es **infundado**, en virtud de que si bien es cierto, la parte actora con la finalidad de cumplir con su obligación de contribuir al gasto público, en términos de lo dispuesto por el artículo 31, fracción IV, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, acudió de forma voluntaria a pagar el impuesto predial, sin embargo, la liquidación del pago del impuesto fue calculada de forma unilateral por parte de la autoridad demandada, ya que la C. -----, previo a la emisión del acto de autoridad, no tuvo conocimiento del aumento de los nuevos valores catastrales, ya sea de forma personal o por edictos, según fuera el caso, en términos de lo dispuesto por los artículos 43, fracción II, inciso h) y 80 de la Ley 266 de Catastro para los Municipios del Estado de Guerrero y 31, fracción II, inciso g) y 32 del Reglamento de la Ley 266, por lo que el hecho acudir voluntariamente a realizar el pago del impuesto predial, no puede interpretarse en el sentido de que con ello, la autoridad cumplió con el derecho de audiencia establecido en los preceptos antes citados, ya que del expediente principal no se advierte ninguna constancia de notificación con la que la autoridad logre demostrar que en el momento en que la actora acudió a realizar el pago del impuesto predial, le fueron notificados los nuevos valores catastrales en los términos antes precisados.

**EN OTRO ASPECTO, ESTE PLENO PROCEDE AL ESTUDIO DEL ÚNICO AGRAVIO INVOCADO POR LA PARTE ACTORA EN EL TOCA TJA/SS/REV/332/2023, EL CUAL SE SINTETIZA DE LA SIGUIENTE MANERA:**

La parte actora recurrente manifiesta que le causa agravios la sentencia definitiva, en la parte en donde la Magistrada de primera instancia determinó que no era procedente su pretensión consistente en que se tenía que respetar la misma base gravable de \$989,551.12 (NOVECIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS 12/100 M.N.), respecto de la cuenta catastral 005-068-727-0000, y \$276,900.00 (DOSCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS PESOS 00/100 M.N.), respecto de la cuenta catastral 010-029-002-0000, en los inmuebles de su propiedad, para el ejercicio fiscal dos mil veintidós y subsecuentes, ya que ello de ninguna forma significa que se limiten las facultades de la autoridad demandada respecto de la actualización de la base gravable.

Asimismo, señala que la demanda fue presentada ante la falta de fundamentación y motivación, para determinar el incremento de la base gravable para el ejercicio dos mil veintiuno, ya que el incremento representa un 400%, de ahí que la Magistrada Instructora debió declarar la nulidad lisa y llana hasta en tanto la autoridad demandada emita un acto debidamente fundado y motivado.

De igual forma, manifiesta que le causa agravios la sentencia, en virtud de que fue incorrecto que la Magistrada de la Sala Regional estableciera que lo solicitado se trate de actos futuros, en virtud de que tal circunstancia conllevará a estar presentando demandas de nulidad en cada ejercicio fiscal, atendiendo a que la autoridad demandada continuará siendo omisa para emitir actos legales y fundados, lo cual impedirá a la contribuyente cumplir con sus obligaciones fiscales en tiempo y forma.

Por lo que solicita se modifique el efecto de la sentencia para que pague el impuesto predial del ejercicio fiscal dos mil veintiuno y subsecuentes, de acuerdo a la base gravable establecida en el dos mil veinte.

Esta Plenaria considera que el único agravio invocado por la **parte actora** en el toca **TJA/SS/REV/332/2023**, es **fundado pero suficiente** para modificar el efecto de la sentencia definitiva de fecha **veintidós de marzo de dos mil veintidós**, dictada en el expediente **TJA/SRA//429/2021**, en atención a las siguientes consideraciones:

De inició, este Pleno considera que es **fundado el agravio**, en virtud que del análisis a la sentencia definitiva se observa que la Magistrada de la Sala Regional señaló que su pretensión resultaba improcedente, ya que la liquidación del impuesto predial por el periodo del año dos mil veintidós, se trataba de un acto futuro, por lo que sería hasta el momento en que la autoridad realice la determinación del impuesto predial correspondiente al año fiscal dos mil veintidós, motivo de un nuevo acto impugnado; lo anterior, en virtud de que la declaratoria de nulidad no impide a la autoridad demandada ejerza sus facultades fiscales de verificación y recaudación.

Criterio que esta Sala Superior no comparte, toda vez que no es dable dejar al gobernado en incertidumbre jurídica ni tampoco permitir que la autoridad siga emitiendo actos arbitrarios en perjuicio de los ciudadanos, en virtud de que es obligación de las autoridades observar y cumplir con los derechos de legalidad y seguridad jurídica que a favor de los gobernados tutelan los artículos 14 y 16 de la Constitución Política de los Estado Unidos Mexicanos y artículo 3° de la Constitución Local, que textualmente establecen:

#### **CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS**

**“Artículo 14.-** A ninguna Ley se dará efecto retroactivo en perjuicio de persona alguna.

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.

(...)”

#### **CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE GUERRERO**

**“Artículo 3.** En el Estado de Guerrero toda persona gozará de los derechos humanos y las garantías reconocidos por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, esta Constitución y los instrumentos internacionales incorporados al orden jurídico mexicano.

El poder público del Estado garantiza a sus habitantes el goce de sus derechos.”

Dichos dispositivos constitucionales tutelan a favor de todo justiciable los derechos humanos a la legalidad y seguridad jurídica, toda vez que disponen

que la autoridad tiene la obligación de ajustar sus actos a los preceptos legales que norman sus actividades y las atribuciones que le han sido conferidas por la propia ley, ello con la finalidad de que el gobernado contra el cual se comete el acto de autoridad, este cierto de que los mandamientos emitidos por la autoridad cumplen con este principio, cuya finalidad es proteger la dignidad y el respeto de los derechos personales y patrimoniales de los gobernados en sus relaciones con las autoridades, a efecto de que éstas no realicen sus funciones arbitrariamente, sino que lo hagan de conformidad con las reglas establecidas por la ley; es decir, para que el particular este cierto de que el actuar de la autoridad no es caprichoso ni arbitrario, sino apegado a la ley; de igual forma, el artículo 3 de la Constitución Local tutela el derecho referido en el dispositivo anterior, en aras de proteger los derechos humanos de los ciudadanos del estado de Guerrero.

En esas circunstancias, es que esta Sala Superior no comparte el criterio sustentado por la Sala de origen, toda vez que el hecho de permitir que la autoridad continúe aumentando la base gravable de forma arbitraria, es decir, sin realizar un procedimiento de revaluación, se estarían contraviniendo los derechos tutelados por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, antes citados; ya que el gobernado sería afectado en su patrimonio año con año, al tener que estar erogando gastos que se generen con motivo de cada juicio, de ahí que este Pleno determine que asiste la razón a la parte actora en el recurso de revisión que se analiza.

**En las narradas consideraciones resultan infundados e inoperantes los agravios invocados por las autoridades demandadas; y fundado el único agravio expresado por la parte actora, por lo que en ejercicio de las facultades jurisdiccionales que el artículo 190 del Código de Procedimientos de Justicia Administrativa del Estado, otorga a esta Sala Colegiada se CONFIRMA la declaratoria de nulidad, y se MODIFICA el efecto de la sentencia definitiva de fecha veintidós de marzo de dos mil veintidós, emitida por la Sala Regional Acapulco I de este Tribunal de Justicia Administrativa del Estado, en el expediente número TJA/SRA/II/429/2021, en los términos siguientes:**

(...) el efecto de la presente sentencia, es para que la autoridad demandada proceda a emitir un acto en el que conste que el cobro realizado al actor por concepto de impuesto predial, relativo a la cuenta catastral 010-029-002-0000, correspondiente al año fiscal dos mil veintiuno, del inmueble ubicado en Calle: -----

----- de esta Ciudad de Acapulco de Juárez, Guerrero, es sobre la base gravable del ejercicio fiscal dos mil veinte, por la cantidad de \$276,900.00 (DOSCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS PESOS 00/100 M.N.), así mismo, para el cobro realizado respecto a la cuenta catastral 005-068-727-0000, correspondiente al año fiscal dos mil veintiuno, del inmueble ubicado en Calle: -----

----- de esta Ciudad de Acapulco de Juárez, Guerrero, es sobre la base gravable del ejercicio fiscal dos mil veinte, por la cantidad de \$989,551.12 (NOVECIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS 12/100 M.N.), **lo anterior, deberá prevalecer hasta en tanto la autoridad, de así considerarlo, realice el procedimiento de revaluación catastral que conforme a derecho corresponda.**

Dados los razonamientos expuestos y con fundamento en lo señalado por los artículos 190, 192 fracción V, 218 fracción VIII, y 222 del Código de Procedimientos de Justicia Administrativa del Estado de Guerrero y 21 fracción II, de la Ley Orgánica del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Guerrero, es de resolverse y se;

## **R E S U E L V E**

**PRIMERO.** Son **infundados e inoperantes** los agravios invocados por las autoridades demandadas, en el toca número **TJA/SS/REV/331/2023**.

**SEGUNDO.** Es **fundado y suficiente** el único agravio invocado por la parte actora en el toca número **TJA/SS/REV/332/2023**, en consecuencia;

**TERCERO.-** Se **MODIFICA** el efecto de la sentencia definitiva de fecha **veintidós de marzo de dos mil veintidós**, dictada dentro del expediente **TJA/SRA/II/429/2021**, por los razonamientos y para los efectos precisados en el último considerando de la presente resolución.

**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.

**QUINTO.-** Notifíquese la presente resolución en los términos del artículo 30 del Código de Procedimientos de Justicia Administrativa del Estado de Guerrero.

Así lo resolvieron por unanimidad los CC. Magistrados LUIS CAMACHO MANCILLA, OLIMPIA MARÍA AZUCENA GODÍNEZ VIVEROS, MARTHA ELENA ARCE GARCÍA, HÉCTOR FLORES PIEDRA y EVA LUZ RAMÍREZ BAÑOS, siendo ponente en este asunto la tercera de los nombrados, ante el Secretario General de Acuerdos JESÚS LIRA GARDUÑO, que da fe. - - - - -

**LIC. LUIS CAMACHO MANCILLA**  
MAGISTRADO PRESIDENTE

**MTRA. OLIMPIA MARÍA AZUCENA  
GODÍNEZ VIVEROS**  
MAGISTRADA

**DRA. MARTHA ELENA ARCE GARCÍA**  
MAGISTRADA

**DR. HÉCTOR FLORES PIEDRA**  
MAGISTRADO

**DRA. EVA LUZ RAMÍREZ BAÑOS**  
MAGISTRADA

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

Esta hoja corresponde a la parte final de la resolución dictada en el expediente TJA/SRA/I/429/2021, referente a los tocas TJA/SS/REV/331/2023 y TJA/SS/REV/332/2023 acumulado, promovido por la autoridad demandada y la parte actora en el juicio de origen.