OF-TJA-A-A-1048/2025
Expediente: TJA- 220/2022-A
Asunto: Se remite copia de Sentencia Definitiva.

TESORERÍA MUNICIPAL DE VILLA DE ÁLVAREZ.
PRESENTE.

Con la finalidad de dar cumplimiento a los resolutivos de la sentencia emitida por este Tribunal de fecha **09 nueve de mayo de 2025 dos mil veinticinco** en el expediente número **TJA- 220/2022-A** le remito copia fotostática autorizada de la resolución, para que surta los efectos legales conducentes, entendiendo que quedará Usted debidamente notificado de su contenido, con fundamento en el artículo 55 párrafo 1 fracción I y 57 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado.

Como consecuencia de lo anterior, dicha notificación surte sus efectos a partir del día hábil siguiente y dado que es una ejecutoria para usted, le empezará a correr el plazo de los 10 diez días que establece el artículo 121 de la Ley mencionada con anterioridad, para el efecto de que dé cumplimiento e informe oportunamente su ejecución, apercibido que de no hacerlo le será aplicado el artículo 122 del mismo cuerpo de leyes.

Sin más por el momento reciba un cordial saludo.

A t e n t a m e n t e.

Colima, Col., 21 de mayo de 2025.

LICDA. ADRIANA VANESSA PÉREZ MESTAS
Actuaria del Tribunal de Justicia Administrativa
del Estado de Colima.

H. AYUNTAMIENTO
DE VILLA DE ÁLVAREZ
2:28
21 MAYO 2025
RECIBIDO
DIRECCIÓN DE ASUNTOS JURÍDICOS

JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO
TJA-220/2022-A

PARTE ACTORA

AUTORIDAD DEMANDADA
TESORERÍA MUNICIPAL DE VILLA DE ÁLVAREZ

MAGISTRADO PONENTE
ANDRÉS GERARDO GARCÍA NORIEGA

SENTENCIA DEFINITIVA

Colima, Colima, **nueve** de **mayo** de **dos mil veinticinco**

VISTO para resolver en definitiva el juicio contencioso administrativo radicado bajo el expediente con clave **TJA-220/2022-A,** encontrándose debidamente integrado para su resolución, y

R E S U L T A N D O

PRIMERO. Presentación de la demanda

El 28 de mayo de 2022, por su propio derecho, presentó ante este Tribunal demanda de juicio contencioso administrativo en contra de la Tesorería Municipal de Villa de Álvarez, impugnando lo siguiente:

La determinación y cobro del impuesto predial, por los montos reflejadas en el estado de cuenta identificado con el folio de fecha 31 de marzo de 2022, hasta por la suma de $7,001.28 (siete mil uno pesos 28/100 M.N.), correspondiente al periodo de 2022/1 a 2022/06, respecto del inmueble ubicado en avenida Enrique

identificado con su respectiva clave catastral.

SEGUNDO. Admisión de la demanda

Mediante acuerdo procesal de fecha 5 de abril de 2022, este Tribunal admitió a trámite la demanda promovida por la parte actora, señalándose como autoridad demandada a la Tesorería Municipal de Villa de Álvarez y precisándose el acto impugnado conforme a lo indicado en el punto anterior.

Asimismo, en el auto admisorio se ordenó notificar a la autoridad responsable y correrle traslado con copia de la demanda, concediéndole el plazo legal correspondiente para que presentara su contestación.

TERCERO. Admisión de pruebas ofrecidas por la actora

En el auto de radicación de la demanda, se tuvo al actor por ofrecidas y admitidas las siguientes pruebas:

1. **Documental**, consistente en copia simple del recibo de pago número de fecha 28 de enero de 2021, por la cantidad de $1,150.49 (un mil ciento cincuenta pesos 49/100 M.N.), emitido por la Tesorería Municipal de Villa de Álvarez.
2. **Documental**, consistente en el original del estado de cuenta identificado con folio por la cantidad de $7,001.28 (siete mil un pesos 28/100 M.N.), correspondiente al impuesto predial del año 2022, emitido por la Tesorería Municipal de Villa de Álvarez.
3. **Documental**, consistente en copia certificada de la escritura pública número del 14 de mayo de 2019, otorgada ante

la fe del Lic. Miguel Ángel Flores Vizcaíno, Notario Público No. 10 de la demarcación de Colima.

4. **Documental**, consistente en copia simple de la credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral (INE), a nombre de la parte actora.
5. **Instrumental de actuaciones**.
6. **Presuncional legal y humana**.

CUARTO. Contestación de la autoridad demandada

Mediante auto procesal de fecha 31 de mayo de 2022, este Tribunal tuvo por presentada la contestación a la demanda formulada por la Tesorera del Municipio de Villa de Álvarez, en representación de dicha autoridad municipal.

QUINTO. Admisión de pruebas de la demandada

En el mismo acuerdo relativo a la contestación de la demanda, se tuvo por ofrecidas y admitidas a la autoridad demandada las pruebas siguientes:

1. **Documental**, consistente en copia simple del estado de cuenta número correspondiente al predio urbano identificado con la clave catastral
2. **Documental**, consistente en copia fotostática del avalúo catastral del predio urbano de fecha 30 de septiembre de 2021, notificado el 13 de octubre del mismo año, relativo al predio con clave catastral
3. **Documental**, consistente en copia simple del recibo de pago número , de fecha 20 de agosto de 2022, emitido por la Tesorería Municipal de Villa de Álvarez.
4. **Instrumental de actuaciones**.

5. **Presuncional legal y humana**.

SEXTO. Ampliación de la demanda

Mediante auto de fecha 22 de agosto de 2022, este Tribunal tuvo por presentada la ampliación de la demanda promovida por la parte actora, en la que se impugnó adicionalmente el avalúo catastral (revaluación catastral) de fecha 30 de septiembre de 2021 y su acta de notificación del 13 de octubre de 2021, correspondientes al inmueble materia de la controversia, emitidos por la Directora de Catastro dependiente de la Tesorería Municipal de Villa de Álvarez. En dicha ampliación no se ofrecieron pruebas adicionales.

SÉPTIMO. Contestación a la ampliación de la demanda

Mediante auto de fecha 3 de octubre de 2022, se tuvo a la autoridad demandada contestando la ampliación de la demanda, sin ofrecer pruebas adicionales.

OCTAVO. Alegatos

En el mismo auto procesal relativo a la contestación de la ampliación de la demanda, y habiéndose cumplido las condiciones para la *abreviación del juicio* en términos del artículo 75 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado, se concedió a las partes el plazo legal para que formularan sus alegatos por escrito, advirtiéndoles que, una vez vencido dicho término, el expediente sería turnado para el dictado de la sentencia. Se hizo constar que solo la autoridad demandada presentó alegatos, mientras que la parte actora no hizo uso de este derecho.

NOVENO. Turno para el dictado de la sentencia

Concluidas las etapas procesales del juicio y agotados los trámites correspondientes a su substanciación, con fundamento en el artículo 116 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Colima, los autos fueron turnados para el dictado de la sentencia definitiva.

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

PRIMERO. Competencia

El Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Colima (en adelante, **Tribunal de Justicia Administrativa o Tribunal**), de conformidad a lo dispuesto por los artículos 116, fracción V, de la Constitución Federal; 12 de la Ley General de Responsabilidades Administrativas; 77 de la Constitución del Estado de Colima; 2, 5, 6, 7 y 8 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Colima (en adelante, **Ley de Justicia Administrativa**) y 1, 2 y 9 del Reglamento Interior del Tribunal, es un órgano constitucional autónomo a cargo de la función jurisdiccional especializada en materia administrativa, incluyendo la fiscal y de responsabilidades de servidores públicos y particulares vinculados con faltas administrativas graves, que cuenta con competencia para conocer y resolver las controversias que se susciten entre los particulares y las dependencias y entidades de la Administración Pública del Estado o de los Municipios, incluyendo sus sectores paraestatal y paramunicipal respectivos, esto es, del *juicio contencioso-administrativo* como el que se entabla, relativo a la determinación y cobro del impuesto predial y sus accesorios, estando dotado de plena jurisdicción para dictar y ejecutar sus sentencias.

SEGUNDO. Legitimación procesal

Con fundamento en los artículos 47, párrafo 1, fracciones I y II, inciso a) y 51 de la Ley de Justicia Administrativa, y derivado del examen de las constancias que obran en el presente expediente, este órgano jurisdiccional reconoce la legitimación procesal de la actora y de la autoridad demandada en el juicio que nos ocupa.

TERCERO. Precisión de los actos impugnados

Del análisis integral de la demanda, su ampliación y de las documentales que obran en el expediente, se advierte que el actor controvierte los siguientes actos:

- La determinación y cobro del impuesto predial, por las cantidades contenidas en el estado de cuenta identificado con el folio de fecha 31 de marzo de 2022, hasta por la suma de $7,001.28 (siete mil uno pesos 28/100 M.N.), correspondiente al periodo 2022/1 al 2022/06, respecto del inmueble ubicado en la , identificado con su clave catastral.

6

- El avalúo catastral (revalúo) de fecha 30 de septiembre de 2021, emitido por la Directora de Catastro de la Tesorería Municipal de Villa de Álvarez, relativo al mismo inmueble, así como el acta de notificación de dicho avalúo, levantada el 13 de octubre de 2021.

Al respecto, para la precisión de los actos reclamados resulta observable al caso, *mutatis mutandis*, el criterio orientador siguiente:

Época: Novena Época. Registro: 181810. Instancia: Pleno. Tipo de Tesis: Aislada. Fuente: Semanario Judicial de la

Federación y su Gaceta. Tomo XIX, Abril de 2004. Materia(s): Común. Tesis: P. VI/2004. Página: 255.

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

El artículo 77, fracción I, de la Ley de Amparo establece que las sentencias que se dicten en el juicio de garantías deberán contener la fijación clara y precisa de los actos reclamados, así como la apreciación de las pruebas conducentes para tenerlos o no por demostrados; asimismo, la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha sostenido el criterio de que para lograr tal fijación debe acudirse a la lectura íntegra de la demanda sin atender a los calificativos que en su enunciación se hagan sobre su constitucionalidad o inconstitucionalidad. Sin embargo, en algunos casos ello resulta insuficiente, por lo que los juzgadores de amparo deberán armonizar, además, los datos que emanen del escrito inicial de demanda, en un sentido que resulte congruente con todos sus elementos, e incluso con la totalidad de la información del expediente del juicio, atendiendo preferentemente al pensamiento e intencionalidad de su autor, descartando las precisiones que generen oscuridad o confusión. Esto es, el juzgador de amparo, al fijar los actos reclamados, deberá atender a lo que quiso decir el quejoso y no únicamente a lo que en apariencia dijo, pues sólo de esta manera se logra congruencia entre lo pretendido y lo resuelto.

CUARTO. Análisis de las pruebas

Atendiendo lo dispuesto por los artículos 111 y 117, fracción I, de la Ley de Justicia Administrativa, se procede al análisis de las pruebas previamente desahogadas en el juicio de conformidad con las reglas de la lógica, la experiencia y la sana crítica, ello sin perjuicio de su valoración concreta en los apartados relativos a las causales de improcedencia y sobre estudio de fondo de esta sentencia, según corresponda.

I. Pruebas de la parte actora

Con fundamento en el artículo 111 de la Ley de Justicia Administrativa, se otorga **pleno valor probatorio** a las documentales

públicas consistentes en: copia simple de recibo de pago con número de folio de fecha 28 de enero de 2021, por la cantidad de $1150.49 pesos (un mil ciento cincuenta pesos 49/100 M.N.), emitido por la autoridad demandada; original de estado de cuenta de folio por el pago de la cantidad de $7,001.28 (siete mil un pesos 28/100 M.N.) por concepto de pago de impuesto predial respecto al año 2022, emitido por la Tesorería Municipal de Villa de Álvarez; copia certificada de la escritura pública número de fecha 14 de mayo de 2019, pasada ante la fe del Licenciado Miguel Ángel Flores Vizcaíno, Notario Público No. 10 de la demarcación de Colima; y copia simple de la credencial para votar expedida por el Instituto Nacional a nombre del actor.

Además, se otorga **pleno valor probatorio** a la instrumental de actuaciones, de conformidad con lo establecido en el artículo 412 del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Estado de Colima, ordenamiento que es supletorio de la Ley de Justicia Administrativa (en adelante, **Código de Procedimientos Civiles**).[1]

En cuanto a la prueba presuncional en su aspecto legal, de conformidad con el artículo 420 del citado Código de Procedimientos Civiles, adminiculada con el resto del caudal probatorio, se le otorga **pleno valor probatorio**; mientras que a la prueba presuncional en su aspecto humano, en términos del artículo 422 del Código referido, se le otorga **valor indiciario**.

---

[1] *Cfr.* El artículo 38 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Colima, señala que los juicios que se promuevan ante el Tribunal en materia contenciosa administrativa, incluyendo la fiscal, se regirán por las disposiciones de esa ley. A falta de disposición expresa se podrán aplicar supletoriamente y en lo conducente la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Colima y sus Municipios y, en su caso, el **Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Colima**, siempre que las disposiciones de estos ordenamientos no contravengan las que regulan los juicios que establece dicha ley.

II. Pruebas de las partes demandadas:

Con base en el artículo 111 de la Ley de Justicia Administrativa, se le otorga un **pleno valor probatorio** a la documental pública consistente en: copia simple del estado de cuenta con número 06- correspondiente al predio urbano con clave catastral copia fotostática del avalúo catastral del predio urbano de fecha 30 de septiembre de 2021, notificado el 13 de octubre de ese mismo año que corresponde al predio con clave catastral y en copia simple de recibo de pago número de fecha 20 de agosto de 2022, emitido por la Tesorería Municipal de Villa de Álvarez

Además, se otorga **pleno valor probatorio** a la instrumental de actuaciones, de conformidad con lo establecido en el artículo 412 del Código de Procedimientos Civiles.

En cuanto a la prueba presuncional en su aspecto legal, de conformidad con el artículo 420 del citado Código de Procedimientos Civiles, adminiculada con el resto del caudal probatorio, se le otorga **pleno valor probatorio**; mientras que a la prueba presuncional en su aspecto humano, en términos del artículo 422 del Código referido, se le otorga **valor indiciario**.

QUINTO. Causales de improcedencia

En términos de lo dispuesto por los artículos 85 y 86 de la Ley de Justicia Administrativa, se procede en primer término al análisis de las causas de improcedencia y de sobreseimiento que pudieran advertirse de las manifestaciones de las partes o que operen de oficio en términos de la ley de la materia, por ser ésta una cuestión de orden público y de estudio preferente.

Sin embargo, las partes no manifestaron que en el caso se actualizara alguna causal de improcedencia ni este Tribunal advierte que haya sobrevenido una propia de sobreseimiento en el presente juicio contencioso administrativo. En consecuencia, se procede al estudio de fondo con relación a la legalidad del acto impugnado.

SEXTO. Argumentos de las partes

Se tienen a la vista para su debido análisis los conceptos de impugnación expuestos por la parte actora, así como los argumentos esgrimidos por su contraparte demandada, los cuales obran en el expediente de este juicio. Siendo por tanto innecesaria, además de impráctica, su transcripción, ya que ello no constituye un requisito indispensable a efecto de cumplir con el principio de congruencia y exhaustividad de las sentencias.

Resulta aplicable, *mutatis mutandis*, la jurisprudencia siguiente:

Registro digital: 164618. Instancia: Segunda Sala. Novena Época. Materias(s): Común. Tesis: 2a./J. 58/2010. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXXI, Mayo de 2010, página 830. Tipo: Jurisprudencia.

CONCEPTOS DE VIOLACIÓN O AGRAVIOS. PARA CUMPLIR CON LOS PRINCIPIOS DE CONGRUENCIA Y EXHAUSTIVIDAD EN LAS SENTENCIAS DE AMPARO ES INNECESARIA SU TRANSCRIPCIÓN.

De los preceptos integrantes del capítulo X "De las sentencias", del título primero "Reglas generales", del libro primero "Del amparo en general", de la Ley de Amparo, no se advierte como obligación para el juzgador que transcriba los conceptos de violación o, en su caso, los agravios, para cumplir con los principios de congruencia y exhaustividad en las sentencias, pues tales principios se satisfacen cuando precisa los puntos sujetos a debate, derivados de la demanda de amparo o del escrito de expresión de agravios, los estudia y les da respuesta, la cual debe estar vinculada y corresponder a los planteamientos de legalidad o constitucionalidad efectivamente

planteados en el pliego correspondiente, sin introducir aspectos distintos a los que conforman la litis. Sin embargo, no existe prohibición para hacer tal transcripción, quedando al prudente arbitrio del juzgador realizarla o no, atendiendo a las características especiales del caso, sin demérito de que para satisfacer los principios de exhaustividad y congruencia se estudien los planteamientos de legalidad o inconstitucionalidad que efectivamente se hayan hecho valer.

SÉPTIMO. Estudio de fondo

1. Metodología

Para que proceda el estudio de los conceptos de agravios basta con que en ellos se exprese la *causa de pedir*, esto es, que se diga mediante razonamientos jurídicos que por alguna causa o motivo existe una situación de hecho contraria a derecho, sin que deban plantearse necesariamente a manera de *silogismo jurídico* o bajo cierta redacción sacramental rigorista.

Al respecto tienen aplicación por identidad jurídica sustancial las tesis de jurisprudencia que a continuación se señalan:

Registro digital: 195518. Instancia: Segunda Sala. Novena Época. Materias(s): Común. Tesis: 2a./J. 63/98. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo VIII, Septiembre de 1998, página 323. Tipo: Jurisprudencia.

CONCEPTOS DE VIOLACIÓN. PARA QUE SE ESTUDIEN, BASTA CON EXPRESAR CLARAMENTE EN LA DEMANDA DE GARANTÍAS LA CAUSA DE PEDIR.

Esta Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, abandona el criterio formalista sustentado por la anterior Tercera Sala de este Alto Tribunal, contenido en la tesis de jurisprudencia número 3a./J. 6/94, que en la compilación de 1995, Tomo VI, se localiza en la página 116, bajo el número 172, cuyo rubro es "CONCEPTOS DE VIOLACIÓN. REQUISITOS LÓGICO-JURÍDICOS QUE DEBEN REUNIR.", en la que, en lo fundamental, se exigía que el concepto de violación, para ser tal, debía presentarse como un verdadero silogismo, siendo la premisa mayor el precepto

constitucional violado, la premisa menor los actos autoritarios reclamados y la conclusión la contraposición entre aquéllas, demostrando así, jurídicamente, la inconstitucionalidad de los actos reclamados. Las razones de la separación radican en que, por una parte, la Ley Reglamentaria de los Artículos 103 y 107 Constitucionales no exige, en sus artículos 116 y 166, como requisito esencial e imprescindible, que la expresión de los conceptos de violación se haga con formalidades tan rígidas y solemnes como las que establecía la aludida jurisprudencia y, por otra, que como la demanda de amparo no debe examinarse por sus partes aisladas, sino considerarse en su conjunto, es razonable que deban tenerse como conceptos de violación todos los razonamientos que, con tal contenido, aparezcan en la demanda, aunque no estén en el capítulo relativo y aunque no guarden un apego estricto a la forma lógica del silogismo, sino que será suficiente que en alguna parte del escrito se exprese con claridad la causa de pedir, señalándose cuál es la lesión o agravio que el quejoso estima le causa el acto, resolución o ley impugnada y los motivos que originaron ese agravio, para que el Juez de amparo deba estudiarlo.

Registro digital: 166683. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Novena Época. Materias(s): Administrativa. Tesis: I.7o.A. J/46. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXX, Agosto de 2009, página 1342. Tipo: Jurisprudencia.

DEMANDA EN EL JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO FEDERAL. SU EXAMEN NO SÓLO DEBE ATENDER A SU APARTADO DE CONCEPTOS DE ANULACIÓN, SINO A CUALQUIER PARTE DE ELLA DONDE SE ADVIERTA LA EXPOSICIÓN DE MOTIVOS ESENCIALES DE LA CAUSA DE PEDIR.

Conforme al artículo 237 del Código Fiscal de la Federación, vigente hasta el 31 de diciembre de 2005 (correlativo del precepto 50 de la Ley Federal de Procedimiento Contencioso Administrativo), las Salas del Tribunal Federal de Justicia Fiscal y Administrativa deben resolver la pretensión efectivamente planteada en la demanda, pudiendo invocar hechos notorios e, incluso, examinar, entre otras cosas, los agravios, causales de ilegalidad y demás razonamientos de las partes. Consecuentemente, la citada demanda constituye un todo y su análisis no sólo debe atender a su apartado de conceptos de anulación, sino a cualquier parte de ella donde se advierta la exposición de motivos esenciales de la causa de pedir, con la finalidad de resolver la pretensión efectivamente planteada, pues el hecho de que las sentencias del referido tribunal se funden en derecho y resuelvan sobre la pretensión del actor que se deduzca de su demanda, implica el estudio de ésta en su integridad y no en razón de uno de sus componentes.

Teniendo en cuenta lo anterior, a efecto de estudiar y resolver las cuestiones que han sido propuestas en la demanda y no existiendo obligación legal de seguir el orden propuesto por la parte actora, este Tribunal procederá a estudiar los agravios en diverso orden al que se propone, estando facultado para hacerlo de manera individual, conjunta o por grupos.

Sustenta lo anterior, la jurisprudencia siguiente:

Registro digital: 2011406. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Décima Época. Materias(s): Común. Tesis: (IV Región)2o. J/5 (10a.). Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 29, Abril de 2016, Tomo III, página 2018. Tipo: Jurisprudencia.

CONCEPTOS DE VIOLACIÓN O AGRAVIOS. PROCEDE SU ANÁLISIS DE MANERA INDIVIDUAL, CONJUNTA O POR GRUPOS Y EN EL ORDEN PROPUESTO O EN UNO DIVERSO.

El artículo 76 de la Ley de Amparo, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 2 de abril de 2013, en vigor al día siguiente, previene que el órgano jurisdiccional que conozca del amparo podrá examinar en su conjunto los conceptos de violación o los agravios, así como los demás razonamientos de las partes, a fin de resolver la cuestión efectivamente planteada, empero, no impone la obligación a dicho órgano de seguir el orden propuesto por el quejoso o recurrente, sino que la única condición que establece el referido precepto es que no se cambien los hechos de la demanda. Por tanto, el estudio correspondiente puede hacerse de manera individual, conjunta o por grupos, en el propio orden de su exposición o en uno diverso.

2. Manifestaciones de la parte actora

El actor sostiene que el acto administrativo impugnado, que se hace consistir en la determinación y cobro del impuesto predial reflejado en el estado de cuenta identificado con el folio

carece de fundamentación y motivación adecuadas, lo que genera

incertidumbre jurídica y vulnera su derecho de defensa. Argumenta que la autoridad municipal demandada no observó los estándares constitucionales y legales en su emisión, ya que no se explican los elementos y el procedimiento utilizados para determinar el monto del impuesto predial y sus accesorios, omitiendo la operación aritmética realizada y la relación entre los fundamentos jurídicos invocados y el caso concreto. Además, destaca que el importe a pagar muestra un aumento considerable respecto del ejercicio fiscal 2021, sin que exista una justificación legal que sustente dicho incremento.

En su ampliación de demanda, el actor impugna además el avalúo catastral (revalúo) de fecha 30 de septiembre de 2021, y su acta de notificación del día 13 de octubre de 2021, emitido por la Directora de Catastro, dependiente de la Tesorería Municipal de Villa de Álvarez. Manifiesta que dicho revalúo catastral constituye la base para la determinación del impuesto predial y que, contrariamente a lo señalado por la demandada, no le fue notificado personalmente. Precisa que en el documento impugnado aparece una supuesta acta de notificación firmada por una persona diversa, lo cual desconoce y niega categóricamente.

El actor considera que tanto la notificación como el revalúo catastral impugnados vulneran su derecho a la seguridad jurídica, pues contravienen las disposiciones del artículo 162 de la Ley del Instituto para el Registro del Territorio del Estado de Colima, así como los artículos 41, 123, fracción I, 126 y demás relativos del Código Fiscal del Estado de Colima.

Asimismo, el actor señala que el revalúo carece de una debida fundamentación y motivación, ya que no se explica el sustento normativo para clasificar el tipo de construcción, su calidad, estado, y mucho menos el origen de los valores unitarios aplicados para

determinar el valor del terreno y de la construcción. Alega que la autoridad no justifica por qué atribuyó las calidades, estado y valores unitarios que determinan el valor total del inmueble, colocándolo en un estado de indefensión e incertidumbre jurídica, lo que considera violatorio de sus derechos humanos a la seguridad jurídica, legalidad y acceso a la justicia, previstos en los artículos 1, 14, 16 y 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

3. Manifestaciones de la autoridad demandada

La autoridad municipal demandada sostiene que el incremento en el cobro del impuesto predial impugnado es legal y se encuentra justificado. Argumenta que el predio identificado con la clave catastral pasó de ser un lote no edificado a convertirse en un inmueble con construcción nueva durante el año 2021, pues en el mismo se edificaron dos locales destinados a actividades comerciales y de servicios. Para sustentar lo anterior, señala que el recibo de pago No. acredita el pago de los derechos de construcción y la obtención de la licencia correspondiente, por lo que considera infundada la afirmación del actor respecto a desconocer los motivos que originaron el incremento del impuesto predial.

Asimismo, la autoridad refiere que el avalúo catastral del predio fue actualizado el 30 de septiembre de 2021 y que dicho revalúo fue notificado al actor el 13 de abril de 2022, determinando un valor catastral de $874,541.00, el cual sirvió como base para el cálculo del impuesto predial combatido. En consecuencia, sostiene que la determinación del crédito fiscal por concepto de impuesto predial es completamente legal y se apega a derecho.

Sin embargo, debe señalarse que la fecha indicada por la autoridad como aquella en que se notificó el revalúo catastral (13 de

abril de 2022) no coincide con la que aparece en el apartado de notificación del propio revalúo, donde consta que dicha diligencia se realizó el 13 de octubre de 2021. Esta discrepancia será analizada en el estudio de fondo del presente fallo.

4. Análisis del Tribunal

- **Agravio relativo a la omisión de realizar y notificar la revaluación catastral**

La parte actora sostiene que, contrariamente a lo señalado por la autoridad municipal demandada, **nunca le fue notificado el revalúo catastral** practicado a su inmueble el **30 de septiembre de 2021**.

Como consecuencia, considera que el cobro del crédito fiscal relativo al impuesto predial carece de legalidad, lo que invalida la determinación contenida en el estado de cuenta identificado con el folio de fecha 31 de marzo de 2022.

Este Tribunal estima sustancialmente **fundado** el agravio que ha sido esgrimido por el actor, en atención a las consideraciones siguientes:

El **artículo 7 de la Ley de Hacienda para el Municipio de Villa de Álvarez**, dispone, en lo que interesa, que la base del impuesto predial es el **valor catastral** de los inmuebles que incluye el de los terrenos y de las construcciones adheridas a los mismos, en su caso, determinado conforme a lo dispuesto por la **"Ley de Catastro".**

Conforme al **artículo 3, fracción I, de la indicada Ley de Hacienda**, para efectos de dicha ley, las menciones que se realicen

sobre la **"Ley de Catastro"** se entenderán que se trata de la **Ley del Instituto para el Registro del Territorio del Estado de Colima**.

Al respecto, **los artículos 149 al 159 de la Ley del Instituto para el Registro del Territorio del Estado de Colima** (en adelante, **Ley de Catastro**), regulan los procedimientos que la Dependencia Municipal que tenga a su cargo la función catastral debe seguir para asignar el valor catastral a los inmuebles dentro de su jurisdicción.

> ***ARTÍCULO 149.-*** *La autoridad catastral municipal asignará el valor catastral a los predios de conformidad con lo establecido en la presente Ley y las normas técnicas y administrativas aplicables emitiendo una resolución de valor.*
>
> ***ARTÍCULO 150.-*** *Para determinar el valor catastral de cada uno de los predios, se aplicarán los valores unitarios de terreno y de construcción aprobados, de acuerdo a la zona y al sector catastral en que se encuentren situados y a la clasificación de construcción que les correspondan. En el caso de predios con o sin construcciones, situados en sectores catastrales para los que no se hayan fijado valores unitarios o que los existentes ya no sean aplicables, se estará a lo dispuesto en la presente Ley y su Reglamento.*
>
> ***ARTÍCULO 151.-*** *El valor catastral que se determine para cada predio será el que se obtenga de la suma de los valores del terreno y de la construcción, en su caso.*
>
> ***ARTÍCULO 152.-*** *Para los predios que están sujetos al régimen de propiedad condominal, la valuación catastral deberá hacerse respecto de cada uno de los departamentos, despachos, viviendas o cualquier otro tipo de locales, comprendiéndose en la valuación la parte proporcional indivisa de los bienes comunes.*
>
> ***ARTÍCULO 153.-*** *La valuación o revaluación será realizada por los Ayuntamientos con base en la información obtenida de los levantamientos técnicos desarrollados por el instituto de acuerdo a los datos proporcionados por el interesado en la solicitud de inscripción o de actualización en el padrón catastral. En todos los casos, los avalúos serán autorizados por cada autoridad municipal. Los Ayuntamientos, en ejercicio de sus funciones, realizarán, en su caso, las visitas y estudios técnicos de campo que sean necesarios para constatar la veracidad de los datos proporcionados por el interesado.*

ARTÍCULO 154.- *El propietario o poseedor de un predio tiene la obligación de proporcionar al Ayuntamiento correspondiente, los datos o informes que les sean solicitados acerca de dicho predio, de permitir el acceso a su interior al personal debidamente autorizado, previa identificación y presentación de la orden de valuación o revaluación correspondiente y de los trabajos catastrales. En caso de no cumplir con esta disposición el propietario o poseedor se hará acreedor a la sanción correspondiente.*

ARTÍCULO 155.- *La valuación catastral de predios ubicados en el territorio de los Municipios se llevará a cabo en los siguientes casos:*

I. *Cuando un predio se inscriba por primera vez en el padrón catastral;*

II. *Cuando se constituya, respecto de un predio, el régimen de propiedad condominal;*

III. *Cuando un terreno sea materia de fraccionamiento o subdivisión;*

IV. *Cuando los lotes de un fraccionamiento se relotifiquen;*

V. *Cuando dos o más predios se fusionen; y*

VI. *Cuando se dividan terrenos por la apertura de calles o la realización de otras obras públicas.*

ARTÍCULO 156.- *La revaluación catastral de predios se llevará a cabo en los casos siguientes:*

I. *Cuando venza la vigencia del valor catastral;*

II. *Cuando se realice alguna modificación en las características del terreno;*

III. *Cuando se realicen construcciones, reconstrucciones, remodelaciones, ampliaciones o demoliciones;*

IV. *Cuando el sector catastral en donde se encuentre ubicado el predio cambie en sus características y calidad de uso, densidad, infraestructura o servicios que afecten notoriamente el valor unitario que previamente se le haya aprobado;*

V. *Cuando el predio sufra un cambio físico que altere su valor;*

VI. *Cuando una construcción sea ocupada sin terminar;*

VII. *Cuando se tengan valores unitarios aprobados para el sector o sector catastral y el predio haya sido valuado aplicando valores unitarios provisionales; y*

VIII. *Cuando el predio sea materia de traslación de dominio.*

ARTÍCULO 157.- *La valuación o revaluación catastral se sujetarán a lo dispuesto por esta Ley y a las normas y procedimientos técnicos y administrativos establecidos por el Instituto. En todos los casos la valuación y revaluación catastral deberán ser realizados por valuadores autorizados por los Ayuntamientos.*

ARTÍCULO 158.- *En las construcciones que por sus características no se adecuen a ninguna de las clasificaciones de los valores unitarios aprobados por la autoridad catastral, ésta fijará el valor de las mismas hasta en tanto se aprueben los valores unitarios que les correspondan.*

ARTÍCULO 159.- *Cuando por causas imputables al propietario o poseedor de un predio, no se puedan realizar en el campo los trabajos catastrales que resulten necesarios para determinar o verificar las características del predio respectivo o determinar el valor catastral correspondiente, la Autoridad Catastral valuará o revaluará el predio con base en los elementos de que disponga, sin perjuicio de imponer al infractor las sanciones que resulten procedentes.*

De los preceptos antes señalados se desprenden las siguientes reglas esenciales:

(i). La valuación o revaluación catastral debe realizarse con base en normas técnicas y administrativas aplicables, considerando los valores unitarios de terreno y construcción aprobados.

(ii). El procedimiento debe llevarse a cabo por valuadores autorizados por los Ayuntamientos y sustentarse en levantamientos técnicos y estudios de campo que permitan verificar cuales son las características del predio.

(iii). El propietario o poseedor está obligado a proporcionar la información requerida y permitir el acceso al bien inmueble para la correcta realización de la valuación.

(iv). La revaluación catastral procede en casos específicos, entre ellos, cuando el predio sea objeto de traslación de dominio.

Ahora bien, en el presente asunto, la autoridad demandada sostiene que el revalúo catastral fue notificado al actor el **13 de abril de 2022**. Sin embargo, esta afirmación se contradice con el documento del revalúo catastral de fecha **30 de septiembre de 2021**, donde se consigna que la notificación fue realizada el **13 de octubre de 2021**, pero a **una persona diversa al actor**.

Esta situación es jurídicamente relevante, pues el **artículo 154 de la Ley de Catastro** establece que la notificación debe realizarse directamente al propietario del predio, garantizando su conocimiento efectivo y la posibilidad de ejercer su derecho de defensa.

Además, la autoridad demandada **no aportó prueba alguna** que demuestre haber realizado el procedimiento técnico conducente para la revaluación catastral del inmueble del actor. En concreto, no se acreditó:

— La existencia de **levantamientos técnicos o estudios de campo**.

— La **participación de valuadores autorizados**.

— La **emisión de una resolución de valor** sustentada en criterios técnicos y normativos.

La simple afirmación de que se notificó el revalúo carece de eficacia probatoria en el juicio, pues no se acredita el cumplimiento del procedimiento legal establecido para su emisión y notificación.

Al respecto, el **artículo 157 de la Ley de Catastro** dispone que la **valuación o revaluación debe ser realizada exclusivamente por valuadores autorizados por los Ayuntamientos**, observando las normas técnicas y administrativas correspondientes.

En el caso, la autoridad no acreditó haber cumplido con este procedimiento, y la notificación no se realizó directamente al actor, como lo exige la ley.

Así, el **revalúo catastral** de fecha **30 de septiembre de 2021** constituye el **acto base** para la determinación del **impuesto predial** reclamado en el **estado de cuenta** identificado con el folio de fecha **31 de marzo de 2022**.

Sin embargo, al omitirse el cumplimiento del procedimiento técnico aplicable y la notificación adecuada del revalúo respectivo, el valor catastral asignado carece de validez, lo que impacta en la legalidad del impuesto predial determinado, ya que este se sustenta en un valor catastral viciado.

Esto es así porque la base del impuesto predial es el valor catastral del inmueble, y si este se encuentra afectado de ilegalidad, el cobro del impuesto basado en dicho valor resulta también ilegal.

Un acto administrativo adolece de fundamentación y motivación adecuadas y contraviene el principio de legalidad cuando dicho acto deriva directa e inmediatamente de otro que ha sido demostrado como ilegal.

En este sentido, la fundamentación y motivación de un acto de autoridad no pueden considerarse válidas si se basan en otro acto previo que no cumple con los requisitos legales establecidos.

En el caso que nos ocupa, existe una relación causal directa entre el revalúo catastral viciado y el impuesto predial reclamado, pues el motivo determinante de este último es precisamente el valor catastral ilegalmente asignado.

Dicha relación causal es especialmente relevante en este juicio, ya que ambos actos están involucrados en la pretensión procesal del actor, pues la ilegalidad inicial del revalúo incide en la validez del estado de cuenta del impuesto predial subsecuente.

En consecuencia, este Tribunal concluye que la omisión de realizar correctamente el procedimiento de revaluación catastral y la falta de notificación válida del mismo vulneran los derechos de audiencia y legalidad del actor, previstos en los artículos 14 y 16 de la Constitución General de la República.

OCTAVO. Sentido de la decisión

- **Nulidad**

Bajo las razones antes expuestas, se actualiza en la especie la infracción a los artículos 14, párrafo segundo, y 16, párrafo primero, de la Constitución General de la República. Por lo que, al incumplir los actos reclamados con un requisito necesario para su validez, esto es, ajustarse a los principios de audiencia y legalidad, es procedente declarar su **nulidad**.

Ahora bien, la nulidad, conceptualizada en un sentido amplio, es la consecuencia de una declaración jurisdiccional que priva de todo valor a los actos que se desaparten de los requisitos de forma o fondo que dispongan las normas jurídicas que les sean aplicables o que se han originado en un procedimiento viciado.

Así, de conformidad con los artículos 15 y 16 de la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Colima y sus Municipios, están previstas dos clases de nulidad: la *nulidad absoluta*, calificada en la práctica jurisdiccional como *lisa y llana*, que puede deberse por vicios de fondo, forma, procedimiento o, incluso, por la falta de competencia, y la *nulidad relativa* o *para efectos*, que normalmente ocurre en los casos en que el fallo impugnado se emitió al resolver un recurso administrativo, caso en el cual si se infringido el procedimiento la resolución debe anularse, quedando la autoridad vinculada a subsanar la irregularidad procesal y a emitir una nueva.

Atendiendo al tipo de vicio, deficiencia o irregularidad que se advierta, sea de fondo, forma o procedimiento, con fundamento en el artículo 118 de la Ley de Justicia Administrativa, el Tribunal puede en la sentencia declarar la nulidad lisa y llana del acto o resolución impugnado o, en su caso, la nulidad del acto o resolución para determinados efectos, precisando la forma y términos en que la autoridad debe cumplir, pudiendo también ordenarse la reposición de algún acto o procedimiento. Asimismo, puede reconocerse a la parte actora, cuando así proceda, la existencia de un derecho subjetivo y establecer el cumplimiento de la obligación correlativa, así como restituirle en el uso y goce de los derechos afectados o desconocidos.

En consecuencia, para garantizar el *derecho a la tutela judicial efectiva*, lo procedente es declarar la **nulidad** lisa y llana de los actos impugnados siguientes:

1. El avalúo catastral (revalúo) de fecha 30 de septiembre de 2021, respecto del inmueble ubicado en la avenida Enrique en el Municipio de Villa de Álvarez, identificado con la clave catastral emitido por la Directora de Catastro, dependiente de la Tesorería Municipal de Villa de Álvarez.

2. El acta de notificación de fecha 13 de octubre de 2021, mediante la cual se pretendió hacer del conocimiento del actor el referido revalúo catastral.

3. El estado de cuenta identificado con el folio de fecha 31 de marzo de 2022, por la cantidad de $7,001.28 (siete mil uno pesos 28/100 M.N.), correspondiente al periodo 2022/1 al 2022/06, relativo al mismo inmueble.

De manera complementaria, resulta necesario señalar que, en términos de lo dispuesto por el **artículo 118, punto 2, fracción XIV, de la Ley de Justicia Administrativa**, la **Dirección de Catastro**, dependiente de la **Tesorería Municipal de Villa de Álvarez**, queda **vinculada** al cumplimiento de la presente sentencia, aun cuando no haya sido parte formal de este juicio como autoridad demandada.

> ***"Artículo 118. Efectos de la sentencia***
>
> *1. El Tribunal está dotado de plena autonomía y jurisdicción para dictar y ejecutar sus sentencias*
>
> *2. El Tribunal en atención a su función jurisdiccional especializada, competencia y en observancia al derecho fundamental a la tutela judicial efectiva, puede en la sentencia definitiva:*
>
> *[...]*

XIV. Vincular a otras autoridades distintas a la responsable al cumplimiento de la sentencia.

[...]"

Es importante destacar que tanto la **Tesorería Municipal** como su **Dirección de Catastro** forman parte de la **Administración Pública Centralizada del Municipio**, conforme a lo dispuesto en el **artículo 65, fracciones II y VII, de la Ley del Municipio Libre del Estado de Colima**, siendo la segunda un **órgano subordinado** a la primera, de acuerdo con el **artículo 155, punto 4, del Reglamento de Gobierno del Municipio de Villa de Álvarez**.

La **Dirección de Catastro**, al emitir los avalúos que sirven de base para la determinación del impuesto predial, actúa como un órgano técnico instrumental de la **Tesorería Municipal**, careciendo de autonomía propia. Por lo tanto, el acto administrativo emitido por Catastro está directamente vinculado al acto impugnado en juicio, ya que su nulidad incide de manera directa en la obligación de corregir los elementos que dieron origen al cobro indebido del impuesto predial.

En este sentido, y conforme al **principio de eficacia de las sentencias**, resulta procedente vincular a la **Dirección de Catastro Municipal** al cumplimiento de esta resolución, para que en el ámbito de sus atribuciones proceda a ejecutar lo aquí ordenado.

Cabe precisar que la **obligación** de cumplimiento no se limita exclusivamente a la autoridad formalmente demandada (Tesorería Municipal), sino que se extiende a todas aquellas autoridades que participaron de manera material o instrumental en la emisión de los actos declarados nulos, conforme al **principio de conexidad funcional**.

- **Obligación de pago**

Finalmente, los efectos derivados de las nulidades decretadas, no deben entenderse como una exención o liberación definitiva del deber del actor de contribuir al gasto público mediante el pago del impuesto de mérito.

Tal determinación responde exclusivamente al reconocimiento de la ilegalidad en que incurrió la autoridad al determinar la base gravable y calcular el monto del impuesto sin observar los principios constitucionales que rigen la materia tributaria, particularmente los de audiencia (avaluó catastral) y legalidad (determinación del crédito fiscal), previstos en los artículos 14 y 16 de la Constitución General de la República.

En efecto, la falta de certeza jurídica en la determinación de la base impositiva y, por ende, en la liquidación del crédito fiscal, da lugar a la nulidad del acto administrativo impugnado. No obstante, tal nulidad no extinguirá la obligación sustantiva del contribuyente de cubrir el impuesto predial conforme a derecho. Por el contrario, lo procedente es aplicar el criterio de menor cuantía previsto en la legislación local vigente, a fin de restablecer la legalidad tributaria y garantizar el principio de proporcionalidad fiscal, establecido en el artículo 31, fracción IV, de la Constitución Federal.

En el caso concreto, resulta aplicable el monto mínimo previsto en el **artículo 13, fracción I, de la Ley de Hacienda para el Municipio de Villa de Álvarez** (para predios urbanos), el cual señala como cuota mínima para la fijación del pago del impuesto predial (tarifa) el equivalente a **2.00 (dos) veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización (UMA)**, vigente al momento de

causarse el impuesto. Esta medida busca garantizar que el actor contribuyente cumpla con su obligación fiscal de manera equitativa y proporcional, evitando perjuicios adicionales derivados del actuar de la autoridad.

En suma, la nulidad del revalúo impugnado y el estado de cuenta, no implican que éste quede eximido de pagar el impuesto predial correspondiente, sino que, en aras de salvar el principio de certeza jurídica y el deber de contribuir al gasto público de forma equitativa y proporcional, la base gravable y la importación del crédito fiscal deben ajustarse a la cuota mínima prevista por la legislación hacendaria municipal aplicable.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, es de resolverse y

S E R E S U E L V E:

PRIMERO. Se declara la **nulidad** y se dejan sin efectos jurídicos: 1) el avalúo catastral (revalúo) de fecha 30 de septiembre de 2021, respecto del bien inmueble ubicado en la avenida Enrique (en el Municipio de Villa de Álvarez, identificado con la clave catastral 00, emitido por la Directora de Catastro dependiente de la Tesorería Municipal de Villa de Álvarez; 2) su acta de notificación de fecha 13 de octubre de 2021; y 3) el estado de cuenta identificado con el folio de fecha 31 de marzo de 2022, por la cantidad de $7,001.28 (siete mil un pesos 28/100 M.N.), correspondiente al periodo 2022/1 al 2022/06, respecto del bien inmueble descrito.

SEGUNDO. Se **constriñe** a la Tesorería Municipal demandada a efecto de que aplique al inmueble identificado con clave catastral la cuota mínima para el pago del impuesto

predial prevista en el artículo 13, fracción I, de la Ley de Hacienda para el Municipio de Villa de Álvarez, esto es, el equivalente a dos veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de causarse el impuesto.

TERCERO. Se **vincula** a la Tesorería Municipal y a la Dirección de Catastro de Villa de Álvarez al inmediato y diligente cumplimiento de esta resolución, apercibidas que de no hacerlo se podrán hacer acreedoras a los medios de apremio y, en su caso, a las sanciones previstas en la ley.

Notifíquese como en derecho proceda.

Así, lo resolvieron por unanimidad y firman la magistrada y los magistrados integrantes del Pleno del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Colima, ante la Secretaria General de Acuerdos, quien autoriza y da fe.

MAGISTRADO PRESIDENTE

ANDRÉS GERARDO GARCÍA NORIEGA

MAGISTRADA

YARAZHET CANDELARIA VILLALPANDO VALDEZ

MAGISTRADO

FRANCISCO MIGUEL URZÚA BORJAS

SECRETARIA DE ACUERDOS EN FUNCIONES DE MAGISTRADA

PAULINA LILIANA MANCILLA TORRES

SECRETARIA DE ACUERDOS EN FUNCIONES DE MAGISTRADA

CARMEN ILIANA RAMOS OLAY

SECRETARIA GENERAL DE ACUERDOS

ERIKA ZUGHEY PEÑA LLERENAS

La presente hoja de firmas corresponde a la sentencia del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Colima emitida el día 9 de mayo de 2025, relativa al juicio contencioso administrativo que obra en el expediente que se identifica con la clave **TJA-220/2022-A**, en el que se impugna estado de cuenta en materia de impuesto predial y avalúo catastral (Cleto García de la Mora vs Tesorería del Ayuntamiento de Villa de Álvarez).

Notificada a la parte actora de la sentencia definitiva que antecede, el día

Así lo firma y hace constar la suscrita, Licenciada Adriana Vanessa Pérez Mestas, Actuaria adscrita a este Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Colima, en ejercicio de mis atribuciones y facultades, con fundamento en el artículo 34 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Colima, y 21 del Reglamento Interior de este Tribunal, lo cual acredito con mi nombramiento, mismo que surtió efectos a partir del 31 de julio de 2018; identificándome para tales efectos con la credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral, con número de folio 0152085895601. **Doy fe.-**

Notificada a la autoridad demandada de la sentencia definitiva que antecede, mediante oficio con número

Así lo firma y hace constar la suscrita, Licenciada Adriana Vanessa Pérez Mestas, Actuaria adscrita a este Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Colima, en ejercicio de mis atribuciones y facultades, con fundamento en el artículo 34 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Colima, y 21 del Reglamento Interior de este Tribunal, lo cual acredito con mi nombramiento, mismo que surtió efectos a partir del 31 de julio de 2018; identificándome para tales efectos con la credencial para votar expedida por el Instituto Nacional Electoral, con número de folio 0152085895601. **Doy fe.-**