



TRIBUNAL DE
JUSTICIA ADMINISTRATIVA
DEL ESTADO DE COLIMA

OF- TJA - A-Y-1210/2025
Expediente: TJA 937/2024-Y
Asunto: El que se indica.

C. TESORERA MUNICIPAL DEL H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE VILLA DE ALVAREZ, COLIMA
Presente.

Por este conducto me permito notificarle que en el expediente arriba indicado se dictó un acuerdo de sentencia definitiva de fecha veinticinco de abril de dos mil veinticinco, del cual le remito copia fotostática simple, entendiendo que quedará Usted debidamente notificado de su contenido, atendiendo a lo ordenado por el artículo 55 punto 1, 57 y demás relativos de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Colima.

Sin más por el momento reciba un cordial saludo.

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

Colima, Col., a 08 de mayo de 2025

LIC. CÉSAR IVÁN MORÁN BONALES

Actuario





TRIBUNAL DE
JUSTICIA ADMINISTRATIVA
DEL ESTADO DE COLIMA

OF- TJA - A-Y-1211/2025
Expediente: TJA 937/2024-Y
Asunto: El que se indica.

C. SINDICO MUNICIPAL DEL H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE VILLA DE ALVAREZ, COLIMA
Presente.

Por este conducto me permito notificarle que en el expediente arriba indicado se dictó un acuerdo de sentencia definitiva de fecha veinticinco de abril de dos mil veinticinco, del cual le remito copia fotostática simple, entendiendo que quedará Usted debidamente notificado de su contenido, atendiendo a lo ordenado por el artículo 55 punto 1, 57 y demás relativos de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Colima.

Sin más por el momento reciba un cordial saludo.

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

Colima, Col., a 08 de mayo de 2025

LIC. CÉSAR IVÁN MORÁN BONALES

Actuario





**JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO
TJA-937/2024-Y**

ACTOR

AUTORIDADES DEMANDADAS
H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE
VILLA DE ALVAREZ Y OTRA

MAGISTRADA PONENTE
YARAZHET CANDELARIA VILLALPANDO
VALDEZ

SENTENCIA DEFINITIVA

Colima, Colima, a **veinticinco de abril de dos mil veinticinco.**

VISTO para resolver en definitiva el juicio contencioso administrativo radicado bajo número **TJA-937/2024-Y**, encontrándose debidamente integrado el expediente para su resolución, y

1

RESULTANDO

PRIMERO. Presentación de la demanda

Mediante escrito presentado en el domicilio particular de la Secretaría General de Acuerdos de este Tribunal, el once de octubre de dos mil veinticuatro, el C. _____ en su carácter de administrador único de la sociedad mercantil denominada _____, demandó al H. Ayuntamiento Constitucional de Villa de Álvarez, así como a la Tesorería Municipal de ese mismo H. Ayuntamiento e impugnó los cobros insertos en los estados de cuenta predial de los inmuebles con claves catastrales números _____

¹ Personalidad que acredita con la copia certificada de la escritura pública número 3,193 pasada ante la fe de la Notaría Pública número 13 de Colima, la cual obra a fojas del expediente generador.

SEGUNDO. Admisión de la demanda

El día diecinueve de noviembre de dos mil veinticuatro, se admitió la referida demanda, teniéndosele por ofrecidas y admitidas a la parte actora las siguientes pruebas: **1.- DOCUMENTALES**, consistentes en: estados de cuenta de los inmuebles con claves catastrales números

expedidos por la Tesorería Municipal del H. Ayuntamiento de Villa de Álvarez, copia certificada de escritura pública número 3,193 pasada ante la fe del Titular de la Notaría Pública número 13 de Colima y copia simple de credencial INE. **2.- INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES. 3.- PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA.** Pruebas que se desahogaron por su propia naturaleza.

Se concedió a la parte actora la suspensión del acto reclamado para el efecto de que se mantengan las cosas en el estado en que se encuentran, hasta en tanto sea dictada sentencia definitiva dentro del presente juicio.

2

Asimismo, en el auto en comento se ordenó que las Autoridades señaladas fueran emplazadas, con el fin de que, de estimarlo conveniente, produjeran su contestación dentro del plazo a que se refiere la Ley.

TERCERO. Cumplimiento de las autoridades demandadas a la medida cautelar concedida en favor del actor

El veintidós de enero de dos mil veinticinco, se tuvo a las autoridades recurridas, informando el cumplimiento a la medida cautelar otorgada por este Tribunal en favor del ahora actor.

CUARTO. Contestación de las autoridades demandadas



En el proveído descrito en el punto que antecede, se hizo constar que las autoridades, dieron contestación a la demanda instaurada por el recurrente, teniéndoles por ofrecidas y admitidas las pruebas siguientes: **1.- PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA. 2.- INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES.** Pruebas que se desahogaron por su propia naturaleza.

Se requirió a las autoridades demandadas para que dentro del término de 03 (tres) días presentaran a este Tribunal, las documentales ofrecidas como pruebas consistentes en: a) *publicación periódica digital de fecha treinta de diciembre de dos mil del Periódico Oficial del Gobierno Constitucional*, b) *publicación periódica digital de fecha veintiocho de diciembre de dos mil diecinueve del Periódico Oficial del Gobierno Constitucional, mediante decreto número 204*, c) *publicación periódica digital de fecha treinta de diciembre de dos mil veinte, del Periódico Oficial del Gobierno Constitucional, mediante decreto número 408*, d) *publicación periódica digital de fecha treinta y uno de diciembre de dos mil veintidós, del Periódico Oficial del Gobierno Constitucional. Mediante decreto número 234*, e) *publicación periódica digital de fecha treinta de diciembre de dos mil veintitrés, del Periódico Oficial del Gobierno Constitucional, mediante decreto número 398*, aperecidas que, en caso de no hacerlo, se le tendrían por no ofrecidas dichas probanzas.

QUINTO. Cumplimiento al requerimiento formulado a las autoridades

El cinco de marzo de dos mil veinticinco, se hizo constar que la Tesorera Municipal del H. Ayuntamiento Constitucional de Villa de Álvarez dio cumplimiento al requerimiento que le fuera formulado mediante auto de fecha veintidós de enero de dos mil veinticinco, en ese sentido, se le tuvo por ofrecidas y admitidas las pruebas siguientes: **1.- DOCUMENTALES**, consistentes en a) *publicación periódica digital de fecha treinta de diciembre de dos mil del Periódico Oficial del Gobierno Constitucional*, b) *publicación periódica digital de fecha veintiocho de*

diciembre de dos mil diecinueve del Periódico Oficial del Gobierno Constitucional, mediante decreto número 204, c) publicación periódica digital de fecha treinta de diciembre de dos mil veinte, del Periódico Oficial del Gobierno Constitucional, mediante decreto número 408, d) publicación periódica digital de fecha treinta y uno de diciembre de dos mil veintidós, del Periódico Oficial del Gobierno Constitucional. Mediante decreto número 234, e) publicación periódica digital de fecha treinta de diciembre de dos mil veintitrés, del Periódico Oficial del Gobierno Constitucional, mediante decreto número 398. Pruebas que se desahogaron por su propia naturaleza.

SEXTO. Alegatos y turno para sentencia definitiva

Asimismo, con fundamento en el artículo 75 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Colima, se concedió a las partes el término de tres días para efecto de que formularan sus alegatos por escrito; en el entendido que una vez transcurrido dicho plazo se turnaría el expediente para el dictado de la sentencia.

4

El veinte de marzo de dos mil veinticinco, se hizo constar que únicamente la parte demandada formuló sus correspondientes alegatos.

No quedando promoción alguna por acordar, en consecuencia, fueron turnados los autos del presente juicio contencioso administrativo para el dictado de la sentencia definitiva.

CONSIDERANDO

PRIMERO. Competencia

El Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Colima (en adelante **Tribunal de Justicia Administrativa**), es en términos de lo dispuesto por los artículos 116, fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 9 fracción IV y 12 de la Ley General de



Responsabilidades Administrativas; 22 y 77 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Colima; 1, 2, 5, 6, 7, 8, 38 y 39 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 de Justicia Administrativa del Estado de Colima (en adelante **Reglamento Interior del Tribunal de Justicia Administrativa**), un órgano constitucional local autónomo a cargo de la función jurisdiccional especializada en materia administrativa, incluyendo la fiscal y de responsabilidades de servidores públicos, con competencia para dirimir las controversias que se susciten entre los particulares y la Administración Pública del Estado y los municipios.

Asimismo, es el órgano competente para imponer las sanciones a los servidores públicos del Estado y los municipios por responsabilidad administrativa grave, y a los particulares que incurran en actos vinculados con faltas administrativas graves; así como fincar a los responsables el pago de las indemnizaciones y sanciones pecuniarias por los daños y perjuicios que afecten a la Hacienda Pública, o al patrimonio de los entes públicos, del Estado y los municipios.

5

Por tanto, el Tribunal es competente para conocer y resolver el presente juicio contencioso administrativo al encontrarse dotado de plena autonomía y jurisdicción para dictar y ejecutar sus sentencias, de conformidad a lo señalado por los artículos 117 de la Ley de Justicia Administrativa y 66 del Reglamento Interior del Tribunal de Justicia Administrativa.

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 del actor y de las autoridades demandadas en el juicio que nos ocupa.

TERCERO. Precisión de los actos impugnados

Al realizar el análisis integral del escrito inicial de demanda, se obtiene que esencialmente se impugnan los actos administrativos siguientes:

La determinación del impuesto predial inserto en los estados de cuenta de los inmuebles con claves catastrales que a continuación se precisan:

Ejercicios fiscales 2015 a 2024 y sus accesorios.

Ejercicios fiscales 2012 a 2024 y sus accesorios.

Ejercicios fiscales 2015 a 2024 y sus accesorios.

Ejercicios fiscales 2022 a 2024 y sus accesorios.

Ejercicios fiscales 2020 a 2024 y sus accesorios.

Robustece lo anterior, el criterio orientador siguiente:

Época: Décima Época. Registro: 2014827. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tipo de Tesis: Aislada. Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 45, Agosto de 2017, Tomo IV. Materia(s): Administrativa. Tesis: VII.1o.A.19 A (10a.). Página: 2830.



DEMANDA EN EL JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO DEL ESTADO DE VERACRUZ. SU ESTUDIO DEBE SER INTEGRAL.

Del artículo 325 del Código de Procedimientos Administrativos para el Estado de Veracruz, se colige que las Salas del Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Poder Judicial local deben resolver la pretensión efectivamente planteada en la demanda de nulidad, previa fijación clara y precisa de los puntos controvertidos, y suplir la deficiencia de la queja en los casos previstos por dicha norma; de ahí que ese escrito inicial constituye un todo y su análisis no debe circunscribirse al apartado de los conceptos de impugnación, sino a cualquier parte de éste donde se advierta la exposición de motivos esenciales de la causa de pedir, como lo ordena el propio precepto 325 en su fracción IV, al disponer que las sentencias del órgano jurisdiccional referido contendrán el "análisis de todas y cada una de las cuestiones planteadas por los interesados.", lo cual implica que el estudio de la demanda en el juicio contencioso administrativo debe ser integral y no en razón de uno de sus componentes.

CUARTO. Agravios y manifestaciones de las partes

Partiendo del principio de economía procesal y sobre todo porque no constituye obligación legal su inclusión en el texto de la sentencia, se estima que en la especie resulta innecesario transcribir los hechos y agravios esgrimidos por la parte actora, así como los pronunciamientos de las autoridades demandadas, toda vez que obran en el expediente del presente juicio y se tienen a la vista para su debido análisis, por lo que como se ha señalado, resulta innecesaria además de impráctica su transcripción.

7

Robustece lo anterior, *mutatis mutandis* los siguientes criterios jurisprudenciales:

Época: Novena Época. Registro: 166521. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Jurisprudencia. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Febrero de 2008, Tomo XXVII. Materia(s): Común. Jurisprudencia XXI.2o.P.A. J/30 Página: 2789.

AGRAVIOS. LOS TRIBUNALES COLEGIADOS DE CIRCUITO NO ESTÁN OBLIGADOS A TRANSCRIBIRLOS EN LAS SENTENCIAS DE AMPARO EN REVISIÓN.

La omisión de los Tribunales Colegiados de Circuito de no transcribir en las sentencias los agravios hechos valer, no infringe disposiciones de la Ley de Amparo a la cual sujetan su actuación, pues el artículo 77 de dicha legislación, que establece los requisitos que deben contener las sentencias, no lo prevé así ni existe precepto alguno que establezca esa obligación; además de que dicha omisión no deja en estado de indefensión a las partes, pues respecto de la quejosa o recurrente, es de ésta de quien provienen y, por lo mismo, obran en autos, mientras que al tercero perjudicado o demás partes legitimadas se les corre traslado con una copia de ellos al efectuarse su emplazamiento o notificación, máxime que, para resolver la controversia planteada, el tribunal debe analizar los fundamentos y motivos que sustentan los actos reclamados o la resolución recurrida conforme a los preceptos constitucionales y legales aplicables, pero siempre con relación a los agravios expresados para combatirlos.

Época: Novena Época. Registro: 166520. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Jurisprudencia. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Septiembre de 2009, Tomo XXX. Materia(s): Administrativa. Jurisprudencia XI.2o.P.A. J/28 Página: 2797.

AGRAVIOS. LOS TRIBUNALES COLEGIADOS DE CIRCUITO NO ESTÁN OBLIGADOS A TRANSCRIBIRLOS EN LAS SENTENCIAS QUE EMITAN AL RESOLVER LOS RECURSOS DE REVISIÓN FISCAL.

8

La omisión de los Tribunales Colegiados de Circuito de no transcribir en las sentencias que emitan al resolver los recursos de revisión fiscal los agravios hechos valer por el recurrente, no infringe disposiciones de la Ley de Amparo, pues en términos del artículo 104, fracción I-B, de la Constitución Federal, los mencionados recursos están sujetos a los trámites que la Ley Reglamentaria de los Artículos 103 y 107 de la Constitución fija para la revisión en amparo indirecto; de modo que si el artículo 77 de dicha legislación, que establece los requisitos que deben contener las sentencias, no lo prevé así ni existe precepto alguno que establezca esa obligación, la falta de transcripción de los aludidos motivos de inconformidad no deja en estado de indefensión a quien recurre, puesto que son precisamente de quien provienen y, por lo mismo, obran en autos, amén de que para resolver la controversia planteada, el tribunal debe analizar los fundamentos y motivos en los que se sustenta la sentencia recurrida conforme a los preceptos legales aplicables, pero siempre con relación a los agravios expresados para combatirla.

QUINTO. Causal 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.

Así, del análisis de las constancias que obran en autos del expediente en que se actúa, se desprende que ninguna de las partes adujo que en la especie operara causal de improcedencia ni este Tribunal tampoco advierte de oficio que se actualice alguna o 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 de los actos impugnados.

SEXTO. Estudio de fondo

Tomando en cuenta el principio pro persona y de acceso de tutela jurisdiccional establecidos en los diversos 1º y 17 de nuestra Carta Magna, este Tribunal debe de garantizar la protección más amplia al gobernado, teniendo como obligación el promover, respetar y proteger los derechos de los individuos, en el caso que nos ocupa, el presente procedimiento jurisdiccional debe de acatar las pautas de interpretación establecidas en estricto apego a la nueva tendencia proteccionista incorporada al régimen constitucional.

Así mismo, se precisa que los agravios planteados por la disconforme, se estudiarán en orden diverso al precisado en el escrito de demanda, además algunos se harán de manera conjunta, atendiendo a la vinculación que tienen entre sí de conformidad con los actos aquí dirimidos, sin que le cause perjuicio al recurrente, pues este Tribunal se avocará a analizar todos y cada uno de los puntos motivo de disenso, en los términos de la fracción V, párrafo 1º, del artículo 65 de la Ley Adjetiva vigente, el cual a la letra dispone:

Artículo 65. Requisitos de la demanda

1. *La demanda deberá contener los siguientes requisitos:*
 - I. *Nombre y domicilio del actor y, en su caso, de quien promueva en su nombre;*
 - II. *El acto o resolución impugnado;*
 - III. *La fecha de notificación o en la que se tuvo conocimiento del acto o resolución impugnado;*
 - IV. *El nombre y domicilio del demandado y del tercero interesado, si lo hubiere;*
 - V. ***Los hechos en que se apoye la demanda y los agravios que le cause el acto o resolución impugnado;***
 - VI. *La firma del actor. Si éste no supiere o no pudiese firmar, lo hará un tercero a su ruego, poniendo el primero la huella digital;*
 - VII. *El documento con el cual acredite su personalidad, cuando promueva a nombre o en representación de un tercero; y*
 - VIII. *El ofrecimiento de pruebas, anexando las documentales que se ofrezcan.*
2. *El actor deberá acompañar una copia de la demanda, así como de todos los documentos anexos a ella, para cada una de las partes.*
3. *Cuando se omita alguno de los requisitos señalados, con excepción de los previstos en las fracciones I y VI del presente artículo, el Magistrado instructor que conozca el asunto si no pudiese subsanarlo, requerirá mediante notificación personal al demandante para que lo haga en el plazo de tres días, apercibiéndolo que, de no hacerlo así, se le tendrá por no presentada la demanda o en su caso por no ofrecidas las pruebas documentales que anexó a la misma.*

El énfasis añadido es propio.

Tiene sustento legal el siguiente criterio jurisprudencial:

Época: Novena Época. Registro: 167961. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tipo de Tesis: Jurisprudencia. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXIX,



*Febrero de 2009. Materia(s): Común. Tesis: VI.2o.C. J/304.
Página: 1677*

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 79 de la Ley de Amparo previene que la Suprema Corte de Justicia de la Nación, los Tribunales Colegiados de Circuito y los Juzgados de Distrito pueden realizar el examen conjunto de los conceptos de violación o agravios, así como los demás razonamientos de las partes, a fin de resolver la cuestión efectivamente planteada, empero no impone la obligación al juzgador de garantías de seguir el orden propuesto por el quejoso o recurrente en su escrito de inconformidad, sino que la única condición que establece el referido precepto es que se analicen todos los puntos materia de debate, lo cual puede hacerse de manera individual, conjunta o por grupos, en el propio orden de su exposición o en uno diverso.

I. Agravio relativo a la nulidad del cobro predial relativo a los ejercicios fiscales 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018 y 2019

La sociedad mercantil demandante refiere a la ilegalidad de los cobros por los ejercicios fiscales 2012 a 2019 insertos en los diferentes estados de cuenta de los inmuebles con claves catastrales

(aduciendo, entre otras cosas, la inexistencia de las tablas de valores unitarios de terreno y construcción para dichos periodos y que derivado de la omisión legislativa prevista, resultan nulos dichos cobros y sus accesorios.

Lo anterior es esencialmente **fundado**.

Existen criterios bien definidos que en efecto sumergen que el cobro de dicho gravamen es del todo ilegal, pues como se colige de la Ley de Hacienda para el Municipio de Villa de Álvarez, con particularidad en sus artículos 7º y 12, que a la entera letra disponen:

ARTICULO 7º.- *Es base de este impuesto el valor catastral de los predios 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.*

ARTICULO 12.- *Para los fines fiscales de este impuesto, el valor de los predios determinado en forma general con base en las tablas de valores catastrales, surtirá todos sus efectos con la publicación de dichas tablas en el Periódico Oficial del Estado.*

Por su parte, la Ley del Instituto para el Registro del Territorio del Estado de Colima, en sus artículos 134 y 137, establecen:

ARTÍCULO 134.- *La tablas de valores unitarios de terreno y de construcción se sujetará a las normas siguientes:*

I. *Los Ayuntamientos elaborarán los anteproyectos de tablas de valores unitarios de terreno y de construcción, tomando en cuenta las sugerencias y opiniones del Consejo Directivo. Para este efecto, los Ayuntamientos y el Consejo Directivo podrán convocar a las dependencias, organismos y agrupaciones que consideren conveniente, para instaurar un mecanismo de coordinación y apoyo que tendrá a su cargo emitir opinión con respecto a dichas tablas;*

II. *Autorizadas por los Cabildos correspondientes los anteproyectos de las tablas de valores unitarios de terreno y de construcción, serán remitidas para su aprobación final al Congreso del Estado, a más tardar el 30 de octubre de cada año y serán aprobadas por éste, en su caso, a más tardar el 20 de diciembre siguiente.*

III. *El Congreso podrá modificar los valores de los elementos y factores que conformen las tablas propuestas por los Ayuntamientos; y*

IV. *Aprobadas por el Congreso las tablas de valores unitarios de terreno y de construcción, se enviarán al Gobernador para su publicación en el Periódico Oficial "El Estado de Colima".*

ARTÍCULO 137.- *Los valores unitarios de terreno y de construcción aprobados, así como los valores provisionales, en su caso, serán la base para la determinación de los valores catastrales.*

Por consiguiente, se infiere que, derivado de ambos ordenamientos legales, se determina que los valores unitarios de terreno y construcción constituyen la base para la determinación aritmética de los valores catastrales, y como consecuencia, la base para el cobro del impuesto predial.



En apoyo al criterio relatado a supra líneas, la ejecutoria de amparo directo radicada bajo expediente número 79/2018, emitida por el Tribunal Colegiado del Trigésimo Segundo Circuito en fecha 20 veinte de septiembre de 2018 dos mil dieciocho, signado ante la ponencia del Magistrado José David Cisneros Alcaraz, dictada dentro de la causa administrativa 220/2017 de índice de este Tribunal, misma que se invoca como precedente, nos menciona:

“La base gravable del impuesto predial materializa en términos económicos el hecho imponible u objeto del tributo, y por ende, debe existir congruencia entre esos elementos, la base debe configurarse por datos que sean indicativos de la realidad económica que el legislador consideró gravable, por cuyo motivo las tablas de valores unitarios de terreno y construcción atienden a características objetivas de los terrenos en zonas y sectores de las áreas urbanas y rústicas, así como de construcción, cuyos factores para su determinación (señalados en los artículos 131, 132 y 133 de la Ley del Instituto para el Registro del Territorio del Estado de Colima) son útiles para evidenciar su condición y valor económico porque toman en cuenta ubicación, características, situación jurídica y servicios que influyen en su valor y representan los medios para cuantificar los valores unitarios de terreno y construcción, al estar debidamente expedidas, provocan que el gobernado tribute en atención a ese valor representativo de su riqueza y de quienes posean inmuebles de mayor cuantía contribuyan en mayor proporción que aquéllos cuyos bienes tengan un menor valor económico; de ahí que exista la coherencia legalmente necesaria entre el hecho imponible y la base gravable del impuesto predial, en la medida que ésa se fija aplicando un mecanismo que emplea datos representativos en la manifestación de la riqueza gravada, contenida en la fracción IV del artículo 31 de la Constitución General de la República de 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 manera proporcional y equitativa (sic)”.

En esa tesitura, se concluye que la contribución relativa al impuesto predial respecto de los años 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018 y 2019 que se pretende hacer efectiva al hoy recurrente, es ilegal, en razón de que la base gravable en que se apoya para la determinación del referido impuesto, desde luego no cumple las exigencias que imperan en la legislación local, pues se está ante una omisión legislativa por parte de las autoridades facultadas para ello, de especificar las tablas de valores unitarios de terreno y construcción, las cuales representan la base de la

contribución, mismas que en la actualidad y del estudio se demuestra que no se encuentran determinadas en el ordenamiento legal aplicable.

Ahora bien, ante la deficiencia legislativa existente en virtud de que el cálculo del impuesto predial no satisface los requisitos previstos en la Ley de Hacienda para el Municipio de Villa de Álvarez, en estrecha relación con la Ley del Instituto para el Registro del Territorio del Estado de Colima, al ser omisa en la expedición de las tablas de referencia que sirven como base gravable para la determinación de la contribución referida, violentando con ello el principio de legalidad tributaria contenido en la fracción IV del artículo 31 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos éste Órgano Jurisdiccional considera ilegal en su totalidad el impuesto predial respecto de los ejercicios e inmuebles siguientes:

Ejercicios fiscales 2015 a 2019.

Ejercicios fiscales 2012 a 2019.

14

Ejercicios fiscales 2015 a 2019.

II. Agravios inherentes a la nulidad del cobro predial relativo a los ejercicios fiscales 2020, 2021, 2022, 2023 y 2024 de los inmuebles con claves catastrales

La parte actora plantea los agravios siguientes: (i) que las tablas de valores de terreno y construcción del municipio de Villa de Álvarez para los ejercicios 2020, 2021, 2022, 2023 y 2024 violan el principio de legalidad tributaria ya que no se precisa con claridad el procedimiento por medio del cual pueden clasificarse cada una de las construcciones que en la realidad fáctica existan con respecto a los tipos que se enuncian en la citada tabla,



(ii) que los parámetros que dan origen al acto impugnado, es decir, las tablas de valores resultan inconstitucionales ya que el legislador omitió establecer la forma en que habrá de proceder la autoridad administrativa para emitir el avalúo catastral y determinar las contribuciones en materia inmobiliaria y encuadrarlas en la clasificación correspondiente a las mismas, publicadas en el año 2020, 2021, 2022, 2023 y 2024 y, en consecuencia, procede la nulidad del impuesto predial.

Los conceptos de violación resultan **fundados**.

Resulta necesario observar a nueva cuenta, el contenido del artículo 7º de la Ley de Hacienda para el Municipio de Villa de Álvarez, mismo que dispone lo siguiente:

ARTICULO 7º.- *Es base de este impuesto el valor catastral de los predios 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.*

Todo predio, que por causas imputables al sujeto de este impuesto, haya permanecido oculto a la acción fiscal de la autoridad o que hubiera estado tributando sobre un valor catastral inferior al que le corresponda en los términos de la Ley de Catastro, deberá tributar sobre la base del valor que la autoridad catastral le haya determinado inmediatamente después de haberse tenido la noticia de su descubrimiento, más el cobro de dicho impuesto o de las diferencias del mismo por el término de cinco años anteriores, recargos y multas que procedan, salvo que el sujeto demuestre que la omisión data de fecha ulterior.

15

De lo trasunto, se obtiene que es base gravable del impuesto predial el valor catastral de los predios 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, la cual se entiende como la Ley del Instituto para el Registro del Territorio del Estado de Colima.

En relación a lo anterior, el numeral 130 de la Ley del Instituto para el Registro del Territorio del Estado de Colima refiere lo siguiente:

ARTÍCULO 130.- *Para la determinación de los valores unitarios de terreno, se tomará en consideración la ubicación de las diversas zonas y sectores catastrales en las áreas tanto urbanas como rústicas. Los valores consignados en las tablas generales de valores unitarios de terreno serán por metro cuadrado en las áreas urbanas y por hectárea en las áreas rústicas; los de construcción serán por metro cuadrado en ambos casos.*

De ahí, se entiende que los valores consignados en las tablas generales de valores unitarios de terreno serán por metro cuadrado tanto en áreas urbanas como rústicas.

Bajo ese cariz, del análisis de las tablas de valores unitarios de terreno y construcción para los ejercicios fiscales 2020² y 2021³, se establecen los diferentes tipos, calidades y estados de conservación que deben considerarse para determinar el valor catastral de los predios, además se advierte en las mismas que en la primera fila se clasifican los tipos de construcción en 4 (cuatro) categorías: a) moderno; b) antiguo; c) industrial; y, f) popular.

16

En lo que respecta a la segunda columna, se clasifica la calidad de la construcción en 5 (cinco) categorías: 1) regional; 2) económico; 3) medio; 4) superior; y, 5) lujo.

En la tercera columna, se clasifica el estado de conservación de la construcción en 4 (cuatro) categorías: a) malo; b) regular; c) superior y, d) único.

Por lo que corresponde a la tabla de valores unitarios de terreno y construcción para los ejercicios fiscales 2022⁴, 2023⁵ y 2024⁶, se establecen los diferentes tipos, calidades y estados de conservación que

² Véase el sitio web: <https://periodicooficial.col.gob.mx/p/28122019/sup10/1019122801.pdf>

³ Véase el sitio web: <https://periodicooficial.col.gob.mx/p/30122020/sup01/120123010.pdf>

⁴ Véase el sitio web: <https://periodicooficial.col.gob.mx/p/25122021/sup07/721122501.pdf>

⁵ Véase el sitio web: <https://periodicooficial.col.gob.mx/p/25122021/sup07/721122501.pdf>

⁶ Véase el sitio web: <https://periodicooficial.col.gob.mx/p/30122023/sup11/1123123001.pdf>



deben considerarse para determinar el valor catastral de los predios, además se advierte en las mismas que en la primera fila se clasifican los tipos de construcción en 3 (tres) categorías: a) moderno; b) antiguo; y, c) industrial.

En lo que respecta a la segunda columna, se clasifica la calidad de la construcción en 5 (cinco) categorías: 1) regional; 2) económico; 3) medio; 4) lujo; y, 5) superior.

En la tercera columna, se clasifica el estado de conservación de la construcción en 3 (tres) categorías: a) malo; b) regular; y, c) bueno.

Lo anterior, evidencia que el criterio para clasificar los tipos de construcción, atendiendo a su calidad de lujo, superior, medio o económica, la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha definido que dicha clasificación no es clara, lo anterior sin soslayar que las leyes no deben asimilarse a diccionarios o catálogos de conceptos, pues ante dicha clasificación permite un margen de arbitrariedad a favor de la autoridad administrativa, provocando que los elementos para la determinación del impuesto predial desde luego incidan en la base gravable, lo que resulta violatorio del principio de legalidad tributaria.

17

De igual manera ocurre con el estado de construcción, respecto de los conceptos de a) malo; b) regular; y, c) bueno; la calidad de la construcción bajo los conceptos de 1) regional; 2) económico; 3) medio; 4) lujo; y, 5) superior; así como los tipos de construcción en conceptos de a) moderno; b) antiguo; c) industrial; y, f) popular.

Por tanto, en atención a la garantía de legalidad tributaria contenida en el artículo 31 fracción IV⁷ de la Constitución General de la República,

⁷ 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.

misma que exige que todos los elementos de la contribución se encuentren establecidos en una norma en sentido formal y material y, por otra parte, como se analizó en puntos anteriores, los valores unitarios por metro cuadrado de construcción constituyen un elemento que incide en la base gravable del impuesto municipal en cita, esto, por ser uno de los factores que integran el cálculo del valor catastral, por lo que resulta lógico concluir que los criterios conforme a los cuales resulta aplicable uno u otro monto, también deben estar previstos en la misma Ley.

Sirve de apoyo a lo anterior, el siguiente criterio de la Segunda Sala del Máximo Tribunal del País:

Registro digital: 2014654. Instancia: Segunda Sala. Décima Época. Materias(s): Constitucional, Administrativa. Tesis: 2a./J. 94/2017 (10a.). Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 43, Junio de 2017, Tomo II, página 800. Tipo: Jurisprudencia

TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN. RESULTAN VIOLATORIAS DEL PRINCIPIO DE LEGALIDAD TRIBUTARIA, CUANDO NO ESTABLECEN EL CRITERIO PARA CLASIFICAR LOS TIPOS DE CONSTRUCCIÓN, ATENDIENDO A SU CALIDAD DE LUJO, SUPERIOR, MEDIA O ECONÓMICA PARA EFECTOS DEL IMPUESTO SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES.

Conforme al antepenúltimo párrafo de la fracción IV del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos 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, las cuales revisten una importancia fundamental en la integración de los elementos que conforman el impuesto sobre transmisiones patrimoniales, ya que impactan la base gravable de la contribución, por lo que las normas que contengan dichas tablas deben respetar los principios de justicia tributaria contenidos en el numeral 31, fracción IV, constitucional. En ese sentido, si en las propias tablas de valores unitarios de suelo y construcción, se establece como elemento a considerar en la fijación de la base gravable del impuesto relativo la clasificación del inmueble en atención a su calidad de construcción como de lujo, superior, media, económica y austera, definiendo lo que debe entenderse sólo por la última de ellas, es claro que se permite un margen de arbitrariedad a favor de la autoridad administrativa en lo que respecta a la determinación de un



elemento que incide en la base gravable del impuesto sobre transmisiones patrimoniales, lo que viola el principio de legalidad tributaria. Cabe precisar que la inconstitucionalidad mencionada no implica que los contribuyentes dejen de pagar el impuesto sobre transmisiones patrimoniales, sino que atendiendo a que la violación constitucional se genera por virtud de la falta de certeza en cuanto a la base aplicable a un determinado inmueble, el efecto de la declaratoria referida consiste en que se aplique el monto de menor cuantía.

En esa virtud, resulta inconcuso la violación a la garantía de legalidad tributaria del aquí demandante, lo anterior, atendiendo a la facultad para establecer los valores catastrales unitarios, la cual se encuentra establecida en el taxativo 115 Constitucional, derivando de una coordinación entre los Ayuntamientos y las Legislaturas Estatales, aunado a que del análisis de las tablas de valores catastrales unitarios de mérito, se observa que dichos valores fueron fijados por el legislador; sin embargo, los criterios para su legal aplicación, a efecto de determinar la calidad que corresponde a determinado inmueble, no se encuentran definidos.

De ahí, que aplicar las tablas de valores unitarios de terreno y construcción aprobadas para los ejercicios 2020, 2021, 2022, 2023 y 2024 en lo relativo a la determinación del cobro de predial de dichos periodos, deviene ilegal puesto que trasciende al fondo de la contribución, pues resulta violatorio de la garantía de legalidad tributaria contenida en el artículo 31 fracción IV de la Carta Magna y por tanto debe declararse su nulidad.

Como resultado del análisis de los conceptos de violación contenidos en los apartados I y II del presente considerando de estudio, es loable declarar la nulidad de la determinación del impuesto predial de los inmuebles y ejercicios que a continuación se detallan:

Ejercicios fiscales 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023 y 2024.



Ejercicios fiscales 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023 y 2024.

Ejercicios fiscales 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023 y 2024.

Ejercicios fiscales 2022, 2023 y 2024.

Ejercicios fiscales 2020, 2021, 2022, 2023 y 2024.

20

Ejercicios fiscales 2020, 2021, 2022, 2023 y 2024.

Cabe mencionar que, los efectos de la nulidad del impuesto predial de los inmuebles en cita en lo concerniente a los años 2020 a 2024, no implican que la contribuyente deje de pagar el impuesto de mérito por dichos periodos, sino que atendiendo a la ilegalidad que se genera por virtud de la falta de certeza jurídica en cuanto a la base aplicable a un determinado predio, se debe de aplicar el monto de menor cuantía establecida en la Ley Hacendaria del Municipio de Colima, prevista en la fracción I en su artículo 13, el cual corresponde a 2.00 UMAs (Unidades de Medida y Actualización).



Dicha consideración y razonamiento ha sido sostenido por el Tribunal Colegiado del Trigésimo Segundo Circuito en el Estado, al resolver los amparos en revisión 36/2022 y 85/2022, en sesiones de dos de diciembre de dos mil veintidós y diecinueve de enero de dos mil veintitrés.

Cobra aplicación a lo anterior, el siguiente criterio:

Registro digital: 186095. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Novena Época. Materias(s): Administrativa. Tesis: I.13o.A.51 A. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XVI, Agosto de 2002, página 1403. Tipo: Aislada

TRIBUNAL DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO DEL DISTRITO FEDERAL. DEBE PRECISAR LOS EFECTOS DE SUS SENTENCIAS.

De la interpretación lógica de los artículos 81, fracción III y 82 de la Ley del Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal, se advierte que estos preceptos facultan a las Salas de ese tribunal de plena jurisdicción en la toma de decisiones y, por consiguiente, en el dictado de sus sentencias, toda vez que el artículo 81 prevé, entre otras, como causa de nulidad de los actos impugnados la "violación de la ley o no haberse aplicado la debida", en tanto que el artículo 82 dispone que: "De ser fundada la demanda, las sentencias dejarán sin efecto el acto impugnado y las autoridades responsables quedarán obligadas a otorgar o restituir al actor en el goce de los derechos que le hubieren sido indebidamente afectados o desconocidos ...". Por tanto, ese tribunal puede y debe precisar los efectos de sus sentencias, para así restituir al particular en el goce de sus derechos que le hubieren sido indebidamente afectados o desconocidos.

21

Asimismo, dicha declaratoria, alcanza de manera adyacente a todos sus accesorios, pues no solamente la contribución deja de tener efectos jurídicos, sino como consecuencia los recargos y multas que con base en ella se hayan determinado, por lo que resulta lógico tener en cuenta que la finalidad jurídica de los actos emanados que sigan posterior a ellas sigan la misma suerte por derivar de actos viciados, atendiendo estrictamente al principio de accesoriedad.

Sirve en apoyo a lo anterior el siguiente criterio jurisprudencial:

Época: Séptima Época. Registro: 252103. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tipo de Tesis: Jurisprudencia. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Volumen 121-126, Sexta Parte. Materia(s): Común. Tesis: Página: 280.

ACTOS VICIADOS, FRUTOS DE.

Si un acto o diligencia de la autoridad está viciado y resulta inconstitucional, todos los actos derivados de él, o que se apoyen en él, o que en alguna forma estén condicionados por él, resultan también inconstitucionales por su origen, y los tribunales no deben darles valor legal, ya que de hacerlo, por una parte alentarían prácticas viciosas, cuyos frutos serían aprovechables por quienes las realizan y, por otra parte, los tribunales se harían en alguna forma partícipes de tal conducta irregular, al otorgar a tales actos valor legal.

Por lo anteriormente expuesto y fundado en los artículos 118 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Colima y 66 del Reglamento Interior del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Colima, es de resolverse y

SE RESUELVE:

PRIMERO. Ha resultado **FUNDADA** la acción ejercida por la parte actora, por consiguiente:

SEGUNDO. Se **declara** la nulidad de la determinación del impuesto predial de los ejercicios y bienes enlistados a continuación:

ejercicios fiscales 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023 y 2024; ejercicios fiscales 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023 y 2024; 10-01-20-430-001-000 ejercicios fiscales 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023 y 2024

ejercicios fiscales
ejercicios fiscales 2020, 2021,
ejercicios fiscales 2020, 2021,
ejercicios fiscales 2020, 2021,
ejercicios fiscales 2020, 2021,
ejercicios fiscales 2020, 2021,

2022, 2023 y 2024, así como recargos y demás accesorios; para lo que, en lo concerniente al impuesto predial de los años 2020, 2021, 2022, 2023 y 2024 de cada uno de los inmuebles, se debe de aplicar (por año) el



monto de menor cuantía establecida en la Ley Hacendaria del Municipio de Villa de Álvarez, prevista en la fracción I en su artículo 13, el cual corresponde a 2.00 UMAS (Unidades de Medida y Actualización), atento a los razonamientos expuestos en la última parte del considerando de estudio de la presente sentencia con el carácter de definitiva.

TERCERO. Se vincula a las autoridades demandadas 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.

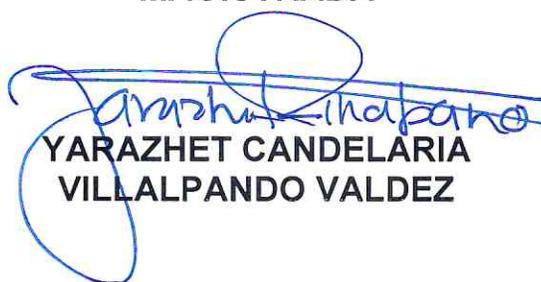
Así, lo resolvieron por unanimidad y firman la magistrada y los magistrados integrantes del pleno del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Colima, ante la Secretaria General de Acuerdos, quien autoriza y da fe.

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