TRIBUNAL DE
JUSTICIA ADMINISTRATIVA
DEL ESTADO DE COLIMA

NOTIFICADO: 23/SEP/26

JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO
TJA-926/2025-Y

ACTOR

AUTORIDADES DEMANDADAS
H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE VILLA DE ALVAREZ Y TESORERIA MUNICIPAL DEL H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE VILLA DE ALVAREZ

MAGISTRADA PONENTE
DRA. YARAZHET CANDELARIA VILLALPANDO VALDEZ

SENTENCIA DEFINITIVA

Colima, Colima, a **once** de **septiembre** de **dos mil veintiséis**.

VISTO para resolver en definitiva el juicio contencioso administrativo radicado bajo número **TJA-926/2025-Y**, encontrándose debidamente integrado el expediente para su resolución, y

1

R E S U L T A N D O

PRIMERO. Presentación de la demanda

Mediante escrito presentado ante este Tribunal, el siete de agosto de dos mil veinticinco, el C. en su carácter de administrador único de la sociedad mercantil denominada S.A. DE C.V., demandó al H. Ayuntamiento Constitucional de Villa de Álvarez y a la Tesorería Municipal de ese H. Ayuntamiento e impugnó los cobros insertos en los estados de cuenta correspondientes al impuesto predial respecto de los inmuebles con claves catastrales

SEGUNDO. Admisión de la demanda

[1] Personalidad que acredita con la copia certificada de la escritura pública número 3,139, pasada ante la fe del Titular de la Notaría Pública número 13 de esta demarcación, la cual obra engrosada en autos del expediente generador.

El día veintiuno de agosto de dos mil veinticinco, se admitió la referida demanda, teniéndosele por ofrecidas y admitidas a la parte actora las siguientes pruebas: **1.- DOCUMENTALES**, consistentes en originales de impresiones de tres estados de cuenta correspondientes al impuesto predial respecto de los inmuebles con claves catastrales . **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 mantuvieran las cosas en el estado en que se encuentran, hasta en tanto sea dictada sentencia definitiva en el presente juicio.

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 a la medida cautelar concedida en favor del actor

En proveído de veintinueve de septiembre de dos mil veinticinco, se hizo constar que la autoridad demandada Tesorera Municipal del H. Ayuntamiento Constitucional de Villa de Álvarez, informó el cumplimiento a la medida cautelar otorgada por este Tribunal en favor de la aquí actora.

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 en su contra, teniéndoles por ofrecidas y admitidas las pruebas siguientes: **1.- DOCUMENTAL**, consistente en legajo en copias simples correspondiente a la publicación del Periódico Oficial "El Estado de Colima" de fecha treinta

de diciembre de dos mil veinte, la cual se encuentra visible en la página web del Periódico Oficial del Estado de Colima. **2.- DOCUMENTAL**, consistente en legajo en copias simples correspondiente a la publicación del Periódico Oficial "El Estado de Colima" de fecha treinta y uno de diciembre de dos mil veintidós, la cual se encuentra visible en la página web del Periódico Oficial del Estado de Colima. **3.- DOCUMENTAL**, consistente en legajo en copias simples correspondientes a la publicación del Periódico Oficial "El Estado de Colima" de fecha treinta de diciembre de dos mil veintitrés, la cual se encuentra visible en la página web del Periódico Oficial del Estado de Colima. **4.- PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA**. **5.- INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**. Pruebas que se desahogaron por su propia naturaleza.

En el auto en comento, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 64 de la Ley de Justicia Administrativa, se otorgó a la parte actora el término de 05 cinco días el derecho a ampliar su demanda.

QUINTO. Constancia de no ampliación de demanda

En el proveído de catorce de enero de dos mil veintiséis, se hizo constar que la parte actora no formuló su correspondiente ampliación de demanda, teniendo por perdido el derecho a realizarla.

SEXTO. Concesión de suspensión

El ocho de abril de dos mil veintiséis, se concedió a la parte actora la suspensión del acto impugnado para el efecto de que las autoridades demandadas instruyeran a la Dirección de Catastro del H. Ayuntamiento Constitucional de Villa de Álvarez, a fin de que se le permitiera realizar el registro de aviso notarial referente a la constitución del Régimen de Condominio , cementerio municipal de Villa de Álvarez, así como para realizar el alta de claves catastrales del mismo condominio con relación a la clave catastral en el entendido de que no debiera ser objeto de restricción, el pago del predial aquí

impugnado, apercibidas que, en caso de no hacerlo, se harían acreedoras a la multa prevista en Ley.

SÉPTIMO. Cumplimiento a la medida cautelar concedida en favor del actor

En proveído de veintisiete de abril de dos mil veintiséis, se hizo constar que las autoridades demandadas, informaron el cumplimiento a la medida cautelar otorgada por este Tribunal en favor de la aquí actora.

OCTAVO. Alegatos y turno de expediente para el dictado de sentencia

De conformidad con lo establecido en el artículo 75 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Colima, se concedió el término legal a las partes a fin de que formularan sus alegatos por escrito, en el entendido que una vez transcurrido dicho término se turnaría el expediente en que se actúa para el dictado de la sentencia.

Así, en auto del ocho de abril de dos mil veintiséis, se hizo constar que únicamente la parte demandada en el presente juicio, formuló sus alegatos.

En consecuencia, fueron turnados los autos del presente juicio contencioso administrativo 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**), 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.

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 del acto impugnado

Al realizar el análisis integral del escrito de demanda y documentos que anexó junto aquélla, se obtiene que esencialmente se impugnan y reclaman los actos siguientes:

- ✓ Los cobros insertos en los estados de cuenta correspondientes al impuesto predial y accesorios de los inmuebles con claves catastrales

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. Análisis de las pruebas

Atendiendo lo dispuesto por los artículos 111 y 117, punto 1, fracción I, de la Ley de Justicia Administrativa, se procede a analizar 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 de 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 originales de impresiones de tres estados de cuenta correspondientes al impuesto predial respecto de los inmuebles con claves catastrales

Se concede **pleno valor probatorio** a la instrumental de actuaciones, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 412 del Código supletorio de la ley de la materia.

Asimismo, en lo que respecta a la prueba presuncional en su aspecto legal de conformidad con el artículo 420 del Código supletorio de la ley de la materia, adminiculada con el resto del caudal probatorio, se le reconoce **pleno valor probatorio**; mientras que la presuncional en su aspecto humano en términos del artículo 422 del Código supletorio referido, se le otorga **valor indiciario.**

II. Pruebas de las autoridades demandadas:

Por otra parte, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 111 de la Ley de Justicia Administrativa se concede **pleno valor probatorio** a las documentales públicas consistentes en legajo en copias simples correspondiente a la publicación del Periódico Oficial "El Estado de Colima" de fecha treinta de diciembre de dos mil veinte, la cual se

encuentra visible en la página web del Periódico Oficial del Estado de Colima, legajo en copias simples correspondiente a la publicación del Periódico Oficial "El Estado de Colima" de fecha treinta y uno de diciembre de dos mil veintidós, la cual se encuentra visible en la página web del Periódico Oficial del Estado de Colima, así como legajo en copias simples correspondientes a la publicación del Periódico Oficial "El Estado de Colima" de fecha treinta de diciembre de dos mil veintitrés, la cual se encuentra visible en la página web del Periódico Oficial del Estado de Colima.

Se concede **pleno valor probatorio** a la instrumental de actuaciones, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 412 del Código de Procedimientos Civiles.

Asimismo, en lo que respecta a la prueba presuncional en su aspecto legal de conformidad con el artículo 420 del indicado Código, adminiculada con el resto del caudal probatorio, se le reconoce **pleno valor probatorio**; mientras que la presuncional en su aspecto humano en términos del artículo 422 del Código supletorio referido, se le otorga **valor indiciario**.

QUINTO. 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 del fallo, se estima que en la especie resulta innecesario transcribir los hechos y agravios esgrimidos por la parte actora, así como de los pronunciamientos de las autoridades demandadas, máxime que se tienen a la vista en el expediente respectivo para su debido análisis, por lo que como se ha señalado, no sólo resulta innecesaria su transcripción, sino ociosa su repetición, atento al criterio de la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, que es el rubro siguiente:

Registro 164618. Localización: Novena Época. Instancia: Segunda Sala. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su

Gaceta. XXXI, Mayo de 2010. Página: 830. Tesis: 2ª./J. 58/2010. Jurisprudencia. Materia(s): Común.

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.

SEXTO. 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.

El estudio de las causales de improcedencia y de sobreseimiento encuentran su fundamentación en lo dispuesto en el taxativo 73 de la Ley Adjetiva, mismo que impera:

Artículo 73. Examen de las causales de improcedencia y sobreseimiento

1. *Contestada la demanda, el Magistrado instructor examinará el expediente y si encontrare justificada alguna causa de improcedencia o sobreseimiento en términos de lo previsto en*

los artículos 85 y 86 de esta Ley, formulará el proyecto de resolución correspondiente, sometiéndolo de inmediato a la consideración del Pleno, quien podrá dar por concluido anticipadamente el juicio, o bien reservar su análisis y resolución hasta la emisión de la sentencia definitiva.

2. *El Magistrado instructor estará facultado para resolver directamente el sobreseimiento del juicio hasta antes del cierre de la instrucción, cuando el actor se desista del mismo; cuando se revoque el acto o resolución impugnado; cuando se advierta que han cesado los efectos de dicho acto o éste no pueda surtir efecto legal o material alguno por haber dejado de existir el objeto o materia del mismo; y cuando se acredite la inactividad procesal, esto es, cuando transcurridos ciento ochenta días naturales contados a partir de la notificación de la última determinación jurisdiccional no hubiere promoción de cualquiera de las partes tendiente a la prosecución del juicio.*

Transcripción de la cual se desprende que, si bien el Juzgador encuentra alguna causa evidente de improcedencia o de sobreseimiento durante el procedimiento contencioso hasta antes del cierre de la instrucción, a petición de parte o de manera oficiosa, emitirá la correspondiente resolución dando por concluido el juicio, o en su defecto, reservar su estudio integral hasta la emisión de la sentencia con el carácter de definitiva.

Al respecto, las autoridades demandadas hacen valer la causal de improcedencia contenida en la fracción V del artículo 85 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Colima pues, sostienen, en esencia, que los estados de cuenta impugnados no constituyen actos susceptibles de afectar la esfera jurídica de la parte actora, pues únicamente se trata de documentos informativos, sin que exista constancia de que ésta haya realizado pago voluntario alguno o de que la autoridad haya desplegado acciones de cobro respecto de las cantidades ahí consignadas.

Causal que a juicio de esta Juzgadora se desestima ya que, si bien es cierto que las autoridades demandadas no han iniciado un procedimiento administrativo de ejecución tendente a obtener coactivamente el pago de las cantidades consignadas en los estados de cuenta, esa circunstancia no priva a dichos documentos de su carácter de actos impugnables, pues la afectación que producen no deriva

exclusivamente de la existencia de un requerimiento de pago o de actos encaminados a su cobro forzoso.

De los estados de cuenta controvertidos se advierte que la Tesorería Municipal individualizó diversos adeudos a cargo de la parte actora por concepto de impuesto predial respecto de inmuebles plenamente identificados mediante sus claves catastrales, precisando los ejercicios fiscales correspondientes, las cantidades determinadas por concepto de dicha contribución, así como recargos y demás accesorios, para finalmente establecer un monto total a pagar.

De ahí que tales documentos no constituyan simples comunicaciones de carácter informativo, pues contienen la determinación concreta de obligaciones fiscales a cargo de la parte actora, realizada unilateralmente por la autoridad en ejercicio de sus atribuciones, cuya existencia no depende de que posteriormente se inicie el procedimiento administrativo de ejecución para obtener su cobro.

Por tanto, el hecho de que al momento de promoverse el juicio no se hubieran realizado actos coactivos de cobro no elimina la afectación jurídica producida por las determinaciones contenidas en los estados de cuenta, ni impide que la parte actora controvierta su legalidad ante este Tribunal.

Sirve de apoyo a lo anterior, por analogía e identidad jurídica sustancial, la siguiente jurisprudencia:

> *Registro digital: 197528. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Novena Época. Materias(s): Administrativa. Tesis: I.3o.A. J/25 Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo VI, Octubre de 1997, página 597. Tipo: Jurisprudencia*
>
> ***CÓDIGO FINANCIERO DEL DISTRITO FEDERAL. DIFERENCIA ENTRE EL RECIBO OFICIAL DE PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL Y LA PROPUESTA DE DETERMINACIÓN DEL PAGO DEL IMPUESTO.***

Conforme al artículo 30 del Código Financiero del Distrito Federal, los contribuyentes afectos a las contribuciones señaladas en el propio ordenamiento están obligados a presentar declaraciones, lo que harán en las formas que apruebe la Secretaría de Finanzas del Distrito Federal. No obstante ello, dicha autoridad también está facultada para emitir propuestas de declaraciones, con el fin de facilitar a los contribuyentes el cumplimiento de sus obligaciones, que al no constituir resoluciones fiscales no relevan al particular de la presentación de las declaraciones correspondientes. A diferencia de las boletas prediales, que contienen, por determinación unilateral de la autoridad fiscal, los datos del inmueble, valores unitarios, porcentajes y cantidad fija bimestral que deba ser enterada, las propuestas de declaración son meros cálculos que realiza la autoridad respecto del inmueble objeto del gravamen, tomando en cuenta las características del mismo (valor catastral, determinado con base en su valor real, incluyendo construcciones e instalaciones, conforme a los valores unitarios que del suelo, construcciones e instalaciones especiales emite anualmente la Asamblea de Representantes del Distrito Federal), a fin de determinar el porcentaje del impuesto que se estima debe pagar el particular. El contribuyente puede aceptar estas propuestas y presentarlas como declaración, o bien, inconformarse, en cuyo caso está en aptitud de formular por cuenta propia una nueva. En cambio, la boleta predial no requiere para su validez del consentimiento del sujeto pasivo de la relación tributaria. Así las cosas, si se remitió al particular un recibo bajo la leyenda "Propuesta de declaración de acuerdo a los artículos 30, 149, 151, 152 y 153 del Código Financiero del Distrito Federal", que determina la existencia de una obligación fiscal en cantidad líquida a cargo del actor por concepto del impuesto predial, especificando que no tendrá validez si carece de la anotación de la cantidad total pagada impresa por las cajas recaudadoras de la tesorería, es claro que tal documento constituye no una propuesta de declaración sino una resolución definitiva, impugnable ante las Salas del Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal.

En esas condiciones, contrario a lo sostenido por las autoridades demandadas, los estados de cuenta controvertidos sí constituyen actos susceptibles de impugnación ante este Tribunal, pues contienen determinaciones concretas de obligaciones fiscales en cantidades líquidas a cargo de la parte actora, sin que resulte necesario que previamente se hubiese iniciado el procedimiento administrativo de ejecución para que pueda controvertirse su legalidad.

De modo que, de dichas aseveraciones no se desprende la actualización de ninguna de las causales de improcedencia previstas en el artículo 85 de la ley de la materia; asimismo tampoco se advierte de

oficio que haya sobrevenido alguna de las causales de sobreseimiento enunciadas en el artículo 86 del multicitado ordenamiento.

Luego, en virtud de que no se actualiza ninguna causal de improcedencia ni de sobreseimiento en el presente juicio de nulidad, se procede al estudio de fondo de las cuestiones planteadas.

SÉPTIMO. Estudio de fondo

Tomando en cuenta el principio pro persona y de acceso de tutela jurisdiccional establecidos en los diversos 1° 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 1°, 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 pudiere 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 pudiere 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.

Así, este Tribunal, atiende al principio de mayor beneficio en el estudio de los agravios; ello a fin de garantizar a las partes su derecho al acceso real, completo y efectivo a la justicia.

Cobra aplicación por analogía e identidad jurídica sustancial el criterio orientador siguiente:

Época: Décima Época. Registro: 2005651. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tipo de Tesis: Aislada. Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 3, Febrero de 2014, Tomo III. Materia(s): Administrativa. Tesis: IV.2o.A.72 A (10a.). Página: 2165.

AGRAVIOS EN EL RECURSO DE REVISIÓN ANTE EL PLENO DEL TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN. CON BASE EN EL PRINCIPIO DE MAYOR BENEFICIO, DEBEN ANALIZARSE TODOS LOS VERTIDOS POR EL INCONFORME, TENDENTES A CONTROVERTIR EL FONDO DEL ASUNTO, AUN CUANDO, DE OFICIO, SE DECLARE LA NULIDAD LISA Y LLANA DE LA RESOLUCIÓN IMPUGNADA POR FALTA DE COMPETENCIA DE LA AUTORIDAD DEMANDADA (LEGISLACIÓN VIGENTE EN 2008).

La Suprema Corte de Justicia de la Nación determinó que, al abordar el estudio de los asuntos, los juzgadores deben atender al principio de mayor beneficio jurídico, criterio con el que pretende privilegiarse el derecho contenido en el segundo párrafo del artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, de acceso real, completo y efectivo a la administración de justicia, esto es, que se diluciden preferentemente aquellas cuestiones que tengan aparejado un mayor beneficio jurídico para el gobernado, y no retardar, con apoyo en tecnicismos legales, el ejercicio de aquél, propiciando con ello, en gran medida, la resolución en menor tiempo y en definitiva del fondo de los asuntos. Ahora bien, del contenido integral de la Ley de Justicia Administrativa para el Estado de Nuevo León, vigente en 2008, se advierte que es omisa en establecer el orden de prelación en el estudio de los agravios en el recurso de revisión ante el Pleno del Tribunal de Justicia Administrativa de la entidad; no obstante, con base en el citado principio este órgano está obligado a analizar todos los agravios vertidos por el inconforme en su escrito de revisión, tendentes a controvertir el fondo del asunto, aun cuando, de oficio, declare la nulidad de la resolución impugnada por la falta de competencia de la autoridad demandada, porque al ser un órgano formalmente administrativo y materialmente

jurisdiccional, está constreñido a la observancia de los principios que integran el derecho de acceso a la justicia, previstos en favor de los gobernados, en los artículos 17 citado y 25 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, entre los que destacan, el de justicia completa, consistente en que la autoridad que conoce del asunto emita pronunciamiento respecto de todos y cada uno de los aspectos debatidos cuyo estudio sea necesario, y garantice al gobernado la obtención de una resolución en la que, mediante la aplicación de la ley al caso concreto, resuelva si le asiste o no la razón sobre los derechos que le garanticen la tutela jurisdiccional solicitada. Considerar lo contrario posibilitaría a la autoridad que se estimó competente emitir una nueva resolución y subsanar las irregularidades hechas valer en la demanda de nulidad, aunado a que con ello también se infringiría el diverso principio de justicia pronta, puesto que aquélla daría inicio a un nuevo juicio.

Por lo que, en esencia, la parte actora sostiene que las determinaciones impugnadas vulneran los principios de legalidad y seguridad jurídica, al considerar que carece de la información necesaria para conocer los elementos y fundamentos empleados por la autoridad para determinar el valor catastral de sus inmuebles y, en consecuencia, las cantidades exigidas por concepto de impuesto predial; cuestionando particularmente la forma en que intervienen para ello los valores unitarios previstos en las Tablas de Valores Unitarios de Terreno y Construcción aplicables a los ejercicios fiscales controvertidos.

Por su parte, las autoridades demandadas sostienen la legalidad de las determinaciones controvertidas y refieren que el impuesto predial encuentra sustento en la Ley de Hacienda para el Municipio de Villa de Álvarez y en las Tablas de Valores Unitarios de Terreno y Construcción correspondientes, las cuales constituyen la base para determinar el valor catastral de los inmuebles y calcular la contribución respectiva.

A juicio de este Tribunal Jurisdicente, el agravio en estudio resulta **fundado**, atento a las consideraciones que se exponen a continuación.

Para explicar lo anterior, resulta necesario establecer, en primer término, la mecánica prevista en la normativa aplicable para la determinación del impuesto predial.

Las contribuciones están conformadas por elementos cualitativos y cuantitativos, los que se encuentran relacionados lógicamente.

Los elementos cualitativos están conformados por el hecho imponible y el sujeto pasivo; entendido el hecho imponible como la hipótesis jurídica o de hecho que el legislador elige como generadora del tributo;

Por su parte, los elementos cuantitativos, se conforman con la base imponible y el tipo, tasa o tarifa aplicable a la base.

Por su contenido es aplicable la jurisprudencia I.15o.A. J/9, de rubro y texto siguiente:

> *Registro digital: 164649. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Novena Época. Materias(s): Administrativa. Tesis: I.15o.A. J/9. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXXI, Abril de 2010, página 2675. Tipo: Jurisprudencia*
>
> ***TRIBUTO. EL HECHO IMPONIBLE, COMO UNO DE LOS ELEMENTOS QUE LO CONSTITUYEN, ES LA HIPÓTESIS JURÍDICA O DE FACTO QUE EL LEGISLADOR ELIGE COMO GENERADORA DE LA OBLIGACIÓN CONTRIBUTIVA.***
>
> *El tributo es una prestación patrimonial de carácter coactivo y a título definitivo, que de manera unilateral fija el Estado a cargo de las personas que realizan determinada conducta lícita, definida legalmente mediante una hipótesis jurídica o de hecho que es reflejo de capacidad económica, y cuyo destino es financiar el gasto público. Así, la contribución se configura por elementos cualitativos y elementos cuantitativos, relacionados lógicamente. Los primeros son: 1) el hecho imponible y 2) el sujeto pasivo; calificados así por la doctrina en atención a que acotan o definen el campo de aplicación de cada contribución. Junto a estos elementos cualitativos existen otros denominados mesurables o cuantitativos, pues tienen como objeto fijar los parámetros para determinar el monto de la deuda tributaria para cada caso concreto, siendo: a) la base imponible y b) el tipo, tasa o tarifa aplicable a la base. Ahora bien, el hecho imponible es la hipótesis jurídica o de hecho que el legislador elige como generadora del tributo, es decir, el conjunto de presupuestos abstractos contenidos en una ley, de cuya concreta existencia derivan determinadas consecuencias jurídicas, principalmente, la obligación tributaria. En otras palabras, el hecho imponible se*

constituye por las situaciones jurídicas o de facto previstas por el legislador en la ley cuya actualización causa la contribución relativa. Además, la creación del hecho imponible es, por excelencia, la forma por la cual se ejerce la potestad tributaria del Estado, por lo que la delimitación de su estructura queda al total arbitrio del legislador, siempre y cuando respete los principios constitucionales relativos. Por tales razones, el titular de la potestad tributaria normativa puede tipificar en la ley, como hecho imponible, cualquier manifestación de riqueza, es decir, todo acto, situación, calidad o hecho lícitos, siempre y cuando respete, entre otras exigencias, la capacidad contributiva de los sujetos pasivos, que implica la necesidad de que aquéllos han de revestir, explícita o implícitamente, naturaleza económica.

El impuesto "predial" en estudio, es una contribución cuyo objeto grava la riqueza la propiedad, copropiedad, condominio, posesión y el usufructo de predios, que comprenden los terrenos y las construcciones edificadas sobre los mismos, que se ubiquen en el municipio de Villa de Álvarez. Los artículos 4, fracción I, 5, fracción I, 7 y 13, de la Ley de Hacienda para el Municipio de Villa de Álvarez, disponen:

"TITULO SEGUNDO
DE LOS IMPUESTOS
CAPITULO I
DEL IMPUESTO PREDIAL
SECCION PRIMERA
DEL OBJETO

ARTICULO 4º.- Es objeto de este impuesto:
I. La propiedad, la copropiedad, el condominio, la posesión y el usufructo de predios, que comprenden los terrenos y las construcciones edificadas sobre los mismos; y
(…)"

"SECCION SEGUNDA
DE LOS SUJETOS

ARTICULO 5º.- Son sujetos de este impuesto:
I. Los propietarios de predios urbanos o rústicos, ejidales o comunales; (…)"

"SECCION CUARTA
DE LA BASE

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."

"SECCION QUINTA
DE LA CUOTA

ARTICULO 13.- Este impuesto se determinará y liquidará de conformidad con las cuotas y tasas que a continuación se señalan:
I. Para los predios urbanos edificados se aplicará la siguiente: TARIFA (REFORMADA [N. DE E. EN SU RUBRO], P.O. 22 DE NOVIEMBRE DE 2016)

I. Para los predios urbanos edificados se aplicará la siguiente:

T A R I F A

BASE GRAVABLE (EN PESOS)		IMPUESTO ANUAL	
LIMITE INFERIOR	LIMITE SUPERIOR	CUOTA FIJA EN UNIDAD DE SALARIO	TASA PARA APLICARSE AL EXCEDENTE DEL LIMITE INFERIOR
0	40,400	2.00	.0000000
40,401	48,400	2.00	.0005525
48,401	58,400	2.55	.0005850
58,401	68,400	3.25	.0006175
68,401	72,000	4.00	.0006500
72,001	122,000	4.43	.0006825
122,001	172,000	7.85	.0007150
172,001	222,000	11.57	.0007475
222,001	288,000	15.38	.0007800
288,001	338,000	21.06	.0008125
338,001	388,000	25.70	.0008450
388,001	438,000	30.64	.0008775
438,001	480,000	35.86	.0009100
480,001	560,000	40.41	.0009425
560,001	640,000	49.13	.0009750
640,001	720,000	58.02	.0010075
720,001	800,000	67.37	.0010400
800,001	880,000	77.23	.0010725
880,001	960,000	87.53	.0011050
960,001	1'040,000	98.29	.0011375
1'040,001	1'120,000	109.52	.0011700
1'120,001	1'200,000	121.21	.0012025
1'200,001	1'280,000	133.38	.0012350
1'280,001	a 1'360,000	146.01	.0012675
1'360,001	a 1'440,000	159.11	.0013000
1'440,001	EN ADELANTE	173.00	.0020010

II. Para los predios urbanos no edificados se aplicará a la base gravable la tasa anual del 0.006;
III. Para los predios rústicos se aplicará la siguiente:

(...)"
Para la determinación del impuesto aplicando las tarifas previstas en las fracciones I y III de este artículo, se sujetará al siguiente procedimiento: (REFORMADO, P.O. 22 DE NOVIEMBRE DE 2016)
1. Se ubicará la base gravable del predio de que se trate en el rango de valores de la columna denominada "BASE GRAVABLE", convirtiendo a pesos la cuota fija expresada en UMA.
2. La cantidad que exceda la base gravable del límite inferior del rango de valores correspondiente, se multiplicará por la tasa que aparece en la última columna.
3. Se sumarán los resultados obtenidos de ejecutar los pasos 1 y 2, siendo el producto el impuesto anual a pagar.
(...)".

De lo anterior, se desprende que el legislador estableció, en primer lugar, elementos cualitativos, como lo es la hipótesis jurídica o hecho imponible generadora del impuesto, eligiendo como criterio manifestativo de riqueza: la propiedad, copropiedad, condominio, posesión y el usufructo de predios, que comprenden los terrenos y las construcciones edificadas sobre los mismos. Y los sujetos: son los propietarios de predios urbanos o rústicos, ejidales o comunales.

Asimismo, el legislador previó los elementos cuantitativos, pues estableció como base 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.

Finalmente, estableció la cuota o tarifa que debía aplicarse a la base, para obtener el tributo a erogar.

Expuesto lo anterior, resulta necesario precisar la forma en que se determina el valor catastral que constituye la base del impuesto predial. Para tal efecto, resultan aplicables los artículos 149, 150 y 151 de la Ley del Instituto para el Registro del Territorio del Estado de Colima, que disponen:

Ley del Instituto para el Registro del Territorio del Estado de Colima

"DE LA VALUACIÓN Y REVALUACIÓN

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."

Por su parte, las Tablas de Valores Unitarios de Terreno y de Construcción del Municipio de Villa de Álvarez, aplicables a los ejercicios fiscales materia de controversia, constituyen el instrumento técnico mediante el cual se establecen los valores por unidad de superficie correspondientes a los terrenos urbanos y rústicos, así como a las construcciones, que sirven para determinar el valor catastral de los inmuebles y, consecuentemente, la base gravable de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria.

En lo que interesa, dichas tablas establecen para los terrenos urbanos valores unitarios atendiendo a la ubicación catastral del inmueble, identificada mediante municipio, población, zona, manzana y código correspondiente; mientras que para los terrenos rústicos prevén valores conforme a su clasificación.

Cabe precisar que, para el ejercicio fiscal 2021, mediante Decreto número 408 se amplió la vigencia de las Tablas de Valores Unitarios de Terreno Urbano, Rústico y de Construcción que sirvieron de base para el ejercicio fiscal 2020, por lo que éstas continuaron aplicándose durante dicho ejercicio.

Asimismo, para el ejercicio fiscal 2022 no fueron aprobadas nuevas Tablas de Valores Unitarios de Terreno y de Construcción para el Municipio de Villa de Álvarez, por lo que, de conformidad con el artículo 135 de la Ley del Instituto para el Registro del Territorio del Estado de Colima, continuaron vigentes las correspondientes al ejercicio fiscal inmediato anterior.

Posteriormente, para los ejercicios fiscales 2023, 2024 y 2025 fueron aprobadas las respectivas Tablas de Valores Unitarios de Terreno y de Construcción del Municipio de Villa de Álvarez, mediante los Decretos números 234, 398 y 60, respectivamente.

Ahora bien, de las Tablas de Valores Unitarios de Terreno se advierte que los valores correspondientes a los predios urbanos se fijan por metro cuadrado, atendiendo a la ubicación del inmueble dentro del municipio, población, zona, manzana y código catastral correspondiente, elementos que permiten identificar el valor unitario aplicable a cada terreno.

De manera que, tratándose de terrenos urbanos, la determinación del valor catastral exige identificar el valor unitario que corresponda al inmueble conforme a dichas tablas y aplicarlo a la superficie del terreno; resultado que constituye el valor del terreno que integra la base gravable del impuesto predial.

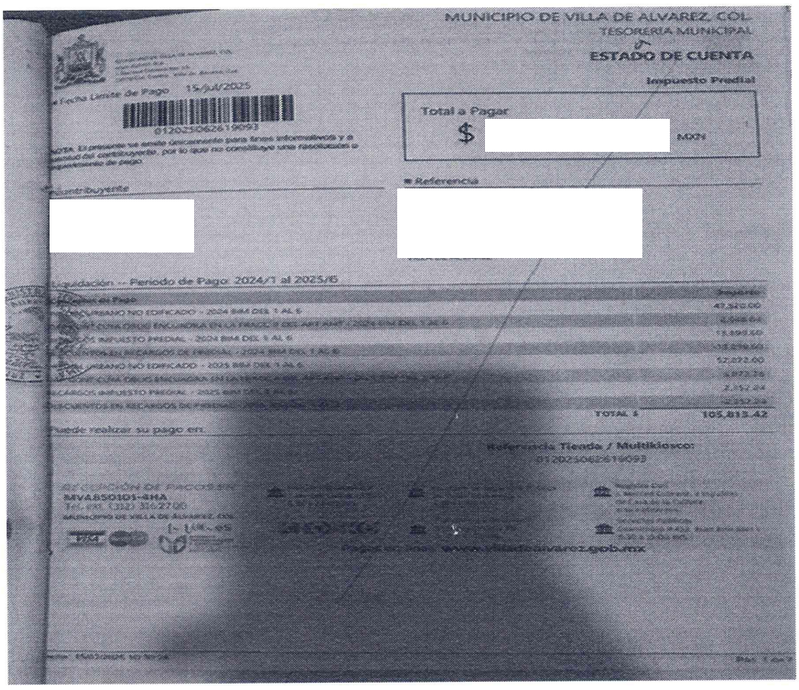
En términos simplificados, la mecánica para obtener el valor del terreno puede representarse de la siguiente manera:

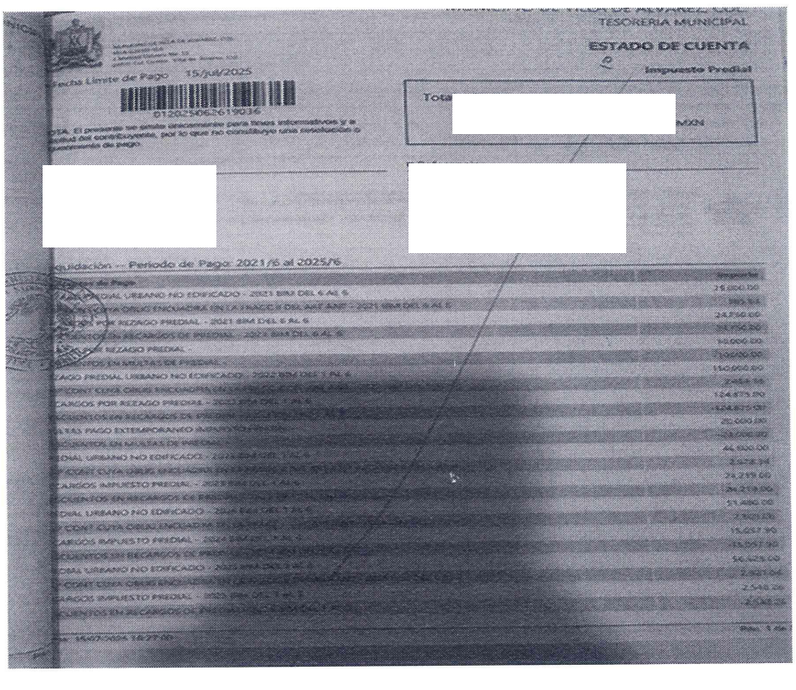
Superficie del terreno (m^2) × Valor unitario aplicable ($/m^2$) = Valor del terreno

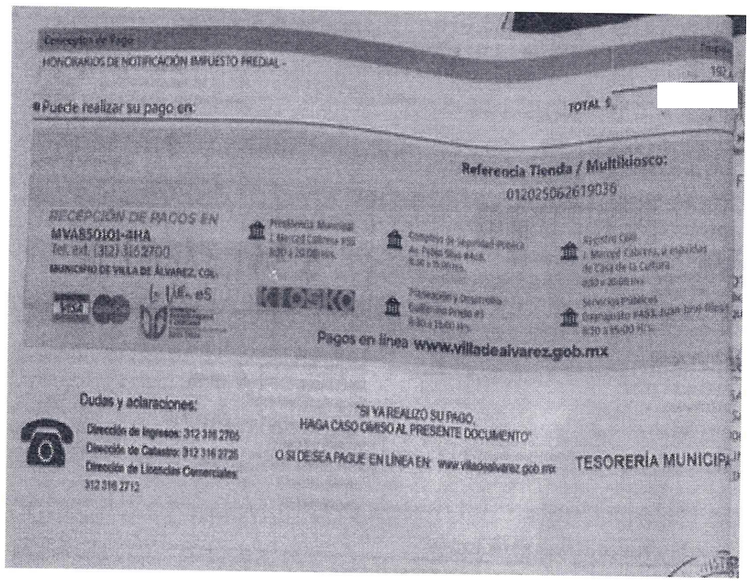
A su vez, dicho valor integra el valor catastral del inmueble y constituye la base sobre la cual se determina el impuesto predial, conforme a la tarifa legalmente aplicable.

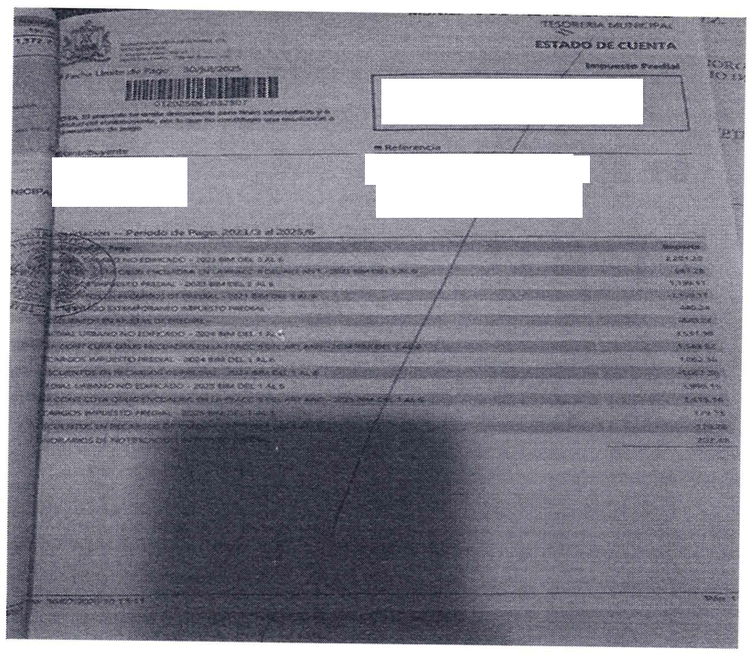
Establecida la mecánica anterior, corresponde analizar las determinaciones controvertidas a efecto de verificar si contienen los elementos necesarios para conocer la forma en que la autoridad obtuvo la base gravable y, a partir de ésta, las cantidades determinadas por concepto de impuesto predial.

Luego, se presentan de manera digitalizada los estados de cuenta predial de los inmuebles con claves catastrales 10-01-24-001-003-000, 10-01-24-001-001-000 y 10-01-24-001-002-000:


MUNICIPIO DE VILLA DE ALVAREZ, COL.
TESORERIA MUNICIPAL
ESTADO DE CUENTA
Impuesto Predial
Fecha Límite de Pago 15/jul/2025
Total a Pagar
$ [redacted] MXN
Referencia
[redacted]
Liquidación -- Periodo de Pago: 2024/1 al 2025/6
TOTAL $ 105,813.42
Puede realizar su pago en:
Referencia Tienda / Multikiosco:
012025062619093
MVA850101-4HA
Tel. (312) 316 2700
MUNICIPIO DE VILLA DE ALVAREZ, COL.


TESORERIA MUNICIPAL
ESTADO DE CUENTA
Impuesto Predial
Fecha Límite de Pago 15/jul/2025
012025062619036
[redacted]
Liquidación -- Periodo de Pago: 2021/6 al 2025/6





De los estados de cuenta impugnados se advierte que la responsable Tesorería Municipal de Villa de Álvarez, identificó los inmuebles mediante sus respectivas claves catastrales, señaló la superficie de terreno correspondiente y consignó que éstos cuentan con 0.00 m² de construcción; asimismo, determinó diversas cantidades por concepto de impuesto predial para los ejercicios fiscales controvertidos.

Sin embargo, de dichos documentos no se advierte cuál fue el valor unitario de terreno aplicado por la autoridad para cada uno de los ejercicios fiscales controvertidos, ni el valor del terreno obtenido a partir de su aplicación a la superficie correspondiente, elementos indispensables para

conocer la forma en que se determinó la base gravable del impuesto predial.

Así, si conforme a la mecánica previamente descrita el valor del terreno se obtiene de multiplicar su superficie por el valor unitario que le corresponda conforme a las Tablas de Valores Unitarios aplicables a cada ejercicio fiscal, la sola referencia a la superficie del inmueble y a una cantidad determinada por concepto de impuesto predial no permite conocer ni verificar el procedimiento seguido por la autoridad para arribar a dicha determinación.

En ese contexto, para satisfacer los requisitos de fundamentación y motivación de las determinaciones del impuesto predial, no basta que la autoridad señale la superficie del terreno y el monto de la contribución a cargo del sujeto obligado, sino que debe permitir conocer los elementos y operaciones considerados para arribar a tal monto.

Para ello, resulta necesario que del acto se desprenda el valor unitario aplicado al terreno conforme a su ubicación y código correspondiente, así como el valor obtenido a partir de su aplicación a la superficie respectiva y las operaciones realizadas para determinar, con base en éste, el impuesto predial a cargo.

La omisión de tales elementos impide a la parte actora conocer de manera cierta la forma en que la autoridad determinó la base gravable del impuesto predial y verificar si el valor unitario aplicado corresponde efectivamente al inmueble y al ejercicio fiscal respectivo.

Por tanto, el solo hecho de que la Tesorería Municipal de Villa de Álvarez mencione la superficie del terreno y las cantidades determinadas por concepto de impuesto predial no permite tener por satisfecho el requisito de motivación, pues no exterioriza los elementos esenciales que permitan conocer y verificar el procedimiento seguido por la autoridad para obtener la base gravable y, posteriormente, la contribución a cargo.

Ya que, es de señalarse que este Órgano Jurisdiccional es un ente de protección del principio de legalidad que todo acto de autoridad debe respetar, siendo la finalidad de ello el otorgarle seguridad jurídica a los gobernados, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que a la letra dice:

> *Artículo 16. Nadie puede ser molestado en su persona, familia, domicilio, papeles o posesiones, sino en virtud de mandamiento escrito de la autoridad competente, que funde y motive la causa legal del procedimiento.*

Ordenamiento legal en donde se establece la obligación de toda autoridad, de observar al emitir un acto que afecte la esfera jurídica de un particular, que éste sea emitido por escrito por la autoridad competente, debidamente fundado y motivado.

Precisado lo anterior siendo que los actos impugnados carecen de fundamentación y motivación de los conceptos del impuesto predial contenidos en los estados de cuenta de los inmuebles con claves catastrales , emitidos por la Tesorera Municipal de Villa de Álvarez, en atención a lo cual resulta aplicable el artículo 37 del Código Fiscal Municipal del Estado de Colima vigente, el cual establece los requisitos que deben tener los actos que deban notificarse a los contribuyentes, mismo que a la letra dice:

> ***ARTICULO 37.-*** *Los actos administrativos que se deban notificar deberán contener, por lo menos, los siguientes requisitos:*
>
> *I. Constar por escrito;*
>
> *II. Señalar la autoridad que lo emite;*
>
> *III. Especificar el nombre o nombres de las personas a las que vaya dirigido, así como el domicilio. Cuando se ignore el nombre o domicilio, se señalarán los datos suficientes que permitan su identificación;*
>
> *IV. Estar debidamente fundado y motivado, así como mencionar la*

resolución, objeto o propósito de que se trate; y

V.Ostentar la firma autógrafa de la autoridad competente.

Siendo necesario para esta Instancia de Legalidad establecer que la fundamentación consiste en expresar con precisión los preceptos legales aplicables al caso, mientras que la motivación exige señalar las circunstancias especiales, razones particulares y causas inmediatas consideradas para la emisión del acto.

En tratándose de las determinaciones del impuesto a la raíz inmobiliaria aquí controvertidas, dicha exigencia implica que la autoridad no sólo debe señalar las disposiciones que sustentan la obligación tributaria, sino también exteriorizar los elementos concretos empleados para determinar su cuantía; particularmente, la superficie del terreno, el valor unitario que le resulte aplicable conforme a su ubicación y código catastral, el valor del terreno obtenido a partir de ambos elementos y las operaciones mediante las cuales, sobre esa base, se determinó el impuesto a cargo.

Lo anterior, ya que la referencia a la superficie del inmueble y al monto del impuesto determinado no permite al contribuyente conocer cuál fue el valor atribuido a sus terrenos ni verificar si éstos corresponden efectivamente al previsto en las Tablas de Valores Unitarios aplicables al ejercicio fiscal respectivo.

Así pues, para considerar un acto debidamente fundado y motivado es necesario que exista adecuación entre los motivos aducidos y las normas aplicables, es decir, que en el caso concreto se configure la hipótesis normativa.

Apoya al argumento anterior, el siguiente criterio jurisprudencial:

Época: Novena Época. Registro: 175082. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito.Tipo de Tesis: Jurisprudencia. Fuente:

Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXIII, Mayo de 2006. Materia(s): Común. Tesis: I.4o.A. J/43. Página: 1531

FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACIÓN. EL ASPECTO FORMAL DE LA GARANTÍA Y SU FINALIDAD SE TRADUCEN EN EXPLICAR, JUSTIFICAR, POSIBILITAR LA DEFENSA Y COMUNICAR LA DECISIÓN.

El contenido formal de la garantía de legalidad prevista en el artículo 16 constitucional relativa a la fundamentación y motivación tiene como propósito primordial y ratio que el justiciable conozca el "para qué" de la conducta de la autoridad, lo que se traduce en darle a conocer en detalle y de manera completa la esencia de todas las circunstancias y condiciones que determinaron el acto de voluntad, de manera que sea evidente y muy claro para el afectado poder cuestionar y controvertir el mérito de la decisión, permitiéndole una real y auténtica defensa. Por tanto, no basta que el acto de autoridad apenas observe una motivación pro forma pero de una manera incongruente, insuficiente o imprecisa, que impida la finalidad del conocimiento, comprobación y defensa pertinente, ni es válido exigirle una amplitud o abundancia superflua, pues es suficiente la expresión de lo estrictamente necesario para explicar, justificar y posibilitar la defensa, así como para comunicar la decisión a efecto de que se considere debidamente fundado y motivado, exponiendo los hechos relevantes para decidir, citando la norma habilitante y un argumento mínimo pero suficiente para acreditar el razonamiento del que se deduzca la relación de pertenencia lógica de los hechos al derecho invocado, que es la subsunción.

Y también:

Segundo Tribunal Colegiado del Sexto Circuito, visible en el Semanario Judicial de la Federación, Tomo IV, Segunda Parte-2, página 622, Tesis No. VI. 2º. J/31.

FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACIÓN.

Por fundar se entiende que ha de expresarse con precisión el precepto legal aplicable al caso, y por motivar que deberán señalarse, claramente las circunstancias especiales, razones o causas inmediatas que se hayan tenido en cuenta para la emisión del acto, siendo necesario, además, que exista adecuación entre los motivos aducidos y las normas aplicables, es decir que en el caso concreto se configuren las hipótesis normativas.

En el caso concreto, las determinaciones impugnadas no satisfacen dichas exigencias, pues además de omitir la cita de las disposiciones legales que sustentan el impuesto predial determinado a cargo de la parte

actora, no precisan el valor unitario de terreno aplicado en cada ejercicio fiscal ni el valor del terreno obtenido a partir de éste y de la superficie correspondiente, por lo que tampoco permiten conocer las operaciones mediante las cuales la autoridad determinó la base gravable y, a partir de ella, las cantidades exigidas por concepto de impuesto predial.

Por tanto, al no encontrarse satisfechos los requisitos de fundamentación y motivación que debe reunir todo acto de autoridad, procede declarar la nulidad de las determinaciones del impuesto predial contenidas en los estados de cuenta impugnados, respecto de los siguientes inmuebles y ejercicios fiscales: **i)** clave catastral por los ejercicios fiscales **ii)** clave catastral por los ejercicios fiscales y **iii)** clave catastral por los ejercicios fiscales ,

.

III. Efectos de la nulidad

Con fundamento en el artículo 118, fracción V, de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Colima, y atendiendo a las consideraciones expuestas en esta sentencia, procede fijar los efectos de la nulidad decretada, a fin de restituir a la parte actora en el pleno goce de los derechos afectados.

Derivado de lo anterior, la Tesorería Municipal del H. Ayuntamiento Constitucional de Villa de Álvarez deberá emitir nuevas determinaciones del impuesto predial respecto de los inmuebles y ejercicios fiscales materia del presente juicio, debidamente fundadas y motivadas, dejando sin efectos las cantidades determinadas en los estados de cuenta impugnados.

En esa línea de pensamiento, deberá determinar el valor del terreno de cada inmueble conforme a las Tablas de Valores Unitarios de Terreno y Construcción aplicables a cada ejercicio fiscal, atendiendo a la superficie

y a los datos catastrales que legalmente correspondan al inmueble, y aplicar el valor unitario de terreno previsto para el sector, zona, manzana y código respectivos.

Obtenido el valor del terreno, deberá establecer la base gravable y calcular el impuesto predial correspondiente conforme a las disposiciones vigentes en cada ejercicio fiscal, expresando en las nuevas determinaciones los preceptos legales aplicables, el valor unitario de terreno utilizado, la superficie considerada, el valor del terreno resultante y las operaciones efectuadas para obtener el monto de la contribución.

Ello, en el entendido de que las nuevas determinaciones deberán comprender exclusivamente los ejercicios fiscales materia de la presente controversia, esto es: **i)** respecto de la clave catastral , los ejercicios fiscales **ii)** respecto de la clave catastral los ejercicios fiscales **y** , y **iii)** respecto de la clave catastral , los ejercicios fiscales

Debe precisarse que no resulta procedente el cobro de recargos ni demás accesorios consignados en los estados de cuenta impugnados, toda vez que dichos conceptos se generaron a partir de las determinaciones del impuesto predial cuya ilegalidad ha quedado acreditada y que, por virtud de esta sentencia, deben quedar sin efectos.

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.

Finalmente, el estudio de los demás argumentos hechos valer por la parte actora resultan innecesarios, ya que en nada variaría el sentido de esta resolución, tomando en consideración que con el presente fallo se satisfacen sus pretensiones.

Tiene aplicación en lo conducente, que en su rubro y texto indica:

Época: Novena Época. Registro: 166750. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Tipo de Tesis: Jurisprudencia. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXX, Agosto de 2009. Materia(s): Administrativa. Tesis: I.7o.A. J/47. Página: 1244

AGRAVIOS EN LA REVISIÓN FISCAL. SI UNO DE ELLOS RESULTA FUNDADO Y SUFICIENTE PARA DEJAR SIN EFECTOS EL FALLO IMPUGNADO, ES INNECESARIO EL ESTUDIO DE LOS RESTANTES.

Si al analizar los agravios invocados en el recurso de revisión fiscal previsto en el artículo 63 de la Ley Federal de Procedimiento Contencioso Administrativo (correlativo del precepto 248 del Código Fiscal de la Federación, vigente hasta el 31 de diciembre de 2005), uno de ellos resulta fundado y suficiente para dejar sin efectos el fallo impugnado, es innecesario el estudio de los restantes motivos de queja, pues con ellos no se obtendría algún otro efecto diverso al ya determinado.

No existe la necesidad por parte de este Ente Jurisdiccional, pronunciarse en relación a las manifestaciones que en vía de alegatos presentaron las autoridades demandadas, pues cierto es que en el juicio que nos ocupa, se advirtieron los señalamientos vertidos en el escrito inicial de demanda y la contestación, por tanto, no constituye una

obligación jurídica sustentable, el estudio de los razonamientos difundidos en esos términos, pues no variarían el sentido de la presente sentencia en su carácter de definitoria.

Se apoya lo anterior, bajo el siguiente criterio jurisprudencial:

Época: Décima Época. Registro: 2018276. Instancia: Pleno. Tipo de Tesis: Jurisprudencia. Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 60, Noviembre de 2018, Tomo I. Materia(s): Común. Tesis: P./J. 26/2018 (10a.). Página: 5

ALEGATOS EN EL JUICIO DE AMPARO DIRECTO. SI BIEN LOS TRIBUNALES COLEGIADOS DE CIRCUITO DEBEN ESTUDIARLOS, NO NECESARIAMENTE DEBEN PLASMAR ALGUNA CONSIDERACIÓN AL RESPECTO EN LA SENTENCIA.

En términos del artículo 181 de la Ley de Amparo, después de que hayan sido notificadas del auto admisorio de la demanda, las partes tendrán 15 días para formular alegatos, los cuales tienen como finalidad que quienes no ejercieron la acción de amparo directo puedan ser escuchados, al permitírseles formular opiniones o conclusiones lógicas respecto de la promoción del juicio de amparo, por lo que se trata de una hipótesis normativa que garantiza un debido proceso en cumplimiento a las formalidades esenciales del procedimiento que exige el párrafo segundo del artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. De esa forma, el debido proceso se cumple con brindar la oportunidad de manifestarse y el correlativo deber del tribunal de estudiar las manifestaciones, sin que ello pueda traducirse en una obligación de un pronunciamiento expreso en la sentencia, en tanto que no todo ejercicio analítico que realiza un órgano jurisdiccional respecto del estudio de las constancias debe reflejarse forzosamente en una consideración. Por todo lo anterior, el órgano jurisdiccional es el que debe determinar, en atención al caso concreto, si plasma en la resolución el estudio de los alegatos formulados por las partes, en el entendido de que en cumplimiento a la debida fundamentación y motivación, si existiera alguna incidencia o cambio de criterio a partir del estudio de dichos argumentos, sí resultaría necesario referirlo en la sentencia, como por ejemplo, el análisis de una causal de improcedencia hecha valer. Así, el ejercicio de esta facultad debe darse en cumplimiento al artículo 16 constitucional que ordena a las autoridades fundar y motivar sus actos, así como al diverso artículo 17 constitucional que impone una impartición de justicia pronta, completa e imparcial.

Por lo anteriormente expuesto y fundado en los artículos 117 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

S E R E S U E L V E:

PRIMERO. Ha **procedido** la acción intentada por la parte actora, en los términos expuestos en la parte considerativa de esta sentencia definitiva.

SEGUNDO. Se declara la nulidad de las determinaciones del impuesto predial y sus accesorios contenidas en los estados de cuenta impugnados, respecto de los siguientes inmuebles y ejercicios fiscales: **i)** clave catastral por los ejercicios fiscales **ii)** clave catastral , por los ejercicios fiscales y **iii)** clave catastral **000**, por los ejercicios fiscales por las razones expuestas en el considerando séptimo de esta sentencia.

TERCERO. Se **condena** a la Tesorería Municipal del H. Ayuntamiento Constitucional de Villa de Álvarez a emitir nuevas determinaciones del impuesto predial respecto de los inmuebles y ejercicios fiscales precisados en el resolutivo anterior, debidamente fundadas y motivadas, para lo cual deberá determinar el valor del terreno de cada inmueble conforme a las Tablas de Valores Unitarios de Terreno y Construcción aplicables a cada ejercicio fiscal, atendiendo a la superficie y a los datos catastrales que legalmente correspondan, y aplicar el valor unitario de terreno previsto para el sector, zona, manzana y código respectivos. En las nuevas determinaciones deberá expresar los preceptos legales aplicables, el valor unitario de terreno utilizado, la superficie considerada, el valor del terreno resultante, la base gravable y las operaciones efectuadas para obtener el monto del impuesto predial correspondiente, lo anterior, con base en las precisiones establecidas en el considerando de estudio del presente fallo definitivo.

CUARTO. Se **dejan sin efectos** los recargos y demás accesorios consignados en los estados de cuenta impugnados, al haberse generado a partir de las determinaciones del impuesto predial cuya ilegalidad quedó acreditada, por lo que dichos conceptos **no deberán ser incluidos en las nuevas determinaciones que se emitan en cumplimiento de esta sentencia,** por los motivos jurídicos expuestos en la séptima parte considerativa de la presente sentencia definitiva.

QUINTO. Se **vincula** a las autoridades demandadas al inmediato y diligente cumplimiento de esta resolución, apercibidas de que, en caso 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 las magistradas 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.

MAGISTRADA PRESIDENTA

YARAZHET CANDELARIA VILLALPANDO VALDEZ

MAGISTRADO

ANDRÉS GERARDO GARCÍA NORIEGA

MAGISTRADO

FRANCISCO MIGUEL URZÚA BORJAS

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

Notificada a las autoridades demandadas de la sentencia definitiva que antecede, mediante oficios con números

MAGISTRADA

MÓNICA LILIANA CAMPOS MAGAÑA

MAGISTRADA

NORMA ARACELI CARRILLO ASCENCIO

SECRETARIA GENERAL DE ACUERDOS

ERIKA ZUGHEY PEÑA LLERENAS

La presente hoja de firmas corresponde a la sentencia emitida por el Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Colima el día **once** de **septiembre** de **dos mil veintiséis**, recaída dentro del expediente contencioso administrativo identificado bajo la clave TJA-926/2025-Y (nulidad de impuesto predial).