

JUICIO DE NULIDAD.

EXPEDIENTE: TJA/4ªS/094/2017.

DEMANDANTE: [REDACTED]  
[REDACTED] Y OTROS.

AUTORIDAD DEMANDADA: DIRECTOR  
DE PREDIAL Y CATASTRO DE  
[REDACTED] MORELOS.

MAGISTRADO PONENTE: MANUEL  
GARCÍA QUINTANAR.

Cuernavaca, Morelos; a cinco de diciembre de dos mil diecisiete.

SENTENCIA definitiva, dictada en el juicio de nulidad identificado con el número de expediente TJA/4ªS/094/2017, promovido por [REDACTED] Y OTROS, en contra de: DIRECTOR DE PREDIAL Y CATASTRO DE [REDACTED] MORELOS.

GLOSARIO

<i>Actos impugnados</i>	El avalúo catastral notificado con fecha dieciséis de enero. <sup>1</sup>
<i>Constitución Local</i>	Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos.
<i>Ley de Catastro</i>	Ley de Catastro Municipal para el Estado de Morelos.
<i>Ley de la materia</i>	Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos.
<i>Actor o demandante</i>	[REDACTED] y otros.

<sup>1</sup> Conforme a las consideraciones asentadas en el capítulo de la existencia del acto de la presente resolución

*Tribunal u órgano* Tribunal de Justicia  
*jurisdiccional* Administrativa del Estado de  
Morelos.

### ANTECEDENTES

**PRIMERO.-** Subsana que fue la prevención a la demanda presentada el siete de febrero del dos mil diecisiete, mediante acuerdo de fecha veintiuno de abril del año dos mil diecisiete, se tuvo por presentado a [REDACTED] apoderado legal de los C.C. [REDACTED] Y [REDACTED] y/o [REDACTED] y [REDACTED] demandado a la autoridad denominada **DIRECTOR DE PREDIAL Y CATASTRO DEL MUNICIPIO DE [REDACTED] MORELOS**, de quien señala como acto impugnado los siguientes:

- a) *El AVALÚO CATASTRAL que llevo a cabo en mi perjuicio, en contravención con los artículos 68 y 71 de la Ley de Catastro del Estado de Morelos, notificado con fecha 16 de enero del año 2017, y*
- b) *El COBRO DEL IMPUESTO PREDIAL, del año 2017 que pretenden llevar a cabo con el AVALÚO CATASTRAL llevado a cabo por la responsable.*

Para lo que relató los hechos, expresó las razones por las que se impugna el acto, solicitó la suspensión y ofreció los medios de prueba que fueron agregados al expediente que hoy se resuelve.

**SEGUNDO.-** Mediante el aludido acuerdo se ordenó realizar el emplazamiento y correr traslado a la autoridad demandada, con las copias del escrito inicial de demanda y sus anexos, para que dentro del plazo de diez días formulara contestación de demanda con el apercibimiento de ley. En ese mismo acuerdo se otorgó a la parte actora la suspensión para los efectos solicitados.

**TERCERO.-** Con fecha dieciséis de junio de dos mil diecisiete, se tuvo por contestada en tiempo y forma la demanda incoada en contra de la autoridad emplazada, en consecuencia, se ordenó dar vista con la misma al demandante, para que en el plazo de tres días manifestara lo que a su derecho correspondiera,



apercibido que de no hacerlo se tendría por perdido su derecho para hacerlo.

**CUARTO.-** Por acuerdo de fecha veintiuno de julio del año en curso, se tuvo por presentado en tiempo y forma al Licenciado [REDACTED], en su carácter de representante legal del demandante, produciendo contestación a la vista ordenada por diversos autos de fecha cuatro de abril de dos mil diecisiete, **ordenándose en el mismo auto**, abrir el juicio aprueba por el término de cinco días común para las partes, para que ofrecieran las pruebas que a su derecho correspondieran, apercibiéndolos que de no hacerlo así, precluiría su derecho para tal efecto.

**QUINTO.-** Previa certificación, mediante auto de fecha once de septiembre del año que transcurre, la Sala Instructora hizo constar que se tuvo a la parte demandante, ofertando sus pruebas dentro del plazo concedido para tal fin. Haciéndose constar que no se encontró escrito signado por la autoridad demandada en el que ofreciera las pruebas que en su derecho correspondía, por lo que se declaró precluido su derecho para hacerlo con posterioridad. En el mismo auto, fueron señaladas las once horas del día veintisiete de octubre del año en curso, para que tuviese verificativo la audiencia de ley.

**SEXTO.-** El día veintisiete de octubre de dos mil diecisiete se declaró abierta la audiencia, haciéndose constar que **no comparecieron las partes**, ni persona alguna que legalmente los representara, no obstante de encontrarse debidamente notificados, por lo que se procedió a realizar una búsqueda en la oficialía de partes de la Cuarta Sala sin que se encontrase escrito que justificara su incomparecencia a la audiencia; y, al no existir cuestiones incidentales pendientes por resolver, se procedió al desahogo de las pruebas ofrecidas por las partes. Agotado el desahogo de las pruebas, se pasó a la etapa de alegatos, en la que se hizo constar que no se encontraron escritos signados por las partes en el que formularan sus alegatos. En consecuencia, fue cerrado el periodo de alegatos y se citó a las partes para oír sentencia, misma que hoy se pronuncia en base a los siguientes:

## RAZONES Y FUNDAMENTOS

**I. COMPETENCIA.** Este Tribunal es competente para conocer y resolver el presente asunto, en virtud de que se promueve

en contra de un acto emitido por el DIRECTOR DE PREDIAL Y CATASTRO DE [REDACTED] MORELOS.

Lo anterior, con fundamento en los artículos 109 Bis de la Constitución Local; 1, 3, 16, 19, 23 fracción VI<sup>2</sup>, 25, 40 fracción I, 124, 125 y 128 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos publicada el tres de febrero del año 2016, así como las disposiciones quinta y séptima transitorias de la Ley Orgánica del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Morelos, publicada el día diecinueve de julio del dos mil diecisiete en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad" numero 5514; de conformidad con los preceptos anteriormente señalados, este Tribunal está dotado de plena jurisdicción, autonomía, e imperio suficiente para hacer cumplir sus resoluciones.

**II. EXISTENCIA DEL ACTO.** De acuerdo con la técnica que rige al juicio de nulidad, en toda sentencia debe analizarse y resolverse respecto de la certeza o inexistencia de los actos impugnados y sólo en el primer caso, lo aleguen o no las partes, deben estudiarse las causas de improcedencia aducidas o que, a criterio de este Tribunal, en el caso se actualicen, para que en el supuesto de ser procedente el juicio, dictar la resolución de fondo que en derecho corresponda.

Lo anterior es así, pues de no ser ciertos los actos combatidos, ningún fin práctico conduciría, ocuparse del estudio de cualquier causa de improcedencia, y las cuestiones de fondo, puesto que para el estudio de las causales de improcedencia o de fondo del asunto, en primer término, es necesario que los actos impugnados sean ciertos y, en el segundo, que además de ser ciertos los actos impugnados, el juicio de nulidad sea procedente.

En ese sentido la existencia jurídica del acto administrativo materia de la controversia a elucidar, ha quedado debidamente acreditada en autos, con la exhibición como prueba de **NOTIFICACIÓN DEL VALOR CATASTRAL**, visible foja 029 del sumario en cuestión, misma que se otorga valor probatorio pleno, en términos de lo establecido en los artículos 391, 490 y 491 del Código Procesal Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos, de aplicación complementaria a la ley de la materia, al tratarse de una

<sup>2</sup> VI.- Resolver en definitiva los asuntos sometidos a su jurisdicción de acuerdo con el procedimiento señalado en esta Ley y en el reglamento interior, ejercitando la facultad de atracción en los términos de esta ley;



documental pública, emitida por la autoridad competente para hacerlo, y al no haber sido objetada por la contraparte en términos de lo que establece el artículo 98 de la *Ley de la materia*.

Por cuanto al acto impugnado consistente en El COBRO DEL IMPUESTO PREDIAL, del año 2017 que pretenden llevar a cabo con el AVALÚO CATASTRAL llevado a cabo por la responsable (sic), no quedó acreditado en autos, el supuesto cobro que pretende hacer la autoridad demandada, atendiendo las manifestaciones del demandante, las constancias que obran en autos, así como la causa de pedir, el presente juicio se abocará únicamente al análisis sobre la legalidad o ilegalidad de AVALÚO CATASTRAL emitido por la autoridad demandada.

**III. CAUSALES DE IMPROCEDENCIA.**- Por tratarse de una cuestión de orden público y estudio preferente, en términos de lo establecido en el último párrafo del artículo 76 de la ley de la materia, éste Tribunal realizará el estudio de las causales de improcedencia invocadas por la autoridad demandada, y analizará de oficio si concurre alguna causal de improcedencia de las señaladas mencionado precepto.

En ese contexto, la autoridad demandada hace valer la causal de improcedencia consistente en que el juicio de nulidad en improcedente en contra de actos consentidos tácitamente, entendiéndose por tales, aquellos en contra de los cuales no se promueva el juicio dentro del término que al efecto señala esta Ley, lo anterior atendiendo el plazo fijado para la presentación de la demanda establecido en el artículo 78 de la *Ley de la materia*, que establece que la demanda deberá presentarse siempre por escrito ante la Oficialía de Partes Común del Tribunal o ante la autoridad señalada como responsable, quien sin demora alguna dentro del término de diez días hábiles deberá remitir la demanda y anexos, así como la contestación que al efecto corresponda.

La causal invocada por la autoridad deviene **infundada**, pues la hipótesis contenida el artículo 78 en estudio es aplicable cuando la demanda es presentada ante la autoridad señalada como responsable, y el plazo de diez días que contiene el precepto invocado se establece para que la autoridad remita la demanda al Tribunal de Justicia Administrativa, situación que no aconteció en el

presente juicio, pues la demanda fue presentada en la Oficialía de Partes Común de este Tribunal.

Sobre las relatadas bases el artículo 79 de la *Ley de la materia*, establece que a demanda deberá presentarse dentro del término de quince días hábiles contados a partir del día hábil siguiente en que le haya sido notificado al afectado el acto o resolución impugnados, o haya tenido conocimiento de ellos o de su ejecución, o se haya ostentado sabedor de los mismos cuando no exista notificación legalmente hecha, es así que el acto impugnado le fue notificado al actor con fecha dieciséis de enero de dos mil diecisiete, por lo que el plazo de quince días comenzó a correr del día diecisiete de enero, feneciendo el día siete de febrero del mismo año, excluyéndose del cómputo los días veintiuno, veintidós, veintiocho, veintinueve de enero y cuatro y cinco de febrero por corresponder a sábados y domingos respectivamente, y seis de febrero por corresponder a día inhábil para este Tribunal<sup>3</sup>, de ahí que si la demanda fue presentada el día siete de febrero, en consecuencia fue promovida de forma oportuna.

#### **IV. FIJACIÓN CLARA Y PRECISA EL PUNTO IMPUGNADO.**

En términos de lo previsto en la fracción I del artículo 125 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos, se procede a fijar de manera clara y precisa el punto controvertido.

Así tenemos que la controversia a elucidar en el presente juicio, se aboca en determinar si el avalúo catastral notificado con fecha dieciséis de enero del año dos mil diecisiete, resulta conforme a derecho.

**V. RAZÓN DE IMPUGNACIÓN.** El único agravio hecho valer por la parte demandada, se tiene aquí como íntegramente reproducido en obvio de repeticiones innecesarias, puesto que el no transcribirlo en el presente fallo, no implica que este Órgano Jurisdiccional este impedido para su estudio, en atención a que el principio de exhaustividad se colma con el escrutinio de la totalidad de las razones de impugnación esgrimidas por el actor.

Para robustecer lo anterior, es aplicable el criterio

<sup>3</sup> Acuerdo PTJA/06/2016, publicado en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad" de fecha treinta de noviembre de dos mil dieciséis



jurisprudencial con el rubro siguiente: **CONCEPTOS DE VIOLACIÓN O AGRAVIOS. PARA CUMPLIR CON LOS PRINCIPIOS DE CONGRUENCIA Y EXHAUSTIVIDAD EN LAS SENTENCIAS DE AMPARO ES INNECESARIA SU TRANSCRIPCIÓN.**<sup>4</sup>

En atención a lo anterior, tenemos que el único agravio hecho valer por la parte demandante sustancialmente argumenta que el avalúo se llevó a cabo en contravención de los artículos 68, 71 de la Ley de Catastro del Estado de Morelos, violándose en su perjuicio los artículos 109, 110 y 111 de la mencionada ley referida, así como la Tabla de Valores Catastrales del Municipio de Tlaltizapán, Morelos, publicada en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad" en el año 2017, y el artículo 31 fracción IV de la Constitución Federal.

Que la *Ley de Catastro* refiere en su artículo 109 que los Ayuntamientos contarán con un año para proponer al Congreso del Estado la propuesta de la tabla de valores catastrales para su aprobación respectiva, y el Ayuntamiento fue omiso en hacer valer las propuestas respectivas dentro del término señalado, por lo que se debe de aplicar la última tabla de valores del Municipio de [REDACTED], Morelos, que es la aprobada por el Congreso del Estado de Morelos en fecha diez de junio de dos mil siete publicado en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad" el dieciocho de julio del mismo año, por lo que el pago del impuesto predial del año dos mil diecisiete debió ser similar al del año dos mil dieciséis tomando en cuenta los principios de legalidad y estricto derecho no existió sustento legal alguno para aumentar el valor catastral y el pago del impuesto predial ya que debieron realizarse con la misma tabla de valores del año dos mil siete.

Por su parte, la autoridad demandada al contestar la demandada en relación con el agravio anterior, señaló que la no le asiste la razón, puesto que el predio de su propiedad tiene una superficie de treinta y cuatro mil novecientos veinte metros, y que venía cotizando indebidamente con un valor de tres pesos por metro cuadrado, tomando como dicha base gravable el pago de predial del dos mil dieciséis hacía tras, realizando pagos por de bajo del valor real. Tomando en consideración que el artículo 71 de la *Ley de Catastro* obliga a realizar la actualización de avalúo cada dos años

<sup>4</sup> Novena Época, Núm. de Registro: 164618, Instancia: Segunda Sala, Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXXI, Mayo de 2010, Materia(s): Común, Tesis: 2a./J. 58/2010, Página: 830

fue que procedió a realizar la actualización con base a la tabla de valores que si bien no se ha actualizado en más de diez años, también lo es que es la vigente.

## VII. ANÁLISIS DE LAS RAZONES DE IMPUGNACIÓN.

El agravio en estudio, resulta **fundado y suficiente** para desvirtuar la legalidad del acto impugnado, acorde a las consideraciones de hecho y de derecho que a continuación se exponen.

En principio, es necesario precisar, los fundamentos que sirvieron de sustento a la autoridad demandada para realizar el avalúo impugnado en esta vía, que se desprende del propio avalúo impugnada, son los siguientes:

*“DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 17 FRAC., I, II, X, XI, XII, XIV, XVI, XVII Y DECIMO TRANSITORIO DE LA LEY DE CATASTRO MUNICIPAL Y DEMÁS RELATIVOS Y APLICABLES DE LA LEY DE CATASTRO EN VIGOR INFORMO A USTED EL VALOR CATASTRAL DEL SIGUIENTE PREDIO: ...”*

*“REALIZADOS LOS TRABAJOS TÉCNICOS DE VALUACIÓN EN TERMINO DEL CAPÍTULO OCTAVO RELATIVO AL SISTEMA DE EVALUACIÓN DE LA LEY DE CATASTRO MUNICIPAL, ARTÍCULOS DEL 68 AL 83, PUBLICADO EN EL PERIÓDICO OFICIAL TIERRA Y LIBERTAD”*

*“ESTE AVALÚO SE ELABORA, POR ACTUALIZACIÓN DE VALORES, SEGÚN ARTÍCULOS 93 TER-7, ART 4, FRACCIÓN I, 41, 43, 45, 48, 49, 51 FRACCIÓN III, 52, 53, 54, 55, 57, 58, 68, 70, 71, 73 INCISO /A83, 128, FRACCIÓN V DE LA LEY DE /CATASTRO DEL ESTADO DE MORELOS ART. 4 DE LA LEY DE INGRESOS DEL MUNICIPIO DE [REDACTED] PARA EL EJERCICIO FISCAL 2015 PUBLICADO EN EL PERIODICO OFICIAL “TIERRA Y LIBERTAD NÚM. 5246 6ª SECCIÓN DE FECHA 24 DE DICIEMBRE del 2014, APLICACIÓN DE VALORES DE TERRENO Y CONSTRUCCIÓN APROBADOS NÚM. 4545 6ª SECCIÓN DE FECHA 18 DE JULIO DEL 2007.”*

*“Y EN TÉRMINOS DE LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 84 AL 94 DE LA LEY DE CATASTRO MUNICIPAL Y ARTÍCULOS 19, 68, 79, 109, 100 Y 111 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTOS DE LAS NOTIFICACIONES DEL CÓDIGO FISCAL DEL ESTADO”*



Del texto copiado, se deprenden los fundamentos en los que la autoridad demandada se apoyó para determinar el valor catastral, entonces para determinar si existe o no fundamento legal para que la autoridad determine el valor catastral, debemos transcribir los textos legales invocados en el acto impugnado, como a continuación se realiza:

*Artículo 17.- Son atribuciones de los Ayuntamientos en materia de Catastro, las siguientes:*

- I.- Llevar a cabo el diseño, integración, implantación, operación y actualización del Catastro en el ámbito de su competencia, mediante la aplicación de los sistemas normativos, técnicos y administrativos, así como la inscripción de los predios de su jurisdicción;*
- II.- Describir, deslindar, identificar, clasificar, valorar y registrar los bienes inmuebles urbanos, suburbanos, rústicos o rurales de particulares o bien sean de ámbito Federal, Estatal o Municipal, de dominio público o privado, ubicados en el Municipio;*
- X.- Llevar a cabo las mediciones, deslindes, cálculos de superficie, planeaciones, valorizaciones, registros, movimientos y actos u operaciones catastrales propios de la función;*
- XI.- Formular y actualizar la zonificación catastral correspondiente a los predios de su territorio, autorizando deslindes, levantamientos, cálculos topográficos, trazos y rectificaciones de áreas y demás trabajos de carácter técnico, así como determinar el valor catastral de los mismos, esto último, en función de las bases y lineamientos que apruebe el Poder Legislativo del Estado;*
- XII.- Formular y expedir la cédula catastral, conforme las políticas y la información técnica que corresponda por cada uno de los predios ubicados en su territorio;*
- XIV.- Verificar la información catastral de los predios y solicitar a las dependencias y organismos federales y estatales, así como a los usuarios o contribuyentes, los datos, documentos o informes que sean necesarios para integrar o actualizar el Catastro Municipal;*
- XVII.- Proporcionar información catastral a los solicitantes, legalmente interesados, respecto de cualquier predio;*

#### CAPÍTULO OCTAVO DEL SISTEMA DE VALUACIÓN

*Artículo 68.- El Sistema de Valuación Catastral Municipal está basado en las características predominantes en una circunscripción territorial, y tomará como base los valores unitarios de terreno y construcción, de conformidad con la zona catastral en que se encuentre ubicado y la tipología constructiva considerando en ambos casos los factores de incremento y demérito que correspondan.*

*Artículo 69.- La delimitación técnica de las áreas homogéneas se realizará a través de límites, como avenidas, calles, caminos, veredas, arroyos y otros elementos distintivos que permitan establecer claramente los límites de una y otra, de acuerdo a la calidad de los servicios públicos, existencia y disponibilidad de los mismos, uso de suelo, infraestructura urbana y equipamiento, régimen jurídico de la tenencia de la tierra, así como el nivel socioeconómico de la población, tipo y calidad de las construcciones, sean similares dentro de una circunscripción territorial teniendo consecuentemente valores inmobiliarios semejantes.*

*Artículo 70.- El valor catastral será el que resulte de sumar el valor del terreno, y en su caso, el de la construcción.*

*Artículo 71.- La asignación y actualización del valor catastral se efectuará por la autoridad municipal competente, mediante cualquiera de los siguientes procedimientos:*

- I.- Por declaración del contribuyente, sujeta a la aprobación de la autoridad municipal;*
- II.- Por avalúo directo realizado por perito valuador, autorizado por la autoridad municipal correspondiente, a solicitud del contribuyente;*
- III.- Valuación directa conforme a los instructivos aprobados; y*
- IV.- Determinación del valor con base en la aplicación de valores unitarios de terreno y construcción. Dicha determinación se podrá efectuar considerando la documentación oficial del municipio; la información proporcionada al catastro por los propietarios o poseedores de predios, o los registros de información con que cuenten las mismas Autoridades.*

*Artículo 72.- Los valuadores deberán presentarse, en forma ordinaria en horas y días hábiles en el predio objeto de la valuación y mostrar la identificación correspondiente. Si los propietarios, poseedores o encargados se opusieren en cualquier forma a la visita o a que se levante la información para la valuación, ésta se hará administrativamente con base en los elementos de que disponga la autoridad municipal.*

*Artículo 73.- En caso de que dentro del territorio del Municipio existan zonas en que no se hayan asignado valores unitarios o en las que habiéndoseles asignado, cambien de características esenciales en el período de vigencia, las autoridades catastrales municipales, podrán determinar provisionalmente valores unitarios con base en los asignados para zonas similares.*

Los valores catastrales provisionales que se determinen para los predios con base en valores unitarios, estarán vigentes por el año calendario correspondiente.

**Artículo 74.-** Los avalúos transitorios o definitivos regirán a partir de la fecha de notificación y se aplicarán para efectos del impuesto predial, a partir del siguiente bimestre, excepto en los siguientes casos:

- a).- En los avalúos practicados a predios que hayan estado sustraídos a la acción fiscal, aplicándose en estos casos los efectos legales de recuperación de impuestos omitidos, en un período de cinco años anteriores al descubrimiento de la omisión;
- b).- En las revalorizaciones motivadas porque el predio haya sufrido cambios, construcciones, modificaciones, ampliaciones, demoliciones o mejoras; en estos casos el nuevo avalúo servirá de base para el pago de impuestos a partir del bimestre siguiente al de terminación de las obras, de las mejoras o de la fecha en que sean ocupados;
- c).- En las revalorizaciones motivadas por la transmisión de la titularidad de derechos reales, en las que los nuevos avalúos servirán de base para el pago de impuestos a partir del siguiente bimestre al de la operación. En estos casos si el precio fijado por el avalúo bancario que deba formularse, es más elevado al valor aplicado para el pago de impuestos, dicho precio o avalúo bancario será el que se aplique a partir del siguiente bimestre, mientras tanto no se formulen las revalorizaciones;
- d).- En las revalorizaciones de zonas o regiones motivadas por aplicación de nuevos valores unitarios, el nuevo avalúo surtirá efectos fiscales a partir del siguiente bimestre de su notificación.

**Artículo 75.-** La valuación catastral de la propiedad raíz urbana, suburbana, rústica o rural, se hará con base en la información rendida, de acuerdo con los siguientes factores:

- a).- Valores de la tierra;
- b).- Valores de las construcciones, y
- c).- Valores de la zona.

**Artículo 76.-** La valuación de la tierra se clasifica catastralmente, como:

- I.- De terrenos edificados;
  - II.- De terrenos no edificados;
- Estos últimos subdivididos en:
- a).- Terrenos propios para construcción;
  - b).- Terrenos propios para uso agrícola, forestal, frutícola o pecuario;
  - c).- Terrenos sujetos al régimen agrario ejidal o comunal.

**Artículo 77.-** La valuación de los predios rústicos se fundará en su clase, calidad, ubicación, zona influyente, vías de comunicación, sistemas de riego, capacidad de producción, rendimiento y afluencias.

**Artículo 78.-** Los terrenos sujetos al régimen agrario ejidal o comunal, se valorarán ajustándose a las modalidades de este tipo de tenencia de la tierra.

**Artículo 79.-** La valuación de la propiedad raíz se considerará, para efectos de esta Ley:

- I.- De carácter general, por cada una de las manzanas contenidas en las regiones catastradas;
- II.- De carácter especial para cada predio, tan luego como sea presentada la manifestación ante la autoridad municipal competente en construcciones nuevas, por aumento o disminución del terreno, por rectificación de medidas, por remodelación de las construcciones, o por cualesquiera otras operaciones que ameriten la valuación del predio.

**Artículo 80.-** Los avalúos transitorios estarán vigentes por el año de calendario correspondiente, y los definitivos únicamente por dos años, excepto en los casos previstos en esta Ley.

**Artículo 81.-** Cuando en cualquier predio haya habido modificaciones, o éste haya sufrido cambios causados por la naturaleza, tales como: aluvión, avulsión, y otros actos como la incorporación, confusión que ameriten reconsiderar el avalúo con que esté inscrito en los registros catastrales, y no se hayan formulado a su debido tiempo los avalúos derivados de esas modificaciones, a juicio de la autoridad municipal competente se practicarán con el carácter de depuración de avalúo y conservación de zona catastrada, refiriéndolos a las fechas en que los fenómenos o modificaciones se hayan realizado.

**Artículo 82.-** En el término señalado en esta ley para los trabajos de valuación transitorios o definitivos, podrán ser efectuados de nueva cuenta, cuando hayan concluido su vigencia, o medien cambios económicos notables que los hagan indispensables a juicio de la autoridad municipal competente. Los procedimientos de formación y notificación de los avalúos renovados serán los mismos que para los ordinarios.

**Artículo 83.-** Los propietarios o poseedores de inmuebles, para efectos de la aplicación de la valuación catastral, se sujetarán a lo dispuesto por este ordenamiento, a las normas y procedimientos técnicos y administrativos establecidos; los criterios de clasificación y las Tablas de Valor de Suelo y de Construcción aprobadas por la Legislatura y publicadas en el Periódico Oficial.



**Artículo \*4.-** El Catastro del Estado de Morelos se integra por:

I.- El Catastro Estatal, a cargo del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, dependiente del Ejecutivo del Estado, que es el Sistema de Información Catastral del Estado de Morelos, que se sustenta y actualiza con los Catastros Municipales, para fines jurídicos, administrativos, geográficos, estadísticos, socioeconómicos y de planeación; y

**Artículo 41.-** Los propietarios, poseedores o quienes gocen de derechos reales en bienes raíces ubicados dentro del Estado de Morelos, estarán obligados a presentar ante la autoridad municipal de la localidad donde se ubique el bien raíz, los datos, informes, manifestaciones o documentos que se le requieran, aún los que por disposición de la Ley están exentos de cubrir el impuesto predial o cualquier otra clase de cargas tributarias.

Los propietarios o poseedores podrán solicitar cualquier aclaración respecto de los datos asentados en el Catastro Municipal. La autoridad catastral municipal resolverá en un plazo máximo de diez días hábiles, contados a partir de la recepción de la solicitud.

**Artículo 43.-** Siempre que se celebre algún contrato, convenio u operación que afecte derechos reales que implique: enajenación, transmisión, gravamen o cualquiera otra modalidad legal impuesta a la propiedad raíz, las partes otorgantes, los Notarios Públicos, los Corredores y demás funcionarios autorizados para dar fe, tendrán la obligación de manifestar ante la autoridad municipal en el que se ubique el bien raíz, las operaciones que realicen dentro del término de 15 días a partir de la fecha de firma o declaración expresa o de consentimiento en términos de la Ley Civil.

**Artículo 45.-** La falta de presentación o la extemporaneidad de la manifestación, avisos, solicitud y petición, será sancionada de acuerdo con las disposiciones de esta Ley.

**Artículo 48.-** Recibidas las manifestaciones de los propietarios o poseedores de predios, la autoridad catastral municipal formulará los avalúos catastrales correspondientes; para cuyo efecto, cotejará los datos contenidos en las manifestaciones con los obtenidos directamente por la propia autoridad.

**Artículo 49.-** El registro, identificación, localización y control de los inmuebles se hará mediante la asignación de una clave catastral que consiste en un código alfanumérico que identifique: al municipio, a la zona catastral, la manzana, y el lote; cuando se trate de condominios se utilizarán registros para identificar el edificio y el número de departamento o local.

La clave catastral deberá corresponder invariablemente a la estructura señalada.

**Artículo 51.-** El trámite de inscripción o actualización de inmuebles ante la autoridad catastral municipal, lo podrá realizar:

III.- La autoridad catastral municipal, de oficio, cuando un inmueble no esté inscrito o presente modificaciones no manifestadas.

**Artículo 52.-** Para el registro o actualización de un inmueble, deberá acompañarse los siguientes documentos:

Para acreditar la propiedad del inmueble:

I.- Escritura Pública.

II.- Sentencia de la autoridad judicial.

III.- Cédula de contratación que emita la dependencia oficial autorizada para la, regulación de la tenencia de la tierra.

Para demostrar la posesión del inmueble:

I.- Contrato privado de compraventa.

II.- Recibo de pago del impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles y de su manifestación.

III.- Título, certificado o cesión de derechos agrarios ejidales o comunales.

IV.- Información testimonial de dominio.

El registro de los predios ante la autoridad catastral, no genera derecho de propiedad.

**Artículo 53.-** La inscripción catastral de un inmueble prevalecerá, independientemente de quien ostente la propiedad o posesión.

**Artículo 54.-** Los propietarios o poseedores de inmuebles en el Estado, incluyendo las dependencias o entidades públicas federales, estatales y municipales, están obligados a inscribirlos ante la autoridad catastral municipal mediante manifestación que presenten en los formatos autorizados, precisando las medidas del terreno y de la construcción, su ubicación, uso de suelo, si es a título de propietario o poseedor conforme el Reglamento Municipal respectivo.

Asimismo, cuando se adquiera, fusione, subdivida, lotee, relotee, fraccione, cambie de uso de suelo un inmueble o se modifique la superficie de terreno o construcción, cualquiera que sea la causa, se hará del conocimiento de la autoridad catastral municipal en los términos que se mencionan en el párrafo que antecede, dentro de los quince días siguientes, en que la autoridad competente haya otorgado la autorización correspondiente, para el efecto de la asignación o modificación de la clave, actualización del valor y registro en el inventario analítico.

**Artículo 55.-** En los casos en que el valor catastral haya sido modificado con la publicación de las Nuevas Tablas de Valores, los propietarios o poseedores de inmuebles, serán notificados de su nuevo avalúo, en todo tiempo podrán manifestar ante la autoridad catastral

municipal, predios no registrados o construcciones nuevas o de ampliación, mediante manifestación que presenten en los formatos autorizados por el Ayuntamiento.

**Artículo 57.-** Cuando de las manifestaciones y del resultado de los estudios que realicen las autoridades catastrales municipales, se desprenda que la información no corresponde a lo manifestado por el propietario o poseedor, se harán las correcciones procedentes, notificándose de las mismas al interesado dentro del término de quince días.

**Artículo 58.-** Cuando no se registre un inmueble, no se manifieste su valor o las modificaciones de terreno o construcción en los términos establecidos en este ordenamiento, la autoridad catastral municipal, sin perjuicio de la responsabilidad que le resulte al propietario o poseedor del inmueble, le hará la notificación correspondiente para que dentro del término de quince días corrija la omisión, y en su defecto, hará la actualización, asignación del valor o registro con los elementos de que disponga en el sistema de información catastral.

**Artículo 68.-** El Sistema de Valuación Catastral Municipal está basado en las características predominantes en una circunscripción territorial, y tomará como base los valores unitarios de terreno y construcción, de conformidad con la zona catastral en que se encuentre ubicado y la tipología constructiva considerando en ambos casos los factores de incremento y demérito que correspondan.

**Artículo 70.-** El valor catastral será el que resulte de sumar el valor del terreno, y en su caso, el de la construcción.

**Artículo 71.-** La asignación y actualización del valor catastral se efectuará por la autoridad municipal competente, mediante cualquiera de los siguientes procedimientos:

- I.- Por declaración del contribuyente, sujeta a la aprobación de la autoridad municipal;
- II.- Por avalúo directo realizado por perito valuador, autorizado por la autoridad municipal correspondiente, a solicitud del contribuyente;
- III.- Valuación directa conforme a los instructivos aprobados; y
- IV.- Determinación del valor con base en la aplicación de valores unitarios de terreno y construcción. Dicha determinación se podrá efectuar considerando la documentación oficial del municipio; la información proporcionada al catastro por los propietarios o poseedores de predios, o los registros de información con que cuenten las mismas Autoridades.

**Artículo 73.-** En caso de que dentro del territorio del Municipio existan zonas en que no se hayan asignado valores unitarios o en las que habiéndoseles asignado, cambien de características esenciales en el período de vigencia, las autoridades catastrales municipales, podrán determinar provisionalmente valores unitarios con base en los asignados para zonas similares.

Los valores catastrales provisionales que se determinen para los predios con base en valores unitarios, estarán vigentes por el año calendario correspondiente.

**Artículo 83.-** Los propietarios o poseedores de inmuebles, para efectos de la aplicación de la valuación catastral, se sujetarán a lo dispuesto por este ordenamiento, a las normas y procedimientos técnicos y administrativos establecidos; los criterios de clasificación y las Tablas de Valor de Suelo y de Construcción aprobadas por la Legislatura y publicadas en el Periódico Oficial.

**Artículo \*128.-** Son infracciones y sanciones aplicables a los contribuyentes:

- V.- No cumplir con las obligaciones que señala este ordenamiento de inscribirse, registrarse o hacerlo fuera de los plazos señalados; sancionándose con una multa de cinco hasta veinte días veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización;

LEY DE INGRESOS DEL MUNICIPIO DE [REDACTED] MORELOS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2015.

**ARTÍCULO 4.-** ESTÁN OBLIGADOS AL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL LAS PERSONAS FÍSICAS Y MORALES QUE SEAN PROPIETARIAS DEL SUELO Y LAS CONSTRUCCIONES ADHERIDAS A EL, INDEPENDIENTEMENTE DE LOS DERECHOS QUE SOBRE LAS CONSTRUCCIONES TENGA UN TERCERO, LOS POSEEDORES TAMBIÉN ESTÁN OBLIGADOS AL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL POR LOS INMUEBLES QUE POSEAN, AUN CUANDO NO SE CONOZCA AL PROPIETARIO O EL DERECHO DE PROPIEDAD SEA CONTROVERTIBLE TAL Y COMO LO DISPONE EL ARTÍCULO 93 TER, DE LA LEY GENERAL DE HACIENDA MUNICIPAL DEL ESTADO DE MORELOS.

ES OBJETO DEL IMPUESTO PREDIAL, LA PROPIEDAD O POSESIÓN DE PREDIOS UBICADOS DENTRO DEL TERRITORIO DEL MUNICIPIO CUALQUIERA QUE SEA SU USO O DESTINO, LO ANTERIOR DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 93 TER-1, DE LA LEY GENERAL DE HACIENDA MUNICIPAL DEL ESTADO DE MORELOS.

EL IMPUESTO PREDIAL SE CALCULARÁ ANUALMENTE, APLICANDO AL VALOR CATASTRAL LA SIGUIENTE TARIFA. I.- DE PREDIOS URBANOS:

I.- DE PREDIOS URBANOS:



*EL IMPUESTO PREDIAL SE CAUSARÁ BIMESTRALMENTE Y DEBERÁ PAGARSE DENTRO DEL PRIMER MES DE CADA BIMESTRE DURANTE LOS MESES DE ENERO, MARZO, MAYO, JULIO, SEPTIEMBRE Y NOVIEMBRE*

*CUANDO SE PAGUE EL IMPUESTO PREDIAL ANUALMENTE DURANTE EL PRIMER BIMESTRE LOS CONTRIBUYENTES TENDRÁN DERECHO A UNA REDUCCIÓN EQUIVALENTE AL PORCENTAJE QUE ANUALMENTE SE DETERMINE EN LA LEY DE INGRESOS PARA EL MUNICIPIO DE [REDACTED] MORELOS, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2015, TAL Y COMO LO DISPONE EL ARTÍCULO 93 TER-6, DE LA LEY GENERAL DE HACIENDA MUNICIPAL DEL ESTADO DE MORELOS.*

*SOLO ESTARÁN EXENTOS LOS BIENES DEL DOMINIO PÚBLICO DE LA FEDERACIÓN, DE LOS ESTADOS O LOS MUNICIPIOS, SALVO QUE TALES BIENES SEAN UTILIZADOS POR ENTIDADES PARAESTATALES O POR PARTICULARES BAJO CUALQUIER TÍTULO PARA FINES ADMINISTRATIVOS O PROPÓSITOS DISTINTOS A LOS DE SU OBJETO PÚBLICO, ATENTO A LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 115, FRACCIÓN IV, INCISO C, PRIMER PÁRRAFO, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.*

De los textos normativos insertos, se obtiene que el ayuntamiento tiene atribuciones en materia de catastro entre las que se encuentran la de llevar a cabo el diseño, integración, implantación, operación y actualización del Catastro en el ámbito de su competencia, mediante la aplicación de los sistemas normativos, técnicos y administrativos, así como, la inscripción de los predios de su jurisdicción, así como describir, deslindar, identificar, clasificar, valuar y registrar los bienes inmuebles urbanos, suburbanos, rústicos o rurales de particulares o bien sean de ámbito Federal, Estatal o Municipal, de dominio público o privado, ubicados en el Municipio, además de verificar la información catastral de los predios y solicitar a las dependencias y organismos federales y estatales, así como a los usuarios o contribuyentes, los datos, documentos o informes que sean necesarios para integrar o actualizar el Catastro Municipal.

Por otro lado se establece que el valor catastral será el que resulte de sumar el valor del terreno, y en su caso, el de la construcción, sin embargo, las atribuciones en materia de catastro se encuentran reservadas para los Ayuntamientos, entendido como tal, al órgano colegiado y deliberante en el que se deposita el gobierno y la representación jurídica y política del Municipio, integrada por el Presidente Municipal, Síndico y Regidores<sup>5</sup>, dichas atribuciones, conforme lo establece el artículo 18 de la *Ley de Catastro*, las podrá delegar el Ayuntamiento, en la dependencia municipal que para tal efecto determinen, de conformidad con su propia estructura orgánica, suficiencia presupuestal y necesidades del servicio.

<sup>5</sup> Artículo 5 fracción I de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Morelos

Sin embargo, de la fundamentación utilizada la notificación del avalúo catastral, no se desprende algún instrumento normativo en el que el Ayuntamiento delegue las atribuciones en materia de catastro al DIRECTOR DE PREDIAL Y CATASTRO DE [REDACTED], MORELOS, por lo que el agravio esgrimido por el actor, referente a que no existe dispositivo alguno **para aumentar el valor catastral y el pago del impuesto predial, resulta fundado**, pues la autoridad que realizó la actualización de los valores para determinar el valor catastral no cuenta con facultades para realizarlo, para arribar a la conclusión que la autoridad demandada fue la encargada de realizar dichos trabajos, tenemos que en la contestación de la demanda la autoridad refirió que: *"... en ejercicio de las facultades que me confiere la Ley procedimos a realizar la actualización de valore con base en una tabla de valores..."*<sup>6</sup>

De lo anterior se desprende que la autoridad demandada se atribuye facultades que no le corresponden, para la actualización de los valores, pues como ya fue materia de pronunciamiento, el Ayuntamiento es el órgano colegiado que ostenta las atribuciones en materia de catastro, quien puede delegarlas a la dependencia que considere, no obstante, en el particular no obra en el acto impugnado delegación alguna realizada a favor del DIRECTOR DE PREDIAL Y CATASTRO DE [REDACTED], MORELOS, ni se invocó dispositivo alguno del que se desprenda la delegación, además de autos no se desprende esa facultad, pues las pruebas ofrecidas por la Autoridad consistentes en 1.- INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES, y 2.- PRESUNCIONAL LEGAL y HUMANA, y el **EXPEDIENTE CATASTRAL** [REDACTED], ofrecido por el demandante, no abonan en nada para sostener su competencia.

Por lo anterior, al ser la competencia un análisis que debe de hacer este órgano Jurisdiccional de forma oficiosa con independencia de que exista o no agravio del afectado, o bien, de que invoque incompetencia o simplemente argumente una indebida, insuficiente o deficiente fundamentación, lo que sucedió en el caso en estudio, puesto que fue esgrimida por la parte demandante la falta de laguna disposición legal por parte de la autoridad para realizar la actualización de valores, aunado a lo anterior, es de mencionar que a partir de la entrada en vigor de la *Ley de la materia*, se previó en la fracción VII de su artículo 23, la suplencia en la deficiencia de la queja en asuntos que afecten a particulares y que sean sometidos a conocimiento de éste Tribunal, lo que se traduce

<sup>6</sup> Visible a foja 58 del sumario en estudio



en su obligación de realizar un escrutinio íntegro del expediente formado por motivo del juicio, para determinar si existe una violación evidente, clara o palpable, que ponga de manifiesto el indebido proceder de la autoridad al momento de emitir sus actos frente a su obligación constitucional y legal, máxime cuando la institución de que se habla, fue estructurada por el legislador para proteger a los particulares contra los actos de autoridades que les irroque perjuicio.

Sobre estas bases, lo procedente es declarar la nulidad lisa y llana del avalúo catastral notificado con fecha dieciséis de enero de dos mil diecisiete, pues la competencia de la autoridad es un requisito insoslayable para emitir todo acto de molestia a los gobernados, pues de una interpretación conforme de las garantías de legalidad y seguridad jurídica que contemplan los artículos 14 y 16 constitucionales, se obtiene que los actos de molestia y privación deben, entre otros requisitos, ser emitidos por autoridad competente y cumplir las formalidades esenciales que les den eficacia jurídica, lo que significa que todo acto de autoridad necesariamente debe emitirse por quien para ello esté facultado expresándose.

Así, pues la competencia prescribe que una autoridad sólo puede actuar en determinado sentido si existe una norma jurídica que la autorice para conducirse así, ya que es precisamente la competencia el primer supuesto y punto de partida para la emisión del acto de molestia, atendiendo a las consideraciones que anteceden, lo que procede es declarar la nulidad lisa y llana del avalúo catastral notificado con fecha dieciséis de enero de dos mil diecisiete y en consecuencia los actos que deriven de ella.

## VII. EFECTOS DE LA SENTENCIA.

En consecuencia, al no encontrarse fundada la competencia del DIRECTOR DE PREDIAL Y CATASTRO DE [REDACTED] MORELOS, para actualizar los valores catastrales, la autoridad demandada **se declara la nulidad lisa y llana del avalúo catastral notificado con fecha dieciséis de enero de dos mil diecisiete, emitida por el DIRECTOR DE PREDIAL Y CATASTRO DE [REDACTED] MORELOS.**

Por lo expuesto y fundado, éste Tribunal:

**RESUELVE**

**PRIMERO.** Este Tribunal Pleno es competente para conocer y resolver el presente asunto de conformidad con los razonamientos vertidos en el primer punto de las razones y fundamentos de la presente resolución.

**SEGUNDO.-** Son fundadas las razones de impugnación hechas valer por [REDACTED] Y OTROS, contra actos del DIRECTOR DE PREDIAL Y CATASTRO DE [REDACTED] MORELOS, conforme a las razones y motivos expuestos las razones y fundamentos séptimo, en consecuencia.

**TERCERO.-** Se declara la nulidad lisa y llana del avalúo catastral notificado con fecha dieciséis de enero de dos mil diecisiete, emitida por el DIRECTOR DE PREDIAL Y CATASTRO DE [REDACTED] MORELOS.

**CUARTO.-** Se condena a la autoridad demandada DIRECTOR DE PREDIAL Y CATASTRO DE [REDACTED] MORELOS, a cumplir lo señalado, en el apartado VIII de las razones y fundamentos de la presente resolución.

**QUINTO.-** En su oportunidad archívese el presente asunto como definitivo y totalmente concluido.

**NOTIFÍQUESE personalmente** al actor; por oficio a la autoridad responsable.

Así por unanimidad de cuatro votos lo resolvieron y firmaron los integrantes del Pleno del Tribunal de Justicia Administrativa, Magistrado Presidente **DR. JORGE ALBERTO ESTRADA CUEVAS** Titular de la Tercera Sala de Instrucción; Magistrado **M. en D. MARTÍN JASSO DÍAZ**, Titular de la Primera Sala de Instrucción; Magistrado **LIC. MANUEL GARCÍA QUINTANAR**, Titular de la Cuarta Sala Especializada en Responsabilidades Administrativas <sup>7</sup> y ponente en el presente asunto; y Magistrado **M.**

<sup>7</sup> En términos del artículo 4 fracción I, en relación a la disposición séptima transitoria de la Ley Orgánica Del Tribunal De Justicia Administrativa del Estado de Morelos, publicada el día diecinueve de julio del dos mil diecisiete en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad" numero 5514.

<sup>9</sup> En términos del artículo 4 fracción I, en relación a la disposición séptima transitoria de la Ley Orgánica Del Tribunal De Justicia Administrativa del Estado de Morelos, publicada el día diecinueve de julio del dos mil diecisiete en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad" numero 5514.



en D. JOAQUÍN ROQUE GONZÁLEZ CEREZO, Titular de la Quinta Sala Especializada en Responsabilidades Administrativas<sup>9</sup>; ante la ausencia justificada del Magistrado LIC. ORLANDO ÁGUILAR LOZANO, Titular de la Segunda Sala de Instrucción; ante la Secretaria General de Acuerdos, Licenciada ANABEL SALGADO CAPISTRÁN, con quien actúan y da fe. En términos de la disposición quinta transitoria de la Ley Orgánica Del Tribunal De Justicia Administrativa del Estado de Morelos, publicada el día diecinueve de julio del dos mil diecisiete en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad" numero 5514.

**TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA  
DEL ESTADO DE MORELOS EN PLENO.**

**MAGISTRADO PRESIDENTE**

**DR. JORGE ALBERTO ESTRADA CUEVAS  
TITULAR DE LA TERCERA SALA DE INSTRUCCIÓN**

**MAGISTRADO**

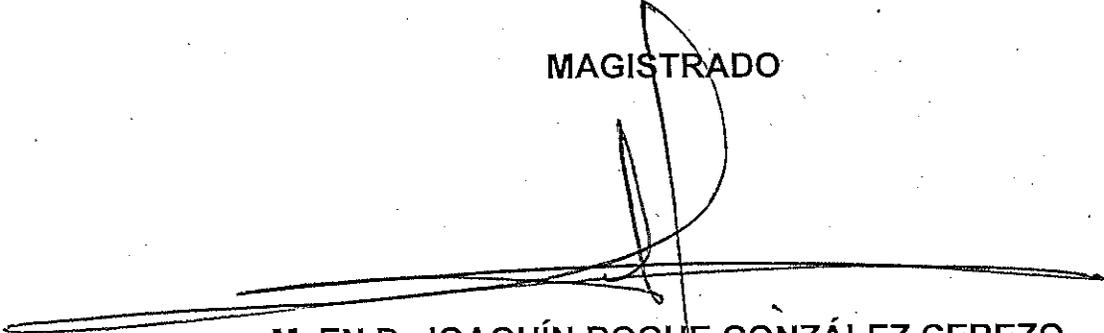
**M. EN D. MARTÍN JASSO DÍAZ  
TITULAR DE LA PRIMERA SALA DE INSTRUCCIÓN**

**MAGISTRADO**

**LICENCIADO MANUEL GARCÍA QUINTANAR  
TITULAR DE LA CUARTA SALA ESPECIALIZADA EN  
RESPONSABILIDADES ADMINISTRATIVAS**

TJA/4<sup>a</sup>S/094/2017

MAGISTRADO



M. EN D. JOAQUÍN ROQUE GONZÁLEZ CEREZO  
TITULAR DE LA QUINTA SALA ESPECIALIZADA EN  
RESPONSABILIDADES ADMINISTRATIVAS

SECRETARÍA GENERAL



LICENCIADA ANABEL SALGADO CAPISTRAN

La presente hoja de firmas corresponde a la resolución emitida el día cinco de diciembre de dos mil diecisiete por este Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Morelos, en el expediente número TJA/4<sup>a</sup>S/094/2017, promovido por [REDACTED] Y OTROS, en contra de: DIRECTOR DE PREDIAL Y CATASTRO DE [REDACTED], MORELOS.