

Expediente:

TJA/3^aS/227/2023

Actor:

[REDACTED] en
su carácter de albacea a bienes de

[REDACTED].

Autoridad demandada:

**DIRECTOR DE PREDIAL Y
CATASTRO DEL H.
AYUNTAMIENTO DE EMILIANO
ZAPATA, MORELOS; y OTROS.**

Tercero Interesado:

No existe.

Ponente:

**VANESSA GLORIA CARMONA
VIVEROS**, Magistrada Titular de la
Tercera Sala de Instrucción.

"2024, Año de Felipe Carrillo Puerto, Benemérito del
Proletariado, Revolucionario y Defensor del Mayab"

Cuernavaca, Morelos, a veintiuno de agosto de dos mil
veinticuatro.

VISTOS para resolver en **DEFINITIVA** los autos del
expediente administrativo número **TJA/3^aS/227/2023**, promovido
por [REDACTED] en su carácter de albacea a bienes
de [REDACTED] contra el **DIRECTOR DE
PREDIAL Y CATASTRO DEL H. AYUNTAMIENTO DE EMILIANO
ZAPATA, MORELOS; y OTROS; y,**

RESULTANDO:

ESCRITO DE DEMANDA.

- 1.- Con fecha treinta de octubre de dos mil veintitrés, [REDACTED]
[REDACTED] en su carácter de albacea a bienes de [REDACTED]
[REDACTED] presentó demanda de nulidad en contra del

TITULAR DE LA DIRECCIÓN DE PREDIAL Y CATASTRO DEL MUNICIPIO DE EMILIANO ZAPATA, MORELOS; TITULAR DE LA TESORERÍA MUNICIPAL DE EMILIANO ZAPATA, MORELOS; y H. AYUNTAMIENTO MUNICIPAL DE EMILIANO ZAPATA, MORELOS, en la que señaló como actos reclamados:

"1. La nulidad de la determinación y cobro del avalúo Catastral realizado en el predio identificado como [REDACTED] e identificado con la cuenta número [REDACTED] y clave catastral número 1 [REDACTED] por la cantidad de \$28,470.40 (Veintiocho Mil Cuatrocientos Setenta Pesos 40/100 M.N.), realizado por el Titular de la Dirección de Predial y Catastro del Municipio de Emiliano Zapata, Morelos, actos que fueron materializados en fecha 10 de octubre de 2023.

2.- El ilegal y desproporcionado costo que se realizó respecto del avalúo Catastral realizado en el predio identificado como [REDACTED] e identificado con la cuenta número [REDACTED] y clave catastral número [REDACTED] emitido por el Titular de la Dirección de Predial y Catastro del Municipio de Emiliano Zapata, Morelos, en fecha 10 de octubre de 2023, signado por el Director de Predial y Catastro.

Desde luego se demandan los efectos y consecuencias que se generan en la determinación del avalúo y que repercutirá en el cobro del Impuesto predial en lo sucesivo." (sic)

ADMISIÓN DE DEMANDA.

2.- Por auto de dieciséis de noviembre de dos mil veintitrés, se admitió a trámite la demanda presentada. En consecuencia, se ordenó formar el expediente respectivo y registrar en el Libro de Gobierno correspondiente. Con las copias simples, se ordenó emplazar a las autoridades demandadas para que dentro del término de diez días produjeran contestación a la demanda instaurada en su contra, con el apercibimiento de ley respectivo.

CONTESTACIÓN DE DEMANDA.

3.- Una vez emplazados, por auto de once de diciembre de dos mil veintitrés, se tuvo por presentados a [REDACTED] en su carácter de SÍNDICA MUNICIPAL Y REPRESENTANTE LEGAL DEL H. AYUNTAMIENTO DE EMILIANO ZAPATA, MORELOS; [REDACTED] en su carácter de TESORERO MUNICIPAL DEL H. AYUNTAMIENTO DE EMILIANO ZAPATA, MORELOS; [REDACTED] en su carácter de DIRECTOR DE PREDIAL Y CATASTRO DEL H. AYUNTAMIENTO DE EMILIANO ZAPATA, MORELOS, dando contestación en tiempo y forma a la demanda interpuesta en su contra, haciendo valer causales de improcedencia, por cuanto a las pruebas que señaló se les dijo que debían ofrecerlas en la etapa procesal oportuna, sin perjuicio de tomar en consideración en esta sentencia las documentales exhibidas; escrito y anexos con los que se ordenó dar vista a la parte promovente para efecto de que manifestara lo que su derecho correspondía.

PRECLUSIÓN DEL DERECHO CONTESTACIÓN A LA VISTA ORDENADA.

4.- Por auto de veintitrés de enero de dos mil veinticuatro, se hizo constar que la parte actora fue omisa a la vista ordenada en relación con la contestación de demanda, por lo que se le precluyó su derecho para hacer manifestación alguna.

PRECLUSIÓN DEL DERECHO A LA AMPLIACIÓN DE DEMANDA; y APERTURA DEL JUICIO A PRUEBA.

5.- Mediante auto de quince de febrero de dos mil veinticuatro, se hizo constar que la parte actora no amplió su demanda, conforme a lo previsto por la fracción II del artículo 41 de la Ley de Justicia

Administrativa del Estado de Morelos, no obstante que se le corrió traslado con el escrito de contestación de demanda, teniéndose por perdido su derecho; en consecuencia, se ordenó abrir el juicio a prueba por el término de cinco días común para las partes.

ADMISIÓN DE PRUEBAS.

6.- Previa certificación, mediante auto de seis de marzo de dos mil veinticuatro, se admitieron las pruebas ofertadas por las partes que conforme a derecho procedieron; por último, se señaló fecha para la celebración de la audiencia de pruebas y alegatos.

AUDIENCIA DE LEY y CIERRE DE INSTRUCCIÓN.

7.- Es así que, el nueve de mayo de dos mil veinticuatro, tuvo verificativo la Audiencia de Ley, en la que se hizo constar la incomparecencia de las partes, ni de persona alguna que las representara, no obstante de encontrarse debidamente notificadas; que no había pruebas pendientes de recepción y que las documentales se desahogaban por su propia naturaleza; pasando a la etapa de alegatos, en la que se tuvo a la actora y a las autoridades demandadas exhibiéndolos por escrito; citándose a las partes para oír sentencia, la que ahora se pronuncia al tenor de los siguientes:

CONSIDERANDOS:

COMPETENCIA.

I.- Este Tribunal de Justicia Administrativa en Pleno es competente para conocer y resolver el presente asunto, en términos de lo dispuesto por los artículos 109 bis de la Constitución Política del Estado de Morelos; 1, 3, 85, 86 y 89 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos; 1, 4, 16, 18 apartado B), fracción II, inciso a),

26 de la Ley Orgánica del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Morelos.

FIJACIÓN DEL ACTO RECLAMADO.

II.- En términos de lo dispuesto en la fracción I del artículo 86 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado aplicable, se procede a hacer la fijación clara y precisa de los puntos controvertidos en el presente juicio.

Así tenemos que, [REDACTED] en su carácter de albacea a bienes de [REDACTED] reclama de las autoridades demandadas AYUNTAMIENTO DE EMILIANO ZAPATA, MORELOS; TESORERO MUNICIPAL DE EMILIANO ZAPATA, MORELOS; y DIRECTOR DE PREDIAL Y CATASTRO DEL AYUNTAMIENTO DE EMILIANO ZAPATA, MORELOS:

"1. La nulidad de la determinación y cobro del avalúo Catastral realizado en el predio identificado como [REDACTED] identificado con la cuenta número [REDACTED] y clave catastral número 1 [REDACTED] por la cantidad de \$28,470.40 (Veintiocho Mil Cuatrocientos Setenta Pesos 40/100 M.N.), realizado por el Titular de la Dirección de Predial y Catastro del Municipio de Emiliano Zapata, Morelos, actos que fueron materializados en fecha 10 de octubre de 2023.

2.- El ilegal y desproporcional costo que se realizó respecto del avalúo Catastral realizado en el predio identificado como [REDACTED] e identificado con la cuenta número [REDACTED] y clave catastral número [REDACTED] emitido por el Titular de la Dirección de Predial y Catastro del Municipio de Emiliano Zapata, Morelos, en fecha 10 de octubre de 2023, signado por el Director de Predial y Catastro.

Desde luego se demandan los efectos y consecuencias que se generan en la determinación del avalúo y que repercutirá en el cobro del Impuesto predial en lo sucesivo." (sic)

"2024, Año de Felipe Carrillo Puerto, Benemérito del Proletariado, Revolucionario y Defensor del Mayab"

Así, de la demanda, de los documentos exhibidos por la actora, y la causa de pedir, **se tienen como actos reclamados:**

a).- La cédula de notificación del valor catastral elaborada el diez de octubre de dos mil veintitrés, por el DIRECTOR DE PREDIAL Y CATASTRO DEL AYUNTAMIENTO DE EMILIANO ZAPATA, MORELOS, por medio de la cual se hizo del conocimiento de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] que efectuados los trabajos técnicos de valuación en términos del capítulo octavo relativo al Sistema de Valuación de la Ley de Catastro Municipal, artículos 68 al 83, se determina como valor catastral la cantidad de \$7'515,950.00 (siete millones quinientos quince mil novecientos cincuenta pesos 00/100 M.N.), del predio registrado bajo la cuenta predial número [REDACTED] identificado como [REDACTED] ubicado en [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (sic), localidad [REDACTED], Municipio Emiliano Zapata.

b).- La determinación y cobro de los conceptos levantamientos de 12,0001 m2 hasta 14,000 m2, avalúos catastrales de 10,001 m2 hasta 15,000 m2, copia certificada de plano catastral de 11,251 m2 hasta 12,500 m2, manifestación de construcción de 501 m2 hasta 600 m2, manifestación de construcción cuando exceda de 600 m2 se cobrara el valor diario de una unidad de medida por cada 50 m2, respecto del predio tipo urbano, registrado con la clave catastral 1200-09-157-010, a nombre de [REDACTED], ubicado en [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (sic), en el que se consideró como base de impuesto la cantidad de \$7'515,950.00 (siete millones quinientos quince mil novecientos cincuenta pesos 00/100 M.N.); visibles en el recibo oficial folio 540758, expedido el diez de octubre de dos mil veintitrés, por la DIRECCIÓN DE PREDIAL Y CATASTRO DEL MUNICIPIO DE EMILIANO ZAPATA, MORELOS.

EXISTENCIA DEL ACTO RECLAMADO.

III.- La existencia de los actos reclamados fue aceptada por la autoridad demandada DIRECTOR DE PREDIAL Y CATASTRO DEL AYUNTAMIENTO DE EMILIANO ZAPATA, MORELOS, al momento de producir contestación a la demanda instaurada en su contra; pero, además se encuentra debidamente acreditada con la copia certificada del expediente registrado con la clave catastral [REDACTED] que forma parte del archivo que obra en la DIRECCIÓN DE PREDIAL Y CATASTRO DEL AYUNTAMIENTO DE EMILIANO ZAPATA, MORELOS, exhibido por las responsables; documental a la que se le concede valor probatorio pleno en términos de lo dispuesto por los artículos 437 fracción II, 490 y 491 del Código Procesal Civil del Estado de aplicación supletoria a la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos (fojas 125-157).

CAUSALES DE IMPROCEDENCIA, EXCEPCIONES Y DEFENSAS.

IV.- El último párrafo del artículo 37 de la Ley de Justicia Administrativa vigente en el Estado, dispone que lo aleguen o no las partes en juicio, este Tribunal deberá analizar de oficio, si en el particular se actualiza alguna de las causales de improcedencia previstas en la ley; y, en su caso, decretar el sobreseimiento respectivo.

Las autoridades demandadas, al momento de contestar el juicio incoado en su contra, hicieron valer conjuntamente las causales de improcedencia previstas en las fracciones III, IX, XIV, XVI del artículo 37 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos.

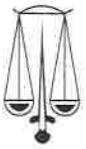
Este órgano jurisdiccional advierte que respecto de los actos reclamados a las autoridades demandadas AYUNTAMIENTO DE

EMILIANO ZAPATA, MORELOS; y TESORERO MUNICIPAL DE EMILIANO ZAPATA, MORELOS, **se actualiza la causal de improcedencia prevista en la fracción XVI del artículo 37 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos**, consistente en que el juicio ante este Tribunal es improcedente *en los demás casos en que la improcedencia resulte de alguna disposición de esta ley*, no así respecto de la autoridad DIRECTOR DE PREDIAL Y CATASTRO DEL AYUNTAMIENTO DE EMILIANO ZAPATA, MORELOS.

En efecto, del artículo 18 apartado B), fracción, II inciso a), de la Ley Orgánica del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Morelos, se desprende que son autoridades para los efectos del juicio de nulidad aquellas que en ejercicio de sus funciones **"...ordenen, ejecuten o pretendan ejecutar las dependencias que integran la Administración Pública Estatal o Municipal, sus organismos auxiliares estatales o municipales, en perjuicio de los particulares"**.

Por su parte, la fracción II, inciso a), del artículo 12 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos, determina que son partes en el procedimiento **"La autoridad omisa o la que dicte, ordene, ejecute o trate de ejecutar el acto, resolución o actuación de carácter administrativo impugnados, o a la que se le atribuya el silencio administrativo, o en su caso, aquellas que las sustituyan"**.

Como puede advertirse, de las documentales que integran la copia certificada del expediente registrado con la clave catastral [REDACTED], que forma parte del archivo que obra en la DIRECCIÓN DE PREDIAL Y CATASTRO DEL AYUNTAMIENTO DE EMILIANO ZAPATA, MORELOS, se advierte que fue el TITULAR de la Dependencia municipal en cita, la autoridad que con fecha diez de octubre de dos mil veintitrés,



emitió la cédula de notificación del valor catastral por medio de la cual se hizo del conocimiento de [REDACTED], el como valor catastral del predio identificado como [REDACTED] ubicado en [REDACTED] (sic), localidad [REDACTED] [REDACTED] asimismo, fue la DIRECCIÓN DE PREDIAL Y CATASTRO DEL MUNICIPIO DE EMILIANO ZAPATA, MORELOS, la dependencia municipal que recepcionó los conceptos descritos en el recibo oficial folio 540758, expedido el diez de octubre de dos mil veintitrés, respecto del predio tipo urbano, registrado con la clave catastral [REDACTED] a nombre de [REDACTED] [REDACTED], ubicado en [REDACTED] C.P. [REDACTED] (sic).

En razón de lo anterior, **se actualiza la causal de improcedencia** en estudio, por cuanto a las autoridades AYUNTAMIENTO DE EMILIANO ZAPATA, MORELOS; y TESORERO MUNICIPAL DE EMILIANO ZAPATA, MORELOS, señaladas como responsables.

Consecuentemente, lo que procede es **sobreseer** el presente juicio promovido contra las autoridades demandadas AYUNTAMIENTO DE EMILIANO ZAPATA, MORELOS; y TESORERO MUNICIPAL DE EMILIANO ZAPATA, MORELOS, en términos de la fracción II del artículo 38 de la ley de la materia, por actualizarse la causal de improcedencia prevista en la fracción XVI del artículo 37 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos, ya citada.

Hecho lo anterior, este Tribunal estima innecesario entrar al estudio de las causales de improcedencia hechas valer por las autoridades demandadas respecto de las cuales se decretó el sobreseimiento del juicio.

Como fue señalado, la autoridad demandada DIRECTOR DE PREDIAL Y CATASTRO DEL AYUNTAMIENTO DE EMILIANO ZAPATA, MORELOS, al momento de contestar el juicio incoado en su contra, hizo valer las causales de improcedencia previstas en las fracciones III, IX, XIV, XVI del artículo 37 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos.

Resulta **infundada** la causal de improcedencia prevista en la fracción III del artículo 37 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos, consistente en que el juicio ante este Tribunal es improcedente contra *actos que no afecten el interés jurídico o legítimo del demandante.*

Toda vez que del análisis a las documentales valoradas en el considerando tercero del presente fallo, consistentes en cédula de notificación del valor catastral elaborada el diez de octubre de dos mil veintitrés, así como el cobro de los conceptos relacionados con tal determinación, se advierte que el DIRECTOR DE PREDIAL Y CATASTRO DEL AYUNTAMIENTO DE EMILIANO ZAPATA, MORELOS, hizo del conocimiento del de cujus [REDACTED] [REDACTED] la determinación del valor catastral del predio identificado como [REDACTED] ubicado en "[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]" (sic), localidad Emiliano Zapata, Municipio Emiliano Zapata, esto es, que la responsable modificó las condiciones bajo las cuales el inmueble se encontraba registrado; por tanto, si la parte actora comparece en el juicio como su albacea y considera que dicha determinación incide en su esfera jurídica, cuenta con interés jurídico para incoar el presente juicio.

Asimismo, resulta **infundada** la causal de improcedencia prevista en la fracción IX del artículo 37 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos, consistente en que el juicio ante este Tribunal es improcedente contra *actos consentidos expresamente o por manifestaciones de voluntad que entrañen ese consentimiento.*

Ello es así, porque contrario a lo expuesto por el responsable, no obstante que la quejosa se dio por notificada del nuevo valor catastral asignado, y realizó el pago de los conceptos descritos en el recibo oficial folio 540758; ello no implica su consentimiento expreso, pues, al promover el presente juicio la actora manifestó su inconformidad en contra de los actos que reclama.

Es **infundada** la causal prevista en la fracción XIV del artículo 37 de la ley de la materia consistente en el juicio ante este Tribunal es improcedente *cuando de las constancias de autos se desprende claramente que el acto reclamado es inexistente.*

Ya que de conformidad con la documental valorada en el considerando tercero del presente fallo, quedo acreditada la existencia de la cédula de notificación del valor catastral elaborada el diez de octubre de dos mil veintitrés, así como el cobro de los conceptos relacionados con tal determinación, correspondientes al predio identificado como [REDACTED] ubicado en "[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (sic), localidad [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] aquí impugnados.

Asimismo, es **infundada** la causal de improcedencia prevista en la fracción XVI del artículo 37 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos, consistente en que el juicio ante este Tribunal es improcedente en *los demás casos en que la improcedencia resulte de alguna disposición de esta Ley.*

Dado que analizadas las constancias que integran los autos, este Tribunal no advierte que se actualice la improcedencia del juicio al no haberse cumplido por la actora promovente alguna disposición de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos aplicable al presente asunto.

Por último, una vez analizadas las constancias que obran en autos, este órgano jurisdiccional no advierte alguna otra causal de improcedencia sobre la cual deba pronunciarse; por tanto, se procede enseguida al estudio de fondo de la cuestión planteada.

ESTUDIO DE FONDO.

V.- La parte actora expresó como razones de impugnación las que se desprenden de su libelo de demanda, visibles a fojas ocho a treinta y ocho, mismas que se tienen por reproducidas como si a la letra se insertasen en obvio de repeticiones innecesarias.

RAZONES DE IMPUGNACIÓN EN LA DEMANDA.

La promovente aduce substancialmente lo siguiente.

1.- El avalúo catastral se fundó en los artículos 93 Ter 4 y 94 Ter 2 de la Ley general de Hacienda Municipal del Estado de Morelos, preceptos que son inexistentes, lo que actualiza su ilegalidad.

2.- La autoridad ha sido omisa en la cumplimentación de los requisitos de las formalidades más esenciales exigidos por las leyes preestablecidas colocándole en un estado de indefensión, porque ha realizado actuaciones sin fundamentación y motivación.

3.- La autoridad de manera arbitraria llevó a cabo una supuesta actualización de valores de la propiedad elevándola a un 4000 % (cuatro mil por ciento), sin fundar, ni motivar, pues su predio sigue siendo de 12,167 metros de superficie, y la demanda indica en el acto reclamado que tiene una construcción de 11272 metros, mientras que en años anteriores se indicaba que solo tenía 87 metros de construcción; que la



demandada señala que los valores han sido actualizados pero no existe una proporción jurídica y fáctica para estimar que el predio de su representado creció entre lo que se indica en la escritura y lo que se indica en la manifestación del predial que sigue teniendo el número de cuenta y clave, más aún porque los montos que determina los hace en base a un plano catastral, un avalúo e incluso la autoridad asienta una manifestación de construcción tal como se desprende del recibo reclamado.

4.- La autoridad debió señalar los cuerpos normativos que rigen el acto, así como las razones, motivos o circunstancias o causas inmediatas que tuvo para efecto de estimar una nueva valoración del predio y de la construcción, sin que le haya dado la oportunidad de conocer al momento en que la autoridad hubiere llevado a cabo la inspección a que aluden los artículos 71 y 72 de la Ley de Catastro Municipal para el Estado de Morelos, que niega lisa y llanamente que se hubiera llevado a cabo la mencionada inspección, y que se le hubiera notificado; que suponiendo sin conceder que la autoridad demandada hubiere ingresado a su inmueble, esta inspección se llevó a cabo sin su consentimiento, pues niega que se les hubiera permitido el acceso al inmueble de su propiedad; niega que exista una acta circunstanciada debidamente fundada y motivada en la que consten los datos y hechos suficientes para poder determinar que en la misma se cumplieron las formalidades de ley y que pruebe que se cumplió con la garantía de audiencia, legalidad seguridad jurídica y debido proceso, por lo que pide la nulidad del acto reclamado.

5.- El principio de la debida fundamentación o de legalidad implica que la autoridad debe citar con exactitud el fundamento que le otorgue competencia, señalando párrafo, inciso, subinciso, apartado o fracción en donde se encuentre la facultad que la autoridad pretende ejercer.

Con la finalidad de acreditar la procedencia de su acción, la parte actora exhibió con el escrito de demanda:

- Copias certificadas del expediente número 380/2015-1, relativo a la sucesión intestamentaria a bienes de [REDACTED] [REDACTED] radicado en la Primera Sala del Juzgado Octavo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial en el Estado de Morelos.
- Recibo oficial folio 540758, expedido el diez de octubre de dos mil veintitrés, por la DIRECCIÓN DE PREDIAL Y CATASTRO DEL MUNICIPIO DE EMILIANO ZAPATA, MORELOS.
- La cédula de notificación del valor catastral elaborada el diez de octubre de dos mil veintitrés, por el DIRECTOR DE PREDIAL Y CATASTRO DEL AYUNTAMIENTO DE EMILIANO ZAPATA, MORELOS.

CONTESTACIÓN DE LAS AUTORIDADES RESPONSABLES.

Por su parte, la autoridad demandada al momento de dar contestación a la demanda, como defensa a las razones de impugnación de la parte actora, manifestó que los actos impugnados son legales al encontrarse debidamente fundados y motivados, que se aplicaron de manera correcta los artículos 93 Ter y 94 Ter 2, de la Ley General de Hacienda Municipal del Estado de Morelos; que el avalúo catastral de fecha diez de octubre se encuentra fundado y motivado, además de estar revestido de los cuerpos normativos que rigen el acto, que esa autoridad catastral a nivel municipal ha cumplido con las formalidad esenciales exigidas en la Constitución federal; que la actualización de valores se determinaron en base a los documentos aportados por la accionante, así como los datos técnicos de campo corroborados por esa



"2024, Año de Felipe Carrillo Puerto, Benemérito del
Proletariado, Revolucionario y Defensor del Mayab"

Dirección de acuerdo a las funciones establecidas en el artículo 17 de la Ley de Catastro Municipal para el Estado de Morelos; que si bien es cierto en su escritura pública número 15,606, páginas de fecha 17 (diecisiete) de octubre de 1986, expedida por el Notario **cinco** del Primer **Distrito Judicial en Cuernavaca**, Morelos; consta como superficie del predio 12,167.75 m2, esa información tiene que ser actualizada, tanto por los cambios realizados en el predio como lo es una exactitud más precisa en las medidas, las modificaciones/por cuanto a la construcción en el predio o fines de uso del predio y por lo tanto armonizarla a la correcta aplicación de las leyes y reglamentos vigentes. Por lo que fue procedente la actualización de la superficie del predio por 12,533.00 m2 con una superficie de construcción 11,272.00 m2, con valor catastral de \$7,515,950.00, cabe mencionar que en la actualidad el predio funciona como un establecimiento de vivero, tal y como se corrobora por el levantamiento catastral de fecha quince de septiembre de dos mil veintitrés, además de tomar de referencia a su vez con un plano Georeferenciado de fecha veintidós del mismo mes y año, el cual es preciso por la gran superficie del predio cuestión, firmado por el perito **[REDACTED]** el cual obra en las copias certificadas de expediente catastral, mismo que fue aportado por la hoy accionante, es decir ella siempre tuvo conocimiento y estuvo conforme con la superficie que resulto en el peritaje respecto a su predio.

Añade el responsable, que el levantamiento catastral se llevó a cabo en su presencia, que esa diligencia no se puede llevar a cabo sin la presencia del solicitante tal y como lo establece el artículo 61 de la Ley de Catastro Municipal para el Estado de Morelos; que el levantamiento catastral se llevó a cabo por el ingeniero **[REDACTED]**, adscrito a la Dirección de Predial y catastro Municipal de Emiliano Zapata, Morelos, el día quince de septiembre de dos mil veintitrés, por lo tanto si se cumplió con lo establecido en los artículos 71 y 72 de la citada ley.

Para acreditar sus defensas la autoridad responsable exhibió en el juicio, las pruebas consistentes en:

- Copia certificada del expediente registrado con la clave catastral [REDACTED], que forma parte del archivo que obra en la DIRECCIÓN DE PREDIAL Y CATASTRO DEL AYUNTAMIENTO DE EMILIANO ZAPATA, MORELOS, exhibido por las responsables; y copia certificada de la cédula de notificación del valor catastral elaborada el diez de octubre de dos mil veintitrés, por el DIRECTOR DE PREDIAL Y CATASTRO DEL AYUNTAMIENTO DE EMILIANO ZAPATA, MORELOS, que obra glosada al expediente registrado con la clave catastral [REDACTED], valorado en el considerando tercero del presente fallo.

VI.- Bajo este contexto, son **infundados** en una parte, pero fundados en otra, los argumentos hechos valer por la quejosa, como se explica.

Es **infundado** que los artículos 93 Ter 4 y 94 Ter 2 de la Ley general de Hacienda Municipal del Estado de Morelos, señalados por el demandado en el avalúo catastral son inexistentes, señalado en el **numeral uno.**

Ello es así, porque la Ley General de Hacienda Municipal del Estado de Morelos¹, publicada en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad" número 3151 Tercera Sección², de cuatro de enero de mil novecientos ochenta y cuatro, ordenamiento vigente y aplicable, en los artículos 93 Ter 4 y 94 Ter 2, establece:

ARTÍCULO *93 Ter-4.- La base del impuesto es el valor catastral de los predios objeto del mismo.

¹ <http://marcojuridico.morelos.gob.mx/leyes.jsp>

² http://periodico.morelos.gob.mx/obtenerPDF/1984/3151_3.pdf

El valor catastral, será determinado por la dependencia del Catastro Municipal, de conformidad con las disposiciones que establece la Ley de Catastro Municipal para el Estado de Morelos y su Reglamento.

Cuando el Avalúo Catastral resulte inferior al Avalúo Bancario o al precio de enajenación, se considerará como valor catastral el que resulte superior entre estos.

ARTÍCULO *94 Ter-2.- El valor del inmueble que se considerará para los efectos del artículo 94 Ter de esta Ley, será el que resulte más alto de entre el valor de la adquisición, el valor catastral y el valor que resulte del avalúo practicado por persona o institución autorizada.

En la determinación del valor del inmueble, se incluirá el valor de Construcciones que en su caso tenga, independientemente de los derechos que sobre éstas tengan terceras personas.

Cuando no se pacte precio, el impuesto se calculará sobre el valor más alto entre el valor catastral y el valor que resulte del avalúo practicado por persona o institución autorizada.

Las Tesorerías Municipales, establecerán las reglas de carácter general para práctica de avalúos. Para los efectos de este impuesto, los avalúos que se emitan tendrán vigencia de seis meses, contados a partir de la fecha que se realicen. No producirán efectos fiscales los avalúos que no reúnan los requisitos a que refiere este artículo.

Preceptos legales de los que se desprende que, el valor catastral, será determinado por la dependencia del Catastro Municipal, de conformidad con las disposiciones que establece la Ley de Catastro Municipal para el Estado de Morelos y su Reglamento, que cuando el Avalúo Catastral resulte inferior al Avalúo Bancario o al precio de enajenación, se considerará como valor catastral el que resulte superior entre estos; que el valor del inmueble que se considerará para los efectos del artículo 94 Ter de esa Ley, será el que resulte más alto de entre el valor de la adquisición, el valor catastral y el valor que resulte del avalúo practicado por persona o institución autorizada; que en la

determinación del valor del inmueble, se incluirá el valor de Construcciones que en su caso tenga, independientemente de los derechos que sobre éstas tengan terceras personas; que cuando no se pacte precio, el impuesto se calculará sobre el valor más alto entre el valor catastral y el valor que resulte del avalúo practicado por persona o institución autorizada; que las Tesorerías Municipales, establecerán las reglas de carácter general para práctica de avalúos; para los efectos de este impuesto, los avalúos que se emitan tendrán vigencia de seis meses, contados a partir de la fecha que se realicen; y que no producirán efectos fiscales los avalúos que no reúnan los requisitos a que refiere el artículo y 94 Ter 2, ya citado.

Con lo anterior se acredita que los artículos 93 Ter 4 y 94 Ter 2 de la **Ley General de Hacienda Municipal del Estado de Morelos**, actualmente rigen cuestiones relativas a la determinación valor catastral, que resulta ser competencia de la dependencia del Catastro Municipal, de conformidad con las disposiciones que establece la Ley de Catastro Municipal para el Estado de Morelos y su Reglamento.

Por otra parte, **es fundado** el argumento hecho valer por la quejosa en el **arábigo 5**.

En efecto, es fundado que se viola el principio de la debida fundamentación o de legalidad implica que la autoridad debe citar con exactitud el fundamento que le otorgue competencia, señalando párrafo, inciso, subinciso, apartado o fracción en donde se encuentre la facultad que la autoridad pretende ejercer.

En efecto, una vez examinada la cédula de notificación del valor catastral elaborada el diez de octubre de dos mil veintitrés, por medio de la cual el DIRECTOR DE PREDIAL Y CATASTRO DEL AYUNTAMIENTO DE EMILIANO ZAPATA, MORELOS, hizo del conocimiento de [REDACTED]

██████████ por conducto de su albacea, que derivado de los trabajos técnicos de valuación se determina como valor catastral del predio registrado bajo la cuenta predial número ██████████ del predio registrado bajo la cuenta predial número ██████████, identificado como ██████████ ubicado en "██████████ ██████████ (sic), localidad ██████████ Municipio Emiliano Zapata, la cantidad de \$7'515,950.00 (siete millones quinientos quince mil novecientos cincuenta pesos 00/100 M.N.), descrita y valorada en el considerando tercero de este fallo, se advierte que el responsable señaló como fundamento legal de tal resolución lo siguiente:

"De conformidad con lo establecido en los numerales 93 Ter 4 y 94 Ter 2 de la Ley General de Hacienda Municipal del Estado de Morelos, y 68, 70 y 71 de la Ley de Catastro Municipal para el Estado de Morelos, de aplicación supletoria de la Ley de Ingresos del Municipio de Emiliano Zapata, Morelos para el ejercicio fiscal 2022, notifiqué a usted el valor catastral asignado al siguiente predio...

Efectuados los trabajos técnicos de valuación en términos del capítulo octavo relativo a Sistema de Valuación de la Ley de Catastro Municipal, Artículos del 68, al 83, se determina:

VALOR CATASTRAL: \$7'515,950.00

VALOR TOTAL \$7'515,950.00

OBSERVACIONES:

ESTE AVALUÓ SE ELBORA POR ACTUALIZACIÓN DE VALORES SEGUN ARTICULO 93 TER 7 DE LA LEY GENERAL DE HACIENDA MUNICIPAL DEL ESTADO DE MORELOS

VALOR AUMENTADO XXXXX

SUPERFICIE DE AUMENTO: XXXXX

M2

Lo que se notifica a usted en términos de lo dispuesto por los artículos 138, 140, 141 y 142 y demás relativos y aplicables del Código Fiscal del Estado de Morelos, de aplicación supletoria de la

Ley de Ingresos del Municipio de Emiliano Zapata, Morelos para el ejercicio fiscal 2022." (sic)

Para una mayor ilustración, se inserta la siguiente imagen:

AVALUO CATASTRAL
MUNICIPIO DE EMILIANO ZAPATA
DIRECCIÓN DE PREDIAL Y CATASTRO

EMILIANO ZAPATA
2022
2024
Gobierno con Sentido Humano

Emiliano Zapata, Morelos a 10 de OCTUBRE del 2023.

De conformidad con lo dispuesto en los numerales 93, Ter 4 y 94, Ter 2 de la Ley General de Hacienda Municipal del Estado de Morelos y 68, 70 y 71 de la Ley de Catastro Municipal para el Estado de Morelos, de aplicación supletoria de la Ley de Ingresos del Municipio de Emiliano Zapata, Morelos, para el ejercicio fiscal 2022, notifico a usted el valor catastral asignado al siguiente predio:

DATOS DEL PREDIO				
CLAVE CATASTRAL	SUP. DEL TERRENO	VALOR DEL TERRENO	SUP. CONSTRUCCIÓN	VALOR CONSTRUCCIÓN
[REDACTED]	12,533.00 M ² + 0.00 M ² A.C.	\$1,470,950.00	11,272.00 M ²	\$5,636,000.00
LOCALIDAD		MUNICIPIO		
EMILIANO ZAPATA		EMILIANO ZAPATA		

REFERENCIA: PREDIO EL GUAYABO

NOMBRE DEL CONTRIBUYENTE: [REDACTED] EMILIANO

Realizados los trabajos técnicos de evaluación en términos del capítulo octavo relativo al sistema de valuación de la Ley de Catastro Municipal, Artículos del 68 al 83 se determina:

VALOR CATASTRAL: \$7,515,950.00 VALOR TOTAL: \$7,515,950.00

OBSERVACIONES:
ESTE AVALUO SE ELABORA POR ACTUALIZACIÓN DE VALORES SEGUN ARTICULO 93 TER 7 DE LA LEY GENERAL DE HACIENDA MUNICIPAL DEL ESTADO DE MORELOS.

VALOR AUMENTADO: XXXXX SUP. DE AUMENTO: XXXXX

En el poder de [REDACTED] en el día de [REDACTED] 2023, siendo las 10 hrs 10 minutos.

NOTIFICADOR: [REDACTED] FIRMA DEL NOTIFICADO: [REDACTED]

ATENTAMENTE
[REDACTED]
DIRECTOR DE PREDIAL Y CATASTRO

LABORD: XREYES 10/10/2023 12:00:00 a.m. ADMINISTRACIÓN 2022-2024

Así, una vez analizados los preceptos señalados por la autoridad municipal en la resolución impugnada, no se advierte que la autoridad municipal denominada DIRECTOR DE PREDIAL Y CATASTRO DEL AYUNTAMIENTO DE EMILIANO ZAPATA, MORELOS, hubiere precisado el fundamento legal de su competencia para modificar el valor catastral del predio registrado a cargo del de cujus [REDACTED]

Máxime que, el artículo 71 de la Ley de Catastro Municipal para el Estado de Morelos, establece de manera general que *"La asignación y actualización del valor catastral se efectuará por la autoridad municipal competente, mediante cualquiera de los siguientes procedimientos..."*

Y el artículo 93 Ter-7 de la Ley General de Hacienda Municipal del Estado de Morelos, dispone que *"El valor catastral se actualizará cada dos años. Las Autoridades Fiscales deberán actualizarlo de conformidad con lo previsto en la Ley de Catastro Municipal para el Estado de Morelos, o bien por el contribuyente, mediante los formatos que autorice la autoridad competente. Si es determinado el valor por el contribuyente, este valor servirá de base de tributación y estará sujeto a comprobación de la Autoridad Catastral. Una vez iniciado el procedimiento por la autoridad catastral o por el contribuyente, sólo procederá su actualización por el procedimiento optado."*

Esto es que de manera muy general las leyes referidas señalan la competencia de "las autoridades municipales competentes o autoridad catastral".

Ahora bien, el artículo 18 de la Ley de Catastro Municipal para el Estado de Morelos dispone que, *"Los Ayuntamientos en el ámbito de sus atribuciones y con apego a lo dispuesto por el presente ordenamiento, **podrán delegar sus atribuciones en materia de catastro en la dependencia municipal que para tal efecto determinen, de conformidad con su propia estructura orgánica,** suficiencia presupuestal y necesidades del servicio. Para los efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, los Ayuntamientos deberán emitir el reglamento municipal respectivo, en concordancia con lo que establece el presente ordenamiento."*

"2024, Año de Felipe Carrillo Puerto, Benemérito del Proletariado, Revolucionario y Defensor del Mayab"

En esta tesitura, el Reglamento de Gobierno Interno y para la Administración Pública del H. Ayuntamiento de Emiliano Zapata, Morelos, en sus artículos 124 fracción VIII, y 131 fracciones III, VII, VIII, XIII y XVII, establecen:

Artículo 124. La oficina de la Presidencia Municipal, para el mejor desempeño de la función del Presidente estará integrada de la siguiente manera:

...

VIII. Dirección de Predial y Catastro;

Artículo 131. Corresponde a la Dirección de Predial y Catastro, las siguientes atribuciones:

...

III. **Actualizar los expedientes de los contribuyentes**, así como de realizar campañas tendientes a la disminución del rezago en impuesto predial;

VII. Certificar los documentos de nuestro archivo relacionados con las propiedades de los inmuebles, previa solicitud por escrito de los propietarios de los mismos;

VIII. Atender a la ciudadanía que solicite aclaraciones respecto a sus bienes inmuebles, proporcionando la información y documentación cuando sea procedente;

...

XIII. Supervisar las actividades que lleva a cabo el personal adscrito a ésta área;

...

XVII. Las demás que le determinen el Cabildo, el Presidente Municipal del H. Ayuntamiento y las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en la materia.

Preceptos de los que se desprende que a la Dirección de Predial y Catastro tiene como función y atribución la de **actualizar los expedientes de los contribuyentes**, atender a la ciudadanía que solicite aclaraciones respecto a sus bienes inmuebles, supervisar las actividades que lleva a cabo el personal adscrito a esa área, **las demás que le determinen las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en la materia.**



Sin que, del contenido del acto reclamado en estudio, se desprendan las facultades de la autoridad demandada para modificar el valor catastral de la aquí quejosa; es decir, en ninguna de sus partes la autoridad demandada fundó de su competencia, pues no invocó dispositivo legal que le faculte para emitir tal determinación.

Luego, es inconcuso que le asiste razón a la inconforme cuando señala que en la cédula de notificación del valor catastral elaborada el diez de octubre de dos mil veintitrés, por medio de la cual el DIRECTOR DE PREDIAL Y CATASTRO DEL AYUNTAMIENTO DE EMILIANO ZAPATA, MORELOS, hizo del conocimiento de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] el valor catastral del inmueble propiedad del de cujus, por tanto, **no se encuentra debidamente fundada la competencia de la autoridad demandada** al no invocar dispositivo alguno para emitir el acto impugnado, lo que le deja en estado de indefensión

De la misma forma resultan **fundadas** las aseveraciones narradas en los **arábigos 2, 3, 4, y 5**, en el sentido de que la autoridad de manera arbitraria llevó a cabo una supuesta actualización de valores de la propiedad, sin fundar, ni motivar, pues su predio sigue siendo de 12,167 metros de superficie, y la demanda indica en el acto reclamado que tiene una construcción de 11,272 metros, mientras que en años anteriores se indicaba que solo tenía 87 metros de construcción; que la demandada señala que los valores han sido actualizados pero no existe una proporción jurídica y fáctica para estimar que el predio de su representado creció entre lo que se indica en la escritura y lo que se indica en la manifestación del predial que sigue teniendo el número de cuenta y clave, más aún porque los montos que determina los hace en base a un plano catastral, un avalúo e incluso la autoridad asienta una manifestación de construcción tal como se desprende del recibo reclamado; que, la autoridad debió señalar los cuerpos normativos que rigen el acto, así como las razones, motivos o circunstancias o causas

inmediatas que tuvo para efecto de estimar una nueva valoración del predio y de la construcción, sin que le haya dado la oportunidad de conocer al momento en que la autoridad hubiere llevado a cabo la inspección a que aluden los artículos 71 y 72 de la Ley de Catastro Municipal para el Estado de Morelos; que no existe una acta circunstanciada debidamente fundada y motivada en la que consten los datos y hechos suficientes para poder determinar que en la misma se cumplieron las formalidades de ley y que pruebe que se cumplió con la garantía de audiencia, legalidad seguridad jurídica y debido proceso, por lo que pide la nulidad del acto reclamado.

En efecto, el artículo 68 de la Ley de Catastro Municipal para el Estado de Morelos, establece que, **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.

Ahora bien, en el capítulo octavo de la Ley de Catastro Municipal para el Estado de Morelos, conformado por los artículos 68 al 83, se prevén las reglas que debe considerar la autoridad municipal para determinar el sistema de valuación catastral, dentro de las que se encuentra el procedimiento que debe desahogar para efecto de modificar o actualizar el valor catastral de un terreno.

En esa tesitura, el artículo 72 dispone que, ***"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."***

Precepto legal que prevé la intervención o derecho de audiencia del propietario o poseedor del inmueble a verificar.

Una vez desahogado el procedimiento previsto en el capítulo octavo de la Ley de Catastro Municipal para el Estado de Morelos, en el que se hubiere respetado la garantía de audiencia del interesado, la autoridad municipal **debe emitir una resolución fundada y motivada**, esto es, debe citar los preceptos legales aplicables al caso, y las razones, motivos o circunstancias especiales que llevaron a la autoridad a concluir que el caso particular encuadra en el supuesto previsto por la norma legal invocada como fundamento.

En el caso en particular, analizadas las constancias exhibidas por el DIRECTOR DE PREDIAL Y CATASTRO DEL AYUNTAMIENTO DE EMILIANO ZAPATA, MORELOS, consistentes en la copia certificada del expediente registrado con la clave catastral [REDACTED], que forma parte del archivo que obra en la DIRECCIÓN DE PREDIAL Y CATASTRO DEL AYUNTAMIENTO DE EMILIANO ZAPATA, MORELOS, documentos que valorados conforme a los artículos 490 y 491 del Código Procesal Civil del Estado de aplicación supletoria a la ley de la materia, no se advierte que el responsable hubiere desahogado el procedimiento administrativo previsto en la Ley de Catastro Municipal para el Estado de Morelos, en el que se le **hubiere respetado su garantía de audiencia al interesado**; y que, además al momento de emitir la resolución que determina el incremento del valor catastral motivo de impugnación, **se hubiera puesto en conocimiento de la recurrente** las circunstancias especiales, razones particulares o causas inmediatas y operaciones aritméticas que tuvo en consideración el DIRECTOR DE PREDIAL Y CATASTRO DEL AYUNTAMIENTO DE EMILIANO ZAPATA, MORELOS, para determinar la cantidad de \$7'515,950.00 (siete millones quinientos quince mil novecientos cincuenta pesos 00/100 M.N.).

"2024, Año de Felipe Carrillo Puerto, Benemérito del Proletariado, Revolucionario y Defensor del Mayab"

Pues de dicha documental, únicamente se advierte una impresión en la que se hace constar en la parte inferior derecha "topografía asociada, levantamiento topográfico"; una cédula catastral de fecha quince de septiembre de dos mil veintitrés, en la que se hacen constar que el edificio principal se trata de un vivero de un nivel con superficie de *11273 metros*, y que la superficie del terreno es de *12533 metros*, cédula en la que en la parte trasera consta un dibujo que contiene medidas y colindancias y las observaciones "*La Construcción son viveros se tomo evidencia fotografica*" (sic), que fue emitida por el responsable del levantamiento [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ante la presencia de un solo testigo, [REDACTED] en la que además aparece el nombre de [REDACTED], sin embargo, **no se encuentra estampada su firma.**

Ciertamente, de entre las diversas garantías de seguridad jurídica que contiene el segundo párrafo del artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, destaca por su primordial importancia, la de audiencia previa. Este mandamiento superior, cuya esencia se traduce en una garantía de seguridad jurídica para los gobernados, impone la ineludible obligación a cargo de las autoridades para que, de manera previa al dictado de un acto de privación, cumplan con una serie de formalidades esenciales, necesarias para oír en defensa a los afectados.

Así, la garantía de audiencia consiste en que las autoridades no pueden dictar resoluciones que afecten a una persona sin haberle dado oportunidad plena de ser oída en su defensa, dándole a conocer las cuestiones de hecho y de derecho involucrados, dándole oportunidad plena de rendir las pruebas y alegatos que a su derecho convenga.

Asimismo, de acuerdo con el artículo 16 de la Constitución federal todo acto de autoridad debe estar adecuada y suficientemente fundado y motivado, entendiéndose por lo primero que ha de expresarse con precisión el precepto legal aplicable al caso y, por lo segundo, que deben señalarse, con precisión, las circunstancias especiales, razones particulares o causas inmediatas que se hayan tenido en consideración 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.

Por tanto, al no haberse cumplido por parte de la autoridad responsable el procedimiento previsto en los artículos 68 al 83, se prevén las reglas que debe considerar la autoridad municipal para determinar el sistema de valuación catastral, dentro de las que se encuentra el procedimiento que debe desahogar para efecto de modificar o actualizar el valor catastral de un terreno.

Tampoco se advierte que, una vez desahogado el procedimiento previsto en el capítulo octavo de la Ley de Catastro Municipal para el Estado de Morelos, previo el respeto de la garantía de audiencia del interesado, la autoridad municipal **emitiera una resolución fundada y motivada**, en la que citara los preceptos legales aplicables al caso, y las razones, motivos o circunstancias especiales que llevaron a la autoridad a concluir que el caso particular encuadra en el supuesto previsto por la norma legal invocada como fundamento; esto es, la modificación al valor catastral del terreno **reconocido el nueve de diciembre de dos mil veintidós**, esto es, de \$2,226,091.50 (dos millones doscientos veintiséis mil noventa y un pesos 50/100 m.n.), cuando se emitió el recibo 518398, por la propia DIRECCIÓN DE PREDIAL Y CATASTRO DEL MUNICIPIO DE EMILIANO ZAPATA, MORELOS, que obra glosado a la copia certificada del expediente

registrado con la clave catastral [REDACTED], exhibido por la responsable.

Documental en la que inclusive se señala como **superficie de terreno 14,229 m2, catorce mil doscientos veintinueve metros cuadrados**, y 87 m2, ochenta y siete metros cuadrados, de construcción; sin que de las documentales que obran glosadas al expediente de cuenta, se advierta que el incremento de superficie propiedad del de cujus, que sufrió el terreo determinado como superficie **la de 12533 m2 doce mil quinientos treinta y tres metros cuadrados**, se hubiere incrementado conforme a algún acto jurídico que así lo justificara, **circunstancia que inclusive reconoció al momento de contestar la demanda.**

Tampoco en la cédula de notificación de valor catastral, se justifica como la autoridad valoró la construcción de 11 272 m2, once mil doscientos setenta y dos metros cuadrados, siendo que en la propia cedula catastral levantada el quince de septiembre de dos mil veintitrés, y al momento de contestar el presente juicio, la autoridad catastral refirió que se trataban de viveros, **por lo que no se justifican las circunstancias especiales, razones particulares o causas inmediatas y operaciones aritméticas** para determinar la cantidad de 5,636,000.00 (cinco millones seiscientos treinta y seis mil pesos), como valor de la construcción determinado en la cédula de notificación del valor catastral elaborada el diez de octubre de dos mil veintitrés, por el DIRECTOR DE PREDIAL Y CATASTRO DEL AYUNTAMIENTO DE EMILIANO ZAPATA, MORELOS, aquí impugnada.

Del contexto anterior, es incuestionable que en el particular existe una afectación directa a los derechos fundamentales de la hoy actora por lo que en términos de lo dispuesto por el artículo 4 en su fracción II, de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos,



que establece que serán causas de nulidad de los actos impugnados la *"Omisión de los requisitos formales exigidos por las leyes, siempre que afecte las defensas del particular y trascienda al sentido de la resolución impugnada, inclusive la ausencia de fundamentación o motivación, en su caso"*; así, **lo procedente es decretar la nulidad lisa y llana de la cédula de notificación del valor catastral elaborada el diez de octubre de dos mil veintitrés**, suscrita por el DIRECTOR DE PREDIAL Y CATASTRO DEL AYUNTAMIENTO DE EMILIANO ZAPATA, MORELOS.

Lo anterior, conforme al criterio jurisprudencial número 2a./J. 99/2007, en materia administrativa, emitida por la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, visible a página 287 del Tomo XXV, Junio de 2007 del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, que a continuación se inserta:

NULIDAD. LA DECRETADA POR INSUFICIENCIA EN LA FUNDAMENTACIÓN DE LA COMPETENCIA DE LA AUTORIDAD ADMINISTRATIVA, DEBE SER LISA Y LLANA.

En congruencia con la jurisprudencia 2a./J. 52/2001 de esta Segunda Sala, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XIV, noviembre de 2001, página 32, con el rubro: "COMPETENCIA DE LAS AUTORIDADES ADMINISTRATIVAS. LA NULIDAD DECRETADA POR NO HABERLA FUNDADO NO PUEDE SER PARA EFECTOS, EXCEPTO EN LOS CASOS EN QUE LA RESOLUCIÓN IMPUGNADA RECAIGA A UNA PETICIÓN, INSTANCIA O RECURSO.", se concluye que cuando la autoridad emisora de un acto administrativo no cite con precisión el apartado, fracción, inciso o subinciso correspondiente o, en su caso, no transcriba el fragmento de la norma si ésta resulta compleja, que le conceda la facultad de emitir el acto de molestia, el particular quedaría en estado de inseguridad jurídica y de indefensión, al desconocer si aquélla tiene facultades para ello, por lo que el Tribunal Federal de Justicia Fiscal y Administrativa deberá declarar la nulidad lisa y llana del acto administrativo emitido por aquélla, esto es, no la vinculará a realizar acto alguno, por lo que su decisión no podrá tener un efecto conclusivo sobre el acto jurídico material que lo motivó, salvo el caso de excepción previsto en la jurisprudencia citada, consistente en que la resolución impugnada hubiese recaído a una petición, instancia o recurso,

"2024, Año de Felipe Carrillo Puerto, Benemérito del Proletariado, Revolucionario y Defensor del Mayab"

supuesto en el cual deberá ordenarse el dictado de una nueva en la que se subsane la insuficiente fundamentación legal.

Contradicción de tesis 34/2007-SS. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Primero y Tercero, ambos en Materia Administrativa del Tercer Circuito. 28 de marzo de 2007. Cinco votos. Ponente: Margarita Beatriz Luna Ramos. Secretaria: Hilda Marcela Arceo Zarza.

Tesis de jurisprudencia 99/2007. Aprobada por la Segunda Sala de este Alto Tribunal, en sesión privada del veintitrés de mayo de dos mil siete.

Nota: Esta tesis fue objeto de la denuncia relativa a la contradicción de tesis 232/2019 del Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, desechada por notoriamente improcedente, mediante acuerdo de 29 de mayo de 2019.

Asimismo, en razón de los argumentos citados en supra líneas, se condena a la DIRECCIÓN DE PREDIAL Y CATASTRO DEL MUNICIPIO DE EMILIANO ZAPATA, MORELOS, a **devolver** a [REDACTED], en su carácter de albacea a bienes de [REDACTED] [REDACTED] el monto de **\$28,470.40 (veintiocho mil cuatrocientos setenta pesos 40/100 m.n.)**, correspondiente al cobro de los conceptos levantamientos de 12,0001 m2 hasta 14,000 m2, avalúos catastrales de 10,001 m2 hasta 15,000 m2, copia certificada de plano catastral de 11,251 m2 hasta 12,500 m2, manifestación de construcción de 501 m2 hasta 600 m2, manifestación de construcción cuando exceda de 600 m2 se cobrara el valor diario de una unidad de medida por cada 50 m2, respecto del predio tipo urbano, registrado con la clave catastral [REDACTED], determinado en el recibo oficial folio 540758, expedido el diez de octubre de dos mil veintitrés, por la DIRECCIÓN DE PREDIAL Y CATASTRO DEL MUNICIPIO DE EMILIANO ZAPATA, MORELOS.

Se concede a la autoridad demandada DIRECTOR DE PREDIAL Y CATASTRO DEL AYUNTAMIENTO DE EMILIANO ZAPATA, MORELOS, el plazo de **diez días hábiles** para que dé cumplimiento voluntario a lo



ordenado en el presente fallo e informe a la Sala del conocimiento, dentro del mismo plazo, sobre dicho cumplimiento **adjuntando las constancias que así lo acrediten.**

La autoridad demandada deberá **enterar** la cantidad precisada, en la Cuenta de Cheques BBVA Bancomer: [REDACTED] Clabe interbancaria BBVA Bancomer: [REDACTED] a nombre del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Morelos, RFC: [REDACTED] señalándose como concepto el número de expediente TJA/3^aS/227/2023, **comprobante que deberá remitirse al correo electrónico oficial:** [REDACTED] y exhibirse ante las oficinas de la Tercera Sala de este Tribunal, con fundamento en lo establecido en el artículo 90 del Reglamento Interior del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Morelos³, concediéndole para tal efecto, un término de **diez días hábiles**, contados a partir de que la presente quede firme; apercibida que en caso de no hacerlo así, se procederá en su contra conforme a las reglas de la ejecución forzosa contenidas en los artículos 90 y 91 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos.

En aval de lo afirmado, se transcribe la tesis de jurisprudencia en materia común número 1a./J. 57/2007, visible en la página 144 del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XXV, Mayo de 2007, correspondiente a la Novena Época, sustentada por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, de rubro y texto siguientes:

AUTORIDADES NO SEÑALADAS COMO RESPONSABLES. ESTÁN OBLIGADAS A REALIZAR LOS ACTOS NECESARIOS PARA EL EFICAZ CUMPLIMIENTO

³ **Artículo 90.** Las garantías que se otorguen en Pólizas de Fianza, Prenda e Hipoteca, se conservarán en custodia por la Unidad Administrativa o Área que las reciba, hasta la conclusión del juicio correspondiente, las cuales deberán registrarse en el libro de valores; las que se otorguen en efectivo, deberán registrarse a través de recibos de ingreso en forma inmediata.

DE LA EJECUTORIA DE AMPARO. ⁴ Aun cuando las autoridades no hayan sido designadas como responsables en el juicio de garantías, pero en razón de sus funciones deban tener intervención en el cumplimiento de la ejecutoria de amparo, están obligadas a realizar, dentro de los límites de su competencia, todos los actos necesarios para el acatamiento íntegro y fiel de dicha sentencia protectora, y para que logre vigencia real y eficacia práctica.

Por lo expuesto y fundado y además con apoyo en lo dispuesto en los artículos 1, 3, 85, 86 y 89 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos, es de resolverse y se,

RESUELVE:

PRIMERO.- Este Tribunal en Pleno es **competente** para conocer y fallar el presente asunto, en los términos precisados en el considerando I de la presente resolución.

SEGUNDO.- Se decreta el **sobreseimiento** del juicio respecto del acto reclamado por [REDACTED] [REDACTED], en su carácter de albacea a bienes de [REDACTED] [REDACTED], a las autoridades AYUNTAMIENTO DE EMILIANO ZAPATA, MORELOS; y TESORERO MUNICIPAL DE EMILIANO ZAPATA, MORELOS; conforme a los argumentos expuestos en el considerando V del presente fallo.

TERCERO.- Son **fundados** los argumentos hechos valer por [REDACTED] [REDACTED], en su carácter de albacea a bienes de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] contra actos del DIRECTOR DE PREDIAL Y CATASTRO DEL AYUNTAMIENTO DE EMILIANO ZAPATA, MORELOS, en términos de las aseveraciones vertidas en el considerando VI del presente fallo.

⁴ IUS Registro No. 172,605.

CUARTO.- Se declara la ilegalidad y como consecuencia la lisa y llana de la cédula de notificación del valor catastral elaborada el diez de octubre de dos mil veintitrés, suscrita por el DIRECTOR DE PREDIAL Y CATASTRO DEL AYUNTAMIENTO DE EMILIANO ZAPATA, MORELOS.

QUINTO.- Se concede a la autoridad demandada DIRECTOR DE PREDIAL Y CATASTRO DEL AYUNTAMIENTO DE EMILIANO ZAPATA, MORELOS, un término de **diez días** para que dé cumplimiento voluntario a lo ordenado en el presente fallo, una vez que cause ejecutoria la presente resolución y exhiba ante la Sala Instructora las constancias que así lo acrediten; apercibido que de no hacerlo así, se procederá en su contra conforme a las reglas de la ejecución forzosa contenidas en los artículos 90 y 91 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos.

SEXTO.- En su oportunidad **archívese** el presente asunto como total y definitivamente concluido.

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así por unanimidad de votos lo resolvieron y firmaron los integrantes del Pleno del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Morelos, Magistrado Presidente **GUILLERMO ARROYO CRUZ**, Titular de la Segunda Sala de Instrucción; Magistrada **MONICA BOGGIO TOMASAZ MERINO**, Titular de la Primera Sala de Instrucción; Magistrada **VANESSA GLORIA CARMONA VIVEROS**, Titular de la Tercera Sala de Instrucción y ponente en este asunto; Magistrado **MANUEL GARCÍA QUINTANAR**, Titular de la Cuarta Sala Especializada en Responsabilidades Administrativas; Magistrado **JOAQUÍN ROQUE GONZÁLEZ CEREZO**, Titular de la Quinta Sala Especializada en Responsabilidades Administrativas; ante **ANABEL**

"2024, Año de Felipe Carrillo Puerto, Benemérito del Proletariado, Revolucionario y Defensor del Mayab"

SALGADO CAPISTRÁN, Secretaria General de Acuerdos, quien autoriza y da fe.

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



GUILLERMO ARROYO CRUZ
TITULAR DE LA SEGUNDA SALA DE INSTRUCCIÓN

MAGISTRADA



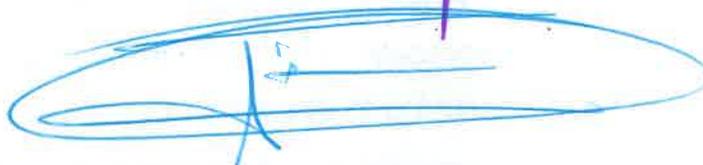
MONICA BOGGIO TOMASAZ MERINO
TITULAR DE LA PRIMERA SALA DE INSTRUCCIÓN

MAGISTRADA



VANESSA GLORIA CARMONA VIVEROS
TITULAR DE LA TERCERA SALA DE INSTRUCCIÓN

MAGISTRADO



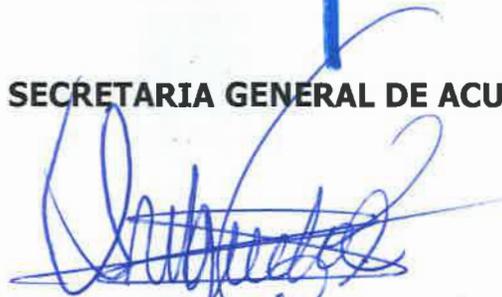
MANUEL GARCÍA QUINTANAR
TITULAR DE LA CUARTA SALA ESPECIALIZADA
EN RESPONSABILIDADES ADMINISTRATIVAS

MAGISTRADO



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

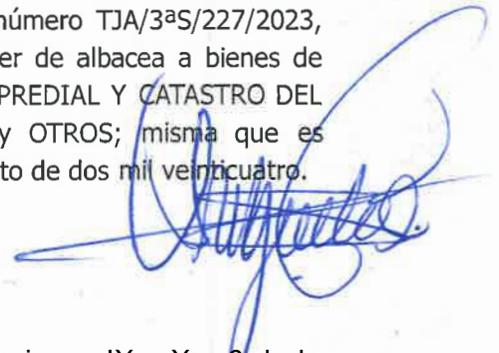
SECRETARIA GENERAL DE ACUERDOS



ANABEL SALGADO CAPISTRÁN

NOTA: Estas firmas corresponden a la Resolución emitida por este Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Morelos, en el expediente número TJA/3^oS/227/2023, promovido por [REDACTED] en su carácter de albacea a bienes de [REDACTED] contra el DIRECTOR DE PREDIAL Y CATASTRO DEL H. AYUNTAMIENTO DE EMILIANO ZAPATA, MORELOS; y OTROS; misma que es aprobada en sesión de Pleno celebrada el veintiuno de agosto de dos mil veinticuatro.

*EVC



“En términos de lo previsto en los artículos 3 fracciones IX y X y 6 de la Ley General de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados; 3 fracción XXI, 68 fracción VI, 113 y 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; y 3 fracciones XXV y XXVII, 49 fracción VI, 84, y 87 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Morelos, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como reservada o confidencial que encuadra en esos supuestos normativos”.

"2024, Año de Felipe Carrillo Puerto, Benemérito del
Proletariado, Revolucionario y Defensor del Mayab"

