

Expediente:
TJA/3ªS/212/2025

Actora:

[REDACTED]

Autoridades demandadas:
**DIRECTOR DE CATASTRO
DEL AYUNTAMIENTO DE
EMILIANO ZAPATA,
MORELOS.**

Tercero Interesado:
No existe.

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

Secretario de Estudio y Cuenta:
**SERGIO SALVADOR PARRA
SANTA OLALLA.**

Área encargada del Engrose:
**SECRETARÍA GENERAL DE
ACUERDOS**

Cuernavaca, Morelos, a diecisiete de junio de dos mil
veintiséis.

VISTOS para resolver en **DEFINITIVA** los autos del
expediente administrativo número **TJA/3ªS/212/2025**,
promovido por [REDACTED],
contra el **DIRECTOR DE CATASTRO DEL AYUNTAMIENTO
DE EMILIANO ZAPATA, MORELOS; y,**

R E S U L T A N D O:

1. ESCRITO DE DEMANDA.

"2026, Año de Margarita Maza Parada".

Con fecha veintiséis de septiembre de dos mil veinticinco, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], presentó demanda de nulidad contra el **DIRECTOR DE CATASTRO DEL AYUNTAMIENTO DE EMILIANO ZAPATA, MORELOS**, en la que señaló como actos reclamados:

*“1. Acuerdo de diecinueve de agosto de dos mil veinticinco, identificado con número de oficio sin número, dictado por el Profesor [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] **DIRECTOR DE CATASTRO MUNICIPAL DEL H. AYUNTAMIENTO DE EMILIANO ZAPATA...**” [sic]*

2. ADMISIÓN DE DEMANDA.

Por auto de dos de octubre del dos mil veinticinco, 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 la autoridad demandada para que dentro del término de diez días produjera contestación a la demanda instaurada en su contra, con el apercibimiento que, de no hacerlo así, se tendría por contestados los hechos de la demanda en sentido afirmativo.

3. CONTESTACIÓN DE DEMANDA.

Una vez emplazado, por auto de veintiocho de octubre del dos mil veinticinco, se tuvo por presentados a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] en su carácter de **DIRECTOR DE CATASTRO DEL 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 debía 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.

4. PRECLUSIÓN DEL DERECHO CONTESTACIÓN A LA VISTA ORDENADA.

Por auto de trece de noviembre del dos mil veinticinco, se hizo constar que la parte actora fue omisa a la vista ordenada en relación con la contestación de demanda de la autoridad demandada DIRECTOR DE CATASTRO DEL AYUNTAMIENTO DE EMILIANO ZAPATA, MORELOS, por lo que se le precluyó su derecho para hacer manifestación alguna.

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

Mediante auto de cinco de diciembre del dos mil veinticinco, 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.

6. ADMISIÓN DE PRUEBAS.

Previa certificación, mediante auto de veinte de enero de dos mil veintiséis, se hizo constar que las partes ratificaron las pruebas que a su parte correspondían, realizando el estudio y admisión de las que conforme a derecho fueron

procedentes; por último, se señaló fecha para la celebración de la audiencia de pruebas y alegatos.

7. AUDIENCIA DE LEY y CIERRE DE INSTRUCCIÓN.

Es así que, el diecisiete de marzo del dos mil veintiséis, 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 autoridad demandada exhibiéndolos por escrito, por lo anterior y con fundamento en lo dispuesto por la fracción V del citado artículo se tuvo por concluido el periodo de alegatos, **declarando cerrada la instrucción ordenando se turnaran los autos a resolver**; citándose a las partes para oír sentencia, la que ahora se pronuncia al tenor de los siguientes:

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

I. COMPETENCIA.

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 Bis¹ de la

¹**ARTÍCULO *109-bis.-** La justicia administrativa estatal se deposita en un Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Morelos; será la máxima autoridad en la materia, dotado de plena jurisdicción y autonomía para dictar sus fallos, y no estará adscrito al Poder Judicial.

Dicho Tribunal de Justicia Administrativa tendrá a su cargo el conocimiento y resolución de las controversias de carácter administrativo y fiscal, que se susciten entre la administración pública estatal o municipal, sus organismos auxiliares estatales o municipales y los particulares; la determinación de existencia de conflicto de intereses; la emisión de resoluciones sobre la compatibilidad para el desempeño de dos o más empleos o comisiones con cargo a los presupuestos de los Poderes Públicos, los organismos públicos autónomos, los municipios y los organismos auxiliares de la administración pública, estatal o municipal; la imposición en los

Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos;
1², 4³, 16⁴, 18 apartado B), fracción II, inciso a)⁵, y 26⁶ de la

términos que disponga la Ley, de las sanciones a los servidores públicos por las responsabilidades administrativas que la ley determine como graves y a los particulares que participen en actos vinculados con dichas responsabilidades, así como fincar a los responsables el pago de las indemnizaciones y sanciones pecuniarias que deriven de los daños y perjuicios que afecten a la Hacienda Pública Estatal o Municipal o al patrimonio de los entes públicos estatales, la Universidad Autónoma del Estado de Morelos y los Organismos Públicos Autónomos creados por esta Constitución.

Para la investigación, substanciación y sanción de las responsabilidades administrativas de los miembros del Poder Judicial del Estado, se observará lo previsto en ésta Constitución, sin perjuicio de las atribuciones de las entidades de fiscalización sobre el manejo, la custodia y aplicación de recursos públicos.

El Tribunal de Justicia Administrativa estará integrado por siete magistrados; funcionará en términos de lo dispuesto en las normas aplicables.

...

²**Artículo *1.** El Tribunal de Justicia Administrativa cuenta con las facultades, competencias y organización que establece la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Particular del Estado, la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos, la Ley de Responsabilidades Administrativas del Estado de Morelos, la Ley General de Responsabilidades Administrativas y demás normativa aplicable; forma parte integrante del Sistema Estatal Anticorrupción y está dotado de plena jurisdicción, autonomía e imperio suficientes para hacer cumplir sus determinaciones y resoluciones.

Las resoluciones que emitan las Salas de Instrucción, las Salas Especializadas, el Pleno Especializado en Responsabilidades Administrativas o el Pleno del Tribunal deberán apegarse a los principios de legalidad, máxima publicidad, respeto a los derechos humanos, verdad material, razonabilidad, proporcionalidad, presunción de inocencia, tipicidad y debido proceso.

Las instalaciones del Tribunal son inviolables y por tanto queda prohibido el acceso a cualquier persona armada. Para el caso de los elementos de seguridad que sean parte dentro de algún juicio, se abstendrán de portar su arma de cargo durante el desahogo de la diligencia. Para el cumplimiento de lo señalado en el presente párrafo, el Ejecutivo del Estado destinará elementos del área de Seguridad Pública.

³ **Artículo *4.** El Tribunal estará integrado por siete Magistrados, actuará y estará organizado de la siguiente manera:

I. En siete salas de las cuales cinco serán Salas de Instrucción y dos serán Salas Especializadas, teniendo éstas últimas competencias exclusivas en responsabilidades administrativas y así como en aquellos actos que deriven del órgano técnico de fiscalización, auditoría y control del Congreso del Estado, pudiendo auxiliar, previo acuerdo del Pleno y en caso de requerirse, en las demás materias; dicho acuerdo deberá ser publicado en el Periódico Oficial;

II. Un Pleno Especializado, que estará integrado por cuatro Magistrados, y

III. El Pleno, integrado por el total de los Magistrados. En caso de excusa o recusación de uno de los Magistrados, el Pleno y el Pleno Especializado se integrarán en términos del artículo 16 de esta Ley.

⁴ **Artículo *16.** El Pleno se conformará por el Magistrado Presidente y los seis Magistrados de las Salas.

Las sesiones del Pleno serán válidas con la concurrencia de la mayoría de sus miembros.

Ley Orgánica del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Morelos; 1⁷, 3⁸, 85⁹, 86¹⁰ y 89¹¹ de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Morelos.

Las decisiones del Pleno se tomarán por unanimidad o mayoría de votos.

Cuando no se alcance la mayoría por la ausencia temporal de alguno de los Magistrados, el asunto que se discutiría en la sesión, se aplazará para la sesión del Pleno subsiguiente.

⁵ **Artículo *18.** Son atribuciones y competencias del Pleno:
B) Competencias:

II. Resolver los asuntos sometidos a su jurisdicción, por lo que conocerá de:
a) Los juicios que se promuevan en contra de cualquier acto, omisión, resolución o actuación de carácter administrativo o fiscal que, en el ejercicio de sus funciones, dicten, 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;

⁶ **Artículo *26.** El Tribunal funcionará en cinco Salas de Instrucción y dos Salas Especializadas, las que tendrán las facultades y competencia previstas en esta Ley.

⁷ **Artículo 1.** En el Estado de Morelos, toda persona tiene derecho a controvertir los actos, omisiones, resoluciones o cualquier otra actuación de carácter administrativo o fiscal emanados de dependencias del Poder Ejecutivo del Estado, de los Ayuntamientos o de sus organismos descentralizados, del órgano técnico de fiscalización, auditoría, control y evaluación del Congreso del Estado, así como de los organismos constitucionales autónomos, con excepción de los que tengan competencia en materia electoral, acceso a la información pública y de derechos humanos, que afecten sus derechos e intereses legítimos conforme a lo dispuesto por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la particular del Estado, los Tratados Internacionales y por esta ley.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 109 bis de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos, se reconoce también el interés legítimo para controvertir la existencia conflicto de intereses considerando la situaciones en las que el juicio del servidor público en relación a su interés primario y la integridad de sus acciones en el empleo, cargo o comisión, pueda ser influenciado por un interés personal, familiar o de negocios que tiende a afectar el desempeño imparcial u objetivo de su función en cualquier forma; y la compatibilidad de dos o más empleos o comisiones de los servidores públicos del Estado deberá de atenderse conforme a la naturaleza y la eficiencia del empleo, cargo o comisión, las restricciones constitucionales, y la pertinencia en función de los horarios o funciones a desempeñar el servicio público frente a otro empleo.

En los asuntos promovidos por particulares, se atenderá a lo dispuesto para la promoción, respeto, protección y garantía de los Derechos Humanos conforme al artículo 1º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

⁸ **Artículo 3.** El Tribunal de Justicia Administrativa cuenta con las facultades, competencia y organización que establece la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la particular del Estado, la Ley Orgánica del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Morelos, esta Ley y la normativa aplicable; forma parte activa del Sistema Estatal Anticorrupción y está dotado de plena jurisdicción, autonomía e imperio suficiente para hacer cumplir sus determinaciones.

⁹ **Artículo *85.** La sentencia deberá dictarse dentro de los cuarenta y cinco días hábiles siguientes contados a partir de que se publique el cierre de la instrucción. El Magistrado deberá formular el proyecto de sentencia dentro de los primeros treinta días del plazo señalado. La Secretaría General de Acuerdos lo deberá listar para su discusión y aprobación en la sesión de Pleno que corresponda, cuando menos siete días hábiles antes de la sesión de Pleno y deberá publicarla también en la Página de Internet del Tribunal.

II. FIJACIÓN DEL ACTO RECLAMADO.

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] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] reclama de la autoridad demandada **DIRECTOR DE CATASTRO DEL AYUNTAMIENTO DE EMILIANO ZAPATA, MORELOS:**

Atendiendo a la complejidad del asunto y las cargas laborales del Tribunal, el dictado de la sentencia podrá prorrogarse por un periodo de veinte días más.

La publicación del proyecto en lista producirá el efecto de citación para sentencia.

¹⁰ **Artículo 86.** Las sentencias que dicte el Tribunal no necesitarán formulismo alguno; pero deberán ser redactadas en términos claros y precisos y contener:

- I. La fijación clara y precisa de los puntos controvertidos;
- II. El examen de valoración de las pruebas que se hayan ofrecido y desahogado en autos;
- III. La exposición fundada y motivada de las consideraciones que se tomaron en cuenta para emitir la resolución;
- IV. Las cantidades liquidadas que deban pagarse, cuando se trate de prestaciones de condena, y
- V. Los puntos resolutivos, en los que se expresará con claridad los alcances del fallo.

¹¹ **Artículo 89.** Las sentencias deberán ocuparse de todos los puntos litigiosos propuestos por las partes, y deberá resolver la procedencia o improcedencia de las pretensiones reclamadas por el actor, de las defensas y excepciones hechas valer por el demandado o en su caso, de las causales de improcedencia en que se sustenten las mismas.

De ser el caso deberán declarar la nulidad que dejará sin efecto el acto impugnado y las autoridades responsables quedarán obligadas a otorgar o restituir al actor en el goce de los derechos que le hubieren sido indebidamente afectados o desconocidos, en los términos que establezca la sentencia.

Cuando se decrete la nulidad de una resolución fiscal favorable a un particular, quedará ésta sin efecto, quedando expedito el derecho de las autoridades para percibir las contribuciones o créditos fiscales objeto de la resolución nulificada, sin recargos, multas, ni gastos de ejecución y sin que en ningún caso pueda la autoridad hacer cobros de contribuciones que rebasen de cinco años anteriores a la fecha de la presentación de la demanda.

Las Sentencias deben de indicar en su caso si existió por parte de las Autoridades demandadas en sus actuaciones o por omisiones violaciones a la Ley Estatal de Responsabilidades de los Servidores Públicos y las relativas al Sistema Estatal Anticorrupción, el Pleno del Tribunal deberá dar vista a los órganos internos de control correspondientes o a la Fiscalía Anticorrupción para que efectúen el análisis de la vista ordenada en la resolución y de ser viable realicen las investigaciones correspondientes debiendo de informar el resultado de las mismas al Tribunal de Justicia Administrativa.

“1. Acuerdo de diecinueve de agosto de dos mil veinticinco, identificado con número de oficio sin número, dictado por el Profesor [REDACTED] [REDACTED], **DIRECTOR DE CATASTRO MUNICIPAL DEL H. AYUNTAMIENTO DE EMILIANO ZAPATA...**” [sic]

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

1. El Avalúo de diecinueve de agosto de dos mil veinticinco, emitido por el Director de Catastro Municipal de Emiliano Zapata, Morelos, en el cual aumentan la base gravable del predio de con clave catastral [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
- [REDACTED] [REDACTED].

III. EXISTENCIA DEL ACTO RECLAMADO.

La existencia de los actos reclamados fue aceptada por la autoridad demandada, al momento de producir contestación a la demanda instaurada en su contra; pero, además se encuentra debidamente acreditada con el original del Avalúo Catastral del predio con clave catastral [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], a nombre de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] expedido por la autoridad DIRECTOR DE CATASTRO MUNICIPAL DE EMILIANO ZAPATA, MORELOS, exhibido por el quejoso; 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.

IV. CAUSALES DE IMPROCEDENCIA, EXCEPCIONES Y DEFENSAS.

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.

La autoridad responsable, al momento de contestar el juicio incoado en su contra, no hizo valer causales de improcedencia.

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

V. ESTUDIO DE FONDO.

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

RAZONES DE IMPUGNACIÓN EN LA DEMANDA.

██████████ ████████████████████ ████████████ ██████████ ████████████████████ adujo substancialmente lo siguiente.

1.- Que la autoridad al emitir un nuevo avalúo, está aumentando desproporcionalmente el valor del inmueble de manera infundada y sin sustento legal.

Que el avalúo se emitió en contravención de lo dispuesto por los artículos 68 y 71 de la Ley de Catastro del Estado de Morelos, violándose en su perjuicio también los artículos 109, 110 y 111 de la citada Ley.

2.- Que no existe una debida fundamentación y motivación, toda vez que, no se da razón alguna a partir de la cual se determinara aumentar el avalúo del predio de su propiedad, alegando que existe un aumento de construcción, de la cual jamás se le había informado y tampoco se había realizado ninguna inspección, por lo que se debe cancelar este nuevo avalúo, por no ser acorde a la realidad y no estar debidamente fundada su determinación.

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

- Recibo oficial con folio 389701 emitida el 2018-11-29, por el Ayuntamiento de Emiliano Zapata, Morelos, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] contaba con un valor catastral de \$11,949,498.00 (once millones novecientos cuarenta y nueve mil cuatrocientos noventa y ocho pesos 00/100 m.n.).
- Recibo oficial con folio 440812 emitida el 2020-06-04, por el Ayuntamiento de Emiliano Zapata, Morelos, en el cual se aprecia que el predio con [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] contaba con un

- Recibo oficial con folio 465783 emitida el 2021-01-29, por el Ayuntamiento de Emiliano Zapata, Morelos, en el cual se aprecia que el predio con [REDACTED] contaba con un valor catastral de \$12,390,966.00 (doce millones trescientos noventa mil novecientos sesenta y seis pesos 00/100 m.n.)
- Recibo oficial con folio 497008 emitida el 2022-01-27, por el Ayuntamiento de Emiliano Zapata, Morelos, en el cual se aprecia que el predio con [REDACTED] contaba con un valor catastral de \$12,390,966.00 (doce millones trescientos noventa mil novecientos sesenta y seis pesos 00/100 m.n.)
- Avalúo Catastral expedido el diecinueve de agosto de dos mil veinticinco, emitido por el Director de Catastro Municipal de Emiliano Zapata, Morelos, en el cual aumentan la base gravable del predio [REDACTED]

11

treinta y dos mil novecientos treinta y cinco pesos 00/100 m.n.).

CONTESTACIÓN DE LAS AUTORIDADES RESPONSABLES.

Por su parte, la autoridad demandada al momento de dar contestación a la demanda, manifestó que el acto reclamado se encuentra debidamente fundado y motivado, toda vez que se detectó un aumento de 952m² de construcción, que no había sido previamente declarado.

Que el acuerdo si cuenta con fundamentación legal y se expresó de forma clara el acto que sustentó el incremento al valor catastral de la propiedad del actor.

Que el actor no puede alegar la ilegalidad en la actuación de la autoridad cuando únicamente se limita a tasar el valor real del inmueble con base a las características físicas actuales.

Que el actor alega que no hubo inspección alguna para determinar el aumento, sin embargo, la detección del aumento de 952m² de construcción no deriva de una visita física (inspección), sino de los sistemas de información catastral, cruce de datos, ortofotos o tecnologías satelitales, que le permiten a la autoridad catastral ejercer sus facultades de fiscalización de manera remota, conforme a los avances técnicos y normativos.

Con la finalidad de acreditar la procedencia de su acción, la demandada exhibió con el escrito de contestación de demanda copia certificada del expediente administrativo respecto del predio con clave catastral [REDACTED],

ubicado en [REDACTED]

[REDACTED]

Documentales a las que se les 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.

Bajo este contexto, son **fundados** los argumentos hechos valer por el quejoso, como se explica.

Son fundados 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 dicha determinación, y no se da razón alguna a partir de la cual se determinara aumentar el avalúo del predio de su propiedad, alegando que existe un aumento de construcción, de la cual jamás se le había informado y tampoco se había realizado ninguna inspección.

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 CATASTRO DEL AYUNTAMIENTO DE EMILIANO ZAPATA, MORELOS**, no

"2026, Año de Margarita Maza Parada".

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 el Avalúo Catastral expedido el diecinueve de agosto de dos mil veinticinco, emitido por el Director de Catastro Municipal de Emiliano Zapata, Morelos, en el cual aumentan el valor catastral del predio con clave catastral [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] por la cantidad de \$58,132,935.00 (cincuenta y ocho millones ciento treinta y dos mil novecientos treinta y cinco pesos 00/100 m.n.), **se hubiera puesto en conocimiento de la recurrente** las circunstancias especiales, razones particulares o causas inmediatas y operaciones aritméticas que tuvo en consideración, para determinar que el valor catastral del predio anteriormente referido, aumentaba a la cantidad de \$58,132,935.00 (cincuenta y ocho millones ciento treinta y dos mil novecientos treinta y cinco pesos 00/100 m.n.).

Maxime que la autoridad demandada manifestó en su escrito de contestación de demanda que *"El actor alega que no hubo inspección alguna para determinar el aumento, sin embargo, la detección del aumento de 952m2 de construcción no deriva de una visita física (inspección), sino de los sistemas de información catastral, cruce de datos, ortofotos o tecnologías satelitales, que le permiten a la autoridad catastral ejercer sus facultades de fiscalización de manera remota, conforme a los avances técnicos y normativos"*. (foja 50)

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 en el Avalúo Catastral expedido el diecinueve de agosto de dos mil veinticinco, emitido por el Director de Catastro Municipal de Emiliano Zapata, Morelos, en el cual aumentan el valor catastral del predio con clabe [REDACTED] 0-09 [REDACTED] 5 [REDACTED], [REDACTED] o en [REDACTED] [REDACTED] ngo, Em [REDACTED] Morelos, po [REDACTED] dad de \$ [REDACTED].132,935.00 (cincuenta y ocho millones ciento treinta y dos mil novecientos treinta y cinco pesos 00/100 m.n.).

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 del Avalúo Catastral expedido el diecinueve de agosto de dos mil veinticinco, emitido por el Director de Catastro Municipal de Emiliano Zapata, Morelos, en el cual aumentan el valor catastral del predio con clave catastral [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], para efecto, que la responsable desahogue el procedimiento administrativo previsto en el capítulo octavo de la Ley de Catastro Municipal para el Estado de Morelos, en el que notifique a la parte actora la fecha de verificación del predio de su propiedad conforme a lo previsto por el artículo 72 del citado ordenamiento; para efecto de su intervención respectiva; hecho lo anterior, emita una resolución en la que funde debidamente su competencia; y, de manera fundada y motivada haga de su conocimiento **las circunstancias especiales, razones particulares o causas inmediatas y operaciones aritméticas tomándose en consideración lo establecido por el artículo 68 de la ley aplicable**, para determinar el incremento al valor catastral.

Se concede a la autoridad demandada **DIRECTOR DE 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; 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 DE LA EJECUTORIA DE AMPARO. ¹² 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.

¹² IUS Registro No. 172,605.

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; Magistrada **KARLA SOCORRO REYES REYES**, Titular de la Sexta Sala de Instrucción; y Magistrada **CLARA ELIZABETH SOTO CASTOR**, Titular de la Séptima Sala de Instrucción; ante **ANABEL 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



TJA

TRIBUNAL DE JUSTICIA ADMINISTRATIVA
DEL ESTADO DE MORELOS

EXPEDIENTE TJA/3ªS/212/2025

MAGISTRADA

KARLA SOCORRO REYES REYES
TITULAR DE LA SEXTA SALA DE INSTRUCCIÓN

MAGISTRADA

CLARA ELIZABETH SOTO CASTOR
TITULAR DE LA SÉPTIMA SALA DE INSTRUCCIÓN

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/3ªS/212/2025, promovido por [REDACTED] contra el **DIRECTOR DE CATASTRO DEL AYUNTAMIENTO DE EMILIANO ZAPATA, MORELOS**; misma que es aprobada en sesión de Pleno celebrada el diecisiete de junio de dos mil veintiséis.

“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”.

