

JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO
TJA-266/2025-A

ACTOR

AUTORIDADES DEMANDADAS

TESORERÍA MUNICIPAL DE COMALA Y
OTROS

MAGISTRADO INSTRUCTOR

FRANCISCO MIGUEL URZÚA BORJAS

SENTENCIA DEFINITIVA

Colima, Colima, a **diecinueve de junio de dos mil veintiséis.**

VISTO para resolver en definitiva el juicio contencioso administrativo radicado bajo número **TJA-266/2025-A**, encontrándose debidamente integrado el expediente para su resolución, y

RESULTANDO

1

PRIMERO. Presentación de la demanda

Mediante escrito presentado ante la oficialía de partes de este Tribunal el veinte de febrero de dos mil veinticinco, el ciudadano [REDACTED], por su propio derecho, promovió juicio contencioso administrativo en contra de las autoridades: H. Ayuntamiento Constitucional de Comala, Colima; Presidente Municipal del H. Ayuntamiento de Comala, Colima; Tesorero Municipal del H. Ayuntamiento de Comala, Colima; y Director de Ingresos del H. Ayuntamiento de Comala, Colima; demandando: A) El incremento unilateral del valor catastral del predio urbano ubicado en [REDACTED] número [REDACTED], [REDACTED], en Comala Colima; con extensión superficial de 902.20 m2, identificado con la clave catastral [REDACTED], que, a decir del actor, trajo como consecuencia que el impuesto predial edificado pasara de \$15,225.06 en los ejercicios

fiscales 2023 y 2024, a \$17,523.24 para el ejercicio fiscal 2025. B) El cobro de la cantidad de \$17,523.24 por concepto de impuesto predial edificado correspondiente al periodo comprendido entre el primer y sexto bimestre de 2025 del predio urbano ubicado en [REDACTED] número [REDACTED], [REDACTED] en Comala Colima; con extensión superficial de 902.20 m2, identificado con la clave catastral [REDACTED].

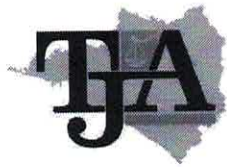
SEGUNDO. Admisión de la demanda

Por auto procesal de fecha seis de marzo de dos mil veinticinco, se tuvo al actor [REDACTED], demandando a las autoridades i) Ayuntamiento de Comala, ii) Presidente Municipal de Comala, iii) Tesorero Municipal de Comala, iv) Director de Ingresos de Comala, y se le tuvo impugnando: a) El incremento unilateral del valor catastral del predio ubicado en [REDACTED], número [REDACTED], [REDACTED], Comala, con una superficie de 902.20 metros cuadrados, identificado con la clave catastral [REDACTED], habría generado, según el promovente, un aumento en el pago del impuesto predial edificado, pasando de \$15,225.06 (quince mil doscientos veinticinco pesos 06/100 M.N.) en los años 2023 y 2024, a \$17,523.24 (diecisiete mil quinientos veintitrés pesos 24/100 M.N.) para el periodo 2025. b) El cobro de \$17,523.24 (diecisiete mil quinientos veintitrés pesos 24/100 M.N.) por concepto de impuesto predial edificado, correspondiente al periodo comprendido entre el primer y sexto bimestre de 2025, respecto del predio urbano ubicado en [REDACTED] número [REDACTED], [REDACTED], Comala, con una superficie de 902.20 metros cuadrados, identificado con la clave catastral [REDACTED].

2

Por otro lado, en el auto admisorio se ordenó correr traslado con la demanda a la autoridad responsable para que dentro del plazo legal concedido contestara lo que a su derecho conviniera.

TERCERO. Admisión de las pruebas de la parte actora



De conformidad a lo establecido en los artículos 97, 98 y 99 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Colima, se tuvo a la parte actora por ofrecidas y admitidas las siguientes pruebas: **1.- DOCUMENTAL**, consistente en copia certificada de escritura pública número [REDACTED] pasada ante la fe del [REDACTED], Notario Público número [REDACTED] de Colima; **2.- DOCUMENTAL**, consistente en original de recibo de pago con folio [REDACTED], emitido por la Tesorería Municipal de Comala; **3.- DOCUMENTAL**, consistente en original de recibo de pago con folio [REDACTED], emitido por la Tesorería Municipal de Comala; **4.- INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES**; y **5.- PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA**. Pruebas que se desahogan por su propia naturaleza.

CUARTO. Acuerdo regulatorio

Mediante auto procesal de fecha veintiséis de agosto del dos mil veinticinco, se realizó la aclaración respectiva para los efectos legales que haya lugar, ello en virtud de que dentro del acuerdo admisorio se señala con el carácter de autoridad demandada al Director de Ingresos del H. Ayuntamiento Constitucional de Comala, Colima, por lo que se ordenó correr traslado a dicha autoridad, para que, dentro del término legal otorgado, manifieste lo que a su derecho convenga.

QUINTO. Contestación de las autoridades demandadas

En el proveído de primero de octubre de dos mil veinticinco, se hizo constar que el Síndico Municipal del H. Ayuntamiento Constitucional de Comala, manifestó que no existe en el organigrama del Ayuntamiento la figura de Director de Ingresos del H. Ayuntamiento Constitucional de Comala, Colima.

Con el mismo auto procesal, se hizo constar que las autoridades a) Presidenta Municipal del H. Ayuntamiento Constitucional de Comala,

Colima; **b)** Síndico Municipal del H. Ayuntamiento Constitucional de Comala, Colima; y **c)** Tesorera Municipal del H. Ayuntamiento de Comala, Colima; dieron contestación dentro del plazo legal concedido, a la demanda interpuesta por el C. [REDACTED]

Finalmente, mediante el mismo auto procesal, se ordenó correr traslado a la parte actora de la contestación de demanda y anexos, haciéndole de su conocimiento que le pudiera asistir el derecho de ampliar su demanda dentro del plazo legal otorgado.

SEXTO. Pruebas de las autoridades demandadas

Con el mismo auto procesal por medio del cual se les tuvo a las autoridades demandadas dando contestación a la demanda, se les tuvo por ofrecidas y admitidas las siguientes pruebas: **1.- PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA;** y **2.- INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES.** Pruebas que se desahogan por su propia naturaleza.

4

SÉPTIMO. Alegatos

Mediante auto procesal de fecha diecinueve de noviembre de dos mil veinticinco, se hizo constar que la parte actora no realizó ampliación de demanda.

Por lo que, al no existir pruebas pendientes por desahogar, con fundamento en el artículo 75 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Colima, se concedió a las partes el término de tres días para efecto de que formularan sus alegatos por escrito.

Por lo que mediante auto procesal de fecha diecinueve de diciembre de dos mil veinticinco, se hizo constar que la parte actora en el presente juicio, no presentó escrito de alegatos, siendo las partes demandadas las únicas que presentaron los escritos de alegatos.



OCTAVO. Turno para el dictado de la sentencia

Agotadas las etapas procesales relativas a la sustanciación del juicio, con fundamento en el artículo 116 de la Ley de Justicia Administrativa, sin más trámite, fueron turnados los autos para el dictado de la sentencia definitiva.

CONSIDERANDO

PRIMERO. Competencia

El Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Colima (en adelante Tribunal de Justicia Administrativa), es, en términos de lo dispuesto por los artículos 116, fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 9, fracción IV, y 12 de la Ley General de Responsabilidades Administrativas; 22 y 77 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Colima; 1, 2, 5, 6, 7, 8, 38 y 39 de la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Colima (en adelante Ley de Justicia Administrativa); y 1, 2 y 9 del Reglamento Interior del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Colima (en adelante Reglamento Interior del Tribunal de Justicia Administrativa), un órgano constitucional local autónomo a cargo de la función jurisdiccional especializada en materia administrativa, incluyendo la fiscal y de responsabilidades de servidores públicos, con competencia para dirimir las controversias que se susciten entre los particulares y la Administración Pública del Estado y los municipios.

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

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

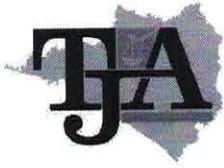
SEGUNDO. Legitimación procesal

Con fundamento en los artículos 47, párrafo 1, fracciones I y II, inciso a), y 51 de la Ley de Justicia Administrativa, y derivado del examen de las constancias que obran en el presente expediente, este órgano jurisdiccional reconoce la legitimación procesal del actor y de las autoridades demandadas en el juicio que nos ocupa.

TERCERO. Precisión del acto impugnado

Al realizar el análisis integral del escrito inicial de demanda, así como del acuerdo de admisión y las demás constancias que integran el expediente, se obtiene que la parte actora impugna, esencialmente, los actos administrativos siguientes:

- a) El incremento unilateral del valor catastral del predio ubicado en [REDACTED] número [REDACTED], en Comala, Colima, con una superficie de 902.20 metros cuadrados, identificado con la clave catastral [REDACTED], el cual, según el promovente, habría generado un aumento en el pago del impuesto predial edificado, pasando de \$15,225.06 (quince mil doscientos veinticinco pesos 06/100 moneda nacional) en los ejercicios fiscales 2023 y 2024, a \$17,523.24 (diecisiete mil quinientos veintitrés pesos 24/100 moneda nacional) para el ejercicio fiscal 2025.



- b) El cobro de \$17,523.24 (diecisiete mil quinientos veintitrés pesos 24/100 moneda nacional), por concepto de impuesto predial edificado, correspondiente al periodo comprendido entre el primer y sexto bimestre de 2025, respecto del predio urbano ubicado en [REDACTED] número [REDACTED], [REDACTED], en Comala, Colima, con una superficie de 902.20 metros cuadrados, identificado con la clave catastral [REDACTED].

Robustece lo anterior, el criterio orientador siguiente:

Registro digital: 181810. Instancia: Pleno. Novena Época. Materias(s): Común. Tesis: P. VI/2004. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XIX, Abril de 2004, página 255. Tipo: Aislada

ACTOS RECLAMADOS. REGLAS PARA SU FIJACIÓN CLARA Y PRECISA EN LA SENTENCIA DE AMPARO.

El artículo 77, fracción I, de la Ley de Amparo establece que las sentencias que se dicten en el juicio de garantías deberán contener la fijación clara y precisa de los actos reclamados, así como la apreciación de las pruebas conducentes para tenerlos o no por demostrados; asimismo, la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha sostenido el criterio de que para lograr tal fijación debe acudir a la lectura íntegra de la demanda sin atender a los calificativos que en su enunciación se hagan sobre su constitucionalidad o inconstitucionalidad. Sin embargo, en algunos casos ello resulta insuficiente, por lo que los juzgadores de amparo deberán armonizar, además, los datos que emanen del escrito inicial de demanda, en un sentido que resulte congruente con todos sus elementos, e incluso con la totalidad de la información del expediente del juicio, atendiendo preferentemente al pensamiento e intencionalidad de su autor, descartando las precisiones que generen oscuridad o confusión. Esto es, el juzgador de amparo, al fijar los actos reclamados, deberá atender a lo que quiso decir el quejoso y no únicamente a lo que en apariencia dijo, pues sólo de esta manera se logra congruencia entre lo pretendido y lo resuelto.

CUARTO. Análisis de las pruebas

Atendiendo a lo dispuesto por los artículos 111 y 117, fracción I, de la Ley de Justicia Administrativa, se procede al análisis de las pruebas previamente desahogadas en el juicio, de conformidad con las reglas de la lógica, la experiencia y la sana crítica, sin perjuicio de su valoración

concreta en los apartados de causales de improcedencia y de estudio de fondo de esta sentencia, según corresponda.

I. Pruebas de la parte actora

Con fundamento en el artículo 111 de la Ley de Justicia Administrativa, se otorga pleno valor probatorio a las documentales consistentes en: copia certificada de la escritura pública número [REDACTED], pasada ante la fe del [REDACTED], Notario Público número [REDACTED] de Colima; original del recibo de pago con folio [REDACTED], emitido por la Tesorería Municipal de Comala; y original del recibo de pago con folio [REDACTED], emitido por la Tesorería Municipal de Comala.

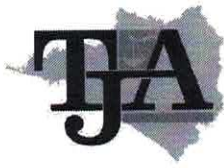
Asimismo, se otorga pleno valor probatorio a la instrumental de actuaciones, de acuerdo con lo establecido en el artículo 412 del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Estado de Colima, ordenamiento que es supletorio de la Ley de Justicia Administrativa (en adelante, Código de Procedimientos Civiles).

8

En cuanto a la prueba presuncional en su aspecto legal, de conformidad con el artículo 420 del citado Código de Procedimientos Civiles, adminiculada con el resto del caudal probatorio, se le confiere pleno valor probatorio; mientras que a la prueba presuncional en su aspecto humano, en términos del artículo 422 del Código referido, se le otorga valor indiciario.

II. Pruebas de las autoridades demandadas

Se otorga pleno valor probatorio a la instrumental de actuaciones, de acuerdo con lo establecido en el artículo 412 del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Estado de Colima, ordenamiento que es supletorio de la Ley de Justicia Administrativa.



En cuanto a la prueba presuncional en su aspecto legal, de conformidad con el artículo 420 del citado Código de Procedimientos Civiles, adminiculada con el resto del caudal probatorio, se le confiere pleno valor probatorio; mientras que a la prueba presuncional en su aspecto humano, en términos del artículo 422 del Código referido, se le otorga valor indiciario.

QUINTO. Causales de improcedencia y sobreseimiento

En términos de lo dispuesto por los artículos 85 y 86 de la Ley de Justicia Administrativa, se procede en primer término al análisis de las causales de improcedencia y de sobreseimiento que pudieran advertirse de las manifestaciones de las partes o que operen de oficio en términos de la ley de la materia, por tratarse de una cuestión de orden público y estudio preferente.

En el caso, de la contestación de demanda se advierte que las autoridades demandadas manifestaron expresamente no haber detectado causales de improcedencia; asimismo, este Tribunal tampoco advierte de oficio que se actualice alguna causal de improcedencia o sobreseimiento que impida el estudio de fondo del presente juicio.

En consecuencia, al no actualizarse causal de improcedencia o sobreseimiento alguna, se procede al estudio de fondo del asunto con relación a la legalidad de los actos impugnados.

SEXTO. Agravios y manifestaciones de las partes

Partiendo del principio de economía procesal, y dado que no constituye obligación legal transcribir en el texto de la sentencia los hechos, agravios y manifestaciones formuladas por las partes, se estima innecesario reproducir íntegramente los conceptos de impugnación expuestos por la parte actora, así como las defensas y argumentos

formulados por las autoridades demandadas, toda vez que obran en el expediente del presente juicio y se tienen a la vista para su debido análisis.

Lo anterior no implica falta de exhaustividad ni incongruencia, pues este Tribunal se encuentra obligado a analizar los planteamientos efectivamente formulados, precisar los puntos sujetos a debate y resolver la controversia conforme a las constancias que integran el expediente, sin que para ello sea indispensable transcribir literalmente los argumentos de las partes.

Robustece lo anterior, por identidad de razón jurídica, la jurisprudencia siguiente:

Registro digital: 164618. Instancia: Segunda Sala. Novena Época. Materias(s): Común. Tesis: 2a./J. 58/2010. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXXI, Mayo de 2010, página 830. Tipo: Jurisprudencia

CONCEPTOS DE VIOLACIÓN O AGRAVIOS. PARA CUMPLIR CON LOS PRINCIPIOS DE CONGRUENCIA Y EXHAUSTIVIDAD EN LAS SENTENCIAS DE AMPARO ES INNECESARIA SU TRANSCRIPCIÓN.

De los preceptos integrantes del capítulo X "De las sentencias", del título primero "Reglas generales", del libro primero "Del amparo en general", de la Ley de Amparo, no se advierte como obligación para el juzgador que transcriba los conceptos de violación o, en su caso, los agravios, para cumplir con los principios de congruencia y exhaustividad en las sentencias, pues tales principios se satisfacen cuando precisa los puntos sujetos a debate, derivados de la demanda de amparo o del escrito de expresión de agravios, los estudia y les da respuesta, la cual debe estar vinculada y corresponder a los planteamientos de legalidad o constitucionalidad efectivamente planteados en el pliego correspondiente, sin introducir aspectos distintos a los que conforman la litis. Sin embargo, no existe prohibición para hacer tal transcripción, quedando al prudente arbitrio del juzgador realizarla o no, atendiendo a las características especiales del caso, sin demérito de que para satisfacer los principios de exhaustividad y congruencia se estudien los planteamientos de legalidad o inconstitucionalidad que efectivamente se hayan hecho valer.

Contradicción de tesis 50/2010. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Segundo del Noveno Circuito, Primero en Materias Civil y de Trabajo del Décimo Séptimo Circuito y Segundo en Materias Penal y Administrativa del Vigésimo Primer Circuito. 21 de abril de 2010. Unanimidad de cuatro votos.



Ausente: Margarita Beatriz Luna Ramos. Ponente: Sergio Salvador Aguirre Anguiano. Secretario: Arnulfo Moreno Flores.

Tesis de jurisprudencia 58/2010. Aprobada por la Segunda Sala de este Alto Tribunal, en sesión privada del doce de mayo de dos mil diez.

SÉPTIMO. Estudio de fondo

En primera instancia, debe precisarse que el juicio contencioso administrativo se rige por el principio de estricto derecho, por lo que corresponde a la parte actora exponer razonadamente los motivos por los cuales estima ilegal el acto administrativo que impugna, así como acreditar los hechos constitutivos de su acción, sin que este Tribunal pueda sustituirse en la carga argumentativa o probatoria que legalmente corresponde a quien acude a juicio.

Tiene aplicación, en lo conducente, la jurisprudencia con registro digital 185425, emitida por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, de rubro: "CONCEPTOS DE VIOLACIÓN O AGRAVIOS. AUN CUANDO PARA LA PROCEDENCIA DE SU ESTUDIO BASTA CON EXPRESAR LA CAUSA DE PEDIR, ELLO NO IMPLICA QUE LOS QUEJOSOS O RECURRENTES SE LIMITEN A REALIZAR MERAS AFIRMACIONES SIN FUNDAMENTO.", conforme a la cual, si bien no se exige una forma sacramental para plantear agravios, sí corresponde a quien impugna expresar una causa de pedir mínima, sustentada en razones jurídicas y fácticas suficientes.

Registro digital: 185425. Instancia: Primera Sala. Novena Época. Materias(s): Común. Tesis: 1a./J. 81/2002. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XVI, Diciembre de 2002, página 61. Tipo: Jurisprudencia

CONCEPTOS DE VIOLACIÓN O AGRAVIOS. AUN CUANDO PARA LA PROCEDENCIA DE SU ESTUDIO BASTA CON EXPRESAR LA CAUSA DE PEDIR, ELLO NO IMPLICA QUE LOS QUEJOSOS O RECURRENTES SE LIMITEN A REALIZAR MERAS AFIRMACIONES SIN FUNDAMENTO.

El hecho de que el Tribunal Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación haya establecido en su jurisprudencia que para que

proceda el estudio de los conceptos de violación o de los agravios, basta con que en ellos se exprese la causa de pedir, obedece a la necesidad de precisar que aquéllos no necesariamente deben plantearse a manera de silogismo jurídico, o bien, bajo cierta redacción sacramental, pero ello de manera alguna implica que los quejosos o recurrentes se limiten a realizar meras afirmaciones sin sustento o fundamento, pues es obvio que a ellos corresponde (salvo en los supuestos legales de suplencia de la queja) exponer razonadamente el porqué estiman inconstitucionales o ilegales los actos que reclaman o recurren. Lo anterior se corrobora con el criterio sustentado por este Alto Tribunal en el sentido de que resultan inoperantes aquellos argumentos que no atacan los fundamentos del acto o resolución que con ellos pretende combatirse.

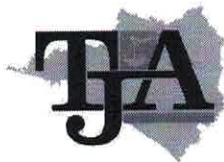
En el caso concreto, la parte actora sostiene, en esencia, que el Ayuntamiento de Comala incrementó unilateralmente el valor catastral del inmueble de su propiedad, identificado con clave catastral [REDACTED], ubicado en [REDACTED] número [REDACTED], [REDACTED], en Comala, Colima, con superficie de 902.20 metros cuadrados, y que, como consecuencia de esa supuesta revaluación o modificación de la base gravable, se incrementó el impuesto predial urbano edificado que debía cubrir por dicho inmueble.

12

En ese sentido, refiere que en los ejercicios fiscales dos mil veintitrés y dos mil veinticuatro el impuesto predial fue determinado en cantidad de \$15,225.06 (quince mil doscientos veinticinco pesos 06/100 moneda nacional), mientras que para el ejercicio fiscal dos mil veinticinco fue determinado en cantidad de \$17,523.24 (diecisiete mil quinientos veintitrés pesos 24/100 moneda nacional), lo cual, a su consideración, evidencia un incremento unilateral del valor catastral, una modificación de la base de liquidación y un cobro indebido del impuesto predial.

El agravio resulta **infundado**.

Para justificar dicha conclusión, debe partirse del marco normativo aplicable al impuesto predial en el Municipio de Comala.



El artículo 4 de la Ley de Hacienda para el Municipio de Comala establece que el objeto del impuesto predial lo constituye la propiedad, copropiedad, condominio, posesión y usufructo de predios, comprendiendo los terrenos y las construcciones edificadas sobre los mismos. Por su parte, el artículo 5, fracción I, de ese ordenamiento señala que son sujetos de dicho impuesto los propietarios de predios urbanos o rústicos, ejidales o comunales.

A su vez, el artículo 7 de la citada Ley de Hacienda dispone que la base del impuesto predial es el valor catastral de los predios, el cual incluye el valor de los terrenos y de las construcciones adheridas a los mismos, determinado conforme a la Ley de Catastro, que en términos del artículo 3, fracción I, de la propia Ley de Hacienda, debe entenderse como la Ley del Instituto para el Registro del Territorio del Estado de Colima.

El artículo 9 de la misma Ley prevé los supuestos en los que puede cambiar la base del impuesto predial, entre ellos, cuando los inmuebles se subdividan, fusionen, amplíen, construyan, reconstruyan, demuelan, fraccionen o relotifiquen, así como en los demás casos previstos en la Ley de Catastro como causales de valuación o revaluación; y el artículo 10 dispone que la nueva base surtirá efectos a partir del bimestre siguiente a aquel en que se notifique el nuevo avalúo.

Por su parte, el artículo 12 del mismo ordenamiento establece que, para los fines fiscales del impuesto predial, el valor de los predios determinado en forma general con base en las tablas de valores catastrales surtirá todos sus efectos con la publicación de dichas tablas en el Periódico Oficial del Estado.

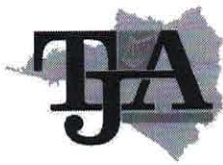
Finalmente, el artículo 13 de la Ley de Hacienda para el Municipio de Comala dispone que el impuesto predial se determinará y liquidará conforme a las cuotas y tasas ahí establecidas. En lo que interesa, para predios urbanos edificados, como el que aquí se analiza, se prevé una tarifa progresiva que atiende a la base gravable del inmueble, una cuota

fija expresada en unidades de medida y actualización y una tasa aplicable al excedente del límite inferior. El propio artículo 13 establece la metodología de cálculo: primero, se ubica la base gravable del predio en el rango correspondiente; segundo, se convierte a pesos la cuota fija expresada en UMA; tercero, la cantidad que exceda la base gravable del límite inferior se multiplica por la tasa señalada en la última columna; y cuarto, se suman ambos resultados para obtener el impuesto anual.

Además, el artículo 15 de la Ley de Hacienda dispone que la cuota del impuesto es anual, aunque su importe se divide en seis partes iguales que se pagan bimestralmente durante el primer mes de cada bimestre; y el artículo 19 concede una bonificación del quince, trece y once por ciento a los contribuyentes que paguen el impuesto predial por anualidad adelantada durante los meses de enero, febrero y marzo, respectivamente, siempre que se cumplan las condiciones previstas en ese precepto.

Ahora bien, además de la tarifa prevista en el artículo 13, resulta relevante el artículo quinto transitorio de la Ley de Hacienda para el Municipio de Comala, invocado por la autoridad demandada al contestar la demanda. Dicho precepto establece que, en los predios con valor catastral de \$264,000.01 en adelante, el impuesto que resulte de aplicar las tasas y tarifas previstas en las fracciones I, II y III del artículo 13 de la Ley, en ningún caso podrá ser menor o mayor del que resulte de multiplicar el factor de 1.10 por el impuesto anual correspondiente al año inmediato anterior, tomando como base el valor catastral del predio vigente en el último bimestre de dicho año. Asimismo, el propio transitorio dispone que dicha regla no será aplicable cuando cambie la base del impuesto predial en los términos del artículo 9 de la Ley, cuando se trate de predios objeto de transmisión patrimonial o cuando tengan un adeudo en el pago del impuesto predial de cinco años o más.

Precisado lo anterior, debe analizarse si en el caso se acredita la premisa central del agravio de la parte actora, consistente en que la



autoridad municipal incrementó unilateralmente el valor catastral del inmueble o modificó la base gravable del impuesto predial.

De las constancias que obran en autos, particularmente de los recibos de pago exhibidos por la propia parte actora, se advierte que dicha premisa no se encuentra demostrada.

En efecto, del recibo de pago número [REDACTED], folio [REDACTED], de fecha treinta y uno de enero de dos mil veinticuatro, relativo al impuesto predial urbano edificado correspondiente a los ejercicios fiscales dos mil veintitrés y dos mil veinticuatro, se desprende que el inmueble se identificó con la clave catastral [REDACTED], a nombre de [REDACTED], ubicado en [REDACTED] número [REDACTED], Comala, Colima. En dicho comprobante se asentó una superficie de terreno de 902.20 metros cuadrados, una superficie de construcción de 378.00 metros cuadrados, un valor de terreno de \$207,506.00, un valor de construcción de \$1,134,000.00 y un valor total de \$1,341,506.00.

15

A su vez, del recibo de pago número [REDACTED], folio [REDACTED], de fecha veintinueve de enero de dos mil veinticinco, relativo al impuesto predial urbano edificado correspondiente al ejercicio fiscal dos mil veinticinco, se advierte que se trata del mismo inmueble, pues aparece la misma clave catastral [REDACTED], el mismo contribuyente, el mismo domicilio del predio y los mismos datos catastrales: superficie de terreno de 902.20 metros cuadrados, superficie de construcción de 378.00 metros cuadrados, valor de terreno por \$207,506.00, valor de construcción por \$1,134,000.00 y valor total por \$1,341,506.00.

De esa confrontación documental se obtiene que, contrario a lo afirmado por la parte actora, entre el recibo correspondiente a los ejercicios fiscales dos mil veintitrés y dos mil veinticuatro y el recibo relativo al ejercicio fiscal dos mil veinticinco no existe variación alguna en la

superficie del terreno, superficie de construcción, valor de terreno, valor de construcción ni valor catastral total del inmueble.

Por tanto, no se acredita que la autoridad demandada hubiera emitido una nueva valuación o revaluación catastral, ni que hubiera modificado la base gravable del impuesto predial del inmueble identificado con clave catastral [REDACTED]. En consecuencia, tampoco era jurídicamente exigible a la autoridad acreditar la notificación de un nuevo avalúo en términos de los artículos 9 y 10 de la Ley de Hacienda para el Municipio de Comala, pues tales disposiciones resultan aplicables cuando efectivamente existe modificación de la base del impuesto predial, lo que en el caso no quedó demostrado.

Así, el hecho de que el importe del impuesto anual determinado para el ejercicio fiscal dos mil veinticinco sea distinto al determinado en ejercicios anteriores no implica, por sí mismo, que haya existido una revaluación, incremento unilateral del valor catastral o modificación de la base gravable. La base gravable del impuesto predial, conforme al artículo 7 de la Ley de Hacienda, es el valor catastral del predio; y en el caso, dicho valor permaneció inalterado en cantidad de \$1,341,506.00.

16

Luego, si la base gravable permaneció igual, el análisis debe centrarse en determinar si la autoridad explicó de manera suficiente la razón jurídica y aritmética por la cual el impuesto anual correspondiente al ejercicio fiscal dos mil veinticinco fue determinado en cantidad de \$17,523.24.

Al contestar la demanda, la autoridad negó que hubiera realizado una revaluación o modificación del valor catastral del inmueble y precisó que el impuesto predial del ejercicio fiscal dos mil veinticinco fue determinado conforme al artículo 13 y al artículo quinto transitorio de la Ley de Hacienda para el Municipio de Comala.

Dicha explicación resulta jurídicamente atendible.



En primer término, el valor catastral del inmueble asciende a \$1,341,506.00, por lo que, conforme a la tarifa prevista en la fracción I del artículo 13 de la Ley de Hacienda para el Municipio de Comala, relativa a predios urbanos edificados, el inmueble se ubica en el rango de base gravable de \$1,280,001.00 a \$1,360,000.00, al que corresponde una cuota fija de 146.01 UMA y una tasa de 0.0012675 aplicable al excedente del límite inferior.

Conforme a dicha mecánica, el excedente del límite inferior se obtiene de restar al valor catastral de \$1,341,506.00 el límite inferior del rango, esto es, \$1,280,001.00, lo que arroja un excedente de \$61,505.00. A ese excedente se le aplica la tasa de 0.0012675, con lo cual se obtiene la cantidad de \$77.96, aproximadamente.

Por otra parte, la cuota fija de 146.01 UMA, tomando como referencia la UMA correspondiente al ejercicio fiscal dos mil veinticuatro, en cantidad de \$108.57, arroja la cantidad de \$15,852.31, aproximadamente. Sumada dicha cantidad al resultado del excedente, se obtiene un impuesto anual base de \$15,930.26, aproximadamente.

Ese cálculo corresponde al impuesto anual del año inmediato anterior que la autoridad tomó como punto de partida para aplicar el artículo quinto transitorio de la Ley de Hacienda para el Municipio de Comala, pues al tratarse de un predio con valor catastral superior a \$264,000.01, el impuesto correspondiente al ejercicio fiscal siguiente no puede ser menor ni mayor al resultado de multiplicar por 1.10 el impuesto anual correspondiente al año inmediato anterior, tomando como base el valor catastral vigente en el último bimestre de dicho año.

Así, al multiplicar \$15,930.26 por el factor 1.10, se obtiene la cantidad aproximada de \$17,523.28, monto que guarda correspondencia sustancial con la cantidad de \$17,523.24 determinada en el recibo de pago correspondiente al ejercicio fiscal dos mil veinticinco, diferencia mínima

que no desvirtúa la legalidad del cálculo, máxime que el artículo 16 de la Ley de Hacienda para el Municipio de Comala prevé reglas de ajuste para la determinación y liquidación del monto a pagar.

De ahí que la variación del importe del impuesto predial correspondiente al ejercicio fiscal dos mil veinticinco no derive de una modificación del valor catastral, sino de la aplicación de la mecánica legal prevista en la Ley de Hacienda para el Municipio de Comala, particularmente en el artículo 13 y en el artículo quinto transitorio de dicho ordenamiento.

También debe considerarse que el recibo de pago del ejercicio fiscal dos mil veinticinco muestra que, si bien el impuesto predial urbano edificado fue determinado en cantidad de \$17,523.24, se aplicó un descuento por pronto pago de \$2,628.49, por lo que el monto efectivamente pagado por la parte actora fue de \$14,894.75. Esto resulta congruente con el artículo 19 de la Ley de Hacienda para el Municipio de Comala, que concede bonificación del quince por ciento a los contribuyentes que cubran el impuesto predial por anualidad adelantada durante el mes de enero, siempre que se actualicen los supuestos previstos en dicho precepto.

18

Por tanto, tampoco se acredita la existencia de un pago indebido susceptible de devolución, pues el monto efectivamente enterado por la parte actora fue de \$14,894.75, una vez aplicado el descuento por pronto pago previsto en la Ley de Hacienda para el Municipio de Comala, sin que la parte actora hubiera desvirtuado la mecánica legal y aritmética expuesta por la autoridad demandada.

En ese punto debe precisarse que el actor no impugnó de manera frontal la constitucionalidad, legalidad o aplicabilidad del artículo quinto transitorio de la Ley de Hacienda para el Municipio de Comala; tampoco combatió la mecánica aritmética expuesta por la autoridad en su



contestación de demanda, ni desvirtuó la afirmación de que el valor catastral permaneció inalterado.

Por el contrario, una vez que la autoridad demandada dio contestación a la demanda y expuso que la determinación del impuesto predial correspondiente al ejercicio fiscal dos mil veinticinco no obedeció a una revaluación del inmueble ni a una modificación del valor catastral, sino a la aplicación de la mecánica prevista en el artículo quinto transitorio de la Ley de Hacienda para el Municipio de Comala, se corrió traslado a la parte actora para que, de estimarlo procedente, ampliara su demanda; sin embargo, no ejerció ese derecho procesal. Asimismo, la parte actora tampoco formuló alegatos.

Lo anterior es relevante porque, en un juicio regido por el principio de estricto derecho, este Tribunal no puede introducir de oficio cuestiones no planteadas ni construir agravios que la parte actora no hizo valer. En consecuencia, al no haberse controvertido de manera directa la explicación jurídica y aritmética proporcionada por la autoridad demandada, y al no haberse desvirtuado con prueba idónea que el valor catastral permaneció inalterado, no existe base jurídica para declarar la nulidad del cobro impugnado.

Debe recordarse que la fundamentación y motivación de los actos de autoridad se satisface cuando se expresan los preceptos legales aplicables y las razones particulares, causas inmediatas o circunstancias especiales que llevan a la autoridad a emitir el acto, debiendo existir adecuación entre los motivos expuestos y la norma aplicada. Al respecto, resulta orientador el criterio con registro digital 238212, de rubro: "FUNDAMENTACION Y MOTIVACION.", así como la jurisprudencia con registro digital 175082, de rubro: "FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACIÓN. EL ASPECTO FORMAL DE LA GARANTÍA Y SU FINALIDAD SE TRADUCEN EN EXPLICAR, JUSTIFICAR, POSIBILITAR LA DEFENSA Y COMUNICAR LA DECISIÓN."

*Registro digital: 238212. Instancia: Segunda Sala. Séptima Época
Materias(s): Común. Fuente: Semanario Judicial de la Federación.
Volumen 97-102, Tercera Parte, página 143. Tipo: Jurisprudencia*

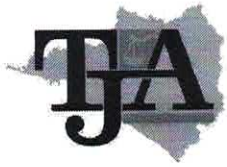
FUNDAMENTACION Y MOTIVACION.

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 también 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.

Registro digital: 175082. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Novena Época. Materias(s): Común. Tesis: I.4o.A. J/43. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXIII, Mayo de 2006, página 1531. Tipo: Jurisprudencia

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

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



En el caso, aun cuando el recibo de pago constituye el documento mediante el cual se materializó el cobro, la autoridad demandada, al comparecer a juicio, explicó la mecánica normativa y aritmética de la determinación, identificó la base gravable utilizada, el rango tarifario aplicable, la cuota fija en UMA, la tasa sobre excedente y la aplicación del factor previsto en el artículo quinto transitorio de la Ley de Hacienda para el Municipio de Comala. Dicha explicación guarda congruencia con los datos asentados en el propio recibo y con la Ley aplicable, sin que la parte actora la hubiera desvirtuado.

Así, del análisis integral de las constancias se concluye que el agravio formulado por la parte actora resulta infundado, porque no se acreditó la existencia de una revaluación, incremento unilateral del valor catastral o modificación de la base gravable del impuesto predial; además, la diferencia en el importe determinado para el ejercicio fiscal dos mil veinticinco se encuentra explicada por la aplicación de la tarifa prevista en el artículo 13, en relación con el artículo quinto transitorio de la Ley de Hacienda para el Municipio de Comala, sin que dicha aplicación haya sido combatida eficazmente por la parte actora.

21

En consecuencia, al no haberse demostrado la ilegalidad del acto impugnado, lo procedente es reconocer la validez del cobro del impuesto predial correspondiente al ejercicio fiscal dos mil veinticinco, relativo al inmueble identificado con clave catastral [REDACTED], contenido en el recibo número [REDACTED], folio [REDACTED], de fecha veintinueve de enero de dos mil veinticinco, expedido por la Tesorería Municipal del H. Ayuntamiento Constitucional de Comala, Colima.

SE RESUELVE:

PRIMERO. Se declara infundado el agravio hecho valer por la parte actora, por las razones expuestas en el Considerando Séptimo de esta sentencia.

SEGUNDO. Se reconoce la validez del cobro del impuesto predial correspondiente al ejercicio fiscal dos mil veinticinco, relativo al inmueble identificado con clave catastral [REDACTED], contenido en el recibo número [REDACTED], folio [REDACTED], de fecha veintinueve de enero de dos mil veinticinco, expedido por la Tesorería Municipal del H. Ayuntamiento Constitucional de Comala, Colima.

Notifíquese como en derecho proceda.

Así, lo resolvieron por unanimidad y firman las magistradas y los magistrados integrantes que conforman el Pleno del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Colima, ante la Secretaria General de Acuerdos, quien autoriza y da fe.

MAGISTRADA PRESIDENTA


YARAZHET CANDELARIA VILLALPANDO VALDEZ

22

MAGISTRADO


**ANDRÉS GERARDO
GARCÍA NORIEGA**

MAGISTRADO


**FRANCISCO MIGUEL
URZÚA BORJAS**

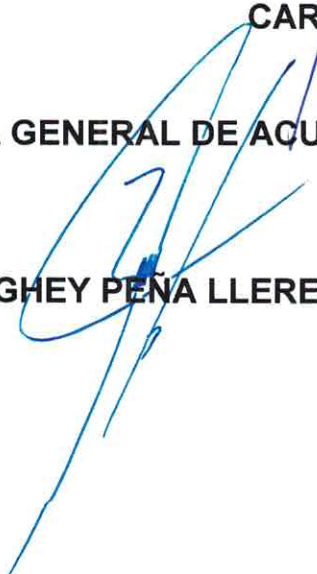
MAGISTRADA

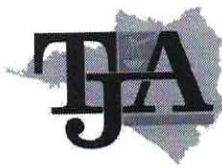

**MÓNICA LILIANA
CAMPOS MAGAÑA**

MAGISTRADA


**NORMA ARACELI
CARRILLO ASCENCIO**

SECRETARIA GENERAL DE ACUERDOS


ERIKA ZUGHEY PEÑA LLERENAS



**TRIBUNAL DE
JUSTICIA ADMINISTRATIVA**
DEL ESTADO DE COLIMA

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

Notificadas a las autoridades demandadas de la sentencia definitiva
que antecede, mediante oficios con número

